



MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 040-2023

CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2023-013A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 17/01/2023	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	<u>CUb 031 360 23 P0006</u>
Par :	SCP GELY LEBREUX PONSOLE	
Demeurant à:	Représentée par Maître LEBREUX Isabelle 22 Allée d'Etigny -BP 18 31110 BAGNÈRES DE LUCHON	
Pour :	<u>Construction d'une maison d'habitation</u>	
Sur un terrain sis :	LIEU-DIT « SAINT PE » 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON Cadastrés : AA 177, AA 180	<u>Surface du terrain : 1 969 m²</u>

Le Maire de Montauban-de-Luchon ;

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

Vu le Code d'Urbanisme et le Code de l'Environnement ;

Vu les arrêtés du 20/02/1974 et du 28/04/1976 indiquant que la commune est soumise à la Loi Montagne ; Vu le décret n°2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité moyenne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29/08/2000 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRNP) pour la commune de Montauban de Luchon ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montauban de Luchon approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 11/02/2005, sa modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 06/02/2012 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie et des Infrastructures – Bagnères de Luchon (voirie départementale) en date du 07/02/2023 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDEHG (électricité) en date du 27/01/2023 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SMEA – RESEAU 31 (assainissement non collectif) en date du 07/02/2023 (ci-joint) ;

Vu l'avis réputé tacite Favorable de la DGAC (ligne aérienne) à compter du 13/03/2023 ;

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Implantation des constructions : l'intégralité du projet devra se trouver dans la zone UB. **Aucune construction ne sera autorisée en zone Ar du PLU et Zone Rouge RP du PPRN.**

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée du Plan Local d'Urbanisme susvisée.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-6 à L.111-10, art. R 111-2, R. 111-4, L.111-11, R111-15 et R 111-27

Le terrain est situé en zones : UB et Ar

Information complémentaire : ZNIEFF Type 2 -Haute montagne en Haute-Garonne

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

- **PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles :** - **ZONE ROUGE RP : Risque fort de chutes de pierres ou de blocs ;**
- **T5 –Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon. (DGAC)**
- **PRESCRIPTIONS DGAC (T5 - servitude aéronautique) :**

Le terrain est couvert par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon. Il en ressort que :

- L'altitude autorisée pour les constructions de toute nature (bâtiments, candélabres, arbres de hautes tiges, pylône...) doit être comprise entre **687 m et 697 m NGF** de la parcelle.
- La hauteur des engins de levage nécessaires à tous travaux sera limitée.
- Un balisage du bâtiment pourra être demandé

Le dossier de permis de construire devra faire l'objet d'une consultation des services de la DGAC de manière à vérifier la compatibilité des constructions au regard de la réglementation aéronautique.

Article 3 : Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 17/03/2006, au bénéfice de la Commune.

Article 4 : L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Prescriptions gestionnaires
Voirie	OUI*	CD 31 – DVI Luchon	Avis du 07/02/2023
Électricité	OUI*	SDEHG	Avis du 27/01/2023
Eau potable	OUI*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 07/02/2023
Assainissement	NON*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 07/02/2023

***ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

- L'accès présente un profil en long incliné vers la route départementale, la propriété étant située sur le fond supérieur, le demandeur devra prendre les mesures nécessaires pour éviter aux eaux de ruissellement de se répandre sur la chaussée de la route départementale 27
 - Afin d'éviter les problèmes prévisibles de stationnement sur la chaussée (RD27) lors des manœuvres d'entrée/sortie, il est préconisé un retrait de 5 mètres du portail d'entrée
 - Le pétitionnaire est tenu d'entretenir la haie de végétation contigüe à la route départementale 27 afin d'améliorer la visibilité lors des manœuvres de sortie de la parcelle.
 - Un accès commun pour les parcelles 177, 178 et 179 sera réalisé sur la parcelle 180.
 - L'accès au terrain doit être réalisé à partir de la voie publique, vous devez solliciter une « *permission ou autorisation de voirie* » auprès du service compétent. (Imprimé disponible en Mairie).
 - Si vous désirez connaître la limite du domaine public au droit de votre propriété vous devez solliciter une « *demande d'alignement* » auprès du service compétent (Imprimé disponible en Mairie).
- Les limites entre propriétaires privés étant définies par géomètre.

***ELECTRICITE :**

- Les parcelles n°177 et 180 Section AA sont desservies en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité, pour une puissance estimée de 12 KVA. Le coût du branchement sera à la charge du pétitionnaire.

***EAU POTABLE :**

- La parcelle est desservie par un réseau public. Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 6 mètres

Un compteur devra être positionné en limite de domaine public. Les travaux de création de la partie publique du branchement seront réalisés à la charge du demandeur.

Une demande de branchement devra être déposée auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de l'avis), et donnera lieu à l'établissement d'un devis de raccordement communiqué au pétitionnaire pour acceptation.

***ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :**

- La parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement. Ce projet doit être traité en assainissement non collectif.

Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau 31 avant dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagné des pièces demandées par le règlement du service assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle).

Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est pas desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainies. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

Article 5 : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6 : Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 7 : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- ***Demande de permis d'aménager en cas de division (accès commun)***
- ***Demande de permis de construire Maison individuelle***

Fait à Montauban de Luchon,
Le 13 mars 2023.

Le Maire,
Claude CAU.



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de Réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Télétransmis en Préfecture le _____

Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le _____

Notifié à l'intéressé le _____



DIRECTION DES ROUTES

Bagnères de Luchon, le 7 février 2023.

PETR Pays Comminges Pyrénées
Pôle Application Droit du Sol
307 route de la Vieille Serre
31800 SAINT-GAUDENS

Dossier suivi par :
Pierrick CHARBONNEL
Tél : 05 61 94 54 60
Fax : 05 61 79 20 78
Réf. à rappeler :
Cub 031 360 23 P0006

Objet : Avis du gestionnaire de la voirie départementale
(article R 421-15 avant-dernier alinéa du code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article R 421-15, avant-dernier alinéa, du code de l'urbanisme, un avis du service gestionnaire de la voie départementale a été sollicité dans le cadre de l'instruction de la demande dont les références sont portées dans le cadre ci-dessous.

REFERENCE DE LA DEMANDE
N° dossier : CUB 031 360 23 P0006 Nom du pétitionnaire : SCP-GELY-LEBREUX-PONSOLE représentée par Maître LEBREUX Isabelle Adresse : 22 allée d'Etigny 31110 BAGNERES DE LUCHON Adresse du terrain : section AA parcelle 0177 Lieu-dit « Saint-Pé », 31110 MONTAUBAN DE LUCHON

Secteur routier
Bagnères-de-Luchon
Rue Clément-Ader,
31110 Bagnères-de-Luchon
Tél. 05 61 94 54 60
Fax. 05 61 79 20 78

L'accès est situé en agglomération, il appartient au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police d'analyser la cohérence d'itinéraire, la gestion des flux de circulation et les perturbations que pourraient entraîner l'aménagement des accès.

Toutefois, au regard des préoccupations susvisées, en matière de sécurité routière et d'accès, l'examen de la présente demande révèle que les modalités d'accès sont satisfaisantes.

Signé par : Pierrick Charbonnel
CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE
Qualité DR - act territoriales Sud -
1, boulevard de la Marquette
Secteur routier Luchon (chef)
tél. 05 34 33 32 31
www.haute-garonne.fr

En conséquence, j'émet un avis favorable assorti des prescriptions suivantes :

- L'accès présente un profil en long incliné vers la route départementale, la propriété étant située sur le fond supérieur, le demandeur devra prendre les mesures nécessaires pour éviter aux eaux de ruissellement de se répandre sur la chaussée de la route départementale 27.

- Problème prévisible de stationnement sur la chaussée (RD27) lors des manœuvres d'entrée/sortie, préconisation d'un retrait de 5 mètres du portail d'entrée.

- Le pétitionnaire est tenu d'entretenir la haie de végétation contigüe à la route départementale 27 afin d'améliorer la visibilité lors des manœuvres de sortie de la parcelle.

- Un accès commun pour les parcelles 0177, 0178 et 0179 sera réalisé sur la parcelle 0180.

Ceci ne vaut pas permission de voirie, il vous appartient donc de formuler cette demande 3 semaines avant les travaux.

Pierrick CHARBONNEL
Le chef du secteur routier

Saint-Gaudens, le 07/02/2023

Affaire suivie par :
Rémy BERGES
Tél : 05 62 00 72 80
Email : sme31.luchon@reseau31.fr
Dossier n°640656
N° ADS : CU03136023P0006

PETR Pays Comminges Pyrénées
Pôle Application du Droit des sols
307 route de la Vielle Serre
31800 SAINT-GAUDENS

Madame, Monsieur,

Suite à votre consultation reçue dans nos services, le 24/01/2023, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le CU03136023P0006 concernant la propriété sise :

❖ 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON

Pour ce projet, Réseau31 émet un AVIS FAVORABLE, vous retrouverez nos différentes observations dans l'avis détaillé.

Le service instructeur de votre demande reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Christel CARRIERE
Pour le Président du SMEA31
Et par délégation,
la Responsable du Centre d'Exploitation
Comminges-Pyrénées



AVIS SUR UNE CONSULTATION D'URBANISME POUR UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Dossier RESEAU31 n°640656
Suivi par : Rémy BERGES
Tél : 05 62 00 72 80
Email : sme31.luchon@reseau31.fr

Centre d'exploitation Comminges-
Pyrénées
657 chemin de la Graouade
31800 SAINT-GAUDENS

SUIVI DU DOSSIER ADS

N° ADS :	CU03136023P0006
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	17/01/2023
Date de réception Réseau31 :	24/01/2023
Date de réponse Réseau31 :	07/02/2023

PROJET ADS

Propriétaire :	SCP Thierry GELY, Isabelle LEBREUX-CAILLON et Claire PONSOLE
Adresse objet de la demande :	31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
Références cadastrales :	AA177

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Logement(s)	1		CONSTRUCTION HABITATION 130M ²

INSTRUCTION

▣ DOMAINES DE COMPETENCES EXERCES PAR RESEAU₃₁

COMMUNE : MONTAUBAN-DE-LUCHON

ALIMENTATION EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	GESTION DES EAUX PLUVIALES
oui	oui	oui	non

▣ SERVITUDE(S)

Présence de servitude(s) connue(s) sur la parcelle :	Non
--	-----

▣ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

> **DESSERTE** : La parcelle est desservie par un réseau public.

Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 6 m

* Un compteur devra être positionné en limite de domaine public. Les travaux de création de la partie publique du branchement seront réalisés à la charge du demandeur. Pour information le coût moyen d'un branchement de 4 ml et d'un compteur de 15 mm de diamètre est de l'ordre de 3000 € HT. Une demande de branchement devra être déposée auprès de Réseau₃₁ (à l'adresse indiquée au début de cet avis), et donnera lieu à l'établissement d'un devis de raccordement communiqué au pétitionnaire pour acceptation.

> **AVIS TECHNIQUE** : Favorable

▣ ASSAINISSEMENT

> **DESSERTE** : La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.

* Assainissement collectif : Réseau₃₁ n'exploite pas d'ouvrages de collecte des eaux usées au droit de la parcelle.

* Assainissement non collectif : Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau₃₁ avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle).

Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainie. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

> **AVIS TECHNIQUE** : Favorable

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU₃₁ POUR LE CU₀₃₁₃₆₀₂₃P0006

AVIS FAVORABLE

Fait à Saint-Gaudens, le 07/02/2023



Christel CARRIERE
Pour le Président du SMEA₃₁
Et par délégation,
la Responsable du Centre d'Exploitation
Comminges-Pyrénées



BORDEREAU D'URBANISME

Commune : Montauban-de-Luchon
Référence : CUb 031 360 23 P0006
Nature : CU opérationnel
Nom du demandeur : SCP GELY-LEBREUX-PONSOLE Me LEBREUX

La Parcelle n°180 section AA est desservie en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité d'une simple habitation, pour une puissance estimée de 12 KVA. Pour toute autre destination, le dossier devra faire l'objet d'une consultation spécifique du SDEHG.

La Parcelle n°177 section AA est desservie en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité d'une simple habitation, pour une puissance estimée de 12 KVA. Pour toute autre destination, le dossier devra faire l'objet d'une consultation spécifique du SDEHG.