



MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 082-2023

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2023-030A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 03/04/2023	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	<u>CUb 031 360 23 P0013</u>
Par :	SCP GELY-LEBREUX-PONSOLE	Surface du terrain : 1 949 m ²
Demeurant à :	Représentée par Maître Isabelle LEBREUX 22, allée d'Etigny 31110 BAGNERES DE LUCHON	
Pour :	Construction d'une maison d'habitation	
Sur un terrain sis :	LIEU-DIT « SAINT PE » 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON	
	Cadastré(s) : AA 179	

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 le Certificat d'Urbanisme Opérationnel N°CUB 031 360 23 P0005 délivré en date du 13/03/2023 et notamment son instruction (avis gestionnaires réseaux) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie et des Infrastructures – Bagnères de Luchon (voirie départementale) en date du 13/04/2023 (ci-joint) ;

CERTIFIE

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

Implantation : l'intégralité du projet devra se trouver dans la zone UB. Aucune construction ne sera autorisée en zone Ar 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 13/04/2023
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 regroupé pour les parcelles 177, 178 et 179 sera réalisé sur la parcelle 180.

Si un 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 :**

La parcelle AA 179 est desservie 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.

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)

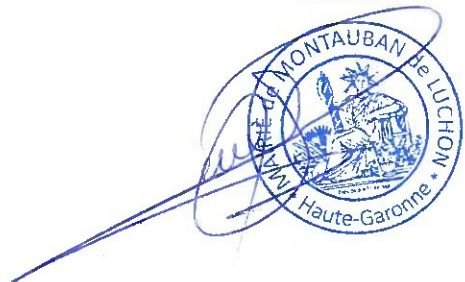
Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

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

- Demande de permis de construire Maison individuelle

Fait à Montauban de Luchon,
Le 16 mai 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 22/05/23
Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le 22/05/23
Notifié à l'intéressé le 22/05/23



DIRECTION DES ROUTES

Bagnères de Luchon, le 13 avril 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 :
CU 031 360 23 P0013

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 : CU 031 360 23 P0013
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 0179
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.

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

En référence au dossier Cub 031 360 23 P0005

- 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 contiguë à la route départementale 27 afin d'améliorer la visibilité lors des manœuvres de sortie de la parcelle.

- Un accès regroupé 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

Signé par : Pierrick Charbonnel

Date : 17/04/2023

Qualité : DR - act territoriales Sud - Secteur routier
Luchon (chef)