



MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 202-2023

ARRÊTÉ ACCORANT AVEC PRESCRIPTIONS UN PERMIS D'AMÉNAGER

Arrêté n°2023-083A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE		REFERENCE DOSSIER :
<i>Par :</i>	Monsieur Arnaud ANTRAYGUES	PA 031 360 23 P0001
<i>Demeurant à :</i>	52 Avenue du Château d'Eau 31880 LA SALVETAT-SAINT-GILLES	
<i>Par :</i>	SCI 3HBAT représentée par	Surface à aménager : Lot A : 732 m² Lot B : 1 091 m² Lot C : 1 515 m²
<i>Demeurant à :</i>	Monsieur Stephane HERVAS 16 Rue de la Croix de Matech 31110 JUZET DE LUCHON	
<i>Pour :</i>	<u>DETACHEMENT DE TROIS LOTS EN VUE DE CONSTRUIRE</u>	
<i>Sur un terrain sis :</i>	LANETO DE FROUNTES 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON Cadastré(s) : AA173, AA300, AA301	

Le Maire de Montauban-de-Luchon,

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée ;

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

Vu les arrêtés du 20 février 1974 et du 28 avril 1976 indiquant que la commune est soumise à la Loi Montagne,

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité moyenne ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montauban-de-Luchon approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 11 février 2005, sa modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 6 février 2012,

Vu l'**avis favorable avec prescriptions** de la DGAC (ligne aérienne) en date du 31/10/2023 (ci-joint),Vu l'**avis favorable avec prescriptions** de la Direction de la Voirie -Secteur Routier de Luchon (voirie départementale) en date du 12/10/2023 (ci-joint)Vu l'**avis favorable avec prescriptions** du SDEHG (électricité) en date du 09/10/2023 (ci-joint),Vu l'**avis** de RÉSEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 01/12/2023 (ci-joint),

ARRÊTE

Article 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Les lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 750 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera déterminée au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot (article R 442-11 du code de l'urbanisme).

Article 3 : La présente autorisation, pour la réalisation de **3 Lots**, est donnée conformément au programme des travaux, au règlement, au plan de situation, au plan de division, aux projets d'alimentation en eau, électricité, d'assainissement, ci-annexés et sous réserves ci-après :

- PRESCRIPTION AERONAUTIQUE :

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...) est de **658 m NGF** de la parcelle.

Dans le cas où l'utilisation d'un engin de levage fixe ou mobile serait nécessaire à la réalisation des travaux, l'entreprise devra déposer sa demande sur la plateforme prévue à cet effet à l'adresse suivante : <https://guichet-unique-obstacles.aviation-civile.gouv.fr/>, avec un préavis minimum de 1 mois.

- ACCES / VOIRIE / ALIGNEMENT :

La parcelle étant située à un niveau inférieur de la chaussée, le pétitionnaire devra prendre les mesures nécessaires (type acodrain) pour récolter les eaux de ruissellement provenant de la route départementale 27.

Préconisation de l'abattage de l'arbre situé à l'entrée de l'accès (angle nord-est du lot D) afin d'améliorer la visibilité sur les véhicules venant de Juzet de Luchon.

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.

La réalisation de l'accès au terrain à partir de la voie publique est soumis à autorisation, une « permission de voirie » sera sollicitée auprès du service compétent (imprimé disponible en Mairie).

Une « demande d'alignement », limite du domaine public au droit de votre propriété, sera sollicitée auprès du service compétent (Imprimé disponible en Mairie).

Les limites entre propriétaires privés étant définies par géomètre.

- ELECTRICITE (SDHEG) :

Branchements particuliers (3 x 12 KVA) seront à la charge du pétitionnaire.

- EAU POTABLE (RESEAU 31) :

La parcelle est desservie par un réseau public.

Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 4 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.

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.

Conformément à l'article 16.1 du règlement de service eau potable, chacun des 3 lots devra disposer d'un branchement particulier.

- ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (RESEAU 31) :

La parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement. Ce projet doit être traité en assainissement non collectif (1 par lot).

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 4 : Les bénéficiaires des permis de construire devront s'acquitter du versement de :

- = la taxe d'aménagement communale ;
- = la taxe d'aménagement départementale ;
- = la redevance archéologique préventive .

Article 5 : La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 44212 et suivants du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :

- = À compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme.

Article 6 : Chaque construction devra respecter les dispositions en vigueur de la **Zone UB du plan local d'urbanisme** et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

Toutefois en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement

Fait à Montauban de Luchon,
Le 21 décembre 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.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Télétransmis en Sous-Préfecture le 22/12/2023
Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le 22/12/2023
Notifié à l'intéressé le 22/12/2023



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Direction générale de l'Aviation civile

*Service national d'Ingénierie aéroportuaire
« Construire ensemble, durablement »*

*SNIA Sud-Ouest
Bureau Instruction des Servitudes Aéronautiques*

PETR Pays Comminges Pyrénées
Pôle Application du Droit des Sols

par mail :

muriel.cholet@commingespynes.fr

Nos réf. : N° 27998

Vos réf. : Mail du 3 octobre 2023

Affaire suivie par : Carine Delbos

snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr

Tél. : 06 25 14 73 49

Objet : PA 031 360 23 P0001 – M. Antraygues et SCI 3HBAT – Montauban de Luchon

Par courriel cité en référence, vous nous adressez pour avis, une demande de permis d'aménager déposée par Monsieur Arnaud Antraygues et la SCI 3HBAT, pour le détachement de trois lots de terrain à bâtir à destination d'habitat individuel, lieu-dit « Laneto de Frountes » sur la commune de Montauban de Luchon.

Le projet est concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bagnères-de-Luchon.

Après étude du dossier transmis, il en ressort que :

- ◆ l'altitude sommitale maximale autorisée pour les constructions et obstacles de toute nature non balisés (bâtiment, arbres, pylônes, candélabres...) est de 658 m NGF.
- ◆ dans le cas où l'utilisation d'un engin de levage fixe ou mobile serait nécessaire à la réalisation des travaux, l'entreprise devra déposer sa demande sur la plateforme prévue à cet effet à l'adresse suivante : <https://guichet-unique-obstacles.aviation-civile.gouv.fr/>, avec un préavis minimum de 1 mois.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** à cette demande.

Je vous demanderai de bien vouloir prendre en compte que cet avis vaut pour tous les permis de construire à venir sur ces 3 lots (y compris la réserve sur les engins de levage).

Christian
BERASTEGUI-
VIDALLE
christian.berastegui-
vidalle.dgac

Signature numérique de
Christian BERASTEGUI-
VIDALLE christian.berastegui-
vidalle.dgac
Date : 2023.10.31 12:00:44
+01'00'



DIRECTION DES ROUTES

Bagnères de Luchon, le 12 octobre 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 :
PA 031 360 23 P0001

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 : PA 031 360 23 P0001 Nom du pétitionnaire : Monsieur ANTRAYGUES Arnaud Adresse : 52 avenue du château d'eau 31880 LA SALVETAT-SAINT-GILLES Adresse du terrain : section AA parcelle 173 lieu-dit « Laneto de Frountes » 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 ne sont pas totalement satisfaisantes.

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

- La parcelle étant située à un niveau inférieur de la chaussée, le pétitionnaire devra prendre les mesures nécessaires (type acodrain) pour récolter les eaux de ruissellement provenant de la route départementale 27.

- Préconisation de l'abattage de l'arbre situé à l'entrée de l'accès (angle nord-est du lot D) afin d'améliorer la visibilité sur les véhicules venant de Juzet de Luchon.

- 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.

Pierrick CHARBONNEL

routier

Signé par : Pierrick Charbonnel

Date de signature : 12/10/2023

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



Saint-Gaudens, le 03/12/2023

Dossier suivi par :
Rémy BERGES
Tél : 05 62 00 72 80
Email : smea31.luchon@reseau31.fr
N° de dossier : 684606
N° ADS : PA03136023P0001

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 03/10/2023, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le **PA03136023P0001** concernant la propriété sise :

➤ 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON

Pour ce projet, Réseau31 émet un AVIS DEFAVORABLE, 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 PERMIS D'AMENAGER**

Dossier RESEAU31 n°684606
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 :	PA03136023P0001
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	29/09/2023
Date de réception Réseau31 :	03/10/2023
Date de réponse Réseau31 :	01/12/2023

PROJET ADS

Propriétaire :	Monsieur ANTRAYGUES ARNAUD
Demandeur (si différent du propriétaire):	
Adresse objet de la demande :	31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
Références cadastrales :	AA173,AA300,AA301

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Lotissement, nombre de lots :	3		AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE TROIS TERRAINS A BATIR AVEC VOIE DESSERTE

▣ DOMAINES DE COMPETENCES EXERCEES PAR RESEAU31

Commune : MONTAUBAN-DE-LUCHON

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

INSTRUCTION

▣ SERVITUDE(S)

Présence de servitude(s) connue(s) sur la parcelle :	Oui, pour un réseau d'eau potable. Dans le cas d'une cession, cette servitude devra figurer sur l'acte de propriété. Le propriétaire devra donner libre accès aux ouvrages pour l'entretien et la réparation. Aucune construction ne pourra être édifée sur une bande de 3 mètres au-dessus de l'axe de la conduite (Art. L152-3 du Code Rural). Le propriétaire sera tenu responsable des détériorations qu'il pourrait occasionner et ne pourra demander d'indemnisation pour les dommages qui résulteraient de la réparation de ces dégradations. Ces réparations seront effectuées par le gestionnaire au frais du propriétaire.
Observation(s) :	Une canalisation AEP en PVC de diamètre 110 mm traverse les parcelles AA 173, AA 300, AA 301 d'EST en Ouest, le long des limites avec la parcelles AA 57.

▣ 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 : 4 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.

Remarques : Conformément à l'article 16.1 du règlement de service eau potable, chacune des 3 lots devra disposer d'un branchement particulier.

> **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 : Le demandeur n'a pas déposé de demande d'examen préalable de la conception de son projet auprès de nos services. Dans le cas où ce projet devrait être traité en 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 : Défavorable

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU31 POUR LE PA03136023P0001

AVIS DEFAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°684606 référencé : PA03136023P0001
Fait à Saint-Gaudens, le 01/12/2023



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



NB : Quelle qu'en soit la nature, les travaux réalisés par Réseau31 sur la voie publique sont conditionnés à l'obtention préalable d'une autorisation de travaux délivrée par le gestionnaire de voirie.



CONSULTATION DU SDEHG

PETR PAYS COMMINGES PYRENEES
Mme Muriel CHOLET

Commune : Montauban-de-Luchon
Référence : PA 031 360 23 P0001
Nature : Permis d'aménager
Nom du demandeur : M ANTRAYGUES Arnaud

Les Parcelle n°173 section AA, Parcelle n°301 section AA, Parcelle n°300 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 3 x 12 KVA.

Observation :