



MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 100-2024

CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2024-044A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 31/05/2024	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	CUb 031 360 24 P0014
Par :	Madame Maïté ARRAIZA	
Demeurant à:	42, route de Subercarrère 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON	
Pour :	<u>Détachement d'un lot en vue de construire une maison d'habitation</u>	
Sur terrain sis :	42 ROUTE DE SUBERCARRERE 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON	Superficie du terrain : 1 047 m²
	Cadastré(s) : AE 229	

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 Secteur Routier de Luchon (voirie départementale) en date du 26/06/2024 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDEHG (électricité) en date du 07/06/2024 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SMEA – RESEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 24/06/2024 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la DGAC (Servitude aéronautique) à compter du 27/06/2024 ;

CERTIFIE

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

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé

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 zone : UBb

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

- **PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles :**
 - *ZONE BLEUE BT1 : Risque faible de crue torrentielle ;***
- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon.**

PRESCRIPTIONS PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PM1) :

- Le terrain du projet étant classé **Zone Bleue BT1 (Risque faible de crue torrentielle)** dans le PPRN, les prescriptions et recommandations mentionnées dans règlement devront être scrupuleusement respectées et notamment :
- **Les surfaces habitables des constructions futures seront surélevées de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.** Les parties du bâtiment situées sous ce niveau ne seront ni aménagées (sauf réalisation d'un cuvelage étanche jusqu'à cette cote), ni habitées.
- **Les façades exposées directement seront aveugles sur une hauteur minimale de 1m au-dessus du terrain naturel et les façades latérales sur une hauteur minimale de 0,50 m.**

PRESCRIPTION AERONAUTIQUE (T5) :

- Le projet est couvert par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon.
- L'altitude autorisée pour les constructions de toute nature (bâtiments, candélabres, arbres de hautes tiges, pylône...) est de **667 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. - Un balisage du bâtiment pourra être demandé

Article 3 : Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain, 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*	Conseil Départemental 31	Avis du 26/06/2024
Électricité	OUI*	SDEHG	Avis du 07/06/2024
Eau potable	OUI*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 24/06/2024
Assainissement	NON*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 24/06/2024

ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :

- **Accès commun aux lots obligatoire.**
- **Recueil des eaux de pluie sur la parcelle (puits).**
- **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 (type acodrain) pour éviter aux eaux de ruissellement de se répandre sur la chaussée de la route départementale 27.**
- **Problème prévisible de stationnement sur la chaussée (RD24) lors des manœuvres d'entrée/sortie, préconisation d'un retrait de 5 mètres du portail d'entrée par rapport au bord de chaussée de la route départementale 27.**

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 :

- L'opération peut être 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**. **Le coût du branchement sera à la charge du pétitionnaire.**

EAU POTABLE :

La parcelle est desservie par un réseau public d'eau potable. Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 4 m.

Un compteur sera positionné en limite du 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 RESEAU 31 et donnera lieu à l'établissement d'un devis de raccordement communiqué au pétitionnaire pour acceptation. **Un branchement est existant avec un compteur sur la parcelle EA229.**

Conformément à l'article 16.1 du règlement de service eau potable, chacune des 2 habitations devra disposer d'un branchement particulier.

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)

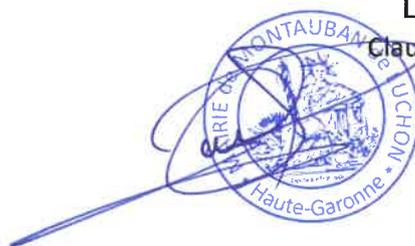
Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

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

- ***Permis d'aménager en cas de division***
- ***Demande de permis de construire***

Fait à Montauban-de-Luchon,
Le 05 juillet 2024.

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 08/07/2024
Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le 08/07/2024
Notifié à l'intéressé le _____



**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 ADS

par mail:

delphine.borreda@commingepyrenees.fr

Nos réf. : N° 37498

Vos réf. : Courriel reçu le 5 juin 2024

Affaire suivie par : Carine Delbos

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

Tél. : 06 25 14 73 49

Objet : CU 031 360 24 P0014 – Madame Arraiza – Montauban de Luchon

Par courriel cité en référence, vous nous adressez pour avis, une demande de certificat d'urbanisme opérationnel déposée par Madame Maïté Arraiza, pour la division d'un terrain en vue de construire, situé 42 route de Subercarrere 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 analyse du dossier transmis, il apparaît que :

- l'altitude sommitale autorisée pour les obstacles et constructions de toute nature (bâtiment, arbres de hautes tiges, pylône...) est de **667 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.

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

**Christian
BERASTEGUI-
VIDALLE
christian.berasteg
ui-vidalle.dgac**

Signature numérique de
Christian BERASTEGUI-
VIDALLE
christian.berastegui-
vidalle.dgac
Date : 2024.06.27
12:41:38 +02'00'



DIRECTION DES ROUTES

Bagnères de Luchon, le 24 juin 2024

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 24 P0014

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 24 P0014 Nom du pétitionnaire : Madame ARRAIZA Maïté Adresse : 42 route de Subercarrère 31110 MONTAUBAN DE LUCHON Adresse du terrain : section AE parcelle 0229 42 route de Subercarrère 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 existant 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 :

- **Accès commun aux lots obligatoire.**

- **Recueil des eaux de pluie sur la parcelle (puits).**

- **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 (type acodrain) 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 par rapport au bord de chaussée de la route départementale 27.**

Pierrick CHARBONNEL

Le chef du secteur routier

Pierrick Charbonnel
DR - act territoriales Sud -
Secteur routier Luchon (chef)
26 juin 2024



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

Dossier RESEAU31 n°727315
Suivi par : Gaétan BELLAUD
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 :	CU03136024P0014
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	31/05/2024
Date de réception Réseau31 :	05/06/2024
Date de réponse Réseau31 :	24/06/2024

PROJET ADS

Propriétaire :	Madame ARRAIZA MAITE
Adresse objet de la demande :	42 Route de Subercarrere 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
Références cadastrales :	AE229

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Division parcellaire, nombre de lots après division :			EST IL POSSIBLE DE DIVISER LA PARCELLE ET DE CONSTRUIRE 1 MAISON

▣ 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 :

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 : 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 : Un branchement est existant avec un compteur sur la parcelle EA229. Conformément à l'article 16.1 du règlement de service eau potable, chacune des 2 habitations 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 : 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 CU03136024P0014

AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°727315 référencé : CU03136024P0014
Fait à Saint-Gaudens, le 24/06/2024



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 Delphine BORREDA

Commune : Montauban-de-Luchon
Référence : CU 031 360 24 P0014
Nature : CU opérationnel
Nom du demandeur : Mme Maïté ARRAIZA

La Parcelle n°229 section AE 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.

Observation :

Bordereau édité le 07/06/2024 à partir du Système d'Information Géographique du SDEHG compte tenu du plan cadastral et des données réseaux connues à cette date.

SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE LA HAUTE GARONNE
9 rue des 3 banquetts : CS 58021 – 31080 TOULOUSE CEDEX 6
Tél : 05 34 31 15 00 Email : contact@sdehg.fr