



MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 027-2026

CERTIFICAT D'URBANISME - Opération non-réalisable
Arrêté n°2026-012A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le : 15/01/2026	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	CUB 031 360 26 00002
Par : Demeurant à :	Monsieur Kevin GUETTE 6 Place de la Fontaine 31110 Montauban-de-Luchon	Superficie du terrain : 2 317 m ²
Pour	<u>Construction de deux maisons individuelles</u>	
Sur terrain sis à :	Chemin Lapeyrouse 31110 Montauban-de-Luchon	
Réf Cadastrales :	AH 78	

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 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 du SMEA – RESEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 22/01/2026 (ci-joint) ;

Vu l'avis assorti de prescriptions du SDEHG (électricité) en date du 21/01/2026 (ci-joint) ;

Vu l'avis Défavorable de la Commune de Montauban de Luchon (Voirie Communale) en date du 05/02/2026 (ci-joint) ;

Considérant que le projet se situe en Zone AU (Zone à urbanisée à court et moyen termes) du PLU susvisé ;

Considérant les termes de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Considérant les termes de l'article AU 3 (Accès et Voirie) :

« Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie. La chaussée devra avoir une largeur minimum de 6 m bordée de trottoir. les voies en impasse desservant au plus 2 constructions pourront avoir une largeur de chaussée de 4 m bordée d'un trottoir »

Considérant que le chemin d'accès menant à la parcelle AH 78 est actuellement en terre et est une desserte agricole dont la largeur ne permet pas de desservir plusieurs habitations

Considérant que les caractéristiques de l'accès au projet pour les raisons invoquées ci-dessus ne sont pas conforme aux règles édictées ci-dessus à l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme et à l'article AU-3 du PLU

CERTIFIE

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

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

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : - art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27.

Le terrain est situé en Zone : AU

- ER n°3 : Desserte Nord/Sud de la zone AU de Miéjo-Lano (3 350 m²)

- L'emplacement réservé N°3 grève la parcelle N° AH 78. Conformément à l'attestation du 05/01/2026 ci-jointe, la Commune renonce au droit d'acquérir cette emprise afin de réaliser l'opération (Desserte Nord/Sud de la zone AU de Miéjo-Lano (3 350 m²)

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain de la demande

Article 3 : L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Prescriptions gestionnaires
<u>Voirie</u>	<u>NON</u>	<u>Commune</u>	<u>Avis du</u> <u>05/02/2026</u>
Electricité	<u>NON *</u>	<u>SDHEG</u>	<u>Avis du</u> <u>21/01/2026</u> :
Eau Potable	OUI	RESEAU 31	Avis du 22/01/2026
Assainissement	NON	RESEAU 31	Avis du 22/01/2026

Fait à Montauban de Luchon,
Le 10 février 2026.

Le Maire,
Claude CAU.



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

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par application informatique « Télérécours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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 qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Télétransmis en Sous-Préfecture le 10/02/2026
Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le 10/02/2026
Notifié à l'intéressé le 10/02/2026

AVIS DU MAIRE
COMMUNE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

Cet avis doit être transmis au service instructeur, au plus tard dans le mois suivant la réception en mairie de la demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir, et au plus tard dans les quinze jours pour une déclaration préalable.

Concernant une demande de certificat d'urbanisme

Dossier n° CU 031360 26 00002

Date de dépôt : 15/01/2026

PAR	Kevin GUETTE
HABITANT A	6 Place de la Fontaine 31110 Montauban-de-Luchon
POUR UN PROJET SITUE A	Chemin Lapeyrouse 31110 Montauban-de-Luchon

1 – AVIS SUR LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

SITUATION DU PROJET	Document d'urbanisme : Parcelle(s) concernée(s) : AH78 Zonage : ,
APPRECIATION DES RISQUES	Y a-t-il à proximité des bâtiments générant des nuisances (CU R. 111-3) ? ☐ Oui ☐ Non Nature des nuisances : Distance : <u>Le terrain est-il situé dans un secteur à risques ?</u> ☐ Oui ☐ Non Nature :
HISTORIQUE	<u>Le terrain est-il issu d'une plus grande propriété ?</u> ☐ Oui ☐ Non Si oui, nombre de détachements constatés depuis 10 ans :

2 – AVIS SUR LES EQUIPEMENTS DESSERVANT LE TERRAIN

LE TERRAIN CI-DESSUS EST OU SERA DESSERVI DANS LES CONDITIONS SUIVANTES

EQUIPEMENTS PUBLICS	Desservi : capacité		Non-desservi	Sera desservi ?		Concessionnaire	Prise en charge communale	
	suffisante	insuffisante		oui	non		oui	Non ³
Eau potable	☐	☐	☐	☐	☐		☐	☐
Assainissement eaux usées ²	☐	☐	☐	☐	☐		☐	☐
Assainissement eaux pluviales	☐	☐	☐	☐	☐		☐	☐
Electricité BT	☐	☐	☐	☐	☐		☐	☐
Voirie publique	☐	☐	☐	☐	☐		☐	☐
Voirie privée	☐	☐	☐	☐	☐		☐	☐
Sécurité incendie	☐	☐	☐	☐	☐		☐	☐

¹ Joindre la décision au titre de l'article 38.3 de la loi sur l'eau

³ Si non, voir cadre 3 suivant pour l'établissement des participations

3 – PARTICIPATIONS D'URBANISME

LE PROJET SUSVISE DOIT-IL ETRE ASSUJETTI AUX PARTICIPATIONS SUIVANTES ?

☐ **PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RESEAUX** institué par délibération du :

Délibération spécifique liée au projet en date du

Montant :

€ (à joindre)

☐ **RACCORDEMENT A L'EGOUT**

Délibération en date du

Montant :

€

4 – AVIS SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION

ASPECT EXTERIEUR ET ABORDS	Observations de la commission urbanisme sur l'aspect extérieur du projet (toitures, façades, clôtures) :
	Son intégration dans l'environnement (plantations et aménagement des abords) :
	Y a-t-il lieu d'imposer des prescriptions spéciales ?
ACCES	Les conditions d'accès sont-elles satisfaisantes ? ☐ Oui ☐ Non Observations :
AIRES DE STATIONNEMENT	Observations de la commission urbanisme :

5 - OBSERVATIONS

6 – AVIS DE LA COMMISSION URBANISME

☐ **Favorable** (nature et motif des prescriptions s'il y a lieu) :

☒ **Défavorable** (indiquer les motifs compte tenu des observations figurant aux rubriques ci-dessus) :

Pieralle non destinée

☐ **Demande de pièces complémentaires** :

Le 19/01/2026

Le Maire, Claude CAU.



Saint-Gaudens, le 22/01/2026

Dossier suivi par :
Gaétan BELLAUD
Tél : 05 62 00 72 80
Email : smea31.luchon@reseau31.fr
N° de dossier : 663134
N° ADS : CU0313602600002

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 19/01/2026, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le **CU0313602600002** concernant la propriété sise :

- Cours Lapeyrousse
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°663134
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 :	CU0313602600002
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	15/01/2026
Date de réception Réseau31 :	19/01/2026
Date de réponse Réseau31 :	22/01/2026

PROJET ADS

Propriétaire :	Monsieur GUETTE KEVIN
Demandeur (si différent du propriétaire):	
Adresse objet de la demande :	Cours Lapeyrouse 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
Références cadastrales :	AH78

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Logement(s)	2		CONSTRUCTION 2 MAISONS

▣ 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 : 90 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 RESEAU31, 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 CU0313602600002

AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°663134 référencé : CU0313602600002
Fait à Saint-Gaudens, le 22/01/2026



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
BORREDA Delphine

Commune : Montauban-de-Luchon

Référence : CU 031 360 26 00002

Nature : CU opérationnel

Nom du demandeur : Kévin GUETTE

L'unité foncière définie par la Parcelle n° AH-78 n'est pas desservie en électricité. Le réseau est situé à 120 mètres. Un équipement public de desserte en énergie électrique doit être construit.

Observation :

Manque chemin d'accès ainsi que le plan d'implantation des futurs constructions

