



## MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 075-2026

CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE  
Arrêté n°2026-29A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le <b>19/02/2026</b>	<b>Certificat d'Urbanisme Opérationnel</b>	<b><u>CUb 031 360 26 00005</u></b>
Par :	<b>Monsieur Denis TALAZAC</b>	
Demeurant à :	<b>1, rue Sainte-Christine 31110 MONTAUBAN-DE- LUCHON</b>	
Pour :	<b><u>Détachement d'un lot en vue de construire une maison d'habitation</u></b>	<b>Surface à aménager : Lot C : 2 636 m<sup>2</sup></b>
Sur terrain sis :	<b>IMPASSE DE LAOUIET 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON</b>	<b><u>Superficie du terrain :</u> 4 173 m<sup>2</sup></b>
	<b>Cadastré(s) : AE 248, AE 390</b>	

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 25 00022 délivré en date du 29/08/2025 et notamment son instruction (avis sur consultations gestionnaires voirie et réseaux) ;**

**Vu l'avis Favorable avec prescriptions** du SMEA – RESEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 01/04/2026 (ci-joint) ;

**CERTIFIE**

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

**Implantation des constructions : Aucune construction ne sera autorisée en Zone RT du PPRN.**

**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 : UB, UBb**

**Le terrain est grevé par la servitude suivante :**

- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon.**
- **PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles :**
  - \***ZONE BLEUE BT1 : Risque faible de crue torrentielle ;**
  - \***ZONE BLEUE BT2 : Risque moyen de crue torrentielle ;**

**Informations complémentaires :**

- **ZNIEFF : Type 2 - Garonne amont, Pique et Neste**
- **Zone humide potentielle : Aval du ruisseau de Conseon**

**PRESCRIPTION PPRN (ZONE BLEUE – BT1 et BT2) :**

Le terrain du projet étant classé en **Zones Bleue BT1 et BT2 (Risque faible et moyen de crue torrentielle)** dans le PPRN, **les prescriptions et recommandations mentionnées dans le règlement devront être scrupuleusement respectées.**

**PRESCRIPTIONS DGAC :**

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 **677 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 de nos services 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**, 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	<b>OUI*</b>	<b>Commune</b>	
Électricité	<b>OUI*</b>	<b>SDEHG</b>	
Eau potable	<b>OUI*</b>	<b>RESEAU 31</b>	<i>Avis du 01/04/2026</i>
Assainissement	<b>NON*</b>	<b>RESEAU 31</b>	<i>Avis du 01/04/2026</i>

**\*ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

- 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 : 5 m.

-Le branchement sera réalisé en limite du domaine public/privé avec la parcelle AE 248.

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.

**\*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 :

- **Déclaration préalable en cas de division**
- **Demande de permis de construire Maison individuelle.**

**Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Montauban-de-Luchon, et en application de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, la collectivité se réserve le droit de surseoir à statuer sur les demandes de déclaration préalable, permis de construire et permis d'aménager.**

Fait à Montauban-de-Luchon,  
Le 03 avril 2026.

Le Maire,  
Jean-François BASELGA.



*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 Sous-Préfecture le 07/04/2026

Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le 10/04/2026

Notifié à l'intéressé le 07/04/2026

Saint-Gaudens, le 01/04/2026

Dossier suivi par :  
Rémy BERGES  
Tél : 05 62 00 72 80  
Email : [smea31.luchon@reseau31.fr](mailto:smea31.luchon@reseau31.fr)  
N° de dossier : 796004  
N° ADS : CU0313602600005

**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 25/02/2026, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le CU**0313602600005** concernant la propriété sise :

- Rue Sainte Christine  
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**

Dossier RESEAU31 n°796004  
Suivi par : Rémy BERGES  
Tél : 05 62 00 72 80  
Email : smea31.luchon@reseau31.fr

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

**SUIVI DU DOSSIER ADS**

<b>N° ADS :</b>	CU0313602600005
<b>Service instructeur :</b>	PETR Pays Comminges Pyrénées
<b>Mode de consultation :</b>	Mail
<b>Date de réception en mairie :</b>	19/02/2026
<b>Date de réception Réseau31 :</b>	25/02/2026
<b>Date de réponse Réseau31 :</b>	01/04/2026

**PROJET ADS**

<b>Propriétaire :</b>	Monsieur TALAZAC DENIS
<b>Adresse objet de la demande :</b>	Rue Sainte Christine 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
<b>Références cadastrales :</b>	AE390,AE248

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Logement(s)	1		TERRAIN A BATIR

**▣ 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 : 5 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 : Le branchement sera réalisé en limite du domaine public/privé avec la parcelle AE 248

> **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 FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°796004 référencé : CU031360260005  
Fait à Saint-Gaudens, le 01/04/2026



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.*