



## MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 075-2024

## CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2024-031A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE    |   | REFERENCE DOSSIER :                                    |
|------------------------------|---|--|
| Déposée le <b>04/04/2024</b> | <b>Certificat d'Urbanisme Opérationnel</b>  | <b>CUb 031 360 24 P0008</b>                            |
| Par :                        | <b>SCI QUATRE CHEMINS</b>   |  |
| Demeurant à:                 | <b>Représentée par Monsieur Jérôme GAYS</b><br>Rue du Pont de Martin<br>31110 MONTAUBAN DE LUCHON                     |  |
| Pour :                       | <b><u>Construction d'un bâtiment de stockage pour une brasserie artisanale</u></b>                                    |  |
| Sur terrain sis :            | <b>3 RUE DE SOUS-BAYLO</b><br><b>31110 MONTAUBAN DE LUCHON</b><br><br><b>Cadastré(s) : AC 61, AC 69, AC 92, AC 95</b> | <b>Superficie du terrain :<br/>4 011 m<sup>2</sup></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 l'Orientation Spécifique (Schémas d'aménagement de principes) « Secteur Saraille / Sous-Baylo » de la Commune de Montauban-de-Luchon ;

Vu l'**avis Favorable avec prescriptions** de la Direction de la Voirie et des Infrastructures Secteur Routier de Luchon (voirie départementale) en date du 17/05/2024 (ci-joint) ;

Vu l'**avis Favorable avec prescriptions** du SDEHG (électricité) en date du 05/04/2024 (ci-joint) ;

Vu l'**avis Favorable avec prescriptions** du SMEA – RESEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 25/04/2024 (ci-joint) ;

Vu l'**avis réputé tacite Favorable** de la DGAC (Servitude aéronautique) à compter du 29/05/2024 ;

## CERTIFIE

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

**Implantation :** L'intégralité du projet de construction devra scrupuleusement respecter l'Orientation Spécifique « Secteur Saraille / Sous-Baylo » de la Commune de Montauban-de-Luchon.

**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 :**     **AUb et UBb**  
  **OAP « Secteur Saraille / Sous-Baylo »**  
  **ER n°5 – Elargissement du chemin rural 170 m<sup>2</sup>**

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

- **PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles :**

  \***ZONE BLEUE BTO : Risque faible de divagation 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, en Zone Bleue BTO (Risque faible de divagation torrentielle) dans le PPRN, les prescriptions et recommandations mentionnées page 16 du règlement devront être scrupuleusement respectées et notamment :

:- **Les surfaces habitables des constructions futures seront surélevées de 0,20 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.*

### **PRESCRIPTION AERONAUTIQUE (T5) :**

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

Il en ressort que :

:- L'altitude sommitale pour les constructions de toute nature (bâtiments, candélabres, arbres de hautes tiges, pylône...) est de **657m NGF**.

**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>      | Conseil Départemental 31 | <i>Avis du 17/05/2024</i>   |
| Électricité    | <b>OUI*</b>      | SDEHG                    | <i>Avis du 05/04/2024</i>   |
| Eau potable    | <b>OUI*</b>      | SMEA /RESEAU 31          | <i>Avis du 25/04/2024</i>   |
| Assainissement | <b>NON*</b>      | SMEA /RESEAU 31          | <i>Avis du 25/04/2024</i>   |

### **\*ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

:- **Préconisation d'un retrait de 5 mètres du portail d'entrée afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la chaussée de la route départementale 27, lors des manœuvres d'entrée/sortie.**

- L'accès présente un profil en long incliné vers la propriété, le demandeur devra prendre les mesures nécessaires (type acodrain) pour récolter les eaux de ruissellement provenant de la chaussée de la route départementale 27 afin d'éviter la dégradation de son accès situé en contre-bas.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de l'emplacement réservé N°5. La Commune se réserve le droit d'acquérir cette emprise afin de réaliser l'opération (élargissement du chemin rural 170m²).
- 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.  
 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 règlementaire 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**

Fait à Montauban de Luchon,  
Le 31 mai 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 31/05/2024  
Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le 31/05/2024  
Notifié à l'intéressé le 31/05/2024



Bagnères de Luchon le 17 mai 2024.

**PETR Pays Comminges Pyrénées**  
**Pôle Application Droit du Sol**  
307 route de la Vieille Serre  
31800 SAINT-GAUDENS

**DIRECTION DES ROUTES**

*Dossier suivi par :*  
**Bernard SOULE**  
*Tél : 05 61 94 54 60*  
*Fax : 05 61 79 20 78*  
*Réf. à rappeler :*  
**BS-CU 031 360 24 P0008**

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 P0008**  
Nom du pétitionnaire : **SCI Quatre Chemins**  
**représentée par Monsieur GAYS Jérôme**  
Adresse : **rue du Pont de Martin 31110 MONTAUBAN DE LUCHON**  
Adresse du terrain : **section AC parcelles 92, 95, 61 et 69**  
**rue de Sous-Baylo 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 d'un 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 :

- Prconisation d'un retrait de 5 mètres du portail d'entrée afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la chaussée de la route départementale 27, lors des manœuvres d'entrée/sortie.

- L'accès présente un profil en long incliné vers la propriété, le demandeur devra prendre les mesures nécessaires (type acodrain) pour récolter les eaux de ruissellement provenant de la chaussée de la route départementale 27 afin d'éviter d'éviter la dégradation de son accès situé en contre-bas.

**Pierrick CHARBONNEL**  
Le chef du secteur routier

Signé par : Pierrick Charbonnel  
Date de signature : 23/05/2024  
Qualité : DR - act territoriales Sud - Secteur routier  
Luchon (chef)



## BORDEREAU D'URBANISME

**Commune :** Montauban-de-Luchon  
**Référence :** CU 031 360 24 P0008  
**Nature :** CU opérationnel  
**Nom du demandeur :** SCI QUATRE CHEMINS Jérôme GAYS

La Parcelle n°60 section AC est 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. Pour toute autre destination, le dossier devra faire l'objet d'une consultation spécifique du SDEHG.



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

Dossier RESEAU31 n°REF004325  
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**

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>N° ADS :</b>                      | CU03136024P0008              |
| <b>Service instructeur :</b>         | PETR Pays Comminges Pyrénées |
| <b>Mode de consultation :</b>        | Mail                         |
| <b>Date de réception en mairie :</b> | 04/04/2024                   |
| <b>Date de réception Réseau31 :</b>  | 05/04/2024                   |
| <b>Date de réponse Réseau31 :</b>    | 25/04/2024                   |

**PROJET ADS**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Propriétaire :</b>                | SCI 4 CHEMINS                               |
| <b>Adresse objet de la demande :</b> | Rue sous Baylo<br>31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON |
| <b>Références cadastrales :</b>      | AC61,AC69,AC92,AC95                         |

| Nature                 | Nombre | Type logement | Observation(s)                                 |
|------------------------|--------|---------------|--|
| Bâtiment professionnel | 1      |               | HANGAR STOCKAGE DE LA BRASSERIE<br>DU VENASQUE |

**▣ DOMAINES DE COMPETENCES EXERCEES PAR RESEAU31**

Commune : MONTAUBAN-DE-LUCHON

| ALIMENTATION EN<br>EAU POTABLE | ASSAINISSEMENT<br>COLLECTIF | ASSAINISSEMENT<br>NON COLLECTIF | GESTION DES<br>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.

> **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°REF004325 référencé : CU03136024P0008  
Fait à Saint-Gaudens, le 25/04/2024



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.*