



## CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2024-061A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 15/07/2024	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	<u>CUB 031 360 24 P0018</u>
Par :	Monsieur Gérard TINÉ	
Demeurant à :	24, rue Paul Valéry 31830 Plaisance-du-Touch	
Pour :	<u>Construction d'une maison d'habitation</u>	
Sur terrain sis :	SOUS BAYLO 31110 MONTAUBAN DE LUCHON  Cadastré(s) : AC 096	<u>Superficie du terrain :</u> <b>2 215 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** le Certificat d'Urbanisme Opérationnel N° CUB 031 360 24 P0017 délivré en date du 06/08/2024 et notamment son instruction (avis sur consultations gestionnaires voirie et réseaux) ;

**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°7 – Desserte de la zone AUb de Sous Baylo 300 m<sup>2</sup> (au bénéfice de la Commune)**

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

- **PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles : \*ZONE BLEUE BT0 :**  
*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 BT0 (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 :

- = 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>	Conseil Départemental 31	
Électricité	<b>OUI*</b>	SDEHG	
Eau potable	<b>OUI*</b>	SMEA /RESEAU 31	
Assainissement	<b>NON*</b>	SMEA /RESEAU 31	

**\*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'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 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.**

Fait à Montauban de Luchon,  
Le 20 septembre 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 Sous-Préfecture le \_\_\_\_\_  
Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le \_\_\_\_\_  
Notifié à l'intéressé le \_\_\_\_\_