



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 020-2025

CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2025-015A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 17/01/2025	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	CUb 031 360 25 P0001
Par :	Monsieur Pierre CROUZET	
Demeurant à:	10, cours Lapeyrouse 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON	
Pour :	Détachement de deux lots en vue de construire des maisons d'habitation	<u>Surface à aménager :</u> Lot A : 894 m² Lot B : 822 m²
Sur terrain sis :	LAPEYROUSE 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON Cadastré(s) : AH 72, AH 73, AH 224, AH 225	<u>Superficie du terrain :</u> 3 013 m²

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 du SDEHG (électricité) en date du 27/01/2025 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SMEA – RESEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 30/01/2025 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable de la DGAC (Servitude aéronautique) en date du 17/01/2025 ;

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 : UB et AU

ER n°3 – Desserte Nord/Sud de la zone AU de Miéjo-Lano 3350 m²

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.

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*	Commune	
Électricité	OUI*	SDEHG	<i>Avis du 27/01/2025</i>
Eau potable	OUI*	SMEA /RESEAU 31	<i>Avis du 30/01/2025</i>
Assainissement	NON*	SMEA /RESEAU 31	<i>Avis du 30/01/2025</i>

***ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de l'emplacement Réservé N°3 grevant les parcelles AH72 et AH73. La Commune se réserve le droit d'acquérir cette emprise afin de réaliser l'opération (Desserte Nord/Sud de la zone AU Miéjo-Lano).

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 :**

Les parcelles N° AH 72, AH 73, AH 224, AH 225 sont desservies 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.

-Lot B desservi

-Lot A non desservi, prévoir une extension de réseau sur environ 45 mètres

***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 : 30 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.

Remarques : Le branchement étant existant, il conviendra de demander la pose d'un compteur. Une demande de branchement devra être déposée auprès de Réseau31 et donnera lieu à l'établissement d'un devis de pose communiqué au pétitionnaire pour acceptation.

La parcelle n°73 B et 72 (Lot A) est desservie par le réseau AEP: Distance 30m.

La parcelle n°73A et 225B (Lot B) dispose d'un compteur au sud-est de la limite séparative avec la parcelle n°AH-71.

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 :

Participation pour la Voirie-Réseaux (PVR) instaurée sur la commune de Montauban-de-Luchon par Délibération du Conseil Municipal le 20 mai 2005.

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 27 février 2025.

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 _____

Delphine BORREDA

Objet: TR: Votre demande n°47245
Pièces jointes: TableauRecapitulatif.xlsx

De : ROBOT OBSTACLES <robot-obstacles-bf@aviation-civile.gouv.fr>
Envoyé : vendredi 17 janvier 2025 11:27
À : ads <ads@commingespuyrenees.fr>
Cc : snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr
Objet : Votre demande n°47245

Bonjour,

Votre projet associé à la demande n°47245 n'est soumis à aucune servitude aéronautique et/ou radioélectrique gérée par la direction générale de l'Aviation civile.

Au regard de ses caractéristiques (rappelées dans le tableau récapitulatif ci-joint), il ne constitue pas un danger pour la circulation aérienne civile.

J'émet donc un avis favorable.

Si l'accord du ministère de Armées est requis au titre des servitudes des installations militaires, je vous invite à consulter également ses services.

Cordialement,

Pour le directeur général de l'Aviation civile, le directeur du service national d'ingénierie aéroportuaire

Philippe Barnola

Merci de ne pas répondre à ce message généré automatiquement et d'utiliser, pour tout échange, le formulaire de contact disponible sous <https://guichet-unique-obstacles.aviation-civile.gouv.fr/contact>



Service national d'ingénierie aéroportuaire
Construire ensemble, durablement



CONSULTATION DU SDEHG

PETR PAYS COMMINGES PYRENEES
Mme Delphine BORREDA

Commune : Montauban-de-Luchon
Référence : CU 031 360 25 P0001
Nature : CU opérationnel
Nom du demandeur : M. et Mme Pierre et Géraldine CROUZET

Les Parcelle n°225 section AH, Parcelle n°224 section AH, Parcelle n°73 section AH, Parcelle n°72 section AH sont desservies 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 :

Lot B desservi
Lot A non desservi, prévoir extension de réseau sur environ 45 mètres



Saint-Gaudens, le 30/01/2025

Dossier suivi par :
Gaétan BELLAUD
Tél : 05 62 00 72 80
Email : smea31.luchon@reseau31.fr
N° de dossier : 767718
N° ADS : CU03136025P0001

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 17/01/2025, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le **CU03136025P0001** concernant la propriété sise :

- Cours Lapeyrouse
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°767718
Suivi par : Gaétan BELLAUD
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

N° ADS :	CU03136025P0001
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	17/01/2025
Date de réception Réseau31 :	17/01/2025
Date de réponse Réseau31 :	30/01/2025

PROJET ADS

Propriétaire :	Monsieur CROUZET PIERRE
Demandeur (si différent du propriétaire):	
Adresse objet de la demande :	Cours Lapeyrouse 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
Références cadastrales :	AH72,AH73,AH224,AH225

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Division parcellaire, nombre de lots après division :	3		PROJET DE CREATION DE TERRAIN A BATIR LOT A ET LOT B

▣ 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 : 30 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.

*Le branchement étant existant, il conviendra de demander la pose d'un compteur. 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 pose communiqué au pétitionnaire pour acceptation.

Remarque: La parcelle n°73 B et 72 (Lot A) est desservie par le réseau AEP: Distance 30m.
La parcelle n°73A et 225 B (Lot B) dispose d'un compteur au sud-est de la limite séparative avec la parcelle n°AH-71.

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 CU03136025P0001

AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°767718 référencé : CU03136025P0001
Fait à Saint-Gaudens, le 30/01/2025



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.*