



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feillet 052-2025

CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2025-029A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 06/02/2025	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	<u>CUb 031 360 25 00003</u>
Par :	Monsieur Philippe VILLA	
Demeurant à:	25 rue Formige - Résidence Auguste Renoir Apt 45 33110 LE BOUSCAT	
Pour :	<u>Construction d'une maison d'habitation</u>	
Sur terrain sis :	ROUTE DE BONNEGARDE MIEJO-LANO 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON Cadastré(s) : AH 26, AH 27, AH 44	<u>Superficie du terrain :</u> 2132,65 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, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine ;

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 de la Direction de la Voirie -Secteur Routier de Luchon (voirie départementale) à compter du 25/02/2025 ; *(ci-joint)*

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDEHG (électricité) en date du 11/02/2025 *(ci-joint)* ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SMEA – RESEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 17/02/2025 *(ci-joint)* ;

Vu l'avis réputé tacite favorable de la DGAC (Servitude aéronautique) à compter du 24/03/2025 ;

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 :

- **AC1 – Servitude de protection des monuments historiques.**
- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon.**

PRESCRIPTIONS ARCHITECTE DES BATIMENTS DE France (AC1) :

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la parcelle se situe en périmètre protégé au titre des Monuments Historiques. Des prescriptions particulières concernant l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes de la construction pourront être édictées à l'occasion d'une demande de permis de construire.

PRESCRIPTIONS DGAC (T5 - Servitude Aéronautique) :

Le terrain est couvert par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de BAGNERES DE LUCHON.

Il en ressort que

- l'altitude autorisée pour les constructions de toute nature (bâtiments, candélabres, arbres de hautes tiges, pylône...) est **637 m NGF** de la parcelle.
- dans le cas où l'utilisation d'un engin de levage fixe ou mobile serait nécessaire à la réalisation des travaux, l'entreprise devra déposer sa demande sur la plateforme prévue à cet effet à l'adresse suivante : <https://guichet-unique-obstacles.aviation-civile.gouv.fr/>, avec un préavis minimum de 1 mois.

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*	Conseil Départemental 31	Avis du 25/02/2025
Électricité	OUI*	SDEHG	Avis du 11/02/2025
Eau potable	OUI*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 17/02/2025
Assainissement	OUI*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 17/02/2025

***ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

Préconisation de l'enlèvement de la végétation (arbrisseaux) situés en limite des parcelles AH 26 et AH 27 afin d'améliorer la visibilité lors de la sortie de la propriété.

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

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 : 4 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 COLLECTIF :**

La parcelle est desservie par un réseau public. Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 5 m.

Afin de faire installer un regard de branchement au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra déposer une demande de déversement auprès de Réseau31.

Le raccordement de l'immeuble à ce branchement donne lieu à la Participation aux Frais de Branchement (PFB) et à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant est fonction du nombre de pièces et/ou de son usage.

La PFB déjà versée sera déduite de la PFAC dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Tous les tarifs sont consultables sur : www.reseau31.fr

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 :

- **Demande de permis de construire Maison individuelle.**

Fait à Montauban de Luchon,
Le 25 mars 2025.

Le Maire,
Claude CAU.



Pour information :

Une demande de raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être déposée auprès du gestionnaire du réseau (article L 1331-1 du Code de la Santé Publique). La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera due au moment du raccordement.

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 _____



DIRECTION DES ROUTES

Bagnères de Luchon le 19 février 2025.

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

Dossier suivi par :
Bernard SOULE
Tél : 05 61 94 54 60
Fax : 05 61 79 20 78
Réf. à rappeler :
BS-CU 031 360 25 P0003

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 25 P0003 Nom du pétitionnaire : Monsieur VILLA Philippe Adresse : Formige, résidence A.Renoir, AB Appartement 45 33110 LE BOUSCAT Adresse du terrain : section AH parcelles 26, 27 et 44 lieu-dit «Miejo Lano», route de Bonnegarde 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 :

- Préconisation de l'enlèvement de la végétation (arbrisseaux) situés en limite des parcelles 26 et 27 afin d'améliorer la visibilité lors de la sortie de la propriété.

Pierrick CHARBONNEL
Le chef du secteur routier



Pierrick Charbonnel
DR - act territoriales Sud -
Secteur routier Luchon (chef)
25 fevr. 2025

Saint-Gaudens, le 17/02/2025

Dossier suivi par :
Gaétan BELLAUD
Tél : 05 62 00 72 80
Email : smea31.luchon@reseau31.fr
N° de dossier : 770467
N° ADS : CU0313602500003

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 10/02/2025, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le **CU0313602500003** concernant la propriété sise :

- Route de Bonnegarde
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°770467
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 :	CU0313602500003
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	06/02/2025
Date de réception Réseau31 :	10/02/2025
Date de réponse Réseau31 :	17/02/2025

PROJET ADS

Propriétaire :	Monsieur VILLA PHILIPPE JEAN JACQUES
Demandeur (si différent du propriétaire):	
Adresse objet de la demande :	Route de Bonnegarde 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
Références cadastrales :	AH26,AH27,AH44

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Logement(s)	1		CONSTRUCTION HABITATION

▣ 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 : 4 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 est desservie par un réseau public.** Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 5 m

* Assainissement collectif : Afin de faire installer un regard de branchement au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra déposer une demande de déversement auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de cet avis).

Le montant de la Participation aux Frais de Branchement (PFB) est de 3000 € pour une maison d'habitation individuelle. Le raccordement de l'immeuble à ce branchement donne lieu à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant est fonction du nombre de pièces et/ou de son usage. La PFB déjà versée sera déduite de la PFAC dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Tous les tarifs sont consultables sur : www.reseau31.fr

Exemple pour un logement de type T4 :

PFAC = 5300 €

PFB = 3000€ (à régler après pose du regard de branchement)

PFAC restant due = 5300 € - 3000 € = 2300 € (à régler après raccordement effectif du logement)

> **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU31 POUR LE CU0313602500003

AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°770467 référencé : CU0313602500003
Fait à Saint-Gaudens, le 17/02/2025



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.*



CONSULTATION DU SDEHG

PETR PAYS COMMINGES PYRENEES
Mme Delphine BORREDA

Commune : Montauban-de-Luchon
Référence : CU 031 360 25 00003
Nature : CU opérationnel
Nom du demandeur : M Philippe VILA

Les Parcelle n°27 section AH, Parcelle n°44 section AH, Parcelle n°26 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 :

Bordereau édité le 11/02/2025 à partir du Système d'Information Géographique du SDEHG compte tenu du plan cadastral et des données réseaux connues à cette date.

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE DE LA HAUTE GARONNE
9 rue des 3 banquets : CS 58021 – 31080 TOULOUSE CEDEX 6
Tél : 05 34 31 15 00 Email : contact@sdehg.fr