



## MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 074-2025

## CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2025-037A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE |                                                                 | REFERENCE DOSSIER :                                        |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Déposée le 03/03/2025     | Certificat d'Urbanisme Opérationnel                             | <u>CUB 031 360 25 00006</u>                                |
| Par :                     | Maître Marion MATHIEU-GONÇALVES DE JESUS                        | <u>Superficie du terrain :</u><br><b>907 m<sup>2</sup></b> |
| Demeurant à:              | 14, grande rue Nazareth<br>31000 TOULOUSE                       |                                                            |
| Pour :                    | <u>Construction d'une maison d'habitation</u>                   |                                                            |
| Sur terrain sis :         | SESCAS<br>31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON<br><br>Cadastré(s) : AA 206 |                                                            |

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** de la Direction de la Voirie -Secteur Routier de Luchon (voirie départementale) en date du 17/03/2025 ; (ci-joint)

**Vu l'avis Favorable avec prescriptions** du SDEHG (électricité) en date du 04/03/2025 (ci-joint) ;

**Vu l'avis Favorable avec prescriptions** du SMEA – RESEAU 31 (eau potable et assainissement) en date du 20/03/2025 (ci-joint) ;

**Vu l'avis** de la DGAC (Servitude aéronautique) en date du 04/03/2025 (ci-joint) ;

## 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 : UBb**

**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 **Zone Bleue BT0** (Risque faible de divagation 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 0,20 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.

**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 17/03/2025          |
| Électricité    | OUI*             | SDEHG                    | Avis du 04/03/2025          |
| Eau potable    | OUI*             | RESEAU 31                | Avis du 20/03/2025          |
| Assainissement | OUI*             | RESEAU 31                | Avis du 20/03/2025          |

**\*ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

- **Préconisation de création de l'accès par le chemin communal du Cansech (pas d'accès direct sur la route départementale 27) :**

- 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 : 4 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](http://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).

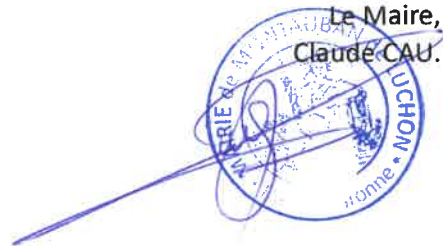
**Participations préalablement instaurées par délibération : Néant**

**Article 7 :** Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

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

Fait à Montauban de Luchon,  
Le 4 avril 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) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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 qui doit 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 8/04/2025  
Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le 8/04/2025  
Notifié à l'intéressé le \_\_\_\_\_



DIRECTION DES ROUTES

Bagnères de Luchon le 17 mars 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 00006**

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 00006<br>Nom du pétitionnaire : Maitre Marion MATHIEU-GONCALVES DE JESUS<br>Adresse : 14 Grande Rue Nazareth 31000 TOULOUSE<br>Adresse du terrain : section AA parcelle 206<br>lieu-dit «Sescas» 31110 MONTAUBAN DE LUCHON |

L'accès 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 création de l'accès par le chemin communal du Cansech (pas d'accès direct sur la route départementale 27).**

Secteur routier  
Bagnères-de-Luchon  
Rue Clément-Ader,  
31110 Bagnères-de-Luchon  
Tél. 05 61 94 54 60  
Fax. 05 61 79 20 78

Pierrick Charbonnel  
DR - act territoriales Sud -  
Secteur routier Luchon (chef)  
17 mars 2025

**Pierrick CHARBONNEL**  
Le chef du secteur routier

## **BORDEREAU D'URBANISME**

**Commune :** Montauban-de-Luchon  
**Référence :** CU 031 360 25 00006  
**Nature :** CU opérationnel  
**Nom du demandeur :** Mme Office Notarial Marion MATHIEU-GONCALVES DE JESUS

La Parcelle n°206 section AA 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.

Saint-Gaudens, le 20/03/2025

Dossier suivi par :  
Gaétan BELLAUD  
Tél : 05 62 00 72 80  
Email : [smea31.luchon@reseau31.fr](mailto:smea31.luchon@reseau31.fr)  
N° de dossier : 774065  
N° ADS : CU0313602500006

**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 04/03/2025, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le **CU0313602500006** concernant la propriété sise :

- Rue du Sescas  
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°774065  
Suivi par : Gaétan BELLAUD  
Tél : 05 62 00 72 80  
Email : smeau31.luchon@reseau31.fr

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

**SUIVI DU DOSSIER ADS**

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>N° ADS :</b>                      | CU0313602500006              |
| <b>Service instructeur :</b>         | PETR Pays Comminges Pyrénées |
| <b>Mode de consultation :</b>        | Mail                         |
| <b>Date de réception en mairie :</b> | 03/03/2025                   |
| <b>Date de réception Réseau31 :</b>  | 04/03/2025                   |
| <b>Date de réponse Réseau31 :</b>    | 20/03/2025                   |

**PROJET ADS**

|                                                      |                                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Propriétaire :</b>                                | MAITRE MARION MATHIEU-GONCALVES DE JESUS   |
| <b>Demandeur<br/>(si différent du propriétaire):</b> |                                            |
| <b>Adresse objet de la demande :</b>                 | Rue du Sescas<br>31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON |
| <b>Références cadastrales :</b>                      | AA206                                      |

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

**▣ 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)<br>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

\*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.

> **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 : 4 m

\* Assainissement collectif : Un regard de branchement au réseau d'assainissement collectif est existant et dessert la parcelle. Le pétitionnaire devra déposer une demande de déversement au réseau public d'assainissement auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de cet avis) avant d'effectuer les travaux de raccordement. Tout raccordement d'un nouvel immeuble donnera 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.

A titre d'exemple, le montant de la PFAC en vigueur à ce jour pour un logement de type T4 est de 5460€.

Tous les tarifs sont consultables sur : [www.reseau31.fr](http://www.reseau31.fr)

> **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

**AVIS FAVORABLE**

Avis délivré pour le Dossier n°774065 référencé : CU0313602500006  
Fait à Saint-Gaudens, le 20/03/2025



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.

**De:** ROBOT OBSTACLES <robot-obstacles-bf@aviation-civile.gouv.fr>  
**Envoyé:** mardi 4 mars 2025 11:20  
**À:** ads  
**Cc:** snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr  
**Objet:** Votre demande n°49161  
**Pièces jointes:** TableauRecapitulatif.xlsx

Bonjour,

Votre projet associé à la demande n°49161 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*