



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 086-2025

ARRÊTÉ REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Arrêté n°2025-039A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE		REFERENCE DOSSIER :
<i>Déposée le 25/02/2025</i>	<i>Affichage date de récépissé : 25/02/2025</i>	<b>PC 031 360 25 P0002</b>
<i>Par :</i>	<b>SAS COUSTECOOP</b> représentée par Monsieur MORIN Denis	
<i>Demeurant à :</i>	1 place des Laouades 31110 MONTAUBAN DE LUCHON	
<i>Pour :</i>	<b><u>Construction d'un bâtiment d'habitation partagée (deux logements)</u></b>	<u>Surface de plancher du projet :</u> <b>146.58 m<sup>2</sup></b>
<i>Sur un terrain sis :</i>	<b>1 PLACE DES LAOUADES</b> <b>31110 MONTAUBAN DE LUCHON</b>	
	<b>Cadastré(s) : AE 251</b>	

Le Maire de Montauban-de-Luchon,

Vu la demande de Permis de construire susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement ;

Vu les arrêtés du 20 février 1974 et du 28 avril 1976 indiquant que la commune est soumise à la Loi Montagne,

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité moyenne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 Août 2000 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRNP) pour la commune de Montauban-de-Luchon ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montauban-de-Luchon approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 11 Février 2005, sa modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 6 Février 2012,

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CUb 031 360 22 P0038 accordé en date du 24/11/2022 et notamment son instruction (avis sur consultation gestionnaires voirie et réseaux) ;

Vu l'avis réputé tacite favorable de la DGAC (servitude aéronautique) à compter du 04/04/2025 ;

Considérant que le projet se situe en Zone AU<sub>pb</sub> du PLU et en zone BT1 du PPRN ;

Considérant les termes de l'article « Occupation et utilisation du sol soumises à prescriptions » de la zone BT1, dispose que « les façades exposées directement seront aveugles sur une hauteur minimale de 1,00 m au-dessus du terrain naturel et les façades latérales sur une hauteur minimale de 0,50 m » ;

Considérant que la façade SUD du projet directement exposée au risque n'est pas aveugle sur une hauteur minimale de 1m.

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

Considérant que le site est proche du centre bourg avec son identité urbaine et architecturale, et la parcelle est à forte valeur paysagère. Toute nouvelle construction doit respecter ce site très sensible dans lequel elle s'inscrit et qu'au regard de ce contexte, le projet architectural quelque peu décontextualisé présente une forme parallélépipédique stricte et surélevée, majoritairement de couleur claire et intégrant une toiture terrasse, impose fortement sa présence.

Considérant les termes de l'article AU-11 (Aspect extérieur), dispose que « les murs de façade devront présenter au moins 30% de leur surface en pierre du pays (schiste) et 30% de bardage bois. [...] Les menuiseries extérieure auront l'aspect et la teinte du bois. Les toitures devront avoir une pente de 100% et être, ou avoir, l'aspect de l'ardoise naturelle » ;

Considérant que le projet propose une partie des façades en enduit à la chaux, une partie des menuiseries en aluminium et une toiture plate végétalisée ;

Considérant que le projet, pour les raisons invoquées ci-dessus est donc de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et ne respecte pas l'article AU-11 du PLU ;

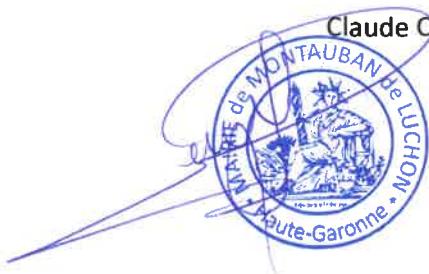
## ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à Montauban de Luchon,  
Le 4 avril 2025.

Le Maire,

Claude CAU.



**Recommandations :****Pour le dépôt d'une nouvelle demande il est conseillé :**

- soit de réduire fortement son impact en réalisant une maison de plain-pied, intégrée dans la pente.
- soit de conserver le volume présenté sur deux niveaux, mais en réinterprétant de façon contemporaine les codes de l'architecture vernaculaire et traditionnelle (volume, toiture, matériaux...). La construction sur pilotis est possible dans ce cadre, en jouant avec la pente du terrain.

Si la topographie le permet, il est recommandé de remonter vers l'est l'implantation de la construction pour limiter l'impact des réseaux et voiries. Enfin une attention particulière sera apportée aux terrassements qui devront être très limités pour respecter la topographie et l'aspect champêtre du site.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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 « Télerecours 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).

Télétransmis en Sous-Préfecture le 07/04/2025

Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le 07/04/2025

Notifié à l'intéressé le \_\_\_\_\_