

Enquête publique du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026

Abrogation de la carte communale

Projet de PLU de la commune de Mauressac (31190)

**Révision du zonage d'assainissement des eaux usées
et Schéma directeur pluvial de la commune de Mauressac**

Tome 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Henri GARRIGUES



ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative :

- **à l'Abrogation de la carte communale**
 -
- **au Projet de Plan local d'urbanisme (PLU)**
 -
- **à la Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et au Schéma directeur pluvial de la commune**

Du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026

Tome 1 : Rapport commun d'enquête (71 pages)

Annexes (144 pages)

Tome 2 : Conclusion séparée pour chacun des 3 objets :

- **Abrogation de la carte communale (10 pages)**
- **Projet de Plan local d'urbanisme (PLU) (38 pages)**
- **Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et au schéma directeur pluvial de la commune (36 pages)**

FICHE D'IDENTIFICATION DE L'ENQUÊTE

Date de désignation du commissaire enquêteur par le T.A. de Toulouse	Décision du 7 novembre 2025
Identification du dossier auprès du T.A.	E25000185 / 31
Commissaire enquêteur	M. Henri GARRIGUES
Date de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique	15 décembre 2025
Durée de l'enquête publique	32 jours
Auteur de l'arrêté	M. Le Maire de la commune de MAURESSAC
Objet du dossier soumis à enquête publique	- Elaboration du plan local d'urbanisme ; - Abrogation de la carte communale ; - Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac.
Porteur de projet	Commune de MAURESSAC 31190
Réalisation des études et du dossier d'enquête	PAYSAGES Etudes et aménagements urbains 7 rue Lavoisier 31700 BLAGNAC
Dossier d'enquête consultable	En Mairie de MAURESSAC
Permanences du commissaire	En mairie de MAURESSAC aux jours et heures suivants : - Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ; - Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ; - Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ; - Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30.
Publicité de l'enquête	A compter du 28 novembre 2025
Nombre d'observations	28
Transmission du rapport d'enquête publique à...	M. le Maire de MAURESSAC M. le Directeur Réseau 31
Réunion publique	Non

DICTIONNAIRE

AHÉL : Aménagement Hydraulique à Ecoulement Fermé
 CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
 CLIRé : Loi Climat et Résilience
 DDT : Direction Départementale des Territoires
 EICH : Eau Impropre à la Consommation Humaine
 ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
 Ha : Hectare Hab : Habitant
 EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
 IGP : Indication Géographique Protégée
 INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
 PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
 PHEC : Plus Hautes Eaux Connues
 Réseau 31 : Service public de l'eau en Haute-Garonne
 STEU : Station de Traitement des Eaux Usées
 SYMAR : Syndicat Mixte d'Aménagement des Rivières du Val d'Ariège
 ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

PLAN RAPPORT
(commun aux 3 objets de l'enquête publique unique)

CHAPITRE 1 – PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE p 6

- 1.1 Objets
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Situation géographique et liaisons
- 1.4 Niveau supra communal
- 1.5 Evolution démographique
- 1.6 L'offre d'emploi et ses caractéristiques
- 1.7 Le rythme de construction
- 1.8 Les besoins futurs de logement
- 1.9 Disparités par secteur et recherche de densité

CHAPITRE 2 - COMPOSITION DU DOSSIER ET AVIS DES PPA p 13

- 2.1 Composition du dossier
- 2.2 Avis des PPA

CHAPITRE 3 - Le PLU p 21

- 3.1 Maîtrise d'ouvrage et responsabilité
- 3.2 Définition des objectifs
- 3.3 Documents constitutifs du PLU
 - 3.3.1 Le PADD
 - 3.3.2 Les OAP
 - 3.3.2.1 AOP sectorielles
 - 3.3.2.2 AOP Trame Verte et Bleue
 - 3.3.3 Le règlement graphique
 - 3.3.4 Le zonage communal
 - 3.3.5 Le règlement écrit
- 3.4 Annexes
 - 3.4.1 Annexes sanitaires
 - 3.4.2 Servitudes d'utilité publique

CHAPITRE 4 – ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE p 26

- 4.1 Préambule
- 4.2 Maître d'ouvrage et responsable du projet
- 4.3 Objet de l'enquête
- 4.4 Présentation de la carte communale
- 4.5 Effet de l'abrogation de la carte communale

CHAPITRE 5 – PROJET DE ZONAGE DES EAUX USEES ET PLUVIALES p 27

- 5.1 Présentation générale
 - 5.1.1 Objet de l'enquête publique
 - 5.1.2 Responsable du projet
 - 5.1.3 Textes réglementaires régissant l'enquête publique
 - 5.1.4 Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative
- 5.2 Déroulement de l'enquête publique
- 5.3 Principales caractéristiques des projets de zonage

5.3.1 Zonage des eaux usées

5.3.2 Zonage de gestion des eaux pluviales

5.4 Raisons principales pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, les projets soumis à enquête publique ont été retenus

5.4.1 Projet d'assainissement des eaux usées

5.4.2 Projet de zonage de gestion des eaux pluviales

CHAPITRE 6 – PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1 But de l'enquête publique p 30

6.2 Lieu, dates et durée de l'enquête publique

6.3 Entretiens et visites du commissaire enquêteur

6.4 Publicité légale et affichage de l'avis d'enquête

6.5 Mise à disposition du dossier d'enquête

6.6 Moyens mis à disposition du public pour faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur

6.7 Lieu et dates des permanences du commissaire enquêteur

6.8 Déroulement de l'enquête publique

6.9 Formalités réglementaires à l'issue de l'enquête publique

CHAPITRE 7 – OBSERVATIONS DU PUBLIC p 33

7.1 Information préalable du public sur le projet

7.2 Mémoire de réponse du maître d'ouvrage (commune de Mauressac) au projet de PLU p 34

7.3 Mémoire de réponse du maître d'ouvrage au projet de révision de zonage d'assainissement des eaux usées et du schéma directeur pluvial de la commune de Mauressac p 68

TOME 1

RAPPORT

CHAPITRE 1 – PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1.1 Objets

- Elaboration du plan local d'urbanisme ;
- Abrogation de la carte communale ;
- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac.

1.2 Cadre juridique

Par délibération en date du 15 octobre 2018, le conseil municipal de la commune de MAURESSAC a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme. Puis par délibération en date du 12 juin 2025, le conseil municipal a arrêté son projet de PLU, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme.

Délibération du conseil municipal d'arrêter le projet de PLU tel que présenté et de le soumettre pour avis aux personnes publiques associées et consultées (12 juin 2025).

Décision prise par le Président de Réseau 31 de valider le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Mauressac, ainsi que de soumettre ledit projet à enquête publique.

Décision de désignation de M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur et de M. Christian TOURAILLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant, en date du 21 octobre 2025. Dossier n° E25000185 / 31.

Décision de modification de l'objet de l'enquête publique (désignation identique des deux commissaires enquêteurs par rapport à la décision du 21 octobre 2025), en date du 07 novembre 2025 : Dossier n° E25000185 / 31.

1.3 Situation géographique et liaisons



Localisation de la commune de Mauressac sur fond IGN (Source : Géoportail)

Jusqu'en 1885, l'histoire de la commune de Mauressac est peu connue faute de documents officiels établis durant les années antérieures. Ainsi l'origine du nom de la commune reste encore imprécise. Sa construction administrative a été marquée de revendications de 1810 jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle.

Mauressac est située en Haute-Garonne à moins d'une heure de la capitale régionale, Toulouse (31 km), à laquelle elle est notamment reliée par l'A64 et la RD 820, ancienne RN 20, allant de Toulouse à l'Espagne. La sous-préfecture Muret se situe à 18 km et la commune d'Auterive, qui dépasse 10 000 habitants, à 4,4 km. Les communes voisines, Puydaniel, Lagrâce-Dieu, Grazac, Caujac, Esperce, Auribail, Miremont sont distantes entre 1,3 km et 5,4 km de Mauressac.

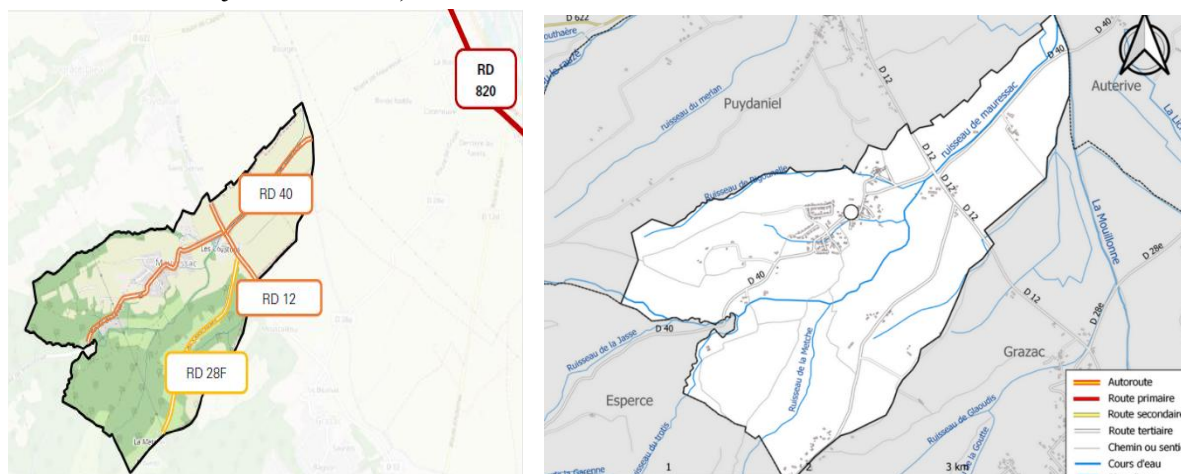
D'une superficie de 458 ha la commune se présente très schématiquement en forme de triangle incliné orienté Sud-Nord, avec la pointe effilée en direction du Nord.

Le contexte topographique laisse apparaître deux entités distinctes :

- Un secteur de plaine au nord du territoire, dans la vallée de l'Ariège,
- Un secteur de côteaux (Volvestre) et de vallées sur les parties ouest et Sud de la commune. Ce secteur vallonné accueille notamment le centre-bourg de Mauressac.

Si la commune est à une altitude moyenne de 220 mètres, la dénivellée importante entre le point le plus haut et celui le plus bas est relativement élevée, de l'ordre de 120 mètres. La topographie est assez marquée avec la présence de versants pentus vers le ruisseau de Mauressac (secteur Sud) mais également vers le centre-bourg (secteur Nord-Ouest). Les phénomènes de ruissellement pluviaux, fortement accentués sur les secteurs les plus pentus font l'objet d'une attention particulière dans le cadre du diagnostic pluvial. Au sein de la zone de plaine, en revanche, la topographie peu marquée n'est pas favorable au bon écoulement des eaux et peut être source de phénomènes de stagnations d'eau en cas de fortes précipitations.

La commune est structurée autour de **cinq cours d'eau** qui traversent son territoire (La Mouillonne, le ruisseau du Dorus, la Rigounelle, le Mauressac et un petit ruisseau La Bordeneuve, ainsi que les ruisseaux de Mounjet, du Carré...).



Le réseau routier de la commune de Mauressac s'organise autour de **trois axes** principaux, conditionnés par la géographie des coteaux du Volvestre :

- La RD 40, qui traverse la commune du Nord-Est au Sud-Ouest et qui relie Auterive à Lézat (09),
- La RD 12 en pied de coteau qui relie Mauressac aux différents bourgs entre Miremont et Saverdun. Cette route marque assez nettement la limite entre la partie basse et la partie haute de la commune.

- La RD 28F est un axe de desserte locale qui permet de rejoindre Saint-Ybars (09) et la Vallée de la Lèze. Elle conduit aux lieudits de Côte Blanche, en partie basse et La Metche sur les hauteurs, ce dernier distant de 3,5 km du centre-bourg.

La présence historique de ces axes a conditionné le développement urbain et l'implantation de la centralité de Mauressac, sous forme de « village-rue » suivant un axe Nord-Est / Sud-ouest de part et d'autre de la RD 40.

Ce réseau est complété des voiries communales qui permettent notamment de rejoindre toutes les zones d'habitat depuis le réseau routier départemental.

Implantée entre les vallées de l'Ariège et de la Garonne, celles-ci ont modelé les voies de communication facilitant l'accès au territoire. Mauressac bénéficie ainsi d'une position en "articulation" entre le Sud de l'agglomération toulousaine et le département de l'Ariège.

Le dossier de présentation évoque une faible offre de transports en commun. Mauressac n'est pas desservie par le réseau ferré, mais est intégrée au réseau interurbain du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, le réseau Arc-en-ciel. En direction de Toulouse, les départs ne se font que dans la matinée (3 sur 4 s'arrêtent à Pins-Justaret). En direction de Saverdun, les trajets se réalisent uniquement dans l'après-midi et un seul départ s'effectue à la gare routière de Toulouse. Des lignes de transport scolaires relient Mauressac aux autres communes aux alentours, dont Auterive, Pins-Justaret et Muret où se situent collèges et lycées.

Bien que non desservie par le réseau ferré, la commune bénéficie toutefois de la **proximité de la gare** d'Auterive accessible en 5 mn en voiture.

La RD 12 enregistre une fréquentation importante dépassant 3400 véhicules par jour, dont 3,8% de poids lourds en 2014.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La voiture est un moyen de transport quasi indispensable pour accéder aux différents services qui rythment le quotidien des personnes quel que soit leur âge. La voiture représente 98% des déplacements pendulaires. Sur 225 actifs de la commune ayant un emploi, 8,7 % travaillent à Mauressac et 91,3 % dans une autre commune (données 2021). L'absence de commerces fait que les déplacements routiers sont inévitables et fréquents.

Mauressac apparaît comme une commune atypique avec des terrains en majorité en pente plus ou moins importante pour les zones habitées. La topographie précédemment décrite permet aussi d'établir un lien avec les projets d'extension urbanisée (OAP), dont trois d'entre elles se situent en partie basse de la commune avec pour objectif d'établir un lien avec le centre-bourg tout proche.

1.4 Niveau supra communal

Mauressac appartient à l'EPCI qu'est la communauté de communes « Bassin Auterivain Haut-Garonnais » depuis 2017 qui regroupe 19 communes. Ce dernier est mitoyen de trois autres bassins de vie : Toulouse, Lézat-sur-Lèze et Saverdun. Plus largement, la communauté de communes est intégrée au PÉTR du Sud Toulousain qui porte le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 12 octobre 2012. Celui-ci compte 99 communes sur 3 communautés de communes (Volvestre, Cœur de Garonne, Bassin Auterivain Haut-Garonnais). Ce territoire s'étend sur 1 291 km² et regroupait 100 000 habitants en 2023.

Bien que situé hors département, on peut néanmoins citer le bassin d'emploi de Foix-Pamiers au Sud, accessible en 20 minutes.

1.5 Evolution démographique

Nombre d'habitants par année : 1866 : 317-1970 : 100 - 1975 : 91 - 1982 : 120 - 2015 : 510 - 2021 : 492- 2022 : 498.

Analyse : La commune a réussi à largement compenser la perte d'habitants générée par l'exode rural en connaissant une croissance démographique régulière sur plusieurs décennies. On note que la commune de Mauressac a été plus dynamique que les autres espaces en 1982/1990 et 1999/2015 avec une progression démographique qui a dépassé les 80 % entre les recensements 1999 et 2010. On observe néanmoins une légère perte de vitesse démographique sur la période récente depuis les 6 dernières années. Avec 498 habitants en 2020, la commune totalise une évolution démographique de moins 0,46 % par an pour la période 2026-2022, source INSEE.

Depuis 1975, le solde migratoire est renforcé par un solde naturel positif. La croissance démographique communale est liée à la conjugaison de l'attraction territoriale avec les capacités de renouvellement naturel de la population locale.

En mettant en relation la pyramide des âges et les variations de solde migratoire, des mécanismes peuvent expliquer certaines évolutions :

- Les populations arrivées au cours des premières phases migratoires (1975-1990) fait probablement partie aujourd'hui des tranches des plus de 45 ans ;
- De même, l'excédent du solde naturel observé entre 1990 et 2021 explique la forte présence des moins de 15 ans.

On note des spécificités mauressacoises : la sur-représentation des 0-14 ans et la sous-représentation des plus de 60 ans. D'une manière générale, la population est plutôt jeune, que ce soit en 1999 ou 2021, près de 3 habitants sur 4 ont moins de 45 ans, traduisant probablement un accueil marqué des familles avec enfant.

Composition des ménages liées au rajeunissent de la population

Mauressac a gagné 96 ménages (+ 115 %) en 20 ans, une croissance équivalente à celle du nombre d'habitants (+ 105 %). Cela s'est traduit par une progression importante de deux catégories de ménages :

- Ménages en couple avec enfant (+ 62 %) représentant 1 ménage sur 3.
- Couples sans enfants (+ 187 %), soit 25 % des ménages.
- Familles monoparentales (+ 40 %), mais encore faibles en nombre : 20.

Depuis les années 2010, la forte présence de familles avec enfant est toutefois en baisse puisque la commune est passée de 3 personnes par ménage à environ 2.7 en l'espace de 20 ans. La tendance intercommunale quant à elle se stabilise autour de 2.5 personnes.

De façon générale, on observe un phénomène de " desserrement " des ménages sur tous les territoires depuis plusieurs décennies. Ce processus traduit la décohabitation des populations en lien avec les mutations sociales (familles monoparentales, décohabitation intergénérationnelle...). Cela induit un nombre de ménages et un besoin en logement en augmentation.

1.6 L'offre d'emploi et ses caractéristiques

Le diagnostic stratégique inclus dans le dossier de présentation estime que l'attractivité économique de Mauressac pourrait être renforcée : l'indicateur de concentration d'emploi y est de 17, 2 % en 2016, ce qui signifie qu'il y a beaucoup plus d'actifs que d'emplois sur la commune. Entre 2011 et 2016, le nombre d'emplois sur la commune augmente moins vite que les actifs ayant un emploi et résidant sur la commune. Ce constat implique qu'une large part d'actifs doit quitter la commune pour se rendre sur son lieu de travail. En analysant l'offre d'emploi des territoires proches, on note qu'Auterive peut en partie répondre aux besoins d'actifs, au-delà le pôle appaméen, et plus fortement le pôle toulousain, offrent un gisement d'emplois à destination des actifs locaux.

L'évolution de population qu'a connue la commune sur la dernière décennie s'est traduite par un doublement des actifs, ils sont 253 en 2021 soit 83 % des 15-64 ans. Ainsi les actifs au sein de cette tranche d'âge sont mieux représentés qu'auparavant (76 % en 1999). Cette augmentation a profité à deux catégories socioprofessionnelles en particulier :

- La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures représentait 16% en 1999 contre 8% en 2021, 8,6 % Bac + 5 ou plus en 2022.
- La part des employés correspondait à 23 % de la population pour 12 % en 2021.

Les gains d'habitants sur le territoire traduisent l'attractivité communale pour les actifs ayant un emploi. Mauressac dispose d'une offre d'emploi limitée, seulement 8,7 % des actifs restent sur la commune pour travailler, les autres se rendent sur une autre commune, et dans le département pour la majorité (2021).

Au 31 décembre 2016, la commune comptait 16 entreprises représentant un large éventail de secteurs d'activité. Ceux de la construction et des services aux entreprises, étaient les plus importants, avec 5 établissements chacun. La majorité des établissements était de très petite taille, car 81,5 % des établissements n'employait aucun salarié.

En matière agricole, on comptait 8 exploitations ayant leur siège à Mauressac en 1988, il n'en restait plus que 2 en 2020.

Des statistiques plus récentes (INSEE) mettent en évidence la situation de la commune en matière d'emploi :

2023 : Etablissements par secteur d'activités et Effectifs salariés.

Secteur d'activité	Nombre entreprise	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés
Construction	3	30 %	1	2	
Commerce, transport, services divers	4	40 %	1	3	
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	30 %	0	2	3
Ensemble	10	100 %	2	7	1

2024 : Créations d'entreprises par secteur d'activité et forme légale.

Secteur d'activité	Entreprises créées (nombre)	Dont entreprise individuelle %
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	1	100 %
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	2	100 %
Arts, divertissements ; autres activités de services ; activité de ménages et organisations extraterritoriaux	3	100 %

Données actualisées 2026, fournies par la mairie :

Mairie – Ecole (+ Syndicat des Côteaux).

Artisanat-sociétés : 1 peintre façadier – 1 peintre en bâtiment – 1 entreprise de terrassement – 1 magasin jeux en bois – société Delta microscopes – 2 coiffeurs.

Elevage : moutons – Chats Main Coon.

Chambre d'hôtes : 1 – Gîte : 1.

1.7 Le rythme de construction

20 nouveaux logements ont été autorisés à Mauressac entre 2011 et début 2025, soit une moyenne de 1,4 logements par an.

Le rythme le plus soutenu de construction est intervenu sur les années 2015, 2017, 2018 puis en 2022. En parallèle des constructions à vocation de logement, la commune a accueilli 1 bâtiment agricole ainsi qu'un équipement communal.

Sur ces années, les constructions se sont concentrées :

- sur les lotissements en extension du bourg,
- en confortement du hameau du Mercadier et du coeur de bourg,
- en densification de l'urbanisation linéaire.

La carte communale applicable depuis 2005 a accompagné le développement communal. Trois secteurs de développement ont été mis en place dans ce document :

- Le bourg et ses extensions,
- L'urbanisation linéaire route de Saint-Ybars,
- L'urbanisation linéaire sur le secteur de Tarda.

Le projet de zonage retenu offre un potentiel de 5,8 ha, soit 6 à 8 constructions par an, la carte communale est prévue pour 6 à 8 années.

Le zonage de la carte communale offre un potentiel de développement de près de 7 ha en extension et en intensification urbaine, ce potentiel doit **être interrogé** dans le cadre de l'élaboration du PLU, notamment au regard des risques, de la desserte des réseaux et de son positionnement au regard du centre-bourg et des équipements.

A l'image de nombreux espaces ruraux, la maison individuelle prédomine à Mauressac. En effet, la commune compte 1 % d'appartements dans son parc de logements en 2015.

Concernant le statut des occupants, le nombre de propriétaires et le nombre de locataires a doublé sur la période. Toutefois, aucune offre de logements social n'existe sur le territoire, le parcours résidentiel des ménages ne peut donc être assuré dans son intégralité sur le territoire.

En 2015, le parc de Mauressac compte 191 logements, soit plus du triple que 40 ans auparavant, une progression corollaire à la forte croissance observée pour la population communale.

1.8 Les besoins futurs de logement

Le projet communal envisage l'accueil de 60 habitants supplémentaires, visant à redynamiser la croissance démographique (0,8% par an contre -0,6 % entre 2015 et 2021).

Depuis 2010, malgré un solde migratoire naturel positif (+0,9% par an entre 2015 et 2021 selon l'INSEE), le solde naturel seul ne parvient plus seule à compenser l'attractivité territoriale défailante, de fait, une diminution de la population est constatée sur la période récente.

Pour répondre à la production de logements nécessaire à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de **40** nouveaux logements entre 2025 et 2035. La commune est en capacité d'absorber ce développement, tant en termes d'équipements, qu'en termes de réseaux (les gestionnaires de réseaux ayant été associés à plusieurs points d'étape du PLU).

Par ailleurs, la commune s'engage à porter un projet urbain plus durable, plus sobre en termes de consommation spatiale passant d'une moyenne de 8 lgt/ha à 10lgt/ha minimum dans les nouveaux projets. Cette politique passe par la mise en place de projets maîtrisés en priorité en densification et limitant l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

Pour ce faire, la commune vise à assurer une production de logements répondant aux besoins locaux et aux trajectoires des ménages par :

- La création de 25 logements en réponse à l'attractivité résidentielle du territoire,
- La création de 15 logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages,

- La constitution d'un parc de logement social équivalent à 10 % du parc de logements à produire,
- La diversification du parc de logements par l'introduction de nouvelles formes urbaines.

1.9 Disparités par secteur et recherche de densité



Le centre-bourg (plan 1) concentre des logements. Implantés en limite de voie et de parcelle sur une hauteur atteignant souvent rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles, les logements peuvent atteindre une densité élevée. L'îlot entre la rue de Passiflore et la Route de Lézat affiche une densité moyenne d'un logement pour 100 à 150 m², l'îlot face à celui-ci proche de la mairie établit une moyenne de 400 à 500 m² par logement, contre une moyenne entre 2 000 et 2 500 m² pour les parcelles au Nord de la rue de la Liberté.

Nouveaux lotissements et organisation parcellaire : (plan 2) Plusieurs opérations d'habitat groupé se sont développées dans les années 1990/2000. Ces lotissements (les Chênes, Vernes, Le Puits, ...) forment un tissu d'habitat uniquement constitué de maisons individuelles sur une large partie Ouest du bourg.

L'organisation parcellaire répond à deux impératifs : une taille entre 600 et 1 000 m² et la création d'un accès par logement. La trame parcellaire y est standardisée.

L'emprise foncière est d'environ 30 % avec un bâti souvent implanté en milieu de parcelle, il s'agit ici de constructions souvent de plein pied sans caractère architectural propre. La densité de ce tissu plus faible que dans le centre mais atteint néanmoins 12 à 15 logements à l'hectare.

Lieu-dits éloignés du centre-bourg : (plan 3) Le bâti implanté au centre de l'unité foncière en retrait de toute limite occupe entre 10 % et 15 % du foncier. Les accès sont individualisés et ainsi multipliés sur la route de Saint-Ybars. Cette organisation induit une faible densité inférieure à 5 logements à l'hectare. La taille des unités foncières initiales se situant entre 4 000 m² et 5 000 m² en moyenne, on constate une certaine forme de densification du tissu avec l'implantation de nouvelles constructions en deuxième rideau depuis quelques années.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces données démographiques, sociales et économiques ont joué un rôle essentiel dans l'élaboration du PLU, dont la finalité est de maintenir une population conséquente dans la commune et de procurer à celle-ci des conditions de vie adaptées à l'époque et respectueuses de la nature, sensées compenser l'éloignement géographique relatif de grandes agglomérations.

Par ailleurs, le développement de la commune impacte directement le schéma directeur des eaux usées existant qu'il convient de faire évoluer. Les constructions présentes et à venir qui accompagnent la croissance démographique, mais également la morphologie de la commune, font apparaître la nécessité d'établir un zonage des eaux pluviales, inexistant à ce jour.

Pour résumer de manière très simpliste la problématique de la commune, je dirais que celle-ci doit intégrer de nouveaux habitants, avec en retour une offre de services suffisante afin de faciliter la vie quotidienne. Mais pour assurer ce développement, il est par ailleurs nécessaire d'attirer un certain volume de population de l'extérieur. La recherche de ruralité, qui participe à l'identité de Mauressac est également à prendre en compte et j'ai pu ressentir cette aspiration assez forte des habitants au

cours de l'enquête publique.

CHAPITRE 2 - COMPOSITION DU DOSSIER ET AVIS DES PPA

2.1 Composition du dossier

Procédure

- Délibération arrêtant le projet d'élaboration du PLU et tirant le bilan de la concertation
- 01 Partie administrative
- 02 Avis des PPA
- 03 Notice enquête publique

Dossier ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

- A - Présentation de la procédure
- B - Présentation de la carte communale
- C – Effet de l'abrogation de la carte communale
-

Dossier PLAN LOCAL D'URBANISME

1 RAPPORT DE PRESENTATION

- 1.1 Diagnostic stratégique et Etat initial de l'Environnement
- 1.2 Rapport de présentation

2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3 PARTIE REGLEMENTAIRE

- 3.1 Règlement partie écrite
- 3.2 Carte
- 3.3 Liste des éléments à protéger et changement de destination

4 ANNEXES

- 4.1 Annexes sanitaires
 - 4.1.1 Eau potable
 - 4.1.2 Eaux pluviales
 - 4.1.3 Assainissement
 - 4.1.4 Déchets 19 p
- 4.2 Servitudes d'utilité publique (Liste – Plan)

5 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)

Dossier REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET SCHEMA DIRECTEUR PLUVIAL DE LA COMMUNE DE MAURESSAC (31)

- Pièce n° 1 : Note de présentation non technique
- Pièce n°2 : Rapport technique
- Pièce n°3 : Projets de zonages d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales

- Pièce n°4 : Annexes administratives

Total : 754 pages

2.2 Avis des PPA

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées et consultées concernées ont donné leur avis sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de MAURESSAC.

Nom	Avis rendu le...	Avis
RTE	26.05.2025	Demandes
Tisséo	30.06.2025	Pas d'observation
INAO	09.07.2025	Favorable Observations
ARS	18.07.2025	Favorable
CMA	21.07.2025	Favorable
Chambre d'Agriculture	29.08.2025	Défavorable
SCoT Pays Sud Toulousain	12.09.2025	Favorable avec remarques et recommandation
CDPENAF	22.09.2025	Favorable sous réserves
DDT	24.09.2025	Favorable sous réserves
CCI	03.09.2025	Favorable
CD 31 (DDAT)	06.02.2024	3 observations

MRAe :

« Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement. Celui-ci, objet de la demande n°2023-012606, n'est pas soumis à évaluation environnementale. (29/01/2024) »

Rte :

« Nous demandons que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés les espaces boisés classés. Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous la ligne 225kv N0 1 PORTET-ST-SIMON-RIVENEUE. (26.06.2025) »

Tisséo :

« Commune en dehors du ressort territorial de Tisséo Collectivités. Nous n'avons pas d'observation à émettre concernant le PLU arrêté. (30.06.2025) »

INAO :

« INAO ne s'opposera pas à ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées malgré la consommation trop forte d'espaces agricoles. (09.07.2025) »

ARS :

- « Concernant les nouveaux sites urbains -Mairie et Ecole- qui jouxtent des parcelles cultivées, faire respecter les différentes distances de sécurité existantes afin de préserver la santé des futurs riverains.
- Les défauts du système d'assainissement par lagunage existant ne permettront pas d'absorber les effluents supplémentaires issus des nouveaux quartiers.

- Recommandations en faveur des confort d'hiver et d'été aux documents diffusés auprès des porteurs de projets, pour la protection du cadre de vie.
- Mesures de prévention des gites visant à prévenir toutes les eaux stagnantes dans les infrastructures urbaines.
- Enrichir les documents par une incitation à l'installation des dispositifs de collecte des EIH afin de maîtriser les besoins hydriques de la commune. Incitation à relayer auprès des acteurs du développement local et des porteurs de projets.

Avis favorable sur ce PLU, avec les observations ci-dessus. (18.07.2025) »

Chambre de Métiers et de l'Artisanat :

« Nous notons dans le PADD la volonté de favoriser le développement d'une offre commerciale et de conforter le bourg et son rôle central. Egalement, la notion de mixité fonctionnelle.

Avis favorable au projet de PLU. (21.07.2025) »

Chambre d'Agriculture :

« Demande :

- Qu'une analyse approfondie du diagnostic agricole, au risque de fragiliser encore plus l'activité agricole locale.
- Qu'une densité supérieure soit appliquée sur les secteurs raccordables à l'assainissement collectif et que le coefficient de rétention foncière sur les dents creuse soit réinterrogé.
- Qu'un seul secteur d'extension (La Mairie) soit retenu et correctement justifié. La typologie devra y être adaptée pour atteindre une densité de 20 logements / ha.
- Plan de zonage : les zones AU, A, EBC et ER sont à revoir, à modifier ou à reprendre.
- Le règlement écrit devra être repris en zones A et N. pour être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF.

Avis défavorable au projet de PLU. Avis favorable conditionné à la prise en compte de nos observations. (29.08.2025) »

SCoT du Pays Sud Toulousain :

« Le PETR souligne la compatibilité du projet d'élaboration du PLU avec les orientations du SCoT Sud toulousain arrêté en matière de démographie, de logement, de densité, de trame verte et bleue, de préservation du cycle de l'eau et de la mobilité.

En matière de consommation d'espace il estime qu'avec 3,2 ha, le projet prévoit une enveloppe légèrement supérieure (3 ha), mais peut être néanmoins considérée comme étant en rapport de compatibilité avec le SCoT. Une justification sera demandée pour cette consommation qui se situe en limite haute de la fourchette autorisée.

Afin de mettre le projet en compatibilité avec le SCoT arrêté, des précisions pourraient être ajoutées pour encadrer le développement des énergies renouvelables au sol afin de prioriser leur localisation et ainsi de maîtriser la trajectoire de consommation d'ENAF. (12.09.2025) »

Service DDT/Service territorial/Pôle territorial centre :

« Justifier la capacité de traitement des effluents du futur d'assainissement pour les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Rappel de la consommation foncière prévue à 2 ha pour la surface en extension.

Le secteur de la Place des Concerts devra être exclu des zones constructibles afin de ne pas exposer les nouvelles populations au risque d'inondation. »

(24.09.2025)

CDPENAF :

« Emet un avis favorable sous réserve des dispositions visant à encadrer les extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N :

- Réglementer la surface de plancher totale des constructions existantes (extension comprise) sans qu'elles puissent dépasser 200 m² ;
- Limiter la hauteur des extensions à la même hauteur que l'existant ou au niveau refuge en zone inondable ;
- Limiter la surface de plancher des annexes à 50 m² maximum ;
- Limiter la hauteur des annexes à 4 m au faîtage »

(24.09.2025)

DDT :

« Rapport de synthèse : La numérotation ci-après fait référence au rapport de synthèse de la DDT, seuls, quelques extraits parmi les plus significatifs ont été repris.

1 – Le projet communal**1.4.4 Optimisation de l'extension urbaine de l'habitat**

La densité proposée par le PLU est faible ce qui ne permet pas de respecter le principe de sobriété foncière prévu par le code de l'urbanisme : **PLU devra prévoir une densité supérieure**. A titre d'illustration le futur SCoT prévoit une densité comprise entre 10 (densité minimale) et 20 (densité souhaitable) logements par hectare pour les communes de la même strate. En considérant un besoin de 31 logements en extension, **le PLU doit prévoir une densité d'au moins 15 logements/ha afin de limiter la consommation foncière en extension à 2 ha.**

1.5.2 La trajectoire de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2040 :

Le projet de PLU prévoit une consommation de 3,5 ha, supérieure à la borne supérieure de la fourchette prescrite par le SCoT.

Il convient de réajuster les surfaces en extension et de limiter la consommation foncière à 2 ha. Les objectifs d'accueil de population et de production de logements du futur PLU peuvent être maintenus, à condition de réajuster le nombre de logements en extension et d'augmenter les densités.

2 – Traduction réglementaire du projet**2.3.1 Les corridors écologiques et les boisements sont des enjeux forts à prendre en compte pour une meilleure protection de l'environnement :**

Les enjeux environnementaux sont globalement bien pris en compte **mais les améliorations et compléments suivants sont attendus :**

- **Les sections** de ces cours d'eau traversant la zone agricole A ou les zones urbaines Ua et Ub **ne sont pas suffisamment protégées.**
- Certains cours d'eau identifiés dans le PADD comme à préserver, et dans la trame verte et bleue à l'échelle communale du projet de SCoT arrêté comme des cours d'eau intermittents, situés au nord de la commune, **ne sont pas cartographiés dans le document graphique**, et ne bénéficient ainsi d'aucune protection. Sans justifications supplémentaires, **il conviendra d'identifier ces cours d'eau et de les protéger.**
- **Pour les corridors bleus, le zonage devra couvrir la largeur de la ripisylve existante**, avec une épaisseur minimum de 20 à 100 mètres selon l'importance du cours d'eau dans le fonctionnement du bassin versant (cf. prescription P13 du SCoT).
- **Un corridor, de type Aco ou Nco limitant les constructions, devrait être étudié et identifié le long de la RD 12 afin de bien prendre en compte les enjeux écologiques identifiés par le SRADDET**, d'autant que ce corridor a été pris en compte dans la cartographie de la trame verte et bleue du projet de SCoT.

2.3.2 Accompagner la transition énergétique :

- Suivant l'orientation « Valoriser les composantes de l'identité locale », le PADD a identifié une action afin de mobiliser les ressources locales en faveur des énergies renouvelables. Le PLU **devrait traduire les objectifs du PADD** dans le règlement écrit.
- **D'autres volets sur l'accompagnement de la transition énergétique auraient pu être abordés, et déclinés ensuite dans le règlement écrit et les OAP**, comme l'exposition des nouvelles constructions, l'architecture résiliente, l'utilisation de matériaux biosourcés... Voir en annexe l'avis des services de l'ARS sur ce sujet.
- **Des modifications doivent être apportées sur ce point, notamment en zones N et Nco où ces types d'installations doivent être interdits (Cf. Observations sur le règlement écrit dans la suite du document).**

2.3.3 Une prise en compte des risques et des nuisances très insuffisante : Le dossier sera à compléter avec les éléments suivants.

2.3.3.1 Le risque inondation :

Il est fortement souhaitable que **l'enveloppe de la zone inondable délimitée dans la CIZI soit intégralement classée en corridor écologique Nco** le long de ces cours d'eau. Ces secteurs jouent un rôle essentiel dans l'écoulement des crues et doivent être préservés pour ne pas aggraver le risque en amont ou en aval.

Le **règlement écrit doit être amendé** pour intégrer le risque inondation dans les zones où un cours d'eau est présent (voir remarques sur le règlement écrit ci-après).

Dans le diagnostic concernant les risques (Cf. Page 91), il est indiqué que la commune a plusieurs fois été confrontée à des coulées de boues liées à des phénomènes de ruissellement. **Ce chapitre doit être complété afin de prendre en compte les dernières connaissances à jour.**

Une démarche d'élaboration d'un **PPRi**, qui couvrira la commune, a été engagée le 10 février 2025 : **Les différentes pièces du projet de PLU devront intégrer et prendre en compte ces nouveaux éléments qui seront considérés comme les dernières connaissances connues à ce jour. Le PLU devra intégrer le nouveau PPRn dès son approbation.**

- *Sur ces cartes d'aléas, deux zones à urbaniser, AUa (place des Concerts) et AUb (secteur école), sont concernées par l'aléa "ruissellement de coteaux".*
- *Concernant le secteur de l'École, toute la partie sud de l'OAP concernée par l'aléa ruissellement prévoit des logements de type maisons mitoyennes.*
- Il est souhaitable de revoir l'OAP en aménageant la zone impactée par le ruissellement au sud en espace paysager. De plus, cela permettra de créer un véritable espace de séparation entre les futurs logements et la zone agricole, comme identifié dans le PADD et dans l'OAP trame verte et bleue.
- **Toutes les parcelles concernées par l'aléa « ruissellement de coteaux », et identifiées dans la cartographie ci-dessus, doivent être rendues inconstructibles par un classement de type Nco ou Aco.**
- Comme indiqué au paragraphe 1.5.2., il est nécessaire de **revoir à la baisse les surfaces** en extension avant approbation ; notamment par l'exclusion de certaines zones constructibles
- **Le secteur de la Place des Concerts doit être retiré en priorité** afin de ne pas exposer de nouvelles populations et constructions au risque d'inondation (enjeu fort identifié dans le diagnostic et dans le PADD).

3 - Observations relatives aux pièces du dossier

3.2 Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

3.2.1 OAP sectorielles : Toutes les observations précédentes concernant l'objectif de logements sociaux, la problématique de la station d'épuration défaillante, ainsi que le risque d'inondation par ruissellement, notamment du secteur de l'OAP de la place des Concerts, sont à étudier et prendre en compte dans les OAP sectorielles.

3.2.2 OAP trame verte et bleue à joindre au dossier :

L'OAP TVB devra être complétée par la prise en compte de l'ensemble des cours d'eau identifiés, ainsi que par le corridor ouvert de plaine identifié par le SRADDET le long de la RD12. La réflexion pourrait être étendue à des continuités écologiques à créer ou renforcer, au-delà de celles à préserver.

L'OAP prévoit des interfaces végétalisées entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles mais l'OAP n'est pas assez précise sur la zone qui doit supporter ces interfaces - En aucun cas ces aménagements végétalisés ne doivent venir renier le parcellaire agricole. **Ce sont bien les zones urbanisées ou à urbaniser qui doivent les prendre en compte.**

3.3 Remarques sur le règlement écrit :

3.3.1 Les dispositions générales :

Dans les dispositions générales, page 14, il est précisé que, « dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions et installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière ». Ce point est à préciser dans le rapport, de plus, dans chacune des zones, les carrières sont interdites, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol (excepté en zones urbaines si liés à un permis de construire).

Les conditions d'abattage des arbres protégés au titre de l'article L151-19 du CU sont précisées mais, concernant les conditions de remplacement, il est attendu une prescription plus stricte avec l'application d'un **coefficient minimal de deux arbres plantés pour un arbre détruit.**

Les piscines semblent autorisées dans toutes les zones, sans limitation de surface, ni de volume d'eau à stocker - **Limitier la capacité des piscines privées peut être un premier signal fort allant dans le sens d'une meilleure protection de la ressource en eau.** Sur le même sujet, d'autres prescriptions peuvent venir compléter le règlement écrit en lien avec l'avis de l'ARS joint en annexe.

3.3.2 Les zones urbaines et à urbaniser :

Zone Uc: zone du quartier de Frontil : Le réseau d'eau potable présentant des insuffisances de pression, il est interdit de créer de nouveaux logements sur ce secteur, seule l'évolution des logements existants est autorisée. **Cependant, les destinations liées à l'hébergement, à l'artisanat et commerce de détail et activités de services sont autorisées**, alors que ces activités peuvent également avoir des impacts sur le réseau d'eau potable.

Le rapport de présentation doit présenter une analyse des impacts des constructions autorisées sur la distribution d'eau potable du quartier de Frontil.

3.3.2.2 Zones à urbaniser AUa et AUb :

Le règlement écrit autorise, sous conditions de **ne pas générer de nuisances**, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Par contre, 6 sous-destinations de la destination 'Équipements d'intérêt collectif et services publics' sont autorisées, sans conditions, excepté la compatibilité avec les OAP.

Ce point du règlement est à étudier et à compléter si besoin.

Cf. Observations précédentes concernant l'absence de règle sur la mixité sociale

3.3.3 Les zones agricoles et naturelles :

3.3.3.1 Inconstructibilité stricte des secteurs présentant des enjeux environnementaux : les secteurs identifiés en N et Nco couvrent des corridors verts et bleus, et des boisements largement classés en EBC. Ainsi, il serait judicieux que ces secteurs bénéficient d'une protection et d'une inconstructibilité stricte.

Toutes les sous-destinations de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » devraient être interdites.

3.3.3.2 Les extensions et annexes en zones A et N : Ajuster la rédaction des dispositions réglementaires afin de prendre en compte l'ensemble des conditions préconisées par la CDPENAF.

3.3.3.3 Installations agrivoltaïques :

Les caractéristiques techniques (hauteur des panneaux, densité et taux de recouvrement du sol, ancrages, clôtures, accès) sont donc à **intégrer au règlement écrit de la zone A**, faute de quoi, le projet pourrait être pris en compte dans la consommation d'ENAF.

3.3.3.4 Clôtures implantées en zones naturelles ou forestières : les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières, doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol pour le passage de la petite faune, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. **Le règlement écrit doit être corrigé sur ce point.**

3.3.4 Le volet risque inondation :

Il est fortement souhaitable que l'enveloppe de la zone inondable délimitée par la CIZI soit intégralement classée en corridor écologique Nco.

Les dispositions générales du règlement écrit (cf article 4, page 15) doivent être amendées afin d'intégrer le risque inondation dans les zones où un cours d'eau est présent.

Pour une meilleure prise en compte du risque inondation, **les dispositions générales du règlement écrit doivent être complétées comme suit : (cf avis)**

Il est précisé (dispositions générales, page 15), que le règlement applicable en zone inondable (cf pages 16 à 27) est un extrait de la doctrine de la DDT 31. Ce document de la DDT, qui concerne plutôt un règlement applicable à un PPRn, **ne doit pas être intégré tel quel dans le règlement écrit**. Il faudra le remplacer par les dispositions suivantes : **(cf avis)**

3.4 Remarques sur le règlement graphique :

Il est demandé de prendre en compte les différentes remarques précédentes, dont (non exhaustif) :

Reclasser les parcelles de la zone AUa de l'OAP de la place des Concerts en zone agricole ou naturelle, Classifier plus systématiquement les cours d'eau identifiés dans le diagnostic en secteur protégé Nco, ainsi que le corridor ouvert de plaine identifié par le SRADDET le long de la RD12 ;

Classifier les parcelles concernées par l'aléa " ruissellement de coteaux ", et identifiées dans la cartographie de l'étude du syndicat de rivières du SYMAR Val d'Ariège en secteurs inconstructibles de type Nco ou Aco.

3.5 Le rapport de présentation : Le rapport de présentation sera complété en prenant en compte les observations formulées dans le cadre du présent avis.

(24/09/2025)

4 - Abrogation de la carte communale : procédure à mener pour abroger

Il convient d'appliquer le parallélisme des formes, à savoir une procédure similaire à celle de l'élaboration du PLU. Dès réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal, peut, sans attendre, délibérer pour abroger la carte communale. Cette délibération est à transmettre à la DDT, qui me soumettra l'arrêté d'abrogation. La parution dans la presse de l'abrogation et de l'approbation s'effectue en même temps, pour que la commune ne se retrouve pas sans document d'urbanisme pendant quelques jours. »

CCI :

- « La CCI Toulouse Haute-Garonne n'instruit les dossiers de révision de PLU que pour les communes dont la population est supérieure à 1 500 habitants.
- En l'absence de réponse de notre part, l'avis de la CCI est réputé favorable.

(03/09/2025) »

Conseil départemental 31 (DDAT) :

- « Secteur 1 : Préconisation de l'interdiction de stationnement face à l'accès sur la RD 40 et acquisition de l'angle de la parcelle privée A231.
- Secteur 4 derrière l'école : Accès donnant directement sur le parking de l'école maternelle déconseillé pour des raisons de sécurité.
- Pour plus une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, faire apparaître le nom des Routes Départementales ».

(06/02/2024)

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette synthèse des avis des personnes publiques associées ou consultées est certes volumineuse, mais en phase d'élaboration d'un PLU, qui est "le" document d'organisation de l'urbanisme de la commune, j'estime utile de citer les recommandations proposées à la commune.

Au-delà de questions sur des points précis (des tailles, des surfaces ou des hauteurs...), les préoccupations majeures concernent la problématique de l'espace occupé par des constructions futures, la densité fixée de celles-ci en fonction du type de zone, l'artificialisation de terrains dans des zones A ou N.

Le système vieillissant d'assainissement, qui ne serait plus adapté aux nouveaux besoins, mais également la maîtrise insuffisante de la récupération des eaux pluviales. Ces différents thèmes seront repris et analysés dans la partie rapport, mais surtout dans la partie conclusion (Tome 2) des deux objets étudiés durant la présente enquête publique, à savoir l'élaboration du PLU communal et la révision du schéma directeur de l'assainissement, accompagné du zonage des eaux pluviales.

CHAPITRE 3 - Le PLU

3.1 Maîtrise d'ouvrage et responsabilité

M. Le Maire de la commune de Mauressac - 8 Route de Lézat - 31 190 Mauressac

3.2 Définition des objectifs

Dans ce cadre plusieurs objectifs ont été définis :

- Mettre le document de planification communale en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Toulousain,
- Maîtriser la croissance de la population,
- Réglementer la densité des constructions pour conserver le caractère rural et l'identité de la commune,
- Privilégier un développement de la commune centré sur le bourg en redéfinissant les secteurs d'urbanisation future autour de l'école. L'objectif est de mieux prendre en compte la topographie communale, les risques de coulées de boue, le réseau d'assainissement collectif et la localisation de l'école,
- Diversifier l'offre de logement, notamment en proposant quelques logements locatifs sociaux communaux et favoriser ainsi le maintien des effectifs scolaires,
- Protéger le patrimoine boisé et l'espace agricole en limitant la consommation d'espaces et en prenant en compte le réseau d'irrigation,

- Favoriser le développement d'une offre commerciale en ouvrant la possibilité, dans le règlement du PLU, à des commerces de s'installer,
- Conserver une coupure verte entre l'entrée est du village et la D12.
- Prendre en compte le risque inondation et les coulées de boue, améliorer la gestion des eaux pluviales,
- Sécuriser la traversée du bourg et l'accès

3.3 Documents constitutifs du PLU

3.3.1 Le PADD

Réunion du conseil municipal du 7 juillet 2022 : Présentation de la nouvelle version du PADD liée à la prise en compte des prescriptions de la loi climat et résilience (Axes 1 et 2).

Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD définit 2 axes déclinés en grandes orientations qui ont été définies comme feuille de route du développement de la commune jusqu'à l'horizon 2025.

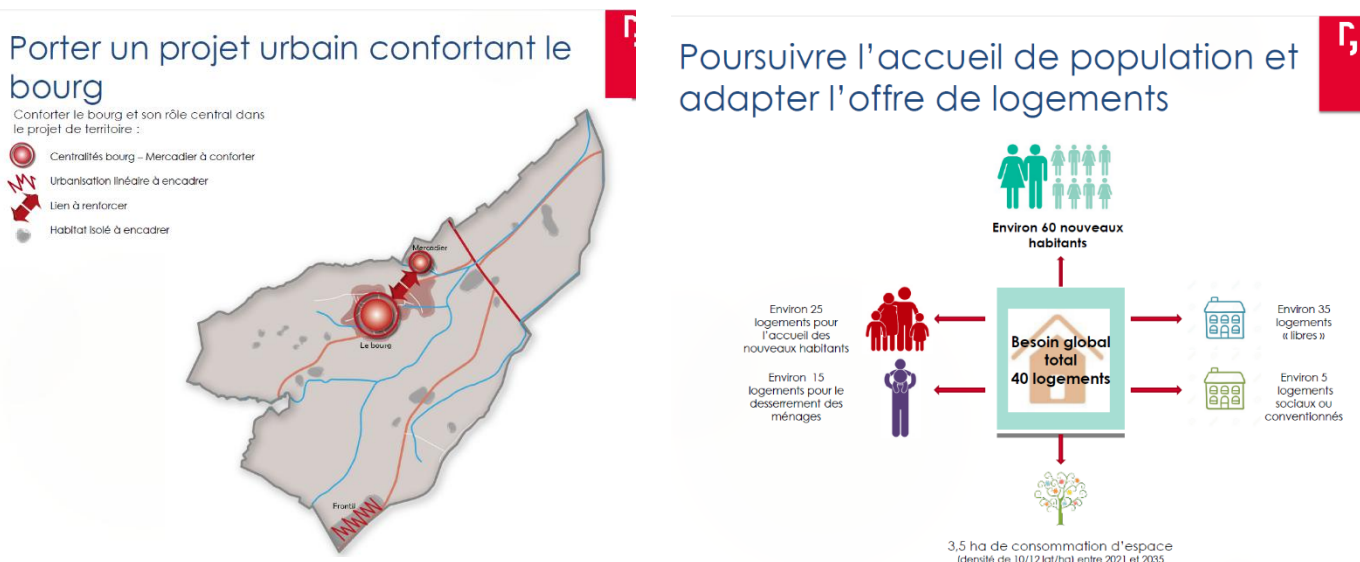
Axe 1 : Un cadre de vie préservé et accueillant

- Préserver les richesses du territoire
- Valoriser les composantes de l'identité locale

Axe 2 : Un territoire dynamique et solidaire

- Poursuivre l'accueil de population et adapter l'offre de logements
- Porter un projet urbain confortant le bourg

Le développement de chacune des quatre sous-parties s'articule autour d'un triptyque : constats, enjeux, actions. Des schémas illustrent certains thèmes et les objectifs poursuivis de façon très claire et visuelle comme le montrent les deux schémas ci-après :



Comme leur nom l'indique, les actions sont bien concrètes du type (exemples) :

- Mise en place d'un écrin végétal autour de l'enveloppe urbaine ;
- Préserver et conforter le panorama de la silhouette villageoise depuis l'entrée de ville sur la RD 12 ;
- Création de 15 logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages ;

- Définir un projet plus sobre en termes de consommation spatiale passant d'une moyenne de 8 logt/ha à 10 lgt/ha minimum dans les nouveaux projets ;
- Encadrement de l'urbanisation du secteur de Frontil en cohérence avec la capacité des réseaux ;
- Mise en place d'une stratégie de gestion et de planification d'intervention sur les réseaux, notamment d'assainissement des eaux usées et pluviales ;

A ces 36 actions relevées s'ajoute une annexe sur la densification attendue

Type de gisement	Potentiel en m ²	Logements estimés (bruts)	Pondération appliquée
Densification (dents creuses en intra-urbain)	6757 M ²	8	4
Intensification (division parcellaire)	4782 M ²	6	2
Total potentiel de densification	11 539 m²	14	6

3.3.2 Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont le principal outil du projet d'aménagement et de la planification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cet outil permet de définir les principes d'aménagement portés par la collectivité sur des secteurs stratégiques du développement urbain. Les OAP peuvent porter sur des quartiers, des îlots, ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager (L 151-7 du CU).

MAURESSAC souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques de développement

La commune s'est saisie de ce dispositif offert par l'élaboration de son PLU afin de structurer de nouveaux quartiers favorisant l'attractivité du territoire à travers le développement d'un parc de logements adapté aux aspirations de la population locale et celle à accueillir.

Grâce aux dernières évolutions législatives, notamment la loi ALUR, le champ d'application des OAP s'est renforcé les définissant comme de véritables outils de projet.

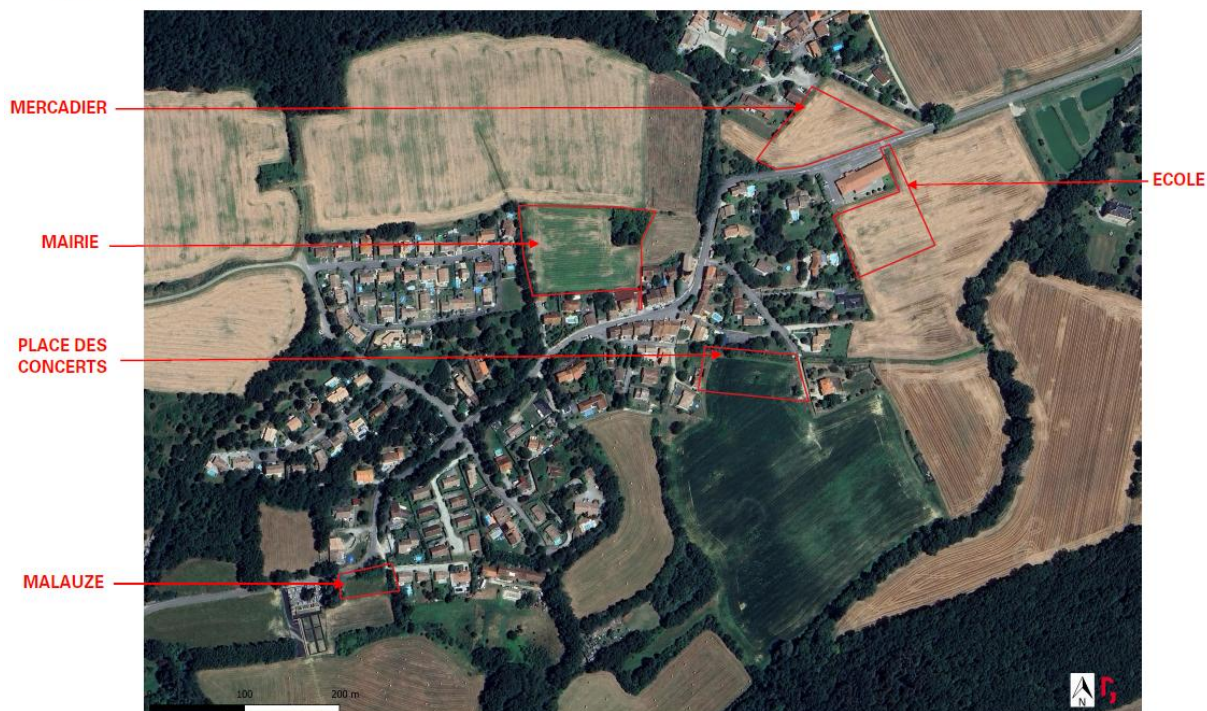
Le cadre législatif et les modalités d'application sont contenus notamment dans les articles ci-après :

Article L151-6 du CU - Article L151-6-1 du CU - Article L151-6-2 du CU - Article L151-7 du CU - Article R151-6 du CU - Article R151-7 du CU - Article R151-8 du CU.

Une OAP thématique (Trame Verte et Bleue) est prévue en plus des quatre OAP sectorielles habitat.

3.3.2.1 AOP sectorielles

Localisation des sites des OAP :



Secteur	Echéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements compris : voies, réseaux, espaces verts,...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus
Mairie	Dès approbation du PLU	11/12 logements/ha	1.1 ha	12/13 logements
Place des concerts	2029/20230	10/12 logements/ha	0.5 ha	5/6 logements
Mercadier	2031/2032	13/14 logements/ha	0.65 ha	8/9 logements
Ecole	2023/2025	11/12 logements/ha	0.6 ha	7/8 logements

Modalité d'urbanisation pour chaque secteur : une opération d'aménagement d'ensemble. Comme indiqué dans le tableau, les OAP "habitat" disposent d'un calendrier prévisionnel de réalisation. Ce fractionnement permet entre autre de maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants et l'étalement du financement de ces différents secteurs.

3.3.2.2 AOP Trame Verte et Bleue

L'OAP trame verte et bleue vise à mettre en valeur des continuités écologiques. La commune de MAURESSAC affiche ainsi sa volonté d'intégrer les orientations du SRADDET et du SCoT dans son PLU à travers la connaissance de la biodiversité communale. Elle définit des principes d'urbanisation en complément des prescriptions inscrites dans le règlement (pièces écrites et graphiques).

Afin de répondre aux ambitions de mise en valeur des continuités écologiques et d'apporter des préconisations précises et spécifiques en fonction des enjeux environnementaux, cette OAP définit deux types d'orientations :

- Des orientations applicables à tous les projets d'aménagement et de construction qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

- Des orientations spécifiques qui s'appliquent aux abords des continuités écologiques.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT dans le cadre du respect de l'OAP Trame Verte et Bleue	
ORIENTATIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS	ORIENTATIONS SPECIFIQUES
1 PRESERVER DES SOLS VIVANTS DE QUALITE	4 TRAITER LES LISIERES AU CONTACT DES MILIEUX NATURELS BOISES
2 INTEGRER LA BIODIVERSITE DANS L'ACTE DE CONSTRUIRE	5 TRAITER LES LISIERES AU CONTACT DES MILIEUX AGRICOLES
3 VEGETALISER ET PLANTER LES ESPACES LIBRES DES TERRAINS BÂTIS	6 PRESERVER LES ABORDS DES COURS D'EAU ET LES RIPISYLVES

3.3.3 Le règlement graphique

Le zonage et le découpage du territoire en secteurs s'appuie sur plusieurs éléments :

- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,
- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

Les différentes zones décrites dans le paragraphe suivant s'appuient sur plusieurs orientations du PADD. Elles sont représentées dans le Rapport de présentation sur des plans avec des codes couleurs permettant de les repérer aisément et de faire apparaître leur volume par rapport à la surface communale.

Le règlement (Document 3.1 du dossier) décrit chaque zone de manière précise en indiquant ses caractéristiques accompagnées des règles et normes à y observer.

En début de document, une large part est faite aux dispositions communes à toutes les zones :

- Règlement applicable en zone d'aléa fort à très fort,
- Règlement applicable en zone non urbanisée aléa faible à moyen,
- Palette des matériaux du Midi Toulousain,
- Palette des végétaux,
- Palette des teintes pour les bâtiments agricoles et forestiers.

3.3.4 Le zonage communal

Le territoire de la commune de MAURESSAC est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :

- UA : zone urbaine dense correspondant au noyau historique,
- UB : zone d'extensions pavillonnaires du centre,
- UC : zone d'urbanisation discontinue du noyau historique.

- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.

- AUa : zone à urbaniser en R+1
- AUb : zone à urbaniser en RDC.

- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

• La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs : o N : zone naturelle.

- NL : zone naturelle de loisirs,
- NCo : zone naturelle corridor écologique.

Les emplacements réservés (ER)

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
01	Espace de loisirs et d'équipements	Commune	2998
02	Parking végétalisé	Commune	1549
03	Parking	Commune	410
04	Parking végétalisé	Commune	741
05	Cheminement doux	Commune	191
06	Espace de loisirs	Commune	1471

Figure 23 : Tableau des emplacements réservés, réalisation Paysages

La mobilisation des ER s'appuie sur différentes orientations du PADD.

Par ailleurs, trois bâtiments ont été retenus comme pouvant **changer de destination** : le Château de l'Orme (C 0220), une bâtisse ancienne (B 0095), un hangar (B 0097).

La mise en oeuvre du PLU préserve les grands équilibres du territoire en optimisant les espaces consommés au profit de l'agriculture et de l'environnement. Ainsi, 52,4% du territoire est classé en zone agricole et 41,5% en zone naturelle. Les nouveaux secteurs de développement représentent quant à eux **0,7 %** du territoire.

3.3.5 Le règlement écrit

Il définit par zone et par thème les dispositions spécifiques qui s'appliquent :

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Desserte par les réseaux

Le seul schéma de principe représenté sous forme de croquis concerne la hauteur des constructions indiquant les deux cas : hauteur sur sablière ou sur acrotère. Pour le même sujet, des différences notoires peuvent être observées en fonction du type de zone, exemples :

Hauteur des constructions :

- Zone UA : 7 mètres sans excéder R+1+combles (rdc surmonté d'un étage et de combles)
- Zone UB : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

3.4 Annexes

3.4.1 Annexes sanitaires

- Eau potable

- Eaux pluviales
- Assainissement
- Déchets

3.4.2 Servitudes d'utilité publique

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'élaboration du PLU fait entrer la commune dans une autre dimension au plan de l'urbanisme, qui touche un grand nombre de domaines. Son élaboration a nécessité, entre autre, de la part du maître d'ouvrage :

- d'avoir une réflexion très approfondie sur l'état de la commune, ses forces et ses faiblesses ;
- de se projeter dans le futur (estimation croissance démographique), au moins une dizaine d'années tout en s'intégrant dans un cadre supra communal, ici compatibilité au regard du SCoT Pays Sud Toulousain ;
- l'obligation d'intégrer des règles et des contraintes d'urbanisme propres à un PLU ;
- de répartir harmonieusement la population future en fonction des secteurs disponibles non loin du centre-bourg, en évitant le mitage et l'étalement : densification (dents creuses en intra-urbain), intensification (division parcellaire, extension (AOP) ;
- le respect de la nature et son environnement (trame verte et bleue), de mesurer les types de risques naturels (inondation, sécheresse, glissement de terrain...) ;
- le respect de la consommation d'espace (ENAF) autorisée ;

La commune est entourée de champs agricoles, de forêts et de zones naturelles. Le développement de l'urbanisme doit prendre en compte ce contexte, qui contribue à l'originalité de la commune, et à son identité.

CHAPITRE 4 – ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

4.1 Préambule

Lorsqu'une carte communale existe sur le périmètre d'élaboration d'un PLU, il est recommandé de prévoir l'abrogation de celle-ci, au moment de l'approbation du nouveau document d'urbanisme. L'abrogation de la carte communale s'effectue à la suite d'une enquête publique.

4.2 Maître d'ouvrage et responsable du projet

M. Le Maire de la commune de Mauressac 8 Route de Lézat 31 190 Mauressac

4.3 Objet de l'enquête

La commune dispose d'une carte communale en vigueur depuis 2005. Par délibération du 15/10/2018, le conseil municipal de Mauressac a prescrit l'élaboration de son PLU.

Dans ce cadre plusieurs objectifs ont été définis (cf. Chapitre 3 § 3.2).

4.4 Présentation de la carte communale

La carte communale applicable depuis 2005 a accompagné le développement communal.

3 secteurs de développement ont été mis en place dans ce document :

- Le bourg et ses extensions,
- L'urbanisation linéaire route de Saint-Ybars,
- L'urbanisation linéaire sur le secteur de Tarda.

Le zonage retenu se justifie selon les principes ci-dessous (extrait rapport de présentation de la carte communale) :

- Ne pas renforcer les écarts dont les réseaux peuvent arriver à saturation, où l'assainissement collectif est impossible, dont la seule extension possible est en linéaire le long des voies (sécurité routière et paysage), et dont la population nouvelle participe peu à la vie du village ;
- Concentrer les constructions nouvelles sur le bourg, là où tous les réseaux sont suffisants, et où un apport de population renforce l'intensité de la vie locale ;
- Organiser la liaison entre le village et son hameau de Mercadier ;
- Préserver une « coupure verte » entre la partie bâtie, ou à bâtir, et la RD 12.

Le plan suivant présente la spatialisation des zones telles que définies dans la carte communale.

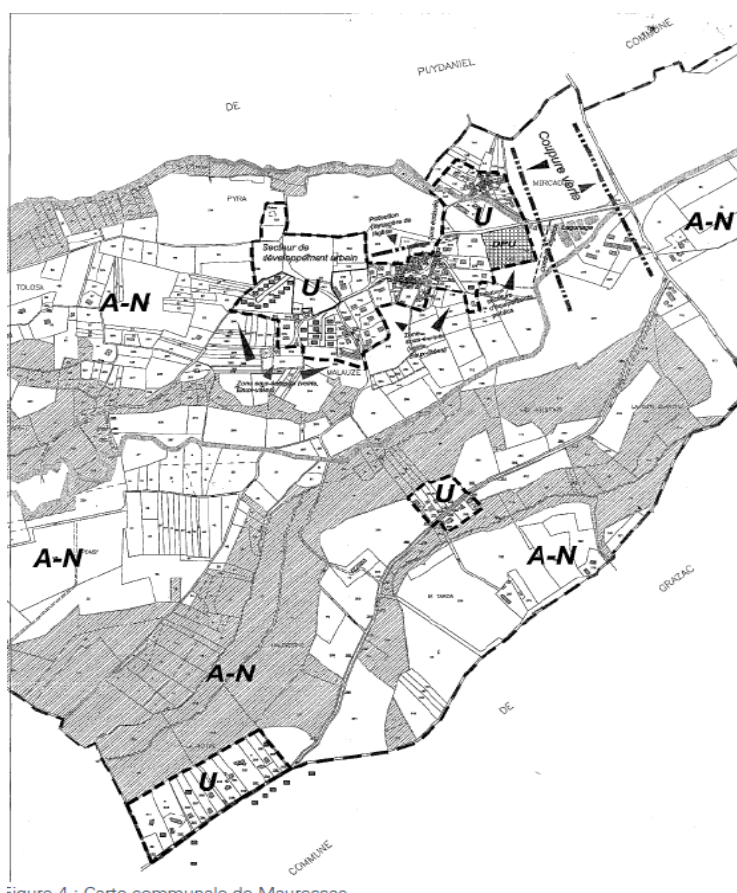


Figure 4 : Carte communale de Mauressac

4.5 Effet de l'abrogation de la carte communale

Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation de la carte communale sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal avant transmission au Préfet pour abrogation par arrêté préfectoral.

L'abrogation consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ce document. En pratique, le PLU de Mauressac, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur le territoire.

Le PLU permettra de prendre le relai de ces documents communaux en fixant des objectifs plus en adéquation avec les dernières évolutions législatives.

CHAPITRE 5 – PROJET DE ZONAGE DES EAUX USEES ET PLUVIALES

5.1 Présentation générale

5.1.1 Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur les **projets de zonages des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Mauressac.**

5.1.2 Responsable du projet

La commune de Mauressac ayant transféré les compétences «Assainissement collectif», «Assainissement non collectif» et «Gestion des Eaux Pluviales Urbaines» à Réseau31, celui-ci a en charge la réalisation de l'étude de révision du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi que l'élaboration du schéma directeur et zonage de gestion des eaux pluviales de cette commune.

Maître d'ouvrage et pilote :

Syndicat de l'eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne – 3 rue André Villet 31400 Toulouse

5.1.3 Textes réglementaires régissant l'enquête publique

En matière d'assainissement, les collectivités doivent se mettre en conformité avec :

- Le **Code Général des Collectivités Territoriales**, notamment les articles L.2224-8, L.2224-10, R2224-6, R2224-8, R2224-9 et R.2224-17 ;
- Le **Code de l'Environnement** qui précise notamment l'organisation de l'enquête publique au sein des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.

5.1.4 Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

- Compte tenu du transfert des compétences « Assainissement collectif », « Assainissement non collectif » et « Gestion des Eaux Pluviales Urbaines » par la commune de Mauressac à Réseau31, celui-ci est donc l'autorité compétente pour diriger les études liées aux zonages d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales. Les projets de zonages ont reçu un avis favorable de Réseau31.
- Les projets de zonages doivent ensuite être soumis à une demande d'examen au cas par cas pour une évaluation environnementale en application de l'article R.122-17 du code de l'environnement auprès de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir le Préfet de département. A noter qu'une **dispense d'Évaluation Environnementale a été décidée par l'Autorité environnementale**.
- Aujourd'hui, les projets de zonages des eaux usées et des eaux pluviales doivent être soumis à enquête publique. L'enquête publique est la phase essentielle d'information et de consultation du public qui peut à travers elle émettre ses avis, critiques et suggestions sur les projets de zonages proposés.

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique que les zonages pourront être approuvés et deviendront ainsi **opposables aux tiers**.

5.2 Déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête publique peut être réduite à 15 jours pour les plans, projets ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Une **enquête publique unique avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** sera organisée. Réseau31 désignera la commune pour organiser cette procédure unique. Réseau31 reste l'entité compétence sur la partie « Assainissement » et « Eaux Pluviales » et assurera à ce titre les réponses aux questions du commissaire enquêteur.

Après l'enquête publique, le commissaire enquêteur donne son avis et ses conclusions sur les résultats de l'enquête. Les projets de zonages peuvent être modifiés pour tenir compte des remarques du commissaire enquêteur. Ils sont approuvés par délibération de l'assemblée délibérante.

Les zonages des eaux usées et des eaux pluviales ne deviennent exécutoires qu'après approbation par délibération, après la fin de l'enquête publique. Les compétences « Assainissement collectif », « Assainissement non collectif » et « Gestion des Eaux Pluviales Urbaines » ayant été transférées à

Réseau31, celui-ci est l'autorité compétente pour délibérer sur les zonages des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Mauressac. Les zonages deviendront ainsi opposables aux tiers.

Le contrôle de légalité après l'approbation des zonages est exercé par le Préfet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comme l'indique la réglementation, l'enquête publique aurait pu être réduite à quinze jours, mais comme celle-ci se déroule en même temps que l'enquête sur l'élaboration du PLU de la commune de Mauressac, il a été décidé, en liaison avec l'autorité compétente, que la durée des enquêtes serait identique, à savoir trente-deux jours. Les thèmes traités dans les deux enquêtes sont étroitement liés et cette durée peut être bénéfique à la seconde en permettant au public de s'exprimer sur une période dépassant les quinze jours à minima.

5.3 Principales caractéristiques des projets de zonage

5.3.1 Zonage des eaux usées

Conformément à la réglementation, le zonage d'assainissement vise à définir :

- Les **zones d'assainissement collectif**, où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les **zones relevant de l'assainissement non collectif**, où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif,

5.3.2 Zonage de gestion des eaux pluviales

Conformément à la réglementation, le zonage pluvial vise à définir :

- Les **zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols** et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les **zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement** lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Cette stratégie repose sur 3 étapes, par ordre de priorité :

- **EVITER** : maîtriser l'imperméabilisation
- **REDUIRE** : favoriser la désimperméabilisation
- **COMPENSER** : mettre en oeuvre des techniques de gestion des eaux pluviales, rechercher l'infiltration, favoriser les techniques alternatives aériennes.

Le zonage d'assainissement pluvial a ainsi été scindé en 3 zones sur la commune de Mauressac :

- La **zone résidentielle** pour laquelle le dimensionnement des mesures compensatoires est basé sur une pluie vingtennale,
- La **zone du centre-ville et des activités économiques** pour laquelle le dimensionnement des mesures compensatoires est basé sur une pluie trentennale,
- La **zone de ruissellement** pour laquelle le dimensionnement des mesures compensatoires relève de l'autorité compétente en matière de ruissellement sur le territoire.

5.4 Raisons principales pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, les projets soumis à enquête publique ont été retenus

5.4.1 Projet d'assainissement des eaux usées

On constate que la station fonctionne à environ 63% de sa capacité hydraulique nominale et à plus de 70% de sa capacité organique nominale.

La capacité résiduelle de l'installation est de l'ordre de 75 EH, ce qui ne permet pas d'envisager le raccordement à l'assainissement collectif de nouveaux secteurs actuellement en assainissement autonome, ni de la totalité des projets d'urbanisation pressentis dans le cadre du PLU.

Le contour du zonage d'assainissement collectif existant a été ajusté afin de correspondre aux nouvelles zones d'urbanisation futures raccordables au réseau collectif.

En ce qui concerne les zones déjà desservies par les réseaux d'assainissement, celles-ci sont maintenues en assainissement collectif. Des ajustements ponctuels visant la mise à jour du contour du zonage vis-à-vis de la réalité de l'assainissement sur la commune ont ainsi été nécessaires.

D'autres secteurs actuellement dotés d'un assainissement non collectif ont été étudiés, mais compte tenu des contraintes économiques et techniques liés à la mise en collectif de ces secteurs, ceux-ci sont maintenus en assainissement autonome.

Selon les données transmises par le Syndicat public de l'Eau Hers Ariège, la commune compte environ **212** abonnés AEP.

D'après les données relatives aux contrats d'assainissement transmises par Réseau31, **132** abonnés sont raccordés à l'assainissement collectif sur la commune.

A l'échelle de la commune, environ **80** abonnés sont dotés de dispositifs d'assainissement autonome.

Les charges organiques supplémentaires générées par ces raccordements ont été intégrées au diagnostic de l'assainissement en situation future. En particulier, elles ont été prises en compte dans le dimensionnement de la nouvelle unité de traitement d'Auterive sur laquelle les effluents de Mauressac seront désormais traités.

5.4.2 Projet de zonage de gestion des eaux pluviales

Pour les pluies courantes (80% des événements pluvieux), tout nouvel aménagement représentant une surface aménagée de plus de 100 m² devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration au niveau de sa parcelle.

Le zonage d'assainissement pluvial a été scindé selon 3 types de zones distinctes :

Sur les **secteurs fortement urbanisés** (centre-ville, zone industrielle et commerciale), où les enjeux sont les plus importants, il est préconisé de dimensionner les mesures compensatoires en considérant une pluie trentennale avec un débit de rejet limité à 5l/s/ha (50 mm de diamètre).

Sur les **zones d'habitat groupé (zones résidentielles)**, les mesures compensatoires sont dimensionnées pour une pluie vingtennale avec un débit de rejet limité à 5l/s/ha (50 mm de diamètre).

En **zones rurales**, où les enjeux sont relativement faibles, le dimensionnement des mesures compensatoires relève de l'autorité compétente en matière de ruissellement sur le territoire.

Le projet de zonage permet ainsi d'imposer des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et limiter la dégradation de la qualité des milieux récepteurs en privilégiant l'infiltration et l'abattement des polluants par décantation.

CHAPITRE 6– PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1 Buts de l'enquête publique

L'enquête publique a pour principaux objectifs :

- d'informer et faire participer le public aux décisions le concernant ;

- de prendre en compte les intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ;
- de veiller à la protection de l'environnement ;
- d'éclairer les décisions à prendre par les autorités concernées.

Dans ce cadre, la mission du commissaire enquêteur consiste principalement :

- à prendre connaissance du dossier d'enquête publique établi par le porteur de projet, lui faire apporter tout complément ou précision qu'il juge utile pour permettre une bonne compréhension et information du public ;
- à veiller à ce que les formalités de publicité destinées à prévenir le public soient conformes à la loi et à demander tout complément qu'il juge utile en fonction de l'importance du projet soumis à enquête ;
- à recevoir le public, lui expliciter l'objet et les objectifs du projet, recueillir ses appréciations, suggestions et propositions et y répondre ;
- auditionner toute personne dont l'avis lui semble utile ;
- à établir en fin d'enquête un procès-verbal de synthèse des observations du public à l'attention du porteur de projet qui peut y apporter les réponses qu'il souhaite ;
- à rédiger, en toute indépendance, un rapport factuel du déroulé de l'enquête (notamment les observations du public et les réponses du porteur de projet) et établir, dans un document séparé, ses conclusions personnelles et motivées sur chaque objet de l'enquête.

Les conclusions du commissaire enquêteur peuvent être favorables, favorables sous réserves ou défavorables. Le rapport et les conclusions destinés principalement à éclairer les décisions à prendre, sont consultables par le public pendant un an. Les avis exprimés par ce dernier et les conclusions du commissaire enquêteur ne s'imposent pas aux décideurs. Cette adoption ne peut cependant pas comporter des évolutions substantielles de nature à modifier l'économie générale du projet tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

6.2 Lieu, dates et durée de l'enquête publique

La mairie de Mauressac a été désignée comme siège de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du lundi 15 décembre 2025 à 09H00 au jeudi 15 janvier 2026 à 12H30, soit durant trente-deux jours consécutifs.

6.3 Entretiens et visites du commissaire enquêteur

07/11/2025 : Prise de contact avec M. le Maire qui me remet, en me le commentant, le dossier d'enquête en version papier accompagné d'une clé USB. L'entretien a été suivi d'une visite courte et limitée dans la commune.

18/11/2025 : Reconnaissance sur le terrain avec un Adjoint et paraphe de l'ensemble des pièces du dossier destiné au public.

24/11/2025 : Reconnaissance terrain avec une représentante de Réseau 31 et visite de la STEP d'Auterive.

15/01/2026 : Réunion avec M. le Maire et reconnaissance sur le terrain.

19/01/2026 : Remise du PV de synthèse des observations à M. le Maire et à la Représentante de Réseau 31.

09/02/2026 : Remise du Rapport et des Conclusions à M. le Maire et à Mme la Représentante de Réseau 31 en mairie de Mauressac.

6.4 Publicité légale et affichage de l'avis d'enquête

L'enquête a été portée à la connaissance du public par les soins de la mairie de Mauressac, en liaison avec Réseau 31, selon le calendrier ci-après :

- La Dépêche du Midi : 27 novembre et 18 décembre 2025.
- La Voix du Midi (hebdomadaire) : 27 novembre 2025 et 18 décembre 2025.

L'arrêté a été affiché à compter du 14 novembre 2025 sur le panneau d'affichage municipal, devant la mairie. L'avis a été affiché sur le panneau municipal et sur la porte d'entrée de la mairie, ainsi que sur le portail d'entrée de la STEP à l'entrée de la commune (RD 12) dès le 27 novembre 2025.

6.5 Mise à disposition du dossier d'enquête

Pendant la durée de l'enquête, le dossier était consultable :

- Sur le site Internet suivant **mauressac.fr** et sur le site Internet de Réseau 31 **www.reseau.reseau31.fr**
- En format papier à la mairie de MAURESSAC aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat du 15/12/2025 à 09h00 au 15/01/2026 à 12h30.
- Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de MAURESSAC aux jours et heures mentionnés supra.

6.6 Moyens mis à disposition du public pour faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a pu émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur Mairie de MAURESSAC 8 route de Lézat 31190 MAURESSAC ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : **mairiedemauressac@wanadoo.fr** à l'attention de M. le Commissaire enquêteur ;

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique étaient accessibles sur le site Internet suivant : **www.mauressac.fr**

Comme le stipule l'article 6 de l'arrêté, seules les observations parvenues pendant la durée de l'enquête entre le 15/11/2025 à 9h et le 15/01/2026 à 12h30 étaient prises en compte et intégrées au rapport d'enquête du commissaire enquêteur.

6.7 Lieu et dates des permanences du commissaire enquêteur

En mairie de MAURESSAC aux jours et heures suivants :

- Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ;
- Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ;
- Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ;
- Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30.

6.8 Déroulement de l'enquête publique

Incidents relevés et climat de l'enquête : Aucun incident n'a été relevé, l'enquête et les permanences se sont déroulées dans un climat serein et de bonnes conditions matérielles en mairie de MAURESSAC. Un ascenseur extérieur permettait aux personnes à mobilité réduite d'accéder à la mairie.

Clôture et transfert des documents : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos et signé par lui. Celui-ci a disposé de 30 jours pour transmettre son rapport et ses conclusions au Maire de la commune de Mauressac.

6.9 Formalités réglementaires à l'issue de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre a été clos et signé par le Commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant **www.mauressac.fr** ;
- sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : **www.reseau31.fr** ;
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver l'élaboration du PLU et abroger la carte communale. Cette délibération sera ensuite soumise au contrôle de légalité auprès de la Préfecture.

Le bureau syndical de Réseau31 quant à lui, délibèrera afin d'approuver les zonages eaux usées et des eaux pluviales de Mauressac pour les rendre opposables aux tiers. Cette délibération sera ensuite soumise au contrôle de légalité auprès de la Préfecture.

Réunions techniques avec les services de l'Etat : 3 réunions ont été organisées entre la commune et la DDT tout au long de la procédure d'élaboration, en 2019, 2020 et octobre 2023.

CHAPITRE 7 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

7.1 Information préalable du public sur le projet

Par délibération en date du **15/10/2018** le conseil municipal a de Mauressac prescrit l'élaboration de son PLU. Dans ce cadre plusieurs objectifs que l'on retrouvera dans l'objet de la présente enquête § 3.2 ont été définis.

L'article L103-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° L'élaboration du plan local d'urbanisme. »

Outre les modalités fixées par délibération de prescription, la commune est allée au-delà des modalités fixées au départ, à savoir :

- Publication sur le site internet d'un article présentant l'avancement du projet de PLU,
- Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet de PADD le 05/12/2019 en salle des fêtes de Mauressac animée par le bureau d'études PAYSAGES et à l'issue diffusion du compte-rendu de cette réunion,
- Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie. 12 observations ont été portées à la connaissance de la mairie, celles formulées dans les courriers ou courriels joints au registre. Les demandes portaient exclusivement sur de la constructibilité. Il a été répondu à la quasi-totalité des requêtes, que les terrains étaient inconstructibles pour non compatibilité avec les orientations du PADD.
- Réunion d'échanges avec la profession agricole.

7.2 Mémoire de réponse du maître d'ouvrage (commune de Mauressac) au projet de PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE 1 : OBSERVATIONS DU PUBLIC

Mode de consultations	Nombre
Nombre de personnes ayant émis une observation (parfois plusieurs pour une observation)	46
Nombre d'observations	28
Nombre de visites en mairie	31

Préambule :

Si, en l'absence d'un registre numérique, il n'est pas possible de connaître le nombre d'internautes qui ont téléchargé ou simplement consulté le dossier d'enquête, les thèmes abordés par le public ayant exprimé son avis auprès du commissaire enquêteur (registre, courrier ou échange lors des permanences) tendent à démontrer que l'enquête publique unique a suscité de l'intérêt.

Des observations et remarques reçues, 4 thèmes principaux se dégagent :

- La finalisation de demandes de construction exprimées par quelques requérants durant la période d'élaboration du PLU, encore sous le régime de la Carte communale.
- Les OAP, vu côté propriétaire de terrain, mais également en qualité d'habitant de la commune émettant des réserves quant à l'imperméabilité du terrain sur certaines zones.
- Les problèmes de circulation routière dans la commune traversée en son centre par la route de Lézat (RD 40) et le danger représenté par des stationnements anarchiques, notamment à proximité de l'école aux heures de pointe.
- Besoin d'obtenir des informations et d'exprimer des requêtes particulières (règlement).

Je souligne ici la volonté communale d'informer la population par une très large diffusion de l'avis d'enquête (dans la boîte aux lettres de chaque foyer, soit 207), en plus de la publicité officielle (journaux, site Internet de la mairie).

Chaque observation porte un numéro dans l'ordre chronologique par rapport au déroulement de l'enquête. Les observations ont été regroupées par thème dominant. Certaines sont transverses et recouvrent plusieurs thèmes du projet de PLU, notamment, les observations 10 – 12 – 16 – 25 – 26

NB : Pour avoir une idée précise des remarques du public, il est nécessaire de lire la totalité de chaque observation dans les annexes 13 et 14 du Rapport.

Rappel : M. le Maire de Mauressac est maître d'ouvrage (MOA) et responsable du projet

THEME 1 : Constructibilité

Mme Marie-Christine CALVET 8, route de Lézat 31 190

Observation N° 1 (Lettre 23/12/2025) PJ (1 page)

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée 000 A 303, cette parcelle est à ma famille depuis plusieurs générations. Cette parcelle est implantée entre deux parcelles constructibles (n° 304 & 308) comportant des habitations depuis plusieurs décennies. Elle comporte également un poteau électrique desservant la parcelle 000 A 38. Elle est, de fait, desservie par l'ensemble des réseaux (EDF, TELECOM, AEP). Au vu de ces éléments, il me paraîtrait plus cohérent de redéfinir le zonage du PLU afin de classer la parcelle 000 A 303 en zone constructible. Je me permets de solliciter votre soutien dans cette démarche.

Serait-il possible de réaliser l'installation de panneaux photovoltaïques sur cette parcelle ?

Réponse MOA :

Dans le projet d'élaboration du PLU, les parcelles A304 et A308 citées sont classées en zone agricole au regard de leur positionnement éloigné vis-à-vis du bourg et des équipements en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui entend « conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire ». Ces parcelles, ainsi que la parcelle A303 sur laquelle repose la demande seront maintenues en zone agricole.

Le règlement écrit prévoit cependant que les constructions existantes pourront évoluer (extension et annexe) sans création de nouveaux logements.

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée en toiture et au sol.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

M. Alain BORDES

Observation N° 2 (16/12/2025 Permanence 1) PJ (2 pages)

Domicilié lieudit « Le Chic » 11 410 FAJAC la Palenque,

Remet une lettre concernant la constructibilité de la parcelle cadastrée OA-O126 à Mercadier.

Lettre remise en main-propre à M. le Commissaire enquêteur.

Objet : Déclassement d'un terrain constructible

« Je suis propriétaire d'un terrain sis rue Mercadier, hameau de Mercadier 31190 MAURESSAC, cadastré OA-126, d'une contenance de 25 Ares 38 Ca.

Ce terrain est constructible car situé dans la zone constructible de la carte communale 2005. Un CU opérationnel m'a été délivré le 9/2/24 et prorogé d'un an le 23/05/25.

Le CU précise que l'état des équipements publics sont existants au droit du terrain. Concernant l'assainissement collectif, une boîte de branchement est située en limite du domaine privé/public depuis 2006 (à mes frais).

Ce terrain a fait l'objet d'un PV de bornage en 1980 et les bornes ont été réinstallées en 2025, il est clôturé. Il existe un abri de jardin (5 mx 3m) bâti en « DUR » avec PC. Présence également d'un puits. Une étude géothermique préalable a été effectuée en janvier 2024.

Un PC concernant une maison individuelle d'habitation de 112,94 m² a été présenté le 16/09/2025 et a fait l'objet d'un AM de SURSIS à STATUER pour une durée de 2 ans.

Motif invoqué : ce terrain a vocation à être classé en zone naturelle dans le futur PLU. Il est précisé qu'une construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Je conteste cette décision dont les motifs invoqués me paraissent erronés, voire farfelus. »

Réponse MOA :

Au regard du CUB délivré avant l'arrêt du PLU et des arguments formulés dans le cadre de l'enquête publique, la commune est favorable à rebasculer la parcelle concernée classée en zone naturelle (N) en zone constructible (Ua). La zone Nco ne sera pas modifiée s'agissant d'un corridor écologique lié au cours d'eau. S'agissant d'une parcelle incluse dans l'enveloppe urbaine et en cohérence avec le potentiel de densification tel qu'il est annexé au PADD, l'ajout de cette parcelle en zone constructible ne sera pas de nature à engendrer de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle OA-126 se situe effectivement dans « l'enveloppe urbaine 2024 » de l'annexe du PADD, en cohérence avec le potentiel de densification. Pour votre information, je joins au PV de synthèse la réponse adressée par le SYMAR Val d'Ariège concernant le danger potentiel représenté par le ruisseau de Rigounelle qui borde la parcelle dans sa partie nord-est. Une recommandation sera faite en ce sens en partie conclusive, Tome 2 – Conclusion Chapitre 6.

Agence immobilière LV Immobilier à Venerque (31)

M. COUSTOUZY Christophe – Mme FALEMPIN Mireille

M. Marrou Gabriel et Mme WILHEM Mélissa (Demandeurs)

Observation N° 3 (16/12/2025 Permanence 1) PJ (6 pages)

PC sur terrain de **M. MAUREL**, parcelles N° 136 et 137. Contestation décision PC. Fourniture de CU et CUB à l'enquêteur. Remise en main-propre.

Réponse MOA :

Au regard du CUB délivré avant l'arrêt du PLU et des arguments formulés dans le cadre de l'enquête publique, la commune est favorable à rebasculer la parcelle concernée en zone constructible (Ua). S'agissant du jardin d'agrément de la maison existante, l'ajout de ces parcelles en zone constructible ne sera pas de nature à engendrer de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu des arguments avancés, je suis favorable à cette proposition d'ajout.

Observation N° 5 (16/12/2025 Permanence 1)

M. SOULET Acheteur d'un terrain en vue d'une construction sous couvert d'un CU cristallisant la situation de la carte communale. En attente de l'acceptation du permis de construire.

M. POSTIC et **M. BAUTHE** (intervenants) (16/12/2025 *Permanence 1*)

Observation N° 5 Bis (30/12/2025 *Permanence 2*) PJ (54 pages)

M. SOULET Yann, remise en main propre :

- Lettre explicative (4 pages)
- CU b Prorogation (7 pages)
- Acte notarial (41 pages)
- Justificatif (2 pages)
- Permis de construire du cabanon (3 pages).

M. SOULET Yann et Mme LACHAPELLE Lindsay 2, avenue Roger Amans 31 860 VILLATE apt A08 – Terrain de M. BORDES

Lors de la permanence N°2, M. SOULET est venu remettre le dossier ci-après en main propre au commissaire enquêteur :

- Lettre explicative (4 pages)
- CU b Prorogation (7 pages)
- Acte notarial (41 pages)
- Justificatif (2 pages)
- Permis de construire du cabanon (3 pages).

Sont présentés ici des extraits de la lettre explicative, sachant que la totalité du dossier figure dans les Annexes du registre d'enquête publique.

« Nous nous permettons de vous écrire au sujet de notre demande de permis de construire PC0313302500006, déposée pour la parcelle AO126, située 2 rue Mercadier à MAURESSAC. Notre démarche a pour seul objectif de clarifier la situation, d'apporter des éléments factuels et juridiques, et de solliciter la prise en compte du certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) dont dépend notre projet, afin que l'instruction de notre permis de construire puisse aboutir dans un cadre sécurisé et conforme au droit.

1) Contexte de chronologies des faits (éléments objectifs)

... Pour sécuriser ce projet, nous nous sommes appuyés sur un certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) délivré expressément, confirmant la faisabilité d'une maison individuelle, ainsi que sur le document d'urbanisme applicable à la date du CU.

Nous nous sommes ensuite engagé dans les démarches et dépenses nécessaires à un dépôt complet et sérieux de permis de construire.

Chronologie :

09/02/2024 : délivrance du certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) relatif à la construction d'une maison individuelle (terrain M. BORDES).

23/05/2025 : prorogation du CU b, délivrée et signée par M. le Maire, avant l'arrêté du PLU.

04/07/2025 : signature chez le notaire (acquisition / engagement du projet).

15/07/2025 : bornage par géomètre (présence de Monsieur le Maire lors du bornage, élément attestant la connaissance du projet et de l'implantation).

20/08/2025 : étude du sol G2 réalisée sur l'implantation prévue.

16/09/2025 : dépôt de la demande de permis de construire PC PC0313302500006.

31/10/2025 : information d'un sursis à statuer, au motif que le terrain serait classé en zone naturelle dans le projet de PLU arrêté.

2) Point essentiel

Nous avons fondé notre projet sur un CU b valide et protégé

Nous comprenons qu'un PLU ait pu être arrêté et qu'un changement de zonage soit envisagé. Cependant, notre situation est particulière : un certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) a été délivré et prorogé avant l'arrêt du PLU, ce qui nous semble engager le principe de cristallisation des règles d'urbanisme au bénéfice du titulaire du certificat.

Nous souhaitons attirer l'attention du service instructeur sur le fait que : le CU b confirme la possibilité de construire une maison individuelle, il a été signé et prorogé dans un cadre où la carte communale était applicable, et nous avons déposé notre permis en cohérence avec ce CU.

3) Fondement technico-juridique (cristallisation des règles)

Le certificat d'urbanisme opérationnel a vocation à sécuriser un projet en figeant, pour une durée déterminée, les règles applicables au terrain.

A ce titre, nous sollicitons l'application des principes du Code de l'urbanisme concernant : la portée du certificat d'urbanisme ; la garantie conférée au pétitionnaire contre les évolutions ultérieures des règles d'urbanisme et la non-opposabilité d'un changement de réglementation intervenu postérieurement à la délivrance (ou prorogation) du CU, pendant sa période de validité. Nous sommes bien entendu disposés à joindre et à rappeler précisément :....

4) Préjudice et engagements financiers déjà supportés (éléments de réalité)

Nous avons engagé, sur la base de la constructibilité confirmée (CU b), les frais nécessaires à la construction du dossier et au lancement réel du projet :

Frais notariés....Le total de ces dépenses s'élève à environ 12 000 €.

... L'incertitude actuelle met en péril l'ensemble de notre projet et de notre équilibre financier, ainsi que la validité de notre offre de prêt.

5) Eléments complémentaires sur la parcelle (réalité de l'existant)

La parcelle est déjà identifiée et dispose d'une adresse postale. Il existe déjà un cabanon autorisé (permis de construire référence dans les pièces jointes), ce qui matérialise une occupation et une reconnaissance antérieure de la parcelle dans le tissu communal.

6) Démarches amiables et volonté de solution

Nous avons rencontré Monsieur le Maire à deux reprises ainsi que Monsieur le commissaire enquêteur, dans une démarche constructive et respectueuse. Nous ne cherchons pas le conflit : nous recherchons une solution conforme au droit et permettant de ne pas anéantir un projet engagé sur la base d'un document officiel.

Dans un esprit de conciliation, et si cela peut aider la commune tout en sécurisant le droit, nous restons ouverts à des solutions, par exemple :

- Option A : Appréciation pleine du CU b (solution prioritaire)
- Option B : Construction limitée à l'emprise nécessaire
- Option C : Approche similaire à des précédents de la commune (si applicable)

7) Notre demande, claire et précise

Au regard des éléments ci-dessus, nous sollicitons :

La prise en compte du CU b en vigueur (délivré et prorogé avant l'arrêt du PLU) dans l'analyse de la demande de permis PC 0313302500006.

A défaut, un écrit motivé précisant :

8) Pièces jointes (annexes)

- 1. Certificat d'urbanisme opérationnel + prorogation
- 2. Acte....
- 3. Plan de bornage...
- 4. Permis....

Réponse MOA :

Au regard du CUB délivré avant l'arrêt du PLU et des arguments formulés dans le cadre de l'enquête publique, la commune est favorable à rebasculer la parcelle concernée classée en zone naturelle (N) en zone constructible (Ua). La zone Nco ne sera pas modifiée s'agissant d'un corridor écologique lié au cours d'eau. S'agissant d'une parcelle incluse dans l'enveloppe urbaine et en cohérence avec le potentiel de densification tel qu'il est annexé au PADD, l'ajout de cette parcelle en zone constructible ne sera pas de nature à engendrer de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle OA-126 se situe effectivement dans « l'enveloppe urbaine 2024 » de l'annexe du PADD, en cohérence avec le potentiel de densification. Pour votre information, je joins au PV de synthèse la réponse adressée par le SYMAR Val d'Ariège concernant le danger potentiel représenté par le ruisseau de Rigounelle qui borde la parcelle dans sa partie nord-est. Une recommandation sera faite en ce sens en partie conclusive, Tome 2 – Conclusion Chapitre 6.

Observation N° 6 (16/12/2025 Permanence 1)

M. LAUER Jacques est passé, propriétaire de la parcelle N° 652 des Chênes
Je déposerai un courrier explicatif lors d'une prochaine permanence.

Réponse MOA :

N'ayant reçu aucune demande dans le cadre de l'enquête publique, la parcelle sera maintenue en zone naturelle.

Avis du commissaire enquêteur :

Lors de la première permanence, M. LAUER était venu me présenter succinctement les projets de construction sur la parcelle A-652, notamment dans sa partie Est en bordure du Chemin du Pyra, où, selon ses dires, une construction doit débuter en mars 2026 (panneau d'affichage de permis de construire visible fixé au sol). Le requérant m'avait juste remis un plan (observation N° 6 page 67 des pièces-jointes au registre d'enquête) que j'ai joint au registre d'enquête publique. Ce dernier devait me remettre un dossier complet lors d'une prochaine permanence, mais lors de la permanence du 30 décembre 2025, j'ai appris qu'il était décédé depuis. Aucun autre document ne m'est parvenu jusqu'au terme de l'enquête publique.

Je pense que le maître d'ouvrage dispose de l'ensemble de l'historique des projets de Monsieur Jacques LAUER, pour apporter des réponses à la personne ou aux personnes qui hériteront du bien.

Observation N° 13 (30/12/2025 Permanence 2)

Messieurs SUBRA Patrick et Frédéric

Nous sommes venus présenter nos desideratas concernant la construction d'un hangar à « Côte Blanche » et du changement de destinations de certaines parcelles à « Montplaisir ». Nous ferons part de ces éléments dans une communication adressée au Commissaire Enquêteur.

Réponse MOA :

cf réponse au point suivant (observation n°23).

Observation N° 23 (15/01/2026 Permanence 4)

M. SUBRA Frédéric et Patrick - La Cote Blanche 1 Route de Saint-Ybars 31 190 Mauressac
Agriculteurs à Mauressac depuis longtemps, le lieu de notre exploitation est la Plaine de Monplaisir, la maison d'habitation ainsi que le siège social de l'activité agricole se trouvent à "La Cote blanche", 1 route de Saint-Ybars.

Le 30/12/2015, nous sommes venus nous renseigner sur le projet de PLU auprès de l'Enquêteur public à la mairie de Mauressac. Suite à cette rencontre, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint nos souhaits.

1/ La Côte Blanche:

Nous aimerions avoir la possibilité de construire un hangar de stockage agricole sur la parcelle 361, en remplacement d'un ancien hangar originellement situé dans le prolongement de la maison. Ce dernier a brûlé il y a déjà un certain temps. Nous souhaiterions en reconstruire un le long de la route, mais puisqu'il s'agit d'un remplacement, ne pas être limités par la surface de 50m² allouée à la zone Agricole. Voir les photos prises sur le site "remonter le temps" de l'ign, ci-dessous.

Réponse MOA :

La parcelle C361 est classée en zone agricole ; dans cette zone, « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole » ainsi que « les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production » sont autorisés.

La surface maximale indiquée dans le règlement écrit concerne les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et non les constructions agricoles ; ces dernières ne sont pas réglementées en termes de surfaces.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

2/ Cimetière:

Actuellement, le caveau familial se trouve sur la parcelle privative 0272. Nous souhaiterions céder à la commune cette parcelle qui serait annexée au cimetière communal (parcelle 271) => voir ci-dessous.

Réponse :

Cette demande ne relève pas de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

3/ Monplaisir :

Nous souhaiterions le développement d'une zone d'activités autour de la zone technique municipale de Monplaisir et donc le classement de certaines parcelles à urbaniser (voir cadastre ci-dessous) :

- A Urbaniser avec activités pour les parcelles 87/96/99 (en jaune ci-dessous)
- A Urbaniser avec activités ou logements pour les parcelles 89/91/95/98 (en vert ci-dessous)

Ce développement favoriserait la création d'emplois à Mauressac, la perception de nouvelles taxes, et permettrait à la Commune de se doter de leviers pour accompagner son développement (salle des fêtes, activités en lien avec les animations de Noël et autres festivités).

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous remercions à l'avance de l'accueil que vous ferez à nos suggestions et requêtes.

2 photos aériennes et 2 plans dans annexes.

Réponse :

Le projet de territoire n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques, de plus, le développement économique relève d'une compétence intercommunale et non communale. Aussi, dans le cadre des objectifs portés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par le SCoT Sud Toulousain approuvé, la commune était contrainte concernant la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de son projet de territoire. En ce sens, des efforts de réduction de la consommation d'espace ont aussi été rappelés par les personnes publiques associées au projet (Etat, Chambre Agriculture, SCoT notamment). Les parcelles citées dans la demande seraient considérées comme générant de la consommation d'espace. Les parcelles soumises à la demande seront maintenues en zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation N° 27 (15/01/2026 Permanence 4)

M. IBANEZ Jérôme Route de Caujac 31 190 Puydaniel

Ayant acheté une maison en 2019 au lieu dit Malauze, n°523 (lot), après de nombreuses demandes à Monsieur le Maire pour connaître le nouveau PLU, je viens vous consulter pour de plus amples renseignements.

Je souhaiterais savoir, si le terrain est parcellisable et si les infrastructures (eau, électricité, tout à l'égout) sont suffisamment renforcés pour accueillir de nouvelles parcelles ?

Je souhaiterais aussi connaître les normes de construction liées à ce PLU par un agrandissement de cette maison ?

Réponse MOA :

La parcelle A523 est classée en zone constructible Ub « zone d'extensions pavillonnaires du centre ». Tout projet de construction devra être conforme au règlement écrit de ladite zone (desserte par les voies, les réseaux, implantation etc.).

Les gestionnaires de réseaux ayant été consultés dans le cadre des Personnes Publiques Associées au projet n'ont pas émis d'alerte sur la zone Ub.

Les extensions et annexes sont possibles ainsi que les nouvelles constructions, elles devront respecter les règles indiquées dans la zone Ub (implantation, hauteur, emprise au sol maximale, etc....) P46 à 53 du règlement écrit.

Avis du commissaire enquêteur :

C'est effectivement l'intégration calculée des différentes contraintes contenues dans le règlement de la zone Ub qui pourra, dans un premier temps, vous donner une idée d'un possible redécoupage de la parcelle existante A-523.

THEME 2 : OAP

Observation N° 7 (23/12/2025)

Mme Chantal BACHOFFER « Le Ruisseau » 1, route d'Auterive 31 190 Mauressac

En tant, que membre du conseil municipal, j'ai participé à l'élaboration de notre PLU. Il y a, cependant, un point qui me gêne. C'est, avec la construction prévue d'une douzaine de maisons derrière la salle des fêtes, l'accès à ce futur lotissement et le seul passage prévu entre le mur du préau et le mur de M. Verdier. Il est étroit et ne permet pas à deux voitures en même temps. Et quid de l'arrivée sur la rue principale ?

Il serait souhaitable que les futurs promoteurs immobiliers, en accord avec la population du village, règlent cette question au mieux.

Réponse MOA :

En effet, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 «Mairie » qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévu et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à donner des principes d'aménagement qui seront ensuite traduits par le porteur de projet, dans un rapport de compatibilité. A ce stade, il n'est pas possible de donner des informations précises ni sur les largeurs ni sur les aménagements prévus sur la D40 ; des études précises seront nécessaires et seront menées préalablement à l'aménagement de la zone.

Avis du commissaire enquêteur :

L'accès à l'OAP secteur 1 « Mairie » représente une contrainte majeure au projet, car il concerne plusieurs thèmes majeurs au centre du bourg, à savoir : une accessibilité aisée à l'OAP (VL, mais également PL), une sécurité impérieuse par rapport à la RD 40 (axe majeur), un aménagement le moins possible impactant pour les habitations implantées de part et d'autre de la RD 40, des emplacements de stationnement revus, etc... Le MOA est bien conscient de l'ensemble de ces

problématiques en écrivant « des études précises seront nécessaires ». Je pense également que la population sera largement informée sur les différentes hypothèses, avant que le projet définitif ne soit arrêté.

Observation N° 9 (30/12/2025 Permanence 2) PJ (2 pages)

Mme Maryse MARTY – M. Laurent MARTY – Mme LOZE Valérie

Avons rencontré ce jour M. GARRIGUES. Nous avons exposé oralement nos griefs et questions sur le projet. M. GARRIGUES nous a conseillé de lui adresser un courrier.

Courrier remis directement au commissaire enquêteur lors de la permanence n°3 du 9 janvier 2026 : (4 **photos couleur** illustrent les propos développés par écrit)

....Ces interrogations ont déjà été évoquées et adressées précédemment par emails à Mr le Maire, Monsieur Pasquet ainsi qu'à Madame Servat, Bureau Etudes Paysages (sans réponse précise de leur part).

Parcelles 232, 233, 362 le Village : superficie : 1ha 84a 51ca.

Ces 3 parcelles situées au cœur du Bourg doivent être intégrées (LES 3 PARCELLES) dans le PLU et considérées entièrement constructibles (elles l'étaient auparavant !).

....Nous sommes à l'écoute pour entrer en négociation et vendre/céder une partie le long et au-dessus des parcelles 407-408-388-433-434, (Mairie et Salle des Fêtes) ; 231-230-229-228 afin de permettre la mise en place d'un chemin piétonnier ou Camino d'environ 2 mètres de large identique à celui déjà existant à gauche des parcelles 238 et 407.

Nous accédons actuellement aux parcelles 232-233-362 par la parcelle 233 le long du parvis de la salle des fêtes, nous souhaiterions également accéder à ces parcelles directement depuis la Départementale D 40 par la droite des parcelles 232/362 ou/et par le lotissement du Vernés parcelle 770 qui est vacante qui jouxte la parcelle 362 sur plus de 15 mètres.

Donc ; nous avons au minima pour accéder aux parcelles 232-233-362 au moins 3 possibilités d'accès (flèches bleu)...

Réponse MOA :

Les parcelles 362 et 233 sont classées en zone constructible à urbaniser (AU). La zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.

En ce sens, 12 à 13 logements sont fléchés sur ces deux parcelles avec des connections piétonnes, notamment le long des parcelles citées (407, 408, 388, 433, 434) permettant une connexion à la parcelle 770 et à l'accès sur la RD40.

La parcelle 232 est quant à elle fléchée comme une zone naturelle de loisirs (NL) où sont autorisés « les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs », en ce sens, un emplacement réservé a été identifié, visant la création d'un espace de loisirs et d'équipements en lien avec les orientations indiquées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment les actions suivantes « Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire » et « améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux ». Sur cet emplacement, la commune souhaite créer un espace polyvalent et végétalisé permettant la création d'un espace de loisirs (type pétanque) et la création de places de stationnements pour répondre au besoin de parage lors des événements du village.

Concernant l'accès, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 «Mairie » qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévu et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site. L'OAP a été conçue en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération ; la multiplication des accès et l'augmentation des linéaires de voiries engendreraient des surcoûts incompatibles avec la faisabilité du projet et remettraient en cause son opérationnalité.

Avis du commissaire enquêteur :

- Compte tenu de l'espace global disponible sur l'OAP, je pense que la fourchette haute du nombre de logements pourrait être retenue (dans la mesure où d'autres contraintes qui me sont inconnues devaient s'y opposer).
- Si l'accès prévu entre la Mairie (parcelle 434) et la parcelle 231 ne pouvait se réaliser (difficulté technique, coût, sécurité, ...), je pense que l'accès à l'OAP par la parcelle N° 232 (ER 01) débouchant sur la rue de Mercadier serait éventuellement une option intéressante de substitution.

Parcelles 277-278-371, superficie : 60a 09ca, parcelles situées en face du cimetière en bordure de la RD 40, entourée de maisons pavillonnaires et également du lotissement des chênes. Elles devraient bien évidemment être incluses dans le projet PLU.

Parcelle 270, superficie 32a 18ca devrait être intégrée dans le projet PLU et être considérée dans un avenir proche comme des parcelles constructibles.

Parcelle 249, 1ha 78a 41ca située à 50 m de la mairie sur un versant plein Sud entourée d'habitations, devrait être incluse dans votre projet, au moins dans sa partie haute. Pourquoi ne pas l'inscrire dans le PLU et l'envisager dans un projet en 2nde tranche ?

Réponse MOA :

Dans le cadre des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par le SCoT Sud Toulousain approuvé, la commune est soumise à des contraintes en matière de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) dans l'élaboration de son projet de territoire. À ce titre, des efforts de réduction de la consommation foncière ont été attendus et rappelés par les personnes publiques associées au projet, notamment l'État, la Chambre d'Agriculture et le PETR en charge du SCOT.

Les parcelles citées dans la demande seraient considérées comme générant de la consommation d'espace.

Les objectifs d'accueil de population et de production de logements ont été définis dans le PADD et associés à une enveloppe foncière traduite spatialement par des choix d'aménagement actés en commissions d'urbanisme, par le Conseil Municipal lors du débat sur le PADD et lors de l'arrêt du PLU et par les Partenaires Associés. La commune précise que sur les 40 logements prévus à horizon 2035, 15 sont fléchés pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Dans cette logique, et au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été prioritairement localisés à proximité immédiate du bourg et de l'école, afin de favoriser un développement urbain plus compact et fonctionnel, en cohérence avec les attendus du SCoT Sud Toulousain approuvé le 26 janvier 2026.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

De par leur situation, certaines parcelles citées pourraient éventuellement candidater à la construction dans le cadre d'une procédure plus lointaine. Elles sont actuellement toutes classées en zone agricole dans le futur PLU.

Parcelle 305, 306, 316 superficie 1ha 01a 26ca, proches de 3 habitations en bordure de la RD 40 avec chemin d'accès pouvant être intégrées dans le projet PLU afin d'accueillir une zone artisanale ou hangar agricole, ou autres.

Nous nous tenons à votre disposition pour discuter avec vous.

Réponse MOA :

Le projet de territoire n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques, de plus, le développement économique relève d'une compétence intercommunale et non communale. Aussi, dans le cadre des objectifs portés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par le SCoT Sud toulousain approuvé, la commune était contrainte concernant la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de son projet de territoire. En ce sens, des efforts de réduction de la consommation d'espace ont aussi été rappelés par les personnes publiques associées au projet (Etat, Chambre Agriculture, SCoT notamment). Les parcelles citées dans la demande seraient considérées comme générant de la consommation d'espace. Les parcelles soumises à la demande seront maintenues en zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation N° 10 (30/12/2025 Permanence 2) PJ (6 pages)

M. et Mme Alain PALANQUE 9, rue de la Liberté 31 190 Mauressac

Nous sommes venus ce jour rencontrer le commissaire enquêteur Monsieur GARRIGUES. Après lui avoir posé plusieurs questions, il nous a conseillé de les exprimer par lettre qui lui sera adressée.

Lettre N°1 déposée le 09 janvier en mairie, juste avant la permanence :

Né à Mauressac, y demeurant encore 80 ans après, j'ai suivi les transformations du village.

A propos du PLU, je voudrais évoquer la sécurité des écoliers. Le parking à côté des poubelles est occupé par le personnel. Les parents se garent le matin, midi et soir sur le terre-plein central à même la route et jusqu'à Mercadier. La limitation de vitesse n'étant pas respectée, on peut imaginer le drame si un enfant échappe à la surveillance. Il serait judicieux de prévoir un parking sécurisé derrière l'école. Cette école et le terrain prévu en constructions à l'arrière est un ancien marécage (servant de pâturage aux animaux de la famille Niel).

D'ailleurs, lors de la construction de l'école, l'eau jaillissait des fondations. Elle est dotée, actuellement encore, de pompes en sous-sol pour l'évacuation de cette eau.

Su ce projet de lotissement « école », les maisons nécessiteront une construction sur pieux encore très onéreuse.

Je formule le souhait que la population soit informée de l'évolution du PLU et des décisions prises.

La commune entend la remarque. Elle précise qu'un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité. Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat.

Concernant la question de l'eau, Réseau 31, associé à la démarche d'élaboration du PLU et en charge de la réalisation du schéma de gestion des eaux pluviales, a validé la possibilité de réaliser des constructions sur ce secteur et sur l'ensemble des secteurs concernés par une OAP. Ce problème de résurgence hydraulique existe sur l'ensemble de la commune et n'est pas spécifique à ce secteur (sur la construction de l'école, le problème avait été accentué par la réalisation d'un sous-sol).

Concernant l'information du projet auprès de la population, la commune a mené une concertation conformément aux objectifs définis dans la délibération de prescription de la procédure d'élaboration du PLU (Publication sur le site internet d'un article, organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie).

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

J'aurai l'occasion d'évoquer les sujets mis en évidence dans des réponses à d'autres requérants, à savoir : la sécurité routière devant l'école et le manque actuel de places de parking dans cette zone, les résurgences hydrauliques dans le secteur de l'OAP Ecole.

Lettre N°2 déposée le 09 janvier en mairie, juste avant la permanence :

... En préambule, j'attire votre attention sur trois points :

La loi climat et résilience du 22/08/2021, prévoit qu'à défaut de climatisation » du PLU le 22/08/2028, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones AU du PLU.... En application du SRADDET Occitanie, le SCoT sud toulousain fixera des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF sur la période du 22/08/2021 au 21/08/2031 par rapport à la période de référence de 10 ans allant du 21/08/2011 au 22/08/2021. Le SCoT devra entrer en vigueur au plus tard le 22/02/2027. Il conviendra alors d'analyser si le PLU de Mauressac est compatible avec les objectifs chiffrés fixés par le SCoT. Si ce n'est pas le cas, il faudra mener une procédure d'évolution du PLU. Compte tenu de son faible nombre d'habitants, la commune n'est pas soumise à l'obligation de logements sociaux....

Pour les terrains dont je suis propriétaire, je porte à votre attention les éléments suivants concernant la zone à urbaniser (AUa) à échéance 2030 et appelée « place des concerts » :

1/ le site est prévu dans le règlement en R+1.

Cette disposition est antagoniste avec les enjeux mentionnés dans le PADD de préservation du paysage et de son cadre de vie rural...les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les paysages et enfin que la convention européenne des paysages, dont la France est signataire, vise à protéger autant les paysages remarquables que ceux du quotidien.

2/ Il est mentionné dans l'OAP un accès par la rue de la liberté

D'une part ; au-delà du pont qui enjambe le ruisseau Rijounelle, c'est un chemin privé et non une voie communale (le goudronnage nous avait été refusé pour cette raison) qui donne accès à notre maison.

D'autre part, je m'interroge sur la capacité de ce très vieux pont à supporter davantage de passages quotidiens... camions ou autres... Avez-vous effectué des études, un diagnostic de ce pont ?

3/ Il existe une servitude de passage à l'angle nord ouest du site (cf carte en PJ).

Elle débute sur le chemin communal (goudronné), passe entre les parcelles 203 (Mme Calvet) et 797 (M. Belin) et se prolonge sur une longueur de 2 mètres sur les parcelles 796, 201 (Palanque). Part ailleurs, ce dernier chemin abrite une conduite d'eau potable prête à alimenter le secteur « place des concerts ». Nous souhaiterions que ce chemin de servitude donne accès au secteur « place des concerts » depuis le chemin de passe-temps

Réponse MOA :

Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Je confirme la position du maître d'ouvrage.

Avant même la connaissance des avis des PPA, dont certains sont clairement négatifs par rapport à l'urbanisation de l'OAP Place des concerts, mon attention a été attirée, notamment par temps pluvieux, par cet affluent rive gauche du Dorus, ainsi que de quelques résurgences hydrauliques dans la parcelle AUa N°198, de la pente et de l'inclinaison du terrain vers le ruisseau. Ces éléments et la lecture attentive des avis m'ont conduit à requérir l'avis de l'organisme compétent en matière de ruisseaux à Mauressac, le SYMAR Val d'Ariège, qui confirme que cette zone est exposée à un aléa ruissellement de côteaux. En annexe de mon PV de synthèse, j'ai porté la correspondance de cet organisme à la connaissance du maître d'ouvrage qui en a tiré la conclusion exposée dans sa réponse. Dans la partie conclusion, Tome 2, j'émettrai une réserve concernant la création de l'OAP dénommée Place des concerts.

Observation N° 12 (30/12/2025 Permanence 2)

Mme FAURE Nadine 14 Route de Lézat 31 190 Mauressac

J'ai rencontré ce jour Monsieur GARRIGUES à qui j'ai exposé oralement mes inquiétudes relatives au PLU. J'adresserai prochainement une lettre sur laquelle j'exprimerai ces craintes.

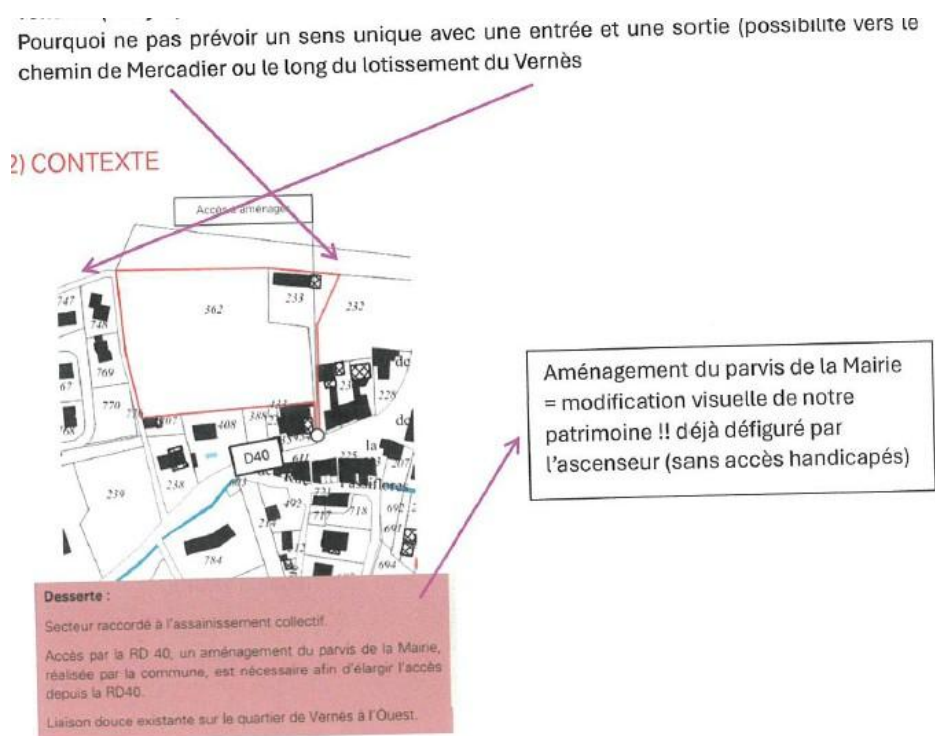
(Lettre reçue le 13/01/2026)

Ancienne conseillère municipale ainsi qu'adjointe au Maire ; de 1983 à 2008 et Présidente de l'Association des Festivités durant ces 25 ans, je me suis impliquée dans la vie communale, et aujourd'hui, je me sens concernée par le développement de ma commune.

... je m'interroge sur certains points et vous soumetts mes questionnements. Etant directement concernée par mon habitation principale (derrière la zone constructible), ainsi que par la maison léguée par mes parents (en face de la Mairie).

Secteur 1 : MAIRIE

- Une construction de 12 à 13 logements attendus avec une entrée/sortie unique sur la D40 (largeur inférieure à 6m), ce qui va entraîner un afflux d'environ une vingtaine de voitures (2/foyer).
- Pourquoi ne pas prévoir un sens unique avec une entrée et une sortie (possibilité vers le chemin de Mercadier ou le long du lotissement de Vernès).

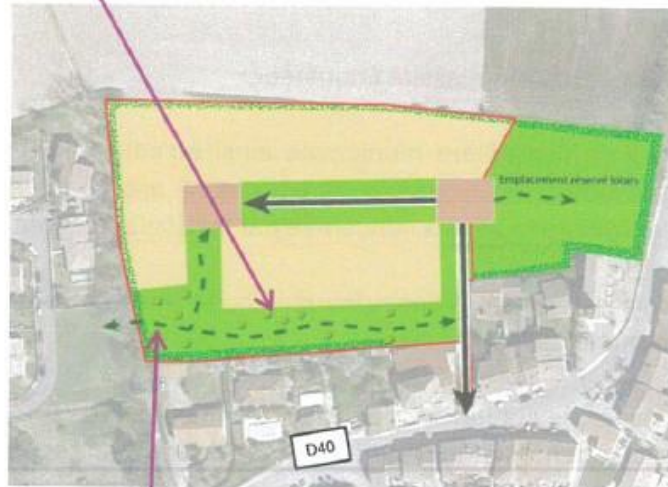


- Pourquoi ne pas prévoir un parking derrière la salle des fêtes ce qui faciliterait les accès lors des manifestations... et permettrait également de se garer pour accéder à la mairie sans avoir à traverser la D40 ?
- Quels aménagements prévus sur la D40 (pas d'information...).
- Quelle est la largeur de l'espace paysager qui doit être aménagé ?

- Quelle est la largeur de l'espace paysager qui doit être aménagé ?

3) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie de desserte (entrée/sortie sur la D40)
-  Principe de voie douce à aménager
-  Espace commun à aménager
-  Espace paysager à aménager
-  Lisière végétale à aménager et à protéger (haie multistratale)
-  Accompagnement paysager
-  Maisons individuelles



- Surface aménagée : 1,1 ha
- 12 à 13 logements attendus
- Densité brute : 11 à 12 lgts/ha

- Principe de voie douce à aménager : que cela signifie-t-il ?

Secteur 3 et 4 : MERCADIER – ECOLE

Nous avons toujours été guidé par une philosophie de préserver depuis la CD12 l'aspect rural de la commune et en particulier la préservation du hameau de Mercadier, la ferme de Laroche et le Village....

Derrière l'école un parking était prévu et non des constructions qui auront les fondations et les caves inondées car cette zone est une mouillière. (voir plan avec pompe de relevage).

La construction d'un parking réservé et attenant à l'école est primordiale... ce qui est très dangereux, et difficulté aussi pour le retournement des bus.

Réponse MOA :

Secteur 1 : MAIRIE

En effet, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 «Mairie » qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévu et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site. L'OAP a été conçue en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération ; la multiplication des accès et l'augmentation des linéaires de voiries engendreraient des surcoûts incompatibles avec la faisabilité du projet et remettraient en cause son opérationnalité.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à donner des principes d'aménagement qui seront ensuite traduits par le porteur de projet, dans un rapport de compatibilité. A ce stade, il n'est pas possible de donner des informations précises ni sur les largeurs ni sur les aménagements prévus sur la D40 ; des études précises seront nécessaires et menées préalablement à l'urbanisation de la zone.

L'OAP s'appliquant en terme de compatibilité, la largeur de l'espace paysager n'est pas défini, il s'agit d'un principe à respecter.

12 à 13 logements sont fléchés avec des connections piétonnes, notamment le long des parcelles (407, 408, 388, 433, 434) permettant une connexion à la parcelle 770 et à l'accès sur la RD40.

La parcelle 232 est quant à elle fléchée comme une zone naturelle de loisirs (NL) où sont autorisés « les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs », en ce sens, un emplacement réservé a été identifié, visant la création d'un espace de loisirs et d'équipements en lien avec les orientations indiquées dans le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables (PADD) et notamment les actions suivantes « Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire » et « améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux ». Sur cet emplacement, la commune souhaite créer un espace polyvalent et végétalisé permettant la création d'un espace de loisirs (type pétanque) et la création de places de stationnements pour répondre au besoin de parage lors des événements du village.

Secteur 3 et 4 : MERCADIER – ECOLE

Les objectifs d'accueil de population et de production de logements ont été définis dans le PADD et associés à une enveloppe foncière traduite spatialement par des choix d'aménagement actés en commissions d'urbanisme, par le Conseil Municipal lors du débat sur le PADD et lors de l'arrêt du PLU et par les Partenaires Associés. La commune précise que sur les 40 logements prévus à horizon 2035, 15 sont fléchés pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Dans cette logique, et au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été prioritairement localisés à proximité immédiate du bourg et de l'école, afin de favoriser un développement urbain plus compact et fonctionnel, en cohérence avec les attendus du SCoT Pays Sud Toulousain approuvé.

Aussi, l'OAP prévoit des mesures d'accompagnement paysager, notamment le long de la RD pour favoriser l'intégration du projet dans son environnement rural.

Elle précise qu'un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité. Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que le maître d'ouvrage a fourni des informations utiles et assez complètes par rapport au stade de présentation du projet suite à son élaboration actée par le Conseil municipal. A l'issue de l'enquête publique, je pense que le public dispose d'informations pour suivre l'évolution du projet de PLU et tous les attendus.

L'accès à l'OAP secteur 1 « Mairie » représente une contrainte majeure au projet, car il concerne plusieurs thèmes majeurs au centre du bourg, à savoir : une accessibilité aisée à l'OAP (VL, mais également PL), une sécurité impérative par rapport à la RD 40 (axe majeur), un aménagement le moins possible impactant pour les habitations implantées de part et d'autre de la RD 40, des emplacements de stationnement revus, fluidité de la circulation, etc... Le MOA est bien conscient de l'ensemble de ces problématiques en écrivant à une requérante (observation N°7) : « des études précises seront nécessaires ». Je pense également que la population sera largement informée sur les différentes hypothèses, avant que le projet définitif ne soit arrêté.

Observation N° 18 (09/01/2026 Permanence 3)

M. ZAMPROGNO Fabrice (Cema Promotions)

Ma remarque porte sur l'OAP secteur 4 « Ecole ». Il me semble important d'un point de vue de la sécurité et le confort des usagers de l'école, de programmer cet aménagement plus tôt que l'échéance annoncée (2033-2035). Par ailleurs, pour des raisons économiques, il sera, je pense important que le parking et le lotissement soient aménagés en même temps.

Réponse MOA :

La commune entend la remarque. L'emplacement réservé pour la création du parking végétalisé n'est pas couvert par l'OAP, en ce sens, il pourrait être aménagé en amont si la commune acquiert le foncier ciblé. La parcelle concernée est classée en zone UB et est constructible dès l'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que la réponse du maître d'ouvrage va dans le bon sens. L'accélération pour la création du parking ne pourrait être que positive pour renforcer la sécurité très attendue à proximité immédiate de l'école.

Observation N° 19 (09/01/2026 Permanence 3)

Mme LAHOZ Violette – 15 Route de Lézat 31 190 Mauressac.

Je suis venue me renseigner sur le contenu du PLU, et spécialement sur l'aménagement urbain à proximité de la place des Concerts, et de la faisabilité du projet et en particulier le passage du pont du ruisseau.

Réponse MOA :

Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation N° 22 (13/01/2026 Registre)

M. et Mme COURBONNE

J'ai pris connaissance dans le document PLU que l'OPA dite « Place des concerts » autorise la construction de 6 (six) logements. Je vous demande quelle voie de circulation vont emprunter les habitants de ces logements. Hormis la route de la Liberté, est-il envisagé qu'ils empruntent l'impasse des Lavandières, ma maison étant située au n°4. L'aménagement du giratoire dans le centre du bourg va-t-il impacter le stationnement sur la place du forgeron ?

Réponse MOA :

Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation N° 24 (15/01/2026 Permanence 4)

M. Richard ALARCON et Lisa GALINIER – 21 Route de Lézat 31 190 Mauressac

... Pour commencer, il est à noter plusieurs éléments d'un point de vue général :

- Un manque de concertation et d'information suffisant des habitants de la commune dans l'élaboration du PLU ;
- Une consommation excessive d'espaces agricoles, supérieure aux prescriptions du SCOT et aux objectifs de la loi Climat et Résilience ;

- Des choix d'urbanisation inadaptés au contexte rural du village, générateurs de risques pour la sécurité des personnes et en particulier des enfants, de nuisances sonores accrues et d'atteintes paysagères à l'équilibre esthétique actuel du village.

Enfin, les cinq OPA prévues permettraient la création de 40 logements et l'arrivée d'environ 60 habitants (ce chiffre paraissant sous-estimé de notre point de vue), ce qui constitue une densification importante pour un petit village, sans que les infrastructures,...et que soient prévus les moyens financiers et humains indispensables à l'entretien des nouvelles voiries et espaces verts...

Pour développer de manière plus précise notre point de vue, nous souhaitons mettre en évidence nos réflexions concernant deux OPA :

OAP n° 1 « Mairie »

1. Problème de sécurité et de circulation

L'OPA n° 1 prévoit la construction de 13 logements à proximité immédiate de la mairie et de la salle des fêtes. Ce secteur ne dispose que d'un seul accès, directement sur la RD 40, par une voie étroite de 4,40 mètres, sans possibilité d'élargissement. Cette configuration présente plusieurs risques majeurs : augmentation du trafic...manœuvres dangereuses... insécurité accrue pour les piétons...

2. Stationnement insuffisant et nuisances induites

Le projet ne prévoit pas de parking adapté derrière la salle des fêtes, ni de solution crédible pour absorber les besoins générés par les nouveaux logements.

Cette carence entraînera :

- Une pression accrue de stationnement existant....
- Des tensions d'usage entre habitants, usagers des équipements communaux.

3. Nuisances sonores et conflits d'usage

La proximité immédiate de la salle des fêtes, très utilisée pour des manifestations festives et associatives pourrait constituer une source de désagréments...

L'arrivée de 13 nouveaux foyers à proximité directe est susceptible de provoquer des conflits récurrents....

4. Alternative proposée

... mise en place de d'un sens unique d'entrée au niveau de la mairie, réduisant la pression sur la RD 40, création d'une sortie plus sécurisée à mettre à l'étude, et une meilleure offre de stationnement nous paraît indispensable ...

OAP n° 4 « Ecole »

1. Sécurité des accès et des déplacements :

Le secteur de l'école est déjà identifié comme dangereux en matière d'accès depuis la RD 40, notamment pour les parents, les enfants et les bus scolaires....

OPA programmée tardivement (2033-2035), repoussant encore la résolution de problèmes déjà existants.

2. Incohérence de la programmation.... Alors que les besoins sont immédiats.

Pour conclure, nous insistons sur le fait qu'il y a une adéquation entre le projet de PLU et les réalités du village de Mauressac, en particulier pour les OPA n° 1 et n° 4....

Nous réclamons une révision approfondir de ces orientations, une meilleure concertation avec les habitants, et une prise en compte prioritaire de la sécurité et de la qualité de vie... enjeux financiers pour la commune.

Nous regrettons qu'il n'y ait pas de réflexion en cours sur la possibilité de création d'une salle des fêtes dans un lieu plus approprié, sur la facilitation d'une implantation de commerces sédentaires multiservices (cf. Fonds de soutien au commerce rural) permettant de répondre à un besoin de première nécessité pour l'ensemble des villageois.

Réponse MOA :

Dans le cadre des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par le SCoT Sud Toulousain récemment approuvé, la commune est soumise à des contraintes en matière de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) dans l'élaboration de son projet de territoire. À ce titre, des efforts de réduction de la consommation foncière ont été attendus et rappelés par les personnes publiques associées au projet, notamment l'État, la Chambre d'Agriculture et le SCoT.

Les objectifs d'accueil de population et de production de logements ont été définis dans le PADD et associés à une enveloppe foncière traduite spatialement par des choix d'aménagement actés en commissions d'urbanisme, par le Conseil Municipal lors du débat sur le PADD et lors de l'arrêt du PLU et par les Partenaires Associés. La commune précise que sur les 40 logements prévus à horizon 2035, 15 sont fléchés pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Dans cette logique, et au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été prioritairement localisés à proximité immédiate du bourg et de l'école, afin de favoriser un développement urbain plus compact et fonctionnel, en cohérence avec les attendus du SCoT Pays Sud Toulousain approuvé.

Par ailleurs, les zones à urbaniser (AU) font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'organiser et de lisser l'accueil de population à l'horizon 2035.

Concernant l'information du projet auprès de la population, la commune a mené une concertation conformément aux objectifs définis lors de la délibération de prescription de la procédure d'élaboration du PLU (Publication sur le site internet d'un article, organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie).

OAP 1 « Mairie »:

Les parcelles 362 et 233 sont classées en zone constructible à urbaniser (AU). La zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.

En ce sens, 12 à 13 logements sont fléchés sur ces deux parcelles avec des connections piétonnes, notamment le long des parcelles citées (407, 408, 388, 433, 434) permettant une connexion à la parcelle 770 et à l'accès sur la RD40.

La parcelle 232 est quant à elle fléchée comme une zone naturelle de loisirs (NL) où sont autorisés « les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs », en ce sens, un emplacement réservé a été identifié, visant la création d'un espace de loisirs et d'équipements en lien avec les orientations indiquées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment les actions suivantes « Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire » et « améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux ». Sur cet emplacement, la commune souhaite créer un espace polyvalent et végétalisé permettant la création d'un espace de loisirs (type pétanque) et la création de places de stationnements pour répondre au besoin de parage lors des événements du village.

Concernant l'accès, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 « Mairie » qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévu et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site. L'OAP a été conçue en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération ; la multiplication des accès et l'augmentation des linéaires de voiries engendreraient des surcoûts incompatibles avec la faisabilité du projet et remettraient en cause son opérationnalité.

Enfin concernant les nuisances, la commune précise que la salle est uniquement louée aux habitants du village.

OAP 4 « Ecole » : La collectivité entend la remarque. L'emplacement réservé pour la création du parking végétalisé n'est pas couvert par l'OAP qui englobe seulement le volet habitat, en ce sens, il pourrait être aménagé en amont tout comme la sécurisation de la RD40, si la commune acquiert le foncier ciblé. La parcelle concernée est classée en zone UB et est constructible dès l'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît relativement exhaustive par rapport aux interrogations des requérants. Bien en amont de la délibération du Conseil municipal, un projet de PLU est le résultat de nombreux avis qualifiés dans différents domaines, chacun lié à des règles précises. Les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par le SCoT Sud Pays Toulousain impactent

inévitables certains choix. Ces dispositions réglementaires sont incontournables avec néanmoins le souci du porteur de projet d'en tirer le meilleur parti au profit de la commune. Le projet de PLU a été élaboré dans une exigence de compatibilité avec le SCoT du Pays Sud Toulousain approuvé.

Observation N° 25 (15/01/2026 Permanence)

M. et Mme MARAN Lionel 1 rue Mercadier

Concernant le **secteur MAIRIE** nous relevons un problème majeur concernant l'accès à cet enclos avec un seul passage Entrée/Sortie. Cela entraînera des nuisances en termes de flux de véhicules et de désagréments pour les habitants du centre bourg. En effet, comme spécifié dans le courrier du secteur routier (avis des PPA), un aménagement de la RD40 avec suppressions de places de stationnements est à prévoir. Nous trouvons regrettable de priver les habitants du centre bourg de places de stationnements d'autant plus que la plupart d'entre eux ne bénéficient pas de garages ou de sorties.

N'est-il pas possible d'envisager une sortie du côté du hameau de Mercadier ou du chemin rural longeant le lotissement « Le Vernès » ? Nous notons qu'un tracé est matérialisé sur le règlement graphique correspondant à un patrimoine à protéger sur le chemin rural, de quoi s'agit-il ? (Parcelle 774)

Enfin, la création d'un parking dans le centre bourg est une nécessité absolue, l'emplacement idéal serait à notre avis, derrière le bâtiment Mairie-Salle des Fêtes (accès direct notamment pour les PMR) Nous notons qu'un emplacement (excentré de la Mairie) est réservé pour un espace de loisirs et d'équipements. Quel est le projet exact sur cet emplacement ?

Concernant le **secteur ECOLE** la création d'un **grand** parking avec une aire de retournement pour les transports scolaires représente une urgence face aux dangers encourus par les usagers de cet endroit.

De plus, un emplacement réservé pour un espace de loisirs à la suite du parking pourrait être privilégié permettant un accès direct et sécurisé et serait également accessible par l'« Impasse des Lavandières » non loin de la « Place des Concerts » lieu des différentes manifestations festives.

Concernant le **secteur MERCADIER**, directement concernés par ce secteur car nous habitons la ferme « LA ROCHE » qui fait partie des éléments patrimoniaux à préserver et est entourée actuellement des parcelles de terre arable et cultivée n°781 et n°783 offrant dès l'entrée dans le village une vue agricole, rurale et champêtre.

« Mercadier » est un hameau qui de par sa définition est un *Petit groupe de maisons à l'écart d'un village*. Nous pensons que des constructions à cet emplacement entraîneraient une perte d'identité de l'architecture et de la structure du village. Le hameau sera alors confondu avec le village, par contre un aménagement d'espace vert (parcours de santé, aire de pique-nique, aire de jeux...) pourrait très bien s'intégrer à cet espace.

Nous notons que la parcelle A783 a été découpée en plusieurs zones dont 2 qui passent de zone constructible à zone naturelle ? Pour quelles raisons seulement ces deux parcelles ?

Dans ce cas pourquoi ne pas intervertir la R06 avec la zone N afin d'être moins impacté par des nuisances que pourraient entraîner un aménagement public.

Il nous paraît donc nécessaire de préserver ce secteur qui constitue une coupure d'urbanisation (hameau – bourg village) et permet la préservation et de la confortation des caractéristiques du paysage existant (mentionné dans le PADD). La Chambre d'Agriculture a d'ailleurs émis un avis défavorable à ce sujet.

Enfin, nous remarquons également que les parcelles A126 et 137 sortent de la zone constructible, pour quelles raisons ?

En conclusion, étant donné les avis des Personnes Publiques Associées à savoir :

- que le scénario d'accueil de la population paraît ambitieux (réalisation de 40 logements, +0.8% d'habitants par an soit + de 60 habitants).
- que ce projet est supérieur à la consommation foncière relevée sur les 10 dernières années

- que ce projet est en contradiction avec les orientations actuelles et ne répond pas aux attentes de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Nous regrettons que les orientations choisies par l'ancien conseil municipal ayant approuvé la carte communale n'aient pas été retenues pour l'élaboration du PLU, à savoir le développement d'urbanisation au lieu-dit « Pyra », à la suite des lotissements « Les Chênes » et « Le Vernès ».

Une réflexion aurait pu être également menée sur des intégrations de parcelles se situant aux abords du secteur MALAUZE (où de nouvelles constructions sont prévues). En effet, ces emplacements permettraient l'intégration des nouveaux logements sans impact sur la caractéristique rurale du village.

Le nombre de logements produits paraît important au regard de la population qui sera accueillie simultanément. Un scénario plus raisonnable en adéquation avec la préservation rurale et agricole de notre village dans lequel nous vivons serait à privilégier.

Réponse MOA :

Dans le cadre des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par le SCoT Sud Toulousain récemment approuvé, la commune est soumise à des contraintes en matière de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) dans l'élaboration de son projet de territoire. À ce titre, des efforts de réduction de la consommation foncière ont été attendus et rappelés par les personnes publiques associées au projet, notamment l'État, la Chambre d'Agriculture et le SCoT.

Les objectifs d'accueil de population et de production de logements ont été définis dans le PADD et associés à une enveloppe foncière traduite spatialement par des choix d'aménagement actés en commissions d'urbanisme, par le Conseil Municipal lors du débat sur le PADD et lors de l'arrêt du PLU ainsi que par les Partenaires Associés. La commune précise que sur les 40 logements prévus à horizon 2035, 15 sont fléchés pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Dans cette logique, et au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été prioritairement localisés à proximité immédiate du bourg et de l'école, afin de favoriser un développement urbain plus compact et fonctionnel, en cohérence avec les attendus du SCoT Pays Sud Toulousain approuvé.

Par ailleurs, les zones à urbaniser (AU) font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'organiser et de lisser l'accueil de population à l'horizon 2035. Cette obligation ne concerne pas les zones urbaines (U) qui sont constructibles dès l'approbation du PLU. C'est pourquoi le secteur Malauze n'est pas concerné par l'échéancier.

Enfin, le projet de PLU a été élaboré dans un souci de compatibilité avec le SCoT du Pays Sud Toulousain approuvé ; cette compatibilité est assurée avec le projet proposé (cf avis SCoT).

Secteur « Mairie » : Le linéaire de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme correspond à un linéaire boisé à préserver.

Les parcelles 362 et 233 sont classées en zone constructible à urbaniser (AU). La zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.

En ce sens, 12 à 13 logements sont fléchés sur ces deux parcelles avec des connections piétonnes, notamment le long des parcelles citées (407, 408, 388, 433, 434) permettant une connexion à la parcelle 770 et à l'accès sur la RD40.

La parcelle 232 est quant à elle fléchée comme une zone naturelle de loisirs (NL) où sont autorisés « les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs », en ce sens, un emplacement réservé a été identifié, visant la création d'un espace de loisirs et d'équipements en lien avec les orientations indiquées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment les actions suivantes « Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire » et « améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux ». Sur cet emplacement, la commune souhaite créer un espace polyvalent et végétalisé permettant la création d'un espace de loisirs (type pétanque) et la création de places de stationnements pour répondre au besoin de parage lors des événements du village.

Concernant l'accès, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 « Mairie » qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévue, et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site. L'OAP a été conçue en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération ; la multiplication des accès et l'augmentation des linéaires de voiries engendreraient des surcoûts incompatibles avec la faisabilité du projet et remettraient en cause son opérationnalité.

Secteur « Ecole » : Un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité ; il n'est pas couvert par l'OAP qui englobe seulement le volet habitat, en ce sens, il pourrait être aménagé en amont si la commune acquiert le foncier ciblé tout comme la sécurisation de la RD40 (La parcelle concernée est classée en zone UB et est constructible dès l'approbation du PLU). Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat. Deux espaces de loisirs sont également identifiés ; dans le bourg et à Mercadier.

Secteur « Mercadier » : La commune entend la remarque. Le secteur d'OAP « Mercadier » est apparu stratégique au regard de son positionnement en entrée de village, face à l'école afin de construire un projet autour de cet équipement public fédérateur. La parcelle 173 a été classée en zone naturelle au regard de sa nature boisée. L'OAP Mercadier prévoit par ailleurs des mesures d'accompagnement paysager, notamment le long de la RD pour favoriser l'intégration du projet dans son environnement rural.

Enfin, au regard des CUB délivrés avant l'arrêt du PLU sur les parcelles 126, 137 et 136 et des arguments formulés dans le cadre de l'enquête publique, la commune est favorable à rebasculer les parcelles concernées classées en zone naturelle (N) ou zone agricole (A) en zone constructible (Ua). La zone Nco ne sera pas modifiée s'agissant d'un corridor écologique lié au cours d'eau. S'agissant de parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine et de jardins d'agrément, l'ajout de ces parcelles en zone constructible ne sera pas de nature à engendrer de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît relativement exhaustive par rapport aux questions soulevées. Certains points évoqués ont déjà reçu des réponses de ma part. Exemples : aménagement des accès à l'OAP « Mairie » (obs 7 et 12) ; constructibilité sur parcelles 126, 136 et 137 (obs 2 et 5, obs 3) ; parking école (obs 18).

Compte tenu des OAP prévues à l'entrée du village (Ecole et Mercadier) et du caractère rural à conserver, l'accompagnement paysager des projets revêt un aspect que je considère important. Une recommandation sera faite en ce sens en partie conclusive (Tome 2). Dans la mesure du possible, des bâtiments tels que l'ancienne ferme Laroche pourraient rester visibles, tout ou partie, depuis la RD 40.

Le Cahier des clauses techniques générales (CCTG) et son fascicule 35, spécifique aux aménagements paysagers et aux aires de sport et de loisirs de plein air, peut s'avérer utile pour imaginer une mise en valeur de l'entrée de la commune (côté OAP Ecole et Mercadier) avec une ambition politique et écologique élevées.

Observation N° 26 (15/012026 Permanence 4)

M. Alain MARAN – Ex-Maire de Mauressac 12 rue de Lézat 31 190 Mauressac

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir insérer dans le cahier d'enquête publique ce document comportant **des questions, remarques et propositions** concernant le Projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mauressac.

J'ai rédigé ce document **avec l'expérience des mandats successifs que j'ai exercés en tant que Maire de la commune de Mauressac (mandats de 1983 à 2014).**

En préambule, je constate **un manque flagrant d'information et de concertation pour ce PLU.** En effet, dans le compte rendu de la première réunion publique du 5 décembre 2019, il est mentionné l'organisation d'une seconde réunion publique pour présenter le projet de la commune, **ce qui malheureusement n'a pas été fait.**

Le Conseil Municipal présente cinq orientations d'aménagement et de programmation et ne liste que 4 d'entre-elles sur l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, en **occultant l'OAP de Malauze, parcelle 273 avec un projet de 3 habitations. Pourquoi ?** Cette parcelle à l'origine était (voir registre des délibérations) prévue pour l'aménagement d'un parking pour le cimetière.

Le choix du Conseil Municipal pour ces 5 OAP, prévoit la réalisation de 40 logements et un apport de 60 habitants supplémentaires (d'ici 2035) avec **une consommation de surface agricole supérieure** à la fourchette prescrite par le SCOT et la chambre d'agriculture. Cette dernière, (qui fait référence aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021) **a émis un avis défavorable pour les secteurs de la place des concerts, de Mercadier et de l'école.**

L'OAP n° 1 (Mairie), qui regroupe trois parcelles, prévoit la réalisation de 13 logements et un emplacement réservé de loisirs. Ce secteur, **n'a que pour unique entrée et sortie sur la RD40** que celui de l'accès de la parcelle « dite de l'enclos » avec **une assiette réduite à 4,40 m, sans possibilité d'élargissement.** Par conséquent cette OAP n°1 (Mairie), **va générer de multiples nuisances** en terme de circulation et de stationnement. A noter également **l'absence de parking derrière la salle des fêtes.** Pour cette dernière, le PLU ne prévoit pas un site approprié pour en construire une autre. Cette salle des fêtes totalise à ce jour un fort taux de locations festives et d'occupation de la part des associations. A court terme **des conflits vont avoir lieu entre les habitants de ce nouveau lotissement (13 foyers) et la Mairie** concernant les nuisances sonores diffusées lors des manifestations. J'habite à proximité de cette salle des fêtes et je peux témoigner surtout en période estivale (avec les baies vitrées et portes ouvertes de la salle), des nuisances émises par les appareils de sonorisation et plus particulièrement dans la période des heures tardives.

Cette OAP n° 1 (Mairie), sans modification préalable de l'accès et l'aménagement d'un parking adéquat, **provoquera une source de multiples nuisances pour les habitants du centre village et des automobilistes dans la traversée de la RD 40.** Une desserte peut éventuellement être réalisée vers le lieu-dit Pyra (sur le tracé du chemin rural) pour rejoindre la desserte des 2 lotissements du Vernes et des Chênes. Cette option avec une entrée à sens unique dans le village et une sortie vers le lieu-dit Pyra est une solution pour améliorer et sécuriser la circulation. Cet aménagement permettra de **sauvegarder de la démolition une partie importante du parvis de la mairie** pour l'élargissement de la desserte. En ce qui concerne le chemin rural (du village au lieu-dit Pyra), j'ai découvert sur la carte du PLU, à mon grand étonnement, un linéaire de protection d'espèce végétale qui n'existait pas lors de l'élaboration de la carte communale. **De quel spécimen s'agit-il ?**

En outre, la réalisation de cette OAP n° 1 (Mairie), **doit intégrer la partie dangerosité du flux des véhicules sur cette section de route.** Hors pour mémoire **les ralentisseurs** (de type coussins berlinois) existants en amont et en aval de la traversée du village de la RD 40 **ont été supprimés.** Leur remplacement est à l'étude depuis 2020 **sans décision concrète à ce jour** (comptes rendus du Conseil municipal du 3/09/2020 et 12/11/2020). L'absence de ces ralentisseurs présente un danger permanent pour les habitants qui sont exposés dans la traversée du village à la vitesse excessive des

automobilistes. **Faut-il attendre un drame pour que les autorités réagissent ?** Est-ce qu'un projet d'aménagement sur la RD 40 dans la traversée du village existe ?

L'OAP n°2 (place des concerts) : les véhicules des habitants de **ces 6 logements et les imposants engins agricoles** vont emprunter la seule voie de la rue de la liberté et **sortir sur la RD 40 avec peu de visibilité entre la courbe de l'église et celle de l'entrée du village.** (La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur ce projet pour la protection de l'ilot agricole).

Les opérations n°3 (Mercadier), et n°4 (école), ne correspondent pas en matière d'environnement aux préconisations de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, à savoir mettre en valeur **le paysage et l'entrée des villes et villages.** De la même manière elles ne tiennent pas compte des enjeux du P.A.D.D de **préserver et conforter les caractéristiques des paysages existants.** En effet, les Conseils Municipaux précédents ont lors de l'élaboration de la carte communale manifesté un **choix philosophique et environnemental pour préserver** à partir de la RD 12 les parcelles agricoles A 447, 715, 781, 783, **qui offrent un panorama avec une perspective champêtre** à partir du hameau de Mercadier, de la ferme Larroche et sa dépendance, **notamment avec les parcelles A 781 et A 783 qui assurent un trait d'union vert** jusqu'au pied de l'église et du village historique. Ces deux parcelles devaient faire l'objet, dans la future révision de la carte communale, d'un d'aménagement **en espaces récréatifs** pour les enfants de l'école, les habitants du hameau de Mercadier et du village, (en prenant modèle sur celui de l'entrée de la commune de Miremont Hte Gne).

Cet espace loisirs, dans le nouveau projet, est décentré et **réduit d'une façon considérable.** L'implantation de 9 maisons va **annihiler le trait d'union campagnard** et aggraver l'artificialisation de ce secteur. Les accès du parking et de la voie de ce lotissement vont **déboucher directement sur la RD 40.** A ce sujet, le Conseil Départemental dans sa réponse préconise une entrée et sortie en empruntant une section de la place publique du hameau et la voie communale existante. Si ces recommandations sont respectées (et ceci pour ne pas déboucher directement sur la RD 40), elles vont **diminuer la surface de la place publique et engager pour la commune des dépenses** pour réaliser un ponceau sur la rigoune afin d'accéder sur la VC du Juncas. J'observe dans le cadre de la densification, l'abandon de la constructibilité sans justification de plusieurs parcelles du hameau de Mercadier. **Pour quelles raisons?**

Pour information, l'école existante sur l'OAP n°4 a rencontré des difficultés importantes dans la phase de réalisation des fondations, notamment avec une **résurgence hydraulique** non détectée en amont lors des sondages des sols. Le sous-sol de l'école est actuellement **équipé d'une pompe de relevage** pour évacuer l'eau des infiltrations. Par conséquent les 8 logements de l'OAP n°4 (avec ou sans sous-sol) **vont subir des difficultés de même nature.** Compte tenu **de la dangerosité de l'accès de ce groupe scolaire** à partir de la RD 40, **il est urgent qu'un parking soit aménagé** pour le stationnement des véhicules et une aire de retournement pour les bus scolaires derrière cette école. **Comment se fait-il que cette OAP n° 4 (Ecole) ne soit programmée qu'en 2033-2035 ? Faut-il attendre un accident ?**

Dans un autre domaine :

Pourquoi la parcelle A 770 (917 m2) figure dans le périmètre de la densification ? Pour rappel, cette parcelle est équipée de citernes enfouies pour recueillir et réguler les eaux pluviales du lotissement du Vernes, par conséquent elle doit rester enherbée.

Pourquoi la parcelle A 700 (1361 m2) du lotissement des chênes n'est pas classée en espace loisirs ? Hors une délibération prise (approuvée par la sous-préfecture le 26.07.2005 après

l'élaboration de la carte communale) la classe en aire de loisirs. Aujourd'hui en l'absence de ce classement dans le PLU, elle fait partie du **périmètre constructible**. Eventuellement, sa vente de la part de la commune peut **assurer une manne financière**. Aujourd'hui cette parcelle est utilisée par **l'Association des festivités pour réaliser « la forêt enchantée »** qui est fréquentée dans la période des fêtes de fin d'année par des milliers de visiteurs. Cette parcelle a une **histoire sentimentale** car elle a été vendue à la commune à bas prix par Monsieur Subra Pierre (décédé) **à la condition qu'elle ne soit pas construite**. Cet accord verbal d'ordre moral est connu de ses enfants, des anciens de la commune et moi-même qui l'a conclu en tant que Maire. Nous restons les fervents défenseurs de cet accord **pour garder cet espace en aire de loisirs**.

Par ailleurs, je signale une anomalie d'identification dans le rapport de synthèse de la DDT et du document du PADD d'un secteur au sud-ouest de la commune de Mauressac, le lieu-dit la Metche, identifié comme « **secteur du Frontil** » **qui ce dernier appartient à la commune de Grazac**.

En conclusion, force est de constater, sans animosité envers le Conseil Municipal, **un déficit d'information sur les grands projets d'aménagements structurants de la commune**. Ces informations dont les administrés devraient être en mesure de connaître pourraient être fournies lors de réunions d'informations publiques interactives, ou par l'intermédiaire du bulletin municipal (**dernière parution 2020**).

Réponse MOA :

Dans le cadre des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et par le SCoT Sud toulousain approuvé, la commune est soumise à des contraintes en matière de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) dans l'élaboration de son projet de territoire. À ce titre, des efforts de réduction de la consommation foncière ont été attendus et rappelés par les personnes publiques associées au projet, notamment l'État, la Chambre d'Agriculture et le SCoT.

Les objectifs d'accueil de population et de production de logements ont été définis dans le PADD et associés à une enveloppe foncière traduite spatialement par des choix d'aménagement actés en commissions d'urbanisme, par le Conseil Municipal lors du débat sur le PADD et lors de l'arrêt du PLU et par les Partenaires Associés. La commune précise que sur les 40 logements prévus à horizon 2035, 15 sont fléchés pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Dans cette logique, et au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été prioritairement localisés à proximité immédiate du bourg et de l'école, afin de favoriser un développement urbain plus compact et fonctionnel, en cohérence avec les attendus du SCoT Pays Sud Toulousain approuvé.

Par ailleurs, les zones à urbaniser (AU) font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'organiser et de lisser l'accueil de population à l'horizon 2035. Cette obligation ne concerne pas les zones urbaines (U), en ce sens le secteur Malauze n'est pas concerné.

Enfin, le projet de PLU a été élaboré dans un souci de compatibilité avec le SCoT du Pays Sud Toulousain approuvé ; cette compatibilité est assurée avec le projet proposé (cf avis SCoT).

Concernant l'information du projet auprès de la population, la commune a mené une concertation conformément aux objectifs définis lors de la délibération de prescription de la procédure d'élaboration du PLU (Publication sur le site internet d'un article, organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie).

Secteur « mairie » :

Le linéaire de patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme correspond à un linéaire boisé à préserver.

Les parcelles 362 et 233 sont classées en zone constructible à urbaniser (AU). La zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.

En ce sens, 12 à 13 logements sont fléchés sur ces deux parcelles avec des connections piétonnes, notamment le long des parcelles citées (407, 408, 388, 433, 434) permettant une connexion à la parcelle 770 et à l'accès sur la RD40. La parcelle 232 est quant à elle fléchée comme une zone naturelle de loisirs (NL) où sont autorisés « les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs », en ce sens, un emplacement réservé a été identifié, visant la création d'un espace de loisirs et d'équipements en lien avec les orientations indiquées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment les actions suivantes « Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire » et « améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux ». Sur cet emplacement, la commune souhaite créer un espace polyvalent et végétalisé permettant la création d'un espace de loisirs (type pétanque) et la création de places de stationnements pour répondre au besoin de parcage lors des événements du village.

Concernant l'accès, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 « Mairie » qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévue, et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site. L'OAP a été conçue en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération ; la multiplication des accès et l'augmentation des linéaires de voiries engendreraient des surcoûts incompatibles avec la faisabilité du projet et remettraient en cause son opérationnalité.

Secteur « Place des concerts » :

Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique.

Secteur « Mercadier et école » :

La commune entend la remarque. Elle précise qu'un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité. Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat. Aussi, l'OAP prévoit des mesures d'accompagnement paysager, notamment le long de la RD pour favoriser l'intégration du projet dans son environnement rural.

Concernant la question de l'eau, Réseau 31, en charge de l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales et associé à la démarche d'élaboration du PLU, a validé la possibilité de réaliser des constructions sur ce secteur et sur l'ensemble des secteurs concernés par une OAP. Ce problème de résurgence hydraulique existe sur l'ensemble de la commune et n'est pas spécifique à ce secteur (sur la construction de l'école, le problème avait été accentué par la réalisation d'un sous-sol).

Dans un autre domaine : concernant la parcelle A770, celle-ci sera exclue de l'étude de densification. Concernant la parcelle A700, la commune souhaite maintenir la vocation de la zone en tant que « forêt enchantée » ; la parcelle sera basculée en zone « naturelle de loisirs » (NL).

Enfin, sur le hameau de Mercadier, au regard des CUB délivrés avant l'arrêt du PLU sur les parcelles 126, 136 et 137 et des arguments formulés dans le cadre de l'enquête publique, la commune est favorable à rebasculer les parcelles concernées classées en zone naturelle (N) ou zone agricole (A) en zone constructible (Ua). La zone Nco ne sera pas modifiée s'agissant d'un corridor écologique lié au cours d'eau. S'agissant de parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine et de jardins d'agrément, l'ajout de ces parcelles en zone constructible ne sera pas de nature à engendrer de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît relativement exhaustive par rapport aux interrogations du requérant. Sujets concernés : OAP Malauze ; 40 logements prévus à l'échéance 2035 ; OAP Mairie et accès ; OAP Place des concerts ; OAP Mercadier ; OAP Ecole avec la problématique de l'eau et le positionnement de Réseau 31.

Je prends acte de :

- L'exclusion de la parcelle A-770 de l'étude de densification. J'ai pu constater par moi-même que celle-ci était traversée par des canalisations d'eau en sous-sol ;
- L'engagement du maître d'ouvrage de transférer la parcelle A-700 en parcelle classée NL.

Ces deux modifications me paraissent pleinement justifiées.

La suppression des ralentisseurs sur la RD 40 et leur éventuel remplacement pourrait faire l'objet d'une question directe au maître d'ouvrage. Je note votre regret de la non-tenue d'une réunion publique dans le prolongement de la réunion de concertation en 2019, et un besoin d'information accru pour des grands projets structurants de la commune.

THEME 3 : Sécurité**Observation N° 15 (09/01/2026 Permanence 3)**

Mme BACHOU Jacqueline – 1 Chemin Solange 31 190 Mauressac

Je suis venue me renseigner pour savoir si le PLU prévoyait de faire des parkings, car pour conduire les enfants à l'école les gens se garent partout le long de la route et même sur les îlots de séparation des voies devant l'école.

Au moment de la fête locale les gens se garent n'importe où, sur les trottoirs et les piétons sont obligés de passer sur la route. Il est de même pour les vide-greniers et la fête de la courge.

Réponse MOA :

La commune entend la remarque. Elle précise qu'un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité. Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat. Enfin, un troisième emplacement réservé pour du parking est identifié sur la parcelle A692 dans le cœur de bourg.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation N° 16 (09/01/2026 Permanence 3)

M. ESTOUP Jean-Paul – 7 Route de Lézat 31 190 Mauressac

Je suis venu exposer au commissaire enquêteur mes remarques sur les différents secteurs. Surtout sur les risques sécurité et inondation. Un courrier détaillé sera remis.

Lettre du 9/01/2026 (3 pages)

J'habite Mauressac depuis 1985 et j'ai été élu sur la commune de 1989 à 2014 soit 25 ans. Conseiller municipal puis adjoint. Participation à différentes délégations. Je me suis pleinement investi pour la construction de l'école maternelle: appels d'offres, montage financier et suivi intégral du chantier.

En fin de mandat, j'ai été président du Regroupement Pédagogique Intercommunal.

Le projet du PLU prévoit des constructions sur plusieurs secteurs. Ce qui est positif pour le développement du village. Je souhaite attirer votre attention sur les points suivants.

Secteur Mairie

La sortie sur la RD40 va certainement poser des problèmes d'aménagement mais surtout de sécurité au milieu du village où la circulation n'est pas maîtrisée. Vitesse excessive et de plus en plus empruntée par des semi-remorques. Je pense qu'il vaudrait mieux privilégier la circulation sur le quartier du Vernès voir même sur le quartier Mercadier : Notice enquête publique P8/21 Fig 4 synthèse du PADD

Centralités Bourg – Mercadier à conforter. Il y a un emplacement réservé loisirs et un 200m plus loin sur le secteur Mercadier ; Demande à être approfondi ?

Sécurité : la sortie sur le RD 40 va certainement poser problème.

Secteur Place des concerts

Prise en compte des contraintes de la rue de la Liberté. Stationnement des véhicules, passage des agriculteurs avec du matériel de plus en plus imposant qui ont déjà du mal à passer. Il faudra bien sensibiliser les riverains sur l'augmentation du nombre de véhicules pour la sécurité des enfants qui ont tendance à être seuls au milieu de la route (vitesse).

Sécurité : vitesse élevée et sortie sur RD40 avec visibilité réduite (sortie de courbe)

Inondation et ruissellement des eaux : je suis surpris que le risque déjà signalé par différents organismes (Territoire, Département, PADD, DDT,...) ne soit pas pris en compte. Zone CIZI ?

Est-il vraiment judicieux de lancer des constructions sur ce secteur ?

Secteur Mercadier et École

Difficile à comprendre sur la présentation du PLU avec le secteur École ? Il est urgent de prendre en compte le problème du parking de l'école. Il ne faut surtout pas attendre 2031 ou 2035. Pour moi c'est une priorité concernant la sécurité des enfants.

Dès le début de la création du projet école, la mairie avait préempté une zone pour l'école et le parking. Devant les réticences du propriétaire la superficie qui a été accordée par les services de l'état nous ont contraints à revoir une partie du projet et à faire « au plus juste ». C'est le parking qui en a fait les frais. La seule solution a été de faire un petit parking et un arrêt minute devant l'école ce qui est une aberration pour une école maternelle. Dans les faits les parents s'arrêtent devant l'école en double file mais surtout sur l'axe central de la RD40 ce qui est très très dangereux pour les enfants..... en conclusion je pense qu'il est urgent dans le PLU de prendre en considération ce problème sécuritaire vu que maintenant le propriétaire accorde des autorisations de construction. Mise en oeuvre le plus rapidement possible !

Secteur École

Il n'y a aucune mention faite sur le risque inondation et ruissellement. Voir remarques sur le secteur place des concerts !!

Petit rappel sur la construction de l'école maternelle.

À l'avant-projet une étude de sol a été demandée à GEOTEC (15/11/2006) Missions G0 et G12. Sondages sur profondeur 5m. Remarque : « lors de notre campagne de reconnaissance nous n'avons pas observé d'arrivée d'eau dans les sondages. Ces relevés ayant un caractère ponctuel et instantané, ils ne permettent pas de préciser l'ensemble des circulations d'eau qui peuvent se produire en période pluvieuse »

Début du chantier avec le beau temps en 11/2008. Terrassement arrêté mi-décembre car le terrain est gorgé d'eau. Voir les Procès Verbaux des réunions de chantier. Il est demandé à GEOTEC de faire un essai présiométrique pour lever les réserves.

Conséquences : impossible d'implanter la chaufferie en sous sol comme prévu ! Il a fallu construire le local technique en surface attenant à l'école. Une pompe fonctionne en permanence dans le vide sanitaire.

Je pense qu'il faudra prendre en compte le risque inondation et ruissellement avant de lancer le projet du secteur école ?

Annexe :

Quelques photos (12) pour argumenter mes propos



Secteur Malauze

Non repris dans l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation ?

Réponse MOA :

Secteur « mairie » : Les parcelles 362 et 233 sont classées en zone constructible à urbaniser (AU). La zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.

En ce sens, 12 à 13 logements sont fléchés sur ces deux parcelles avec des connections piétonnes, notamment le long des parcelles citées (407, 408, 388, 433, 434) permettant une connexion à la parcelle 770 et à l'accès sur la RD40. La parcelle 232 est quant à elle fléchée comme une zone naturelle de loisirs (NL) où sont autorisés « les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs », en ce sens, un emplacement réservé a été identifié, visant la création d'un espace de loisirs et d'équipements en lien avec les orientations indiquées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment les actions suivantes « Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire » et « améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux ». Sur cet emplacement, la commune souhaite créer un espace polyvalent et végétalisé permettant la création d'un espace de loisirs (type pétanque) et la création de places de stationnements pour répondre au besoin de parcage lors des événements du village.

Concernant l'accès, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 « Mairie » qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévu et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site. L'OAP a été conçue en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération ; la multiplication des accès et l'augmentation des linéaires de voiries engendreraient des surcoûts incompatibles avec la faisabilité du projet et remettraient en cause son opérationnalité.

Secteur « Place des concerts » : Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique.

Secteur « Mercadier et école » : La commune entend la remarque. Le secteur d'OAP « Mercadier » est apparu stratégique au regard de son positionnement en entrée de village, face à l'école afin de construire un projet autour de cet équipement public fédérateur. Un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité ; il n'est pas couvert par l'OAP qui englobe seulement le volet habitat, en ce sens, il pourrait être aménagé en amont si la commune acquiert le foncier ciblé tout comme la sécurisation de la RD40 (La parcelle concernée est classée en zone UB et est constructible dès l'approbation du PLU). Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat. Deux espaces de loisirs sont également identifiés ; dans le bourg et à Mercadier.

Concernant la question de l'eau, Réseau 31 associé à la démarche d'élaboration du PLU a validé la possibilité de réaliser des constructions sur ce secteur et sur l'ensemble des secteurs concernés par une OAP. Ce problème de résurgence hydraulique existe sur l'ensemble de la commune et n'est pas

spécifique à ce secteur (sur la construction de l'école, le problème avait été accentué par la réalisation d'un sous-sol).

Secteur « Malauze » : Les zones à urbaniser (AU) font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'organiser et de lisser l'accueil de population à l'horizon 2035. Cette obligation ne concerne pas les zones urbaines (U), en ce sens le secteur Malauze n'est pas concerné.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage me paraît relativement exhaustive par rapport aux interrogations du requérant.

L'accès à l'OAP secteur 1 « Mairie » représente une contrainte majeure au projet, car il concerne plusieurs thèmes majeurs au centre du bourg, à savoir : une accessibilité aisée à l'OAP (VL, mais également PL), une sécurité impérieuse par rapport à la RD 40 (axe majeur), un aménagement le moins possible impactant pour les habitations implantées de part et d'autre de la RD 40, des emplacements de stationnement revus, etc... Le MOA est bien conscient de l'ensemble de ces problématiques en écrivant « des études précises seront nécessaires ». Je pense également que la population sera largement informée sur les différentes hypothèses, avant que le projet définitif ne soit arrêté.

Je note les informations argumentées et fournies du requérant avec photos à l'appui concernant les risques d'inondation et de ruissellement pour l'OAP Ecole. Ayant été, en tant qu'Elu, un acteur majeur de la création de l'école dans la première décennie des années 2000, celui-ci a tenu à exprimer ses craintes en toute sincérité.

J'ai pris acte de l'avis de Réseau 31 concernant cette problématique, à savoir :

- Ce secteur n'a pas été identifié comme à enjeux liés au risque de ruissellement pluvial de surface ;
- Ce secteur argileux ne permet pas une bonne infiltration des eaux. Lors de la construction de l'école durant l'hiver 2008, ce sol argileux, combiné à un temps pluvieux et à un tassement des terres par les engins de chantier, n'a pas été en capacité à infiltrer les eaux de pluie.
- L'étude des sols préalable à tout permis de construire fournira les préconisations nécessaires à la construction de maisons d'habitation.

Observation N° 17 (09/01/2026 Permanence 3)

M. et Mme Michel MIAS - 7 Rue de la Liberté 31 190 Mauressac

Nous avons souhaité prendre quelques renseignements et faire 2 ou 3 remarques. Un courrier sera envoyé à M. le commissaire enquêteur.

Lettre du 10/01/2026

1. Nous souhaiterions attirer l'attention sur l'absolu manque de sécurité aux abords de l'école maternelle : le stationnement aux heures d'ouverture de l'école se fait sur le terre-plein, en plein milieu de la route départementale (D40), sans aucune protection pour les enfants. Le seul panneau indicateur de prudence à l'entrée du village ne suffit vraiment pas, de surcroît compte tenu de la vitesse excessive dans le village.

Penser à un grand parking !

2. Dans le cas où des aménagements seraient faits au fond de la rue de la liberté et de la place des concerts, nous pensons utile de signaler que le ruisseau de Mauressac se remplit parfois de façon préoccupante. Notre terrain est rempli par la descente des eaux provenant du talus et de la rue. Il semblerait que le bas du terrain à aménager, face à la place des concerts, soit très marécageux et/ou argileux.

Vérifier si cet espace en bas du terrain, n'est pas inondable !

Réponse MOA :

Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique.

Elle précise qu'un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité. Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation N° 21 (14/01/2026 Registre)

M. et Mme CHARBONNEAU Marie-Claude – 19 Route de Lézat 31 190 Mauressac

Mme FALC Christiane – 19 et 29 Route de Lézat 31 190 Mauressac

Lettre du 8/01 déposée le 13/01/2026

- L'accès entrée/sortie au lotissement se situant derrière la Mairie paraît très étroit et dangereux pour la circulation. Comment la municipalité envisage t'elle d'emménager l'accès à ce lotissement ? Serons-nous impactés par des changements au niveau de la route départementale 40 ? (stationnements, trottoirs...) – Est-il envisageable une entrée différente de la sortie ?
- Il y a un manque de stationnements dans le village, pourquoi un parking n'est pas prévu derrière le bâtiment public permettant l'accès direct à la Mairie, Salle des Fêtes ? Seulement un emplacement « réservé loisirs » est mentionné à quoi correspond t'il ?
- L'implantation du lotissement dans le hameau de Mercadier va dénaturer l'entrée du village, la première chose que l'on verra en entrant à Mauressac est un lotissement (perte d'identité du hameau)
- Au niveau de l'école, le parking prévu est très petit par rapport aux véhicules qui stationnent déjà actuellement (et sans les nouvelles constructions), aux abords de l'école et de la route départementale (dangereux). Pourquoi ne pas prévoir plus de places et pourquoi l'emplacement loisirs ne se fait pas au niveau de l'école ?

Nous avons choisi d'habiter dans un village et nous tenons que les constructions soient limitées, le projet présente à notre avis une trop forte augmentation de la population.

Nous souhaiterions que notre village garde dans son évolution l'architecture et son âme d'antan. Suite à l'enquête publique, nous espérons qu'une réunion d'informations sera planifiée.

Réponse MOA :

OAP secteur 1 «Mairie» : L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à donner des principes d'aménagement qui seront ensuite traduits par le porteur de projet, dans un rapport de compatibilité.

Concernant l'accès, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 «Mairie» qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévu et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site. A ce stade, il n'est pas possible de donner des informations précises ni sur les largeurs

ni sur les aménagements prévus sur la D40 ; des études précises seront nécessaires. L'OAP a été conçue en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération ; la multiplication des accès et l'augmentation des linéaires de voiries engendreraient des surcoûts incompatibles avec la faisabilité du projet et remettraient en cause son opérationnalité.

La parcelle 232 est quant à elle fléchée comme une zone naturelle de loisirs (NL) où sont autorisés « les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs », en ce sens, un emplacement réservé a été identifié, visant la création d'un espace de loisirs et d'équipements en lien avec les orientations indiquées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment les actions suivantes « Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire » et « améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux ». Sur cet emplacement, la commune souhaite créer un espace polyvalent et végétalisé permettant la création d'un espace de loisirs (type pétanque) et la création de places de stationnements pour répondre au besoin de parage lors des événements du village.

Les objectifs d'accueil de population et de production de logements ont été définis dans le PADD et associés à une enveloppe foncière traduite spatialement par des choix d'aménagement actés en commissions d'urbanisme, par le Conseil Municipal (débat PADD et arrêt PLU) et par les Partenaires Associés. La commune précise que sur les 40 logements prévus à horizon 2035, 15 sont fléchés pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Dans cette logique, et au regard de l'intérêt général, les secteurs de développement identifiés et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été prioritairement localisés à proximité immédiate du bourg et de l'école, afin de favoriser un développement urbain plus compact et fonctionnel, en cohérence avec les attendus du SCoT Pays Sud Toulousain approuvé.

Le secteur d'OAP « Mercadier » est apparu stratégique au regard de son positionnement en entrée de village, face à l'école afin de construire un projet autour de cet équipement public fédérateur. Aussi, l'OAP prévoit des mesures d'accompagnement paysager, notamment le long de la RD pour favoriser l'intégration du projet dans son environnement rural.

Elle précise qu'un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité. Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat. Enfin, un troisième emplacement réservé pour du parking est identifié sur la parcelle A692 dans le cœur de bourg.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

L'accès à l'OAP secteur 1 « Mairie » représente une contrainte majeure au projet, car il concerne plusieurs thèmes majeurs au centre du bourg, à savoir : une accessibilité aisée à l'OAP (VL, mais également PL), une sécurité impérative par rapport à la RD 40 (axe majeur), un aménagement le moins possible impactant pour les habitations implantées de part et d'autre de la RD 40, des emplacements de stationnement revus, fluidité de la circulation, etc... Le MOA est bien conscient de l'ensemble de ces problématiques en écrivant à une requérante (observation N°7) : « des études précises seront nécessaires ». Je pense également que la population sera largement informée sur les différentes hypothèses, avant que le projet définitif ne soit arrêté.

THEME 4 : Demande d'information et requête

M. Azzi ANTHONY domicilié à Toulouse (16/12/2025 *Permanence 1*)

Observation N° 4 Prise d'information sur les OAP.

Réponse : Cette observation n'appelle pas de réponse de la commune.

Observation N° 8 (30/12/2025 *Permanence 2*)

M. TACCIOLI Mario 15, Bis Route de Lézat 31 190 Mauressac

Est venu se renseigner sur le contenu de l'enquête publique et les évolutions de la commune en matière d'urbanisme.

Réponse : Cette observation n'appelle pas de réponse de la commune.

M. CAMBOULIVES Jean-Pierre

Profitant de l'enquête publique, j'ai rencontré Monsieur GARRIGUES au sujet de chemin de servitude qui desservait les parcelles 280-279-85-86-87-88-89-90-92-94-95 et qui actuellement obstrué suite à la construction du lotissement « Des Chênes », ce qui m'empêche d'accéder aux parcelles ci-dessus. Ma demande est une réouverture de l'accès.

PS : ci-joint le plan des parcelles concernées.

Réponse MOA :

Cette demande ne relève pas de l'élaboration du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je confirme la réponse du maître d'ouvrage, mais j'invite le requérant à faire part de son problème au service urbanisme de la mairie.

Observation N° 14 (09/01/2026 Permanence 3)

M. BEAUREPAIRE Philippe

Je suis venu pour connaître le fonctionnement du PLU.

Réponse : Cette observation n'appelle pas de réponse de la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que le fait de demander des informations sur le projet communal de PLU est une démarche positive. Lors de leur venue à une permanence, j'ai demandé à ces habitants de Mauressac de ne pas hésiter à répercuter les informations recueillies à d'autres personnes, voire à les inciter à me rendre visite, à écrire sur le registre d'enquête, à m'envoyer un courrier, à déposer un courrier en mairie ou à m'envoyer un mail sur le site de la mairie.

Observation N° 11 (30/12/2025 Permanence 2) PJ (1 page)

Observation N° 20 (09/01/2026 Permanence 3)

M. FIRMIN Antoine et Jeanne TROGNON – 100 Route de Lézat 31 190 Mauressac.

Je suis venu me renseigner sur le nouveau zonage prévu dans le PLU, ainsi que sur le règlement, pouvant impacter et guider nos projets d'aménagement (bâti comme paysager). J'avais également une question sur la ligne de patrimoine à protéger (parcelle 99) qui n'est pas visible chez nous. A la fois de la nécessité, et l'envie de bien respecter le cas échéant.

Réponse MOA :

La parcelle C0099 est concernée par la prescription linéaire « éléments de continuité écologique et trame verte et bleue classés au titre de l'article L151-23 du CU ».

Ces éléments devant être préservés en raison de leur intérêt écologique, les espaces non bâtis sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, le desservent.

Avis du commissaire enquêteur :

Le requérant m'a dit oralement que son habitation se situait sur la parcelle A-80 et qu'il avait peut-être l'intention de détruire un petit réduit extérieur à proximité de la RD. Je lui ai conseillé de consulter le règlement de la zone agricole « A », mais également d'en faire part au service urbanisme de la mairie. Cette requête n'avait pas été inscrite sur le registre, seulement le second volet concernant la parcelle 99 pour lequel une réponse a été fournie supra par le maître d'ouvrage.

Observation N° 28 (15/01/2026 Permanence 4)**M. PASQUET Wilfrid – Maire de Mauressac**

Je souhaite que le règlement de PLU soit modifié concernant la pose des panneaux photovoltaïques dans la partie réglementaire.

Actuellement, est spécifié sur le règlement du PLU que les panneaux photovoltaïques ne doivent émerger de la construction, il faut rectifier cette partie du règlement en notant que les panneaux photovoltaïques doivent être posés ou fixés sur la toiture dans toutes les zones du PLU.

Réponse MOA :

Cette demande fait référence à l'article 8 « Desserte par les réseaux » du règlement écrit ; la phrase sera adaptée.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Conclusion annexe 1 : Les personnes ayant formulé une observation ont reçu une réponse de la commune et du commissaire enquêteur.

ANNEXE 2

**REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Question 1 : Constructibilité

Le projet de PLU est en gestation depuis fin 2018 (voire 2017) suite à la délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2018. Fin 2019, le public a été invité à exprimer son avis à l'occasion d'une réunion publique et la mise à disposition d'un registre dédié. Il semblerait que la mise en place d'un nouveau zonage, plus restrictif que le précédent, n'ait pas eu d'effet dissuasif pour certains propriétaires décidés à vendre leur terrain sur la base du découpage de la carte communale en vigueur en vue d'y implanter une habitation.

Les propriétaires et les futurs acquéreurs n'ont pas ménagé leurs efforts, y compris au plan financier, pour tenter d'amener les projets de construction jusqu'au bout, bien que le pari ait été quelque peu risqué avec l'élaboration du projet de PLU communal.

A la vue de la documentation fournie par les requérants et de la connaissance des différents cas dont vous disposez, pouvez-vous m'informer sur les conséquences pour la commune d'un classement de leur parcelle(s) en zone constructible dans le projet de PLU ? Totalité ou partie de l'espace strictement lié à la surface constructible et à ses très proches abords ?

Comment peut-on imaginer une construction sur un terrain naturel (voire EBC) ? Des compensations seraient-elles possibles ailleurs pour reclasser le terrain en zone constructible ? ou à toute autre hypothèse.

Réponse :

Au regard du CUB délivré avant l'arrêt du PLU et des arguments formulés dans le cadre de l'enquête publique, la commune est favorable à rebasculer la parcelle concernée classée en zone naturelle (N) en zone constructible (Ua). La zone Nco ne sera pas modifiée s'agissant d'un corridor écologique lié au cours d'eau. S'agissant d'une parcelle incluse dans l'enveloppe urbaine et en cohérence avec le potentiel de densification tel qu'il est annexé au PADD, l'ajout de cette parcelle en zone constructible ne sera pas de nature à engendrer de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

L'EBC sera de fait supprimé sur la partie basculant en zone constructible.

Concernant les parcelles 136 et 137 : Au regard du CUB délivré avant l'arrêt du PLU et des arguments formulés dans le cadre de l'enquête publique, la commune est favorable à rebasculer les parcelles 136 et 137 en zone constructible (Ua). S'agissant du jardin d'agrément de la maison existante, l'ajout de ces parcelles en zone constructible ne sera pas de nature à engendrer de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Question 2 : OAP Mairie

L'accessibilité (entrée et sortie et débouché sur la RD 40) à cet OAP me paraît délicate, particulièrement pour des poids lourds en phase travaux, mais également au-delà (vie courante d'une résidence : livraisons, déménagements...).

Une voie via l'ER (parcelle 232) serait-elle totalement irréaliste et pour quelles raisons ?

Réponse :

Concernant l'accès, il est précisé dans le contexte de l'OAP secteur 1 «Mairie » qu'un aménagement du parvis de la Mairie, réalisée par la commune est prévu et est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40. Le secteur routier d'Auterive a été consulté et associé à la démarche d'élaboration du PLU, celui-ci a confirmé qu'un accès sécurisé est aménageable suite à des travaux sur la voie publique et sur l'accès au site.

L'OAP a été conçue en tenant compte de l'équilibre financier de l'opération ; la multiplication des accès et l'augmentation des linéaires de voiries engendreraient des surcoûts incompatibles avec la faisabilité du projet et remettraient en cause son opérationnalité.

La parcelle 232 est fléchée comme une zone naturelle de loisirs (NL) où sont autorisés « les équipements d'intérêt collectif et services publics et les aménagements à usage de loisirs », en ce sens, un emplacement réservé a été identifié, visant la création d'un espace de loisirs et d'équipements en lien avec les orientations indiquées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment les actions suivantes « Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire » et « améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux ». Sur cet emplacement, la commune souhaite créer un espace polyvalent et végétalisé permettant la création d'un espace de loisirs (type pétanque) et la création de places de stationnements pour répondre au besoin de parcage lors des événements du village.

Question 3 : OAP Place des concerts

Mes reconnaissances sur le terrain et la lecture d'avis des PPA m'ont conduit à demander l'avis du SYMAR Val d'Ariège qui a compétence sur les ruisseaux de la commune. Ce dernier avis figure en pièce jointe de la lettre. Lors d'un épisode pluvieux, j'ai constaté une résurgence d'eau (et non un ruissellement) me semble-t-il en bordure et au bas du champ, non loin du regard d'eaux pluviales à quelques mètres du pont.

Les courriers du propriétaire mentionnent d'autres thèmes concernant son terrain : chemin privé, étude la capacité du pont existant, demande d'un autre accès en haut du secteur retenu, ...

Votre avis sur tous ces points m'intéresse.

Réponse :

Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côtes au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement. Aussi, par la suppression de ce secteur, la commune entend également les remarques

des partenaires en réduisant la consommation d'espaces projetée du projet à horizon 2035. La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique.

Question 4 : OAP Ecole

Concernant la problématique eaux de ruissellement et stagnantes en profondeur, les problèmes rencontrés au moment de la construction de l'école (obs 9 et...) sont-ils susceptibles de réapparaître ? Cette fois-ci pour des maisons d'habitation !

Réponse :

Concernant la question de l'eau, Réseau 31, en charge de la réalisation du schéma des eaux pluviales et associé à la démarche d'élaboration du PLU, a validé la possibilité de réaliser des constructions sur ce secteur et sur l'ensemble des secteurs concernés par une OAP. Ce problème de résurgence hydraulique existe sur l'ensemble de la commune et n'est pas spécifique à ce secteur (sur la construction de l'école, le problème avait été accentué par la réalisation d'un sous-sol).

Question 5 : Sécurisation

Page 38 du Rapport de présentation 1 Liaisons douces, il est écrit que « le bourg dispose de trottoirs, mais il n'existe pas de liaison sécurisée continue entre l'école et les espaces urbanisés, notamment les zones pavillonnaires. » Exemple ER 05.

Une action est-elle prévue en ce sens, et à quelle échéance, notamment concernant l'accès piétonnier et le stationnement aux abords de l'école ?

L'absence de parking à la hauteur des besoins à proximité immédiate de l'école apparaît plus que nécessaire (demi-tour bus, VL des parents). Dans quelle mesure la création du parking à l'arrière de l'école ne pourrait-elle pas être anticipée ? Le parking prévu (ER 02) sera certes fort utile, mais contraindra les piétons (élèves et parents à traverser la RD 40, source des dangers.

Réponse :

L'emplacement réservé n°5 vise en effet à créer un cheminement doux permettant une connexion sécurisée entre l'école et le bourg.

Un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité. Un second emplacement réservé en ce sens est identifié sur le secteur de Mercadier ; un apaisement de la RD40 est prévu pour sécuriser l'entrée du village et de l'école. En ce sens, la commune est accompagnée par le CAUE qui a réalisé une pré-étude sur l'apaisement de la RD40 de l'entrée de village jusqu'au cimetière, en trois tranches. Les élus souhaiteraient mettre en œuvre ces aménagements sur le prochain mandat.

Dans tous les cas, les emplacements réservés (N°2 et n°4) ne sont pas couverts par une OAP, en ce sens, ils pourraient être aménagés en amont si la commune acquiert le foncier ciblé. La parcelle concernée par le projet de parking derrière l'école est classée en zone UB et est constructible dès l'approbation du PLU.

Question 5 : Avis PPA

L'avis des communes limitrophes de Mauressac a-t-il été demandé ?

Réponse : Les communes limitrophes ne sont pas consultées obligatoirement sauf si elles en font la demande. La commune n'a pas reçu de demande en ce sens, les communes n'ont pas été consultées.

7.3 Mémoire de réponse du maître d'ouvrage (Réseau 31) aux projets de :

- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées ;
- Schéma directeur pluvial de la commune de Mauressac

ANNEXES 1 et 2

Participation du public et observations

Mode de consultations	Nombre
Nombre de personnes ayant émis une observation (parfois plusieurs pour une observation)	46
Nombre d'observations	28
Nombre de visites en mairie	31

MEMOIRE REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ETABLI LE 30 JANVIER 2026

Réponses aux observations

Plusieurs observations du public concernent soit la compétence « eaux usées », soit la compétence « eaux pluviales ».

D'autre part, M. le Commissaire Enquêteur émet 6 questions, dont deux (questions 3 et 4) concernent la compétence Eaux Pluviales.

Ce mémoire s'attache à répondre à l'ensemble de ces éléments.

Observation N° 26 (15/012026 Permanence 4)

M. Alain MARAN – Ex-Maire de Mauressac 12 rue de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] Pourquoi la parcelle A 770 (917 m²) figure dans le périmètre de la densification ? Pour rappel, cette parcelle est équipée de citernes enfouies pour recueillir et réguler les eaux pluviales du lotissement du Vernes, par conséquent elle doit rester enherbée. »

Réponse SMDEA 31 :

Réseau31 confirme la présence de cet équipement de gestion des eaux pluviales sur le lotissement du Vernes, identifié lors de la reconnaissance de terrain (cf. extrait du plan des réseaux d'eaux pluviales ci-dessous). Toute la partie sud de la parcelle devra rester accessible pour toute intervention ultérieure.



Réponse du commissaire enquêteur :

Dont acte pour votre réponse.

En me rendant sur place, mon attention avait été attirée par la présence de trappes sur cette parcelle laissant augurer le passage de conduits souterrains.

Question 3 (commissaire enquêteur) : OAP Place des concerts

Mes reconnaissances sur le terrain et la lecture d'avis des PPA m'ont conduit à demander l'avis du SYMAR Val d'Ariège qui a compétence sur les ruisseaux de la commune. Ce dernier avis figure en pièce jointe de la lettre. Lors d'un épisode pluvieux, j'ai constaté une résurgence d'eau (et non un ruissellement) me semble-t-il en bordure et au bas du champ, non loin du regard d'eaux pluviales à quelques mètres du pont. Votre avis sur tous ces points m'intéresse.

Observation N° 16 (09/01/2026 Permanence 3)

M. ESTOUP Jean-Paul – 7 Route de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] Inondation et ruissellement des eaux : je suis surpris que le risque déjà signalé par différents organismes (Territoire, Département, PADD, DDT, ...) ne soit pas pris en compte. Zone CIZI ? »

Réponse SMDEA 31 :

Sur le risque inondation par le cours d'eau :

Tout d'abord, il est à préciser que le ruisseau de Mauressac, aussi appelé Duros, relève de la compétence GEMAPI, compétence indépendante du zonage de gestion des eaux pluviales. En effet, bien que les deux compétences (GEMAPI et gestion des eaux pluviales) semblent similaires, elles sont en réalité bien différentes. La compétence GEMAPI n'a donc pas été intégrée à la présente étude.

Néanmoins, il est à déplorer l'absence d'information de la part du SYMARVA concernant leur étude finalisée en 2025, d'autant plus que le syndicat avait été associé aux réunions relatives au schéma directeur des eaux pluviales et avait été destinataire en septembre 2025 d'une copie de l'étude finalisée.

Réseau31 prend note de la présence du risque inondation sur cette OAP par le cours d'eau de Mauressac.

Sur le risque inondation par ruissellement :

Les risques liés aux inondations par ruissellement pluvial de surface ont été étudiés dans le cadre de la présente étude. La caractérisation des aléas liés au ruissellement et l'identification des principaux enjeux a abouti à une cartographie du risque à l'échelle communale. Cette carte est présentée en annexe de cette réponse.

Pour information, cette carte n'a pas pour vocation de mentionner les éventuelles résurgences d'eau mentionnées dans les observations du public et de M. le commissaire enquêteur

Suite à ce diagnostic, il n'a pas été identifié d'enjeux liés au risque inondation par le ruissellement pluvial de surface sur ce secteur, dus à des écoulements de surface en provenance de l'amont.

Néanmoins, Réseau31 prend note de la présence d'une résurgence d'eau sur ce secteur. Cette résurgence peut présenter une difficulté de gestion de l'eau dans le cadre de l'OAP.

Réponse du commissaire enquêteur :

J'ai pris acte de la réponse de M. le Maire de Mauressac : « Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique ».

La lecture de certaines observations de requérants sur ce thème sont par ailleurs disponibles dans la partie annexe du Rapport d'enquête.

Question 4 (commissaire enquêteur) : OAP Ecole

Concernant la problématique eaux de ruissellement et stagnantes en profondeur, les problèmes rencontrés au moment de la construction de l'école (obs 9 et...) sont-ils susceptibles de réapparaître ? Cette fois-ci pour des maisons d'habitation !

Observation N° 16 (09/01/2026 Permanence 3)

M. ESTOUP Jean-Paul – 7 Route de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] A l'avant-projet une étude de sol a été demandée à GEOTEC (15/11/2006) Missions G0 et G12. Sondages sur profondeur 5m. Remarque : « lors de notre campagne de reconnaissance nous n'avons pas observé d'arrivée d'eau dans les sondages. Ces relevés ayant un caractère ponctuel et instantané, ils ne permettent pas de préciser l'ensemble des circulations d'eau qui peuvent se produire en période pluvieuse »

Début du chantier avec le beau temps en 11/2008. Terrassement arrêté mi-décembre car le terrain est gorgé d'eau. Voir les Procès Verbaux des réunions de chantier. Il est demandé à GEOTEC de faire un essai pré-siométrique pour lever les réserves.

Conséquences : impossible d'implanter la chaufferie en sous sol comme prévu ! Il a fallu construire le local technique en surface attenant à l'école. Une pompe fonctionne en permanence dans le vide sanitaire.

Je pense qu'il faudra prendre en compte le risque inondation et ruissellement avant de lancer le projet du secteur école ??»

Réponse SMDEA 31 :

Tout comme pour l'OAP place des Concert, l'OAP Ecole n'a pas été identifiée comme secteur à enjeux liés au risque de ruissellement pluvial de surface sur ce secteur (cf. carte en annexe).

Ce secteur n'est donc pas un secteur inondable par des ruissellements de surface en provenance de l'amont.

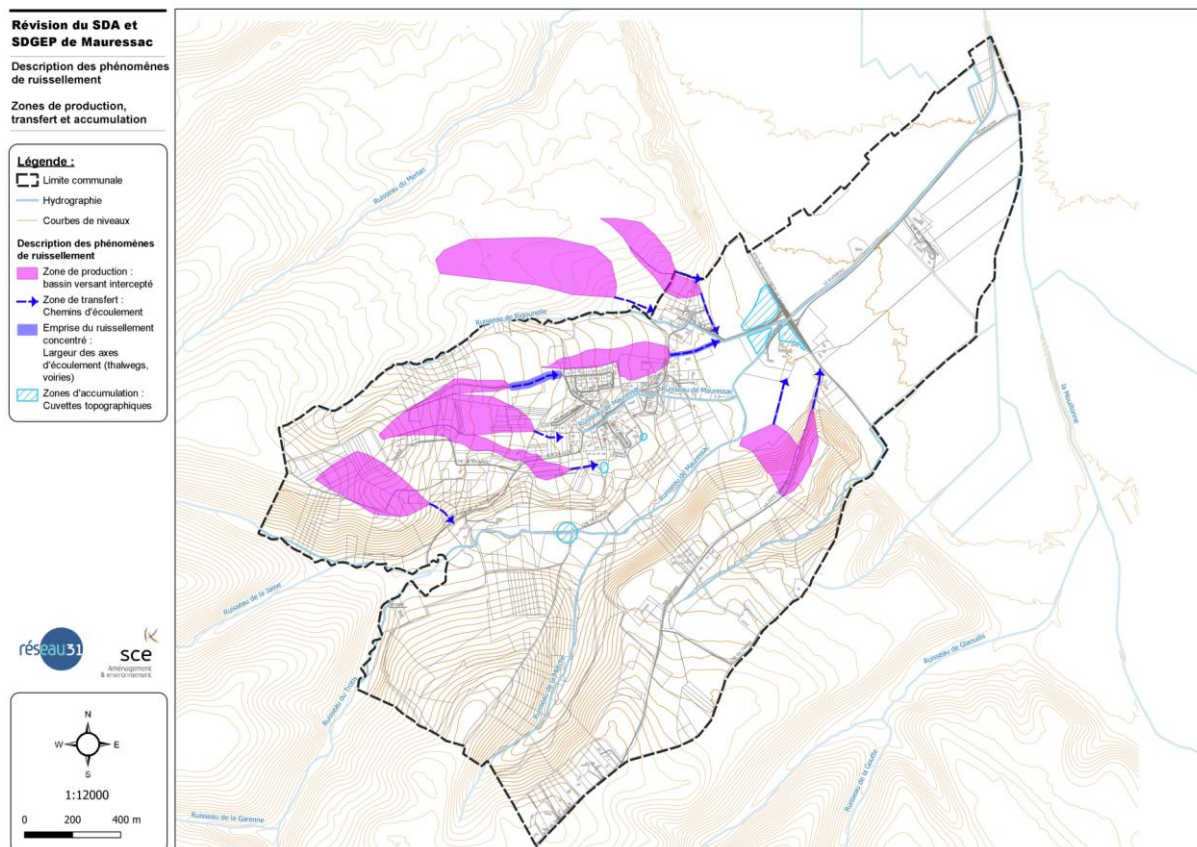
Néanmoins, le sol de ce secteur est argileux et ne permet donc pas une bonne infiltration de eaux.

Lors de la construction de l'école durant l'hivers 2008, ce sol argileux, combiné à un temps pluvieux et un tassement des terres par les engins de chantier, n'a pas été en capacité à infiltrer les eaux pluies.

Lors des futurs permis de construire, ce point devra être étudié. L'étude de sol, imposée pour toute demande de permis de construire, sera donc utile pour préconiser au mieux les mesures à mettre en œuvre pour gérer cette faible perméabilité du sol (recours à des pieux pour les fondations, interdiction d'avoir des sols-sous, ...).

ANNEXE

Description des phénomènes de ruissellement de la commune de MAURESSAC



Réponse du commissaire enquêteur :

Je prends acte de votre avis sur cette OAP ECOLE, notamment que :

- Ce secteur n'a pas été identifié comme à enjeux liés au risque de ruissellement pluvial de surface ;
- Ce secteur argileux ne permet pas une bonne infiltration des eaux ;
- L'étude des sols préalable à tout permis de construire fournira les préconisations nécessaires à la construction de maisons d'habitation.

Réponse du SYMARVA à une question du commissaire enquêteur concernant le classement de la parcelle cadastrée OA-126 (secteur Mercadier) située au bord du ruisseau de la Rigounelle à Mauressac.

« Le SYMARVA rappelle qu'il y a un enjeu connu sur la commune de ruissellement et de coulées de boue en amont direct de cette parcelle.(cf. zone en rouge sur la carte...). Ces éléments viennent appuyer l'importance de préserver cette zone tampon boisée au bord de la Rigounelle qui vient freiner les écoulements et coulées de boue venant du versant ».

La totalité de la correspondance du SYMARVA est consultable dans l'Annexe 12 du Rapport PLU.

FIN RAPPORT

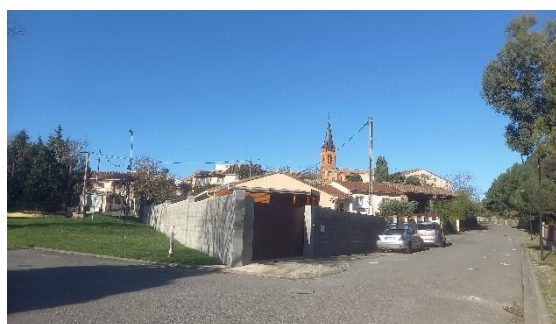
NB : Le Rapport (Tome 1) et les Conclusions (Tome 2) ne font pas l'objet de publications séparées.

Enquête publique du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026
Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAURESSAC (31 190)

Tome 2

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Henri GARRIGUES



TOME 2**SOMMAIRE****CONCLUSION PROJET PLU**

CHAPITRE 1 – GENERALITES	page 4
1.1 - Objet de l'enquête publique	
1.2 - Objectifs de l'enquête publique	
1.3 – Niveau de responsabilité	
1.4 - Cadre juridique	
1.4.1 Délibération communale à l'initiative du processus	
1.4.2 PLU opposable : définition et cadre légal	
1.5 - Rappel de la situation du site, de son choix et des objectifs	page 5
1.6 Niveau supra communal	
1.7 Spécificités mauressacoises : logement, espace occupé	
1.7.1 Le parc logement	
1.7.2 Formes d'habitat, disparités par secteur et recherche future de densité	
1.7.3 Augmentation estimée de la population d'ici 2025 et besoin correspondant en logement	
1.7.4 Calcul de la consommation d'Espaces	
1.7.5 Projet PLU	
CHAPITRE 2 – L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DEROULEMENT	page 9
2.1 Dossier d'enquête publique	
2.1.1 Conformité de la composition	
2.1.2 Qualité du dossier	
2.2 Rappel des avis des Personnes Publiques associées et consultées	
2.3 Participation du public et observations	
2.4 Régularité de la procédure	
CHAPITRE 3 - PIECES MAÎTRESSES DU PLU PRESENTE	page 12
3.1 Le PADD	page 12
3.2 Les OAP	page 19
3.2.1 OAP Mairie	
3.2.2 OAP Mercadier	
3.2.3 OAP Ecole	
3.2.4 OAP Place des concerts	
3.2.5 OAP Malauze	
3.2.6 AOP Trame Verte et Bleue	
3.3 Le règlement graphique	page 28
3.4 Le zonage communal	page 28

3.5 Le règlement écrit	page 31
3.5.1 Titre I – Dispositions applicables à toutes les zones	
3.5.2 Titre II – Dispositions spécifiques à chacune des zones	
3.6 Annexes	page 32
3.6.1 Annexes sanitaires	
3.6.1.1 Eau potable	
3.6.1.2 Eaux pluviales	
3.6.1.3 Assainissement	
3.6.1.4 Déchets	
3.6.2 Servitudes d'utilité publique	
 CHAPITRE 4 – ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	 page 33
4.1 Apport du PLU	
4.2 Modifications attendues du règlement	
4.3 Comparaison des objectifs fixes et des objectifs atteints	
 CHAPITRE 5 – ANALYSE BILANCIELLE	 page 36
 CHAPITRE 6 – CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	 page 37

+++

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1.1 - Objet de l'enquête publique

- **Elaboration du plan local d'urbanisme** ;
- Abrogation de la carte communale ;
- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac.

1.2 - Objectifs de l'enquête publique

- Mettre le document de planification communale en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Toulousain,
- Maîtriser la croissance de la population,
- Réglementer la densité des constructions pour conserver le caractère rural et l'identité de la commune,
- Privilégier un développement de la commune centré sur le bourg en redéfinissant les secteurs d'urbanisation future autour de l'école. L'objectif est de mieux prendre en compte la topographie communale, les risques de coulées de boue, le réseau d'assainissement collectif et la localisation de l'école,
- Diversifier l'offre de logement, notamment en proposant quelques logements locatifs sociaux communaux et favoriser ainsi le maintien des effectifs scolaires,
- Protéger le patrimoine boisé et l'espace agricole en limitant la consommation d'espaces et en prenant en compte le réseau d'irrigation,
- Favoriser le développement d'une offre commerciale en ouvrant la possibilité, dans le règlement du PLU, à des commerces de s'installer,
- Conserver une coupure verte entre l'entrée est du village et la D12.
- Prendre en compte le risque inondation et les coulées de boue, améliorer la gestion des eaux pluviales,
- Sécuriser la traversée du bourg et l'accès

1.3 – Niveau de responsabilité

M. Le Maire de la commune de Mauressac est maître d'ouvrage et responsable du projet.

1.4 - Cadre juridique

1.4.1 Délibération communale à l'initiative du processus 5

Par délibération en date du 15 octobre 2018, le conseil municipal de la commune de MAURESSAC a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme. Puis par délibération en date du 12 juin 2025, le conseil municipal a arrêté son projet de PLU, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme.

Délibération du conseil municipal d'arrêter le projet de PLU tel que présenté et de le soumettre pour avis aux personnes publiques associées et consultées conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme (12 juin 2025).

Insertion de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU :

- 06/2025 à 09/2025 : consultation des personnes publiques associées,
- 15/12/2025 à 15/01/2026 : enquête publique,
- Début 2026 : approbation théorique en conseil municipal.

Décision prise par le Président de Réseau 31 de valider le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune de Mauressac, ainsi que de soumettre ledit projet à enquête publique.

Décision désignation de M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur et de M. Christian TOURAILLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant, en date du 21 octobre 2025. Dossier n° E25000185 / 31.

Décision de modification de l'objet de l'enquête publique (désignation identique des deux commissaires enquêteurs par rapport à la décision du 21 octobre 2025), en date du 07 novembre 2025. Dossier n° E25000185 / 31.

1.4.2 PLU opposable : définition et cadre légal

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est défini à l'**article L. 123-1 du code de l'urbanisme**. Ce document fixe les règles générales d'aménagement et d'occupation des sols d'une commune ou d'une intercommunalité. Le **PLU opposable** se distingue par sa capacité à être juridiquement contraignant, permettant de faire valoir ses dispositions devant les tribunaux.

Le **rapport de présentation** est un document essentiel qui accompagne le **PLU opposable**. Il explique les choix retenus, justifie les orientations du **PADD** et des **OAP**, et détaille les résultats du diagnostic territorial. Ce rapport garantit la transparence et la cohérence du processus d'élaboration du **PLU**.

1.5 - Rappel de la situation du site, de son choix et des objectifs

La commune de Mauressac est située en Haute-Garonne à moins d'une heure de la capitale régionale (31 km) à laquelle elle est notamment reliée par l'A64 et la RD 820, ancienne RN 20, reliant Toulouse à l'Espagne. La sous-préfecture Muret se situe à 18 km et la commune d'Auterive qui dépasse 10 000 habitants à 4,4 km. Les communes voisines, Puydaniel, Lagrâce-Dieu, Grazac, Caujac, Esperce, Auribail, Miremont sont distantes entre 1,3 km et 5,4 km de Mauressac.

D'une superficie de 458 ha la commune se caractérise par deux entités distinctes :

- Un secteur de plaine au nord du territoire, dans la vallée de l'Ariège,
- Un secteur (Volvestre) de coteaux de Garonne et de vallées sur les parties ouest et Sud de la commune. Ce dernier accueille notamment le centre-bourg de Mauressac.

La topographie est assez marquée avec la présence de versants pentus vers le ruisseau de Mauressac (secteur Sud) mais également vers le centre-bourg (secteur Nord-Ouest). Les phénomènes de ruissellement pluviaux, fortement accentués sur les secteurs les plus pentus font l'objet d'une attention particulière dans le cadre du diagnostic pluvial. Au sein de la zone de plaine, en revanche, la topographie peu marquée n'est pas favorable au bon écoulement des eaux et peut être source de phénomènes de stagnations d'eau en cas de fortes précipitations.

La commune de Mauressac est structurée autour de **cinq cours d'eau** qui traversent son territoire (La Mouillonne, le ruisseau du Dorus, la Rigounelle, le Mauressac et un petit ruisseau La Bordeneuve).

Le réseau routier de la commune de Mauressac s'organise autour de **trois axes** principaux, conditionnés par la géographie des coteaux du Volvestre :

- La RD 40, qui traverse la commune du Nord-Est au Sud-Ouest et qui relie Auterive à Lézat (09),
- La RD 12 en pied de coteau qui relie Mauressac aux différents bourgs entre Miremont et Saverdun. Cette route marque assez nettement la limite entre la partie basse et la partie haute de la commune,
- La RD 28F est un axe de desserte locale qui permet de rejoindre Saint-Ybars (09) et la Vallée de la Lèze. Elle traverse les deux lieudits communaux que sont La Côte Blanche et La Metche sur les hauteurs. L'extrémité de ce dernier lieudit est distant de 3,5 km du centre-bourg, sa position excentrée est accentuée par son accès en pente et la traversée d'une zone boisée.

Le dossier de présentation évoque une faible offre de transports en commun. Mauressac n'est pas desservie par le réseau ferré, mais est intégrée au réseau interurbain du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, le réseau Arc-en-ciel. En direction de Toulouse, les départs ne se font que dans la matinée (3 sur 4 s'arrêtent à Pins-Justaret). En direction de Saverdun, les trajets se réalisent uniquement dans l'après-midi et un seul départ s'effectue à la gare routière de Toulouse. Des lignes de transport

scolaires relient Mauressac aux autres communes aux alentours, dont Auterive, Pins-Justaret et Muret où se situent collèges et lycées.

Bien que non desservie par le réseau ferré, la commune bénéficie toutefois de la proximité de la gare d'Auterive accessible en 5 mn en voiture.

La RD 12 enregistre une fréquentation importante dépassant 3400 véhicules par jour, dont 3,8% de poids lourds en 2014.

1.6 Niveau supra communal

Mauressac appartient à l'EPCI qu'est la communauté de communes « Bassin Auterivain Haut-Garonnais » depuis 2017 qui regroupe 19 communes. Ce dernier est mitoyen de trois autres bassins de vie : Toulouse, Lézat-sur-Lèze et Saverdun. Plus largement, la communauté de communes est intégrée au PETR du Sud Toulousain qui porte le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 12 octobre 2012. Celui-ci compte 99 communes sur 3 communautés de communes (Volvestre, Cœur de Garonne, Bassin Auterivain Haut-Garonnais). Ce territoire s'étend sur 1 291 km² et regroupait 1 00 000 habitants en 2023.

Même s'il est hors département, on peut néanmoins citer le bassin d'emploi de Foix-Pamiers au Sud, accessible en 20 minutes.

1.7 Spécificités mauressacoises : logement, espace occupé

Commentaire du commissaire enquêteur :

Afin de ne pas trop alourdir la partie conclusive (Tome 2), les quatre paragraphes ci-après reprennent de manière plus synthétique des thèmes développés dans le Rapport (Tome 1). Les thèmes abordés constituent les éléments de base de la réflexion et ont participé à l'élaboration du PLU. Comme cela sera étudié au cours de l'analyse dans les chapitres suivants, il convient également d'inclure la prise en compte du milieu physique et naturel au sein desquels se situe la commune de Mauressac.

1.7.1 Le parc logement

En 2015, le parc de Mauressac compte 191 logements, soit plus du triple que 40 ans auparavant, une progression corollaire à la forte croissance observée pour la population communale. Alors que les fluctuations du nombre de personne par ménage traduisent un léger desserrement des ménages, le nombre de personnes reste stable et élevé. Il passe de 3,06 en 1968 à 2,98 en 2015, témoignant de la présence de familles sur le territoire.

On remarque que la proportion de logements vacants augmente, mais reste pour autant plutôt faible et représente 5 % du parc de logements : ce volume correspond principalement à une vacance fonctionnelle incompressible. Ce sont ainsi les logements en attente d'un nouvel acquéreur ou d'un nouveau locataire. Cette catégorie de logement ne peut ainsi constituer un réservoir pour l'accueil de nouveaux habitants.

On notera également la présence de quelques résidences secondaires, il s'agit ici d'une part modérée du parc.

Au regard de la concentration importante du nombre de personnes par logement, il est probable que la commune connaisse un processus de desserrement des ménages, notamment dans le cadre de l'évolution des ménages arrivés dans les années 2000 avec le départ des enfants du foyer. Cette décohabitation va probablement générer un besoin en logements supplémentaires pour maintenir la démographie locale, besoins qu'il ne sera pas possible de satisfaire au sein du parc existant au regard de la faible vacance.

1.7.2 Formes d'habitat, disparités par secteur et recherche future de densité



Secteurs : 1 Centre-bourg / 2 Nouveaux lotissements et organisation parcellaire / 3 Lieudits éloignés du centre-bourg (Route de Saint-Ybars)

1.7.3 Augmentation estimée de la population d'ici 2025 et besoin correspondant en logement

En 2022 la population de Mauressac était estimée à 498 habitants (d'après INSEE), avec une variation annuelle de -0.5% entre 2016 et 2022. Le SCoT prescrit des croissances démographiques moyennes annuelles en fonction de la polarité de la commune (ci-contre). La commune n'est pas considérée comme étant un pôle d'équilibre ou de service, mais comme une commune dite "support" dans le SCoT de 2012. Dans le projet de la commune de Mauressac, une croissance de 0.8% est prescrite entre 2020 et 2030, ce qui peut être considéré comme une augmentation modérée.

La commune a connu une augmentation de 28 logements entre 2011 et 2022 (d'après l'INSEE). Pour répondre à la production de logements nécessaire à l'accueil des nouveaux habitants (60) la commune estime un besoin de création de 40 nouveaux logements entre 2025 et 2035. Pour rappel, la commune est équipée d'une station de traitement des eaux usées (STEU).

Le projet prévoit de répartir les 40 nouveaux logements sur cinq OAP sectorielles, en intégrant environ 5 nouveaux logements sociaux. Ces logements répondront aux besoins locaux, ainsi qu'aux trajectoires des ménages :

- 25 logements en réponse à l'attractivité résidentielle,
- 15 logements en réponse au phénomène de desserrement des ménages ;
- 5 logements sociaux.

50 % seront en zone de densification (dont les logements sociaux du secteur de Malauze et 40 % en zone d'intensification (division parcellaire).

Si la densité était de 8 logts/ha entre 2010 à 2020, elle serait de 10 à 12 logts / ha pour le projet des OAP, à raison de 2,4 personnes par ménage, ce qui laisse maintenir un caractère familial.

1.7.4 Calcul de la consommation d'Espaces

D'après le SCoT de 2012, la commune de Mauressac a des objectifs de constructions maximum de 90 nouveaux logements et 11 hectares de consommation d'espaces pour la période 2010-2030. Seuls 2 ha ont été consommés depuis 2011 (données Portail de l'artificialisation des sols).

- Du 01/01/2011 au 01/01/2023 : 1,67 ha.
- Du 01/01/2011 au 31/12/2020 : 1,4 ha (référence de la Loi Climat et Résilience)

Selon la même source, la commune a consommé 1,97 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2024.

Dans le but de calculer la surface constructible restante, le bureau d'étude *Paysages* a procédé à l'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 01 janvier 2011 et le 1er janvier 2021 et qui sont susceptibles d'avoir consommé de l'espace (exclusion des autorisations d'urbanisme liés à des extensions, annexes ou changement de destination), soit 1,5 ha.

Paysages a ensuite calculé la consommation engendrée du 1er janvier 2021 à l'arrêt du PLU en 2025. Ainsi, du 01 janvier 2021 jusqu'à l'arrêt du PLU, l'estimation de la consommation des ENAF déjà réalisée est de 0,3 ha. En tout, 1,8 ha ont été consommés entre 2011 et l'arrêt du PLU.

Le Code de l'Urbanisme demande également d'analyser la période de 10 ans avant l'arrêt du PLU soit du 01/01/2014 à l'arrêt = 1,64 ha.

Le SCoT arrêté en avril 2025 prévoit pour "les communes support" comme Mauressac une fourchette haute de 3 ha d'ici 2025 (prorata).

Avec une prévision de 3,2 ha, le projet présente une enveloppe légèrement supérieure au maximum prévu d'ici 2025 par le SCoT arrêté. Toutefois, dans son analyse le Pays Sud Toulousain tient à prendre en compte le fait que le projet de PLU de la commune est en cours d'élaboration depuis 2018. Les règles du SCoT arrêté n'étaient alors pas connues et n'ont été définies qu'en avril 2025, donc à la fin de l'élaboration du projet. Avec une consommation d'ENAF de 3,2 ha prévue, le projet peut être considéré comme étant dans un rapport de **compatibilité avec le SCoT**. A noter cependant que la commune devra développer la justification de la sollicitation de l'enveloppe maximum prévue par le SCoT arrêté au regard des critères inscrits dans les règles de ce dernier (potentialités offertes dans les tissus existants : densification, dents creuses, réhabilitation du parc ancien, parc vacant, friches, divisions parcellaires...).

1.7.5 Projet PLU

Le PADD fixe un objectif de **60 habitants, 40 logements, pour environ 3,5 ha de consommation d'espace** entre 2021 et 2035.

Au regard du potentiel de développement du projet :

- **2,93 ha** sont considérés comme de l'extension et donc de la consommation d'espace,
- S'ajoutent les **0,3 ha** de consommés entre 2021 et l'arrêt en 2025,
- Soit **3,23 ha**.

Pour tenir compte des emplacements réservés (ER) qui sont localisés sur des terres agricoles et qui pourraient, si les projets se réalisent, consommer de l'espace, 0,62 ha ont été ajoutés.

- Soit un total de **3,8ha** de consommation globale (consommation passée, habitat projeté et ER si réalisés) entre 2021 et 2035.

Les objectifs du PADD sont ainsi globalement compatibles avec la traduction du projet.

La compatibilité du projet au regard du SCoT en vigueur figure dans le tableau suivant :

Objectifs liés au développement urbain entre 2010 et 2030 :

- L'objectif de consommation maximale d'espace est de 11 ha,
- L'objectif de construction de logements est de 90 logements,
- L'objectif de densité est de 10 à 20 logements / ha en assainissement collectif.

Superficie consommée	Logements créés au total (densification et extension)	Densité globale
2010-2025	Environ 2 ha (1,8 ha)	11,5 logt/ha
2025-2030	1,68 ha	14,8 logt/ha
Total	3,68 ha	12,7 logt/ha

L'analyse menée à compter du T0 du SCoT (2010) démontre que le projet de PLU de Mauressac est largement en deçà des objectifs de consommation d'espace et de logements prévus entre 2010 et 20230. Pour autant, la densité du projet est comparable avec les objectifs fixés.

Compatibilité du projet au regard du SCoT en cours de révision et qui devrait être approuvé en janvier 2026 : au regard de l'avis du PETR, le projet sera globalement compatible avec les orientations du SCoT révisé.

Commentaire commissaire enquêteur :

Ces deux derniers paragraphes ont été l'objet d'un dialogue avec le Bureau d'études afin d'avoir une connaissance la plus précise possible sur les calculs effectués pour déterminer les espaces libres et occupés. En effet, il y a de nombreuses données chiffrées disponibles dans au moins trois documents du dossier (2 rapports de présentation, avis des PPA) avec parfois des sources, des dates de référence différentes, pour lesquelles je cherchais à trouver une cohérence et un résultat indiscutable. Ce fut le

cas et je puis attester de la logique objective qui a animé les concepteurs du dossier d'enquête publique.

CHAPITRE 2 – L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DEROULEMENT

2.1 Dossier d'enquête publique

2.1.1 Conformité de la composition

Sa composition correspond aux exigences de la réglementation en matière d'élaboration d'un PLU (cf. Tome 1 – Rapport Chapitre 2).

2.1.2 Qualité du dossier

Fort bien structuré et illustré, avec des cartes de qualité à la bonne échelle pour être lisibles (ex : la carte 1/5 000° avec les numéros de parcelles permettant un repérage aisé au public). Le dossier donnait au lecteur la possibilité de se faire une idée précise de l'objet de l'enquête. Certes, le dossier est volumineux (754 pages), mais cela est inévitable pour avoir à disposition l'ensemble des pièces réglementaires (PADD, Rapport de présentation, Règlement...). Exemple, les OAP sont présentées dans le Rapport de présentation, dans le dossier spécifique OAP et dans la partie Règlement.

Certains thèmes peuvent être assez difficiles à appréhender tels que l'évolution démographique, la consommation des espaces, les besoins en construction à cause, à mon sens, des raisons suivantes :

- Des sources différentes : INSEE, Portail de l'artificialisation, PPA, SCoT, Bureau d'étude, commune. Chacun apportant néanmoins des arguments crédibles et vérifiés selon une méthodologie qui peut parfois différer.
- Des repères espace-temps différentes qui peuvent se recouper (ex :2011-2030 ; 2011-2025)
- Des plages de limites supérieures ou inférieures parfois assez larges pouvant induire des décalages importants (ex : Nombre de logements pour un secteur donné).

A noter les avis des PPA (pièce 0.2 Procédures), qui sont fournis dans leur intégralité avec des propositions de réponses de la collectivité susceptibles d'évolutions suite aux remarques de l'enquête publique).

La notice d'enquête publique (21 pages) donne les grandes orientations du projet et présente le contenu des articles régissant la procédure d'enquête : code de l'urbanisme et code de l'environnement.

En conclusion de cette partie, j'estime que le dossier d'enquête est de très bonne facture, en mettant en évidence les aspects essentiels sans longueurs inutiles avec clarté et précision.

2.2 Rappel des avis des Personnes Publiques associées et consultées

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées concernées ont donné leur avis sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de MAURESSAC.

Nom	Avis rendu le...	Avis
RTE	26.05.2025	Demandes
Tisséo	30.06.2025	Pas d'observation
INAO	09.07.2025	Favorable Observations
ARS	18.07.2025	Favorable
CMA	21.07.2025	Favorable
Chambre d'Agriculture	29.08.2025	Défavorable
SCoT Pays Sud Toulousain	12.09.2025	Favorable avec remarques et recommandation
CDPENAF	22.09.2025	Favorable sous réserves
DDT	24.09.2025	Favorable sous réserves
CCI	03.09.2025	Favorable
CD 31 (DDAT)	06.02.2024	3 observations

Les avis extraits de la pièce 0.2 « Procédure » ont été repris en très grande partie dans le Tome 1 Rapport, pages 14 à 20 et ne seront pas développés dans cette partie conclusive.

Le PV de synthèse et les analyses de la présente partie conclusive font aussi référence à des remarques formulées par les PPA.

2.3 Participation du public et observations

Nombre de personnes ayant émis une observation (parfois plusieurs pour une observation)	46
Nombre d'observations	28
Nombre de visites en mairie	31

Si, en l'absence d'un registre numérique, il n'est pas possible de connaître le nombre d'internautes qui ont téléchargé ou simplement consulté le dossier d'enquête, les thèmes abordés par le public ayant exprimé son avis auprès du commissaire enquêteur (registre, courrier ou échange lors des permanences) tendent à démontrer que l'enquête publique unique a suscité de l'intérêt, parfois avec une motivation certaine.

Certes le public ayant émis des observations (46) ne représente pas une part importante de la population communale (498 habitants), mais compte tenu de l'importance du projet et ce qu'il implique, on peut imaginer qu'il a touché une plus large part de la population.

Des observations et remarques reçues, 4 thèmes principaux se dégagent :

- La finalisation de demandes de **construction** exprimées par quelques requérants durant la période d'élaboration du PLU, encore sous le régime de la Carte communale.
- Les **OAP**, vu côté propriétaire de terrain, mais également en qualité d'habitant de la commune émettant des réserves quant à l'imperméabilité du terrain sur certaines zones.
- Les problèmes de **sécurité** liés à la circulation routière dans la commune traversée en son centre par la route de Lézat (RD 40) et le danger représenté par des stationnements parfois dangereux, notamment à proximité de l'école aux heures de pointe.
- Besoin d'obtenir des **informations** et d'exprimer des requêtes particulières (règlement).

Il semblerait qu'une réunion supplémentaire d'information avant la finalisation du projet eût été utile, dans le but d'informer toujours davantage le public et de donner les raisons des choix stratégiques effectués et débattus en conseil municipal.

Je souligne ici la volonté communale d'informer la population par une très large diffusion de l'avis d'enquête (dans la boîte aux lettres de chaque foyer, soit 207), en plus de la publicité officielle (journaux, site Internet de la mairie).

Je n'ai pas entendu de voix exprimer une opposition à la mise en place du PLU, des critiques ponctuelles le plus souvent liées à une situation personnelle, des choix de zones d'OAP contestés, mais pas de critique d'ensemble. Alors qu'il y a eu une large information, le fait qu'une partie très importante de la population n'ait pas émis de remarque tend également à montrer que le projet n'a pas suscité d'opposition au niveau de la commune, vraisemblablement une forme d'accord tacite...

2.4 Régularité de la procédure

A l'issue des trente-deux jours d'enquête consécutifs, soit du 15 décembre 2025 à 09 heures au 15 janvier 2026 à 12 heures 30, j'ai pu me rendre compte du respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de celle-ci, en particulier au regard des documents et points suivants :

- Insertion de l'**enquête publique** dans la procédure administrative relative à l'élaboration du PLU, suite à la **délibération** du Conseil municipal de Mauressac en date du 12 juin 2025, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme ;
- **Décision** N° E25000185 / 31 du 7 novembre 2025, désignant M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Christian TOURAILLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique ;

- La mairie de MAURESSAC a été désignée comme **siège** de l'enquête ;
- Le **dossier d'enquête** permettait au public d'avoir une bonne connaissance de l'ensemble des informations nécessaires et réglementaires concernant **l'élaboration du PLU**, l'abrogation de la carte communale, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac ;
- La demande d'avis des PPA et la consultation de la MRAe ont été convenablement réalisées conformément au code de l'urbanisme ;
- L'avis au public dans la **presse**, relatif à l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans deux quotidiens régionaux (La Dépêche du Midi : 27/11/et 18/12/2025) - La Voix du Midi : 27/11/et 18/12/2025). Par ailleurs, l'Avis a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête en mairie de MAURESSAC et sur le **site Internet** de la mairie (cf. Annexe 3).
- La parution dans la presse de l'abrogation de la carte communale et de l'approbation du PLU s'effectue en même temps pour que la commune ne se retrouve pas sans document d'urbanisme pendant quelques jours ;
- **L'attestation d'affichage** de l'Avis d'enquête signée par M. le Maire est parvenue le 20 janvier 2026 au Commissaire enquêteur ;
- Les dispositions prévues par l'arrêté municipal en matière d'**information**, notamment par l'intermédiaire de plusieurs supports (dialogue avec le commissaire enquêteur lors des permanences, par écrit, via le site Internet), offraient au public plusieurs possibilités pour exprimer ses remarques et propositions ;
- Un mail d'essai sur le site de la commune a été envoyé dès le début de l'enquête (16. 12 2025) par le commissaire enquêteur afin de vérifier le bon fonctionnement de la **liaison** ;
- Dans le cadre de l'organisation de l'enquête, mais également pour reconnaître le site du projet, le commissaire enquêteur a eu la possibilité **d'échanger librement** avec le responsable du projet, mais également avec le Bureau d'études et des Services publics ;
- Les quatre **permanences** du commissaire-enquêteur ont été **effectuées**, comme prescrit, par le commissaire enquêteur en mairie de MAURESSAC :
 - Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ;
 - Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ;
 - Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ;
 - Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30.
- Je constate que :
 - Les **pièces nécessaires** à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme figuraient bien dans le dossier d'enquête publique et que le dossier électronique sur le site de la Mairie étaient rigoureusement **identiques** ;
 - Les prescriptions de l'arrêté municipal ont été respectées et appliquées ;
- Le **registre d'enquête**, préalablement paraphé par le commissaire enquêteur était disponible en mairie durant la période d'enquête. Chacune des pièces et pages du dossier étaient également paraphées. A l'issue de l'enquête publique, le 15 janvier 2026 à 12h30, le commissaire enquêteur a clos et récupéré le registre avec ses pièces jointes, après en avoir laissé une copie à M. Le Maire de la commune de MAURESSAC ;
- L'enquête publique s'est déroulée **sans incident**, dans un climat de sérénité et de bonnes conditions matérielles. La mairie de MAURESSAC dispose d'une rampe permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- Le 19 janvier 2026, j'ai présenté et remis le **PV de synthèse** des observations au responsable du projet, M. Le Maire de MAURESSAC. Celui-ci m'a fait parvenir son mémoire de réponse par voie électronique (pdf) le 30 janvier 2026. Je juge satisfaisantes et argumentées les observations et réponses apportées (Tome 1 Rapport Chapitre 7). Ces dernières sont de nature à apporter des compléments utiles d'information au public, qui pourra en prendre connaissance durant **une année** en mairie de MAURESSAC.

En conséquence, je suis d'avis que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les prescriptions de l'arrêté communal signé de M. Le Maire de MAURESSAC.

CHAPITRE 3 - PIECES MAÎTRESSES DU PLU PRESENTE

3.1 Le PADD :

Le **PADD** est le cœur stratégique du **PLU opposable**. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durable du territoire. Ce document, fondé sur le diagnostic territorial, trace les lignes directrices pour les années à venir, en intégrant les enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

Réunion du conseil municipal du 7 juillet 2022 : Présentation de la nouvelle version du PADD liée à la prise en compte des prescriptions de la loi climat et résilience (Axes 1 et 2).

Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD définit 2 axes déclinés en grandes orientations qui ont été définies comme feuille de route du développement de la commune jusqu'à l'horizon 2025.

Axe 1 : Un cadre de vie préservé et accueillant

- Préserver les richesses du territoire
- Valoriser les composantes de l'identité locale

Axe 2 : Un territoire dynamique et solidaire

- Poursuivre l'accueil de population et adapter l'offre de logements
- Porter un projet urbain confortant le bourg

Le développement de chaque sous-axe (4) s'articule autour d'un triptyque : constats, enjeux, actions. Des schémas illustrent certains thèmes et les objectifs poursuivis de manière claire et visuelle comme le montrent les deux photos ci-après : (issu Notice PADD)

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'article R 151-4 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du dossier de PLU identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L153-29.

Je souligne l'importance des indicateurs et des suivis dans le temps, cela représente une étape un peu lointaine, mais majeure. Ces indicateurs permettent de juger en toute transparence des réalisations concrètes eu égard aux objectifs fixés. Ces informations sont d'abord utiles aux différents acteurs de la mise en application du PLU, mais également à la population souvent motivée pour les sujets d'urbanisme et d'environnement. Une recommandation sera formulée en ce sens en partie conclusive.

AXE 1 : PRESERVER LES RICHESSES DU TERRITOIRE

Préserver les richesses du territoire



Sauvegarder les éléments de nature patrimoniale jouant un rôle à large échelle :

 ZNIEFF à préserver

 corridors TVB à préserver

Préserver les composantes de la biodiversité ordinaire locale :

 haies à préserver

 bois à préserver

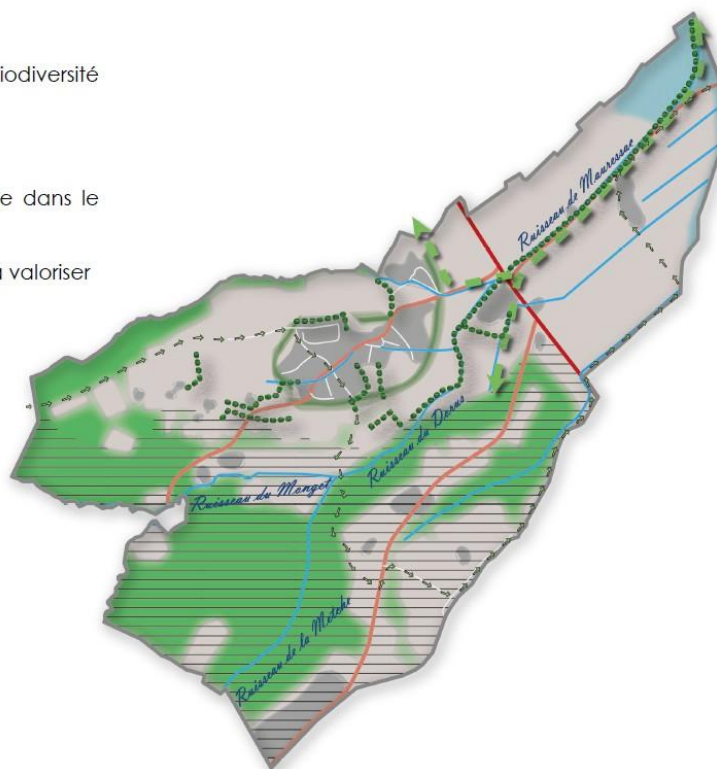
 cours d'eau à préserver

Intégrer une approche environnementale dans le projet urbain :

 écran végétal à constituer

 sentiers et chemins de randonnée à valoriser

 zone inondable à intégrer



Description	Fréquence de suivi
Evolution des espaces de biodiversité	Tous les 2 ans
Création d'une lisière végétale autour du bourg	Tous les 3 ans
Connaissance de l'état du réseau de sentiers et chemins	Tous les 2 ans
Rapport sur le nombre de sinistres depuis la mise en œuvre du PLU	Annuelle

AXE 1 : VALORISER LES COMPOSANTES DE L'IDENTITE LOCALE

Valoriser les composantes de l'identité locale

Valoriser et préserver les ressources du territoire dans leur diversité :

 espaces agricoles à préserver

Accompagner la cohabitation des usages sur le territoire par :

 lisière végétale à constituer

 réseau de haies à conforter

Préserver et conforter les paysages caractéristiques de l'identité locale :

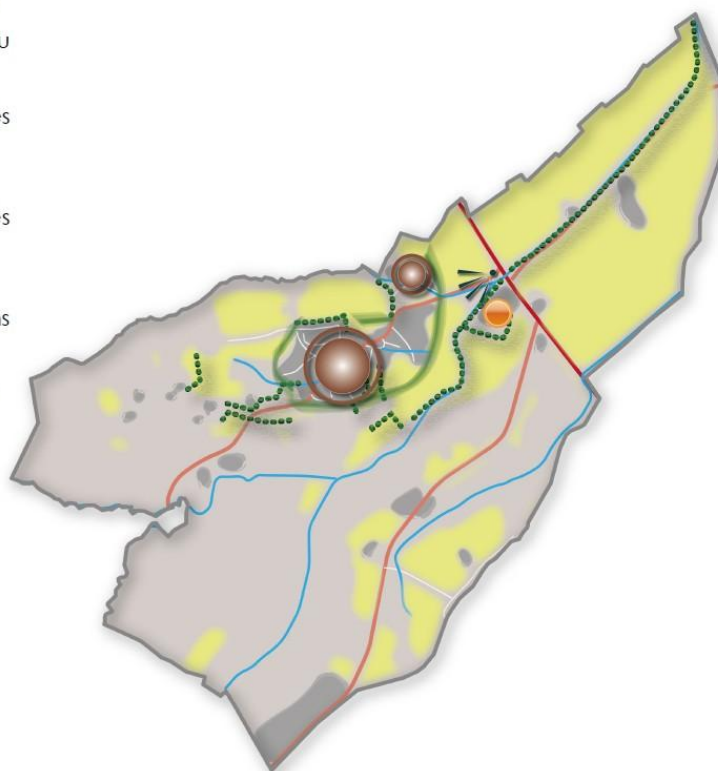
 panorama à préserver

 trame végétale à développer

Mettre en valeur le patrimoine local dans sa diversité et anticiper son évolution :

 ensembles urbains à valoriser

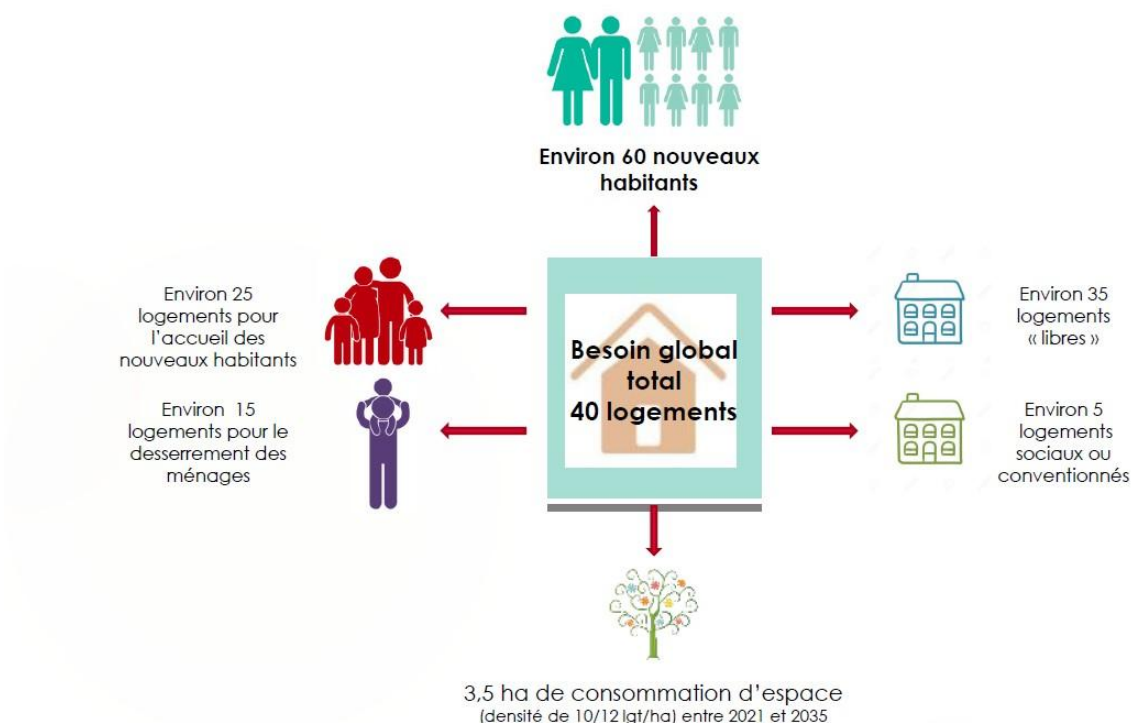
 élément emblématique à valoriser



Description	Fréquence de suivi
Evolution de la place de l'activité agricole Surface des terres exploitées et nombre d'exploitations implantées	Annuelle
Développement de l'autonomie énergétique	Tous les 2 ans
Création d'une lisière végétale entre la zone urbaine et l'espace agricole	Tous les 3 ans
Confortement et développement du réseau de haies	Tous les 3 ans
Etat des lieux du patrimoine local protégé	Tous les 2 ans

AXE 2 : POURSUIVRE L'ACCUEIL DE POPULATION ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Poursuivre l'accueil de population et adapter l'offre de logements



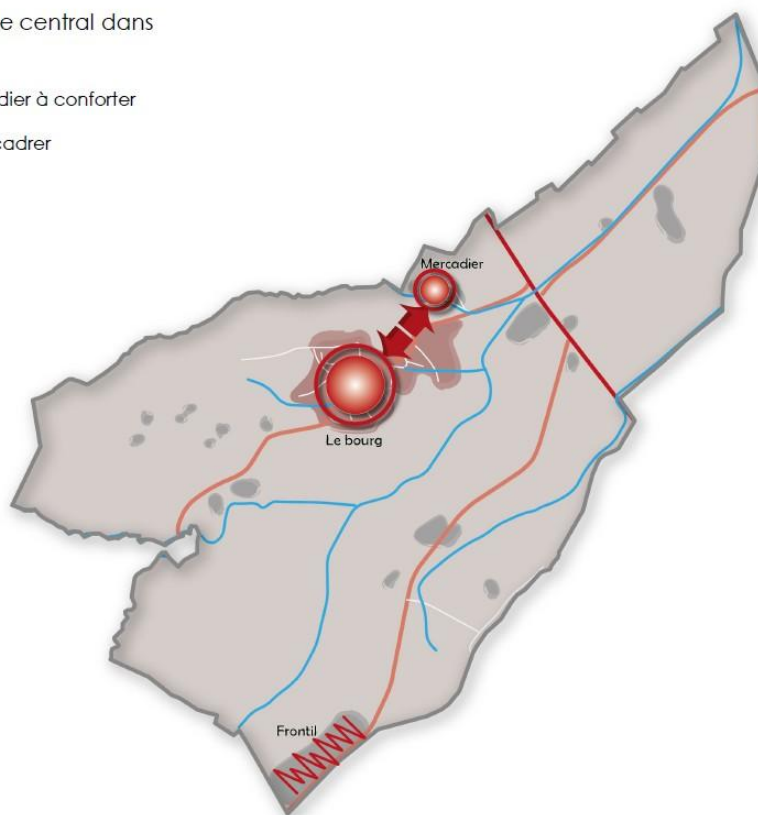
Description	Fréquence de suivi
Evolution du parc de logements depuis l'approbation du PLU. Répartition selon leur fonction : attractivité Nombre de projets intégrant des formes diversifiées de d'habitat	Tous les 5 ans
Densité moyenne (lgt/ha) après PLU	Tous les 3 ans
Suivi de l'impact du projet sur les ENAF Surface consommée (ha) pour les projets d'habitat, comparée au volume logements produits	Tous les 3 ans
Proportion (%) des nouveaux logements situés à moins de 500 m d'un équipement ou service structurant (école, mairie...)	Tous les 2 ans
Suivi du développement des commerces et services	Tous les 2 ans
Evolution du parc de logements	Tous les 5 ans
Suivi de l'amélioration des déplacements et du stationnement	Tous les 3 ans
Développement ou requalification d'espaces publics qualitatifs (loisirs, placettes, mobilier urbain...)	Tous les 3 ans
Investissement sur les réseaux Taux de raccordement des nouveaux projets aux réseaux dimensionnés existants	Tous les 5 ans

AXE 2 : PORTER UN PROJET URBAIN CONFORTANT LE BOURG

Porter un projet urbain confortant le bourg

Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire :

-  Centralités bourg – Mercadier à conforter
-  Urbanisation linéaire à encadrer
-  Lien à renforcer
-  Habitat isolé à encadrer



- Centralité bourg – Mercadier à conforter
- Urbanisation linéaire à encadrer
- Lien à renforcer
- Habitat isolé à encadrer

Porter un projet urbain confortant le bourg



Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire par :

 L'organisation de l'accueil d'habitat au plus près des équipements et services à la population,

 L'accompagnement de la mixité des fonctions par l'accueil de commerces et services dans le bourg et dans les espaces urbanisés,



L'anticipation de l'évolution des équipements et de l'offre urbaine dans le bourg et les espaces liés,

Améliorer la qualité de vie dans les espaces centraux par :

 La définition de formes urbaines diversifiées répondant à une plus large pluralité de besoins,

 L'encadrement des projets s'inspirant du modèle traditionnel et structurant les espaces urbanisés et à urbaniser,



La définition d'une stratégie d'actions à mener sur les déplacements et le stationnement dans le tissu existant et dans les nouveaux quartiers, facilitant et sécurisant les mobilités sur le territoire et l'accès aux équipements et aux services,

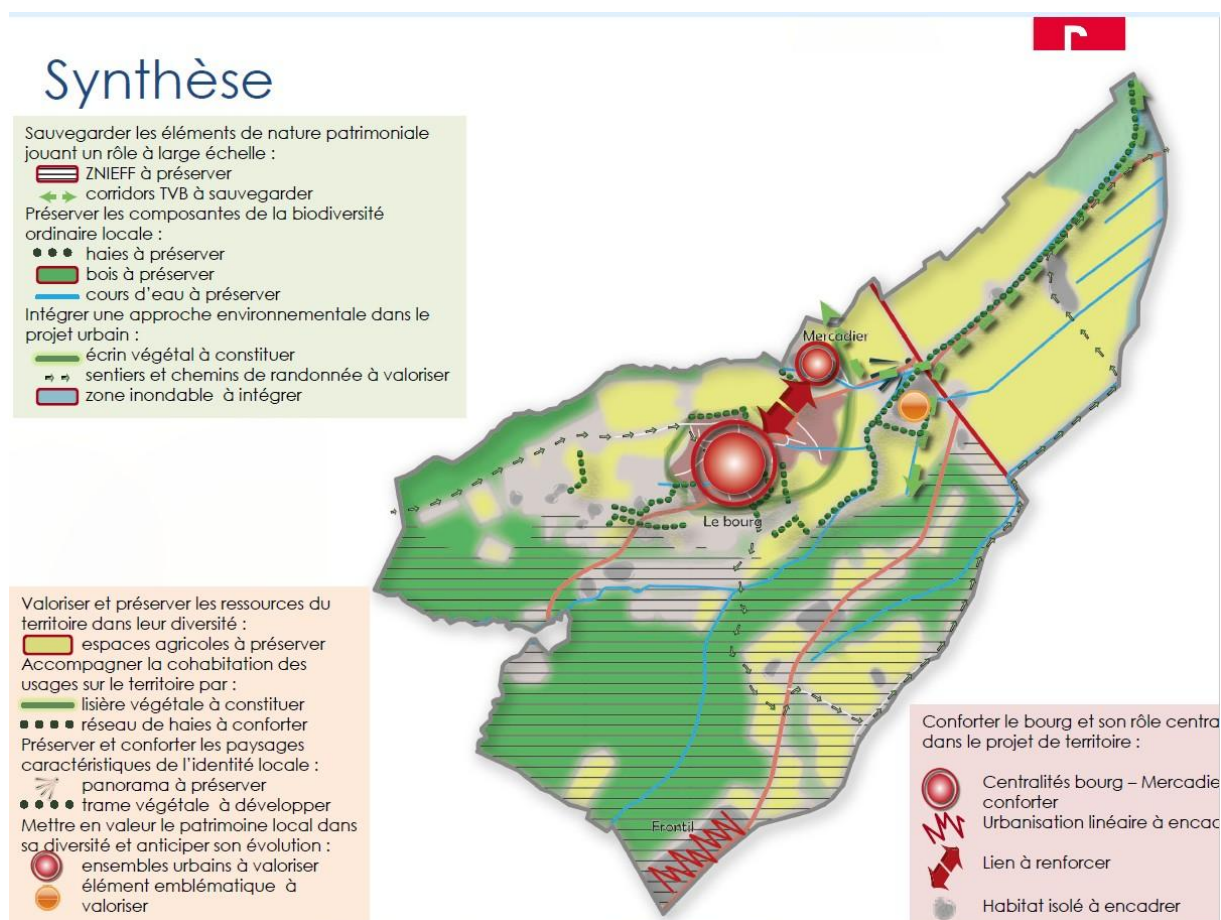


La qualification et la structuration d'espaces publics confortant la convivialité des noyaux urbains et développant l'offre de loisirs du territoire.



- Sauvegarder les éléments de nature patrimoniale jouant un rôle à large échelle (ZNIEFF, corridors TVB, bois, cours d'eau, écrien végétal à constituer, sentiers, zone inondable à intégrer).
- Valoriser les ressources du territoire dans leur diversité (espaces agricoles, lisière végétale à constituer, réseau de haies à conforter, panorama à préserver, ensembles urbains à valoriser, élément emblématique à valoriser).
- Conforter le bourg et son rôle central dans le projet de territoire.

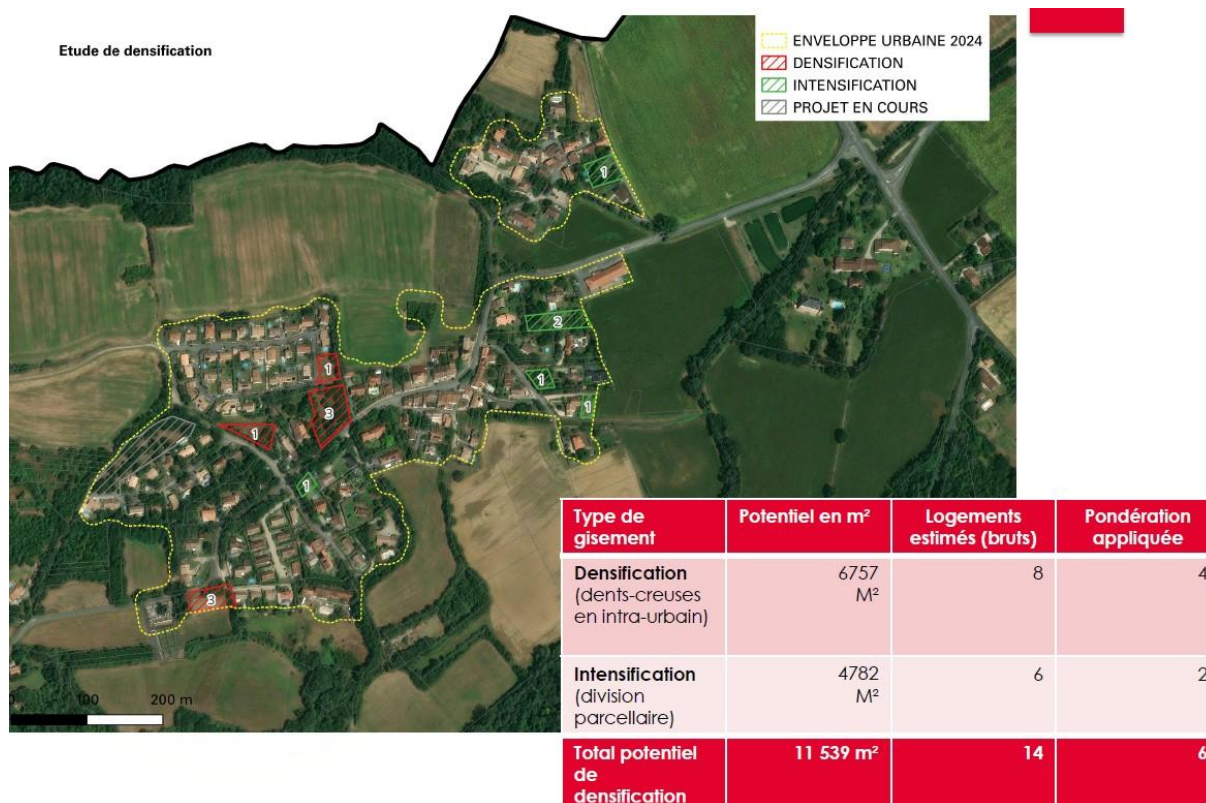
SYNTHESE :



Le PADD de la commune de Mauressac prescrit en tout 36 actions avec des résultats attendus, du type de certains rappelés ci-après :

- Mise en place d'un écrin végétal autour de l'enveloppe urbaine ;
- Préserver et conforter le panorama de la silhouette villageoise depuis l'entrée de ville sur la RD 12 ;
- Création de 15 logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages ;
- Définir un projet plus sobre en termes de consommation spatiale passant d'une moyenne de 8 logt/ha à 10 lgt/ha minimum dans les nouveaux projets ;
- Encadrement de l'urbanisation du secteur de Frontil en cohérence avec la capacité des réseaux ;
- Mise en place d'une stratégie de gestion et de planification d'intervention sur les réseaux, notamment d'assainissement des eaux usées et pluviales ;

Dans le prolongement de la réglementation en vigueur et notamment la loi CLIRé, une étude de densification a été conduite et présentée comme suit :



3.2 Les OAP

Les **OAP** viennent préciser les modalités de mise en œuvre des objectifs du **PADD**. Elles couvrent divers aspects : l'urbanisme, les infrastructures, le logement, les transports et les espaces verts. Chaque **OAP** est spécifique à un secteur géographique ou à un thème particulier.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont le principal outil du projet d'aménagement et de la planification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cet outil permet de définir les principes d'aménagement portés par la collectivité sur des secteurs stratégiques du développement urbain. Les OAP peuvent porter sur des quartiers, des îlots, ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager (L 151-7 du CU).

MAURESSAC souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques de développement

La commune s'est saisie de ce dispositif offert par l'élaboration de son PLU afin de structurer de nouveaux quartiers favorisant l'attractivité du territoire à travers le développement d'un parc de logements adapté aux aspirations de la population locale et celle à accueillir.

Grâce aux dernières évolutions législatives, notamment la loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), le champ d'application des OAP s'est renforcé les définissant comme de véritables outils de projet.

Une OAP thématique (Trame Verte et Bleue) et quatre OAP sectorielles « habitat » ont été créées.

Localisation des sites des OAP :



3.2.1 OAP MAIRIE :



AMENAGEMENTS ATTENDUS:

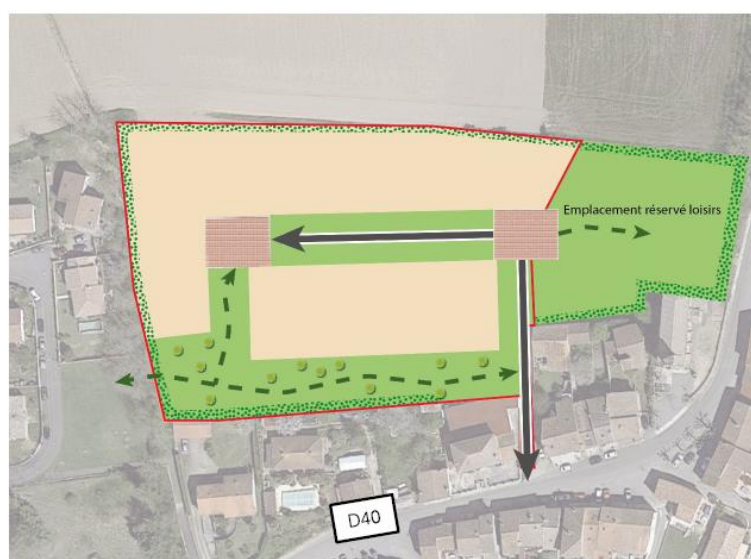
- Périmètre de l'OAP
- Principe de voie de desserte (entrée/sortie sur la D40)
- Principe de voie douce à aménager
- Espace commun à aménager
- Espace paysager à aménager
- Lisière végétale à aménager et à protéger (haie multistrata)
- Accompagnement paysager

TYPOLOGIE:

- Maisons individuelles

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 1,1 ha
- 12 à 13 logements attendus
- Densité brute : 11 à 12 lgts/ha



3.2.2 OAP MERCADIER :



AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- ↔ Accès obligatoire, positionnement à titre indicatif
- ↔ Principe de voie douce à aménager
- Espace paysager à aménager
- Lisière végétale à aménager et à protéger (haie multistrates)
- Accompagnement paysager
- Espace commun à apaiser

TYPOLOGIE:

- Logements individuels

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 0,65 ha
- 8 à 9 logements attendus
- Densité brute : 13 à 14 lgts/ha



3.2.3 OAP ECOLE :



AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie de desserte
-  Principe de voie douce à connecter au futur cheminement doux
-  Espace paysager à aménager
-  Lisière végétale à aménager et à protéger (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager

TYPOLOGIE:

-  Logements type maisons mitoyennes

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 6 390 m²
- 7 à 8 logements attendus
- Densité brute : 11 à 12 lgts/ha



3.2.4 OAP PLACE DES CONCERTS :



AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voie de desserte
- Espace commun à aménager
- Espace paysager à aménager
- Lisière végétale à aménager et à protéger (haie multistrata)
- Accompagnement paysager

TYPLOGIE:

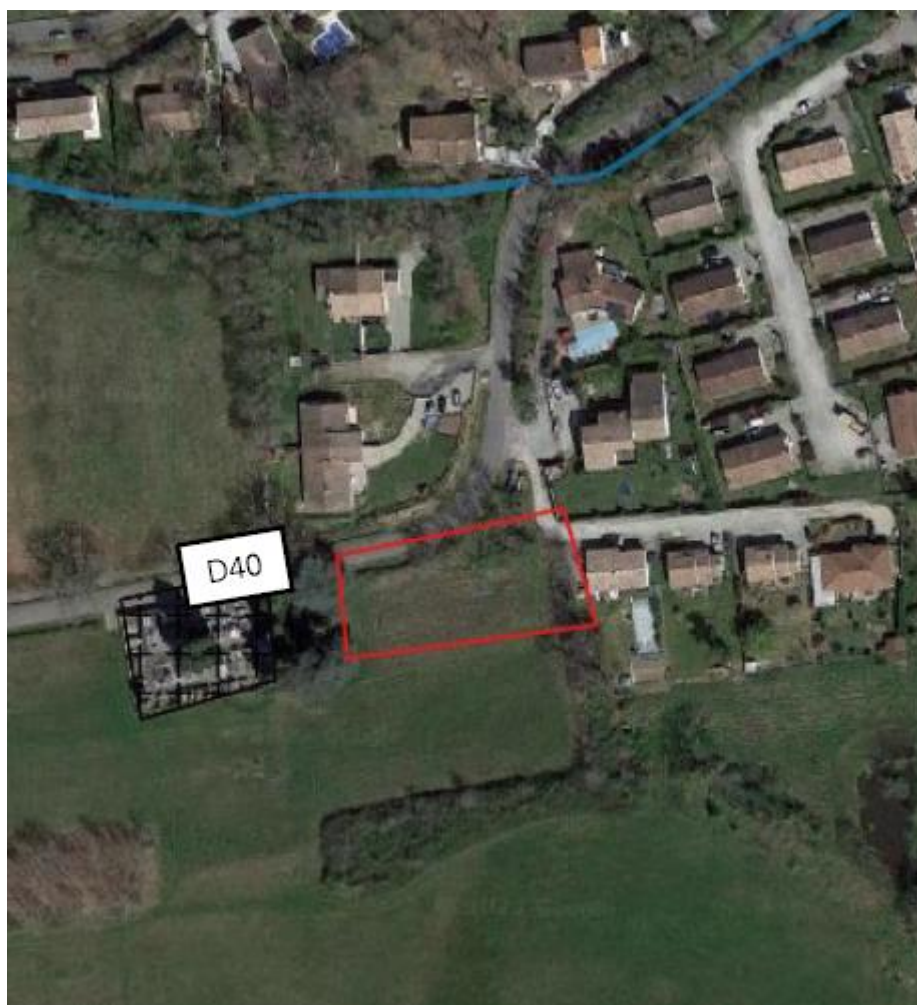
- Logements type maisons mitoyennes

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 5 000 m²
- 5 à 6 logements attendus
- Densité brute : 10 à 12 lgts/ha



3.2.5 OAP MALAUZE :



AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voie de desserte
- Lisière végétale à aménager et à protéger (haie multistratale)

TYPOLOGIE:

- Logements type maisons mitoyennes

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 1 660 m²
- 2 à 3 logements attendus
- Densité brute : 12 à 18 lgts/ha



Avis du commissaire enquêteur concernant les OAP :

OAP MAIRIE :

L'accès à l'OAP secteur 1 « Mairie » représente une contrainte majeure au projet, car il concerne plusieurs thèmes majeurs au centre du bourg, à savoir : une accessibilité aisée à l'OAP (VL, mais

également PL), une sécurité impérative par rapport à la RD 40 (axe majeur), un aménagement le moins possible impactant pour les habitations implantées de part et d'autre de la RD 40, des emplacements de stationnement revus, fluidité de la circulation, etc... Le maître d'ouvrage est bien conscient de l'ensemble de ces problématiques en écrivant à une requérante (observation N°7) : « des études précises seront nécessaires ». Je pense également que la population sera largement informée sur les différentes hypothèses, avant que le projet définitif ne soit arrêté.

Compte tenu de l'espace global disponible sur l'OAP, il me semble que la fourchette la plus haute du nombre de logements pourrait être retenue (dans la mesure où d'autres contraintes qui me sont inconnues devaient s'y opposer).

Si l'accès prévu entre la Mairie (parcelle 434) et la parcelle 231 ne pouvait se réaliser (difficulté technique, coût, sécurité, ...), j'estime l'accès à l'OAP via la parcelle N° 232 (ER 01) débouchant sur la rue de Mercadier comme une option éventuellement plausible de substitution (voire par le chemin du lieudit Pyra).

La zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir, cela semble parfaitement logique.

OAP MERCADIER :

Le secteur d'OAP « Mercadier » est apparu stratégique au regard de son positionnement en entrée de village, face à l'école afin de construire un projet autour de cet équipement public fédérateur. Un emplacement réservé pour la création d'un parking végétalisé est identifié à l'arrière de l'école pour répondre à la problématique de sécurité ; il n'est pas couvert par l'OAP qui englobe seulement le volet habitat, en ce sens, il pourrait être aménagé en amont si la commune acquiert le foncier ciblé tout comme la sécurisation de la RD40 (La parcelle concernée est classée en zone UB et est constructible dès l'approbation du PLU).

Je formule une recommandation en conclusion afin d'intégrer au mieux cette OAP en entrée de bourg. Le parking prévu fait également partie de la sécurisation de l'école au plan de la sécurité routière. Le plus tôt sera le mieux en fonction de la possibilité d'acquisition du terrain par la commune.

OAP ECOLE :

Réseau 31 associé à la démarche d'élaboration du PLU a validé la possibilité de réaliser des constructions sur ce secteur. Ce problème de résurgence hydraulique existe sur l'ensemble de la commune et n'est pas spécifique à ce secteur (sur la construction de l'école, le problème avait été accentué par la réalisation d'un sous-sol). L'étude du sol en amont du permis de construire apportera une réponse définitive.

L'emplacement réservé pour la création du parking végétalisé n'est pas couvert par l'OAP, en ce sens, il pourrait être aménagé en amont si la commune acquiert le foncier ciblé. La parcelle concernée est classée en zone UB et est constructible dès l'approbation du PLU.

Je considère que la réponse du maître d'ouvrage va dans le bon sens. L'accélération pour la création du parking ne pourrait être que positive pour renforcer la sécurité très attendue à proximité immédiate de l'école.

Dans ma conclusion (Chapitre 6), je formule une recommandation identique à celle de l'OAP Mercadier concernant l'intégration paysagère de ce secteur en entrée de bourg.

OAP PLACE DES CONCERTS :

Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement. Aussi, par la suppression de ce secteur, la commune entend également les remarques

des partenaires en réduisant la consommation d'espaces projetée du projet à horizon 2035. La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique. Cette réponse du maître d'ouvrage me paraît justifiée compte tenu du risque évoqué par le SYMAR, mais également eu égard aux constatations et informations reçues au cours d'enquête publique. Cet OAP fera l'objet d'une réserve en conclusion (Chapitre 6).

OAP MALAUZE :

Par ailleurs, les zones à urbaniser (AU) font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, permettant d'organiser et de lisser l'accueil de population à l'horizon 2035. Cette obligation ne concerne pas les zones urbaines (U), en ce sens le secteur Malauze n'est pas concerné. Le terrain étant communal, la mairie a la maîtrise du projet. Par ailleurs, le secteur n'est guère éloigné du centre bourg et à proximité de la RD 40.

3.2.6 AOP Trame Verte et Bleue

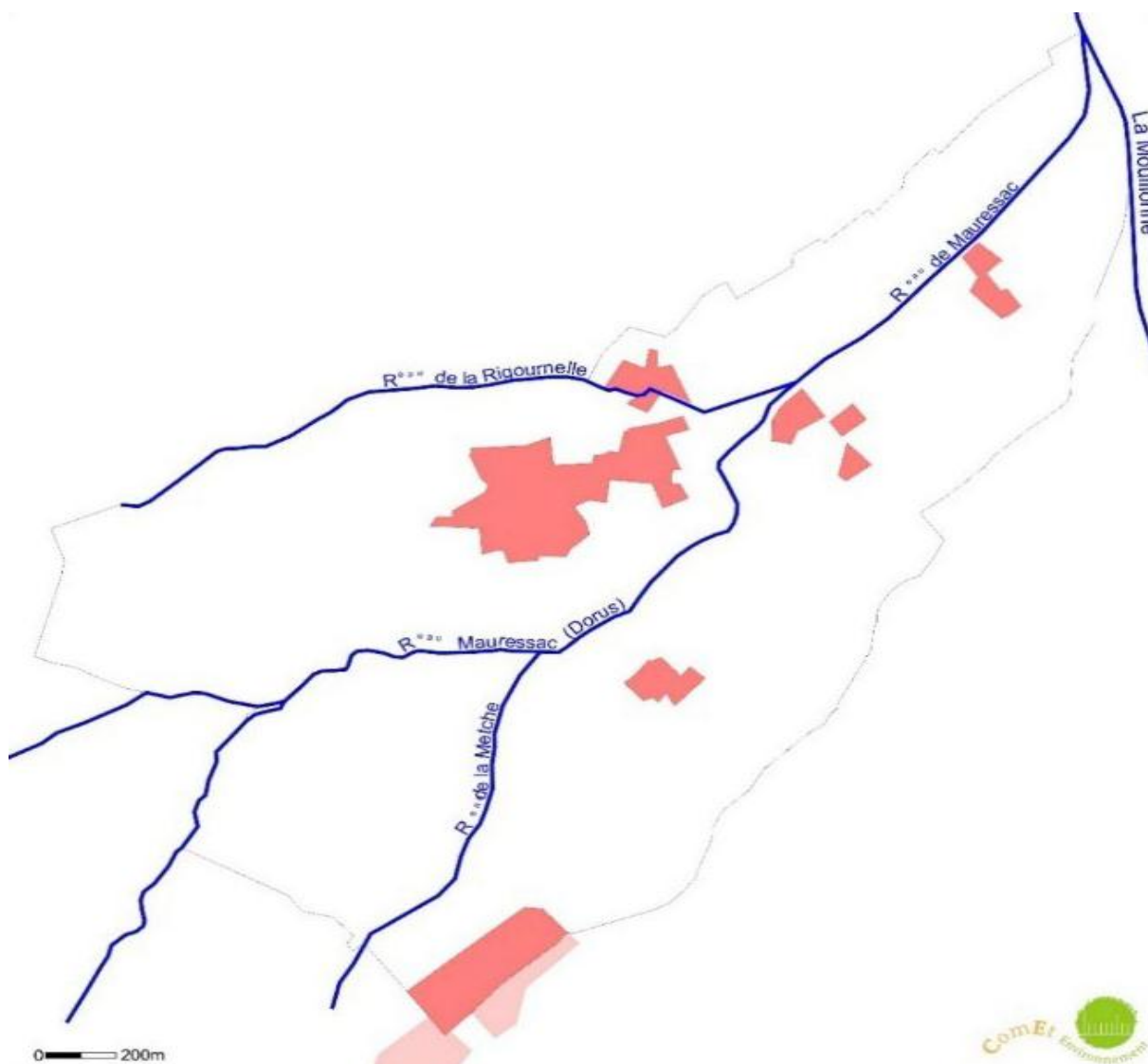
A ces 5 OAP sectorielles "habitat" s'ajoute une orientation d'aménagement trame verte et bleue pour la mise en valeur des continuités écologiques. La commune de MAURESSAC affiche ainsi sa volonté d'intégrer les orientations du SRADDET et du SCoT dans son PLU à travers la connaissance de la biodiversité communale. Elle définit des principes d'urbanisation en complément des prescriptions inscrites dans le règlement (pièces écrites et graphiques).

Afin de répondre aux ambitions de mise en valeur des continuités écologiques et d'apporter des préconisations précises et spécifiques en fonction des enjeux environnementaux et des situations, l'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques définit deux types d'orientations :

- Des orientations applicables à tous les projets d'aménagement et de construction qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- Des orientations spécifiques qui s'appliquent aux abords des continuités écologiques.

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT dans le cadre du respect de l'OAP Trame Verte et Bleue	
ORIENTATIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS	ORIENTATIONS SPECIFIQUES
1 PRESERVER DES SOLS VIVANTS DE QUALITE	4 TRAITER LES LISIERES AU CONTACT DES MILIEUX NATURELS BOISES
2 INTEGRER LA BIODIVERSITE DANS L'ACTE DE CONSTRUIRE	5 TRAITER LES LISIERES AU CONTACT DES MILIEUX AGRICOLES
3 VEGETALISER ET PLANTER LES ESPACES LIBRES DES TERRAINS BÂTIS	6 PRESERVER LES ABORDS DES COURS D'EAU ET LES RIPISYLVES

Exemple (6) de préservation du ruisseau de la Mouillonne :



- Un cours d'eau surfacique (lit mineur + berges et milieux associés) à préserver : le ruisseau de la Mouillonne.
- Plusieurs cours d'eau linéique à préserver (intérêt particulier sur le lit mineur : libre circulation des espèces aquatiques ou semi-aquatiques) : la Rigounelle, la Metche, le Dorus et le ruisseau de Mauressac.
Ces linéaires jouent un rôle de corridor écologique certain dans un contexte agricole et urbain. Leur maintien demande le maintien de leurs abords.

3.3 Le règlement graphique

Le **règlement du PLU** et le **plan de zonage** sont les outils normatifs du **PLU opposable**. Le règlement établit les règles d'urbanisme pour chaque zone : hauteur des constructions, densité, implantation. Le plan de zonage délimite les différentes zones (urbaines, agricoles, naturelles) et attribue des usages spécifiques à chacune.

- **Règlement du PLU** : Normes d'urbanisme applicables.
- **Plan de zonage** : Délimitation des zones et usages.

Le zonage et le découpage du territoire en secteurs s'appuie sur plusieurs éléments :

- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,

- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

Les différentes zones qui seront présentées ci-après s'appuient chacune sur plusieurs orientations du PADD. Elles sont représentées dans le Rapport de présentation sur des plans avec des codes couleurs permettant de les repérer aisément de faire apparaître leur volume par rapport à la surface communale. Le règlement (Document 3.1 du dossier) décrit chaque zone de manière précise en indiquant ses caractéristiques accompagnées des règles et normes à y observer.

En début de document, une large part est faite aux dispositions communes à toutes les zones :

- Règlement applicable en zone d'aléa fort à très fort,
- Règlement applicable en zone non urbanisée aléa faible à moyen,
- Palette des matériaux du Midi Toulousain,
- Palette des végétaux
- Palette des teintes pour les bâtiments agricoles et forestiers.

3.4 Le zonage communal

Le PLU met notamment en place un zonage différencié des parcelles et contient un règlement qui encadre l'aspect et la taille des constructions.

Le territoire de la commune de MAURESSAC est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
 - UA : zone urbaine dense correspondant au noyau historique,
 - UB : zone d'extensions pavillonnaires du centre,
 - UC : zone d'urbanisation discontinue du noyau historique.
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.
 - AUa : zone à urbaniser en R+1
 - AUb : zone à urbaniser en RDC.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : zone naturelle.
 - NL : zone naturelle de loisirs,
 - NCo : zone naturelle corridor écologique.

Le PLU met notamment en place un **zonage** différencié des parcelles et contient un **règlement** qui encadre l'aspect et la taille des constructions.

Les emplacements réservés (ER)

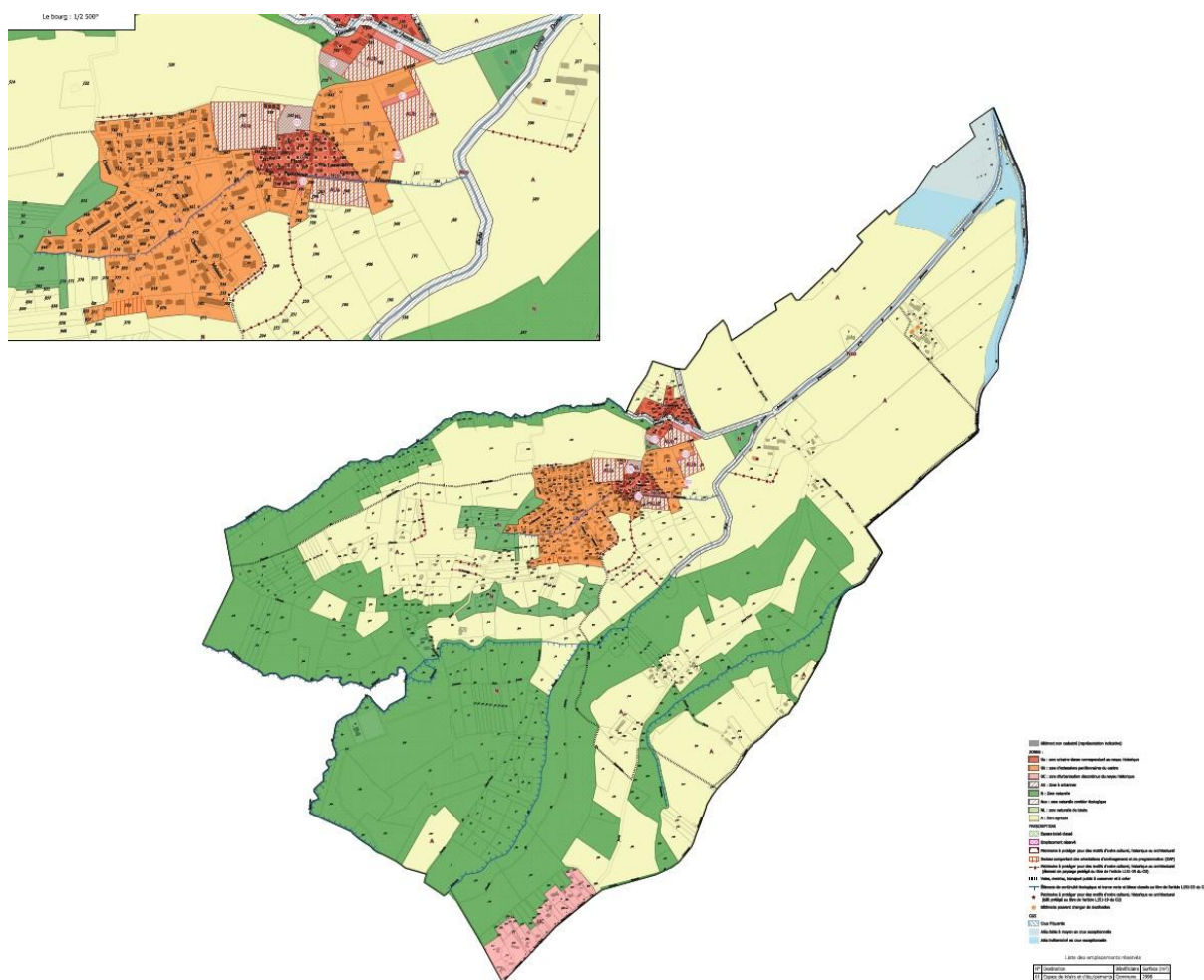
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
01	Espace de loisirs et d'équipements	Commune	2998
02	Parking végétalisé	Commune	1549
03	Parking	Commune	410
04	Parking végétalisé	Commune	741
05	Cheminement doux	Commune	191
06	Espace de loisirs	Commune	1471

Figure 23 : Tableau des emplacements réservés, réalisation Paysages

La mobilisation des ER s'appuie sur différentes orientations du PADD.

Par ailleurs, trois bâtiments ont été retenus comme pouvant changer de destination : le Château de l'Orme (C 0220), une bâtisse ancienne (B 0095), un hangar (B 0097).

La mise en oeuvre du PLU préserve les grands équilibres du territoire en optimisant les espaces consommés au profit de l'agriculture et de l'environnement. Ainsi, 52,4% du territoire est classé en zone agricole et 41,5% en zone naturelle. Les nouveaux secteurs de développement représentent quant à eux **0,7%** du territoire.



3.5 Le règlement écrit

3.5.1 Titre I : Dispositions applicables à toutes les zones

Article 1 : Champ d'application territorial

Article 2 : Division du territoire en zones

Article 3 : Lexique

Article 4 : Dispositions générales

Article 5 : Règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement

Article 6 : Application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme

Article 7 : Palette des matériaux du Midi Toulousain

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'article 4 se décompose en 2 règlements :

- Règlement applicable en zone d'aléa fort à très fort d'inondation.
- Règlement applicable en zone d'aléa faible à moyen. La zone porte sur les zones non urbanisées, à urbanisation diffuse, soumises à un aléa d'inondation concernées par les crues de la Garonne ou de ses affluents.

Ces règlements peuvent s'avérer fort utiles sur certains secteurs communaux. Cet aspect a pu se vérifier au niveau de l'information en cours d'enquête.

3.5.2 Titre II : Dispositions spécifiques à chacune des zones

Le contenu de ce Titre définit par zone et par thème les dispositions spécifiques qui s'appliquent :

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 : Desserte par les réseaux

Le seul schéma de principe représenté concerne la hauteur des constructions indiquant les deux cas : hauteur sur sablière ou sur acrotère. Pour le même sujet, des différences notoires peuvent être observées en fonction du type de zone, exemples :

Hauteur des constructions :

- Zone UA : 7 mètres sans excéder R+1+combles (rdc surmonté d'un étage et de combles)
- Zone UB : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

Emprise au sol et densités :

- Zone Ub : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.
Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 50% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 50 m².
- Zone Uc : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 %.
Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 30% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 50 m².

3.6 Annexes

3.6.1 Annexes sanitaires

3.6.1.1 Eau potable (4.1.1) : le schéma directeur est en cours d'élaboration sur l'ensemble de son territoire.

Il permettra de définir les programmes de travaux à mettre en oeuvre pour les besoins futurs dus à l'augmentation de la demande en eau potable, mais aussi dans le cadre du renouvellement des ouvrages existants (stockages et canalisations).

3.6.1.2 Eaux pluviales (4.1.2) : le règlement annexé au PLU définit le cadre de l'exercice du service Public de Gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement (SPG-EPR) et des relations à l'exercice de l'usager.

La maîtrise d'ouvrage et l'exploitation des AHÉL demeurent à la charge de leurs propriétaires qu'ils soient publics ou privés et situés dans le domaine public ou le domaine privé.

Tout aménagement touchant au domaine de l'eau doit être compatible avec le contenu du SDAGE, document de planification et de gestion de la ressource en eau, dont l'élaboration relève de la responsabilité de l'Etat. En matière d'eaux pluviales, les orientations visent notamment au contrôle et à la réduction des pollutions.

Les SDAGE sont déclinés localement en SAGE. Ils font également référence en matière de gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Le règlement du SAGE prévaut sur les SCOTs et les documents d'urbanisme.

L'entretien des cours d'eau est réglementairement à la charge des propriétaires riverains. « bonne tenue des berges et préservation de la faune et de la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes » (cf. article L215-14 du code de l'Environnement).

L'usager du service n'a pas d'obligation de se raccorder à un AHÉL et en particulier aux ouvrages de collecte des eaux pluviales et de ruissellement en usant de son droit à disposer sur son fond de ses eaux pluviales (article 641 du Code Civil) dès lors qu'il dispose d'aménagements adaptés à leur stockage.

En fin d'annexe (article 28), est donnée la liste des pièces à fournir POUR d'obtenir une attestation de conformité dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le règlement du SAGE **prévaut** sur les SCOTs et les documents d'urbanisme.

Protéger les zones à enjeux contre les coulées de boues : Le zonage identifiera les secteurs agricoles sensibles au ruissellement et générateur de **coulées de boues**. Il préconisera dans ces secteurs la réalisation d'ouvrages ou de zones tampon (bandes enherbées, noues naturelles...) et des recommandations en matière d'assolement (type période, sens des labours, rotation...).

D'une manière générale sur les aires agricoles et naturelles, les actions visant à privilégier la réduction voire la **réduction des intrants** seront favorisées.

La règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales **à la parcelle**. En cas d'absence de raccordement, l'Usager devra démontrer l'impossibilité de cette infiltration par une étude hydrogéologique conforme à la norme NF-P- 94 500 de novembre 2013.

3.6.1.3 Assainissement (4.1.3) : C'est l'ancien schéma qui est présenté et qui n'aura plus cours dès la mise en place du PLU communal.

3.6.1.4 Déchets (4.1.4) : La collectivité engage une politique de développement des colonnes en Point d'Apport Volontaire (ou PAV) comme moyen de stockage et de collecte des déchets pour les nouveaux ensembles de logements.

Il s'agit de proposer une alternative qui diminue les freins au geste de tri des habitats, qui optimise les collectes et qui repose sur un certain nombre d'avantages :

- En libérant de l'espace habituellement réservé au stockage pour les bacs roulants traditionnels
- En augmentant le volume de stockage ;

- En diminuant les désagréments visuels et olfactifs des bacs sur la voie publique ;
- En limitant les risques de dégradations des équipements, les risques d'incendie et d'accident
- En substituant aux bacs traditionnels un système plus simple, plus écologique en réduisant le
- les fréquences de collecte ;
- En supprimant les manipulations de bacs ce qui représente un gain économie et humain tant
- pour la collectivité que pour les gestionnaires.

Afin de permettre le tri à la source des biodéchets, des zones devront être réservées afin d'accueillir des aires de compostage partagé.

Le compostage partagé : Afin de prévoir la gestion séparée des biodéchets, un ou plusieurs emplacements devront être prévus à cet effet.

Par conséquent, en fonction du nombre de logements construits un ou plusieurs sites de compostage partagé devront être réservés. Les caractéristiques du compostage partagé sont précisées ultérieurement.

3.6.2 (4.2) : Servitudes d'utilité publique :

Les **servitudes d'utilité publique** et les **plans de prévention des risques** sont intégrés dans le **PLU opposable**. Les servitudes imposent des contraintes spécifiques pour des raisons d'intérêt général (protection des infrastructures, sécurité publique). Les plans de prévention des risques identifient et réglementent les zones exposées à des aléas naturels ou technologiques.

3 servitudes concernent la commune de Mauressac (cf. Arrêté N° DREAL-2019-31-093 instituant des servitudes d'utilité publique + carte) :

- Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de gaz
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- Servitudes relatives à l'établissement des lignes et canalisations électriques.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé à 2050 l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols. Ainsi la réglementation évolue en faveur de la sobriété foncière au travers des documents de planification. Les règlements concernant respectivement l'assainissement des eaux usées et celui des eaux pluviales sont aussi des outils pour gérer cet ambitieux objectif.

CHAPITRE 4 – ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1 Apport du PLU

Le **plan local d'urbanisme** (PLU) est bien plus qu'un simple recueil de normes, c'est le socle sur lequel chaque commune construit sa vision du territoire, encadrant les usages et la transformation des sols. Derrière ce document, on trouve des choix politiques et la volonté d'organiser, parfois de maîtriser, l'évolution urbaine ou rurale. Les documents précédemment examinés sont les outils qui en forment l'ossature, à savoir :

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- la cartographie des zones urbaines ou naturelles,
- et un règlement strict encadrant chaque projet.

Le PLU fait entrer la commune dans une autre dimension au plan de l'urbanisme. Pour élaborer le plan, la commune, avec la participation du Bureau d'Etudes *Paysages* a dû mener une réflexion approfondie dans plusieurs domaines :

- Etat de la commune avec ses forces et ses faiblesses,
- Projection dans le futur (estimation de l'évolution démographique, besoin en logement...),
- « Modéliser » la commune du futur afin d'avoir un objectif clairement défini,
- Respect de la nature et son environnement (Trame verte et bleue...),
- Mesurer divers risques majeurs (inondation, sécheresse, glissement de terrain ...),
- Identifier les servitudes d'utilité publique, renforçant ainsi la compréhension des contraintes légales pesant sur les terrains,
- Intégration les règles et les contraintes d'urbanisme qui s'appliquent à un PLU (consommation autorisée des ENAF, cadencement du développement urbain, constructions) dans le respect des limites fixées au niveau supra communal, ici du SCoT du Midi Toulousain, ...).
- La prise en compte du proche environnement qui peut directement ou indirectement impacter le développement communal. Dans le cas présent, on peut citer la commune d'Auterive qui est un pôle d'attractivité très proche (moins de 5 kilomètres) où l'on trouve un large éventail de commerces, 5 zones industrielles, 1 zone artisanale, une gare, un lycée avec internat, une STEP rénovée à grande capacité appelée à recevoir les effluents de Mauressac (cf. Enquête publique Assainissement).

A cet inventaire, loin d'être exhaustif, il convient de prendre en considération l'information des citoyens :

- Réunion publique d'information,
- Délibérations du Conseil municipal,
- Enquête publique,
- Mise à disposition du PLU sur des plateformes comme [Géoportail-urbanisme.gouv.fr](https://geoportail-urbanisme.gouv.fr) et en [mairie](#) permettant ainsi aux citoyens de s'informer et de participer aux décisions d'aménagement. Cette transparence est fondamentale pour garantir la légitimité des choix municipaux.

4.2 Modifications attendues du règlement

En réponse de la commune aux avis de certaines PPA (cf. Dossier Enquête Publique - 0 Partie administrative - 0.2 Avis des PPA et MRAe) et parmi les propositions de modification du règlement écrit et graphique, je prends acte, en particulier, de la volonté du maître d'ouvrage de faire évoluer les points suivants :

1) « Afin que les installations agrivoltaïques ne rentrent pas dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de la commune, elles doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF. Ces caractéristiques techniques (hauteur des panneaux, densité et taux de recouvrement du sol, ancrages, clôtures, accès) sont donc à intégrer au règlement écrit de la zone A, faute de quoi, le projet pourrait être pris en compte dans la consommation d'ENAF. »

2) « Reprise du règlement écrit notamment concernant les annexes aux habitations existantes non liées à une activité agricole pour être strictement conformes aux prescriptions réglementaires inscrites dans la note de cadrage de la CDPENAF : Les extensions des habitations existantes doivent être limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à la condition que **la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excèdent pas 200 m²**.

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent être implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de **30 m** de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation.

La surface de plancher, ainsi que l'emprise au sol, totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas **50 m²**. Hauteur des annexes... »

3) Remarques sur le règlement graphique (cf. Avis DDT § 3.4 page 14/14) :

« Il est demandé de prendre en compte les différentes remarques précédentes, dont (liste non exhaustive) :

- reclasser les parcelles de la zone AUa de l'OAP de la place des Concerts en zone agricole ou naturelle ;

- classer plus systématiquement les cours d'eau identifiés dans le diagnostic en secteur protégé Nco, ainsi que le corridor ouvert de plaine identifié par le SRADDET le long de la RD12 ;
- classer les parcelles concernées par l'aléa « ruissellement de coteaux », et identifiées dans la cartographie de l'étude du syndicat de rivières du SYMAR Val d'Ariège en secteurs inconstructibles de type Nco ou Aco. »

4) « Parcelle A 345 : existence d'une activité maraîchère sur cette parcelle qui doit être classée en zone agricole au lieu-dit « Tolosa ». Respect du RPG 2023 en zone agricole et non naturelle accompagnée d'EBC. Ensemble des parcelles déclarées à la PAC. »

5) Observation N° 38 du registre d'enquête : « Actuellement, est spécifié sur le règlement du PLU que les panneaux photovoltaïques ne doivent émerger de la construction, il faut rectifier cette partie du règlement en notant que les panneaux photovoltaïques doivent être posés ou fixés sur la toiture dans toutes les zones du PLU. »

Réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse des observations :

« Cette demande fait référence à l'article 8 « Desserte par les réseaux » du règlement écrit ; la phrase sera adaptée ».

4.3 Comparaison des objectifs fixes et des objectifs atteints

- Mettre le document de planification communale en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud Toulousain,

OBJECTIF ATTEINT : OUI

Justifier de la sollicitation de l'enveloppe maximum prévue par le SCoT arrêté au regard des critères inscrits dans les règles de ce dernier (cf. § 1.7.3).

- Maitriser la croissance de la population,

OBJECTIF ATTEINT : OUI

Le projet d'une croissance raisonnable avec l'ouverture progressive des cinq OAP sectorielles habitat.

- Réglementer la densité des constructions pour conserver le caractère rural et l'identité de la commune,

OBJECTIF ATTEINT : OUI

Si la densité était de 8 logts/ha entre 2010 à 2020, elle serait de 10 à 12 logts / ha pour le projet des OAP, à raison de 2,4 personnes par ménage, ce qui laisse conserver un caractère familial.

- Privilégier un développement de la commune centré sur le bourg en redéfinissant les secteurs d'urbanisation future autour de l'école. L'objectif est de mieux prendre en compte la topographie communale, les risques de coulées de boue, le réseau d'assainissement collectif et la localisation de l'école,

OBJECTIF ATTEINT : OUI

Les OAP prévues sont proches, voire très proches de l'école. Des modes de déplacement doux (piétons, vélos) sont nécessaires pour accompagner cette évolution, notamment au plan de la sécurité.

La révision du schéma d'assainissement et la mise en place d'un schéma des eaux pluviales seront des avancées importantes dans ces domaines. Le risque des coulées de boue nécessite une attention permanente compte tenu du relief pentu de la commune. Le schéma directeur des eaux pluviales constitue un progrès significatif en la matière.

- Diversifier l'offre de logement, notamment en proposant quelques logements locatifs sociaux communaux et favoriser ainsi le maintien des effectifs scolaires,

OBJECTIF ATTEINT : OUI

- Protéger le patrimoine boisé et l'espace agricole en limitant la consommation d'espaces et en prenant en compte le réseau d'irrigation,

OBJECTIF ATTEINT : OUI

- Favoriser le développement d'une offre commerciale en ouvrant la possibilité, dans le règlement du PLU, à des commerces de s'installer,

OBJECTIF ATTEINT : OUI

Le règlement ouvre cette possibilité, même si l'arrivée de commerces de proximité est un défi de taille, mais nécessaire pour les habitants de la commune.

- Conserver une coupure verte entre l'entrée est du village et la D12.

OBJECTIF ATTEINT : OUI

Deux OAP (Mercadier et Ecole) impacteront sensiblement le paysage rural composé de champs. Un effort particulier au plan paysager sur cette entrée de ville sera nécessaire pour atténuer la perception lointaine de ces deux secteurs situés de part et d'autre de la RD 40.

CHAPITRE 5 – ANALYSE BILANCIELLE

Avantages	Coefficient	Inconvénients	Coefficient
Maîtrise du foncier communal et gestion des espaces stratégiques	5	Simplicité et souplesse de la carte communale	5
Elaboration de règles précises pour chaque type de construction	5	Déclassement constructible de certains secteurs et conséquences négatives pour certains propriétaires	5
Préservation des espaces naturels et agricoles	5	Processus participatif avec les résidents de s'exprimer et d'influencer les décisions locales	2
Anticipation des évolutions démographiques et économiques	4	L'élaboration d'un PLU peut paraître déraisonnée (coût, suivi administratif...)	3
Les décisions s'appuient sur des règles lisibles, les marges d'erreur se réduisent	3	Mode d'assainissement des eaux usées par lagunage maîtrisé au niveau communal	2
La révision du zonage d'assainissement des eaux usées et la mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales impactent favorablement plusieurs domaines (salubrité, sécurité, ...)	5		
Par délibération, le Conseil municipal a estimé que la carte communale nous pouvait plus répondre aux besoins futurs de la commune.	5		
Total	32		17

L'analyse bilancielle s'avère nettement positive pour la mise en place d'un plan local d'urbanisme.

CHAPITRE 6– Conclusion du commissaire enquêteur

Je n'ai pas relevé de critique remettant en cause le bien-fondé du projet de PLU présenté.

Je prends acte des réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse des observations (Rapport Tome 1 Chapitre 7).

A l'issue de l'enquête publique de trente-deux jours consécutifs, et sur la base du dossier présenté par le maître d'ouvrage, j'estime que le projet a été examiné de manière critique et objective dans toute sa diversité.

Aussi, compte tenu :

- du déroulement de l'enquête publique (Chapitre 2) ;
- de la régularité de la procédure (§ 2.4) ;
- de l'analyse et de l'avis sur le projet (Chapitre 4) ;
- des réponses fournies par le maître d'ouvrage dans son mémoire (Tome 1 Chapitre 7 § 7.2) ;
- de l'analyse bilancielle (Chapitre 5) ;

j'émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mauressac assorti d'une réserve et de quatre recommandations présentées ci-après.

Réserve : Mise en application par le maître d'ouvrage de sa réponse à plusieurs requérants et à moi-même dans son mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse des observations, à savoir : « *Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.*

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique ».

Recommandation 1 : Exploiter la réponse du SYMAR Val d'Ariège concernant la parcelle OA-126 (secteur Mercadier) : cf. observations N° 2 et 5.

Recommandation 2 : Pour les deux OAP particulièrement, Mercadier et Ecole, qui auront un impact visuel certain sur le paysage d'entrée du bourg, une attention toute particulière devrait être portée sur les aménagements paysagers. Il conviendrait de masquer le moins possible les constructions traditionnelles pouvant rappeler la ruralité communale d'autrefois (cf. réponse à l'observation N° 25).

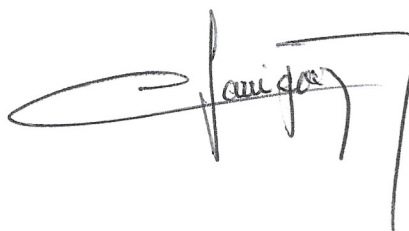
Recommandation 3 : Je prends acte de la prise en compte des propositions de modification du règlement dans le paragraphe 4.2 (voire d'autres citées dans la « *synthèse et position provisoire de la collectivité* » sur les avis des personnes publiques associées et consultées – Pièce 0.2 du dossier d'enquête).

Recommandation 4 : Autant que faire se peut, associer les habitants de la commune aux différentes réalisations prévues dans le projet (cf. dernier § 4.1). Dans le prolongement de ce souci d'information, (cf. commentaire du commissaire enquêteur § 3.1) je souligne, par ailleurs, l'importance des indicateurs et des suivis dans le temps, qui représentent une étape un peu lointaine, mais majeure. Ces indicateurs permettent de juger en toute transparence des réalisations concrètes eu égard aux objectifs fixés. Les informations fournies sont d'abord utiles aux différents acteurs de la mise en application du PLU, mais également à la population pour suivre l'urbanisme de la commune.

Fait à Toulouse, le 7 février 2026

Le commissaire enquêteur

Henri GARRIGUES

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Henri Garrigues', with a large, stylized flourish extending to the right.

Enquête publique du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026
Projet d'abrogation de la carte communale de la commune de
MAURESSAC 31190

Tome 2

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Henri GARRIGUES

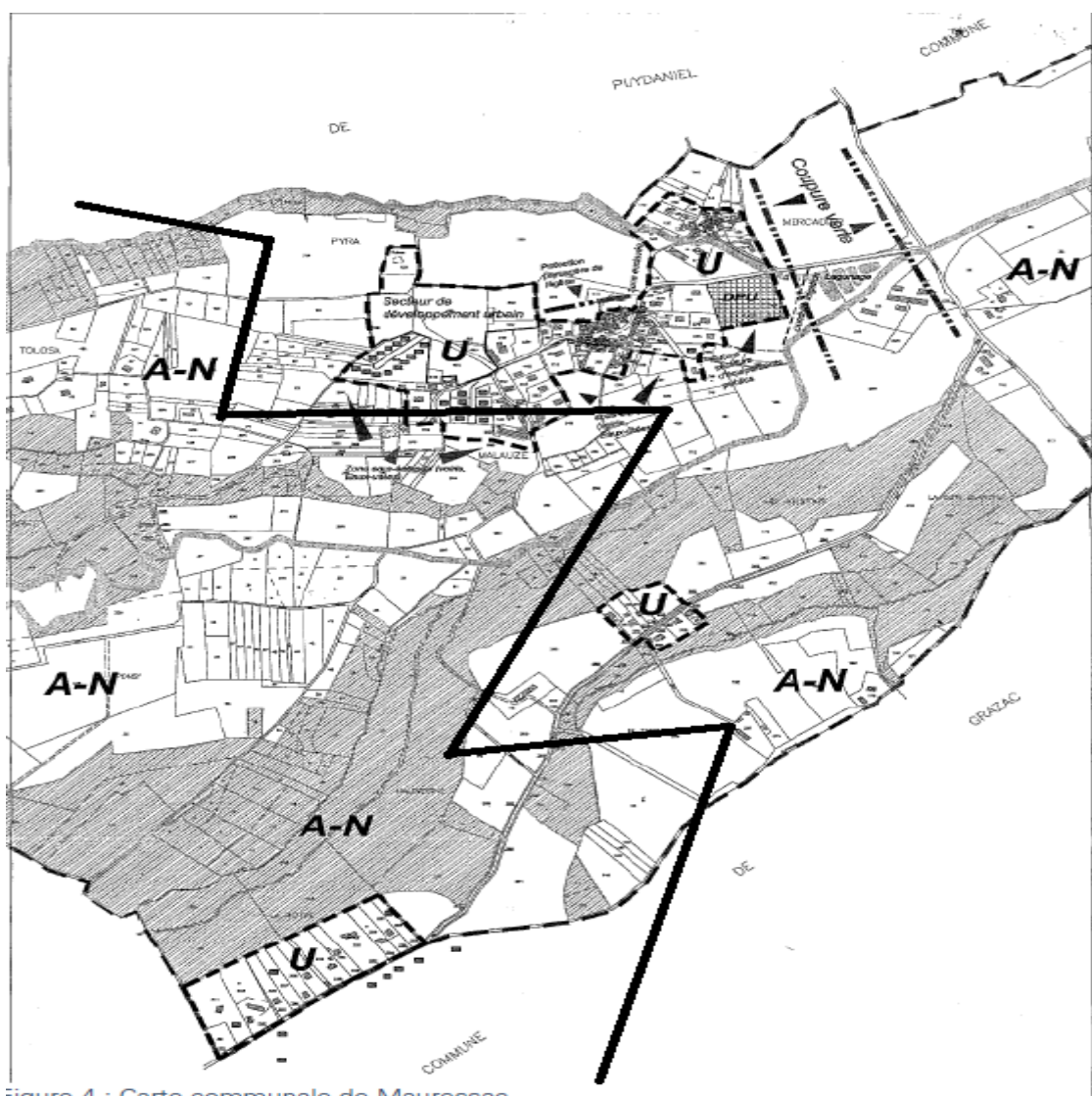


Figure 4 : Carte communale de Mauressac

TOME 2

SOMMAIRE CONCLUSION

ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

CHAPITRE 1 – GENERALITES	page 3
1.1 - Objet de l'enquête publique	
1.2 – Niveau de responsabilité	
1.3 - Cadre juridique	
1.4 - Insertion de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU	
1.5 - Rappel de la situation du site, de son choix et des objectifs	
1.6 - Niveau supra communal	
1.7 Spécificités : démographie, emploi, construction, logement, forme urbaine	
1.7.1 Evolution démographique	
1.7.2 L'offre d'emploi et ses caractéristiques	
1.7.3 Le rythme de la construction	
1.7.4 Disparités par secteur et recherche de densité	
1.7.5 Les besoins futurs en logements	
CHAPITRE 2 - MOTIF DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE ET APPROBATION DU PROJET DE PLU	page 6
CHAPITRE 3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DEROULEMENT	page 7
3.1 Dossier d'enquête publique	
3.1.1 Conformité de la composition	
3.1.2 Qualité du dossier d'abrogation de la carte communale	
3.1.3 Rappel des avis des Personnes Publiques associées et consultées	
3.2 Participation du public et observations	
3.3 Incidents, ambiance générale	
CHAPITRE 4 - Régularité de la procédure	page 8
CHAPITRE 5 - Effet de l'abrogation de la carte communale	page 9
CHAPITRE 6 – Avis motivé	pages 10

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1.1 - Objet de l'enquête publique

- Elaboration du plan local d'urbanisme ;
- **Abrogation de la carte communale** ;
- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac.

1.2 – Niveau de responsabilité

M. Le Maire de la commune de Mauressac est Maître d'ouvrage et responsable du projet.

1.3 - Cadre juridique

Par délibération en date du 15 octobre 2018, le conseil municipal de la commune de MAURESSAC a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme. Puis par délibération en date du 12 juin 2025, le conseil municipal a arrêté son projet de PLU, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme.

Délibération du conseil municipal d'arrêter le projet de PLU tel que présenté et de le soumettre pour avis aux personnes publiques associées et consultées (12 juin 2025).

Décision N° E25000185/31 de Mme La Présidente du Tribunal administratif de Toulouse en date du 21 octobre 2025 désignant M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur titulaire et de M. Christian TOURAILLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête.

Décision de modification de l'objet de l'enquête publique (désignation identique des deux commissaires enquêteurs par rapport à la décision du 21 octobre 2025), en date du 07 novembre 2025. Dossier n° E25000185 / 31.

1.4 - Insertion de l'enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU

- 15/10/2018 : prescription de la procédure en conseil municipal,
- 12/06/2025 : arrêt du PLU en conseil municipal,
- 06/2025 à 09/2025 : consultation des personnes publiques associées,
- 11/2025 à 12/2025 : enquête publique,
- Début 2026 : approbation théorique en conseil municipal.

1.5 - Rappel de la situation du site, de son choix et des objectifs

Mauressac est située en Haute-Garonne à moins d'une heure de la capitale régionale (31 km) à laquelle elle est notamment reliée par l'A64 et la RD 820, ancienne RN 20, reliant Toulouse à l'Espagne. La sous-préfecture Muret se situe à 18 km et la commune d'Auterive qui dépasse 10 000 habitants à 4,4 km. Les communes voisines, Puydaniel, Lagrâce-Dieu, Grazac, Caillac, Espérce, Aurillac, Miremont sont distantes entre 1,3 km et 5,4 km de Mauressac.

D'une superficie de 458 ha la commune se caractérise par deux entités distinctes :

- Un secteur de plaine au nord du territoire, dans la vallée de l'Ariège,
- Un secteur (Volvestre) de côteaux et de vallées sur les parties ouest et Sud de la commune. Ce dernier accueille notamment le centre-bourg de Mauressac.

La topographie est assez marquée avec la présence de versants pentus vers le ruisseau de Mauressac (secteur Sud), mais également vers le centre-bourg (secteur Nord-Ouest). Les phénomènes de ruissellement pluviaux, fortement accentués sur les secteurs les plus pentus font l'objet d'une attention particulière dans le cadre du diagnostic pluvial. Au sein de la zone de plaine, en revanche, la topographie peu marquée n'est pas favorable au bon écoulement des eaux et peut être source de phénomènes de stagnations d'eau en cas de fortes précipitations.

La commune de Mauressac est structurée autour de cinq cours d'eau qui traversent son territoire (La Mouillonne, le ruisseau du Dorus, la Rigounelle, le Mauressac et un petit ruisseau La Bordeneuve).

Le réseau routier de la commune de Mauressac s'organise autour de trois axes principaux, conditionnés par la géographie des coteaux du Volvestre :

- La RD 40, qui traverse la commune du Nord-Est au Sud-Ouest et qui relie Auterive à Lézat (09),
- La RD 12 en pied de coteau qui relie Mauressac aux différents bourgs entre Miremont et Saverdun. Cette route marque assez nettement la limite entre la partie basse et la partie haute de la commune.
- La RD 28F est un axe de desserte locale qui permet de rejoindre Saint-Ybars (09) et la Vallée de la Lèze. Elle traverse les deux lieudits communaux que sont La Côte Blanche et La Metche sur les hauteurs. L'extrémité de ce dernier lieudit est distant de 3,5 km du centre-bourg, sa position excentrée est accentuée par son accès en pente et la traversée d'une zone boisée.

Le dossier de présentation évoque une faible offre de transports en commun. Mauressac n'est pas desservie par le réseau ferré, mais est intégrée au réseau interurbain du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, le réseau Arc-en-ciel. En direction de Toulouse, les départs ne se font que dans la matinée (3 sur 4 s'arrêtent à Pins-Justaret). En direction de Saverdun, les trajets se réalisent uniquement dans l'après-midi et un seul départ s'effectue à la gare routière de Toulouse. Des lignes de transport scolaires relient Mauressac aux autres communes aux alentours, dont Auterive, Pins-Justaret et Muret où se situent collèges et lycées.

Bien que non desservie par le réseau ferré, la commune bénéficie toutefois de la proximité de la gare d'Auterive accessible en 5 mn en voiture.

La RD 12 enregistre une fréquentation importante dépassant 3400 véhicules par jour, dont 3,8% de poids lourds en 2014.

1.6 Niveau supra communal

Mauressac appartient à l'EPCI qu'est la communauté de communes « Bassin Auterivain Haut-Garonnais » depuis 2017 qui regroupe 19 communes. Ce dernier est mitoyen de trois autres bassins de vie : Toulouse, Lézat-sur-Lèze et Saverdun. Plus largement, la communauté de communes est intégrée au PETR du Sud Toulousain qui porte le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 12 octobre 2012. Celui-ci compte 99 communes sur 3 communautés de communes (Volvestre, Cœur de Garonne, Bassin Auterivain Haut-Garonnais). Ce territoire s'étend sur 1 291 km² et regroupait 1 00 000 habitants en 2023.

Même s'il est hors département, on peut néanmoins citer le bassin d'emploi de Foix-Pamiers au Sud accessible en 20 minutes.

1.7 Spécificités : démographie, emploi, construction, logement, forme urbaine

Commentaire du commissaire enquêteur :

Afin de ne pas trop alourdir la partie conclusive (tome 2), les quatre paragraphes ci-après reprennent de manière plus synthétique des thèmes développés dans le Rapport (Tome 1). Les thèmes abordés constituent les éléments de base de la réflexion qui a conduit à l'élaboration du PLU pour succéder à la carte communale.

1.7.1 Evolution démographique

Nombre d'habitants par année : 1866 : 317 - 1970 : 100 - 1975 : 91 - 1982 : 120 - 2015 : 510 - 2021 : 492 - 2022 : 498.

La décroissance démographique se poursuit jusqu'en 1975 où la commune atteint son seuil démographique minimum avec 91 habitants, soit une population divisée par trois en un siècle. Toutefois, une dynamique positive se met en place à partir des années 1980 : la population de Mauressac est en constante augmentation et passe de 120 habitants en 1982 à 510 en 2015. Elle est de 492 habitants en 2021. Entre 2011 et 2022, la commune recense 38 nouveaux habitants, soit une augmentation de 3 à 4 hab/an.

L'évolution de la population a par ailleurs dépassé le pic qu'elle a atteint dans les années 1860. La commune a donc réussi à largement compenser la perte d'habitants générée par l'exode rural en connaissant une croissance démographique régulière sur plusieurs décennies.

Comme indiqué dans le PADD (Axe 2), on perçoit bien dans le projet de PLU la volonté de réimpulser une dynamique d'accueil de nouveaux habitants de façon progressive en vue d'assurer l'équilibre entre le développement démographique et les capacités d'accueil du territoire. Il s'agit d'accueillir, puis de pérenniser la présence d'une population jeune, permettant d'atténuer l'impact du vieillissement de la population et renforcer l'âme du village.

La commune souhaite toutefois être moins ambitieuse que la dynamique de développement des années 2000 (5,6% entre 1999 et 2000 et 3,1% entre 2010 et 2015), en proposant un scénario de relance maîtrisé et plus adapté avec ses capacités. Ainsi, le projet retenu prend appui sur une temporalité à horizon 2025-2035 (pour l'accueil d'habitants) se traduisant par un accueil de 60 habitants supplémentaires basée sur une population de 492 habitants en 2021 (Insee) soit environ 550 habitants en 2035 (croissance annuelle d'environ 0,8%, cohérente avec le projet de SCoT arrêté).

1.7.2 L'offre d'emploi et ses caractéristiques

Entre 2011 et 2016, le nombre d'emplois sur la commune augmente moins vite que les actifs ayant un emploi et résidant sur la commune. Ce constat implique qu'une large part d'actifs doit quitter la commune pour se rendre sur son lieu de travail. En analysant l'offre d'emploi des territoires proches, on note qu'Auterive peut en partie répondre aux besoins d'actifs, au-delà le pôle appaméen, et plus fortement le pôle toulousain, offrent un gisement d'emplois à destination des actifs locaux.

Au 31 décembre 2016, la commune comptait 16 entreprises représentant un large éventail de secteurs d'activité. Ceux de la construction et des services aux entreprises étaient les plus importants avec 5 établissements chacun. La majorité des établissements était de très petite taille, car 81,5 % des établissements n'employait aucun salarié.

En matière agricole, on comptait 8 exploitations ayant leur siège à Mauressac en 1988, il n'en restait plus que 2 en 2020.

Les gains d'habitants sur le territoire traduisent l'attractivité communale pour les actifs ayant un emploi. Mauressac disposant d'une offre d'emploi limitée, seulement 8,7 % des actifs restent sur la commune pour travailler, les autres se rendent sur une autre commune, et dans le département pour la majorité (2021).

Les données actualisées 2026 figurent dans la partie Rapport § 1.6

1.7.3 Le rythme de la construction

20 nouveaux logements ont été autorisés à Mauressac entre 2011 et début 2025, soit une moyenne de 1,4 logements par an.

Le rythme le plus soutenu de construction est intervenu sur les années 2015, 2017, 2018 puis en 2022. En parallèle des constructions à vocation de logement, la commune a accueilli 1 bâtiment agricole ainsi qu'un équipement communal.

Sur ces années ; les constructions se sont concentrées :

- sur les lotissements en extension du bourg,
- en confortement du hameau du Mercadier et du coeur de bourg
- en densification de l'urbanisation linéaire

Le zonage de la carte communale offre un potentiel de développement de près de 7 ha en extension et en intensification urbaine, ce potentiel doit **être interrogé** dans le cadre de l'élaboration du PLU, notamment au regard des risques, de la desserte des réseaux et de son positionnement au regard du centre-bourg et des équipements.

A l'image de nombreux espaces ruraux, la maison individuelle prédomine à Mauressac. En effet, la commune compte 1 % d'appartements dans son parc de logements en 2015.

Concernant le statut des occupants, le nombre de propriétaires et le nombre de locataires a doublé sur la période. Toutefois, aucune offre de logements sociaux n'existe sur le territoire, le parcours résidentiel des ménages ne peut donc être assuré dans son intégralité sur le territoire.

En 2015, le parc de Mauressac compte 191 logements, soit plus du triple que 40 ans auparavant, une progression corollaire à la forte croissance observée pour la population communale.

1.7.4 Disparités par secteur et recherche de densité



Secteurs : 1 Centre-bourg / 2 Nouveaux lotissements et organisation parcellaire / 3 Lieudits éloignés du centre-bourg (Route de Saint-Ybars)

1.7.5 Les besoins futurs en logements

Le projet communal envisage l'accueil de 60 habitants supplémentaires, visant à redynamiser la croissance démographique (0,8% par an contre -0,6 % entre 2015 et 2021).

Pour répondre à la production de logements nécessaire à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de **40** nouveaux logements entre 2025 et 2035. La commune est en capacité d'absorber ce développement, tant en termes d'équipements, qu'en termes de réseaux (les gestionnaires de réseaux ayant été associés à plusieurs points d'étape du PLU).

Par ailleurs, la commune s'engage à porter un projet urbain plus durable, plus sobre en termes de consommation spatiale passant d'une moyenne de 8 lgt/ha à 10lgt/ha minimum dans les nouveaux projets. Cette politique passe par la mise en place de projets maîtrisés en priorité en densification et limitant l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

Pour ce faire, la commune vise à assurer une production de logements répondant aux besoins locaux et aux trajectoires des ménages par :

- La création de 25 logements en réponse à l'attractivité résidentielle du territoire,
- La création de 15 logements pour répondre au phénomène de desserrement des ménages,
- La constitution d'un parc de logement social équivalent à 10 % du parc de logements à produire,
- La diversification du parc de logements par l'introduction de nouvelles formes urbaines.

CHAPITRE 2 - MOTIF DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE ET APPROBATION DU PROJET DE PLU

Face à ces nouveaux défis, lors de sa réunion du **15 octobre 2018**, le conseil municipal a estimé que la carte communale approuvée en 2005 ne permet de maîtriser ni le rythme ni la forme de l'urbanisation. Elle ne correspond plus aux souhaits de l'équipe municipale en termes de localisation des zones constructibles et de densité et ne répond pas non plus aux objectifs fixés par le SCoT.

Après sept années de procédure, de concertation et d'études, le conseil municipal a délibéré le **12 juin 2025** par arrêté en faveur du projet de PLU, dont les objectifs sont les suivants :

- Mettre le document de planification communale en compatibilité avec le SCoT.

- Maîtriser la croissance de la population.
- Réglementer la densité des constructions pour conserver le caractère rural et l'identité de la commune.
- Privilégier un développement de la commune centré sur le bourg en redéfinissant les secteurs d'urbanisation future autour de l'école.
- Diversifier l'offre de logement, notamment en proposant quelques logements locatifs sociaux communaux et favoriser ainsi le maintien des effectifs scolaires.
- Protéger le patrimoine boisé et l'espace agricole en limitant la consommation d'espaces et en prenant en compte le réseau d'irrigation.
- Favoriser le développement d'une offre commerciale en ouvrant la possibilité, dans le règlement du PLU, à des commerces de s'installer.
- Conserver une coupure verte entre l'entrée est du village et la D 12.
- Prendre en compte le risque inondation et les coulées de boue, améliorer la gestion des eaux pluviales.
- Sécuriser la traversée du bourg et l'accès à la mairie.

CHAPITRE 3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DEROULEMENT

3.1 Dossier d'enquête publique

3.1.1 Conformité de la composition

Sa composition correspond aux exigences de la réglementation en matière d'élaboration d'un PLU (cf. Tome 1 – Rapport § 2.1). A noter qu'un plan du zonage de la carte communale est joint au dossier spécifique d'abrogation de la carte communale.

3.1.2 Qualité du dossier d'abrogation de la carte communale

Composé de huit pages nécessaires et suffisantes, le dossier permet notamment d'avoir une idée du développement communal en matière d'urbanisme depuis son application en 2005. La présence du plan de zonage offre la possibilité de comparer utilement les évolutions prévues pour le projet de PLU. Le dossier décrit aussi de manière synthétique l'effet de l'abrogation de la carte communale dès que celle-ci n'aura plus cours.

3.1.3 Rappel des avis des Personnes Publiques associées et consultées

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées concernées ont donné leur avis sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de MAURESSAC.

Nom	Avis rendu le...	Avis
RTE	26.05.2025	Demandes
Tisséo	30.06.2025	Pas d'observation
INAO	09.07.2025	Favorable Observations
ARS	18.07.2025	Favorable
CMA	21.07.2025	Favorable
Chambre d'Agriculture	29.08.2025	Défavorable
SCoT Pays Sud Toulousain	12.09.2025	Favorable avec remarques et recommandation
CDPENAF	22.09.2025	Favorable sous réserves
DDT	24.09.2025	Favorable sous réserves
CCI	03.09.2025	Favorable
CD 31 (DDAT)	06.02.2024	3 observations

Les avis extraits de la pièce 0.2 Procédure ont été repris en très grande partie dans le Tome 1 Rapport, pages 14 à 20 et ne seront pas développés dans cette partie conclusive.

Commentaire commissaire enquêteur :

La procédure d'abrogation des cartes communales ne prévoit pas de consultation de personnes publiques. Je note qu'aucun de ces avis n'a fait référence à la carte communal et à son projet d'abrogation. La DDT précise simplement qu'une procédure est à mener pour abroger la carte communale.

3.2 Participation du public et observations

Mode de consultations	Nombre
Nombre de personnes ayant émis une observation (parfois plusieurs pour une observation)	46
Nombre d'observations	28
Nombre de visites en mairie	31

3.3 Incidents, ambiance générale

Aucun incident à relever. Franchise et courtoisie du public pour exprimer ses motivations au commissaire enquêteur.

CHAPITRE 4 - REGULARITE DE LA PROCEDURE

A l'issue des trente-deux jours d'enquête consécutifs, soit du 15 décembre 2025 à 09 heures au 15 janvier 2026 à 12 heures 30, j'ai pu me rendre compte du respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de celle-ci, en particulier au regard des documents et points suivants :

- Insertion de l'**enquête publique** dans la procédure administrative relative à l'élaboration du PLU, suite à la **délibération** du Conseil municipal de Mauressac en date du 12 juin 2025, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme ;
- **Décision** N° E25000185 / 31 du 7 novembre 2025, désignant M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Christian TOURAILLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique ;
- La mairie de MAURESSAC a été désignée comme **siège** de l'enquête ;
- Le **dossier d'enquête** permettait au public d'avoir une bonne connaissance de l'ensemble des informations nécessaires et réglementaires concernant l'élaboration du PLU, **l'abrogation de la carte communale**, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac ;
- L'avis au public dans la **presse**, relatif à l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans deux quotidiens régionaux (La Dépêche du Midi : 27/11/et 18/12/2025) - La Voix du Midi : 27/11/et 18/12/2025). Par ailleurs, l'Avis a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête en mairie de MAURESSAC et sur le **site Internet** de la mairie (cf. Tome 1 – Rapport Annexe 3).
- **L'attestation d'affichage** de l'Avis d'enquête signée par M. Le Maire est parvenue le 20 janvier 2026 au Commissaire enquêteur ;
- Les dispositions prévues par l'arrêté municipal en matière d'**information**, notamment par l'intermédiaire de plusieurs supports (dialogue avec le commissaire enquêteur lors des permanences, par écrit, via le site Internet), offraient au public plusieurs possibilités pour exprimer ses remarques et propositions ;
- Un mail d'essai sur le site de la commune a été envoyé dès le début de l'enquête (16. 12 2025) par le commissaire enquêteur afin de vérifier le bon fonctionnement de la **liaison** ;
- Dans le cadre de l'organisation de l'enquête, mais également pour reconnaître le site du projet, le commissaire enquêteur a eu la possibilité **d'échanger librement** avec le responsable du projet, mais également avec le Bureau d'études et des Services publics ;
- Les quatre **permanences** du commissaire-enquêteur ont été **effectuées**, comme prescrit, par le commissaire enquêteur en mairie de MAURESSAC :

Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ;

Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ;
Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ;
Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30.

- Je constate que :
- Les **pièces nécessaires** à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme figuraient bien dans le dossier d'enquête publique et que le dossier électronique sur le site de la Mairie était rigoureusement **identiques** ;
- Les prescriptions de l'arrêté municipal ont été respectées et appliquées ;
- Le **registre d'enquête**, préalablement paraphé par le commissaire enquêteur était disponible en mairie durant la période d'enquête. Chacune des pièces et pages du dossier étaient également paraphées. A l'issue de l'enquête publique, le 15 janvier 2026 à 12h30, le commissaire enquêteur a clos et récupéré le registre avec ses pièces jointes, après en avoir laissé une copie à M. Le Maire de la commune de MAURESSAC ;
- L'enquête publique s'est déroulée **sans incident**, dans un climat de sérénité et de bonnes conditions matérielles. La mairie de MAURESSAC dispose d'une rampe permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- Le 19 janvier 2026 à 14 heures, j'ai présenté et remis le **PV de synthèse** des observations au responsable du projet, M. Le Maire de MAURESSAC. Celui-ci m'a fait parvenir son mémoire de réponse par voie électronique (*pdf*) le 30 janvier 2026. Je juge satisfaisantes les réponses apportées (Tome I- Rapport Chapitre 7). Ces dernières sont de nature à fournir des compléments utiles d'information au public, qui pourra en prendre connaissance durant **une année** en mairie de MAURESSAC.
- Le Rapport et les conclusions ont été remis le 9 février 2026 à M. le Maire de Mauressac à la mairie de la commune.

En conséquence, je suis d'avis que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les prescriptions de l'arrêté communal signé de M. Le Maire de MAURESSAC.

CHAPITRE 5 - EFFET DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

Si l'entrée en vigueur d'un PLUi entraîne de facto l'abrogation d'un PLU, il n'en est pas de même entre le PLU et la carte communale. Cette dernière ne relevant pas du même régime juridique que le PLU, et les deux documents ne pouvant être simultanément en vigueur sur un même territoire, aussi est-il nécessaire de procéder à l'abrogation de la carte communale.

En application de l'article R.153-19 du Code de l'Urbanisme, et en vertu du principe de parallélisme des formes et des procédures, une enquête publique exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée doit être organisée. C'est ce qui a été fait entre le 15 décembre 2025 et le 15 janvier 2026 durant trente-deux-jours consécutifs.

Dans le cas de la commune de MAURESSAC, l'abrogation s'accompagne de l'élaboration d'un PLU et l'application du parallélisme des formes permet de sécuriser la procédure sans coûts, ni difficultés pour la commune.

La carte communale est un document d'urbanisme approuvé à la fois par la commune et par le Préfet. Ainsi, la délibération finale d'abrogation de la carte communale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du Préfet.

Enfin, Le code de l'urbanisme : Carte communale – Article R163-10 stipule que « lorsque la carte communale est abrogée afin d'être remplacée par un plan local d'urbanisme, la délibération portant abrogation de la carte communale peut prévoir qu'elle prend effet le jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire ».

CHAPITRE 6 – AVIS MOTIVE

Les observations émises par le public ne sont pas de nature à remettre en cause l'abrogation de la carte communale, aucun avis contraire sur ce sujet n'a été porté à ma connaissance.

Le PLU va ainsi permettre de prendre le relai de la carte communale en fixant des objectifs plus en adéquation avec les dernières évolutions législatives en matière d'urbanisme et d'environnement. Les aspects positifs de cette évolution prévalent très majoritairement et donnent une tout autre dimension à l'urbanisme de la commune.

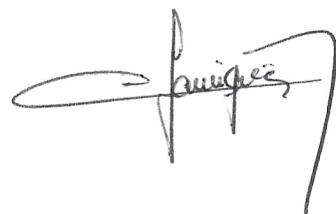
Aussi, compte tenu :

- Du déroulement de l'enquête publique (Chapitre 3) ;
- De la régularité de la procédure (Chapitre 4) ;
- De la volonté du conseil municipal de la commune et de l'absence d'observations du public ;
- Des réponses fournies par le maître d'ouvrage (Tome 1 – Rapport Chapitre 7) ;

j'émet un **avis favorable**, sans réserve, ni recommandation, à l'abrogation de la carte communale de la commune de MAURESSAC, telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique.

Fait à Toulouse le 7 février 2026

Le commissaire enquêteur
Henri GARRIGUES



Enquête publique du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026

**Révision du zonage d'assainissement des eaux usées
et Schéma directeur pluvial de la commune de Mauressac (31)**

Tome 2

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Henri GARRIGUES



TOME 2

SOMMAIRE CONCLUSION
ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

CHAPITRE 1 – PRESENTATION GENERALE page 4

- 1.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique
- 1.2 Responsable du projet
- 1.3 Textes réglementaires régissant l'enquête publique
- 1.4 Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative
- 1.5 Contexte et objectif
- 1.6 Perspectives d'urbanisation
 - 1.6.1 Documents réglementaires en vigueur
 - 1.6.2 Perspectives d'urbanisation (OAP)

CHAPITRE 2 – L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DEROULEMENT page 7

- 2.1 Le dossier de l'enquête publique
 - 2.1.1 Composition
 - 2.1.2 Conformité
 - 2.1.3 Qualité du dossier
- 2.2 Rappel de l'avis des PPA
- 2.3 Participation du public et observations
- 2.4 Réponses du SMDEA 31 aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur
- 2.5 Régularité de la procédure

CHAPITRE 3 – SPECIFICITES NATURELLES ET RISQUES POTENTIELS page 13

- 3.1 Contexte hydrographique
- 3.2 Etat des masses d'eau superficielles
- 3.3 Gestion intégrée des ressources en eau (SDAGE et SAGE)
- 3.4 Contexte environnemental
- 3.5 Contextes pédologique et hydrogéologique
- 3.6 Milieux sensibles
- 3.7 Risques naturels

**CHAPITRE 4 – L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF, NON COLLECTIF ET PLUVIAL
DECLINE PAR SECTEUR** page 16

- 4.1 Modes d'assainissement
 - 4.1.1 Assainissement collectif
 - 4.1.2 Assainissement non collectif
 - 4.1.3 Assainissement pluvial
- 4.2 Etat des lieux et diagnostic des infrastructures existantes
- 4.3 Etude des modes d'assainissement sur les futures zones à urbaniser
- 4.4 Impact des eaux pluviales sur les futures zones à urbaniser
- 4.5 Présentation des solutions techniques sur les 5 OAP (assainissement collectif et assainissement pluvial)
 - 4.5.1 MAIRIE
 - 4.5.2 MERCADIER
 - 4.5.3 ECOLE

- 4.5.4 Place des CONCERTS
- 4.5.5 OAP MALAUZE

CHAPITRE 5 – ACTIONS RETENUES (EAUX USEES ET PLUVIAL) page 28

5.1 Zonage de Eaux usées

- 5.1.1 Rappels réglementaires
- 5.1.2 Justification du zonage
- 5.1.3 Plan d'action sur les installations d'assainissement autonome
- 5.1.4 Analyse environnementale simplifiée du zonage d'assainissement

5.2 Zonage des Eaux pluviales

- 5.2.1 Rappel de la réglementation
- 5.2.2 Champ d'application du zonage pluvial
- 5.2.3 Organisation des compétences en matière de contrôle et d'entretien
- 5.2.4 Hiérarchisation et programmation des aménagements
- 5.2.5 Orientations retenues pour le scénario pluvial global
- 5.2.6 Programmation des travaux et financements
- 5.2.7 Analyse environnementale simplifiée du zonage pluvial retenu
- 5.2.8 Conclusion

CHAPITRE 6 – COMMENTAIRES ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR page 33

CHAPITRE 7 – ANALYSE BILANCIELLE page 35

CHAPITRE 8 – AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR page 36

+++

CHAPITRE 1 – PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique

- Elaboration du plan local d'urbanisme ;
- Abrogation de la carte communale ;
- **Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac.**

Selon l'article premier de l'arrêté municipal, les principales caractéristiques du projet de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales sont :

Conformément à l'Article L2224-10 du CGCT, le zonage d'assainissement vise à définir :

- ✓ Les zones d'assainissement collectif, où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- ✓ Les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif,
- ✓ Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- ✓ Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.
- ✓ La révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage pluvial de la commune de Mauressac s'inscrivent dans une logique de cohérence vis-à-vis du contexte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales découlant du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées et des eaux pluviales réalisé sur la commune mais également aux perspectives d'urbanisation envisagées.
De plus, le zonage de eaux pluviales vise à définir des règles de gestion des eaux pluviales opposables à tout nouvel aménagement ou construction dès lors qu'il a pour effet d'aggraver le ruissellement des eaux pluviales (atteinte ou dépassement du seuil d'imperméabilisation), qu'il s'agisse d'un projet de construction nouvelle, d'extension de construction existante, de démolition / reconstruction ou d'un projet d'aménagement ou de réaménagement d'un espace public ou privé. L'objectif du zonage est de définir des règles qui soient adaptées aux enjeux et spécificités des secteurs aménagés.

1.2 Responsable du projet

La commune de Mauressac ayant transféré les compétences « Assainissement collectif », « Assainissement non collectif » et « Gestion des Eaux Pluviales Urbaines » à Réseau31, celui-ci a en charge la réalisation de l'étude de révision du zonage d'assainissement des eaux usées ainsi que l'élaboration du schéma directeur et zonage de gestion des eaux pluviales de cette commune.

Maître d'ouvrage et Pilote : Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne – 3 rue André Villet 31400 TOULOUSE.

1.3 Textes réglementaires régissant l'enquête publique

En matière d'assainissement, les collectivités doivent se mettre en conformité avec :

- Le **Code Général des Collectivités Territoriales**, notamment les articles L.2224-8, L.2224-10, R2224-6, R2224-8, R2224-9 et R.2224-17,

- Le **Code de l'Environnement** qui précise notamment l'organisation de l'enquête publique au sein des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27.

1.4 Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

Compte tenu du transfert des compétences « Assainissement collectif », « Assainissement non collectif » et « Gestion des Eaux Pluviales Urbaines » par la commune de Mauressac à Réseau31, celui-ci est donc l'autorité compétente pour diriger les études liées aux zonages d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales. Les projets de zonages ont reçu un **avis favorable** de Réseau31.

Les projets de zonages doivent ensuite être soumis à une demande d'examen au cas par cas pour une évaluation environnementale en application de l'article R.122-17 du code de l'environnement auprès de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir le Préfet de département. A noter qu'une dispense d'Évaluation Environnementale a été décidée par l'Autorité environnementale.

Aujourd'hui, les projets de zonages des eaux usées et des eaux pluviales doivent être soumis à enquête publique. L'enquête publique est la phase essentielle d'information et de consultation du public qui peut à travers elle émettre ses avis, critiques et suggestions sur les projets de zonages proposés. Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique que les zonages pourront être approuvés et deviendront opposables aux tiers.

1.5 Contexte et objectif

La commune de **Mauressac**, située dans le département de la Haute-Garonne, accueille, d'après le dernier recensement INSEE de 2022, **498 habitants**.

La commune procède actuellement à **l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, en remplacement de la carte communale en vigueur depuis 2005. Cette élaboration vise notamment à mettre en compatibilité les projets d'aménagement et de développement de la commune avec les perspectives d'évolution de la population fixée par le SCoT du Sud Toulousain.

La commune de Mauressac est dotée d'un **Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées** et du **zonage associé**, réalisés en 2014.

Concernant l'**assainissement des eaux pluviales**, aucune étude ni diagnostic n'ont été menés sur la commune.

Afin d'anticiper la croissance démographique et d'assurer la cohérence des documents de planification à l'échelle communale, Réseau31, disposant des compétences « Assainissement collectif » et « Gestion des Eaux Pluviales Urbaines » sur la commune, a décidé de procéder à la **révision du Schéma Directeur d'Assainissement et du zonage associé** ainsi qu'à **l'élaboration du schéma directeur et du zonage de Gestion des Eaux Pluviales**.

1.6 Perspectives d'urbanisation

1.6.1 Documents réglementaires en vigueur

La commune de Mauressac est soumise au document supra-communal du SCoT Sud Toulousain approuvé en octobre 2012. Ce document a fait l'objet d'une première prescription pour être révisé en octobre 2018.

Ce document estime pour Mauressac, une augmentation de 100 nouveaux habitants à l'horizon 2030 et 75 nouveaux logements.

A noter que ces prévisions sont des hypothèses maximalistes et que le développement pourra être plus limité.

Le document d'urbanisme en vigueur sur Mauressac est une **carte communale** datant de 2005.

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrit en 2018 et est finalisé. Il doit être soumis à enquête publique en même temps que les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales.

Le nouveau PLU prend en compte le risque inondation et les coulées de boue pour améliorer la gestion des eaux pluviales : objectif clairement défini par la commune lors de la prescription de ce PLU. En

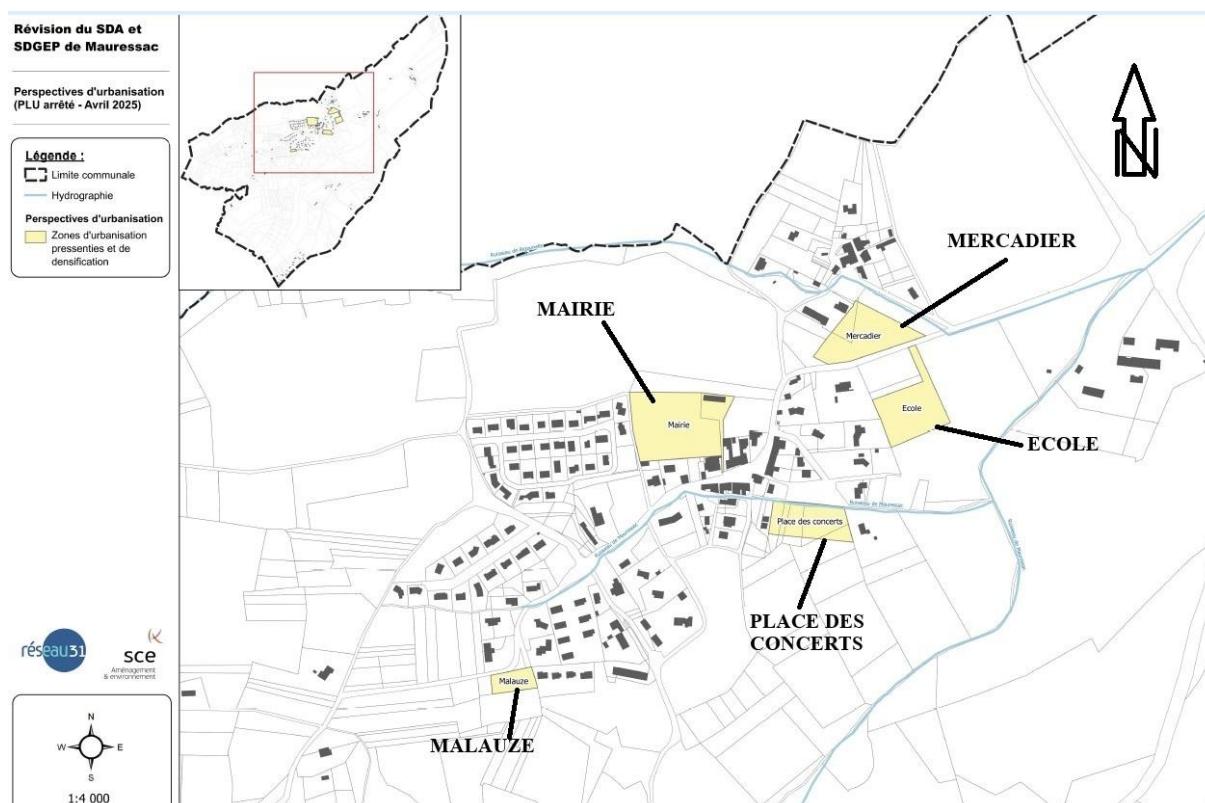
particulier, les Orientations d'Aménagement ont été définies en cohérence avec les conclusions et prescriptions du Schéma Pluvial.

1.6.2 Perspectives d'urbanisation (OAP)

Le tableau ci-dessous présente les potentiels de développement des différents secteurs à urbaniser :

Secteur	Superficie (ha)	Potentiel logement	EH raccordés projetés (Ratio de 2,5 hab/logement)
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)			
Mairie	1,1	12/13 logements	30
Malauze	0,16	2/3 logements	7
Mercadier	0,65	8/9 logements	20
Ecole	0,6	7/8 logements	20
Place des concerts	0,5	5/6 logements	15
EH supplémentaires			92

Carte de localisation des futures OAP du PLU :



CHAPITRE 2 – L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DÉROULEMENT

2.1 Le dossier d'enquête publique

2.1.1 Composition (150 pages)

- Pièce n° 1 : Note de présentation non technique
- Pièce n° 2 : Rapport technique
- Pièce n° 3 : Projets de zonages d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales
- Pièce n° 4 : Annexes administratives
 - Décision du Président de Réseau 31 de deux projets de zonage validation des deux projets de zonage. Accompagnée des deux cartes des projets et du bordereau d'acquittement de la transaction.
 - Décision de dispense de la MRAe.

2.1.2 Conformité de la composition du dossier

Sa composition correspond aux exigences de la réglementation en matière d'élaboration d'un PLU, ainsi que pour l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales et révision du zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Tome 1 – Rapport – Chapitre 2).

Le contenu du dossier d'enquête publique contient une note de présentation précisant les coordonnées du Maître d'Ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

2.1.3 Qualité du dossier

L'ensemble du dossier est de qualité. Je note en particulier :

- La notice non technique répond parfaitement à ses objectifs, à savoir fournir au public en peu de pages les éléments essentiels du dossier (clarté des données, illustrations).
- Le rapport technique est très bien structuré, avec une table des matières détaillée permettant d'accéder rapidement au sujet recherché. Textes clairs, illustrations et photos de qualité.
- Un glossaire des trois thématiques (eaux pluviales, milieux naturels et urbaine) est particulièrement utile pour la bonne compréhension du Rapport technique.

2.2 Rappel de l'avis des PPA

Conformément à l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées concernées ont donné leur avis sur le projet d'élaboration du PLU, ainsi que sur les **projets de zonages des eaux usées et des eaux pluviales** de la commune de MAURESSAC.

Nom	Avis rendu le...	Avis
RTE	26.05.2025	Demandes
Tisséo	30.06.2025	Pas d'observation
INAO	09.07.2025	Favorable Observations
ARS	18.07.2025	Favorable
CMA	21.07.2025	Favorable
Chambre d'Agriculture	29.08.2025	Défavorable
SCoT Pays Sud Toulousain	12.09.2025	Favorable avec remarques et recommandation
CDPENAF	22.09.2025	Favorable sous réserves
DDT	24.09.2025	Favorable sous réserves
CCI	03.09.2025	Favorable
CD 31 (DDAT)	06.02.2024	3 observations

Les avis extraits de la pièce 0.2 Procédure (PLU) ont été repris en très grande partie dans le Tome 1 Rapport, pages 14 à 20 et ne seront pas développés dans cette partie conclusive.

Annexe administrative de la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et schéma directeur pluvial de la commune de MAURESSAC (31) :

Après 14 « considérants » sur l'ensemble des points majeurs, la **MRAe** estime que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2.3 Participation du public et observations

Mode de consultations	Nombre
Nombre de personnes ayant émis une observation (parfois plusieurs pour une observation)	46
Nombre d'observations	28
Nombre de visites en mairie	31

2.4 Réponses du SMDEA 31 aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur

Observation N° 26 (15/012026 Permanence 4)

M. Alain MARAN – Ex-Maire de Mauressac 12 rue de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] Pourquoi la parcelle A 770 (917 m²) figure dans le périmètre de la densification ? Pour rappel, cette parcelle est équipée de citernes enfouies pour recueillir et réguler les eaux pluviales du lotissement du Vernes, par conséquent elle doit rester enherbée. »

Réponse SMDEA 31 :

Réseau31 confirme la présence de cet équipement de gestion des eaux pluviales sur le lotissement du Vernes, identifié lors de la reconnaissance de terrain (cf. extrait du plan des réseaux d'eaux pluviales ci-dessous). Toute la partie sud de la parcelle devra rester accessible pour toute intervention ultérieure.



Réponse du commissaire enquêteur :

Dont acte pour votre réponse.

En me rendant sur place, mon attention avait été attirée par la présence de trappes sur cette parcelle laissant augurer le passage de conduits souterrains.

Question 3 (commissaire enquêteur) : OAP Place des concerts

Mes reconnaissances sur le terrain et la lecture d'avis des PPA m'ont conduit à demander l'avis du SYMAR Val d'Ariège qui a compétence sur les ruisseaux de la commune. Ce dernier avis figure en pièce jointe de la lettre. Lors d'un épisode pluvieux, j'ai constaté une résurgence d'eau (et non un ruissellement) me semble-t-il en bordure et au bas du champ, non loin du regard d'eaux pluviales à quelques mètres du pont. Votre avis sur tous ces points m'intéresse.

Observation N° 16 (09/01/2026 Permanence 3)

M. ESTOUP Jean-Paul – 7 Route de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] Inondation et ruissellement des eaux : je suis surpris que le risque déjà signalé par différents organismes (Territoire, Département, PADD, DDT, ...) ne soit pas pris en compte. Zone CIZI ? »

Réponse SMDEA 31 :

Sur le risque inondation par le cours d'eau :

Tout d'abord, il est à préciser que le ruisseau de Mauressac, aussi appelé Duros, relève de la compétence GEMAPI, compétence indépendante du zonage de gestion des eaux pluviales. En effet, bien que les deux compétences (GEMAPI et gestion des eaux pluviales) semblent similaires, elles sont en réalité bien différentes. La compétence GEMAPI n'a donc pas été intégrée à la présente étude.

Néanmoins, il est à déplorer l'absence d'information de la part du SYMARVA concernant leur étude finalisée en 2025, d'autant plus que le syndicat avait été associé aux réunions relatives au schéma directeur des eaux pluviales et avait été destinataire en septembre 2025 d'une copie de l'étude finalisée.

Réseau31 prend note de la présence du risque inondation sur cette OAP par le cours d'eau de Mauressac.

Sur le risque inondation par ruissellement :

Les risques liés aux inondations par ruissellement pluvial de surface ont été étudiés dans le cadre de la présente étude. La caractérisation des aléas liés au ruissellement et l'identification des principaux enjeux a abouti à une cartographie du risque à l'échelle communale. Cette carte est présentée en annexe de cette réponse.

Pour information, cette carte n'a pas pour vocation de mentionner les éventuelles résurgences d'eau mentionnées dans les observations du public et de M. le commissaire enquêteur

Suite à ce diagnostic, il n'a pas été identifié d'enjeux liés au risque inondation par le ruissellement pluvial de surface sur ce secteur, dus à des écoulements de surface en provenance de l'amont.

Néanmoins, Réseau31 prend note de la présence d'une résurgence d'eau sur ce secteur. Cette résurgence peut présenter une difficulté de gestion de l'eau dans le cadre de l'OAP.

Réponse du commissaire enquêteur :

J'ai pris acte de la réponse de M. le Maire de Mauressac : « Au regard de l'avis émis par le SYMAR formulé dans le cadre de l'enquête publique sur l'OAP « Places des concerts », mettant en lumière l'exposition du secteur à un aléa de ruissellement des côteaux au regard de l'étude réalisée en 2025 par le bureau d'études ARTELIA, ainsi que des contraintes d'accessibilité relevées, la commune estime que le maintien de ce secteur en zone de développement n'est pas opportun. Elle est donc favorable à la suppression de ce secteur de développement.

La suppression de ce secteur de 0.5 ha qui devait accueillir 5 à 6 logements ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, cette modification pourra être réalisée avant l'approbation du PLU pour tenir compte de l'enquête publique ». La lecture de certaines observations de requérants sur ce thème sont par ailleurs disponibles dans la partie annexe du Rapport d'enquête.

Question 4 (commissaire enquêteur) : OAP Ecole

Concernant la problématique eaux de ruissellement et stagnantes en profondeur, les problèmes rencontrés au moment de la construction de l'école (obs 9 et...) sont-ils susceptibles de réapparaître ? Cette fois-ci pour des maisons d'habitation !

Observation N° 16 (09/01/2026 Permanence 3)**M. ESTOUP Jean-Paul** – 7 Route de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] A l'avant-projet une étude de sol a été demandée à GEOTEC (15/11/2006) Missions G0 et G12. Sondages sur profondeur 5m. Remarque : « lors de notre campagne de reconnaissance nous n'avons pas observé d'arrivée d'eau dans les sondages. Ces relevés ayant un caractère ponctuel et instantané, ils ne permettent pas de préciser l'ensemble des circulations d'eau qui peuvent se produire en période pluvieuse »

Début du chantier avec le beau temps en 11/2008. Terrassement arrêté mi-décembre car le terrain est gorgé d'eau. Voir les Procès Verbaux des réunions de chantier. Il est demandé à GEOTEC de faire un essai pré-siométrique pour lever les réserves.

Conséquences : impossible d'implanter la chaufferie en sous sol comme prévu ! Il a fallu construire le local technique en surface attenant à l'école. Une pompe fonctionne en permanence dans le vide sanitaire.

Je pense qu'il faudra prendre en compte le risque inondation et ruissellement avant de lancer le projet du secteur école ??»

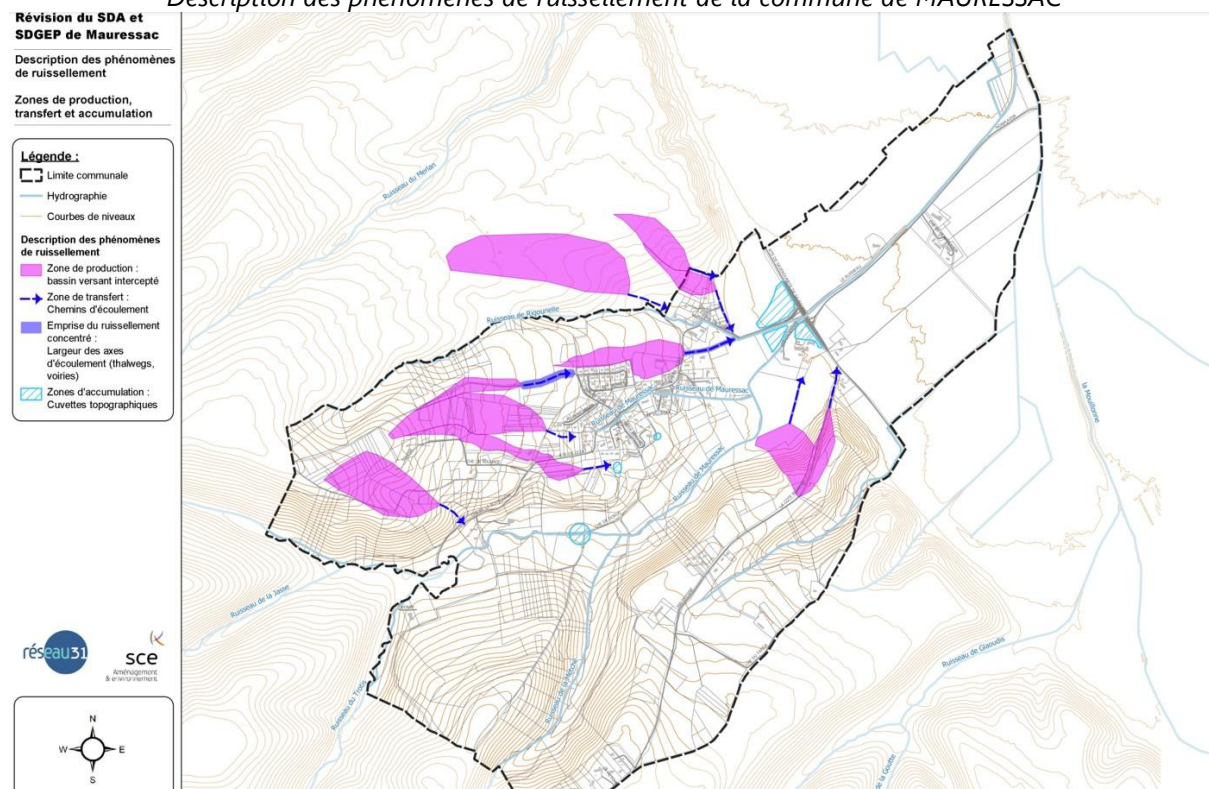
Réponse SMDEA 31 :

Tout comme pour l'OAP place des Concert, l'OAP Ecole n'a pas été identifiée comme secteur à enjeux liés au risque de ruissellement pluvial de surface sur ce secteur (cf. carte en annexe).

Ce secteur n'est donc pas un secteur inondable par des ruissellements de surface en provenance de l'amont. Néanmoins, le sol de ce secteur est argileux et ne permet donc pas une bonne infiltration de eaux.

Lors de la construction de l'école durant l'hivers 2008, ce sol argileux, combiné à un temps pluvieux et un tassement des terres par les engins de chantier, n'a pas été en capacité à infiltrer les eaux pluies.

Lors des futurs permis de construire, ce point devra être étudié. L'étude de sol, imposée pour toute demande de permis de construire, sera donc utile pour préconiser au mieux les mesures à mettre en œuvre pour gérer cette faible perméabilité du sol (recours à des pieux pour les fondations, interdiction d'avoir des sols-sous, ...).

ANNEXE**Description des phénomènes de ruissellement de la commune de MAURESSAC****Réponse du commissaire enquêteur :**

Je prends acte de votre avis sur cette OAP ECOLE, notamment que :

- Ce secteur n'a pas été identifié comme à enjeux liés au risque de ruissellement pluvial de surface ;
- Ce secteur argileux ne permet pas une bonne infiltration des eaux ;
- L'étude des sols préalable à tout permis de construire fournira les préconisations nécessaires à la construction de maisons d'habitation.

Réponse du SYMARVA à une question du commissaire enquêteur concernant le classement de la parcelle cadastrée OA-126 (secteur Mercadier) située au bord du ruisseau de la Rigounelle à Mauressac.

« Le SYMARVA rappelle qu'il y a un enjeu connu sur la commune de ruissellement et de coulées de boue en amont direct de cette parcelle.(cf. zone en rouge sur la carte...). Ces éléments viennent appuyer l'importance de préserver cette zone tampon boisée au bord de la Rigounelle qui vient freiner les écoulements et coulées de boue venant du versant ».

La totalité de la correspondance du SYMARVA est consultable dans l'annexe 12 du Rapport PLU.

2.5 Régularité de la procédure

A l'issue des trente-deux jours d'enquête consécutifs, soit du 15 décembre 2025 à 09 heures au 15 janvier 2026 à 12 heures 30, j'ai pu me rendre compte du respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de celle-ci, en particulier au regard des documents et points suivants :

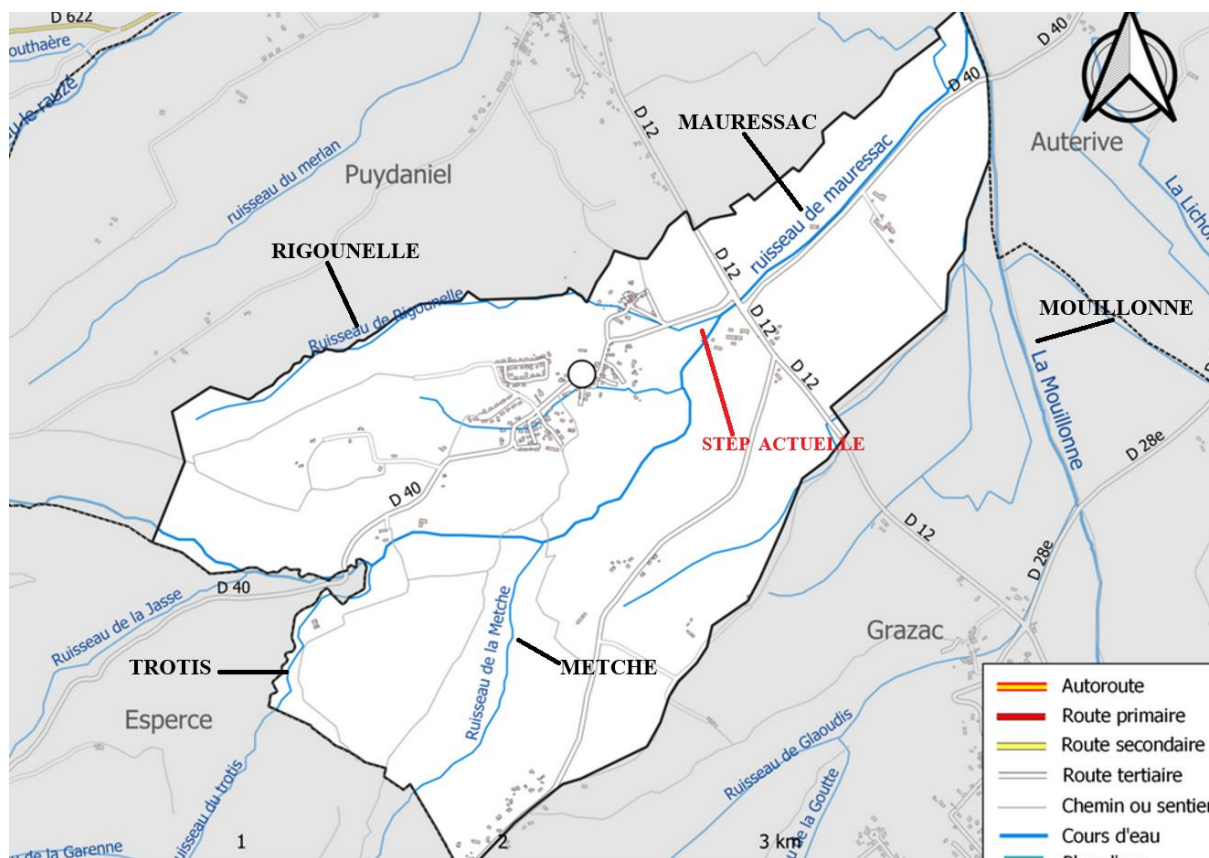
- Insertion de l'**enquête publique** dans la procédure administrative relative à l'élaboration du PLU, suite à la **délibération** du Conseil municipal de Mauressac en date du 12 juin 2025, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme ;
- **Décision** N° E25000185 / 31 du 7 novembre 2025, désignant M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Christian TOURAILLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique ;
- La mairie de MAURESSAC a été désignée comme **siège** de l'enquête ;
- Le **dossier d'enquête** permettait au public d'avoir une bonne connaissance de l'ensemble des informations nécessaires et réglementaires concernant l'élaboration du PLU, **la révision du zonage** d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac ;
- La demande d'avis des **PPA** et la consultation de la MRAe ont été convenablement réalisées conformément au code de l'urbanisme ;
- L'avis au public dans la **presse**, relatif à l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans deux quotidiens régionaux (La Dépêche du Midi : 27/11/et 18/12/2025) - La Voix du Midi : 27/11/et 18/12/2025). Par ailleurs, l'Avis a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête en mairie de MAURESSAC et sur le **site Internet** de la mairie (cf. Annexe 3). **L'attestation d'affichage** de l'Avis d'enquête signée par M. le Maire est parvenue le 20 janvier 2026 au Commissaire enquêteur ;
- Les dispositions prévues par l'arrêté municipal en matière d'**information**, notamment par l'intermédiaire de plusieurs supports (dialogue avec le commissaire enquêteur lors des permanences, par écrit, via le site Internet), offraient au public plusieurs possibilités pour exprimer ses remarques et propositions ;
- Un mail d'essai sur le site de la commune a été envoyé dès le début de l'enquête par le commissaire enquêteur afin de vérifier le bon fonctionnement de la **liaison** ;
- Dans le cadre de l'organisation de l'enquête, mais également pour reconnaître le site du projet, le commissaire enquêteur a eu la possibilité **d'échanger librement** avec le responsable du projet, Réseau 31 ;
- Les quatre **permanences** du commissaire-enquêteur ont été **effectuées**, comme prescrit, par le commissaire enquêteur en mairie de MAURESSAC :
 Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h.
 Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h.
 Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h.
 Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30.

- Je constate que :
- Les **pièces nécessaires** à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme figuraient bien dans le dossier d'enquête publique et que le dossier électronique sur le site de la Mairie étaient rigoureusement **identiques** ;
- Les prescriptions de l'arrêté municipal ont été respectées et appliquées ;
- Le **registre d'enquête**, préalablement paraphé par le commissaire enquêteur était disponible en mairie durant la période d'enquête. Chacune des pièces et pages du dossier étaient également paraphées. A l'issue de l'enquête publique, le 15 janvier 2026 à 12h30, le commissaire enquêteur a clos et récupéré le registre avec ses pièces-jointes, après en avoir laissé une copie à M. Le Maire de la commune de MAURESSAC ;
- L'enquête publique s'est déroulée **sans incident**, dans un climat de sérénité et de bonnes conditions matérielles. La mairie de MAURESSAC dispose d'une rampe permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- Le 19 janvier 2026, j'ai présenté et remis le **PV de synthèse** des observations au responsable du projet PLU, M. le Maire de MAURESSAC, ainsi qu'à la Représentante de M. le Directeur de Réseau 31. Celui-ci m'a fait parvenir son mémoire de réponse par voie électronique (pdf) le 3 février 2026. Je juge satisfaisantes les observations et réponses apportées (Tome 1 Rapport Chapitre 7.3). Ces dernières sont de nature à apporter des compléments utiles d'information au public, qui pourra en prendre connaissance durant **une année** en mairie de MAURESSAC.
- Le bureau syndical de Réseau31 approuvera les zonages eaux usées et eaux pluviales de Mauressac pour les rendre opposables aux tiers. Cette délibération sera ensuite soumise au contrôle de légalité auprès de la Préfecture.

En conséquence, je suis d'avis que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les prescriptions de l'arrêté communal signé de M. Le Maire de MAURESSAC.

CHAPITRE 3 – SPECIFICITES NATURELLES ET RISQUES POTENTIELS

3.1 Contexte hydrographique



La commune de Mauressac est traversée par plusieurs cours d'eau, en particulier **la Moullonne** qui est un affluent rive gauche de l'Ariège et qui longe la limite communale au Nord-Est. **La Moullonne constitue le milieu récepteur final des eaux pluviales de la commune de Mauressac.**

Le milieu récepteur principal des eaux pluviales du territoire communal est le **Ruisseau de Mauressac**, affluent rive gauche de la Moullonne qui traverse la commune selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est.

Le long de son cheminement, il reçoit les apports suivants :

- En rive droite, le **ruisseau du Trotis**, qui s'écoule à la limite communale Ouest,
- En rive droite, le **ruisseau de la Metche**, situé au Sud-Ouest de la commune,
- En rive gauche, le **ruisseau de Rigounelle**, qui s'écoule à la limite communale Nord-Ouest.

Le ruisseau de Mauressac constitue le milieu récepteur du rejet de la station d'épuration communale. A noter que l'abandon de la station d'épuration communale avec un raccordement à la station d'épuration intercommunal d'Auterive est en projet.

3.2 Etat des masses d'eaux superficielles

Les masses d'eau sont en bon état chimique mais présentent un état écologique moyen qui a conduit au report de l'atteinte de l'objectif de « bon état » pour les deux masses d'eau (La Moullonne et le ruisseau de Mauressac).

Les principales pressions significatives s'exerçant sur les masses d'eau concernent les pollutions agricoles, les pollutions ponctuelles liées aux rejets des stations d'épuration et l'altération de la morphologie.

Sur la masse d'eau du ruisseau de la Moullonne, une pression supplémentaire s'exerce : il s'agit de pressions liées aux prélèvements d'eau pour l'irrigation.

L'abandon de la station d'épuration communale permettra à terme de supprimer cette pression sur les masses d'eau (eaux pluviales, pollutions d'origine agricole).

D'après les données du Système d'information sur l'eau (SIE) du Bassin Adour Garonne, la commune de Mauressac est concernée par les zonages réglementaires suivants :

La commune est classée en **zone vulnérable** du fait de la teneur des eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, en nitrates (concentration supérieure à 40 mg/L).

Mauressac fait également partie des communes du bassin Adour Garonne classées en **zone de répartition des eaux (ZRE)** en raison d'insuffisances des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones, une maîtrise de la demande en eau est nécessaire afin de concilier préservation des écosystèmes aquatiques et usages de l'eau. De ce fait, les seuils réglementaires pour les prélèvements dans les eaux superficielles et souterraines sont abaissés et tout prélèvement supérieur à 8 m³/h doit faire l'objet d'une demande d'autorisation, les autres étant soumis à déclaration.

Par ailleurs, la commune n'est pas classée en **zone sensible à l'eutrophisation** pour les paramètres phosphore et azote.

Aucun périmètre de protection de captage d'eau potable n'est recensé sur la commune de Mauressac.

3.3 Gestion intégrée des ressources en eau (SDAGE et SAGE)

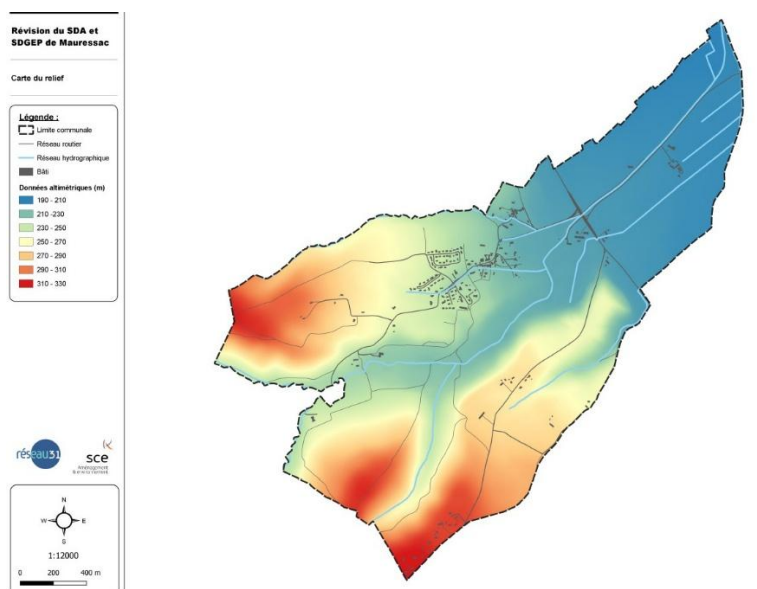
La commune de Mauressac est soumise au zonage du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour Garonne et plus précisément au **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Bassins versants des Pyrénées Ariégeoises**.

Une étude de faisabilité pour la mise en place d'un SAGE a été réalisée entre 2015 et 2017 et a permis de dégager des enjeux transversaux sur le périmètre des 5 bassins versants du département de l'Ariège. L'arrêté de périmètre a été signé en septembre 2018.

3.4 Contexte environnemental

La topographie communale est relativement marquée avec la présence de versants pentus orientés vers le ruisseau de Mauressac (secteur Sud) mais également vers le centre-bourg (secteur Nord-Ouest). Les phénomènes de ruissellement pluviaux, fortement accentués sur les secteurs les plus pentus, ont fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre du diagnostic pluvial, notamment au regard de leur localisation vis-à-vis des zones à enjeux. Les altimétries varient de 312 mNGF pour les secteurs les plus perchés à 191 mNGF dans la vallée de l'Ariège.

Au sein de la zone de plaine, en revanche, la topographie peu marquée n'est pas favorable au bon écoulement des eaux et peut être source de phénomènes de stagnations d'eau en cas de fortes précipitations.



Cette carte met en évidence la différence d'altimétrie entre les parties hautes de la commune (sud-ouest) avec un écart d'altitude qui peut dépasser les 120 mètres. On imagine assez aisément le parcours suivi par le ruissellement des eaux pluviales.

3.5 Contextes pédologique et hydrogéologique

Les seules informations disponibles sont issues de l'étude de zonage réalisée en 2001 par AGE Environnement. Les conclusions de cette étude indiquent que « les sols rencontrés présentent soit une faible épaisseur, soit une perméabilité faible en raison de la présence d'argiles ».

De ce fait, les sols de Mauressac sont rapidement saturés en cas de précipitations longues et continues (faibles capacités d'infiltration).

Par ailleurs, la société citée supra avait procédé à la prospection sur les secteurs non desservis par l'assainissement collectif. Il s'est avéré que l'aptitude des sols y a été jugée plutôt peu favorable pour l'infiltration. En effet, les sols rencontrés présentent un pouvoir épurateur insuffisant. Des contrôles ultérieurs menés par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) sur plusieurs parcelles dotées de dispositifs d'assainissement autonome ont confirmé la qualité des sols évalués entre peu perméables à imperméables.

3.6 Milieux sensibles

- La commune comporte deux ZNIEFF sur son territoire de type 1 et 2 sur bois et coteaux (pas d'action particulière en vue).
- Absence de zone Natura 2000 et de site inscrit ou classé.
- Aucune zone humide n'est située sur la commune.
- Trame verte et bleue présente : elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Le Schéma régional de cohérence énergétique (SRCE) a été pris en compte.

3.7 Risques naturels

Résumé des risques et des mesures de précaution :

Type	Risque présent sur la commune	Dénomination de la zone
Canalisations de matières dangereuses	OUI	Conduites de gaz (partie Est)
Cavités souterraines	NON	PPRN Cavités souterraines : Non
Installations industrielles	NON	-
Inondations	OUI	Commune située dans la cartographie Informatrice des Zones Inondables de Midi-Pyrénées
Installations et centrales nucléaires	NON	-
Mouvements de terrain	NON	Pas de mouvement de terrain recensé dans la commune Commune non soumise à un PPRN
Retrait-gonflements des sols argileux	OUI	Aléa Moyen à fort Commune soumise à un PPRN – Sécheresse prescrit
Séisme	OUI	Exposition de classe 1 – Très faible
Radon	OUI	Potentiel de catégorie 1 - Faible

Les enjeux et risques liés aux milieux naturels seront, selon les cas, à intégrer dans les réflexions sur les aménagements préconisés (contraintes techniques, impacts financiers, période de travaux...etc) dans le cadre de l'élaboration du plan d'actions et du programme de travaux.

Sur le territoire communal, les principaux enjeux vis-à-vis de l'occupation des sols concernent :

- La maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les zones à urbaniser,
- La mise en œuvre de pratiques culturales adaptées sur les secteurs sensibles afin de ralentir au mieux les écoulements.
- Concernant les risques de pollution liés aux ruissellements pluviaux, aucune problématique de pollution n'est recensée sur la commune. Celle-ci n'accueille aucun établissement ni mode de culture susceptible de générer des ruissellements pluviaux chargés.

CHAPITRE 4 – LES ASSAINISSEMENTS, COLLECTIF, NON-COLLECTIF, PLUVIAL DECLINES PAR SECTEUR

4.1 Modes d'assainissement

4.1.1 Assainissement collectif

Le système d'assainissement des eaux usées de la commune de Mauressac est composé d'un **réseau exclusivement séparatif de 3,1 km** et d'une **station d'épuration de type lagunage naturel de 300 EH**. Aucun ouvrage de relevage ou de délestage des eaux usées n'est présent.

La station d'épuration de Mauressac, de type **lagunage naturel**, mise en service en 2008, a été conçue pour traiter les effluents de **300 EH**. Le rejet des eaux traitées s'effectue dans le ruisseau de Mauressac.

Des bilans pollution 24h ont également été réalisés en entrée et en sortie de la station d'épuration communale en conditions de temps sec et de temps de pluie.

L'analyse des résultats de temps sec fait état des constats suivants :

- Les charges organiques de temps sec sont cohérentes avec le nombre d'abonnés raccordés sur la commune,
- La station fonctionne à environ **75% en organique et à 65% en hydraulique**.

Le diagnostic de la station d'épuration communale vis-à-vis des enjeux identifiés dans le Schéma Directeur est synthétisé ci-dessous :

Enjeux	Système d'assainissement de Mauressac
Respect de la réglementation, normes, délestage et surveillance	Rejets en limite de conformité
Respect des milieux naturels et des objectifs d'état	Norme trop peu contraignante pour le ruisseau de Mauressac
Développement urbanistique	Capacité résiduelle de 25 %, soit 75 % EH

En ce sens, le système d'assainissement de Mauressac a été identifié comme déficient au regard des 3 enjeux identifiés. Les actions proposées par le Schéma Directeur de 2014 visent la restructuration du système de collecte pour un traitement sur une autre installation d'épuration.

On constate que la station fonctionne à environ 63% de sa capacité hydraulique nominale et à plus de 70% de sa capacité organique nominale.

La capacité résiduelle de l'installation est de l'ordre de 75 EH, ce qui ne permet pas d'envisager le raccordement à l'assainissement collectif de nouveaux secteurs actuellement en assainissement autonome, ni de la totalité des projets d'urbanisation pressentis dans le cadre du PLU.

Au regard des constats établis dans le Schéma Directeur d'Assainissement, il est envisagé de condamner la station d'épuration de Mauressac et de restructurer le réseau de collecte pour envoyer les effluents vers la future station d'épuration d'Auterive (cf. Photo de la couverture).

4.1.2 Assainissement non-collectif

Le pré-diagnostic présenté s'attache ainsi à dresser une synthèse des données existantes (études de sols, diagnostics des installations d'assainissement autonome...etc) en vue qu'elles puissent être exploitées dans le cadre de la recherche de solutions techniques de gestion des eaux pluviales.

Sur la commune de Mauressac, l'assainissement non-collectif est géré par Réseau31.

D'après les données transmises par le Syndicat public de l'Eau Hers Ariège, la commune compte environ 212 abonnés au réseau d'eau potable (AEP).

D'après les données relatives aux contrats d'assainissement transmises par Réseau31, 132 abonnés sont raccordés à l'assainissement collectif sur la commune.

A l'échelle de la commune, environ **80 abonnés** sont dotés de dispositifs d'assainissement autonome.

Les conclusions des contrôles de suivi réalisés font ressortir que 69 % des dispositifs nécessitent une réhabilitation urgente.

Les dispositifs d'assainissement autonome étudiés sont principalement de type tranchées d'épandage avec un rejet par infiltration dans le sol, alors même que la capacité d'infiltration des sols en place est très largement insuffisante.

Réseau31 devra établir un plan d'actions pour inciter la réhabilitation des ANC non conformes.

4.1.3 Assainissement pluvial

L'entretien des infrastructures pluviales de la commune de Mauressac relève des compétences des différentes entités suivantes :

- Les **cours d'eau référencés comme tels par la DDT31** sont gérés par le SYMAR du Val d'Ariège au titre de la compétence « GEMAPI »,
- L'ensemble des **fossés situés le long des voiries communales (hors zone urbaine)** est géré par la commune,
- L'ensemble des **fossés pluviaux situés le long des routes départementales** est géré par le Conseil Départemental,
- Les **réseaux et fossés pluviaux urbains publics (hors routes communales et départementales)** sont gérés par les agents de Réseau31, au titre de la compétence « Gestion des eaux pluviales urbaines »,
- Les **fossés pluviaux publics hors des zones urbanisées et hors routes départementales** sont également gérés par Réseau31 au titre de la compétence « Ruissellement »,
- Les **fossés privés** sont gérés par les propriétaires riverains au titre des articles 640 et 641 du Code Civil.

Description du système d'assainissement pluvial :

- 2,4 km de réseaux pluviaux enterrés,
- 13 km de fossés
- 2 ouvrages de gestion des eaux pluviales : La noue du lotissement des Chênes et le drain avec séparateur à hydrocarbures du lotissement du Vernes.

Un découpage en macro-bassins versants a été mené afin d'identifier les principaux milieux récepteurs des eaux pluviales. Au total, **5 macro-bassins versants pluviaux** ont été délimités comme suit :

Milieu récepteur	Superficie bassin versant pluvial (ha)
Ruisseau de la Mauressac	543
Ruisseau de Trotis	414
Canaux vers ruisseau de la Mouillonne	154
Ruisseau de la Rigounelle	89
Ruisseau de la Metche	72

La majeure partie de la zone urbanisée rejoint le ruisseau de Mauressac, affluent rive gauche de la Mouillonne.

4.2 Etat des lieux et diagnostic des infrastructures existantes

Concernant l'**assainissement des eaux pluviales**, aucune étude ni diagnostic n'ont été menés par le passé sur la commune.

Les reconnaissances terrain menées sur les réseaux ont mis en évidence des réseaux et ouvrages pluviaux en **bon état général**. Aucun désordre notable de type structurel, présence de dépôts ou hydraulique n'a été relevé lors du diagnostic. De plus, d'après les échanges avec la mairie, aucune problématique de pollution pluviale n'est recensée sur la commune.

En revanche, les échanges et les visites sur site avec la commune ont permis d'identifier plusieurs **secteurs de désordres** d'origine pluviale ou liés aux phénomènes de ruissellement, notamment les **coulées de boues** en provenance de terrains agricoles fraîchement labourés.

En termes de fonctionnement, l'analyse des contextes pédologique et hydrogéologique et des résultats des contrôles menés sur les dispositifs d'assainissement autonome de la commune souligne une **capacité d'infiltration des sols en place très médiocre**. Ainsi, le recours aux techniques de gestion des eaux pluviales par infiltration est globalement contraint sur la commune.

Le diagnostic capacitaire mené sur les infrastructures pluviales a mis en évidence l'**absence de problématique capacitaire majeure** sur la commune. Les réseaux apparaissent suffisants jusqu'à des précipitations d'occurrence 20 ans.

La sectorisation des phénomènes de ruissellement a permis de localiser les **secteurs les plus sensibles**, il s'agit des secteurs situés en amont de la zone urbanisée et des hameaux de l'Orme et des Coustous.

4.3 Etude des modes d'assainissement sur les futures zones à urbaniser

Le PLU de la commune de Mauressac prévoit l'ouverture à l'urbanisation de **5 secteurs**. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été présentées dans le paragraphe 1.6.2. **Le projet de nouvelle station d'épuration intercommunale d'Auterive intègre les perspectives d'urbanisation de Mauressac, avec un nombre maximum d'habitants raccordés à l'assainissement collectif de 745 à l'horizon 2040 sur la commune.**

La synthèse des modes d'assainissement retenus sur chaque zone d'OAP ainsi que l'impact sur le projet de zonage communal sont détaillés dans le tableau suivant :

Zone	Classement actuel de la zone dans le zonage d'assainissement	Mode d'assainissement retenu	Impact sur le zonage d'assainissement actualisé
Mairie	Hors du zonage collectif	Raccordement à l'assainissement collectif	Zone à ajouter au zonage collectif
Mercadier	Zone intégrée au zonage collectif	Raccordement à l'assainissement collectif	Pas de modification du zonage
Ecole	Zone intégrée au zonage collectif	Raccordement à l'assainissement collectif	Pas de modification du zonage
Place des concerts	Zone partiellement intégrée au zonage collectif	Raccordement à l'assainissement collectif	Intégrer la totalité de la zone au zonage collectif
Malauze	Zone intégrée au zonage collectif	Raccordement à l'assainissement collectif	Pas de modification du zonage

4.4 Impact des eaux pluviales sur les futures zones à urbaniser (assainissement et pluvial)

Du point de vue de l'assainissement des eaux pluviales, le projet d'urbanisation de la commune est analysé en vue de préciser les modalités de gestion des eaux pluviales à privilégier sur chaque secteur et d'identifier les éventuelles contraintes à l'aménagement de ces zones.

Sur la commune de Mauressac, il s'agit de définir les modalités techniques (solutions collectives, gestion à la parcelle), hydrauliques (occurrence de dimensionnement, débit de fuite) et de contrôle des infrastructures de gestion des eaux pluviales sur les futurs projets d'urbanisation.

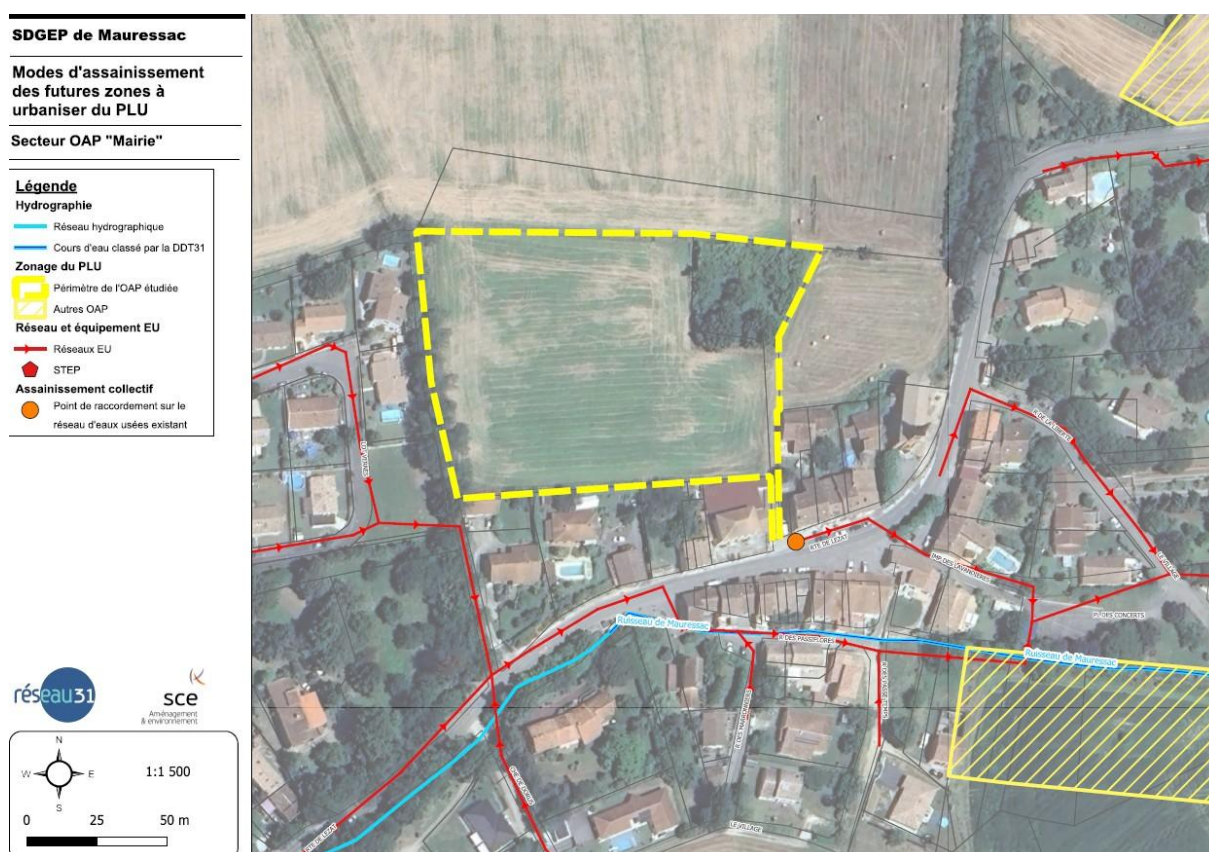
La réglementation actuellement applicable en matière de gestion des eaux pluviales sur la commune de Mauressac est le règlement pluvial de Réseau31.

4.5 Présentation des solutions techniques sur chaque zone à urbaniser

Afin de s'assurer de la faisabilité de ce mode d'assainissement au sein de ces zones et en vue d'anticiper les éventuels travaux liés à leur desserte, une étude des modalités de raccordement à l'assainissement collectif sur ces **5 secteurs** a été menée.

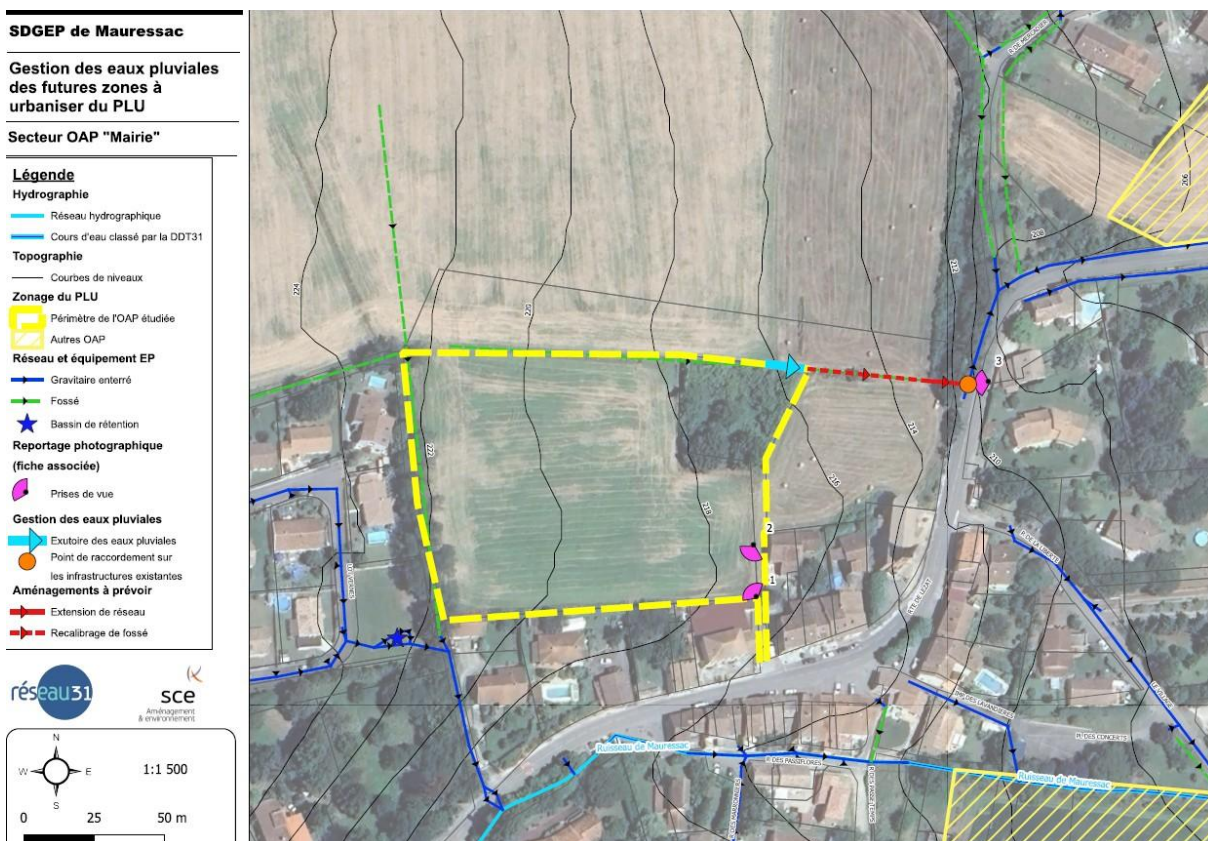
A noter que la desserte interne à chaque opération ne fait pas partie de l'étude, celle-ci étant à la charge de chaque aménageur (de même que le raccordement au réseau public).

4.5.1 AOP MAIRIE



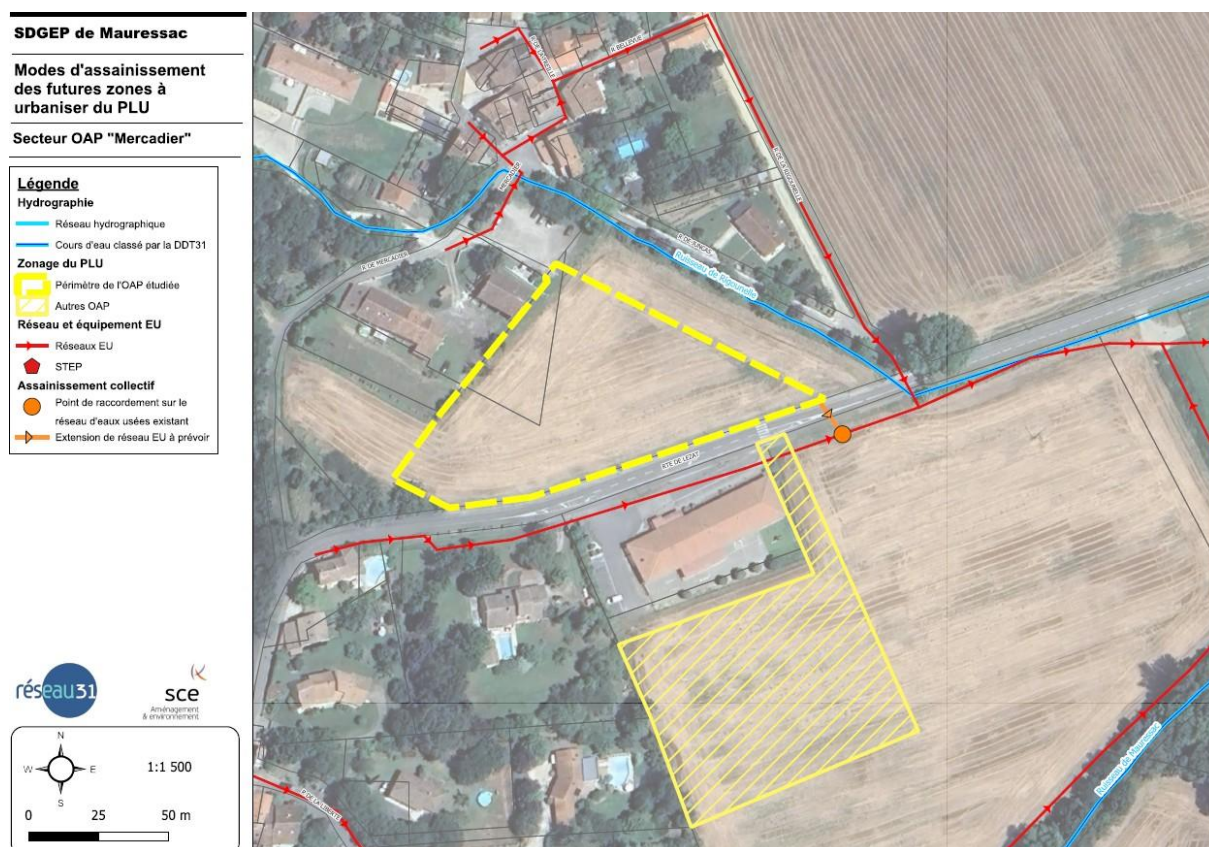
Secteur à urbaniser : MAIRIE (Eaux usées)	
Contexte et caractéristiques principales	
Superficie	1,1 ha
Nature du projet	Zone d'habitats individuels – 12/13 logements
EH envisagé	30
Topographie	Moyennement marquée, orientée vers l'Est
Mode d'assainissement	Raccordement à l'assainissement collectif

Gestion des eaux usées du projet	Collecte enterrée au sein de réseaux gravitaires dirigés vers le réseau de la Route de Lézat
Contraintes techniques	Faibles (travaux sous espace vert et voirie communale)
Contraintes foncières	Aucune (travaux en domaine public)
Impacts sur le milieu naturel	Faibles (collecte et traitement des effluents à la STEP, pas de rejets non traités vers le milieu récepteur)
Coût	Pas de travaux de raccordement préalables nécessaires

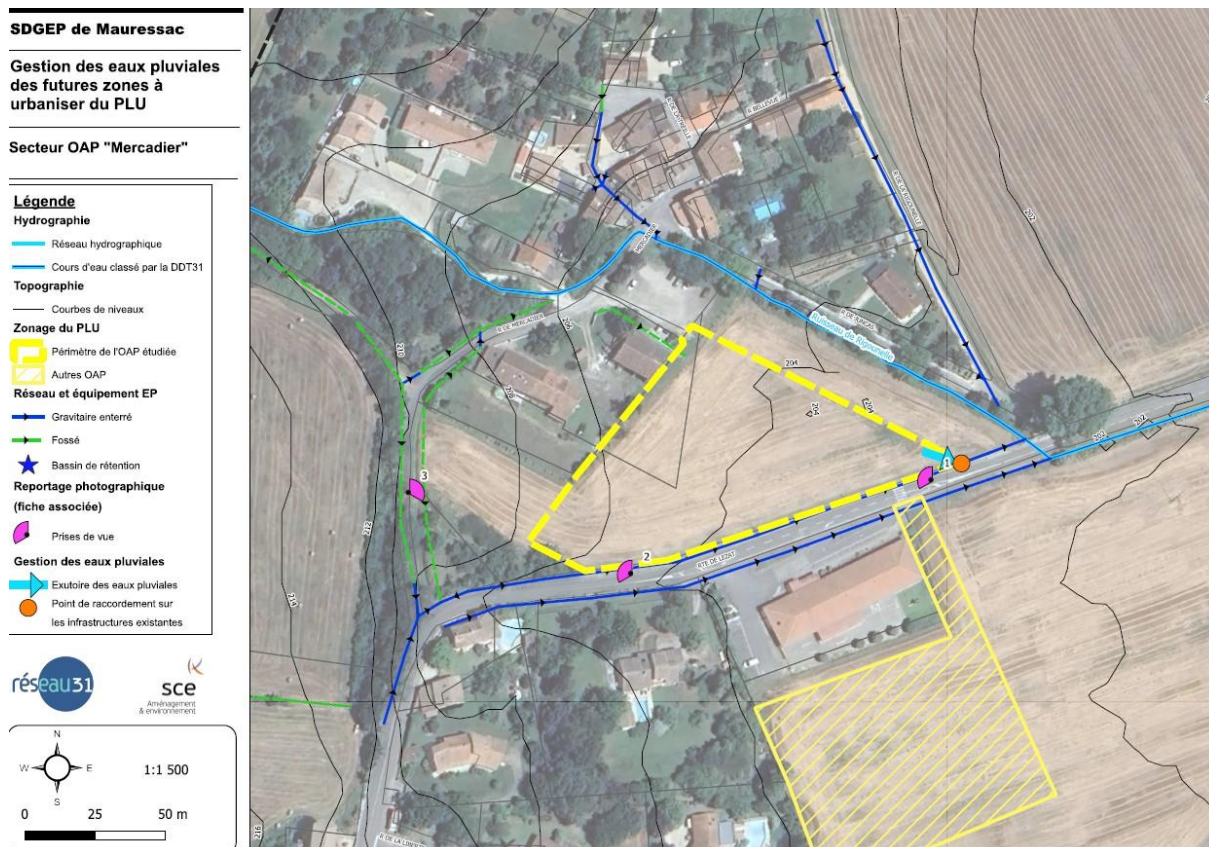


Mode de gestion des eaux pluviales MAIRIE	
Caractéristiques et dimensionnement des dispositifs à mettre en œuvre	
Collecte des espaces publics	Privilégier une collecte aérienne (fossés, noues)
Gestion globale du projet	Rétention au sein d'un ouvrage aérien positionné en point bas ou de noues aménagées en parallèle des voiries
Occurrence du dimensionnement	20 ans débit de fuite max : 5 l/s/ha $\approx$ 5,5 l/s
Contraintes techniques	Un dénivelé important, de l'ordre de 5 m, existe entre la parcelle à urbaniser et la Route de Lézat.
Contraintes foncières	Le reprofilage d'un fossé ainsi que la pose d'une canalisation pluviale sous un terrain privé nécessite que soit établie une servitude permettant aux agents d'exploitation de pouvoir intervenir pour son entretien.
Coût	8 k € HT (en l'absence de réseau pluvial de proximité)

4.5.2 AOP MERCADIER

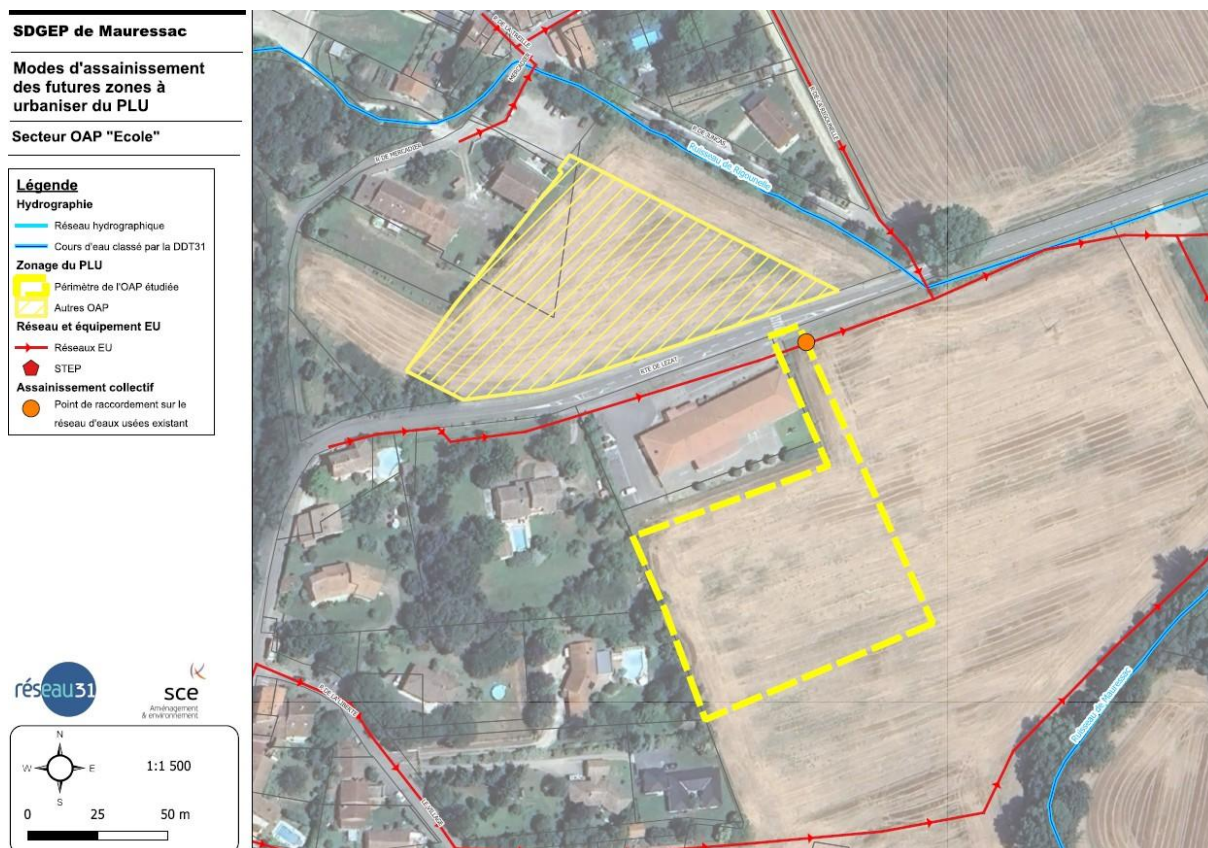


Secteur à urbaniser : MERCADIER (Eaux usées)	
Contexte et caractéristiques principales	
Superficie	0,65 ha
Nature du projet	Zone d'habitats individuels – 8/9 logements
EH envisagé	20
Topographie	Moyennement marquée, orientée vers le Sud-Est
Mode d'assainissement	Raccordement à l'assainissement collectif
Gestion des eaux usées du projet	Collecte enterrée au sein de réseaux gravitaires dirigés vers le réseau de la Route de Lézat
Contraintes techniques	Modérées (travaux sous route départementale)
Contraintes foncières	Aucune (travaux en domaine public)
Impacts sur le milieu naturel	Faibles (collecte et traitement des effluents à la STEP, pas de rejets non traités vers le milieu récepteur)
Coût	9,8 k€HT (coût porté par l'aménageur)

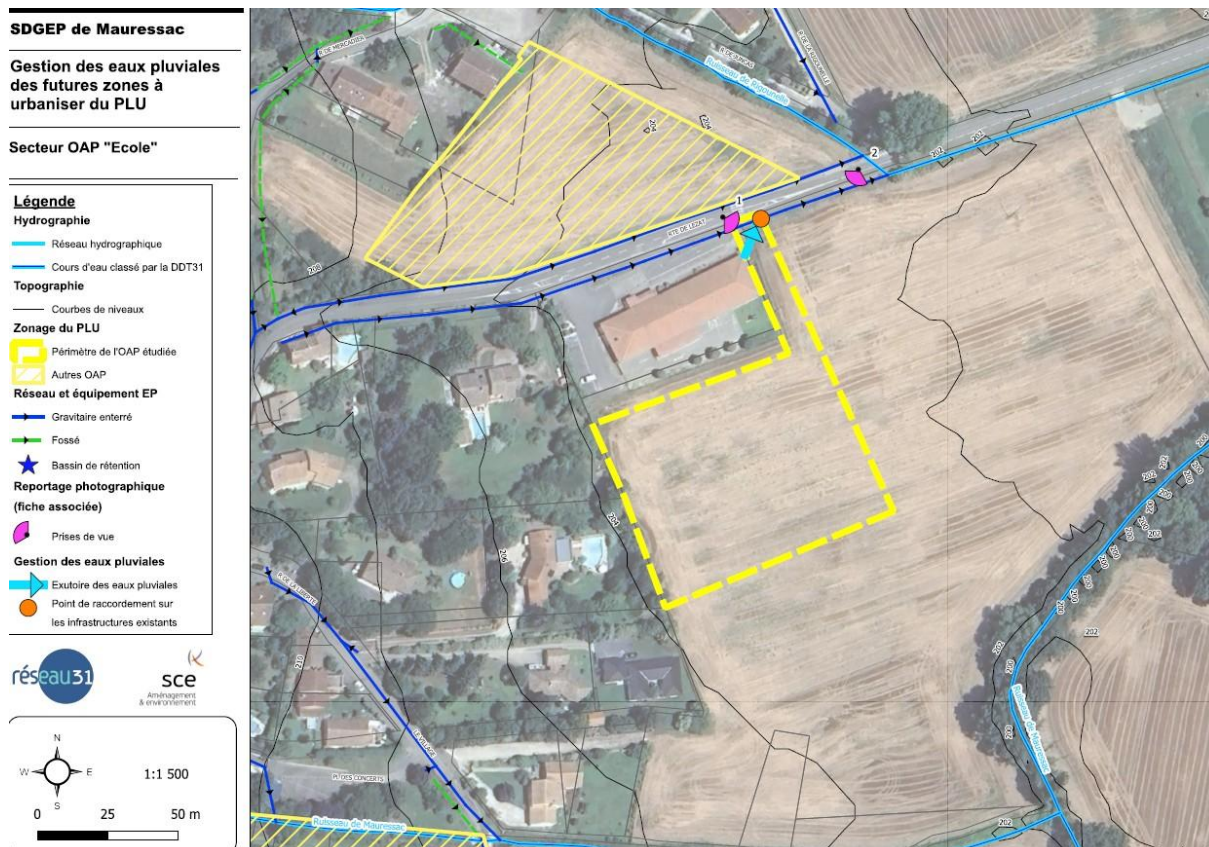


Mode de gestion des eaux pluviales MERCADIER		
Caractéristiques et dimensionnement des dispositifs à mettre en oeuvre		
Collecte des espaces publics	Privilégier une collecte aérienne (fossés, noues)	
Gestion globale du projet	H1 : Rétention au sein d'un ouvrage aérien positionné en point bas ou de noues aménagées en parallèle des voiries H2 : Gestion des eaux au sein du bassin de rétention mutualisé des lagunes	
Occurrence du dimensionnement	20 ans	débit de fuite max : 5 l/s
Contraintes techniques	-	
Contraintes foncières	-	
Coût	-	

4.5.3 AOP ECOLE

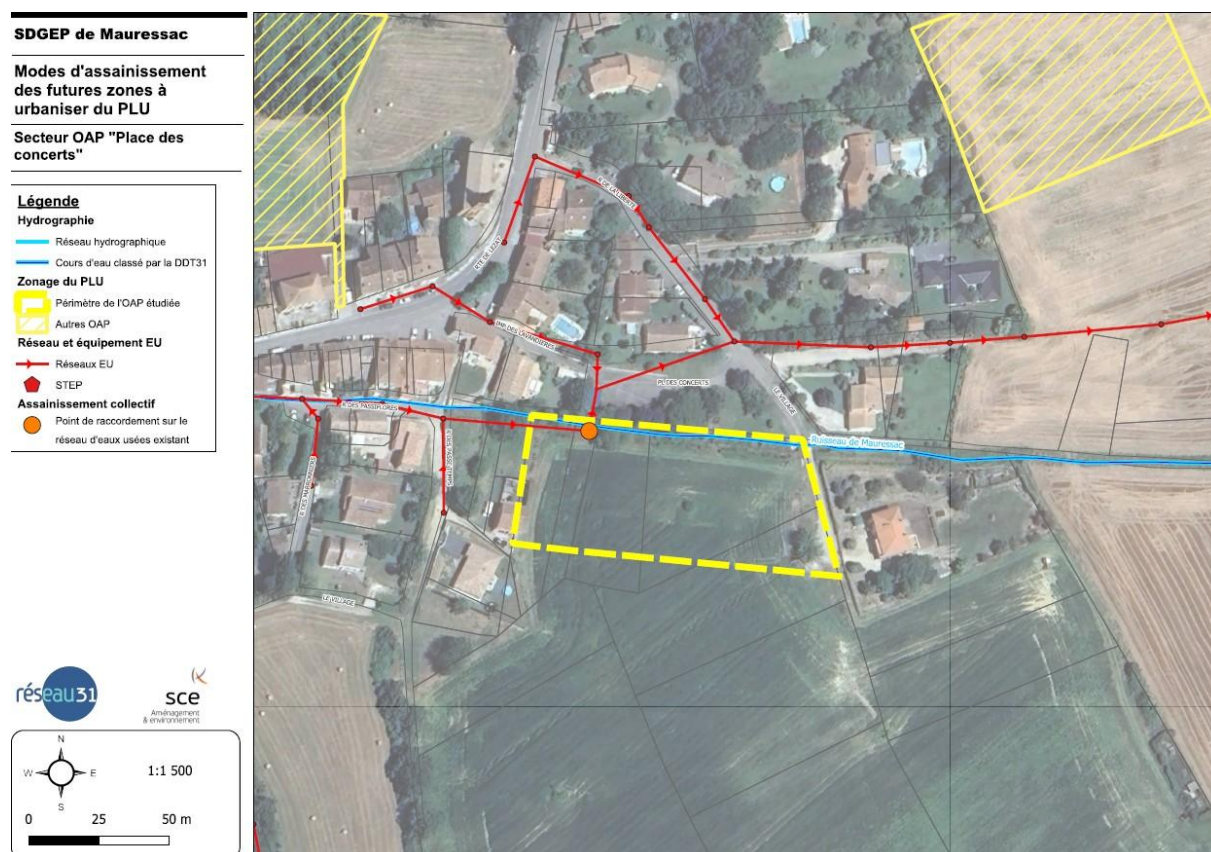


Secteur à urbaniser : ECOLE (Eaux usées)	
Contexte et caractéristiques principales	
Superficie	0,6 ha
Nature du projet	Zone d'habitats individuels – 7/8 logements
EH envisagé	20
Topographie	Très plane
Mode d'assainissement	Raccordement à l'assainissement collectif
Gestion des eaux usées du projet	Collecte enterrée au sein de réseaux gravitaires dirigés vers le réseau de la Route de Lézat
Contraintes techniques	Faibles (travaux sous espace vert)
Contraintes foncières	Aucune (travaux en domaine public)
Impacts sur le milieu naturel	Faibles (collecte et traitement des effluents à la STEP, pas de rejets non traités vers le milieu récepteur)
Coût	Pas de travaux de raccordement préalables nécessaires

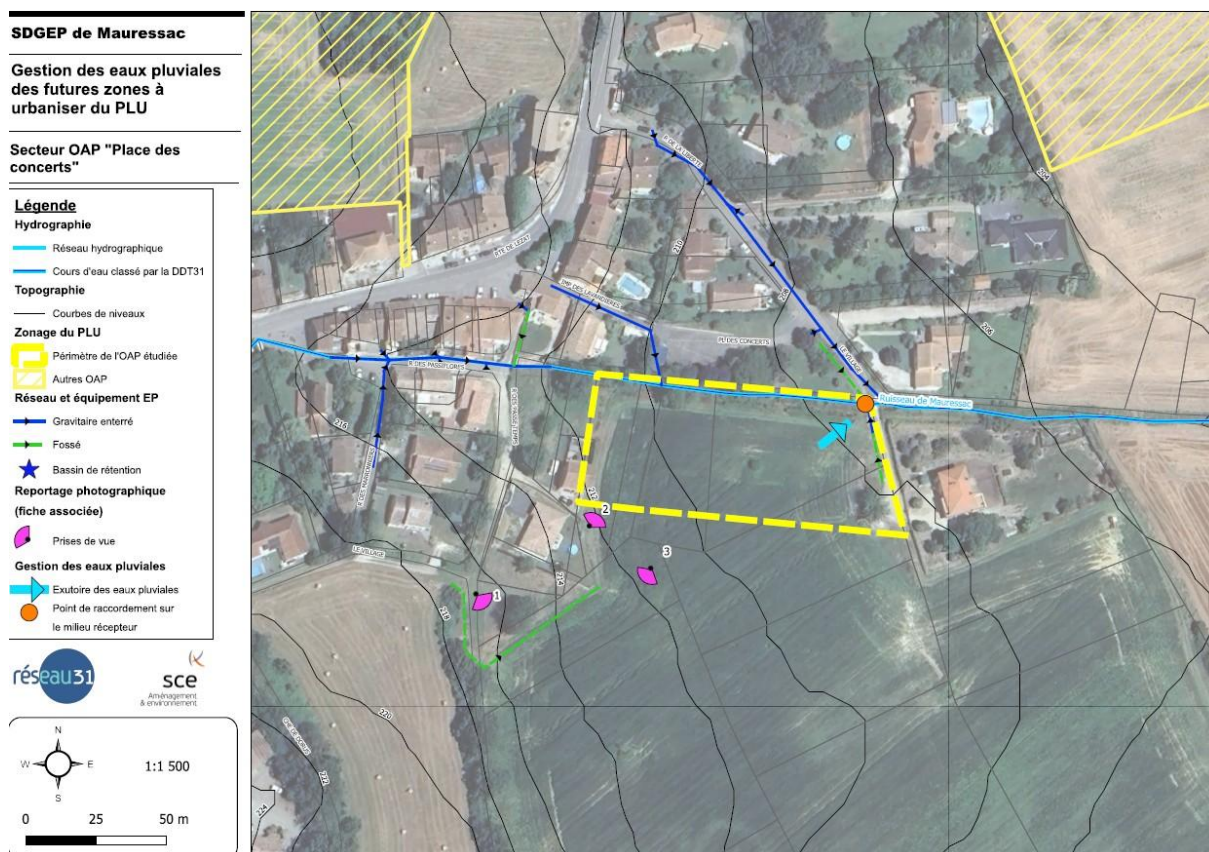


Mode de gestion des eaux pluviales ECOLE		
Caractéristiques et dimensionnement des dispositifs à mettre en oeuvre		
Collecte des espaces publics	Privilégier une collecte aérienne (fossés, noues)	
Gestion globale du projet	H1 : Rétention au sein d'un ouvrage aérien positionné en point bas ou de noues aménagées en parallèle des voiries H2 : Gestion des eaux au sein du bassin de rétention mutualisé des lagunes	
Occurrence du dimensionnement	20 ans	débit de fuite max : 5 l/s
Contraintes techniques	-	
Contraintes foncières	-	
Coût	-	

4.5.4 AOP PLACE DES CONCERTS

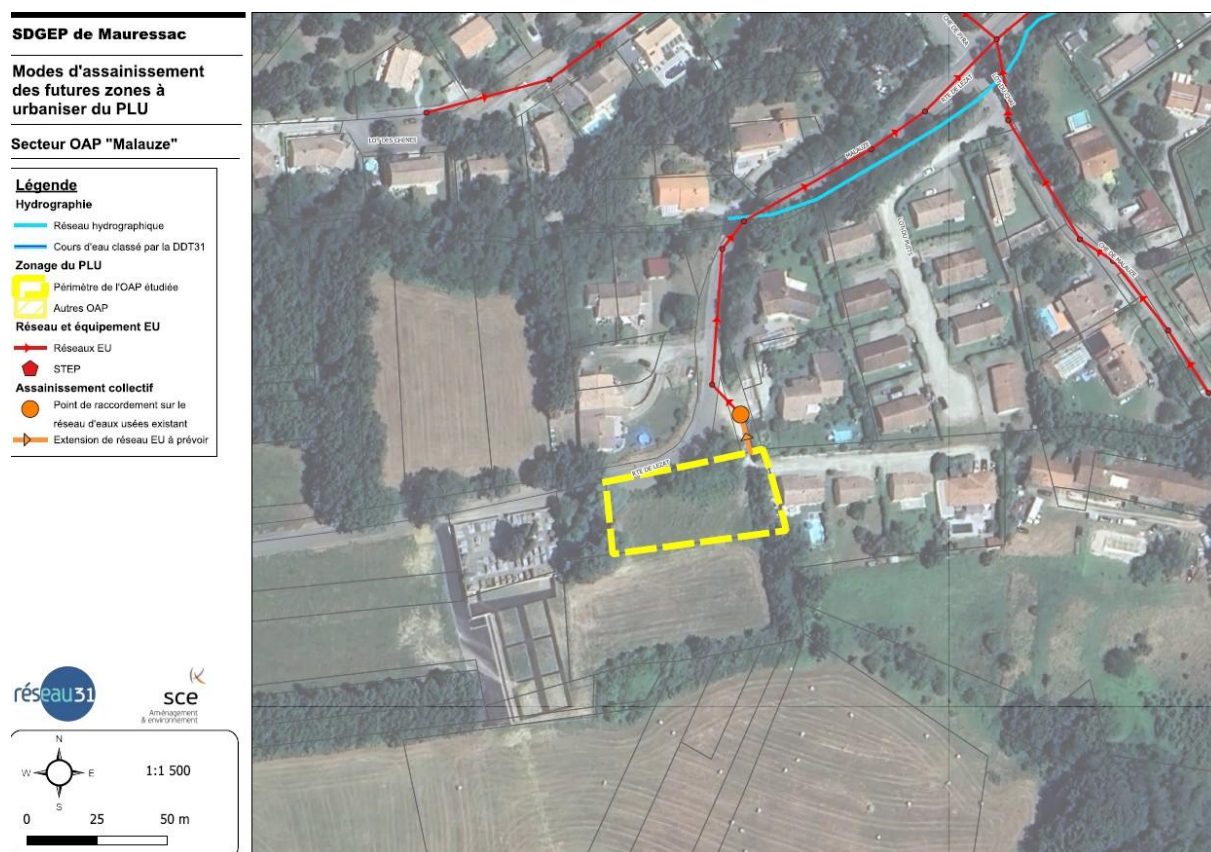


Secteur à urbaniser : PLACE DES CONCERTS (Eaux usées)	
Contexte et caractéristiques principales	
Superficie	0,5 ha
Nature du projet	Zone d'habitats individuels – 5/6 logements
EH envisagé	15
Topographie	Topographie orientée vers le Nord-Est
Mode d'assainissement	Raccordement à l'assainissement collectif
Gestion des eaux usées du projet	Collecte enterrée au sein de réseaux gravitaires dirigés vers le réseau d'eaux usées cheminant au droit de la zone
Contraintes techniques	Faibles (travaux sous espace vert)
Contraintes foncières	Aucune (travaux en domaine public)
Impacts sur le milieu naturel	Faibles (collecte et traitement des effluents à la STEP, pas de rejets non traités vers le milieu récepteur)
Coût	Pas de travaux préalables nécessaires

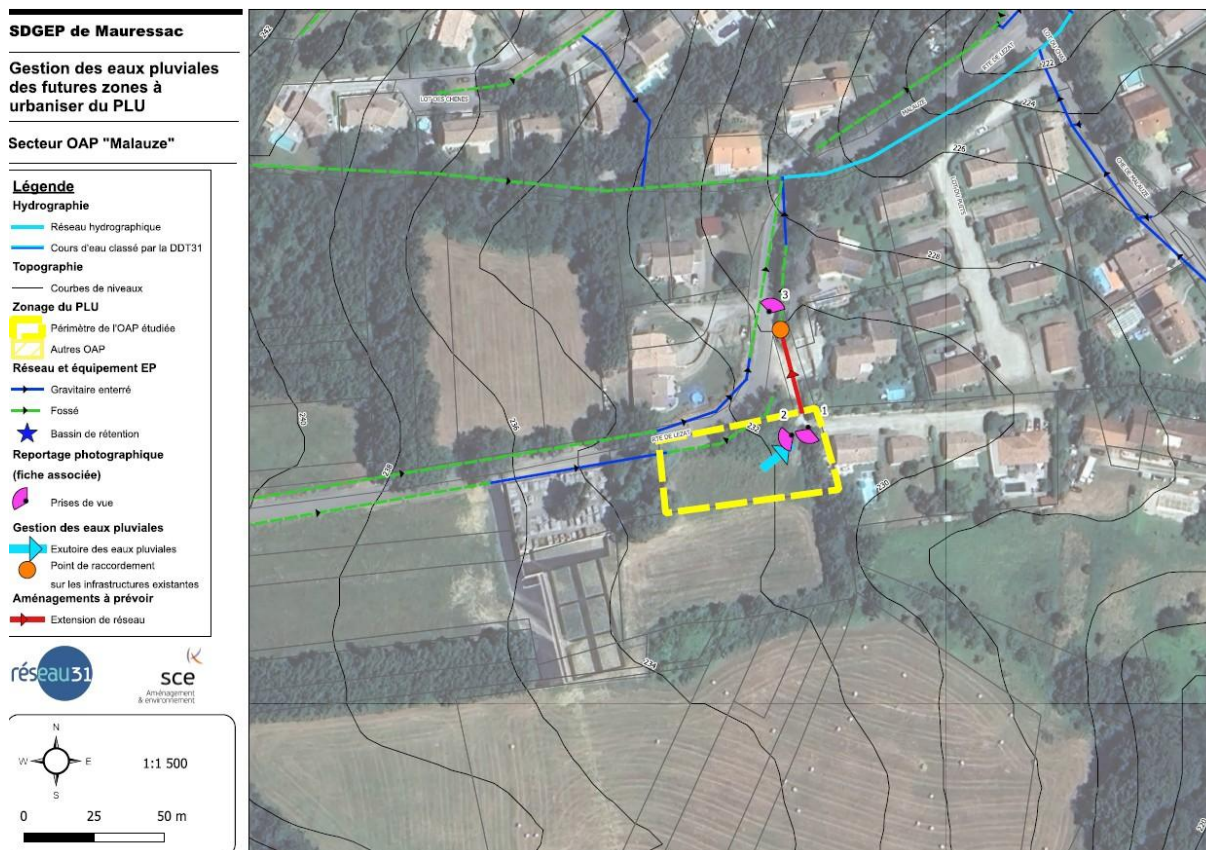


Mode de gestion des eaux pluviales Place des CONCERTS	
Caractéristiques et dimensionnement des dispositifs à mettre en oeuvre	
Collecte des espaces publics	Privilégier une collecte aérienne (fossés, noues)
Gestion globale du projet	H1 : Rétention au sein d'un ouvrage aérien positionné en point bas ou de noues aménagées en parallèle des voiries
Gestion des apports et des ruissellements amont	Bassin versant intercepté sur la frange Ouest de superficie non négligeable à intégrer dans le dimensionnement, + création fossé pour intercepter les apports
Occurrence du dimensionnement	20 ans débit de fuite max : 5 l/s – 6 l/s
Travaux complémentaires préalables	-
Contraintes techniques	-
Contraintes foncières	-
Coût	-

4.5.5 AOP MALAUZE



Secteur à urbaniser : MALAUZE (Eaux usées)	
Contexte et caractéristiques principales	
Superficie	0,16 ha
Nature du projet	Zone d'habitats individuels – 2/3 logements
EH envisagé	7
Topographie	Topographie orientée vers l'Est
Mode d'assainissement	Raccordement à l'assainissement collectif
Gestion des eaux usées du projet	Collecte enterrée au sein de réseaux gravitaires dirigés vers le réseau de la Route de Lézat
Contraintes techniques	Faibles (sous chemin)
Contraintes foncières	Aucune (travaux en domaine public)
Impacts sur le milieu naturel	Faibles (collecte et traitement des effluents à la STEP, pas de rejets non traités vers le milieu récepteur)
Coût	6,3 k€HT (coût porté par l'aménageur)



Mode de gestion des eaux pluviales MALAUZE	
Caractéristiques et dimensionnement des dispositifs à mettre en oeuvre	
Collecte des espaces publics	Privilégier une collecte aérienne (fossés, noues)
Gestion globale du projet	Rétention au sein d'un ouvrage aérien positionné en point bas ou de noues aménagées en parallèle des voiries
Occurrence du dimensionnement	20 ans débit de fuite max : 5 l/s
Contraintes techniques	-
Contraintes foncières	-
Coût	20 k€ HT (absence de réseau pluvial à proximité)

CHAPITRE 5 - ACTIONS RETENUES (Eaux usées et pluvial)

5.1 Zonage des eaux usées

5.1.1 Rappels réglementaires :

Le Code Général des Collectivités territoriales (CGCT) stipule que les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

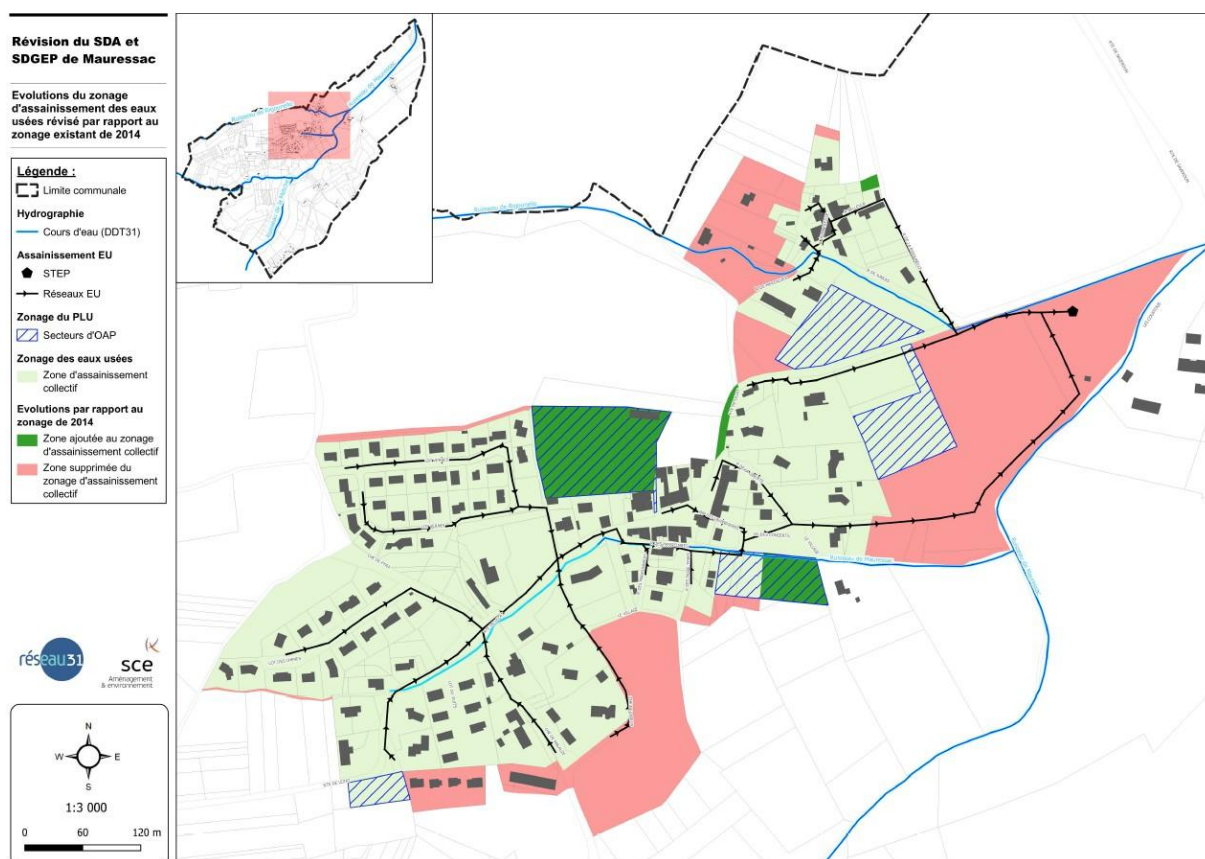
- 1° Les **zones d'assainissement collectif** où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- 2° Les **zones relevant de l'assainissement non collectif** où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

A noter que la délimitation des zones relevant de l'assainissement collectif ou non collectif, indépendamment de toute procédure de planification urbaine, n'a pas pour effet de rendre ces zones constructibles.

5.1.2 Justification du zonage retenu

La révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Mauressac s'inscrit dans une logique de cohérence vis-à-vis des perspectives d'urbanisation envisagées dans le projet de PLU. Sa finalité est de traduire la réalité de l'assainissement actuelle et future à l'échelle de la commune.

En ce qui concerne les zones déjà desservies par les réseaux d'assainissement, celles-ci sont maintenues en assainissement collectif. Des ajustements ponctuels visant la mise à jour du contour du zonage vis-à-vis de la réalité de l'assainissement sur la commune ont ainsi été nécessaires. Le raccordement de nouveaux abonnés au réseau d'assainissement collectif est donc uniquement lié au développement des futures zones à urbaniser du PLU. Les charges organiques supplémentaires générées par ces raccordements ont été intégrées au dimensionnement de la future unité de traitement intercommunale d'Auterive.



5.1.3 Plan d'action sur les installations d'assainissement autonome

Concernant le contrôle du bon fonctionnement des ANC, Réseau31 réalise une campagne de contrôle en moyenne tous les 10 ans sur les communes adhérentes (durée de vie moyenne d'une installation ANC).

Dans un très proche avenir, les actions suivantes pourront être mises en œuvre pour la commune de Mauressac :

- **Dès à présent** : application de pénalités pour toutes les installations non conformes non réhabilitées suite à une vente de plus d'1 an.
- **Dès à présent** : poursuite des contrôles des installations ANC, pour atteindre 100% d'installations contrôlées.
- **Dès à présent** : Nouveau contrôle pour les habitations ne possédant pas d'installation à programmer,
- **Dès 2026** : Nouveau contrôle pour les installations existantes réhabilitées non conformes nécessitant des travaux à programmer,

- Pour les installations qui ne seraient pas mise en conformité, la mise en demeure des propriétaires d'engager les travaux de réhabilitation de leur installation dans les meilleurs délais sera envisagée.

5.1.4 Analyse environnementale simplifiée du zonage d'assainissement

Sur les secteurs excentrés du bourg pour lesquels une étude comparative des modes d'assainissement a été menée, il apparaît que l'assainissement non collectif reste le plus pertinent. Bien que l'aptitude des sols à l'infiltration soit faible, les contraintes d'aménagement, de superficie et de rejet sont faibles (parcelles de taille suffisante, présence de réseau hydrographique superficiel à proximité). Sur ces secteurs, le zonage prévoit la mise en place et / ou la réhabilitation de dispositifs adaptés aux contraintes locales.

De plus, des contrôles de conformité réguliers seront menés par le SPANC en vue de s'assurer de la conformité des installations et d'imposer, en cas de non-conformité, la réalisation des travaux de réhabilitation adéquats.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le zonage d'assainissement des eaux usées retenu sur la commune de Mauressac prenne en compte l'ensemble des enjeux environnementaux et minimise, de fait, les impacts sur les milieux récepteurs. Il apparaît, de plus, parfaitement compatible avec les objectifs du SDAGE et de la Directive Cadre sur l'Eau.

5.2 Zonage des eaux pluviales

5.2.1 Rappel de la réglementation

En matière d'assainissement pluvial, toute opération d'aménagement doit respecter le régime juridique applicable aux eaux pluviales :

- Les articles 640 et suivants du Code Civil,
- Les articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (nomenclature IOTA).

Notamment, les présentes prescriptions ne se substituent pas à la Loi sur l'Eau, tout nouveau rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans le sous-sol doit faire l'objet d'une procédure :

- De **déclaration** si la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est **supérieure ou égale à 1 ha, mais inférieure à 20 ha** ;
- D'**autorisation** si la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est **supérieure ou égale à 20 ha**.

Plusieurs orientations du **SDAGE Adour-Garonne 2022-2027** formulent des prescriptions visant à intégrer dans les documents d'urbanisme les enjeux liés à l'eau, notamment la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la limitation de l'augmentation du ruissellement afin de lutter contre les phénomènes d'inondation et les risques de pollution.

Sur le volet **eaux pluviales et ruissellement**, le principal enjeu est lié à l'imperméabilisation croissante qui favorise le ruissellement urbain et une évacuation rapide des eaux de pluie vers les rivières, avec des risques de pollution des milieux accrus.

5.2.2 Champ d'application du zonage pluvial

Le présent zonage pluvial est opposable à tout nouvel aménagement ou construction dès lors qu'il a pour effet d'aggraver le ruissellement des eaux pluviales (atteinte ou dépassement du seuil d'imperméabilisation), qu'il s'agisse d'un projet de **construction nouvelle**, d'**extension** de construction existante, de **démolition / reconstruction** ou d'un projet d'aménagement ou de réaménagement d'un **espace public ou privé**.

A noter que les dispositions du zonage pluvial ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagements déjà existants antérieurement à l'approbation du zonage pluvial.

Prescriptions spécifiques sur chaque zone :

Zone	Lien avec zonage urbanisme	Occurrence de dimensionnement des mesures compensatoires	Débit de fuite	Prescriptions spécifiques
Centre-ville	Zones Ua (zones urbaines denses correspondant au noyau historique)	30 ans	5 l/s/ha	Orifice Ø50 minimum
Zones résidentielles	Zones urbaines (Ub et UC) et zones à urbaniser (AUa, AUb)	20 ans	5 l/s/ha	Orifice Ø50 minimum
Zones de ruissellement	Zones agricoles (A) et zones naturelles (N, NL et Nco)	<i>Règles de la collectivité compétente</i>		

Règles applicables sur le zonage pluvial de Mauressac

5.2.3 Organisation des compétences en matière de contrôle et d'entretien

L'entretien des infrastructures pluviales de la commune de Mauressac relève des différentes entités compétentes, à savoir :

- Le **SYMAR du Val d'Ariège** assure la gestion des cours d'eau identifiés par la DDT31 au titre de la compétence « GEMAPI »,
- Le **département** assure l'entretien des fossés et busages le long des routes départementales en application des dispositions de l'article L.131-2 du Code de la Voirie Routière,
- La **commune** est responsable des fossés le long des voiries communales hors zone urbaine,
- **Réseau31** est responsable des infrastructures pluviales urbaines ne relevant pas de la compétence du SYMAR ou du département au titre des compétences « Gestion des eaux pluviales urbaines » et « Ruissellement »,
- Les fossés pluviaux privés doivent être entretenus par les **propriétaires riverains**.

Chaque ouvrage (regards, dispositifs d'avalement, réseau enterré – caniveaux / fossés béton – fossés – bassins de rétention – ouvrages hydrauliques des bassins) fait l'objet d'un contrôle périodique. Celui-ci est réalisé par le gestionnaire Réseau 31 ou par le département pour les fossés départementaux. Aucune problématique de colmatage ni de dépôts n'a été relevée dans les réseaux pluviaux enterrés ou au droit des exutoires vers le milieu naturel.

A noter que le SYMAR mène actuellement une réflexion concernant la gestion de cours d'eau (ex : sur la Rigounelle et le Mauressac) dans une volonté de revégétaliser des versants et de conduire une gestion différenciée des milieux.

5.2.4 Hiérarchisation et programmation des aménagements

Afin d'offrir à la collectivité un véritable outil d'aide à la décision lui permettant d'identifier les actions les plus pertinentes au regard des enjeux, des **règles de priorisation des scénarios d'aménagement** ont été mises en œuvre selon deux priorités. Les travaux en priorité 1 sont envisagés à court terme, sous 5 ans et ceux de priorité 2, à moyen terme sous 5 à 10 ans.

Priorité	Montant estimé
Priorité 1	47 500 €
Priorité 2	54 100 €

	Total : 101,6 k €
--	-------------------

5.2.5 Orientations retenues pour le scénario pluvial global

Scénario de réutilisation des lagunes :

Le scénario visant la gestion des écoulements des zones d'urbanisation futures au sein d'un bassin de rétention à aménager en lieu et place des lagunes (**SDEP_05_b**) a été retenu par la commune.

Gestion des urbanisations futures :

- Sur l'**OAP Mairie**, une extension de réseau pluvial est nécessaire pour le raccordement de la zone au réseau existant Route de Lézat, avec un dénivelé important à prendre en compte et la création d'une servitude pour l'entretien ultérieur,
- Sur l'**OAP Malauze**, une extension de réseau pluvial est nécessaire pour le raccordement de la zone au fossé pluvial de la Route de Lézat.

5.2.6 Programmation de travaux et financements

Afin de pallier et d'anticiper les désordres liés à l'assainissement des eaux pluviales sur la commune, un **programme de travaux** a été établi pour un **montant total de 101,6 k€ H** (à la charge de plusieurs entités publiques ou privées).

Financement des travaux et participation des partenaires financiers :

L'Agence de l'Eau accorde des aides pour les opérations d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, sous réserve qu'elles répondent à divers critères de recevabilité. Malheureusement, les travaux de collecte des eaux pluviales ne sont pas éligibles aux aides de l'Agence de l'Eau Adour Garonne. De la même façon, le Conseil Départemental ne fournit pas d'aides pour les travaux sur les infrastructures pluviales. Il conviendra toutefois pour la commune de se rapprocher de l'Agence de l'Eau et du Conseil Départemental de la Haute-Garonne pour connaître les modalités de financement réactualisées lors de l'exécution du projet et des travaux.

Financement par la commune :

Sur la commune, la compétence « Eaux pluviales urbaines » est exercée par Réseau31. A ce titre, les travaux seront financés par Réseau31 et la commune aura à sa charge le remboursement des annuités d'emprunt, et ce, à compter de deux ans après la réalisation des travaux.

5.2.7 Analyse environnementale simplifiée du zonage pluvial retenu

Gestion quantitative :

Tout nouveau projet, générant une superficie aménagée supérieure à 100 m², devra assurer la gestion des pluies fréquentes, de l'ordre de 20 mm, intégralement par infiltration.

Sur les secteurs présentant une perméabilité moins favorable, le zonage prévoit la mise en place d'ouvrage de rétention / régulation avec un débit de fuite de 5 l/s/ha. Cette mesure permet de réduire les débits rejetés par rapport à la situation actuelle jusqu'à l'occurrence de dimensionnement des ouvrages, à savoir 20 ou 30 ans.

Gestion qualitative :

D'une manière générale, le projet de zonage pluvial, en encadrant les modalités de rejet des eaux pluviales et en imposant la mise en oeuvre d'ouvrages de gestion qualitative et quantitative, aura un effet positif permanent sur la qualité des milieux naturels en aval.

5.2.8 Conclusion

Comme détaillé dans les paragraphes précédents, le zonage pluvial proposé intègre pleinement les prescriptions du SDAGE Adour Garonne, en prenant en compte le Plan d'Adaptation au Changement Climatique (PACC) du bassin Adour Garonne qui recommande « un espace urbain plus perméable et plus naturel ».

- Limitation de l'imperméabilisation,

- L'infiltration des eaux pluviales dès que les conditions le permettent à minima pour les petites pluies pour tout nouveau projet générant plus de 100 m² imperméabilisé.

Comme explicité ci-avant, l'ensemble des préconisations faites apparaissent parfaitement compatibles avec les documents environnementaux supra communaux et offrent des gains positifs tant du point de vue quantitatif que qualitatif sur les milieux récepteurs.

CHAPITRE 6 - COMMENTAIRES ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les lectures successives des pièces du dossier, les reconnaissances sur le terrain et les échanges avec le maître d'ouvrage m'ont permis de me faire une idée assez précise des besoins communaux et des problématiques qui en découlent.

En préambule, je souhaite présenter en quelques lignes le cadre général, qui, à mon sens, sous-tend les deux projets présentés, à savoir la révision du schéma des eaux usées et l'élaboration du schéma pluvial. Si le terrain est à la base de tout, les techniques et les besoins humains viennent concrétiser la réalisation des objectifs.

- ✓ Deux entités topographiques distinctes :
 - La topographie plane du secteur nord du territoire ne favorise pas l'écoulement des eaux et est propice aux phénomènes de stagnations des eaux.
 - Les versants pentus présents sur le secteur de côteaux sont, quant à eux, propices aux phénomènes de ruissellement, particulièrement dommageables s'ils surviennent en amont de secteurs à enjeux.
- ✓ Une STEP en limite d'efficacité.
- ✓ La volonté politique de la commune d'accroître la population et donc d'élaborer un PLU et de se doter d'un schéma pluvial avec pour objectif d'offrir des conditions d'habitat à la hauteur de son ambition, dans le respect des réglementations en vigueur.

La réalisation du dossier d'enquête et les réflexions techniques menées en amont ont été l'occasion d'effectuer de nombreuses mesures dans le temps et de formuler des diagnostics rigoureux pour l'évaluation des besoins et donc des coûts pour la collectivité. Une vingtaine de tableaux fournit des données chiffrées suivies de commentaires argumentés, et complété par une cartographie abondante, très illustrative.

En matière d'**assainissement collectif**, la commune de Mauressac dispose d'une station d'épuration, de type lagunage naturel (voir photo sur couverture), mise en service en 2008. Celle-ci a été conçue pour traiter les effluents de 300 EH. Le rejet des eaux traitées s'effectue dans le ruisseau de Mauressac. Aucun ouvrage de relevage ou de délestage des eaux usées n'est présent. Les relevés effectués démontrent que la station fonctionne à environ 63 % de sa capacité hydraulique et à plus de 70 % de sa capacité organique nominale. La capacité résiduelle de l'installation est de l'ordre de 75 % EH, ce qui ne permet pas d'envisager le raccordement à l'assainissement collectif de nouveaux secteurs actuellement en assainissement autonome ; ni la totalité des projets d'urbanisation pressentis dans le cadre du PLU.

Aussi, est-il envisagé, et c'est le but de la présente révision, de condamner la station d'épuration actuelle, de restructurer le réseau pour envoyer les effluents vers la future station d'épuration d'Auterive (voir photo en couverture) en reconstruction et d'une capacité de 22 300 EH.

Je note que parmi les orientations retenues pour le scénario pluvial global, il est prévu un changement de destination de la STEP actuelle (_058b) qui serait transformée en bassin de rétention des eaux de pluie provenant des zones d'urbanisation futures. Cette option me semble a priori judicieuse.

Toujours dans l'étude de l'assainissement collectif, il m'apparaît important de souligner qu'en plus des futures zones OAP, de petites zones ont été ajoutées au contour du zonage d'assainissement collectif existant (ex : bande de terrain dans le virage Route de Lézat, pointe nord-est du secteur Mercadier) ont été ajustées pour répondre à la réalité des besoins.

Le zonage d'assainissement des eaux usées retenu sur la commune de Mauressac prend en compte l'ensemble des enjeux environnementaux et minimise, de fait, les impacts sur les milieux récepteurs. Il apparaît, de plus, parfaitement compatible avec les objectifs du SDAGE et de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le réseau d'assainissement **non-collectif** quant à lui est relativement préoccupant, dans un avenir proche au regard de la pollution des sols. La commune compte 212 abonnés AEP, dont 80 sont dotés de dispositifs d'assainissement autonome. Les conclusions des contrôles font ressortir que 69 % des dispositifs nécessitent une réhabilitation urgente. Un plan d'action doit être établi pour "inciter" la réhabilitation des ANC non-conformes.

Si le schéma directeur des eaux usées est en place depuis 2018, le schéma des eaux pluviales est à ce jour inexistant, même si des installations ont vu le jour avant même l'adhésion de la commune à Réseau 31 pour contenir et canaliser les eaux de ruissellement et protéger de leurs éventuelles conséquences. Le schéma étudié sera un instrument de planification particulièrement utile pour assurer le développement harmonieux et durable en ce domaine. D'ores et déjà, l'entretien des infrastructures pluviales de la commune relève des différentes entités clairement définies (cf. § 4.1.3).

Les diagnostics effectués ont permis :

- De mettre en évidence l'absence de problématique capacitaire majeure, les réseaux apparaissent suffisants jusqu'à des précipitations d'occurrence 20 ans.
- La sectorisation des zones de recueillement a permis de localiser les secteurs les plus sensibles, ceux situés en amont de la zone urbaine, ainsi que des hameaux de l'Orme et des Coustous.
- Les réseaux existants et ouvrages pluviaux ont cependant été estimés comme étant en bon état général.
- La gestion des eaux pluviales par infiltration est globalement contrainte du fait d'une perméabilité très médiocre des sols argileux.
- La nécessité d'imposer la règle selon laquelle tout nouveau projet générant une surface aménagée supérieure à 100 m² sera dans l'obligation d'assurer la gestion des pluies fréquentes, de l'ordre de 20 mm, intégralement par infiltration.

Prioriser l'infiltration des eaux pluviales au plus près de son point de chute (alinéa 3 du CGCT) dans le respect des conditions sanitaires et environnementales, à savoir :

- **limitation de l'imperméabilisation des sols,**
- **désimperméabilisation des surfaces ruisselantes existantes,**
- **gestion du traitement des eaux pluviales à la source plutôt que de concentrer le traitement à l'aval.**

Le chapitre 4 qui précède (pages 17 à 26) est consacré aux 5 futurs secteurs à urbaniser appelés à faire l'objet d'une urbanisation. Pour chacun d'eux, et pour chaque type d'assainissement (eaux usées et pluvial) une photo aérienne présente les deux réseaux en couleur. Des tableaux indiquent les caractéristiques majeures (dispositif spécifique, contraintes techniques, impacts sur le milieu naturel, coût à charge ...).

Eaux usées : pas de contrainte majeure observée, si ce n'est :

- **Mercadier** : Extension de réseau à prévoir sur 15 ml (coût 9,8 k€ HT à charge de l'aménageur).
- **Malauze** : Extension de réseau à prévoir sur 15 ml (coût 6,3 k€ HT à charge de l'aménageur).

Eaux pluviales : pas de contrainte majeure observée, si ce n'est :

- **Mairie** : Reprofilage de fossé sur 45 ml et extension de réseau sur 15 ml (coût 8 k€ HT à charge de l'aménageur).
- **Malauze** : Extension de réseau pluvial sur 30 ml (coût 20 k€ HT à charge de l'aménageur).

Un échancier d'ouverture ne concerne que les zones AU. Pour trois des quatre secteurs, l'aménagement du quartier ne pourra débuter que lorsque 50 % au moins des permis de construire prévus dans l'OAP précédente auront été délivrés.

Les autres parties du dossier résumées dans le chapitre 8 du Rapport technique ne suscitent pas de remarques particulières de ma part. Elles sont la transcription des différentes réglementations appliquées au Schéma directeur des eaux usées et des eaux pluviales.

CHAPITRE 7 – ANALYSE BILANCIELLE

Avantages	Coefficient	Inconvénients	Coefficient
Nécessité de réviser le plan d'assainissement des eaux usées.	5	Mode d'assainissement par lagunage maîtrisé au niveau communal.	3
Nécessité de pouvoir disposer d'une STEP de plus grande capacité et plus performante (accueil de nouveaux habitants).	5	Désagréments locaux lors des travaux.	2
Révision des dispositifs privés d'assainissement non collectif.	4	Coûts supportés par la commune lorsque c'est le cas.	2
Nécessité pour la commune de se doter d'un schéma directeur d'assainissement pluvial	5		
Assainissement ou pluvial : compétences techniques au niveau supra communal pour gérer tout ce qui se rapporte à la problématique de l'eau.	5		
Total	24		7

L'analyse bilancielle s'avère nettement positive pour la mise en place des deux schémas directeurs présentés à l'enquête publique. Par ailleurs, il convient de rappeler qu'une dispense d'Évaluation Environnementale a été prononcée par l'Autorité environnementale.

Dans une commune telle que Mauressac drainée par cinq cours d'eau, et contrainte d'élargir ses capacités d'habitat, la mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales apparaît quasiment comme une nécessité. Les études faites notamment pour les OAP sectorielles en témoignent si besoin.

CHAPITRE 8 – AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je n'ai pas relevé de critique ou d'observation particulière du public. Les deux schémas étudiés apparaissent clairement nécessaires, non seulement dans l'optique d'un apport futur de population, mais même actuellement :

Je prends acte des mesures et préconisations présentées dans les différentes parties du dossier d'enquête

A l'issue de l'enquête publique de trente-deux jours consécutifs, et sur la base du dossier présenté par le Maître d'Ouvrage, j'estime que le projet a été examiné de manière critique et objective dans toute sa diversité.

Aussi, compte tenu :

- du déroulement de l'enquête publique (Chapitre 2) ;
- de la régularité de la procédure (§ 2.5) ;
- des analyses (Chapitres 3 et 4) ;
- des réponses fournies par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire (Tome 1 Chapitre 7 § 7.3) ;
- de l'analyse bilancielle (Chapitre 7) ;

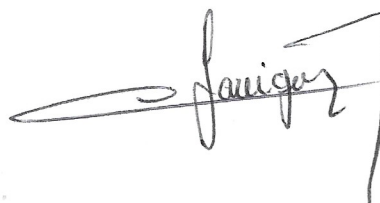
j'émet un **avis favorable** à la Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du Zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac, suivie de la recommandation ci-après.

Recommandation :

Après avoir pris connaissance du paragraphe 2.4 « *Réponses du SMDEA 31 aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur* » concernant l'OAP Place des concerts et la parcelle cadastrée OA-126, vous mettre en relation avec la Mairie de Mauressac afin de disposer de toutes les informations utiles sur ces deux sujets.

Fait à Toulouse, le 7 février 2026

Le commissaire enquêteur
Henri GARRIGUES



ANNEXES

au RAPPORT (TOME 1)

du commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE

à MAURESSAC

du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026

Objets :

Abrogation de la carte communale

Projet de PLU de la commune de Mauressac (31190)

**Révision du zonage d'assainissement des eaux usées
et Schéma directeur pluvial de la commune de Mauressac**

SOMMAIRE
DES ANNEXES AU RAPPORT UNIQUE QUI REGROUPE LES 3 ENQUÊTES
PUBLIQUES

1 – Désignation du commissaire enquêteur	page 1
2 - Arrêté municipal	page 2
3 – Avis d'enquête publique	page 7
4 – Publicité dans la presse régionale	page 8
5 – Publicité sur le site internet de Mauressac	page 9
6 – Publicité sur le site internet de Réseau 31	page 12
7 – Certificat d'affichage	page 14
8 – Photos affichage dans la commune	page 15
9 – PV de synthèse Mairie de Mauressac	page 16
10 – PV de synthèse Réseau 31	page 19
11 - Lettre du SYMARVA (OAP Place des concerts)	page 26
12 - Lettre du SYMARVA (parcelle OA-126 Mercadier)	page 28
13 – Registre d'enquête publique	page 31
14 – Pièces jointes au registre d'enquête publique	page 42 à 144

N° E25000185 /31

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation modificative du 07/11/2025

Vu enregistrée le 16/10/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Mauressac demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration du plan local d'urbanisme, l'abrogation de la carte communale et la révision du zonage d'assainissement de la commune de Mauressac ;

Vu la décision du 21 octobre 2025 désignant M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Christian TOURAILLES en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Considérant que la décision du 21 octobre 2025 a omis de mentionner la révision du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac ; qu'il y a lieu de la rajouter dans l'objet de l'enquête ;

DECIDE

ARTICLE 1 : L'objet de l'enquête pour laquelle M. Henri GARRIGUES a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Christian TOURAILLES a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par décision n° E25000185/31 du 21 octobre 2025, est modifié comme suit :

l'élaboration du plan local d'urbanisme, l'abrogation de la carte communale et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac ;

ARTICLE 2 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Mauressac, à Monsieur Henri GARRIGUES et à Monsieur Christian TOURAILLES.

Fait à Toulouse, le 07/11/2025

La présidente,

Fabienne BILLET-YDIER





Objet : Prescription d'une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'abrogation de la carte communale et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales

- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;
Vu la carte communale approuvée par délibération du 05/09/2005 et par arrêté préfectoral du 21/10/2005 ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15/10/2018 n°2018-10-01 ayant prescrit l'élaboration du PLU ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12/06/2025 n°2025-06-05 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;
Vu la décision du Président du Syndicat Réseau31 n°20250910-376 en date du 10 septembre 2025 validant le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales et décidant de le soumettre à enquête publique ;
Vu le courrier du Syndicat RESEAU 31 au Tribunal Administratif en date du 06/10/2025 confiant l'organisation de l'enquête publique à la commune de MAURESSAC ;
Vu la décision N°E25000185/31 en date du 07/11/2025 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant M. GARRIGUES Henri en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. TOURAILLES Christian en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

Le Maire de la commune de Mauressac,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur l'élaboration du PLU de la commune de MAURESSAC, l'abrogation de sa carte communale et le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.

Les principaux objectifs du projet de PLU sont :

- ✓ Mettre le document de planification communale en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud Toulousain.
- ✓ Maitriser la croissance de la population.
- ✓ Réglementer la densité des constructions pour conserver le caractère rural et l'identité de la commune.
- ✓ Privilégier un développement de la commune centré sur le bourg en redéfinissant les secteurs d'urbanisation future autour de l'école.

L'objectif est de mieux prendre en compte la topographie communale, les risques de coulées de boue, le réseau d'assainissement collectif et la localisation de l'école.

- ✓ Diversifier l'offre de logement, notamment en proposant quelques logements locatifs sociaux communaux et favoriser ainsi le maintien des effectifs scolaires.
- ✓ Protéger le patrimoine boisé et l'espace agricole en limitant la consommation d'espaces et en prenant en compte le réseau d'irrigation.
- ✓ Favoriser le développement d'une offre commerciale en ouvrant la possibilité, dans le règlement du PLU, à des commerces de s'installer.
- ✓ Conserver une coupure verte entre l'entrée est du village et la D12.
- ✓ Prendre en compte le risque inondation et les coulées de boue, améliorer la gestion des eaux pluviales.
- ✓ Sécuriser la traversée du bourg et l'accès à la mairie.

Les principales caractéristiques du projet de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales sont :

Conformément à l'Article L2224-10 du CGCT, le zonage d'assainissement vise à définir :

- ✓ Les zones d'assainissement collectif, où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- ✓ Les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif,
- ✓ Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- ✓ Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.
- ✓ La révision du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du zonage pluvial de la commune de Mauressac s'inscrivent dans une logique de cohérence vis-à-vis du contexte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales découlant du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées et des eaux pluviales réalisé sur la commune mais également aux perspectives d'urbanisation envisagées.
- ✓ De plus, le zonage de eaux pluviales vise à définir des règles de gestion des eaux pluviales opposables à tout nouvel aménagement ou construction dès lors qu'il a pour effet d'aggraver le ruissellement des eaux pluviales (atteinte ou dépassement du seuil d'imperméabilisation), qu'il s'agisse d'un projet de construction nouvelle, d'extension de construction existante, de démolition / reconstruction ou d'un projet d'aménagement ou de réaménagement d'un espace public ou privé. L'objectif du zonage est de définir des règles qui soient adaptées aux enjeux et spécificités des secteurs aménagés.

Article 2 : La durée prévue de l'enquête publique est de 32 jours, du 15/12/2025 à 9h00 au 15/01/2026 à 12h30

Article 3 : Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie, ainsi que sur les sites de Réseau31 (au Centre Hers Lauragais site AUTERIVE, à la station de lagunage de Mauressac ainsi qu'au siège du Syndicat RESEAU31) ;

Un avis sera également publié dans deux journaux d'annonces légales quinze jours avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de l'enquête publique.

Article 4 :

M. GARRIGUES Henri et M. TOURAILLES Christian ont été désignés en qualité de commissaire enquêteur et de commissaire enquêteur suppléant par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

Article 5 : Le dossier d'enquête comprenant le projet d'élaboration du PLU, la carte communale en vigueur, le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales et les pièces qui l'accompagnent, notamment le dossier comprenant les informations environnementales et la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale pour le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage des eaux pluviales et le projet de PLU et les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- sur le site Internet suivant mauressac.fr ;
- sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : www.reseau31.fr ;
- en format papier à la mairie de MAURESSAC aux jours et heures habituels d'ouverture du 15/12/2025 à 9h00 au 15/01/2026 à 12h30 ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de MAURESSAC aux jours et heures habituels d'ouverture du 15/12/2025 à 9h00 au 15/01/2026 à 12h30 ;

Permanences de la Mairie : lundi 8h30-12h30 et 13h30-17h30 - jeudi 8h30-12h30 - mardi et vendredi de 8h30-12h30 et de 14h à 18h ;

Article 6 : Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur Mairie de MAURESSAC 8 route de Lézat 31190 MAURESSAC ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : mairiedemauressac@wanadoo.fr à l'attention de M. le Commissaire enquêteur ;

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront accessibles sur le site Internet suivant : www.mauressac.fr . Dès réception, une copie en sera faite et sera insérée sur le registre papier.

Il est précisé que seules les observations parvenues pendant la durée de l'enquête publique entre le lundi 15/12/2025 à 9h et le jeudi 15 janvier 2026 à 12h30, pourront être prises en compte et intégrées au rapport d'enquête publique du commissaire enquêteur.

Article 7 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de MAURESSAC aux jours et heures suivants :

- Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ;
- Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ;
- Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ;
- Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30 ;

Un avis sera également publié dans deux journaux d'annonces légales quinze jours avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de l'enquête publique.

Article 4 :

M. GARRIGUES Henri et M. TOURAILLES Christian ont été désignés en qualité de commissaire enquêteur et de commissaire enquêteur suppléant par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

Article 5 : Le dossier d'enquête comprenant le projet d'élaboration du PLU, la carte communale en vigueur, le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales et les pièces qui l'accompagnent, notamment le dossier comprenant les informations environnementales et la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale pour le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage des eaux pluviales et le projet de PLU et les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :

- sur le site Internet suivant mauressac.fr ;
- sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : www.reseau31.fr ;
- en format papier à la mairie de MAURESSAC aux jours et heures habituels d'ouverture du 15/12/2025 à 9h00 au 15/01/2026 à 12h30 ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de MAURESSAC aux jours et heures habituels d'ouverture du 15/12/2025 à 9h00 au 15/01/2026 à 12h30 ;

Permanences de la Mairie : lundi 8h30-12h30 et 13h30-17h30 - jeudi 8h30-12h30 - mardi et vendredi de 8h30-12h30 et de 14h à 18h ;

Article 6 : Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur Mairie de MAURESSAC 8 route de Lézat 31190 MAURESSAC ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : mairiedemauressac@wanadoo.fr à l'attention de M. le Commissaire enquêteur ;

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront accessibles sur le site Internet suivant : www.mauressac.fr . Dès réception, une copie en sera faite et sera insérée sur le registre papier.

Il est précisé que seules les observations parvenues pendant la durée de l'enquête publique entre le lundi 15/12/2025 à 9h et le jeudi 15 janvier 2026 à 12h30, pourront être prises en compte et intégrées au rapport d'enquête publique du commissaire enquêteur.

Article 7 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de MAURESSAC aux jours et heures suivants :

- Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ;
- Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ;
- Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ;
- Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30 ;

Article 8 : Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, pendant la durée de l'enquête publique

Article 9 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de MAURESSAC le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 10 : Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant **www.mauressac.fr** ;
- sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : **www.reseau31.fr**;
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Article 11 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver l'élaboration du PLU et abroger la carte communale.

Le Syndicat RESEAU 31 délibérera pour approuver le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage des eaux pluviales.

Article 12 : Toute information sur le projet de PLU pourra être obtenue auprès de M. PASQUET Wilfrid, Maire, aux coordonnées suivantes : mairiedemauressac@wanadoo.fr

Toute information sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales pourra être obtenue auprès de Mme Julie FRESEL, Responsable du pôle Aménagement et Prospectives Territoriales, aux coordonnées suivantes : ingenierie@reseau31.fr;

Mauressac, le 14 novembre 2025

**Le Maire,
Wilfrid PASQUET**



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE MAURESSAC

Par arrêté n° 2025-11-04 en date du 14 novembre 2025 ;

Le Maire de la commune de MAURESSAC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU), l'abrogation de la carte communale et sur la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales

A cet effet, M. Henri GARRIGUES et M. Christian TOURAILLES ont été désignés en qualité de commissaire enquêteur et de commissaire enquêteur suppléant par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de MAURESSAC, siège de l'enquête, du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au jeudi 15 janvier 2026 à 12h30 aux jours et heures habituels d'ouverture

Permanences de la Mairie : lundi 8h30-12h30 et 13h30-17h30 - jeudi 8h30-12h30 - mardi et vendredi de 8h30-12h30 et de 14h à 18h

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de MAURESSAC :

- Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ;
- Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ;
- Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ;
- Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30 ;

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le dossier comprenant les informations environnementales pour la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales et sur le projet de PLU et d'abrogation de la carte communale :

- sur le site Internet de la Mairie à l'adresse suivante : www.mauressac.fr ;
- sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : www.reseau31.fr ;
- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse M. le commissaire enquêteur Mairie 8 route de Lézat 31190 MAURESSAC ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : mairiedemauressac@wanadoo.fr à l'attention de M. le Commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la mairie de MAURESSAC ;
- Sur le site Internet suivant www.mauressac.fr
- Sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : www.reseau31.fr

A l'issue de l'enquête publique, le projet du PLU sera approuvé par délibération du conseil municipal. L'abrogation de la carte communale sera prononcée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral.

Le Syndicat RESEAU 31 délibérera pour approuver la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.

Le Maire,
W. PASQUET

LA DÉPÊCHE Jeudi 27 novembre 2025

LA DÉPÊCHE Jeudi 18 décembre 2025

VOIX DU MIDI LAURAGAIS
JEUDI 27 NOVEMBRE 2025
actu.fr

VOIX DU MIDI LAURAGAIS
JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025
actu.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE MAURESSAC

225212

Par arrêté n° 2025-11-04 en date du 14 novembre 2025 ;

Le Maire de la commune de MAURESSAC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU), l'abrogation de la carte communale et sur la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.

A cet effet, M. Henri GARRIGUES et M. Christian TOURAILLES ont été désignés en qualité de commissaire enquêteur et de commissaire enquêteur suppléant par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de MAURESSAC, siège de l'enquête, du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au jeudi 15 janvier 2026 à 12h30 aux jours et heures habituels d'ouverture.

Permanences de la Mairie : lundi 8h30-12h30 et 13h30-17h30 - jeudi 8h30-12h30 - mardi et vendredi de 8h30-12h30 et de 14h à 18h

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de MAURESSAC :

- Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ;
- Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ;
- Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ;
- Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le dossier comprenant les informations environnementales pour la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales et sur le projet de PLU et d'abrogation de la carte communale :

- sur le site Internet de la Mairie à l'adresse suivante : www.mauressac.fr ;
- sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : www.reseau31.fr ;
- En format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse M. le commissaire enquêteur Mairie 8 route de Lézat 31190 MAURESSAC ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : mairiedemauressac@wanadoo.fr à l'attention de M. le Commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- A la mairie de MAURESSAC ;
- Sur le site Internet suivant www.mauressac.fr ;
- Sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : www.reseau31.fr ;

A l'issue de l'enquête publique, le projet du PLU sera approuvé par délibération du conseil municipal. L'abrogation de la carte communale sera prononcée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral.

Le Syndicat RESEAU 31 délibérera pour approuver la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.

Le Maire,
W. PASQUET

Avis administratifs

7431772001 - AA

Commune de MAURESSAC 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2025-11-04 en date du 14 novembre 2025, le maire de la commune de Mauressac a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU), l'abrogation de la carte communale et sur la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.

A cet effet, M. Henri GARRIGUES et M. Christian TOURAILLES ont été désignés en qualité de commissaire enquêteur et de commissaire enquêteur suppléant par Mme la présidente du tribunal administratif de Toulouse.

L'enquête se déroulera à la mairie de Mauressac, siège de l'enquête, du lundi 15 décembre 2025 à 9 h 00 au jeudi 15 janvier 2026 à 12 h 30 aux jours et heures habituels d'ouverture.

Permanences de la mairie : lundi 8 h 30-12 h 30 et 13 h 30-17 h 30, jeudi 8 h 30-12 h 30, mardi et vendredi de 8 h 30-12 h 30 et de 14 h 00 à 18 h 00.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Mauressac :

- mardi 16 décembre 2025 de 14 h 00 à 18 h 30 ;
- mardi 30 décembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 9 janvier 2026 de 14 h 00 à 18 h 00 ;
- jeudi 15 janvier 2026 de 8 h 30 à 12 h 30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le dossier comprenant les informations environnementales pour la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales et sur le projet de PLU et d'abrogation de la carte communale :

- sur le site Internet de la mairie à l'adresse suivante : www.mauressac.fr ;
- sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : www.reseau31.fr ;
- en format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse M. le commissaire enquêteur, mairie - 8, route de Lézat, 31190 Mauressac ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : mairiedemauressac@wanadoo.fr à l'attention de M. le commissaire enquêteur.

7431788601 - AA

Commune de MAURESSAC 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis au Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- à la mairie de Mauressac ;
- sur le site Internet suivant : www.mauressac.fr ;
- sur le site Internet de Réseau31 à l'adresse suivante : www.reseau31.fr ;

A l'issue de l'enquête publique, le projet du PLU sera approuvé par délibération du conseil municipal. L'abrogation de la carte communale sera prononcée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral.

Le Syndicat RESEAU 31 délibérera pour approuver la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.

Le Maire,
W. PASQUET.

MAURESSAC

ANNEXE 5

[Accueil](#) / [Plan Local d'Urbanisme](#) /

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE



ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), abrogation de la carte communale, révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales

Ouverture de l'enquête publique 15 décembre 2025

Fin de l'enquête publique 15 janvier 2026

Une enquête publique se déroulera du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au jeudi 15 janvier 2026 à 12h30, afin de recueillir les avis du public sur les projets d'élaboration de plan local d'Urbanisme (PLU), d'abrogation de la carte communale, de zonage des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de MAURESSAC.

Compte tenu de l'achèvement des études préalables, Monsieur Wilfrid PASQUET, Maire de Mauressac, a décidé par arrêté n°2025/11/04 en date du 14 novembre 2025 l'ouverture d'une **enquête publique unique sur l'élaboration du PLU, l'abrogation de la carte communale et le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.**

Télécharger le fichier « 2025-11-04 Prescription PLU Abrogation carte communale Révision assainissement eaux usées et pluviales.pdf » (11.4 Mo)

A cet effet M. GARRIGUES Henri et M. TOURAILLES Christian ont été désignés en qualité de commissaire enquêteur et de commissaire enquêteur suppléant par Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse

Monsieur le commissaire enquêteur recevra à la mairie de MAURESSAC, aux jours et heures suivants :

- Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h ;
- Mardi 30 décembre 2025 de 9h à 12h ;
- Vendredi 9 janvier 2026 de 14h à 18h ;
- Jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30.

Il est rappelé les jours et heures d'ouverture de la mairie de MAURESSAC au public à savoir : **lundi 8h30-12h30 et 13h30-17h30 – jeudi 8h30-12h30 – mardi et vendredi de 8h30-12h30 et de 14h à 18h**

Pendant la durée de l'enquête, un dossier est soumis à l'examen du public.

Le dossier sur les projets de zonages des eaux usées et des eaux pluviales pourra être consulté :

- à la mairie en version papier,
- sur le site internet de la mairie : mauressac.fr

Les observations du public sur les projets de zonages des eaux usées et des eaux pluviales pourront être transmises :

- par écrit à la mairie en version papier,
- par mail à l'adresse : mairiedemauressac@wanadoo.fr
- par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de MAURESSAC, 8 route de Lézat 31190 MAURESSAC. Ne pourront être pris en considération que les courriers et courriels parvenus au plus tard le jour et heure de clôture de l'enquête publique (jeudi 15 janvier 2026 à 12h30).

Le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, à la mairie, à Réseau31 et sur son site internet pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

La commune de Mauressac invite le plus grand nombre à participer à cette enquête et à faire part de leur avis.

Consulter le dossier ci-dessous :

Abrogation Carte Communale : https://drive.google.com/drive/folders/1zB2ubey5nILCQWdP7EY5HRjvSDuSV784?usp=drive_folder

Projet d'élaboration du PLU : https://drive.google.com/drive/folders/1zB2ubey5nILCQWdP7EY5HRjvSDuSV784?usp=drive_folder

Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales : https://drive.google.com/drive/folders/1zB2ubey5nILCQWdP7EY5HRjvSDuSV784?usp=drive_folder

PLU : compte-rendu de la réunion publique



Suite à la réunion publique qui s'est tenue le jeudi 5 décembre 2019 à 20h30, retrouvez ci-dessous la présentation de l'élaboration du PLU qui a été présentée lors de cette réunion, ainsi que le compte-rendu de réunion.

Présentation de l'élaboration du PLU de Mauressac - partie 1

Présentation de l'élaboration du PLU de Mauressac - partie 2 (suite et fin de la présentation)

Compte-rendu de la réunion publique du 05 décembre 2019

Réunion publique PLU - jeudi 5 décembre 2019 à 20h30

Penser et gérer le développement de la commune.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune, la municipalité, soucieuse du respect de la démocratie, invite les administrés à



**une réunion publique qui se tiendra à la salle des fêtes,
le jeudi 5 décembre 2019 à 20 heures 30**

A cette occasion, le bureau d'études PAYSAGES présentera la procédure d'élaboration du PLU et du diagnostic du territoire de la commune.

Ci-dessous, le courrier du Maire :



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Penser et gérer le développement de la commune

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune, la municipalité, soucieuse du respect de la démocratie, invite les administrés à une réunion publique, salle des fêtes.

Le jeudi 5 décembre 2019 à 20 heures 30

A cette occasion, le bureau d'études PAYSAGES présentera la procédure d'élaboration de PLU et du diagnostic du territoire de la commune.

Le 25 novembre 2019,
Le Maire, Wilfrid PASQUIER



Le PLU : un document qui vous concerne

Le conseil municipal a engagé début avril 2019 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et entame le travail d'anticipation du Mauressac de demain.



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme réglementaire qui fixe les dispositions relatives à l'occupation des sols à l'échelle de la commune. Il s'appuie sur un projet de territoire qui définit des orientations de développement en termes de démographie, de logement, d'équipement, de déplacements, d'environnement, de cadre de vie, etc.

Il fixe l'ambition de la commune et son projet de développement à une dizaine d'années environ pour répondre aux enjeux du territoire dans le respect des cadres législatifs et réglementaires d'échelle supérieure (intercommunalité, SCoT, etc.).

Quelles sont les grandes étapes de l'étude ?

Les étapes de la réalisation du dossier sont encadrées par la loi. Le PLU sera élaboré à partir d'un diagnostic qui établira un état des lieux de Mauressac et permettra l'élaboration du document de cadrage stratégique du PLU, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Chaque orientation de ce dernier sera ensuite déclinée en règles qui devront être respectées lors des demandes d'autorisation d'urbanisme avant travaux (permis de construire, déclaration préalable, etc.).



A quel moment la population est associée ?

Les Mauressacois pourront prendre connaissance du projet et s'exprimer à plusieurs étapes clés de l'étude :

- Tout au long de l'étude un registre sera mis à disposition en Mairie pour recueillir vos observations sur le dossier et demandes personnelles. Il est également possible d'écrire directement au Maire.
- Deux réunions publiques sont prévues, l'une fin août, la seconde en 2020 sur le projet et de partager avec vous les premiers éléments de réflexion.
- Les documents d'étude seront progressivement mis à disposition à la Mairie ou sur le site internet de la Mairie <http://www.mauressac.fr>
- Une enquête publique sera organisée lorsque le PLU sera arrêté, probablement courant 2020.

Et après ?

Le PLU deviendra le document opposable à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable). Il s'agit d'un document vivant que la commune pourra faire évoluer au regard de ses besoins, à l'aide de différentes procédures plus souples (révision allégée, modification, modification simplifiée et mise en compatibilité).

Télécharger le fichier «PLU-ARTICLE_LANCEMENT_2019-04.pdf» (331.2 KB)

Site réalisé dans le cadre du programme DéSIDé31

PUBLICITE ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE SITE DE RESEAU 31

réseau31 NOTRE IDENTITÉ NOS COMPÉTENCES ENVIRONNEMENT EN UN CLIC UNE QUESTION ? VOS DÉMARCHES

ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE MAURESSAC : ZONAGE DES EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES, ÉLABORATION DU PLU ET ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
15/12/2025

FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
15/01/2026

Une enquête publique se déroulera du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au jeudi 15 janvier 2026 à 12h30, afin de recueillir les avis du public sur les projets d'élaboration de plan local d'Urbanisme (PLU), d'abrogation de la carte communale, de zonage des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de MAURESSAC.

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Henri GARRIGUES

SIÈGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
Mairie de MAURESSAC, 8 route de Lézat 31190 MAURESSAC

8 Route de Lézat

réseau31 NOTRE IDENTITÉ NOS COMPÉTENCES ENVIRONNEMENT EN UN CLIC UNE QUESTION ? VOS DÉMARCHES

ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE MAURESSAC : ZONAGE DES EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES, ÉLABORATION DU PLU ET ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
15/12/2025

FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
15/01/2026

Une enquête publique se déroulera du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au jeudi 15 janvier 2026 à 12h30, afin de recueillir les avis du public sur les projets d'élaboration de plan local d'Urbanisme (PLU), d'abrogation de la carte communale, de zonage des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de MAURESSAC.

Compte tenu de l'achèvement des études préalables, Monsieur Wilfrid PASQUET, Maire de Mauressac, a décidé par arrêté n°2025/11/04 en date du 14 novembre 2025 l'ouverture d'une enquête publique unique sur l'élaboration du PLU, l'abrogation de la carte communale et le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.

Pour les zonages des eaux usées et des eaux pluviales, cette procédure vise notamment à déterminer :

- les zones d'assainissement collectif où les collectivités sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées
- les zones relevant de l'assainissement non collectif ou il convient, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et si la commune le décide, leur entretien
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Henri GARRIGUES

SIÈGE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
Mairie de MAURESSAC, 8 route de Lézat, 31190 MAURESSAC

8 Route de Lézat

Facebook: <https://www.facebook.com/reseau31smea> Instagram: https://www.instagram.com/reseau31_smea/

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/reseau31/> YouTube: <https://www.youtube.com/@reseau31>

ENQUÊTE PUBLIQUE

NOTRE IDENTITÉ NOS COMPÉTENCES ENVIRONNEMENT EN UN CLIC

COMMUNE DE MAURESSAC : ZONAGE DES EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES, ÉLABORATION DU PLU ET ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE (/paiement-facture-eau-potable/)

OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

15/12/2025

FIN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

15/01/2026

Une enquête publique se déroulera du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au jeudi 15 janvier 2026 à 12h30, afin de recueillir les avis du public sur les projets d'élaboration de plan local d'Urbanisme (PLU), d'abrogation de la carte communale, de zonage des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de MAURESSAC.

Compte tenu de l'achèvement des études préalables, Monsieur Wilfrid PASQUET, Maire de Mauressac, a décidé par arrêté n°2025/11/04 en date du 14 novembre 2025 l'ouverture d'une **enquête publique unique sur l'élaboration du PLU, l'abrogation de la carte communale et le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales.**

Pour les zonages des eaux usées et des eaux pluviales, cette procédure vise notamment à déterminer :

- les zones d'assainissement collectif où les collectivités sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où il convient, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome, et si la commune le décide, leur entretien.
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

Nous utilisons des cookies pour vous garantir la meilleure expérience et améliorer la performance de notre site. Pour plus d'informations, consultez notre [politique de confidentialité / protection des données personnelles](#). En continuant votre navigation, vous acceptez le dépôt des cookies.

que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lors que la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

ACCEPTER LES COOKIES

13



COMMUNE DE MAURESSAC

31190

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Wilfrid PASQUET,

Maire de la commune de MAURESSAC,

- Certifie que l’avis d’enquête publique relative au *Projet d’élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU), l’abrogation de la carte communale et la révision du zonage d’assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales*

a été affiché aux lieux accoutumés : porte de la Mairie, panneau d’affichage du Parvis de la Mairie ainsi qu’au portail de la Lagune du 27 novembre 2025 jusqu’au 16 janvier 2026.
(soit 15 jours au moins avant le début de l’enquête publique et pendant toute sa durée)

De plus, cet avis d’enquête publique a été distribué dans les 207 boîtes aux lettres des administrés de la commune de Mauressac.

Mauressac, le 20 janvier 2026

Le Maire,
W. PASQUET



AFFICHAGE AVIS EN MAIRIE ET SUR ZONE S.T.E.P. LAGUNES**DOSSIER D'ENQUETE A DISPOSITION DU PUBLIC EN MAIRIE**

Enquête publique MAURESSAC (31190) Réf.T.A. N° E 25000185/31

ANNEXE 9

Monsieur Henri GARRIGUES

Commissaire enquêteur

Monsieur le Maire de MAURESSAC
8 Route de Lézat
31 190 MAURESSAC

Objet : Procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique préalable à :

- L'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- L'abrogation de la carte communale ;
- La révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac.

Documents de référence :

- 1) Registre d'enquête publique unique
- 2) Arrêté municipal du 14 novembre 2025
- 3) Code de l'Environnement
- 4) Code de l'Urbanisme

Monsieur le Maire,

L'enquête publique s'est tenue dans les conditions fixées par votre arrêté municipal cité en objet, du 15/12/2025 à 9h00 au 15/01/2026 à 12h30. Celle-ci s'est déroulée sans incident, dans de bonnes conditions en mairie de Mauressac où j'ai effectué les quatre permanences prévues.

J'ai recueilli en tout 28 contributions (46 noms) et 31 personnes se sont déplacées en mairie, soit pendant les permanences pour exprimer leur avis sur le contenu de l'enquête, ou en dehors pour remettre un courrier au secrétariat à mon attention.

Le procès-verbal de synthèse constitue une étape importante pour compléter, de manière parfois plus détaillée, le dossier d'enquête et me permettre de formuler un avis motivé et argumenté.

Une première annexe présente les interrogations des requérants et une seconde contient mes questions. Pour ces deux documents, je souhaiterais obtenir des réponses de votre part. Le procès-verbal se compose de deux annexes :

- Annexe 1 : observations du public.
- Annexe 2 : questions du commissaire enquêteur, dont une pièce jointe.

Etant dans l'obligation légale de remettre mon rapport et mes conclusions motivées à la date du 15 février 2026, je vous prie de bien vouloir me faire parvenir votre mémoire de réponse pour le 30 janvier prochain :

- sous format *Word*, afin que je puisse l'intégrer aisément au rapport ;
- sous format *Pdf* non modifiable pour me permettre d'en joindre une copie, garantie de vos réponses, en annexe du rapport.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Fait à Toulouse, le 18 janvier 2026

Le commissaire enquêteur
Henri GARRIGUES

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Garrigues', with a long horizontal stroke extending to the left and a vertical line extending downwards to the right.

Mauressac, le 30 janvier 2026



M. le Maire
à
M. le Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai le plaisir de vous faire parvenir les réponses des requérants à la suite des questions formulées lors de l'enquête publique relative au *Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'abrogation de la carte communale* qui s'est tenue du 15 décembre 2025 au 16 janvier 2026.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations.

Le Maire,
W. PASQUET

Les réponses du Maire de Mauressac sont détaillées dans la partie Rapport :

Observations du public - Tome 1 - Chapitre 7

Monsieur Henri GARRIGUES

Commissaire enquêteur

Monsieur le Président du Syndicat Mixte de l'Eau
et de l'Assainissement de Haute-Garonne
3 rue André Villet 31400 TOULOUSE

Objet : Procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique préalable à :

- L'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- L'abrogation de la carte communale ;
- La révision du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage des eaux pluviales de la commune de Mauressac.

Documents de référence :

- 1) Registre d'enquête publique unique
- 2) Arrêté municipal du 14 novembre 2025
- 3) Code de l'Environnement
- 4) Code de l'Urbanisme

Monsieur le Président,

L'enquête publique s'est tenue dans les conditions fixées par l'arrêté municipal cité en objet, du 15/12/2025 à 9h00 au 15/01/2026 à 12h30. Celle-ci s'est déroulée sans incident, dans de bonnes conditions en mairie de Mauressac où j'ai effectué les quatre permanences prévues.

J'ai recueilli en tout 28 contributions (46 noms) et 31 personnes se sont déplacées en mairie, soit pendant les permanences pour exprimer leur avis sur le contenu de l'enquête, ou en dehors pour remettre un courrier au secrétariat à mon attention.

Même s'il n'y a quasiment pas d'observations qui abordent directement le sujet des eaux usées, certaines d'entre elles concernent des projets de constructions qui peuvent retenir votre attention. Par ailleurs, un certain nombre, notamment des projets OAP (Place de concerts, Ecole) abordent la problématique des eaux de ruissellement et des coulées de boue avec les conséquences néfastes qu'elles peuvent entraîner. C'est pourquoi j'ai fait le choix de porter à votre connaissance l'ensemble des observations.

Le procès-verbal de synthèse constitue une étape importante pour compléter, de manière parfois plus détaillée, le dossier d'enquête et me permettre de formuler un avis motivé et argumenté.

Une première annexe présente les interrogations des requérants et une seconde contient mes questions. Pour ces deux documents, je souhaiterais obtenir des réponses de votre part, que vous jugerez utile de me fournir.

Le procès-verbal se compose de deux annexes :

- Annexe 1 : observations du public.
- Annexe 2 : questions du commissaire enquêteur, dont une pièce jointe.

Etant dans l'obligation légale de remettre mon rapport et mes conclusions motivées à la date du 15 février 2026, je vous prie de bien vouloir me faire parvenir votre mémoire de réponse pour le 30 janvier prochain :

- sous format *Word*, afin que je puisse l'intégrer aisément au rapport ;
- sous format *Pdf* non modifiable pour me permettre d'en joindre une copie, garantie de vos réponses, en annexe du rapport.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

Fait à Toulouse, le 18 janvier 2026

Le commissaire enquêteur
Henri GARRIGUES



Toulouse, le 30 janvier 2026

Dossier suivi par :
Julie FRESEL
Tél : 05.61.24.83.42
julie.fresel@reseau31.fr
Réf. à rappeler : ING 2026/32
OP N° 31330-01

Monsieur Henri GARRIGUES
Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et de l'élaboration du zonage de gestion des eaux pluviales de la commune de Mauressac, je vous prie de trouver ci-joint les éléments de réponse à vos observations, adressées le 19 janvier 2026.

Les services de Réseau31 restent à votre écoute pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.



Olivier ASTRE
Pour le Président et par délégation,
Le Responsable du Service
Ingénierie et Prospectives

MEMOIRE REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR ETABLI LE 30 JANVIER 2026

Réponses aux observations

Plusieurs observations du public concernent soit la compétence « eaux usées », soit la compétence « eaux pluviales ».

D'autre part, M. le Commissaire Enquêteur émet 6 questions, dont deux (questions 3 et 4) concernent la compétence Eaux Pluviales.

Ce mémoire s'attache à répondre à l'ensemble de ces éléments.

Sur les observations non associées à une question du commissaire enquêteur

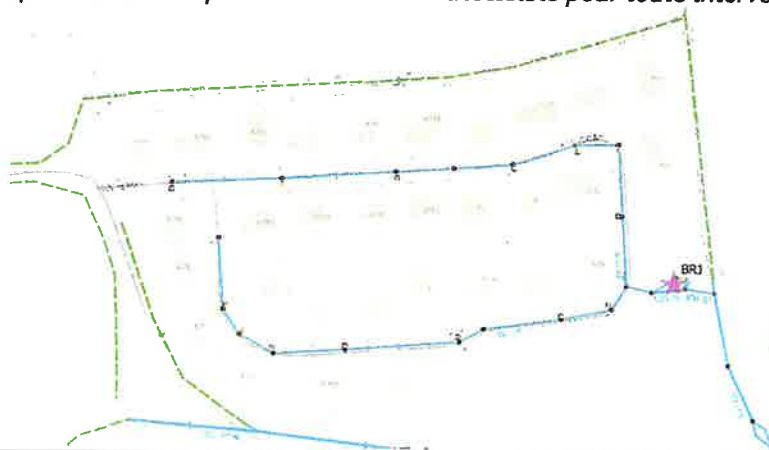
Observation N° 26 (15/012026 Permanence 4)

M. Alain MARAN – Ex-Maire de Mauressac 12 rue de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] Pourquoi la parcelle A 770 (917 m²) figure dans le périmètre de la densification ? Pour rappel, cette parcelle est équipée de citernes enfouies pour recueillir et réguler les eaux pluviales du lotissement du Vernes, par conséquent elle doit rester enherbée. »

Réponse de Réseau 31 :

Réseau31 confirme la présence de cet équipement de gestion des eaux pluviales sur le lotissement du Vernes, identifié lors de la reconnaissance de terrain (cf. extrait du plan des réseaux d'eaux pluviales ci-dessous). Toute la partie sud de la parcelle devra rester accessible pour toute intervention ultérieure.



OAP Place des concerts

Question 3 : OAP Place des concerts

Mes reconnaissances sur le terrain et la lecture d'avis des PPA m'ont conduit à demander l'avis du SYMAR Val d'Ariège qui a compétence sur les ruisseaux de la commune. Ce dernier avis figure en pièce jointe de la lettre. Lors d'un épisode pluvieux, j'ai constaté une résurgence d'eau (et non un ruissellement) me semble-t-il en bordure et au bas du champ, non loin du regard d'eaux pluviales à quelques mètres du pont.

[...]

Votre avis sur tous ces points m'intéresse.

Observation N° 16 (09/01/2026 Permanence 3)

M. ESTOUP Jean-Paul – 7 Route de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] Inondation et ruissellement des eaux : je suis surpris que le risque déjà signalé par différents organismes (Territoire, Département, PADD, DDT, ...) ne soit pas pris en compte. Zone CIZI ? »

Réponse de Réseau 31 :

Sur le risque inondation par le cours d'eau :

Tout d'abord, il est à préciser que le ruisseau de Mauressac, aussi appelé Duros, relève de la compétence GEMAPI, compétence indépendante du zonage de gestion des eaux pluviales. En effet, bien que les deux compétences (GEMAPI et gestion des eaux pluviales) semblent similaires, elles sont en réalité bien différentes. La compétence GEMAPI n'a donc pas été intégrée à la présente étude.

Néanmoins, il est à déplorer l'absence d'information de la part du SYMARVA concernant leur étude finalisée en 2025, d'autant plus que le syndicat avait été associé aux réunions relatives au schéma directeur des eaux pluviales et avait été destinataire en septembre 2025 d'une copie de l'étude finalisée.

Réseau31 prend note de la présence du risque inondation sur cette OAP par le cours d'eau de Mauressac.

Sur le risque inondation par ruissellement :

Les risques liés aux inondations par ruissellement pluvial de surface ont été étudiés dans le cadre de la présente étude. La caractérisation des aléas liés au ruissellement et l'identification des principaux enjeux a abouti à une cartographie du risque à l'échelle communale. Cette carte est présentée en annexe de cette réponse.

Pour information, cette carte n'a pas pour vocation de mentionner les éventuelles résurgences d'eau mentionnées dans les observations du public et de M. le commissaire enquêteur

Suite à ce diagnostic, il n'a pas été identifié d'enjeux liés au risque inondation par le ruissellement pluvial de surface sur ce secteur, dus à des écoulements de surface en provenance de l'amont.

Néanmoins, Réseau31 prend note de la présence d'une résurgence d'eau sur ce secteur. Cette résurgence peut présenter une difficulté de gestion de l'eau dans le cadre de l'OAP.

OAP Ecole

Question 4 : OAP Ecole

Concernant la problématique eaux de ruissellement et stagnantes en profondeur, les problèmes rencontrés au moment de la construction de l'école (obs 9 et...) sont-ils susceptibles de réapparaître ? Cette fois-ci pour des maisons d'habitation !

Observation N° 16 (09/01/2026 Permanence 3)

M. ESTOUP Jean-Paul – 7 Route de Lézat 31 190 Mauressac

« [...] A l'avant-projet une étude de sol a été demandée à GEOTEC (15/11/2006) Missions G0 et G12. Sondages sur profondeur 5m. Remarque : « lors de notre campagne de reconnaissance nous n'avons pas observé d'arrivée d'eau dans les sondages. Ces relevés ayant un caractère ponctuel et instantané, ils ne permettent pas de préciser l'ensemble des circulations d'eau qui peuvent se produire en période pluvieuse »

Début du chantier avec le beau temps en 11/2008. Terrassement arrêté mi-décembre car le terrain est gorgé d'eau. Voir les Procès Verbaux des réunions de chantier. Il est demandé à GEOTEC de faire un essai présiométrique pour lever les réserves.

Conséquences : impossible d'implanter la chaufferie en sous sol comme prévu ! Il a fallu construire le local technique en surface attenant à l'école. Une pompe fonctionne en permanence dans le vide sanitaire.

Je pense qu'il faudra prendre en compte le risque inondation et ruissellement avant de lancer le projet du secteur école ??»

Réponse de Réseau 31 :

Tout comme pour l'OAP place des Concert, l'OAP Ecole n'a pas été identifiée comme secteur à enjeux liés au risque de ruissellement pluvial de surface sur ce secteur (cf. carte en annexe).

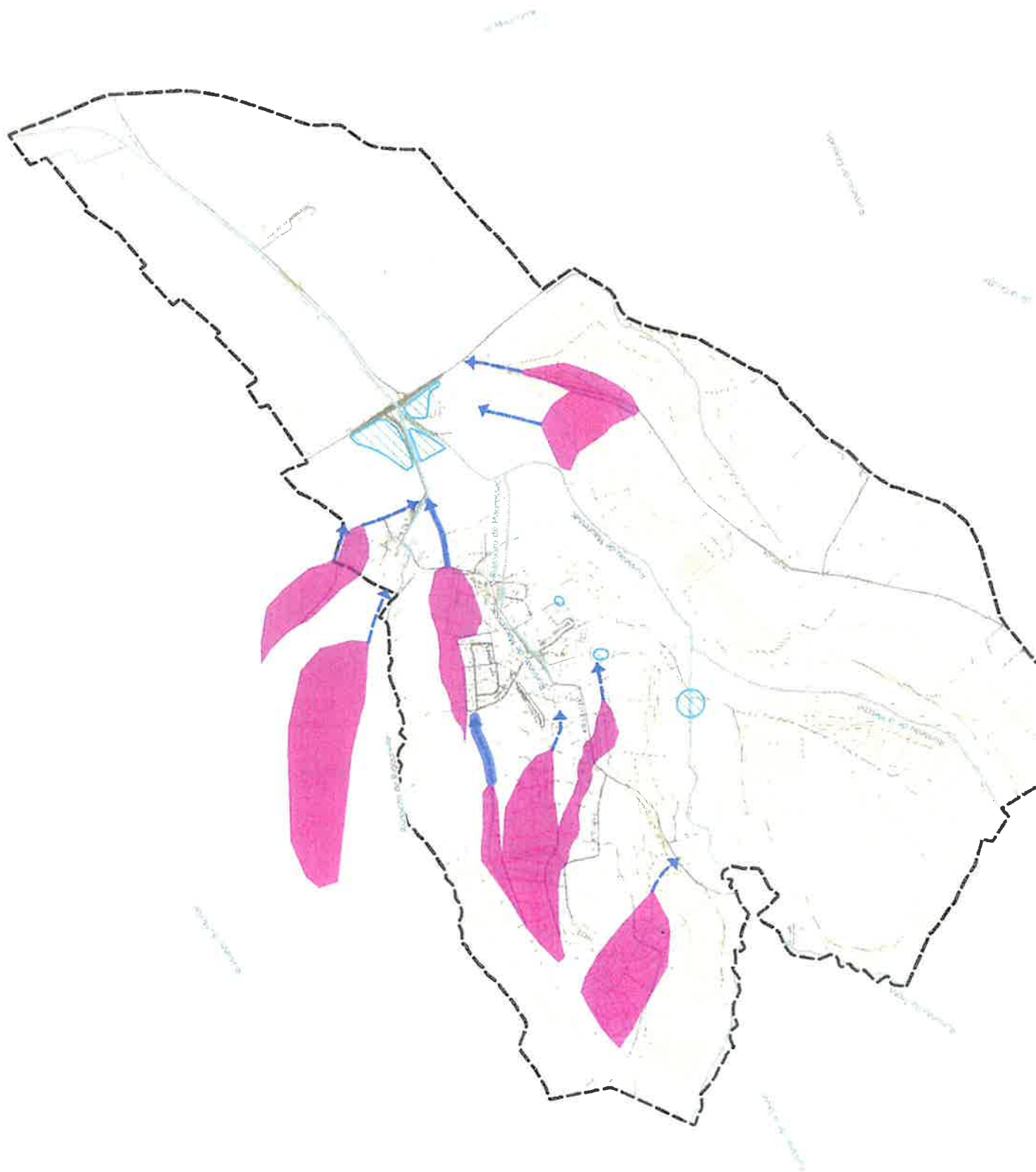
Ce secteur n'est donc pas un secteur inondable par des ruissellements de surface en provenance de l'amont.

Néanmoins, le sol de ce secteur est argileux et ne permet donc pas une bonne infiltration de eaux. Lors de la construction de l'école durant l'hivers 2008, ce sol argileux, combiné à un temps pluvieux et un tassement des terres par les engins de chantier, n'a pas été en capacité à infiltrer les eaux pluies.

Lors des futurs permis de construire, ce point devra être étudié. L'étude de sol, imposée pour toute demande de permis de construire, sera donc utile pour préconiser au mieux les mesures à mettre en œuvre pour gérer cette faible perméabilité du sol (recours à des pieux pour les fondations, interdiction d'avoir des sols-sous, ...).

Légende :

-  Limite communale
-  Hydrographie
-  Courbes de niveaux
- Description des phénomènes de ruissellement**
-  Zone de production bassin versant intercepté
-  Zone de transfert Chemins d'écoulement
-  Emprise du ruissellement concentré
-  Largeur des axes d'écoulement (thalwegs, vorties)
-  Zones d'accumulation
-  Cuvettes topographiques





Avis du SYMARVA sur une OAP du PLU de Mauressac

Sollicitation dans le cadre de l'enquête publique

Le SYMARVA a été sollicité par le commissaire enquêteur pour donner un avis sur une OAP du PLU de Mauressac (cf. image ci-dessous).

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie de desserte
-  Espace commun à aménager
-  Espace paysager à aménager
-  Lisière végétale à aménager et à protéger (haie multistratée)
-  Accompagnement paysager
-
- Logements type maisons moyennes
-
- Surface aménagée : 5 000 m²
- 5 à 6 logements atterrés
- Densité brute : 10 à 12 lgts/ha



Cette OAP se situe au bord d'un ruisseau, affluent rive gauche du Dorus. De manière générale, il est nécessaire de respecter une marge de recul pour toute nouvelle construction se situant à proximité d'un ruisseau (bande tampon formant la trame verte et bleue).

Cette marge de recul de part et d'autre des cours d'eau permettra de préserver la végétation des berges et de garantir la circulation de la faune.

Les clôtures mises en place dans les espaces cours d'eau devront être transparentes aux crues, permettre un passage pour la surveillance et la gestion des cours d'eau (servitude de passage accordée au SYMARVA par la Déclaration d'Intérêt Général) et devront également posséder dans la mesure du possible un système d'ouverture pour garantir l'accès en berges aux équipes du Syndicat.

L'OAP prévoit bien une marge de recul pour la zone avec les logements en incluant un espace paysager et un espace commun à aménager entre les futures habitations et le ruisseau. Cependant, la zone ciblée pour cette OAP est exposée à un aléa ruissellement de côteaues.

Cet aléa a été défini par le bureau d'études ARTELIA dans le cadre de l'étude d'amélioration de la connaissance sur les événements de juillet 2018 sur la partie Haut Garonnaise du bassin versant portée par le SYMARVA (cf. cartes ci-dessous – zone d'aléa en violet). Cette étude a été finalisée en 2025.



Figure 1 : Carte OAP du PLU et zone d'aléa ruissellement de côteaux (source SIG - étude SYMARVA)

Au vu de cet apport de connaissance, le SYMARVA conseille de ne pas urbaniser la zone et de prévoir un espace végétalisé qui jouerait un rôle de frein hydraulique et limiterait ainsi le ruissellement.

Le SYMARVA rappelle qu'un Plan de Prévention des Risques Naturels est en cours de réalisation sur plusieurs Communes de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain Haut-Garonnais.

Il est donc nécessaire de se rapprocher de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne.

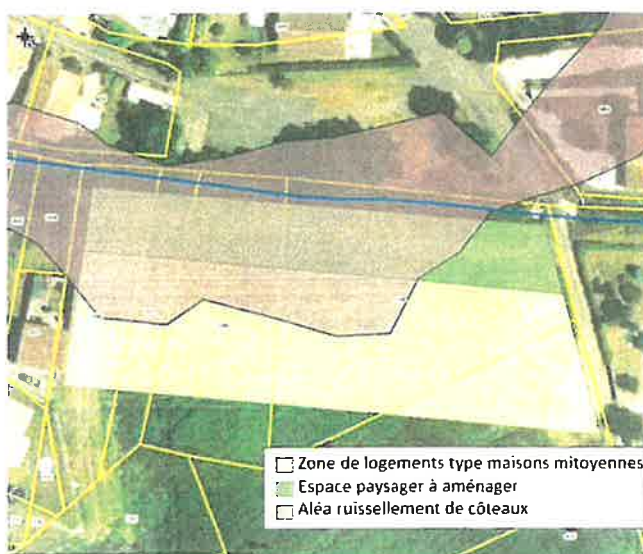
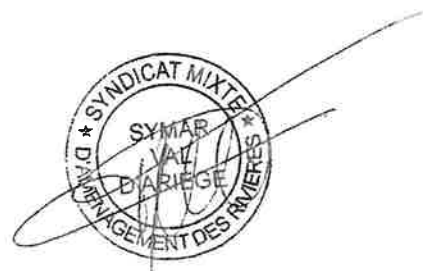


Figure 2 : Cartographie du projet et de l'aléa ruissellement de coteaux





Avis du SYMARVA sur un zonage en bord de cours dans le PLU de Mauressac

Sollicitation dans le cadre de l'enquête publique

Le SYMARVA a été sollicité par le commissaire enquêteur pour donner un avis sur le zonage attribué à la parcelle 126 située au bord du ruisseau de la Rigounelle à Mauressac (cf. image ci-dessous zone entourée en bleu).

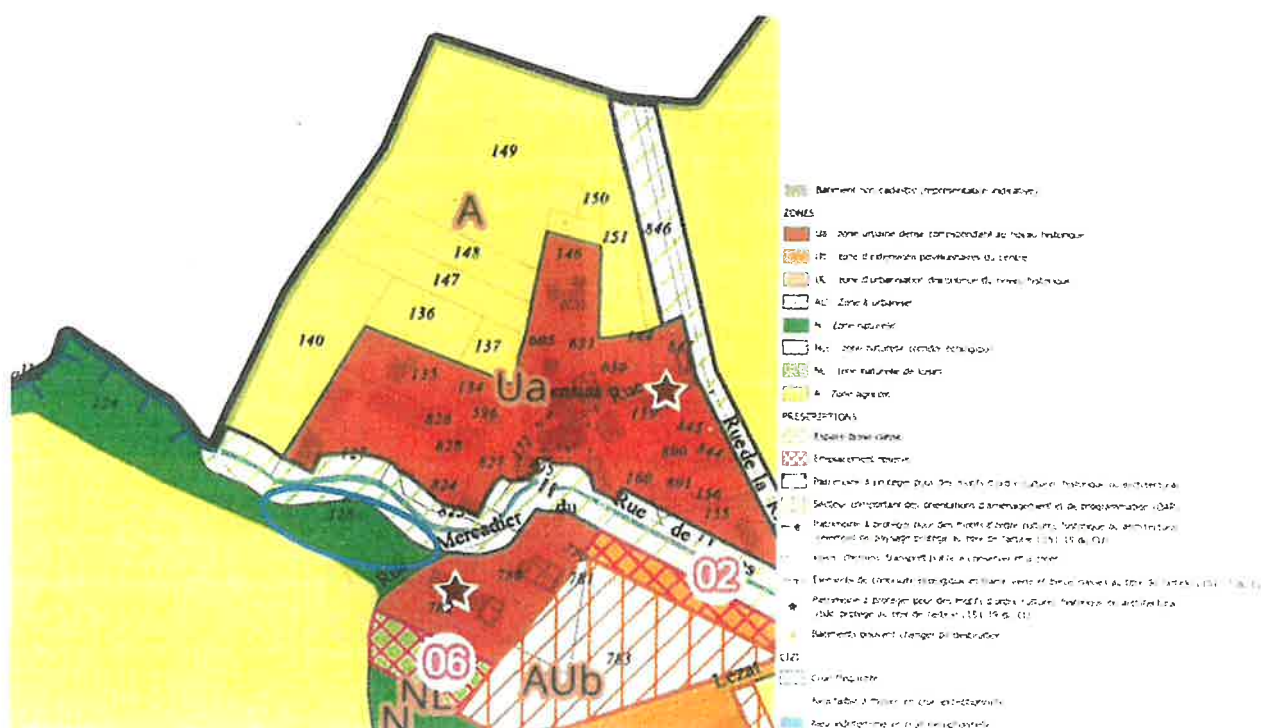


Figure 1 : Localisation de la parcelle 126 - zone en bleu

Cette parcelle est classée :

- en zone Nco : zone naturelle corridor écologique à proximité du cours d'eau,
- en zone N : naturelle avec un classement supplémentaire en espace boisé classé permettant de préserver la zone tampon existante en rive droite du ruisseau.

Les classements proposés sur cette parcelle retiennent l'attention positive du SYMAR Val d'Ariège qui rappelle qu'il est nécessaire de préserver des zones non urbanisées et si possible boisées de part et d'autre des cours d'eau.

Ces espaces boisés riverains servent de zone tampon pour les cours d'eau et forment un corridor important pour la faune. Ils permettent notamment de ralentir et épurer les eaux de ruissellements des versants et freinent les eaux des crues (ils participent donc à la protection des zones urbanisées).

Sur ce secteur, le cours d'eau est déjà urbanisé en rive gauche (cf. images ci-dessous – cercles jaunes).

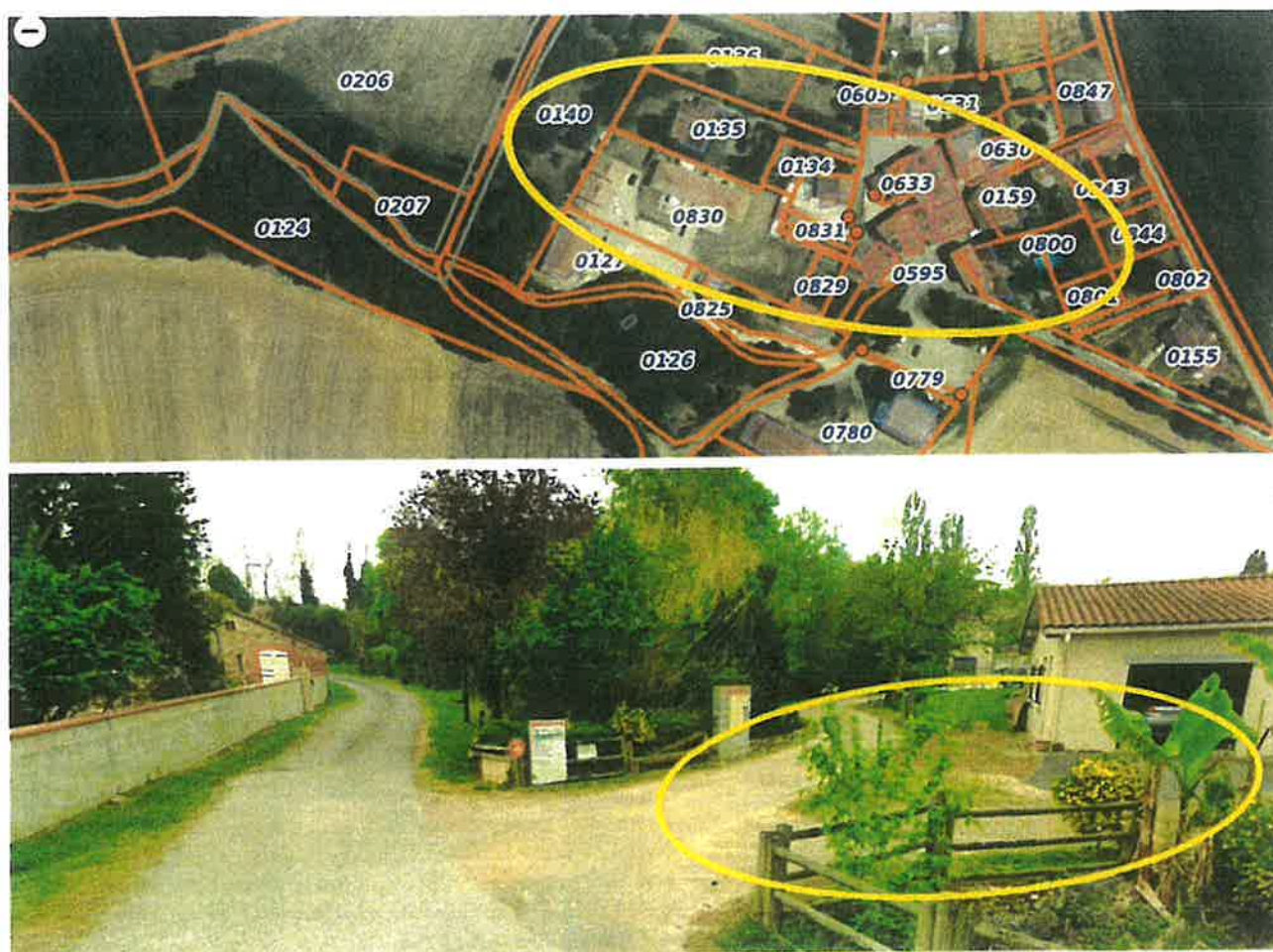


Figure 2 : Localisation de la zone urbanisée en rive gauche du ruisseau - zones en jaune

Le SYMARVA rappelle qu'il y a un enjeu connu sur la commune de ruissellement et de coulées de boue en amont direct de cette parcelle (cf. zone en rouge sur la carte et photographies (du 26 mai 2025) - ci-dessous).



Figure 3 : Localisation de la zone impactée par une coulée de boue survenue au cours du mois de mai 2025



Figure 4 : Photographies de la coulée de boue issue de l'évènement pluvieux du mois de mai 2025

Ces éléments viennent appuyer l'importance de préserver cette zone tampon boisée au bord de la Rigounelle qui vient freiner les écoulements et coulées de boue venant du versant .



REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

OBJET : Prescription d'une enquête publique unique sur
le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
l'abrogation de la carte communale et la révision du
Zonage d'aménagement des eaux usées et du zonage
des eaux pluviales.

DÉPARTEMENT

HAUTE-GARONNE

COMMUNE

MAURESSAC 31190

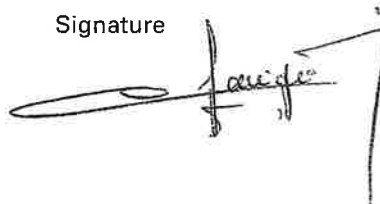
REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent registre, contenant 16 pages, a été coté et paraphé
par nous, Monsieur Henri GARRIGUES

commencé le lundi 15 décembre 2025
pour une durée de trente deux (32) jours

A Mauressac, le 18 novembre 2025

Signature



Modèle 542130 12/09



87500 Saint-Yrieix

Nos imprimés sont produits par Fabrigue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT'



Ouverture de l'enquête publique

le lundi 15 Décembre 2025 à 09h45

Réunion N°1.

Mardi 16 décembre 2025 de 14h à 18h

Obs 1

M. Patrick CALVET

domicilié à Claverie au 13, route de Cézat
une lettre sera adressée prochainement au Commissaire Enquêteur
(Questions = "constructibilité" parcelle A303?
"Possibilité" installation panneaux photovoltaïques?)



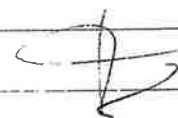
Obs 2

M. Alain BORDES

domicilié lieu dit "LE CHIEU" 12410 - FAYE LE REVENQUE,
renvoie une lettre concernant la "constructibilité" de la
parcelle cadastrée OA-0126 à MERCADIER.

Lettre remise en main-propre à M le Commissaire
Enquêteur.

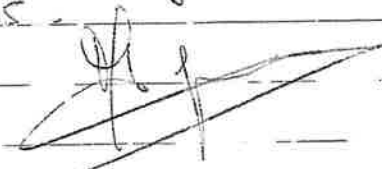
Le 16/12/2025.



Obs 3

Agence Immobilière LV Immobilien à Venesque (31)
M^{rs} Coustouy, Christophe, M^{rs} Fabien, M^{rs} M^{rs}
M^{rs} Marion Gabriel et M^{rs} Wilhem Helisa. (demandeur
PC au terrain de M^{rs} AUREL - parcelles N°136-137
Contestation décision PC Fourniture de CV et CVO
à l'Enquêteur. Remise en main-propre.

Le 16/12/2025.



Obs 4
Monsieur Agzi Anthony
Domicilié à Tresserve. Prise d'information sur les
CAP. ~~16/12/25~~ - le 16/12/2025

Obs 5
Mr SOULET Acheteur d'un Terrain en vue d'une construction
sans couvrir d'un CV cristallisant la situation de la carte
communale. En attente de l'acceptation du Permis de construire
Mr Pasquier 16/12/25
Mr Baillie

M^{me} LAURE Jques est propriétaire de de 4
parcelles N° 552 des drins le 16/12/25 on déposera
Obs 6 un courrier explicatif lors d'un prochain
permanence

Fin de la Permanence 218^h pp

cf. obs 1

23 décembre 2025

Courrier de Mme Calvet Marie-Christine pour le Commissaire enquêteur
déposé en mairie

Obs 7 23 décembre 2025

Courrier de Mme Bachoffers Chantal pour le Commissaire enquêteur
déposé en mairie.

Déclaration N° 2

Mardi 30 décembre 2025 09^h à 12^h

Obs 3

M. TACCIOLI Mano 15 Bis Route de Lézat. 31190 Maurensac.

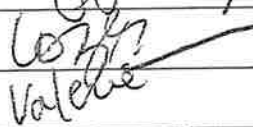
est venu se renseigner sur le contenu de l'enquête publique et
l'évolution de la commune en matière d'urbanisme.

~~révisé~~

Obs 9

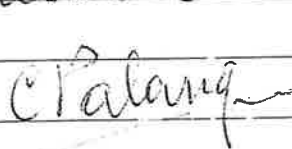
Mardi 30/12 Maurye
Concernant l'enquête publique
de Maurensac, Avez rencontré, ce jour M. Garrigues
Nous avons exposé oralement nos griefs et
questions sur le projet.
M. Garrigues nous a conseillé de lui
adresser un courrier.

Avez remis ce jour, 31/12/25 le courrier Marty Maurye
au commissaire enquêteur


Laurent Maurye

Valérie

Obs 10

Mardi 30/12 Monsieur Palanque Alain
9 Rue de la liberté Maurensac
sommes venus, ce jour, rencontrer le
commissaire enquêteur: Monsieur Garrigues.
Après lui avoir posé plusieurs
questions, il nous a conseillé de
les exprimer par lettre qui lui
sera adressée.


C. Palanque

Mardi 30 / 12 / 2025

OBS 11

Profitant de l'enquête publique, j'ai rencontré Monsieur Garrigues au sujet du chemin de servitude qui desservait les parcelles 280 - 279 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 92 - 94 - 95 et qui est actuellement obstrué suite à la construction du lotissement "Les Chênes" ce qui m'empêche d'accéder aux parcelles ci-dessus. Ma demande est une ouverture de l'oeil.

Mme CARBONNIER Jean Pierre

P.5 se joint le plan des parcelles concernées.

Obs 12

M^{me} FAURE Nadine, Mardi 30/12/2025, 14 Route de Lézat j'ai rencontré ce jour Monsieur Garrigues à qui j'ai exposé oralement mes inquiétudes relatives au PLU. j'adresserai prochainement une lettre sur laquelle j'exprimerai ces craintes.

(C.F Obs 5)

Mr SOULET Yann, Remise en main propre

- Lettre Explicative (4 pages)
- COG + Prorogation (7 pages)
- Acte Notarial (41 pages)
- Justificatif (2 pages)
- Permis de construire du Calançon (3 pages)

Obs 1330/12/2025 M^{rs} SUBRA Patrick et Frédéric

Nous sommes venus présenter nos desiderata concernant la construction d'un hangar à Côte Blanche et des changements de destination de certaines parcelles à Naulhais. Nous ferons part de ces éléments dans une communication adressée au Commissaire Enquêteur.

P.H.

P.H.

Fin permanence à 12h45

Permanence N° 3

Vendredi 9 janvier 2025 de 14h à 18h

cf. chs 10

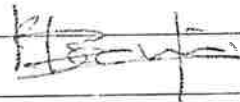
Belinque Alain et Odette

Nous avons remis 2 courriers, ce jour, à Monsieur Garrigues enquêteur commissaire.

chs 14

LEAUREPARE, Philippe

Je suis venu pour connaître le fonctionnement du PLH.



BACHOU Jacqueline

Obs 15

1 Chemin de Dolcege, 31190 Mauressac

Je suis venue me renseigner pour savoir si le PLH pourrait de faire des parkings car pour conduire les enfants à l'école les gens se garent partout le long de la route et même sur les îlots de circulation des voies devant l'école.

Au moment de la fête locale les gens se garent n'importe où, sur les trottoirs et les piétons sont obligés de passer sur la route. Il en est de même pour les vide-greniers et la fête de la courge.

Bachou

M^r ESTOUP Jean-PaulObs 167 B^{te} de Lézat 31190 MAURESSAC

Je suis venue exposer au commissaire enquêteur mes remarques sur les différents secteurs. Surtout sur les risques sécurité et insécurité. Un courrier écriture sera remis



Mme MAF Christine

Obs 17

7 rue de la liberté 31190 MAURESSAC

Nous aurons souhaité prendre quelques renseignements et faire 1 ou 2 remarques. Un courrier plus explicite sera envoyé à N° le comité d'analyse et de suivi.

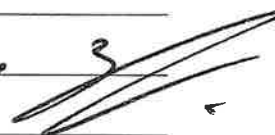


Obs 18

M. Fabrice Zamprognio. (Cema Promotions).

Ma remarque porte sur l'OAP secteur 4 "Ecole". Il me semble important, d'un point de vue de la sécurité et du confort des usagers de l'école, de programmer cet aménagement plus tôt que l'échéance annoncée (2033-2035). Par ailleurs, pour des raisons économiques, il sera, je pense important que le parking et le lotissement soient aménagés en même temps.

Merci pour votre écoute, Cordialement,



Obs 19

Mme LAHOZ Violette - 15 route de Lizat. 31190 Mauressac
Je suis venue me renseigner sur le contenu du PLU, et spécialement sur l'aménagement urbain à proximité de la place des Concerts, et de la faisabilité du projet et en particulier le passage du pont et du ruisseau.



Obs 20

M. FIROTIN Antoine - 100 route de Lizat 31190 Mauressac
Je suis venu me renseigner sur le nouveau garage prévu dans le PLU, ainsi que sur le règlement, pouvant impacter et guider nos projets d'aménagement (bâti comme paysage).

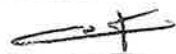


J'avais également une question sur la ligne de patrimoine à protéger (parcelle 75) qui n'est pas visible des nœuds. A la fois de la curiosité, et l'envie de bien respecter le cas échéant.

Merci à st. le commissaire enquêteur.

Antoine FIRDIN Jeanne TROGNON

Fin de la permanence à 18h



Obs 21 Lettre

M. et Mme CHARBONNEAU Marie-Claude

Mme FALC Christiane

Obs 22 Lettre

M. et Mme COUBONNE

Obs 23 e-Mail

Mrs. Frédéric et Patrick SUBRA

Obs 24 Lettre

M. Richard ALARCON et Mme Lisa GALINIER

Remarque du 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h30

Obs 25 Lettre

M. et Mme Lionel MARAN

Obs 26

M. et Mme Alain MARAN

Obs 27

M. Jérôme IBANEZ

Obs 28

M. Wilfried PASQUET

Fin de la permanence et de l'enquête le 15.01 à 12h30.

 39

Fin de la permanence N°4 et de l'enquête publique

Le jeudi 15 janvier 2025 à 12h30

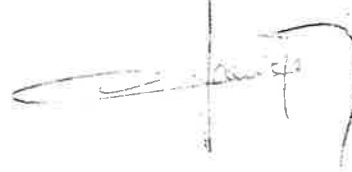


Le délai d'enquête étant expiré

Je soussigné GARRIGUES Henri, déclare clos le présent registre.

A Mauvissac (31190), le jeudi 15 janvier 2026 à 12^h30.

Signature



LISTE DES PIÈCES ANNEXÉES AU REGISTRE

CF pages 14 et 15 du présent registre.

PIECES JOINTES au REGISTRE d'ENQUÊTE PUBLIQUE

M. Patrick CALVET Observation N° 01 (16/12/2025 Permanence 1) Mme Marie-Christine CALVET Observation N° 01 Bis (Lettre 23/12/2025) PJ (1 page)	page 1
M. Alain BORDES Observation N° 02 (16/12/2025 Permanence 1) PJ (2 pages)	page 2 à 3
Agence immobilière LV Immobilier à Venerque (31) M. COUSTOUZY Christophe – Mme FALEMPIN Mireille M. Marrou Gabriel et Mme WILHEM Mélissa (Demandeurs) Observation N° 3 (16/12/2025 Permanence 1) PJ (6 pages)	page 4 à 9
Observation N° 5 (16/12/2025 Permanence 1) M. SOULET M. POSTIC et M. BAUTHE (intervenants) (16/12/2025 Permanence 1)	
Observation N° 5 Bis (30/12/2025 Permanence 2) PJ (54 pages)	page 10 à 66
M. SOULET Yann et LACHAPELLE Lindsay documents remis en main propre :	
- Lettre explicative (4 pages) - CU b Prorogation (7 pages) - Acte notarial (41 pages) - Justificatif (2 pages) - Permis de construire du cabanon (3 pages).	
Observation N° 6 (16/12/2025 Permanence PJ (1 page) M. LAUER Jacques	page 67
Observation N° 7 (23/12/2025 1 lettre 1 page)NN Mme Chantal BACHOFFER	page 68
Observation N° 9 (30/12/2025 Permanence 2) PJ (2 pages) Mme Maryse MARTY – M. Laurent MARTY – Mme LOZE Valérie	page 69 à 70
Observation N° 10 (30/12/2025 Permanence 2) PJ (6 pages) M. et Mme Alain PALANQUE	page 71 à 76
Observation N° 11 (30/12/2025 Permanence 2) PJ (1 page) M. CAMBOULIVES Jean-Pierre	page 77
Observation N° 12 (30/12/2025 Permanence 2) Registre PJ (2 pages) Mme FAURE Nadine	page 78 à 79
Observation N° 16 (09/01/2026 Permanence 3) Registre (PJ 4 pages) M. ESTOUP Jean-Paul	page 80 à 83

Observation N° 17 (09/01/2026 Permanence 3) Registre 12/01 PJ (1 page) M. et Mme Michel MIAS	page 84
Observation N° 21 (14/01/2026) Registre PJ (1 page) M. et Mme CHARBONNEAU Marie-Claude Mme FALC Christiane	page 85
Observation N° 22 (13/01/2026) Registre PJ (1 page) M. et Mme COURBONNE	page 86
Observation N° 23 (15/01/2026) Registre PJ (3 pages) M. SUBRA Frédéric	page 87 à 89
Observation N° 24 (15/01/2026) Registre PJ (4 pages) M. ALARCON et Mme GALINIER	page 90 à 93
Observation N° 25 (15/01/2026) Registre PJ (2 pages) M. MARAN Lionel	page 94 à 95
Observation N° 26 (15/01/2026) Registre PJ (3 pages) M. MARAN Alain	page 96 à 98
Observation N° 27 (15/01/2026) Registre PJ (2 pages) M. IBANEZ Jérôme	page 99 à 100
Observation N° 28 (15/01/2026) Registre PJ (1 page) M. PASQUET Wilfrid	page 101

Fin de l'enquête publique le jeudi 15 janvier 2026 à 12h30

Mme CALVET Marie-Christine
13, route de lézat
31190 MAURESSAC
06 45 54 89 25

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur
MAIRIE DE MAURESSAC
8, route de lézat
31190 MAURESSAC

MAURESSAC, le 22 décembre 2025

Objet : PLAN LOCAL D'URBANISME / parcelle 000 A 303 (Enquête publique)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaiterais vous solliciter au sujet de l'élaboration du PLU de notre commune.

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée 000 A 303.
Cette parcelle est dans ma famille depuis plusieurs générations.

La parcelle cadastrée 000 A 303 est implantée entre deux parcelles constructibles (n°304 & 308) comportant des habitations depuis plusieurs décennies.
Elle comporte également un poteau électrique desservant la parcelle 000 A 308.
Elle est, de fait, desservie par l'ensemble des réseaux (EDF, TELECOM, AEP).

Au vu de ces éléments, il me paraîtrait plus cohérent de redéfinir le zonage du PLU afin de classer la parcelle 000 A 303 en zone constructible. Je me permets de solliciter votre soutien dans cette démarche.

Serait-il possible de réaliser l'installation de panneaux photovoltaïques sur cette parcelle ?

Dans l'attente de votre retour.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, en l'expression de mes meilleurs sentiments.

Cordialement,

Marie-Christine CALVET



À l'air BORDES

Lieu dit "LE CHÊNE" - 11 410 -

FACILITE LA REVENANCE

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur

OBJET: Déclassement d'un terrain
constructible.

Je suis propriétaire d'un terrain sis
rue MERCADIER, hameau de MERCADIER - 31150 -
M AURESSAC, cadastré OA-0126, d'une contenance
de 25 Ares 38 Ca.

Ce terrain est constructible car situé
dans la zone constructible de la carte communale 200.

Un CC opérationnel m'a été délivré
le 9/2/24 et prorogé d'un an le 23/05/25.

Ce CC précise que l'état des
équipements publics sont existants au droit du
terrain. Concernant l'assainissement collectif,
une boîte de branchement est située en limite
de domaine privé/public depuis 2006. Les haies

Ce terrain a fait l'objet d'un PV
de bornage en 1980 et les bornes ont été
réinstallées en 2025, il est clôturé.

Il existe un abri de jardin (5m x 3m)
bâti en "Dur" avec PC.

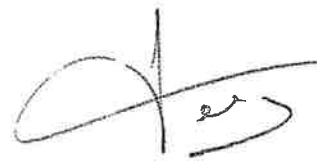
Présence également d'un puits.
Une étude géotechnique préalable
a été effectuée en janvier 2024.

Un PC concernant une maison individuelle
d'habitation de 112,94 m² a été présenté le
16/09/2025 et a fait l'objet d'un AM
de Sursis à STATUER pour une durée de 2 ans.

Notif invoqué: ce terrain a vocation à
être classé en zone naturelle dans le futur PCC
Il est précisé qu'une construction serait de
nature à compromettre ou à rendre plus
onéreuse l'exécution du futur Plan.

Je conteste cette décision dont les
motifs invoqués me paraissent avérés voire
faux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le
Commissaire, mes respectueuses salutations.



Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°CU0313302500002
Commune de MAURESSAC	Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de MAURESSAC

OPERATION REALISABLE

Le Maire de MAURESSAC,

Vu la demande n°CU0313302500002 présentée le 14/02/2025 par Monsieur MAUREL Guy, demeurant 8 rue Delfour 31400 TOULOUSE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel indiquant, en application de l'article L.410-1 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 et, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus :

**sur un terrain sis Mercadier 31190 MAURESSAC ;
aux références cadastrales 0A-0136, 0A-0137 ;
pour la construction d'une maison individuelle ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.111-1, L.410-1, R.111-1 et R.410-1 et suivants ;

Vu la Carte Communale approuvée le 05/09/2005 ;

Vu la zone constructible de la Carte Communale ;

Vu la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en date du 15/10/2018 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse prescrit le 15/11/2004 ;

Vu l'avis du Syndicat Public d'Eau Hers Ariège en date du 14/03/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne en date du 20/02/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement en date du 14/03/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable de la commune de Mauressac en date du 20/03/2025 ;

Article 1 : Réalisation de l'opération

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 à 7.

Article 2 : Effets du certificat d'urbanisme opérationnel

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de

la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le présent certificat d'urbanisme opérationnel n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou de l'opération projetée.

Article 3 : État des équipements publics

L'état des équipements publics existants au droit du terrain ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau public	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI	Syndicat Public d'Eau Hers Ariège	
Électricité	OUI	OUI	Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne	
Assainissement	OUI	OUI	Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement	
Voirie	OUI	OUI	Commune de Mauressac	
Eaux pluviales	OUI	OUI	Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement	

Article 4 : Dispositions d'urbanisme applicables

Le terrain est situé dans une Commune sur laquelle la Carte Communale susvisée est en vigueur. **Le terrain est situé en zone constructible de cette Carte Communale.** Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L. 111-3 à L. 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Servitudes d'utilité publique applicables

Aucune servitude d'utilité publique ne grève le terrain.

Article 6 : Limitations administratives au droit de propriété

Il n'existe pas de droit de préemption pour ce terrain.

Article 7 : Liste des taxes et participations d'urbanisme applicables

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%

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 préalablement instaurées par délibération :

- Participation Financière à l'Assainissement Collectif
- Participation aux Frais de Branchements

MAURESSAC, le 28 mars 2025
Le Maire,



Wilfrid PASQUET

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le :

NOTA BENE

Votre terrain est situé en zone de sismicité très faible au titre des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

MENTIONS OBLIGATOIRES

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire de plein droit :

- dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés



**COMMUNE
DE
MAURESSAC**

**8 route de Lézat
31190**

Tél : 05.61.50.62.00

Ouvert : lundi 8h30-12h30 / 13h30-17h30

Mardi et vendredi de 8h30-12h30 / 14h à 18h

REÇU

Le 04 JUIN 2025

Dossier n° CUa0313302500007

Date de dépôt : 22 mai 2025

Demandeur : POURCIEL et Associés

**Pour : Connaitre le droit de l'urbanisme
applicable au terrain**

**Adresse : rue de la Treille MAURESSAC
(31190)**

Maurel

Demandeur

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

Délivré au nom de la Commune

Le Maire de Mauressac,

Vu la demande n°CUa0313302500007 présentée le 22 mai 2025 par POURCIEL et Associés 3 rue de la Charlette, Parc de la Tuilerie VENERQUE (31810), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme de simple information indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- **Sur deux parcelles Sises rue de la Treille 31190 MAURESSAC ;**
- **Aux références cadastrales section A n°136 et A n°137 ;**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.111-1, R.410-1 et suivants, L.111-1 et L.410-1 ;

Vu la carte communale approuvée par délibération du conseil municipal en date du 05/09/2005, et par arrêté préfectoral en date du 21/10/2005 ;

Vu la zone constructible de la Carte Communale,

Vu la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en date du 15/10/2018 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque de Sécheresse prescrit le 15/11/2004 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Mauressac en date du 09/09/2021 portant sur le taux de la Taxe d'Aménagement ;

Considérant que l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. (...) » ;

Considérant que l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois : 1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local

MAIRIE DE MAURESSAC
| CUa031330250
0007

manu

NOTA BENE

Votre terrain est situé en zone de sismicité très faible au titre des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

MENTIONS OBLIGATOIRES – A LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire de plein droit :

- Dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés
- Dès qu'il a été procédé leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Délai et voie de recours :

- Le (ou les) demandeur peut saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Cette démarche proroge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.
- Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de cette décision dans les deux mois suivants qui suivent sa date de notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par le portail internet Télérecours (www.telerecours.fr), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement compétente.

Durée et validité du certificat d'urbanisme :

- Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois.

Possibilité de prorogation du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Sur demande de la totalité de ses bénéficiaires ;
- Si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard ;
- Si la demande est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé où déposée à la Mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation.

d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ; (...) » ;

Considérant que les parcelles cadastrées section A n°136 et n°137 sont situées en zone U -Constructible de la Carte Communale ;

INFORME

Article 1 : Dispositions d'urbanisme applicables

Les parcelles sont situées dans une commune dotée d'une carte communale susvisée en vigueur.

Les parcelles A n°136 et n°137 sont situées en zone constructible de cette carte communale pour une contenance de 1781 m². Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Servitudes d'utilité publique applicables

- Aucune servitude d'utilité publique ne grève les terrains

Article 3 : Limitations administratives au droit de propriété

- Il n'existe pas de droit de préemption pour ces terrains.

Article 4 : Liste des taxes et participations d'urbanisme applicables

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 5 : Effets du certificat d'urbanisme de simple information

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410 du Code de l'Urbanisme, si une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le présent certificat d'urbanisme est délivré à titre **INFORMATIF**

Fait, le 23 mai 2025
Le Maire,
PASQUET Wilfrid



MAIRIE DE MAURESSAC
| CUA031330250
0007

Mr SOULET Yann et Mme LACHAPELLE Lindsay
06 78 39 32 34 / 06 58 69 16 56
ysoulet-pro@hotmail.fr / lachapellelindsay09@gmail.com
2 avenue Roger Amans 31860 VILLATE appt A08
Terrain de Mr BORDES

Pièces justificatives jointes : 4

Objet : Demande de prise en compte du certificat d'urbanisme (CU b) – Permis de construire PC0313302500006
Parcelle AO126 – 2 rue de Mercadier – 31190 MAURESSAC

Madame, Monsieur,

Nous nous permettons de vous écrire au sujet de notre demande de permis de construire PC0313302500006, déposée pour la parcelle AO126, située 2 rue de Mercadier à MAURESSAC.

Notre démarche a pour seul objectif de clarifier la situation, d'apporter des éléments factuels et juridiques, et de solliciter la prise en compte du certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) dont dépend notre projet, afin que l'instruction de notre permis puisse aboutir dans un cadre sécurisé et conforme au droit.

1) Contexte et chronologie des faits (éléments objectifs)

Nous sommes un jeune couple actif servant pour la nation, avec un projet de construction de résidence principale. Après plusieurs mois de recherches, nous avons trouvé un terrain sur la commune de Mauressac, appartenant à M. BORDES, qui répondait à nos critères (surface, environnement, raccordements en bordure, et surtout constructibilité confirmée).

Pour sécuriser ce projet, nous nous sommes appuyés sur un certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) délivré expressément, confirmant la faisabilité d'une maison individuelle, ainsi que sur le document d'urbanisme applicable à la date du CU.

Nous avons ensuite engagé les démarches et dépenses nécessaires à un dépôt complet et sérieux de permis de construire.

Chronologie

09 Février 2024 : délivrance du certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) relatif à la construction d'une maison individuelle (terrain M. BORDES).

23 Mai 2025 : prorogation du CU b, délivrée et signée par Monsieur le Maire, avant l'arrêt du PLU.

04 Juillet 2025 : signature chez le notaire (acquisition / engagement du projet).
15 Juillet 2025 : bornage par géomètre (présence de Monsieur le Maire lors du bornage, élément attestant la connaissance du projet et de l'implantation).
20 Août 2025 : étude de sol G2 réalisée sur l'implantation prévue.
16 Septembre 2025 : dépôt de la demande de permis de construire PC0313302500006.
31 Octobre 2025 : information d'un sursis à statuer, au motif que le terrain serait classé en zone naturelle dans le projet de PLU arrêté.

2) Point essentiel :

nous avons fondé notre projet sur un CU b valide et prorogé
Nous comprenons qu'un PLU ait pu être arrêté et qu'un changement de zonage soit envisagé.
Cependant, notre situation est particulière : un certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) a été délivré et prorogé avant l'arrêt du PLU, ce qui nous semble engager le principe de cristallisation des règles d'urbanisme au bénéfice du titulaire du certificat.

Nous souhaitons donc attirer l'attention du service instructeur sur le fait que :

le CU b confirme la possibilité de construire une maison individuelle,
il a été signé et prorogé dans un cadre où la carte communale était applicable,
et nous avons déposé notre permis en cohérence avec ce CU.

3) Fondement technico-juridique (cristallisation des règles)

Le certificat d'urbanisme opérationnel a vocation à sécuriser un projet en figeant, pour une durée déterminée, les règles applicables au terrain.

À ce titre, nous sollicitons l'application des principes issus du Code de l'urbanisme concernant:

la portée du certificat d'urbanisme,
la garantie conférée au pétitionnaire contre les évolutions ultérieures des règles d'urbanisme,
et la non-opposabilité d'un changement de réglementation intervenu postérieurement à la délivrance (ou prorogation) du CU, pendant sa période de validité.

Nous sommes bien entendu disposés à joindre et à rappeler précisément :

la référence exacte du CU b (numéro, date de délivrance),
la date de prorogation et les conditions de validité,
et la date d'arrêt du PLU ayant motivé le sursis.

(L'objectif de ce courrier n'est pas de "contester", mais d'assurer que le dossier soit analysé au regard du régime applicable au CU b et de sa validité.)

4) Préjudice et engagements financiers déjà supportés (éléments de réalité)

Nous avons engagé, sur la base de la constructibilité confirmée (CU b), les frais nécessaires à la constitution du dossier et au lancement réel du projet :

frais notariés,
géomètre / bornage / implantation,
étude de sol G2,
démarches et études techniques,
acomptes liés au contrat de construction (CCMI) et prestations associées (cuisine, etc.).
Le total de ces dépenses s'élève à environ 12 000 €.

Ces frais ont été engagés de bonne foi, en confiance dans les documents délivrés et la sécurité juridique qu'ils sont censés apporter. L'incertitude actuelle met en péril l'ensemble de notre projet et de notre équilibre financier, ainsi que la validité de notre offre de prêt.

5) Éléments complémentaires sur la parcelle (réalité de l'existant)

Il est également important de préciser que :

la parcelle est déjà identifiée et dispose d'une adresse postale,
il existe déjà un cabanon autorisé (permis de construire référencé dans les pièces jointes), ce qui matérialise une occupation et une reconnaissance antérieure de la parcelle dans le tissu communal.

6) Démarches amiables et volonté de solution

Nous avons rencontré Monsieur le Maire à deux reprises ainsi que le commissaire enquêteur, dans une démarche constructive et respectueuse.

Nous ne cherchons pas le conflit : nous cherchons une solution conforme au droit et permettant de ne pas anéantir un projet engagé sur la base d'un document officiel.

Dans un esprit de conciliation, et si cela peut aider la commune tout en sécurisant le droit, nous restons ouverts à des solutions, par exemple :

Option A – Application pleine du CU b (solution prioritaire)

Instruction du permis en tenant compte de la cristallisation du CU b valide et prorogé PAR UN REPRESENTANT DE L'ETAT Monsieur LE MAIRE.

Option B – Constructibilité limitée à l'emprise nécessaire

Limiter la partie constructible à la zone strictement nécessaire au projet (maison + accès + stationnement), le reliquat pouvant éventuellement être traité différemment (selon cadre légal et faisabilité).

Option C – Approche similaire à des précédents de la commune (si applicable)

Étudier, si le droit le permet et si des précédents existent, une solution inspirée de dossiers antérieurs (références citées : PC03133020G0003 et PC03133022G0004), afin de concilier projet de construction et objectifs de zonage du PLU.

(Cette option n'est évoquée qu'à titre de piste : nous nous en remettons à l'analyse juridique et aux procédures applicables.)

7) Notre demande, claire et précise

Au regard des éléments ci-dessus, nous sollicitons :

La prise en compte du CU b en vigueur (délivré et prorogé avant l'arrêt du PLU) dans l'analyse de la demande de permis PC0313302500006.

À défaut, un écrit motivé précisant :

la base juridique retenue pour écarter l'effet du CU b,

et les conditions concrètes permettant de rendre le projet autorisable (adaptations attendues, pièces complémentaires, modifications de plan, etc.).

Notre objectif est simple : pouvoir adapter notre projet si nécessaire, mais sans rester dans une impasse administrative.

8) Pièces jointes (annexes)

1. Certificat d'urbanisme opérationnel (CU b) + prorogation
2. Acte / éléments notariés (ou compromis / attestation)
3. Plan de bornage / attestation géomètre/ Étude de sol G2
4. Permis / autorisation du cabanon existant (référence)

Dans l'attente de votre retour, et restant à votre disposition pour tout complément d'information ou tout échange technique nécessaire à l'instruction, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°CU03133023G0023
Commune de MAURESSAC	Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de MAURESSAC

OPERATION REALISABLE

Le Maire de MAURESSAC,

Vu la demande n°CU03133023G0023 présentée le 15/12/2023 par Monsieur BORDES Alain, demeurant Le Chiq 11410 Fajac-la-Relenque, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel indiquant, en application de l'article L.410-1 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 et, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus :

**sur un terrain sis Rue de Mercadier le mercadier 31190 Mauressac ;
cadastré OA-0126 ;
pour la construction d'une maison individuelle ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.111-1, L.410-1, R.111-1 et R.410-1 et suivants ;
Vu la Carte Communale approuvée le 05/09/2005 ;
Vu la zone constructible de la Carte Communale ;
Vu la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en date du 15/10/2018 ;
Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse prescrit le 15/11/2004 ;
Vu l'avis du Syndicat Public d'Eau Hers Ariège en date du 18/01/2024 ;
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne en date du 03/01/2024 ;
Vu l'avis du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement en date du 04/01/2024 ;
Vu l'avis réputé favorable de la commune de Mauressac en date du 02/02/2024 ;

Article 1 : Réalisation de l'opération

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 à 7.

Article 2 : Effets du certificat d'urbanisme opérationnel

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de

la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le présent certificat d'urbanisme opérationnel n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou de l'opération projetée.

Article 3 : État des équipements publics

L'état des équipements publics existants au droit du terrain ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau public	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI	Syndicat Public d'Eau Hers Ariège	
Électricité	OUI	OUI	Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne	
Assainissement	OUI	OUI	Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement	
Voirie	OUI	OUI	Commune de Mauressac	
Eaux pluviales	OUI	OUI	Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement	

Assainissement :

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 5300 €.

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

Eaux pluviales :

Il conviendra de favoriser au maximum toutes les techniques de récupération et de rétention des eaux pluviales à la parcelle. Les techniques de stockage et d'infiltration mises en œuvre sont destinées à restituer au réseau existant, par un organe de régulation, un débit de fuite respectant les exigences établies par les réglementations en vigueur.

les exigences établies par les réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales non retenues sur la parcelle pourraient-être admises dans l'exutoire présent après autorisation du gestionnaire.

Remarques : Présence du ruisseau "La Rigounelle" en bordure de parcelle.

Article 4 : Dispositions d'urbanisme applicables

Le terrain est situé dans une Commune sur laquelle la Carte Communale susvisée est en vigueur. Le terrain est situé en zone constructible de cette Carte Communale. Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L. 111-3 à L. 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Servitudes d'utilité publique applicables

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Plan de Prévention du Risque Sécheresse prescrit.

Article 6 : Limitations administratives au droit de propriété

Il n'existe pas de droit de préemption pour ce terrain.

Article 7 : Liste des taxes et participations d'urbanisme applicables

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%

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

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation Financière à l'Assainissement Collectif
- Participation aux Frais de Branchements.

MAURESSAC, le 9 février 2024

Le Maire,



Wilfrid PASQUET

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le :

NOTA BENE

Votre terrain est situé en zone de sismicité très faible ou en zone de sismicité faible au titre des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

MENTIONS OBLIGATOIRES

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire de plein droit :

- dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés
- dès qu'il a été procédé leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Délai et voie de recours :

- Le (ou les) demandeur peut saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Cette démarche proroge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.
- Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de cette décision dans les deux mois suivants qui suivent sa date de notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par le portail internet Télérecours (www.telerecours.fr), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement compétente.

Durée de validité du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois.

Possibilité de prorogation du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sur demande de la totalité de ses bénéficiaires ;
- si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard ;
- si la demande 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 de l'autorisation.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire de plein droit :

- dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés
- dès qu'il a été procédé leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Délai et voie de recours :

- Le (ou les) demandeur peut saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Cette démarche proroge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.
- Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de cette décision dans les deux mois suivants qui suivent sa date de notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par le portail Internet Télérecours (www.telerecours.fr), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement compétente.

Durée de validité du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois.

Possibilité de prorogation du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sur demande de la totalité de ses bénéficiaires ;
- si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard ;
- si la demande 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 de l'autorisation.

AUTERIVE

Me Florence BOYREAU
Me Julien BENAC

Et Me Françoise GARRIGUES
Notaire salarié

76 route de Toulouse
31190 AUTERIVE

Tél : 05 61 50 61 06
sarl.boyreau.benac@notaires.fr

SARL PELLETIER BOYREAU BENAC
NOTAIRES ASSOCIES
76 route de Toulouse
31190 AUTERIVE

Références dossier : 1010032 / JB / Admin / SA
VENTE BORDES / SOULET-LACHAPELLE

Adresse du bien : MAURESSAC (31190) 2 rue Mercadier,

Référence(s) cadastrale(s) : A 126

Au titre de la taxe communale prévue par l'article 1529 du CGI

☐ Le Conseil municipal a voté la taxe forfaitaire (art. 1529), le
17 novembre 2006

Si ce terrain est soumis à la taxe forfaitaire, merci d'indiquer la date du
classement du terrain en zone constructible _____.

☐ Le Conseil municipal n'a pas voté la taxe forfaitaire (art. 1529)

Au titre de la taxe nationale prévue par l'article 1605 nonies du CGI

Date du classement du terrain en zone constructible _____.

A défaut d'une date précise, le terrain a-t-il été classé avant ou après le 13
janvier 2010 en zone constructible ?

- ☒ Classement en zone constructible AVANT le 13 janvier 2010
☐ Classement en zone constructible APRES le 13 janvier 2010

MAURESSAC
Fait à le 12 juin 2015

(cachet de la Mairie)



100056401

SDE/MDE/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE QUATRE JUILLET**

**A TOULOUSE (Haute-Garonne), 11, rue Pharaon, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Sophie DELTEIL-GHIONE, Notaire associée de la Société par
Actions Simplifiée dénommée « EFFICIENCE TOULOUSE », titulaire d'un Office
Notarial à TOULOUSE, 11, rue Pharaon, identifié sous le numéro CRPCEN
31165,**

Notaire assistant LE BENEFICIAIRE,

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Julien
BENAC, notaire à AUTERIVE (31190), 76 Route de Toulouse, assistant le
PROMETTANT, identifié sous le numéro CRPCEN 31031,**

**A REÇU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :**

PROMETTANT

Monsieur Alain-Etienne François Marius **BORDES**, retraité, époux de
Madame Nicole Marthe **CAMBOURNAC**, demeurant à FAJAC-LA-RELENQUE
(11410) lieu-dit Le Chiq.

Né à TOULOUSE (31000) le 16 novembre 1946.

Marié à la mairie de TOULOUSE (31000) le 5 février 1970 sous le régime de
la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code
civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître **CARBONNE**, notaire à
SALVAGNAC (81630), le 27 janvier 1970.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

Monsieur Yann Marc Alain **SOULET**, militaire, demeurant à VILLATE (31860)
2 avenue Roger Armans Appt A08.

Né à LE CHESNAY (78150) le 31 mai 1996.

Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Lindsay Anne **LACHAPELLE**, militaire, demeurant à VILLATE (31860) 2 avenue Roger Armans Appt A08.
Née à SAINT-LOUIS (97450) le 28 octobre 1994.
Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 17 août 2023, enregistré à la mairie de VILLATE le 17 août 2023.

Contrat non modifié depuis lors.

QUOTITÉS VENDUES

Monsieur Alain BORDES vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur Yann SOULET Madame Lindsay LACHAPELLE feront l'acquisition de la pleine propriété indivise du **BIEN** dans des quotités à déterminer au plus tard lors de la réitération des présentes.

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Alain BORDES est présent à l'acte.

- Monsieur Yann SOULET et Madame Lindsay LACHAPELLE sont présents à l'acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUÉREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MAURESSAC (HAUTE-GARONNE) 31190 2 Rue de Mercadier,

Un terrain comportant un cabanon

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	126	2 RUE DE MERCADIER	00 ha 25 a 38 ca

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a édifié sur le bien un cabanon autorisé au termes d'un permis de construire qui lui a été délivré par la Commune de MAURESSAC sous le numéro C330.82.KO2011.10.

Le certificat de conformité lui a été délivré par la Commune de **MAURESSAC** en date du **26 Octobre 1983**.

La copie dudit certificat demeure ci-annexée.

Le **PROMETTANT** déclare en outre qu'il existe sur le terrain une croix en bois avec pour base un socle de meule située au pied d'un chêne servant autrefois pour des cérémonies qui pourra être enlevée par le **BENEFICIAIRE** s'il le souhaite.

Il déclare en outre qu'il existe un puits sur le terrain.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

ADRESSE POSTALE

Le **PROMETTANT** déclare que l'adresse postale du **BIEN** objet des présentes est la suivante : **2 Rue Mercadier -31190 MAURESSAC**.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le **BENEFICIAIRE** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **PROMETTANT** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain par rapport à la rue Mercadier et au chemin communal, l'autre partie du terrain situé en partie nord est bordé par le ruisseau Rigounelle.

Un bornage a été établi par Monsieur Serge **TARDIF**, Géomètre-Expert à **AUTERIVE**, le 9 septembre 1980, et le procès-verbal est annexé, ainsi que le plan de bornage, mais les bornes sont à ce jour manquantes.

Les parties ont convenu de faire passer un géomètre pour replacer les bornes manquantes.

Elles ont convenu de prendre en charge les frais du géomètre à concurrence de moitié chacun sur une base de 2.400,00 euros. Etant entendu que si la vente ne devait pas être régularisée, le **BENEFICIAIRE** s'engage à rembourser au **PROMETTANT** la somme complémentaire de 1.200,00 euros.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à la construction d'une maison à usage d'habitation.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître **BERGES** notaire à **AUTERIVE** le 9 juin 1979, publié au service de la publicité foncière de muret le 12 juin 1979, volume 2072, numéro 12.

CARACTÉRISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil.

Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PRÉALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 6 janvier 2026, à dix-huit heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

- et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par le notaire soussigné avec la participation de Maître Julien BENAC, notaire à AUTERIVE.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (88 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par LE CABINET 27Rue by France Proprio - Monsieur Sébastien POSTIC titulaire d'un mandat donné par LE PROMETTANT non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, LE **PROMETTANT** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **HUIT MILLE EUROS (8 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.**

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	88 000,00 EUR
Frais de la vente	8 000,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	Mémoire
Frais de négociation	néant
Ensemble	<u>96 000,00 EUR</u>

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent

et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire							
	DRFIP MIDI PY ET HTE GARONNE 1 PLACE OCCITANE 31039 TOULOUSE CEDEX 9			Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
				40031	00310	0000469665E	21
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
				FR44	4003	1003	1000 0046 9665 E21
SAS EFFICIENCE TOULOUSE COMPTE DCN 11 RUE PHARAON 31000 TOULOUSE				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCGFRPPXXX			

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Les **PARTIES** conviennent du versement, à titre d'indemnité d'immobilisation, de la somme forfaitaire de QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (4 400,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** déposera le montant indiqué ci-dessus au plus tard dans les DIX (10) jours des présentes, au moyen d'un virement bancaire en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, sur un compte dont les références lui ont été transmises.

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront résolues de plein droit en application des articles 1225 et 1229 du Code civil sans autre formalité que la mise en demeure préalable effectuée par le **PROMETTANT** en application du second alinéa dudit article 1225.

A réception, cette somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des **PARTIES**, elle sera versée entre les mains du notaire soussigné qui en est constitué séquestre.

L'encaissement de cette somme vaudra acceptation de la mission qui lui est ci-après confiée.

Le sort de la somme versée sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise ;
- Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** en cas d'exercice de sa faculté de rétractation ci-après visée et dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes ;

- Elle sera versée au **PROMETTANT** et lui restera acquise, à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions des présentes, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des **PARTIES** ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les parties, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions susvisées.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire avant le 15 décembre 2025 pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Construction d'une maison individuelle à usage d'habitation d'une surface de plancher d'environ 120 m² maximum.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de deux mois et demi à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis.

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- **Montant maximal de la somme empruntée : CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS (137 000,00 EUR).**
- **Durée maximale de remboursement : 15 ans.**
- **Taux nominal d'intérêt maximal : 3,10 % l'an (hors assurances).**

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **BENEFICIAIRE** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites **de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 30 décembre 2025.**

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

Refus de prêt – justification

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer deux demandes de prêt.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ÉTAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

A titre d'information, la taxe foncière pour l'année 2024 s'élevait à la somme de 40 euros

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,

- lorsque le BIEN est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,

- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le PROMETTANT.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le PROMETTANT déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

**CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE
L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES**

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

LE PROMETTANT déclare qu'il avait obtenu un certificat d'urbanisme pré-opérationnel au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme délivré par le Mairie de MAURESSAC, le 09 Février 2024, sous le numéro CU03133023G0023, dont une copie demeure ci-annexée, en vue de la construction d'une maison individuelle.

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** :

- que ledit certificat n'est valable pour l'opération demandée par le **PROMETTANT** et ne préjuge pas de la faisabilité de l'opération de construction souhaitée par le **BENEFICIAIRE**
- Qu'il a été délivré depuis plus de 18 mois et qu'en conséquence il n'est plus valide à ce jour.

Il déclare avoir obtenu un nouveau certificat d'urbanisme en date du 23 Mai 2025 ci-annexé.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les

propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le **BENEFICIAIRE** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Demeure ci-annexés la copie des courriers reçus par le PROMETTANT précisant les possibilités de raccordement concernant l'eau potable, l'électricité et au réseau d'assainissement existant qu'il avait obtenu dans le cadre de la demande de certificat d'urbanisme ci-dessus énoncé.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir une parfaite connaissance et avoir connaissance que ces autorisations sont à ce jour caduques, ne présument de la faisabilité de sa propre opération et qu'il devra lui-même faire de nouvelles demandes.

Assurance-construction

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le

paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE -INFORMATION

Le rédacteur des présentes rappelle au **BENEFICIAIRE** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer le **BENEFICIAIRE** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des

propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

PROXIMITÉ DE SECTEURS D'ACTIVITÉS

L'immeuble se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, en conséquence il est rappelé les dispositions de 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le PROMETTANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par **LE Cabinet DOMO-DIAG – 22 Chemin de Traverse des Monges – 31190 AUTERIVE** diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le BIEN a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au PROMETTANT de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le **Cabinet DOMO-DIAG – 22 Chemin de Traverse des Monges – 31190 AUTERIVE** le 11 juin 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance du diagnostic pour en avoir pu prendre connaissance préalablement aux présentes, et dispensent le notaire soussigné de le rapporter ici plus amplement déclarant vouloir se reporter à la copie ci-annexée.

Le BENEFCIAIRE déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Le BIEN se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par **Cabinet DOMO-DIAG – 22 Chemin de Traverse des Monges – 31190 AUTERIVE** le 11 juin 2025 est annexé.

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance du diagnostic pour en avoir pu prendre connaissance préalablement aux présentes, et dispensent le notaire soussigné de le rapporter ici plus amplement déclarant vouloir se reporter à la copie ci-annexée.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les PARTIES déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du BIEN immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés Fou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **PROMETTANT**.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée le 26 Janvier 2024 est annexée.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le BIEN, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatives à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Le BENEFICIAIRE déclare en être informé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

VOISINAGE DANS L'IMMEUBLE

Le **PROMETTANT** déclare ne pas subir ni connaître de troubles de voisinage de la part d'autres occupants de l'immeuble.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état"*

du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental de la HAUTE-GARONNE dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

Le **BENEFICIAIRE** :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,
- déclare entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

En conséquence, le taux relevé par le conseil départemental ne s'appliquera pas à l'acte authentique de réitération des présentes.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE - DISPENSE

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

Le **PROMETTANT** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention de l'immeuble et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de CARCASSONNE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

DISPOSITION TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** s'engage à verser dans un délai de DIX (10) jours à compter de la signature des présentes, en la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 eur) s'appliquant :

1 - **Au coût de la présente promesse de vente à raison de la somme de TROIS CENT SOIXANTE CINQ EUROS (365,00 EUR)**, correspondant :

- au droit fixe d'enregistrement pour la somme de 125.00 € dû au Trésor Public,
- aux honoraires de rédaction de la présente promesse pour la somme de 200 € hors taxes, soit la somme toutes taxes comprises de 240,00 €, en vertu des dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 201 6-230 du 26 février 2016 et telle que ce montant résulte de la convention d'honoraires signée ce jour par le **BENEFICIAIRE**.

2- **A la provision sur frais de l'acte authentique de réitération des présentes à raison de CENT TRENTE CINQ EUROS (135,00 EUR)** ; le **BENEFICIAIRE** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes. Cette somme viendra en compte sur les frais de l'acte réitératif lors de la réalisation de l'acte authentique.

De convention entre les parties, le **PROMETTANT** supportera cette somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente comme en cas de non réalisation de son fait.

De plus, les parties demandent au rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la levée des conditions suspensives, et toutes sommes alors engagées par l'office pour cette constitution ne fera l'objet d'aucune restitution.

RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 11, rue Pharaon à TOULOUSE des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 11, rue Pharaon à TOULOUSE en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

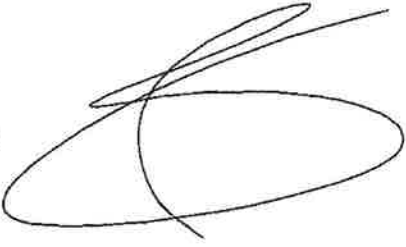
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

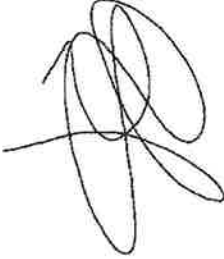
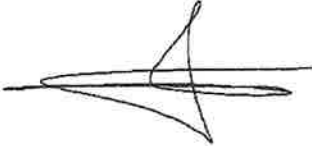
Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me BENAC JULIEN

M. BORDES Alain-Etienne a signé à AUTERIVE le 04 juillet 2025	
et le notaire Me BENAC JULIEN a signé à AUTERIVE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE QUATRE JUILLET	

Recueil de signature de Me DELTEIL SOPHIE

Mme LACHAPELLE Lindsay a signé à TOULOUSE le 04 juillet 2025	
M. SOULET Yann a signé à TOULOUSE le 04 juillet 2025	
et le notaire Me DELTEIL SOPHIE a signé à TOULOUSE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE QUATRE JUILLET	

FIMUREX

AQUITAINE

FIMUREX AQUITAINE

26 AVENUE DE BORDEAUX

82400 POMMEVIC

Tél.: 05 63 29 62 00 N° TVA: FR64314328873

Fax : 05 63 29 01 02

Représentant : MICHEL TAFFORIN

Adresse livraison CELIAPART 013

Adresse facturation CELIAPART 01316320

SOULET Yann et LACHAPELLE Lindsay

2 avenue Roger Amans
Appt. A08
31860 VILLATE
FRANCE

SOULET Yann et LACHAPELLE Lindsay

2 avenue Roger Amans
Appt. A08
31860 VILLATE
FRANCE

Téléphone :

Fax :

Id.TVA CEE :

Contact & mail :

FACTURE

16141280 du 26.08.2025

Page 1



TRIEZ
RÉEMPLOYEZ
RECYCLEZ

Adresses sur guqfoiredemarchets.fr

Référence	Désignation	Quantité	Prix Unit.	Prix Unit.	Montant
			Hors Eco.	Cont Avec Eco.	Cont HT EUR
Dossier AQU25G083	- Villa MM SOULET/MACHAPELLE à MAURESSAC 31				
	Réalisé le mercredi 20 août 2025				
	Demandé par CELIA CREATION				

Réglé en totalité par chèque CREDIT MUTUEL N°4820931 de 2280, €

Votre réf.: 25G083/ SOULET du 26.08.2025 Commande 00274698 Livr. 00268065 du 26.08.2025 Réf. 25G083/ SOULET

G2AVPPI	ETUDE GEOTECHNIQUE DE SITE - G2 AVP	1	U	1450,0000	1450,0000	1450,00
ASRI	Etude d'Assainissement Eaux Pluvial	1	U	450,0000	450,0000	450,00
	es					

MERCI D'ENVOYER VOS REGLEMENTS A L'ADRESSE CI-DESSOUS :

FIMUREX AQUITAINE

COMPTABILITE CLIENT

BP 14

82 403 VALENCE D'AGEN CEDEX

e-mail : poleclient@fimurex.com

FACTURE ACQUITTEE
Le 02/09/2025

ARMASOL
Bureau d'Etude de Sol
FIMUREX AQUITAINE
26 avenue de Bordeaux
82400 POMMEVIC
Tel : 05 63 05 07 43
armasol.golfch@armasol.com

Port : F1 Franco 2000 euros H.T.

Expédition: 3

Transport par route

Base H.T. Taux TVA Montant TVA sur les débits

1900,00 20,00 % 380,00 EUR

Montant HT 1900,00

Montant TVA 380,00

Montant TTC 2280,00

2280,00 EUR CHEQUE Echéance 31.08.2025

NOTRE IBAN : FR7613506100008517221610872

CODE BIC : AGRIFRPP835

Net à payer

2280,00 EUR

Aucun escompte ne sera accordé pour règlement anticipé

Retard de paiement : Pénalités au taux de 3 fois le taux d'intérêt légal majorées d'une indemnité forfaitaire de 40 euros

pour frais de recouvrement. Nos conditions générales de vente s'appliquent.

Nous nous réservons la propriété des produits vendus jusqu'à leur parfait paiement (modalités selon conditions générales de vente).

FIMUREX AQUITAINE Siège social : 26, AVENUE DE BORDEAUX 82400 POMMEVIC

SAS au capital de 1275000 Euros - Siren 314328873 - RCS MONTAUBAN - Id. TVA CEE : FR64314328873

IDU ADEME : FR303668 04SW2C

105

INT. INDICAT. - PROCL. E
NORM. - EN 1075

M. Guy MAUREL
Mme Sylvie MAUREL

Mme Cathy RODRIGUES
M. Jean-Paul RODRIGUES

A n° 176
25.03.03
M. Alain BORDES

18,91 m.

Ruisseau de la Rigounelle

Chemin

Ruisseau de la Rigouneille

Mercadler

Légende Topo

Ford Chassis

Figure 1

5

Document

Aufbau des Lesers

Keywords: child sexual abuse; disclosure; self-blame

Légende Foncière

1998

Healthy natured

Under Contract

Tableau de Coordonnées		
Pois	X	Y
2	157944.25	229494.25
3	157944.25	229494.25
4	157944.25	229494.25
5	157943.25	229494.25
6	157943.25	229494.25
7	157943.25	229494.25
8	157943.25	229494.25
9	157943.25	229494.25
10	157943.25	229494.25
11	157943.25	229494.25
12	157943.25	229494.25
13	157943.25	229494.25
14	157943.25	229494.25
15	157943.25	229494.25
16	157943.25	229494.25
17	157943.25	229494.25
18	157943.25	229494.25
19	157943.25	229494.25
20	157943.25	229494.25
21	157943.25	229494.25
22	157943.25	229494.25
23	157943.25	229494.25
24	157943.25	229494.25
25	157943.25	229494.25

Demande de permis de construire formulée le :

25 juin 1982

Par M. : MAURESSAC ALAIN

Demeurant à :

Le Masclat 31200 MAURESSAC

Agissant en qualité de (1)

de la Sté (1) de Jardin

Pour édifier :

bâtiment(s) à usage de :

Sur un terrain sis à :

MAURESSAC

Commune

Nombre de
logements

1	1	1
1	1	1
1	1	1
1	1	1

LE

MAIRE DE MAURESSAC

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles

R.111.1 à R.111.24

Vu la demande de permis de construire sus-visée

Vu l'avis favorable du maire en date du 27 juin 1982

Vu l'avis favorable du directeur départemental de l'Équipement en date du 5 juillet 1982

ARRÊTE

Art. 1 - Le permis de construire est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

Pour les réserves usuelles

Les figurant sur le dossier de demande sous les numéros :

1 (un) - 7 (sept) - 11 (onze)

Le MONTANT DE LA TAXE DÉPARTEMENTALE POUR LE FINANCEMENT DU C.A.U.B. EST DE : 12 F

20 JUL 1982

Le

Signature



(1) S'il s'agit d'une personne morale.

- Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc.) ; il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

- Copie du présent arrêté sera notifiée :

1° - par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, au pétitionnaire qui en fera mention par affichage sur le terrain dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier ; toutefois le permis de construire peut être notifié par pli non recommandé lorsqu'il ne comporte ni réserves ni prescriptions spéciales.

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT

Si vous souhaitez obtenir des informations
sur votre dossier, adressez-vous à :Subdivision
Auterive - Cintegabelle
NailhousTél. 08.81.36OBJET : Demande de PERMIS DE CONSTRUIRE
Accusé de réception et notification du délai
d'instruction.Monsieur MAURESSACA RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE
DOSSIER C330 82 KO211 IO
RECU LE 30.06.1982

***** ADRESSE DE LA CONSTRUCTION *****

MAURESSAC

DOSSIER C330 82 KO211 IO

***** DESTINATAIRE *****

BORDES ALAIN
LE MERCADIER
31190 MAURESSAC

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la demande de permis de construire que vous m'avez adressée a été enregistrée dans mes services sous les références portées dans le cadre ci-dessus.
Je m'efforcerai de vous notifier la décision le plus rapidement possible.

Toutefois le délai maximum d'instruction de cette demande est fixé par la loi comme suit (1) :

- délai de base	2	mois
- majoration pour consultation de services		mois
- majoration pour instruction d'une dérogation		mois

- construction concernant un immeuble inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou se trouvant dans un site inscrit	2	mois
--	---	------

5 ou 7 mois (1) (2)

A (1) En conséquence, si, à la date du 30/08/1982, l'autorité compétente pour statuer sur votre demande ne s'est pas prononcée, la présente lettre vaudra permis de construire tacite.
C'est pourquoi la décision de permis de construire doit vous être notifiée, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal avant cette date, le cachet du bureau de poste expéditeur faisant foi.
Les travaux ne peuvent être entrepris, conformément au projet autorisé, qu'à compter de la décision expresse ou tacite de construire.
Toutefois, le permis, s'il est illégal, peut être retiré par l'autorité administrative pendant le délai légal du recours contentieux. Aussi, afin de vous éviter d'être en infraction, et dans votre propre intérêt, vous est-il recommandé, dans le cas de permis tacite, de vous assurer auprès de mes services de la légalité dudit permis, avant toute construction. Il vous sera, dans cette éventualité, délivré, sous quinzaine, une attestation certifiant qu'aucune décision de refus n'a été prise à votre insu. En effet, si le permis de construire tacite était irrégulier il devrait être retiré et les tribunaux pourraient vous astreindre à démolir la construction entreprise et prononcer des peines (cf. verso).
Si, au cours de l'instruction de votre dossier, il s'avère que le délai que je vous ai indiqué ci-dessus doit être majoré pour tenir compte de certains éléments de ce dossier non prévisibles à l'origine, je vous adresserai une lettre rectificative vous indiquant la nouvelle date avant laquelle la décision devra intervenir.

B (1) La délivrance du permis de construire sollicité est subordonnée à l'accord exprès de

Dans ce cas, la loi n'a pas prévu de permis de construire tacite.

Dans tous les cas, si vous avez demandé, ou si vous avez l'intention de demander l'octroi d'un prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP), les travaux ne devront pas être commencés tant que la décision d'octroi de prêt ne vous aura pas été notifiée par mes services, sauf à perdre le bénéfice de cette aide financière.

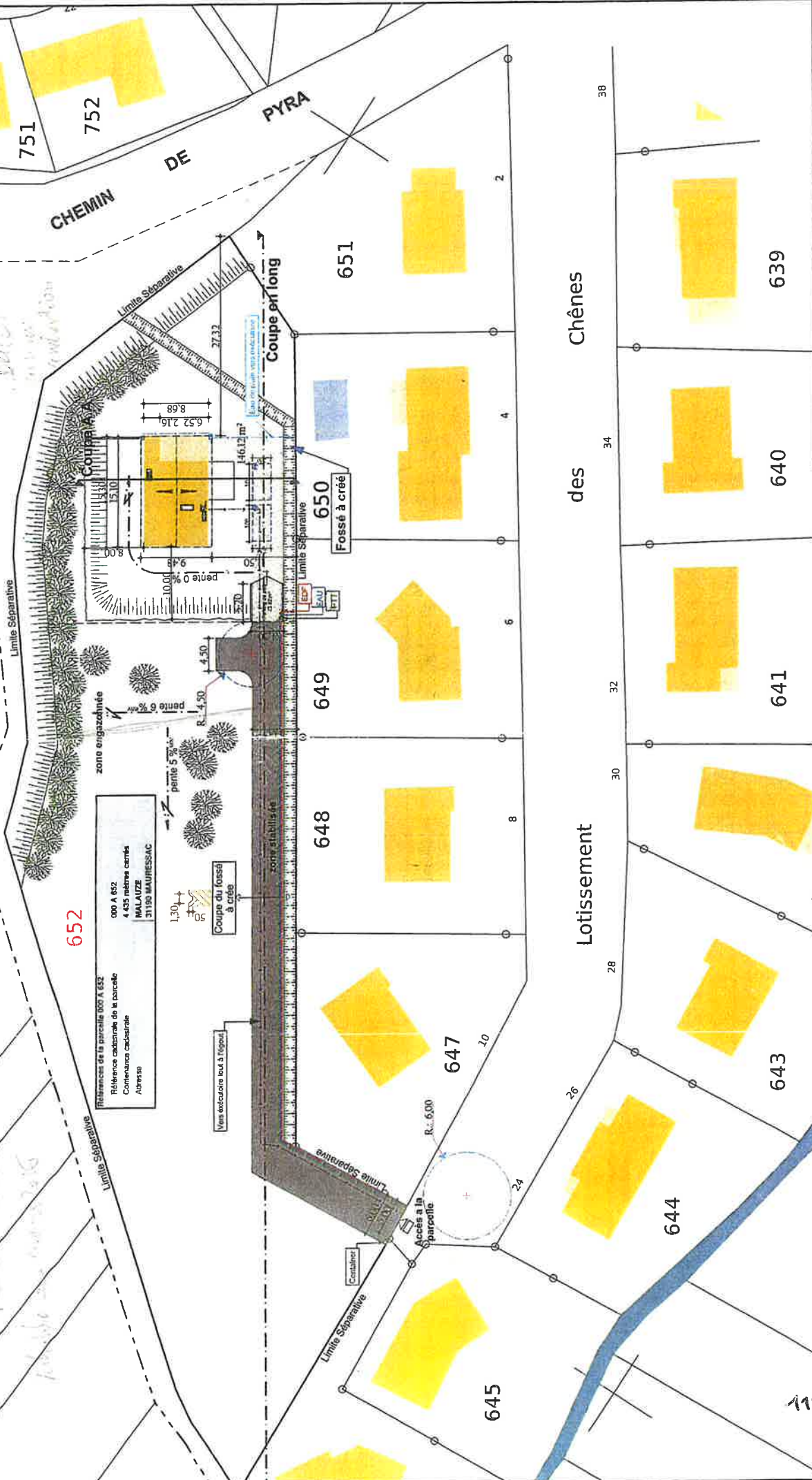
Veuillez agréer, Monsieur MAURESSAC, l'assurance de mes sentiments distingués.

Auterive

Le

5 juillet 1982
Pour le Préfet, le Maire, délégation à
L'ingénieur des E.

SURFACES
Surface taxable 115,96 m²
Surface de plancher 95,75 m²



DUPUY m.p.
CONSTRUCTEUR RÉNOVATION TRAVAUX
MAÎTRISERIE GÉNÉRALE
05 61 60 44 72
BENET 06 08 32 21 51
www.dupuy-m.p.com dupuy@orange.fr

SARL DUPUY MP
11 Rue Du Général BREIL. 09700 BRIE
TEL : 05.61.60.44.72
FAX : 05.61.60.33.99
Mail : dupuy-mp@orange.fr

PCMI 2 et 7	Masse et repérage
-------------	-------------------

page: 2

**Lieu-dit MALAUZE
31190 MAURESSAC**

localisation du terrain :

Pour le compte de Mr LAUER Jacques
 Ech : 1 / 500^{ème} Date : septembre 2022

Obs 7 BACHOFFER (1 page)

Chantal Bachoffter
de Luiooeau

1, Rte d'Autorive

31190 Mauressac

Bonjour,

23.12.2025

En tant que membre du conseil municipal, j'ai participé à l'évaluation de notre PLU.

Il y a cependant, un point qui me gêne. C'est, avec la construction prévue d'une douzaine de maisons derrière la salle des fêtes, l'accès à ce futur lotissement et le seul passage prévu entre le mur du préau et le mur de M. Verdier. Il est étroit et ne permet pas ~~aux~~ deux voitures en même temps. Et quid de l'arrivée sur la rue principale ?

Il paraît souhaitable que les futurs promoteurs immobiliers, en accord avec la population du village, règlent cette question au mieux

A l'attention de Mr Garrigues

Auterive , le 05 janvier 2026

Objet :Enquête publique / PLU Mauressac

Suite à notre entretien à la Mairie de Mauressac en date du mardi 30 décembre 2025 nous exposons par écrit comme vous nous l'avez conseillé nos questions et interrogations sur diverses parcelles dont nous sommes propriétaires. Ces interrogations ont déjà été évoquées et adressées précédemment par emails à Mr le Maire, Monsieur Pasquet ainsi qu'à Madame Servat, Bureau Etudes Paysages (sans réponse précise de leur part)

Parcelles 232, 233, 362 le Village : superficie : 1 hectare 84 a 51 ca.



Ces 3 parcelles situées au cœur du Bourg doivent être intégrées (**LES 3 PARCELLES**) dans le PLU et considérées entièrement constructibles (elles l'étaient auparavant !).

Comme nous l'avons déjà proposé à Monsieur le Maire et à Mme Servat nous sommes à l'écoute pour entrer en négociation et vendre/céder une partie le long et au dessus des parcelles 407-408-388-433-434 , (Mairie et Salle des Fêtes) , 231-230-229-228 afin de permettre la mise en place d'un chemin piétonnier ou Camino d'environ 2 mètres de large identique à celui déjà existant à gauche des parcelles 238 et 407.

Nous accédons actuellement aux parcelles 232-233-362 par la parcelle 233 le long du parvis de la salle des fêtes, nous souhaiterions également accéder à ces parcelles directement depuis la Départementale D 40 par la droite des parcelle 232/362 ou/et par le lotissement du Vernés parcelle 770 qui est vacante qui jouxte la parcelle 362 sur plus de 15 mètres.



Donc nous avons au minima pour accéder aux parcelles 232-233-362 au moins 3 possibilités d'accès (flèches bleu).

- Vous amputez énormément la parcelle 362 d'une très grande zone, au-dessus des parcelles 238,407,388,408,433,434. Nous souhaitons que cette zone soit considérée constructible comme l'ensemble des parcelles 232,233,362 qui se trouvent au centre du village et au cœur du Bourg.

Parcelles 277-278-371, superficie : 60 a 09 ca , parcelles situées en face le cimetière (de l'autre côté de la route) en bordure de la D 40, entourées de maisons pavillonnaires et également du lotissement des chênes. Elles devraient bien évidemment être incluses dans le projet PLU.



Parcelle 270, superficie : 32 a 18 ca devrait, (du moins dans sa partie haute, en alignement avec les maisons de la parcelle 670) être intégrée dans le projet PLU être considérée dans un avenir proche comme des parcelles constructibles.

Parcelle 305, 306,316 superficie : 1 ha 01 a 26ca, proches de 3 habitations en bordure de la D40 avec chemin d'accès pourraient être intégrées dans le projet PLU afin d'accueillir une zone artisanale ou hangar agricole ou autres.

Parcelle 249 , 1 ha 78a 41 ca située à 50 m de la mairie sur un versant plein Sud, entourée d'habitations , devrait être incluse dans votre projet, au moins dans sa partie haute. Pourquoi ne pas l'inclure dans le PLU et l'envisager dans un projet en 2nde tranche ?



Monsieur Garrigues, voici nos questionnements, nos interrogations et nos souhaits.

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger avec vous.

Cordialement,

Familles Lozes/Florian/Marty

Monsieur Palanque Alain
9 Rue de la Liberté
31190 Mauressac

Monsieur Garrigues
Commissaire enquêteur
Mairie de Mauressac
31190 Mauressac

Le 9 janvier 2026

Monsieur,

Le futur PLU de la commune de Mauressac a été soumis à enquête publique.

Je porte à votre connaissance quelques objections :

Né à Mauressac, y demeurant encore 80 ans après, j'ai suivi les transformations du village.

A propos du PLU, je voudrais évoquer la sécurité des écoliers - Le parking à côté des poubelles est occupé par le personnel - Les parents se garent matin, midi et soir sur le terre-plein central à même la route et jusqu'à Mercadier - La limitation de vitesse n'étant pas respectée, on peut imaginer le drame si un enfant échappe à la surveillance -

Il serait judicieux de prévoir un

parking sécurisé derrière l'école.

Cette école et le terrain prévu en constructions à l'arrière est un ancien marécage (servant de pâturage aux animaux de la famille Niel).

D'ailleurs, lors de la construction de l'école, l'eau jaillissait des fondations. Elle est dotée, actuellement encore, de pompes en sous-sol pour l'évacuation de cette eau.

Sur ce projet de lotissement « école », les maisons nécessiteront une construction sur pieux encore très onéreuse.

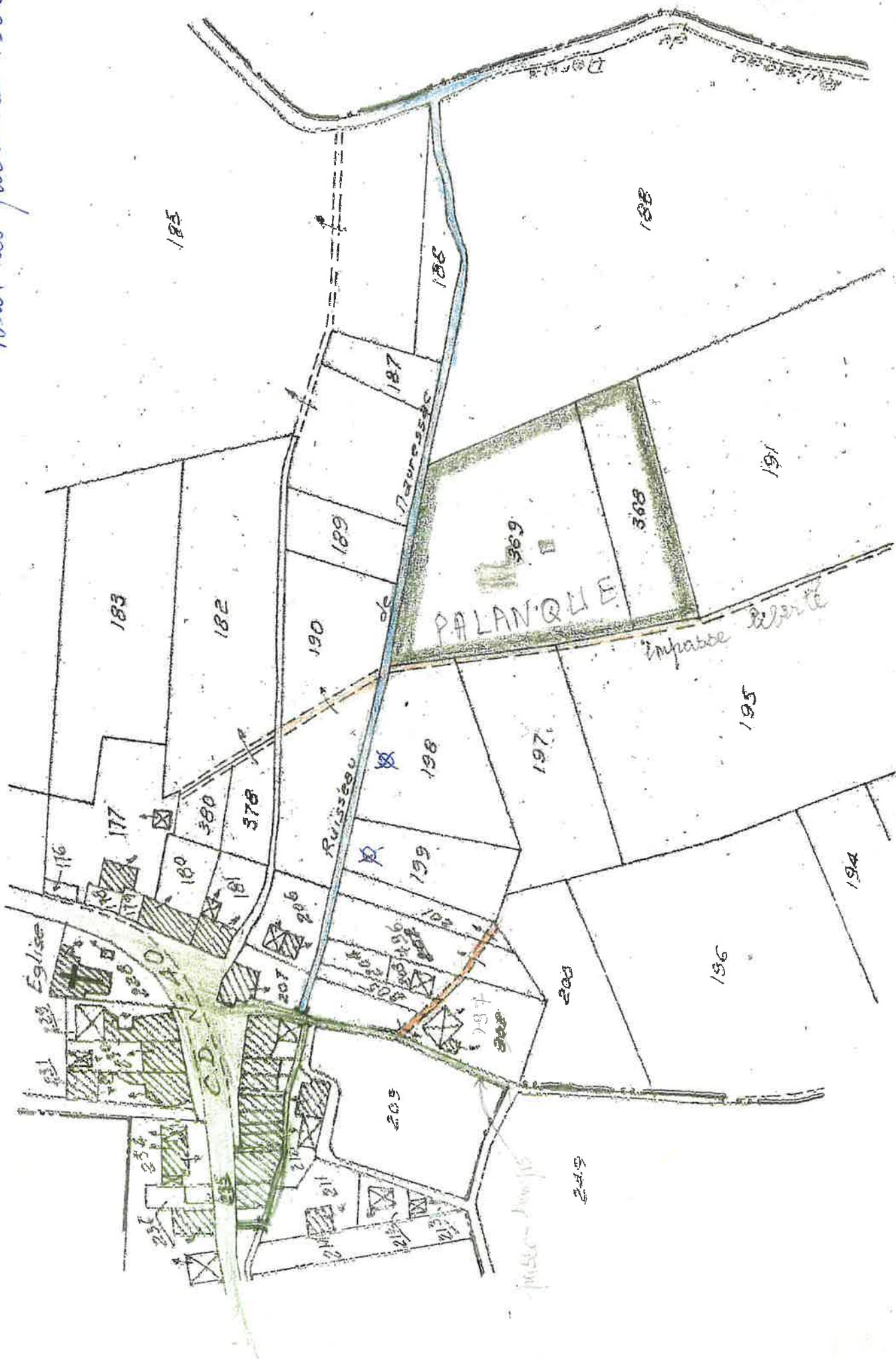
Je formule le souhait que la population soit informée de l'évolution du PLU et des décisions prises.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes respectueuses salutations.



PLANS DE SITUATION

& collecteurs assignés
sur les parcelles 198 et 199



ECHELLE: 1/2.500

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Centre des Impôts Foncier de Muret
ACCUEIL

08 OCT. 2019

159 av. Jacques Douzans
31600 MURET

Service du Cadastre

Département
HAUTE GARONNE

Commune :
MAURESSAC

Section
Feuille(s) :
Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/5000
Date de l'édition : 08/10/2019

Numéro d'ordre du registre de constatation
Cachet du service d'origine :

MURET
159 Avenue Jacques Douzans

31600 MURET
Téléphone : 05.62.23.12.40
Fax : 05.62.23.12.32
cdif.muret@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
CADASTRE - ACCUEIL
159, avenue Jacques Douzans
31600 MURET, C
Tél : 05 62 23 12 40
Fax : 05 62 23 12 32
cdif.muret@dgfip.finances.gouv.fr



Monsieur et Madame Palanque
9 rue de la Liberté
31 190 Mauressac

Monsieur Garrigues, commissaire enquêteur
Mairie de Mauressac
8 route de Lezat
31 190 Mauressac

Le 9 janvier 2026

Objet : Enquête publique ouverte du 15/12/2025 au 15/01/2026

Monsieur,

Le futur PLU de la commune de Mauressac a été soumis à enquête publique par arrêté du 14/11/2025.

En préambule, j'attire votre attention sur trois points :

- le SRCE mentionné en page 14 du rapport de présentation a été « absorbé » (comme de nombreux schémas régionaux) par le SRADDET Occitanie approuvé par le Préfet de Région le 14/09/2022 ;

- La loi climat et résilience du 22/08/2021 prévoit qu'à défaut de « climatisation » du PLU le 22/08/2028, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones AU du PLU.

En effet, en application du SRADDET Occitanie, le SCoT sud Toulousain fixera des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période du 22/08/2021 au 21/08/2031 par rapport à la période de référence de 10 ans allant du 21/08/2011 au 22/08/2021. Le SCoT devra entrer en vigueur au plus tard le 22/02/2027.

Il conviendra alors d'analyser si le PLU de Mauressac est compatible avec les objectifs chiffrés fixés par ce SCoT. Si ce n'est pas le cas, il faudra mener une procédure d'évolution du PLU.

- compte tenu de son faible nombre d'habitants, la commune n'est pas soumise à l'obligation de logements sociaux prévue par l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour les terrains dont je suis propriétaire, je porte à votre attention les éléments suivants concernant la zone à urbaniser (AUa) à échéance 2030 et appelée secteur « place des concerts » :

1/ Le site « place des concerts » est prévu dans le règlement en R+1

Cette disposition est antagoniste avec les enjeux mentionnés dans le PADD de préservation du paysage de la commune et de son cadre de vie rural.

De telles constructions auraient en effet un impact visuel dans ce secteur constitué de pavillons et de champs.

J'ajoute que le Code de l'urbanisme prévoit que l'action des collectivités locales vise notamment à atteindre la qualité urbaine, architecturale et paysagère (cf L 101-2), que depuis la loi ALUR, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les paysages et enfin que la convention européenne des paysages, dont la France est signataire, vise à protéger autant les paysages remarquables que ceux du quotidien.

2/ Il est mentionné dans l'OAP un accès par la rue de la liberté

D'une part, au delà du pont qui enjambe le ruisseau Rijounelle, c'est un chemin privé et non une voie communale (le goudronnage nous avait été refusé pour cette raison) qui donne accès à notre maison.

D'autre part, je m'interroge sur la capacité de ce très vieux pont à supporter davantage de passages quotidiens (habitants du secteur « place des concerts ») ainsi que les camions (ou autres) nécessaires à la phase d'aménagement de ce secteur.

Avez-vous effectué des études, un diagnostic de ce pont ?

3/ Il existe une servitude de passage à l'angle nord ouest du site (cf carte en PJ)

Elle débute sur le chemin communal du passe-temps (goudronné), passe entre les parcelles 203 (Mme Calvet) et 797 (M. Belin) et se prolonge sur une longueur de 2 mètres sur les parcelles 796, 201 (Palanque). Par ailleurs, ce dernier chemin abrite une conduite d'eau potable prête à alimenter le secteur « place des concerts ».

Nous souhaiterions donc que ce chemin de servitude donne accès au secteur « place des concerts » depuis le chemin du passe-temps.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes respectueuses salutations.



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISE

Service du Cadastre

Département :

31

Commune :

MAURESSAC (330)

Section : 0A01

Echelle d'origine : 1/2500

Echelle d'édition : 1/2500

Date de l'édition : 20-02-2009

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits:

Cachet du service d'origine :

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
CADASTRE - ACCUEIL

159, avenue Jacques Douzans

Bât. C

31608 MURET CEDEX

Téléphone : 05 62 23 12 40

cdif.muret@dgi.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral informatisé
à la date du : 20-02-2009

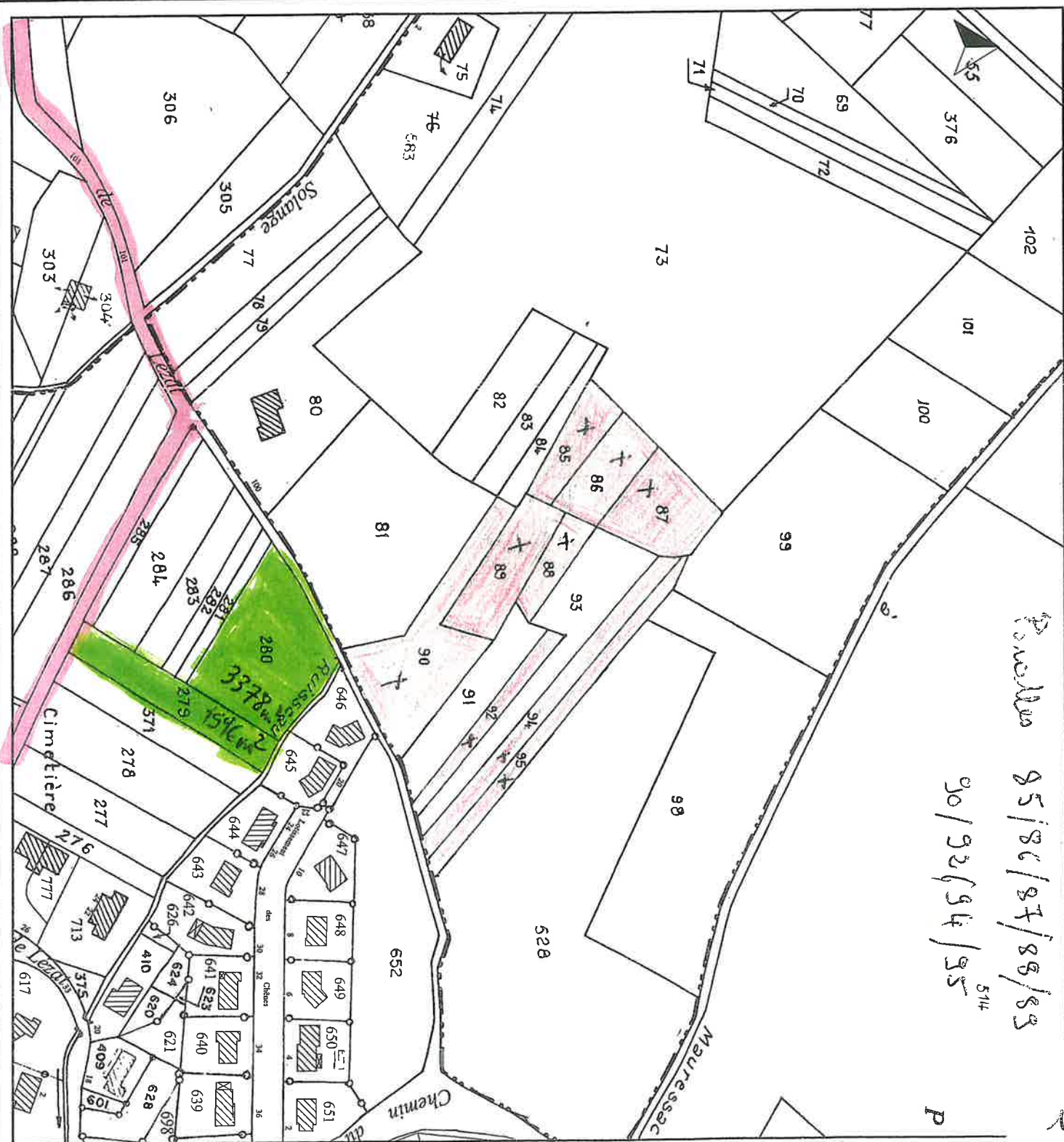
A Le 20-02-2009

L' 20-02-2009

77

Parcelles 85/86/87/88/89
90/92/94/95
5144

P



Obs 12 FAURE (2 pages)

Mme FAURE Nadine
14 Route de Lézat
31190 MAURESSAC

Mauressac, le 30/12/2025

REÇU LE 13 JAN. 2026

MAIRIE
Monsieur le Commissaire Enquêteur
8 Route de Lézat
31190 MAURESSAC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ancienne conseillère municipale ainsi qu'adjointe au Maire, de 1983 à 2008 et Présidente de l'Association des Festivités durant ces 25 ans, je me suis impliquée dans la vie communale, et aujourd'hui je me sens concernée par le développement de ma commune.

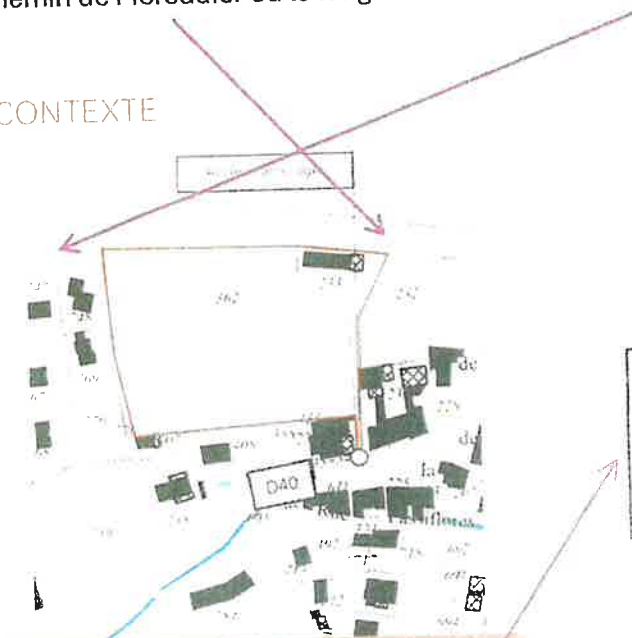
Je fais donc suite à l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauressac.

Après consultation du dossier, je m'interroge sur certains points et vous soumetts mes questionnements. Etant directement concernée par mon habitation principale (derrière la zone constructible), ainsi que par la maison léguée par mes parents (en face de la Mairie).

Secteur 1 : MAIRIE

- Une construction de 12 à 13 logements attendus avec une entrée/sortie unique sur la D40 (largeur accès inférieure à 6m), ce qui va entrainer un afflux d'environ une vingtaine de voitures (2/foyer).
- Pourquoi ne pas prévoir un sens unique avec une entrée et une sortie (possibilité vers le chemin de Mercadier ou le long du lotissement du Vernès)

2) CONTEXTE

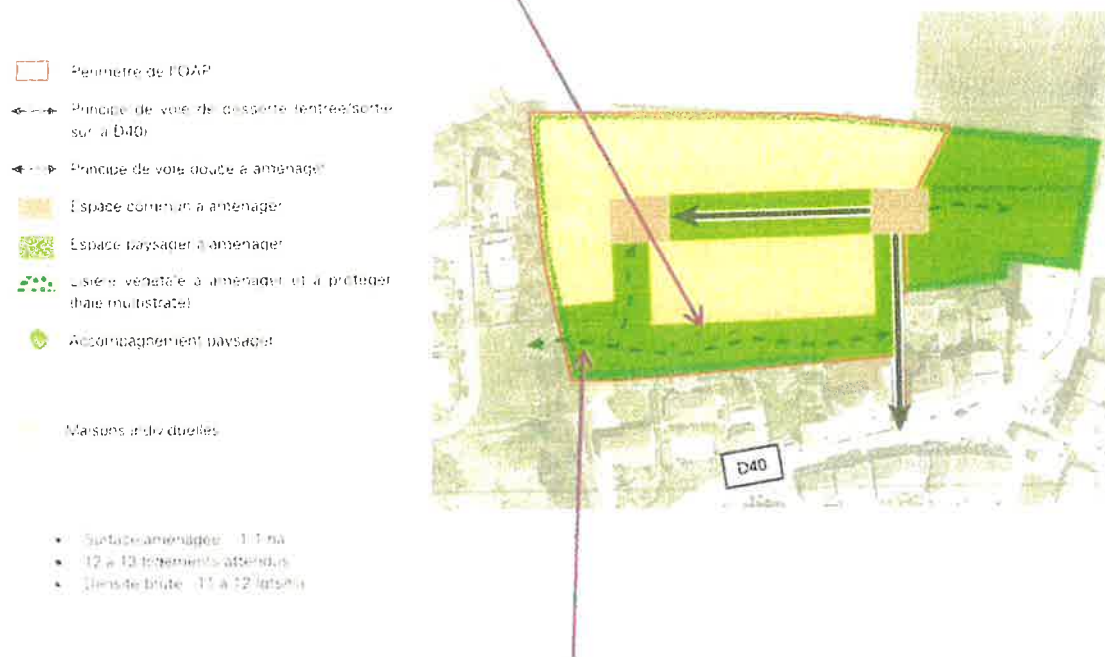


Aménagement du parvis de la Mairie
= modification visuelle de notre patrimoine !! déjà défiguré par l'ascenseur (sans accès handicapés)

Desserte :
Secteur raccordé à l'assainissement collectif.
Accès par la RD 40, un aménagement du parvis de la Mairie réalisé par la commune, est nécessaire afin d'élargir l'accès depuis la RD40.
Liaison douce existante sur le quartier de Vernès à l'Ouest.

- Pourquoi ne pas prévoir un parking derrière la salle des fêtes ce qui faciliterait les accès lors des manifestations ainsi que pour les traiteurs (qui n'auraient pas besoin de passer par l'escalier), et permettrait également de se garer pour accéder à la mairie sans avoir à traverser la D40 ?
- Quels aménagements prévus sur la D40 (pas d'information : le dernier bulletin municipal date de 2020)
- Quelle est la largeur de l'espace paysager qui doit être aménagé ?

3) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Principe de voie douce à aménager : que cela signifie-t-il ?

Secteur 3 et 4 : **MERCADIER – ECOLE**

Nous avons toujours été guidés par une philosophie de préserver depuis le CD12 l'aspect rural de la commune et en particulier la préservation du hameau de Mercadier, la ferme de Laroche et le Village. Les parcelles 781 et 784, entre la ferme et l'école devaient être aménagées en espace vert et aire de jeux.

Derrière l'école un parking était prévu et non des constructions qui auront les fondations et caves inondées car cette zone est sur une mouillère (voir plan école avec pompe de relevage).

La construction d'un parking réservé et attenant à l'école est primordiale, lors de la sortie des enfants, les voitures des parents stationnent sur la bande centrale de la D40, ce qui est très dangereux, et difficulté aussi pour le retournement des bus.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon courrier, et des réponses que vous pourrez apporter à mes questionnements.

Bien cordialement,

Nadine FAURE,

Obs 16 ESTOUP (4 pages)

ESTOUP Jean-Paul
7 route de Lézat
31190 MAURESSAC

Mauressac le 9 janvier 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie
8 route de Lézat
31190 MAURESSAC

Objet : Enquête publique mairie de Mauressac

Monsieur le Commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauressac, je souhaite vous faire part des observations suivantes.

J'habite Mauressac depuis 1985 et j'ai été élu sur la commune de 1989 à 2014 soit 25 ans.

Conseiller municipal puis adjoint. Participation à différentes délégations.

Je me suis pleinement investi pour la construction de l'école maternelle: appels d'offres, montage financier et suivi intégral du chantier.

En fin de mandat, j'ai été président du Regroupement Pédagogique Intercommunal.

Le projet du PLU prévoit des constructions sur plusieurs secteurs. Ce qui est positif pour le développement du village.

Je souhaite attirer votre attention sur les points suivants.

Secteur Mairie

La sortie sur la RD40 va certainement poser des problèmes d'aménagement mais surtout de sécurité au milieu du village où la circulation n'est pas maîtrisée. Vitesse excessive et de plus en plus empruntée par des semi-remorques. Je pense qu'il vaudrait mieux privilégier la circulation sur le quartier du Vernès voir même sur le quartier Mercadier : Notice enquête publique P8/21 Fig 4 synthèse du PADD Centralités Bourg – Mercadier à conforter. Il y a un emplacement réservé loisirs et un 200m plus loin sur le secteur Mercadier ; Demande à être approfondi ?

Sécurité : la sortie sur le RD 40 va certainement poser problème.

Secteur Place des concerts

Prise en compte des contraintes de la rue de la Liberté. Stationnement des véhicules, passage des agriculteurs avec du matériel de plus en plus imposant qui ont déjà du mal à passer. Il faudra bien sensibiliser les riverains sur l'augmentation du nombre de véhicules pour la sécurité des enfants qui ont tendance à être seuls au milieu de la route (vitesse).

Sécurité : vitesse élevée et sortie sur RD40 avec visibilité réduite (sortie de courbe)

Inondation et ruissellement des eaux : je suis surpris que le risque déjà signalé par différents organismes (Territoire, Département, PADD, DDT,...) ne soit pas pris en compte. Zone CIZI ?

Est il vraiment judicieux de lancer des constructions sur ce secteur.

Secteur Mercadier et École

Difficile à comprendre sur la présentation du PLU avec le secteur École ?

Il est urgent de prendre en compte le problème du parking de l'école. Il ne faut surtout pas attendre 2031 ou 2035. Pour moi c'est une priorité concernant la sécurité des enfants.

Dès le début de la création du projet école, la mairie avait préempté une zone pour l'école et le parking. Devant les réticences du propriétaire la superficie qui a été accordée par les services de l'état nous ont contraints a revoir une partie du projet et a faire « au plus juste ». C'est le parking qui en a fait les frais. La seule solution a été de faire un petit parking et un arrêt minute devant l'école ce qui est une aberration pour une école maternelle. Dans les faits les parents s'arrêtent devant l'école en double file mais surtout sur l'axe central de la RD40 ce qui est très très dangereux pour les enfants.

La Mairie était revenu a la charge vers le propriétaire en expliquant tous ces problèmes mais rien n'a abouti.

Sécurité : en conclusion je pense qu'il est urgent dans le PLU de prendre en considération ce problème sécuritaire vu que maintenant le propriétaire accorde des autorisations de construction.

Mise en œuvre le plus rapidement possible !

Secteur École

Il n'y a aucune mention faite sur le risque inondation et ruissellement. Voir remarques sur le secteur place des concerts !!

Petit rappel sur la construction de l'école maternelle.

A l'avant projet une étude de sol a été demandée à GEOTEC (15/11/2006) Missions G0 et G12.

Sondages sur profondeur 5m. Remarque : « lors de notre campagne de reconnaissance nous n'avons pas observé d'arrivée d'eau dans les sondages . Ces relevés ayant un caractère ponctuel et instantané, ils ne permettent pas de préciser l'ensemble des circulations d'eau qui peuvent se produire en période pluvieuse »

Début du chantier avec le beau temps en 11/2008. Terrassement arrêté mi décembre car le terrain est gorgé d'eau. Voir les Procès Verbaux des réunions de chantier. Il est demandé à GEOTEC de faire un essai préliminaire pour lever les réserves.

Conséquences : impossible d'implanter la chaufferie en sous sol comme prévu ! Il a fallu construire le local technique en surface attenant à l'école. Une pompe fonctionne en permanence dans le vide sanitaire.

Je pense qu'il faudra prendre en compte le risque inondation et ruissellement avant de lancer le projet du secteur école ?

Annexe :

Quelques photos pour argumenter mes propos

Secteur Malauze

Non repris dans l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation ?

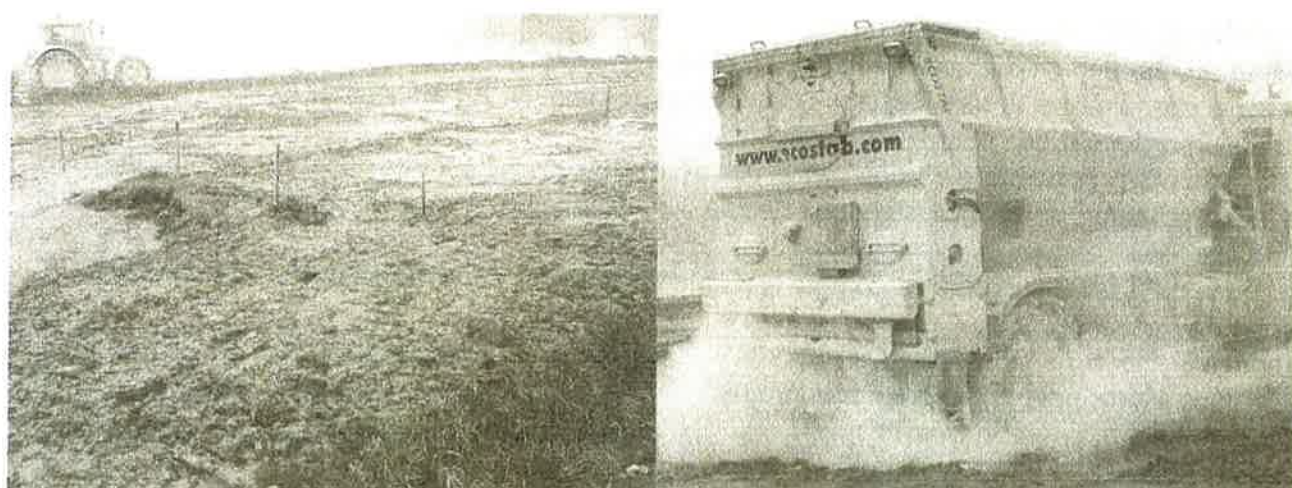
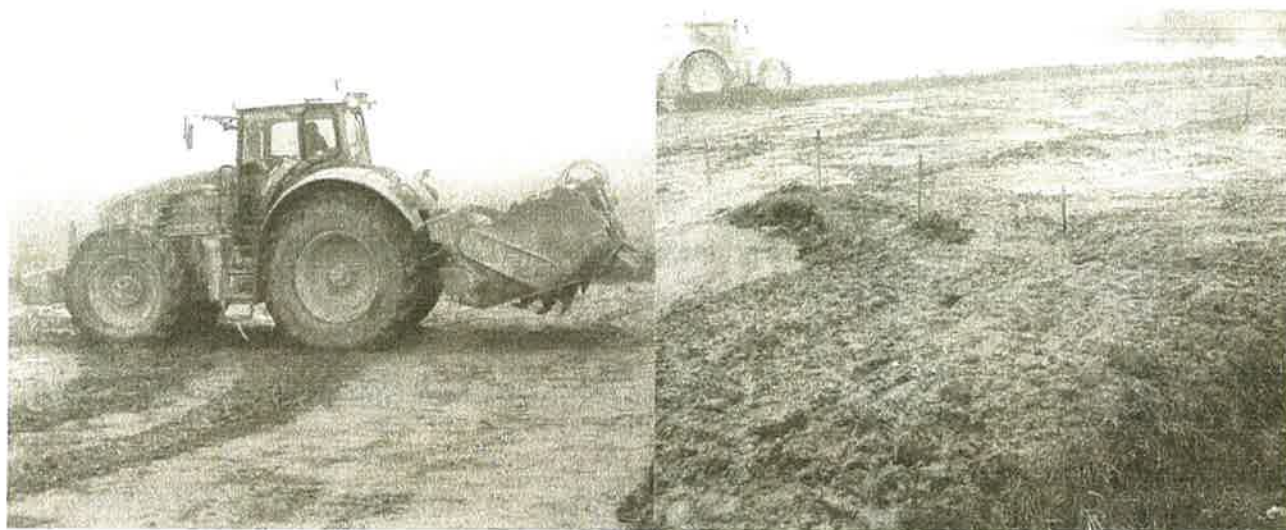
Au regard de ces éléments, je considère que le PLU pourrait être amélioré.

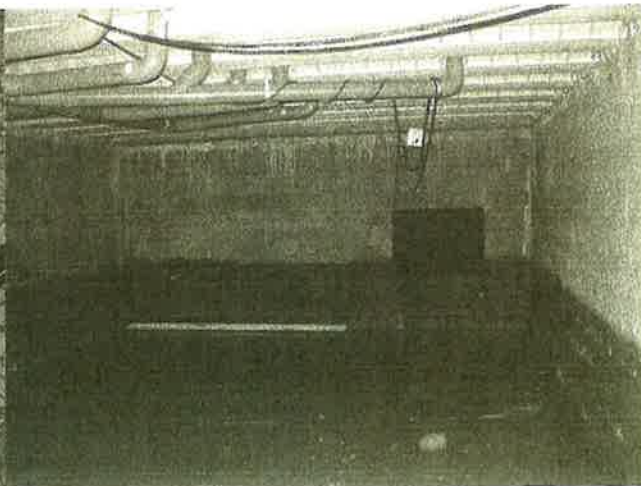
Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette contribution , qui je l'espère pourra être prise en compte dans votre rapport et vos conclusions

Je vous prie de croire Monsieur le Commissaire enquêteur à l'assurance de mes sentiments distingués.

JP ESTOUP

PLU Mauressac Annexe secteur école risque inondation
Photos prises lors de la construction de l'école en 2008





Mr et Mme Michel MIAS
7 rue de la liberté
31190 MAURESSAC

MAURESSAC, le 10 janvier 2026

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mauressac, nous profitons de l'occasion qui nous est donnée pour formuler les observations suivantes :

1. Nous souhaiterions attirer l'attention sur l'absolu manque de sécurité aux abords de l'école maternelle : le stationnement aux heures d'ouverture de l'école se fait sur le terre-plein, en plein milieu de la route départementale (D40), sans aucune protection pour les enfants. Le seul panneau indicateur de prudence à l'entrée du village ne suffit vraiment pas, de surcroît compte tenu de la vitesse excessive dans le village.

- Penser à un grand parking !

2. Dans le cas où des aménagements seraient faits au fond de la rue de la liberté et de la place des concerts, nous pensons utile de signaler que le ruisseau de Mauressac se remplit parfois de façon préoccupante. Notre terrain est rempli par la descente des eaux provenant du talus et de la rue. Il semblerait que le bas du terrain à aménager, face à la place des concerts, soit très marécageux et/ou argileux.

- Vérifier si cet espace en bas du terrain, n'est pas inondable !

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente contribution et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Christine et Michel MIAS

Mauressac, le 8 janvier 2026

M. et Mme CHARBONNEAU Marie-Claude
19 route de Lézat
31190 MAURESSAC

Mme FALC Christiane
29 route de Lézat
31190 MAURESSAC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous habitons le bourg du village aux numéros 19 et 29 route de Lézat.

Nous avons pris connaissance du projet du PLU et avons des observations et questions à formuler :

- L'accès entrée/sortie au lotissement se situant derrière la Mairie paraît très étroit et dangereux pour la circulation. Comment la municipalité envisage t'elle d'emménager l'accès à ce lotissement ? Serons-nous impactés par des changements au niveau de la route départementale 40 ? (stationnements, trottoirs...) – Est-il envisageable une entrée différente de la sortie ?
- Il y a un manque de stationnements dans le village, pourquoi un parking n'est pas prévu derrière le bâtiment public permettant l'accès direct à la Mairie, Salle des Fêtes ? Seulement un emplacement « réservé loisirs » est mentionné à quoi correspond t'-il ?
- L'implantation du lotissement dans le hameau de Mercadier va dénaturer l'entrée du village, la première chose que l'on verra en entrant à Mauressac est un lotissement (perte d'identité du hameau)
- Au niveau de l'école, le parking prévu est très petit par rapport aux véhicules qui stationnent déjà actuellement (et sans les nouvelles constructions), aux abords de l'école et de la route départementale (dangereux). Pourquoi ne pas prévoir plus de places et pourquoi l'emplacement loisirs ne se fait pas au niveau de l'école ?

Nous avons choisi d'habiter dans un village et nous tenons que les constructions soient limitées, le projet présente à notre avis une trop forte augmentation de la population.

Nous souhaiterions que notre village garde dans son évolution l'architecture et son âme d'antan. Suite à l'enquête publique, nous espérons qu'une réunion d'informations sera planifiée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations.

Ohs 22 COUBRONNE (1 page)

REÇU LE 13 JAN. 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur

J'ai pris connaissance dans le document du P.L.U. que l'OPA dite "Place des concerts" autorise la construction de 6 (six) logements. Je vous demande quelle voie de circulation vont emprunter les habitants de ces logements. Hormis la route de la liberté, est-il envisagé qu'ils empruntent l'impasse des lavandières, ma maison étant située au n° 4. L'aménagement du sinatoire dans le centre du bourg va-t-il impacter le stationnement sur la place du fergeon ? Veuillez agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

M^{me} Coubronne



M^{me} Coubronne  129

PLU Mauressac

Frédéric Subra <fredericsubra@gmail.com>

mardi 13 janvier 2026 à 22:24 réception

À : Mairie de Mauressac

Cc : wilfrid.pasquet@orange.fr , Patrick SUBRA

REÇU LE 15 JAN. 2026

Madame, Monsieur,

Agriculteurs à Mauressac depuis longtemps, le lieu de notre exploitation est la Plaine de Monplaisir, la maison d'habitation ainsi que le siège social de l'activité agricole se trouvent à "La Cote blanche", 1 route de saint-Ybars.

Le 30/12/2015, nous sommes venus nous renseigner sur le projet de PLU auprès de l'Enquêteur public à la mairie de Mauressac.

Suite à cette rencontre, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint nos souhaits.

1/ La Côte Blanche:

Nous aimerions avoir la possibilité de construire un hangar de stockage agricole sur la parcelle 361, en remplacement d'un ancien hangar originellement situé dans le prolongement de la maison. Ce dernier a brûlé il y a déjà un certain temps. Nous souhaiterions en reconstruire un le long de la route, mais puisqu'il s'agit d'un remplacement, ne pas être limités par la surface de 50m² allouée à la zone Agricole. Voir les photos prises sur le site "remonter le temps" de l'ign, ci-dessous.

2/ Cimetière:

Actuellement, le caveau familial se trouve sur la parcelle privative 0272. Nous souhaiterions céder à la commune cette parcelle qui serait annexée au cimetière communal (parcelle 271) => voir ci-dessous.

3/ Monplaisir:

Nous souhaiterions le développement d'une zone d'activités autour de la zone technique municipale de Monplaisir et donc le classement de certaines parcelles à urbaniser (voir cadastre ci-dessous) :

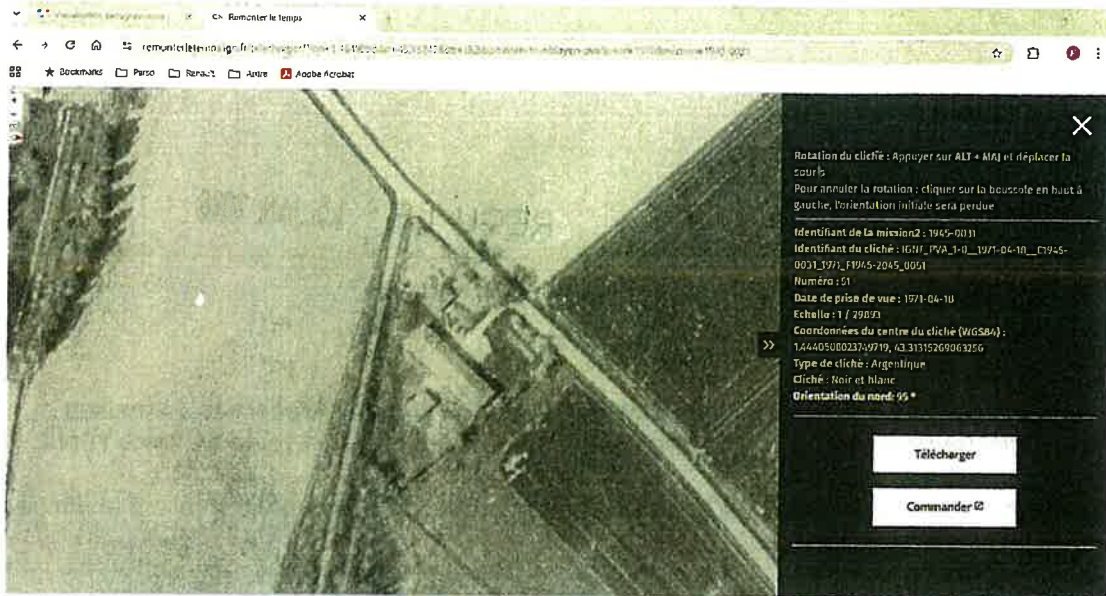
- A Urbaniser avec activités pour les parcelles 87/96/99 (en jaune ci-dessous)
- A Urbaniser avec activités ou logements pour les parcelles 89/91/95/98 (en vert ci-dessous)

Ce développement favoriserait la création d'emplois à Mauressac, la perception de nouvelles taxes, et permettrait à la Commune de se doter de leviers pour accompagner son développement (salle des fêtes, activités en lien avec les animations de Noël et autres festivités).

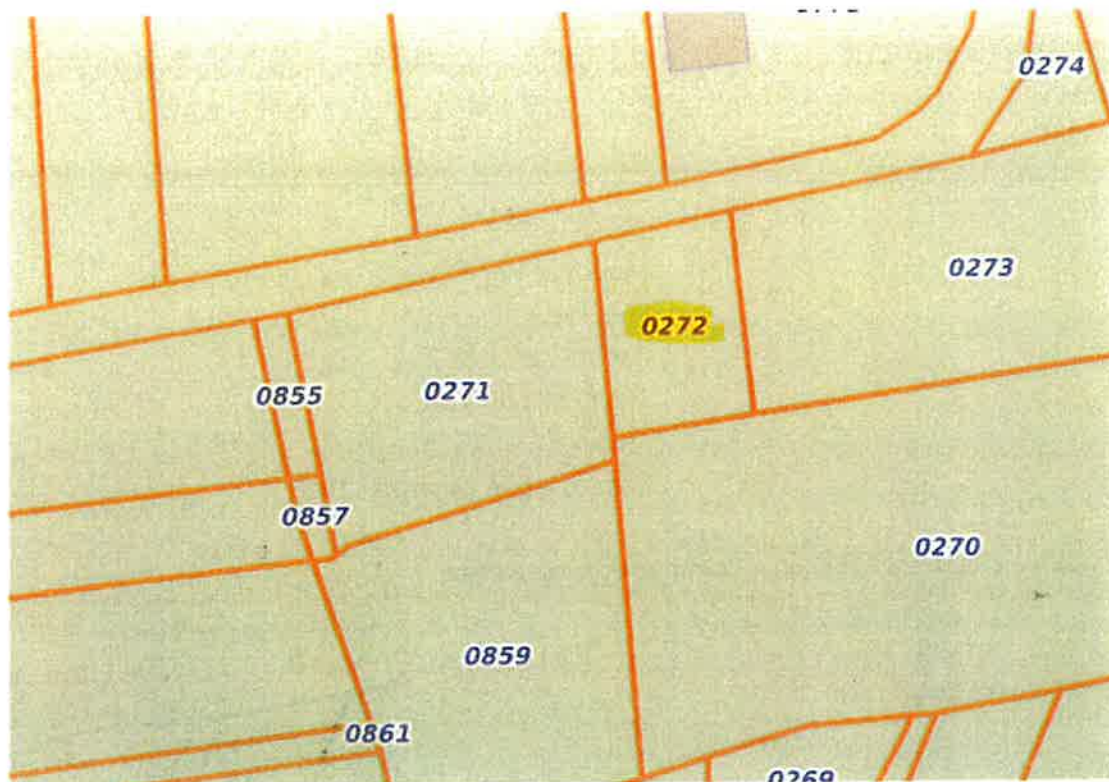
Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous remercions à l'avance de l'accueil que vous ferez à nos suggestions et requêtes.

Cordialement,
Frédéric Subra
Patrick Subra

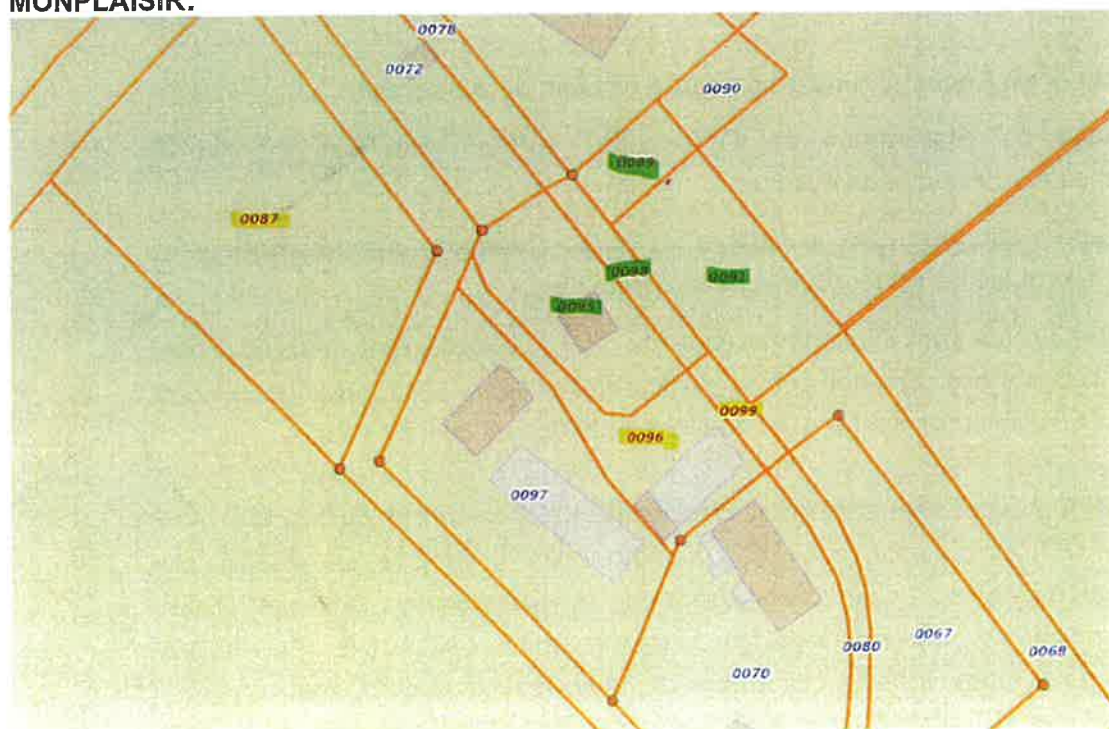
LA CÔTE BLANCHE:



CIMETIÈRE:



MONPLAISIR:



Richard ALARCON et Lisa GALINIER
21 route de Lézat
31190 MAURESSAC
richardalarcon31190@gmail.com

REÇU LE 15 JAN. 2026

Monsieur Henri GARRIGUES, Commissaire
Enquêteur
8 route de Lézat
31190 MAURESSAC

Mauressac, le 14 janvier 2026

Objet : Participation à l'Enquête Publique – Commune de Mauressac

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération dans le cahier d'enquête publique nos éléments de réflexion concernant le projet d'élaboration du PLU pour notre commune, Mauressac.

Pour commencer, il est à noter plusieurs éléments d'un point de vue général:

- un manque de concertation et d'information suffisant des habitants de la commune dans l'élaboration du PLU ;
- une consommation excessive d'espaces agricoles, supérieure aux prescriptions du SCOT et aux objectifs de la loi Climat et Résilience ;
- des choix d'urbanisation inadaptés au contexte rural du village, générateurs de risques pour la sécurité des personnes et en particulier des enfants, de nuisances sonores accrues et d'atteintes paysagères à l'équilibre esthétique actuel du village.

Enfin, les cinq OPA prévues permettraient la création de 40 logements et l'arrivée d'environ 60 habitants (ce chiffre paraissant sous-estimé de notre point de vue), ce qui constitue une densification importante pour un petit village, sans que les infrastructures, les accès routiers et les équipements publics ne soient adaptés en conséquence et que soient prévus les moyens financiers et humains indispensables à l'entretien de nouvelles voiries et espaces verts car il n'échappe à personne qu'aujourd'hui les petites communes sont confrontées à un contexte budgétaire difficile.

Pour développer de manière plus précise notre point de vue, nous souhaitons mettre en évidence nos réflexions concernant deux OPA : l'OPA n°1 « Mairie » et l'OPA n°4 « École ».

OPA n°1 « Mairie »

1. Problèmes de sécurité et de circulation

L'OPA n°1 prévoit la construction de 13 logements à proximité immédiate de la mairie et de la salle des fêtes. Ce secteur ne dispose que d'un seul accès, directement sur la RD 40, par une voie étroite de 4,40 mètres, sans possibilité d'élargissement.

Cette configuration présente plusieurs risques majeurs :

- augmentation significative du trafic (riverains, visiteurs, services, livraisons) sur un axe déjà fréquenté ;
- difficultés de croisement, manœuvres dangereuses et stationnements anarchiques ;
- insécurité accrue pour les piétons, notamment dans la traversée du village.

La situation est aggravée par l'absence, à ce jour, de projet concret de requalification ou de sécurisation de cet axe routier (RD 40) qui pourrait accroître le danger déjà actuel lié aux excès de vitesse.

2. Stationnement insuffisant et nuisances induites

Le projet ne prévoit pas de parking adapté derrière la salle des fêtes, ni de solution crédible pour absorber les besoins générés par les nouveaux logements.

Cette carence entraînera :

- une pression accrue sur le stationnement existant déjà très limité notamment les gens de passage (par exemple randonneurs ou visiteurs);
- des tensions d'usage entre habitants, usagers des équipements communaux.

3. Nuisances sonores et conflits d'usage

La proximité immédiate de la salle des fêtes, très utilisée pour des manifestations festives et associatives pourrait constituer une source de désagréments:

- nuisances sonores importantes, notamment en période estivale, dues à l'ouverture des baies vitrées et de la porte principale, et à l'utilisation d'équipements de sonorisation ;
- des nuisances nocturnes pouvant s'étendre jusqu'à des heures tardives.

L'arrivée de 13 nouveaux foyers à proximité directe est susceptible de provoquer des conflits récurrents entre nouveaux habitants et la municipalité, et une remise en cause du fonctionnement et de la vocation de la salle des fêtes, lieu important pour le village, de convivialité et d'événements culturels.

On soulignera donc une incompatibilité manifeste entre l'habitat projeté et les usages existants, insuffisamment anticipée dans le PLU.

4. Alternative proposée

Une solution de desserte alternative sera à envisager avec la mise en place d'un sens unique d'entrée au niveau de la mairie, réduisant la pression sur la RD 40, la création d'une sortie plus sécurisée à mettre à l'étude, et une meilleure offre de stationnement nous paraît indispensable.

Cette option apparaît comme une amélioration notable de la sécurité et de la qualité de vie, mais elle n'est pas intégrée dans le projet actuel.

OPA n°4 « École »

1. Sécurité des accès et des déplacements

Le secteur de l'école est déjà identifié comme dangereux en matière d'accès depuis la RD 40, notamment pour les parents, les enfants et les bus scolaires.

Malgré cela, aucun parking dédié, ni aucune aire de retournement pour les bus n'est prévue dans le projet actuel.

Nous considérons donc des manquements aux obligations de sécurité, d'autant plus que cette OPA est programmée tardivement (2033–2035), repoussant encore la résolution de problèmes déjà existants.

2. Incohérence de la programmation

Nous jugeons le report de cette OPA à long terme incompréhensible, alors que :

- les besoins en stationnement et en sécurisation sont immédiats ;
- la fréquentation quotidienne de l'école expose les usagers à des risques constants.

Pour conclure, nous insistons sur le fait qu'il y a une inadéquation entre le projet de PLU et les réalités du village de Mauressac, en particulier pour les OPA n°1 et n°4, qui cumulent plusieurs problèmes :

- risques pour la sécurité routière et ses usagers ;
- augmentation prévisible des nuisances sonores ;
- et conflits d'usage mal anticipés.

Nous réclamons une révision approfondie de ces orientations, une meilleure concertation avec les habitants, et une prise en compte prioritaire de la sécurité et de la qualité de vie, avant toute nouvelle urbanisation ainsi qu'une prise de conscience de ces nouveaux enjeux financiers pour la commune.

Nous regrettons qu'il n'y ait pas de réflexion en cours sur la possibilité de la création d'une salle des fêtes dans un lieu plus approprié, sur la facilitation d'une implantation de commerces sédentaires multiservices (cf. Fonds de soutien au commerce rural) permettant de répondre à un besoin de première nécessité pour l'ensemble des villageois.

Nous vous remercions par avance pour votre sollicitude et l'intérêt que vous porterez aux éléments que nous venons d'exposer.

Veillez agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a smaller, more complex signature.

Ohs 25 MARAN Lionel

(2 pages)

Mauressac le 15 janvier 2026

M. et Mme MARAN
1 rue de Mercadier
Ferme « La Roche »
31190 MAURESSAC

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie
8 route de Lézat
31190 MAURESSAC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous faisons parvenir ce courrier afin de vous faire part de nos observations et nos questionnements concernant le Projet d'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune de Mauressac.

Concernant le **secteur MAIRIE** nous relevons un problème majeur concernant l'accès à cet enclos avec un seul passage Entrée/Sortie. Cela entraînera des nuisances en termes de flux de véhicules et de désagréments pour les habitants du centre bourg. En effet, comme spécifié dans le courrier du secteur routier (avis des PPA), un aménagement de la RD40 avec suppressions de places de stationnements est à prévoir. Nous trouvons regrettable de priver les habitants du centre bourg de places de stationnements d'autant plus que la plupart d'entre eux ne bénéficient pas de garages ou de sorties.

N'est-il pas possible d'envisager une sortie du côté du hameau de Mercadier ou du chemin rural longeant le lotissement « Le Vernès » ? Nous notons qu'un tracé est matérialisé sur le règlement graphique correspondant à un patrimoine à protéger sur le chemin rural, de quoi s'agit-il ? (Parcelle 774)

Enfin, la création d'un parking dans le centre bourg est une nécessité absolue, l'emplacement idéal serait à notre avis, derrière le bâtiment Mairie-Salle des Fêtes (accès direct notamment pour les PMR)

Nous notons qu'un emplacement (excentré de la Mairie) est réservé pour un espace de loisirs et d'équipements. Quel est le projet exact sur cet emplacement ?

Concernant le **secteur ECOLE** la création d'un grand parking avec une aire de retournement pour les transports scolaires représente une urgence face aux dangers encourus par les usagers de cet endroit.

De plus, un emplacement réservé pour un espace de loisirs à la suite du parking pourrait être privilégié permettant un accès direct et sécurisé et serait également accessible par l'« Impasse des Lavandières » non loin de la « Place des Concerts » lieu des différentes manifestations festives.

Concernant le **secteur MERCADIER**, directement concernés par ce secteur car nous habitons la ferme « LA ROCHE » qui fait partie des éléments patrimoniaux à préserver et est entourée actuellement des parcelles de terre arable et cultivée n°781 et n°783 offrants dès l'entrée dans le village une vue agricole, rurale et champêtre.

« Mercadier » est un hameau qui de par sa définition est un *Petit groupe de maisons à l'écart d'un village*. Nous pensons que des constructions à cet emplacement entraîneraient une perte d'identité de l'architecture et de la structure du village. Le hameau sera alors confondu avec le village, par contre un aménagement d'espace vert (parcours de santé, aire de pique-nique, aire de jeux...) pourrait très bien s'intégrer à cet espace.

Nous notons que la parcelle A783 a été découpée en plusieurs zones dont 2 qui passent de zone constructible à zone naturelle ? Pour quelles raisons seulement ces deux parcelles ?

Dans ce cas pourquoi ne pas intervenir la R06 avec la zone N afin d'être moins impacté par des nuisances que pourraient entraîner un aménagement public.

Il nous paraît donc nécessaire de préserver ce secteur qui constitue une coupure d'urbanisation (hameau – bourg village) et permet la préservation et de la confortation des caractéristiques du paysage existant (mentionné dans le PADD). La Chambre d'Agriculture a d'ailleurs émis un avis défavorable à ce sujet.

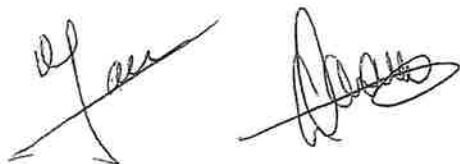
Enfin, nous remarquons également que les parcelles A126 et 137 sortent de la zone constructible, pour quelles raisons ?

En conclusion, étant donné les avis des Personnes Publiques Associées à savoir :

- que le scénario d'accueil de la population paraît ambitieux (réalisation de 40 logements, +0.8% d'habitants par an soit + de 60 habitants).
- que ce projet est supérieur à la consommation foncière relevée sur les 10 dernières années
- que ce projet est en contradiction avec les orientations actuelles et ne répond pas aux attentes de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Nous regrettons que les orientations choisies par l'ancien conseil municipal ayant approuvé la carte communale n'aient pas été retenues pour l'élaboration du PLU, à savoir le développement d'urbanisation au lieu-dit « Pyra », à la suite des lotissements « Les Chênes » et « Le Vernès ». Une réflexion aurait pu être également menée sur des intégrations de parcelles se situant aux abords du **secteur MALAUZE** (où de nouvelles constructions sont prévues). En effet, ces emplacements permettraient l'intégration des nouveaux logements sans impact sur la caractéristique rurale du village.

Le nombre de logements produits paraît important au regard de la population qui sera accueillie simultanément. Un scénario plus raisonnable en adéquation avec la préservation rurale et agricole de notre village dans lequel nous vivons serait à privilégier.



Oh > 26 MARAN Alain. (3 pages)

Monsieur Alain MARAN
(Ex-Maire de Mauressac)
12 route de Lézat
31 190 MAURESSAC

Mauressac, le 15 Janvier 2026

Mairie de Mauressac
Monsieur le Commissaire Enquêteur
8 route de Lézat
31190 MAURESSAC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir insérer dans le cahier d'enquête publique ce document comportant **des questions, remarques et propositions** concernant le Projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mauressac.

J'ai rédigé ce document **avec l'expérience des mandats successifs que j'ai exercés en tant que Maire de la commune de Mauressac (mandats de 1983 à 2014).**

En préambule, je constate **un manque flagrant d'information et de concertation pour ce PLU.** En effet, dans le compte rendu de la première réunion publique du 5 décembre 2019, il est mentionné l'organisation d'une seconde réunion publique pour présenter le projet de la commune, **ce qui malheureusement n'a pas été fait.**

Le Conseil Municipal présente cinq orientations d'aménagement et de programmation et ne liste que 4 d'entre-elles sur l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, en **occultant l'OAP de Malauze, parcelle 273 avec un projet de 3 habitations. Pourquoi ?** Cette parcelle à l'origine était (voir registre des délibérations) prévue pour l'aménagement d'un parking pour le cimetière.

Le choix du Conseil Municipal pour ces 5 OAP, prévoit la réalisation de 40 logements et un apport de 60 habitants supplémentaires (d'ici 2035) avec **une consommation de surface agricole supérieure** à la fourchette prescrite par le SCOT et la chambre d'agriculture. Cette dernière, (qui fait référence aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021) **a émis un avis défavorable pour les secteurs de la place des concerts, de Mercadier et de l'école.**

L'OAP n° 1 (Mairie), qui regroupe trois parcelles, prévoit la réalisation de 13 logements et un emplacement réservé de loisirs. Ce secteur, **n'a que pour unique entrée et sortie sur la RD40** que celui de l'accès de la parcelle « dite de l'enclos » avec **une assiette réduite à 4,40 m, sans possibilité d'élargissement.** Par conséquent cette OAP n°1 (Mairie), **va générer de multiples nuisances** en terme de circulation et de stationnement. A noter également **l'absence de parking derrière la salle des fêtes.** Pour cette dernière, le PLU ne prévoit pas un site approprié pour en construire une autre. Cette salle des fêtes totalise à ce jour un fort taux de locations festives et d'occupation de la part des associations. A court terme **des conflits vont avoir lieu entre les habitants de ce nouveau lotissement (13 foyers) et la Mairie** concernant les nuisances sonores diffusées lors des manifestations. J'habite à proximité de cette salle des fêtes et je peux témoigner surtout en période estivale (avec les baies vitrées et portes ouvertes de la salle), des nuisances émises par les appareils de sonorisation et plus particulièrement dans la période des heures tardives.

Cette OAP n° 1 (Mairie), sans modification préalable de l'accès et l'aménagement d'un parking adéquat, **provoquera une source de multiples nuisances pour les habitants du centre village et des automobilistes dans la traversée de la RD 40.** Une desserte peut éventuellement être réalisée vers le lieu-dit Pyra (sur le tracé du chemin rural) pour rejoindre la desserte des 2 lotissements du Vernes et des Chênes. Cette option avec une entrée à sens unique dans le village et une sortie vers le lieu-dit Pyra est une solution pour améliorer et sécuriser la circulation. Cet aménagement permettra de **sauvegarder de la démolition une partie importante du parvis de la mairie** pour l'élargissement de la desserte. En ce qui concerne le chemin rural (du village au lieu-dit Pyra), j'ai découvert sur la carte du PLU, à mon grand étonnement, un linéaire de protection d'espèce végétale qui n'existait pas lors de l'élaboration de la carte communale. **De quel spécimen s'agit-il ?**

En outre, la réalisation de cette OAP n° 1 (Mairie), **doit intégrer la partie dangerosité du flux des véhicules sur cette section de route.** Hors pour mémoire les ralentisseurs (de type coussins berlinois) existants en amont et en aval de la traversée du village de la RD 40 **ont été supprimés.** Leur remplacement est à l'étude depuis 2020 **sans décision concrète à ce jour** (comptes rendus du Conseil municipal du 3/09/2020 et 12/11/2020). L'absence de ces ralentisseurs présente un danger permanent pour les habitants qui sont exposés dans la traversée du village à la vitesse excessive des automobilistes. **Faut-il attendre un drame pour que les autorités réagissent ?** Est-ce qu'un projet d'aménagement sur la RD 40 dans la traversée du village existe ?

L'OAP n°2 (place des concerts) : les véhicules des habitants de **ces 6 logements et les imposants engins agricoles** vont emprunter la seule voie de la rue de la liberté et **sortir sur la RD 40 avec peu de visibilité entre la courbe de l'église et celle de l'entrée du village.** (La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur ce projet pour la protection de l'ilot agricole).

Les opérations n°3 (Mercadier), et n°4 (école), ne correspondent pas en matière d'environnement aux préconisations de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, à savoir mettre en valeur le **paysage et l'entrée des villes et villages.** De la même manière elles ne tiennent pas compte des enjeux du P.A.D.D de **préserver et conforter les caractéristiques des paysages existants.** En effet, les Conseils Municipaux précédents ont lors de l'élaboration de la carte communale manifesté un **choix philosophique et environnemental pour préserver** à partir de la RD 12 les parcelles agricoles A 447, 715, 781, 783, **qui offrent un panorama avec une perspective champêtre** à partir du hameau de Mercadier, de la ferme Larroche et sa dépendance, **notamment avec les parcelles A 781 et A 783 qui assurent un trait d'union vert** jusqu'au pied de l'église et du village historique. Ces deux parcelles devaient faire l'objet, dans la future révision de la carte communale, d'un d'aménagement **en espaces récréatifs** pour les enfants de l'école, les habitants du hameau de Mercadier et du village, (en prenant modèle sur celui de l'entrée de la commune de Miremont Hte Gne).

Cet espace loisirs, dans le nouveau projet, est décentré et **réduit d'une façon considérable.** L'implantation de 9 maisons va **annihiler le trait d'union campagnard** et aggraver l'artificialisation de ce secteur. Les accès du parking et de la voie de ce lotissement vont **déboucher directement sur la RD 40.** A ce sujet, le Conseil Départemental dans sa réponse préconise une entrée et sortie en empruntant une section de la place publique du hameau et

la voie communale existante. Si ces recommandations sont respectées (et ceci pour ne pas déboucher directement sur la RD 40), elles vont **diminuer la surface de la place publique et engager pour la commune des dépenses** pour réaliser un ponceau sur la rigoune afin d'accéder sur la VC du Juncas. J'observe dans le cadre de la densification, l'abandon de la constructibilité sans justification de plusieurs parcelles du hameau de Mercadier. **Pour quelles raisons?**

Pour information, l'école existante sur l'OAP n°4 a rencontré des difficultés importantes dans la phase de réalisation des fondations, notamment avec une **résurgence hydraulique** non détectée en amont lors des sondages des sols. Le sous-sol de l'école est actuellement **équipé d'une pompe de relevage** pour évacuer l'eau des infiltrations. Par conséquent les 8 logements de l'OAP n°4 (avec ou sans sous-sol) **vont subir des difficultés de même nature**. Compte tenu de la **dangerosité de l'accès de ce groupe scolaire** à partir de la RD 40, **il est urgent qu'un parking soit aménagé** pour le stationnement des véhicules et une aire de retournement pour les bus scolaires derrière cette école. **Comment se fait-il que cette OAP n° 4 (Ecole) ne soit programmée qu'en 2033-2035 ? Faut-il attendre un accident ?**

Dans un autre domaine :

Pourquoi la parcelle A 770 (917 m2) figure dans le périmètre de la densification ? Pour rappel, cette parcelle est équipée de citernes enfouies pour recueillir et réguler les eaux pluviales du lotissement du Vernes, par conséquent elle doit rester enherbée.

Pourquoi la parcelle A 700 (1361 m2) du lotissement des chênes n'est pas classée en espace loisirs ? Hors une délibération prise (approuvée par la sous-préfecture le 26.07.2005 après l'élaboration de la carte communale) la classe en aire de loisirs. Aujourd'hui en l'absence de ce classement dans le PLU, elle fait partie du **périmètre constructible**. Eventuellement, sa vente de la part de la commune peut **assurer une manne financière**. Aujourd'hui cette parcelle est utilisée par l'**Association des festivités pour réaliser « la forêt enchantée »** qui est fréquentée dans la période des fêtes de fin d'année par des milliers de visiteurs. Cette parcelle a une **histoire sentimentale** car elle a été vendue à la commune à bas prix par Monsieur Subra Pierre (décédé) **à la condition qu'elle ne soit pas construite**. Cet accord verbal d'ordre moral est connu de ses enfants, des anciens de la commune et moi-même qui l'a conclu en tant que Maire. Nous restons les fervents défenseurs de cet accord **pour garder cet espace en aire de loisirs**.

Par ailleurs, je signale une anomalie d'identification dans le rapport de synthèse de la DDT et du document du PADD d'un secteur au sud-ouest de la commune de Mauressac, le lieu-dit la Metche, identifié comme **« secteur du Frontil » qui ce dernier appartient à la commune de Grazac**.

En conclusion, force est de constater, sans animosité envers le Conseil Municipal, **un déficit d'information sur les grands projets d'aménagements structurants de la commune**. Ces informations dont les administrés devraient être en mesure de connaître pourraient être fournies lors de réunions d'informations publiques interactives, ou par l'intermédiaire du bulletin municipal **(dernière parution 2020)**.

Ibanez Jérôme Ohs N:27 IBANEZ le 15 Janvier
(2 page)
12 route de Canjac
31190 Puydaniel
Tel 06.62.35.47.76

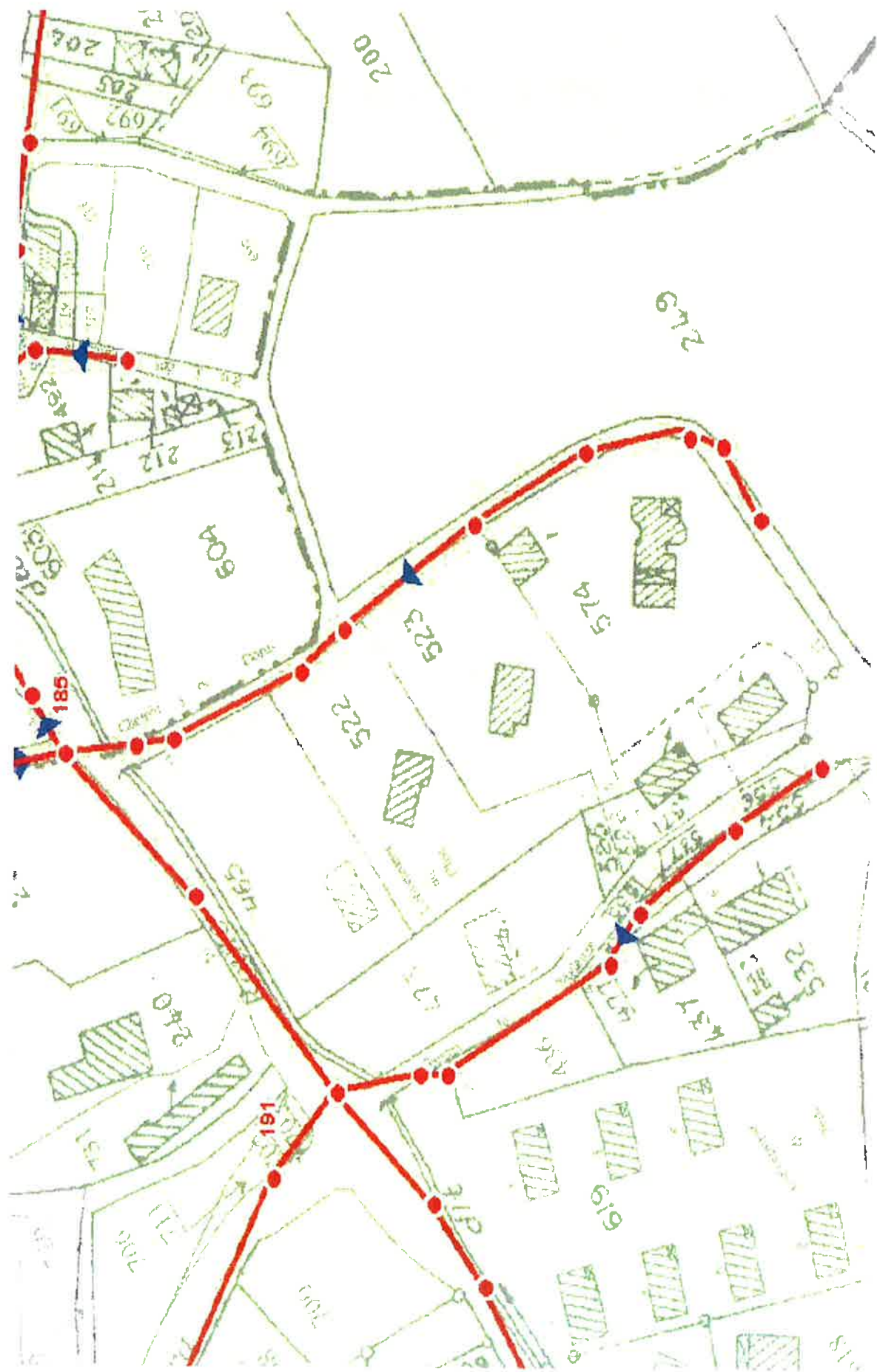
Madame, Monsieur,

Agent acheté une maison en 2019 au lieu dit
Mafauze, n°523 (lot), après de nombreuses
demandes à Monsieur le maire pour connaître
le nouveau PLU, je viens vous consulter pour
de plus amples renseignements.

- Je souhaiterais savoir, si le terrain est
parcelisable et si les infrastructures (eau,
électricité), tout à l'égout.) sont suffisamment
"renforcées pour accueillir de nouvelles parcelle

- Je souhaiterais aussi connaître les normes
de construction liés à ce PLU pour un
agrandissement de cette maison

- Cordialement Ibanez Jérôme



TR : Fwd: observation au PLU

Mairie de Mauressac <mairiedemauressac@wanadoo...

jeudi 15 janvier 2026 à 12:16 réception

À : MAIRIE MAURESSAC

Obs 28 Pasquet (1 rep)

Laetitia MARAN

Secrétaire de Mairie

Tél : 05.61.50.62.00

mairiedemauressac@wanadoo.fr

Lundi : 8h30 - 12h30 / 13h30 - 17h30

Mardi et Vendredi : 8h30 - 12h30 / 14h - 18h

Le : 15 janvier 2026 à 12:14 (GMT +01:00)

De : "Wilfrid PASQUET" <wilfrid.pasquet@orange.fr>

À : "mairiedemauressac@wanadoo.fr" <mairiedemauressac@wanadoo.fr>

Objet : Fwd: observation au PLU

envoyé : 15 janvier 2026 à 12:10

de : Wilfrid PASQUET <wilfrid.pasquet@orange.fr>

à : mairiedemauresac@wanadoo.fr

objet : observation au PLU

Bonjour,

Je souhaite que le règlement du PLU soit modifié concernant la pose des panneaux photovoltaïques dans la partie réglementaire.

Actuellement, est spécifié sur le règlement du plu que les panneaux photovoltaïques ne doivent émerger de la construction, il faut rectifier cette partie du règlement en notant que les panneaux photovoltaïques doivent être posés ou fixés sur la toiture dans toutes les zones du PLU.

Monsieur Le Maire

PASQUET Wilfrid

144

FIR