

<b>Préfecture de la Haute-Garonne</b>	<b>Dossier n° PA0313342500001</b>
<b>Commune de MAUZAC</b>	<b>Arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de MAUZAC</b>

**Le Maire de MAUZAC,**

Vu la demande de permis d'aménager n° **PA0313342500001** présentée le 10/12/2025, par la SAS Les Parcs Aménageur, représentée par ROQUES Matthieu, demeurant 2 boulevard d'Arcole, 31000 TOULOUSE ;

**Vu l'objet de la demande :**

**pour la réalisation d'un lotissement de six lots ;  
sur un terrain sis avenue des Pyrénées « le plan » 31410 MAUZAC ;  
cadastré 0B-0556 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.441-4 ;

Vu le Code de la Santé Publique et notamment son article L.1331-7 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2224-10 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 novembre 2011, 2ème modification approuvée le 05 juillet 2018, 1ère révision allégée approuvée le 05 juillet 2018, 3ème modification simplifiée approuvée le 14 mars 2019, 1ère Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU approuvée le 27 janvier 2026 ;

Vu le règlement de la zone U2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'espace boisé classé identifié au Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse prescrit le 15/11/2004 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Naturel Garonne Moyenne approuvée le 21/06/2022 ;

Vu la zone Bleu foncé du Plan de Prévention du Risque Naturel Garonne Moyenne approuvée le 21/06/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 23/12/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable du Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours de Haute-Garonne, Groupement Ouest, service prévision, en date du 18/01/2026 ;

Vu l'avis du SIVOM SAGe Saudrune Ariège Garonne, services réseaux, en date du 26/12/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable de la Communauté de Communes du Volvestre, service collecte des déchets, en date du 18/01/2026 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes du Volvestre, service voirie, en date du 09/01/2026 ;

Vu l'avis du SMEA réseau 31, en date du 29/12/2025 ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires Service de l'Eau, Environnement et Forêt, en date du 16/01/2026 ;

Vu le règlement du permis d'aménager ;

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 17/12/2025 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 18/12/2025 ;

Considérant que l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » ;

Considérant que les articles U-6.6, U-7.5 et U-9.4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme disposent que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.* » ;

Considérant que les articles U-6.6, U-7.5 et U-9.4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme s'opposent à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que l'article R.424-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, la décision en fait expressément la réserve.* » ;

Considérant que l'article L.425-10 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Lorsqu'une demande d'enregistrement a été déposée en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement, les travaux ne peuvent être exécutés avant la décision d'enregistrement prévue à l'article L. 512-7-3 de ce code.* » ;

Considérant que selon les pièces versées au dossier la Direction Départementale des Territoires Service de l'Eau, Environnement et Forêt informe que le projet est potentiellement soumis à la loi sur l'eau ;

Considérant que selon l'article susmentionné, les travaux ne peuvent pas débuter avant la décision liée à la loi sur l'eau ;

Considérant que l'article U-4.1.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] *Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.*

*Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux). [...] » ;*

Considérant que le terrain est situé en zone U2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement de 6 lots ;

Considérant que selon les pièces versées au dossier, le projet prévoit le rejet des eaux pluviales de la voirie sans système de retenu temporaire ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article U-4.1.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, mais qu'il peut y être remédié sous le respect d'une prescription ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1 : DÉCISION**

Le permis d'aménager n° **PA0313342500001** est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisé, sur une propriété foncière cadastrées n°**0B-0556**.

**Pour un nombre maximum de 6 lots.**

**La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 1500.00 m<sup>2</sup>. La répartition par lots ou par subdivisions de la surface de plancher constructible dans le lotissement sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot, conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme. Ce certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.**

### **ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX**

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans, le programme des travaux ci-annexés et devra respecter les prescriptions suivantes :

Les rejets d'assainissement d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales vont dans les réseaux séparatifs

communaux. Les conventions de rejet mentionnant ces autorisations doivent être communiquées à la DDT. En outre pour déterminer si le projet est soumis à la rubrique 2150 – gestion des eaux pluviales, le bassin versant intercepté doit être défini. Si ce bassin versant intercepté est supérieur à 1 ha, un dossier loi sur l'eau sera défini. La doctrine départementale (<https://www.haute-garonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-biodiversite-et-foret/Eau/Eauxpluviales/Doctrine-de-gestion-des-eaux-pluviales-de-Haute-Garonne>) peut être utilisée judicieusement comme aide pour définir le bassin versant intercepté. En tous les cas, une représentation cartographique est nécessaire ainsi qu'une carte des ruissellements.

Le principe d'infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle est pertinent, le fond du puits doit être situé à au moins 1 m au-dessus du toit de nappe et éviter des pollutions directes de la nappe. Pour l'infiltration des eaux provenant de voiries, la mise en place de dispositifs de dépollution/piégeage de pollution (notamment aux hydrocarbures) dans les ouvrages de recueil est demandé.

Les travaux ne pourront pas être débutés sans la décision liée à la loi sur l'eau.

### **ARTICLE 3**

Toute construction ou installation nouvelle (voirie comprise) devra disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements devront garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain seront réalisés (infiltration, stockage des eaux).

MAUZAC, le 2 Mars 2026  
Le Maire,



Eric SALAT

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le :

---

## NOTA BENE – A LIRE ATTENTIVEMENT

---

Votre terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) au titre des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

### **Electricité :**

L'unité foncière définie par la Parcelle n° 0B-556 est desservie en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité, pour une puissance estimée de 6 x 12 KVA.

### **Assainissement :**

La parcelle est desservie par un réseau public.

\* Assainissement collectif : Le projet devra être raccordé, au frais du constructeur, par le biais d'un regard dédié, sur le réseau d'assainissement collectif présent au droit de la parcelle.

\* Le projet devra être conforme au règlement du service d'assainissement collectif de RESEAU31 et en particulier à l'annexe II. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux.

L'aménageur devra informer les acquéreurs des lots :

- de l'obligation de déposer auprès du Syndicat une demande d'autorisation de déversement dans les conditions définies par le présent règlement ;

- de leur assujettissement, lors du raccordement de leurs installations, à la participation pour le financement de l'assainissement collectif telle que définie par le présent règlement.

En outre, il devra veiller à ce que le Syndicat soit destinataire, au fur et à mesure de la commercialisation des lots ou des constructions, d'un état des acquéreurs avec indication de leur adresse.

### **Voirie :**

Avis favorable sans prescriptions.

### **Eau potable :**

Le projet est raccordable sur le réseau d'eau potable situé au Sud Est de la Parcelle B 1160.

Les travaux de raccordement AEP ne seront réalisés que si le SIVOM SAGE" obtient la permission d'ouvrir la chaussée.

Le pétitionnaire devra faire une demande de raccordement auprès des services du SAGE le plus tôt possible.

Les niches de comptage qui recevront les compteurs seront implantées au départ du chemin d'accès en limite du domaine public.

Dans le cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, les prescriptions techniques du SIVOM SAGE devront être respectées. Un compteur général devra être mis en place.

Si la chaussée et le réseau d'eau potable sont destinés à être rétrocédés dans le domaine public, le cahier des charges en vigueur du SIVOM SAGE devra être impérativement respecté.

Le plan projet devra être validé par nos services avant l'envoi du D.C.E. ainsi que le plan d'exécution avant le démarrage des travaux.

### **Raccordement à la fibre optique :**

Dès l'obtention de votre permis, veuillez-vous rapprocher de l'opérateur d'infrastructure Fibre 31 pour votre raccordement :

<https://www.fibre31.fr/>

---

## REGLES PROPRES AUX LOTISSEMENTS

---

Les constructions sur la totalité des lots édifiés dans le lotissement devront se conformer aux règles générales d'urbanisme fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou par le Règlement National d'Urbanisme et notamment au règlement du lotissement. Les constructions sur la totalité des lots édifiés dans le lotissement devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes à la demande du permis d'aménager, notamment le plan de composition et l'hypothèse d'implantation des bâtiments, dans lesquels sont indiqués les accès aux lots, les zones d'implantations des constructions principales, etc.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-18 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accorder :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

---

#### INFORMATIONS SUR LES TAXES ET LES PARTICIPATIONS

---

Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022, **une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction** (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), **sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Gérer mes biens immobiliers ».**

L'autorisation d'urbanisme est soumise à la taxe d'aménagement communale, à la taxe d'aménagement départementale et à la redevance d'archéologie préventive : leurs montants vous seront notifiés ultérieurement par les services fiscaux.

**Le pétitionnaire sera redevable de Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif**, dont le montant sera calculé conformément à la délibération en vigueur au moment du raccordement effectif.

---

#### 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.

#### **Délais et voies de recours :**

I. Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de cette décision dans les deux mois suivants la 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](http://www.telerecours.fr)), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement compétente. Conformément à l'article L.600-12-2 du Code de l'urbanisme, ce délai de recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique (II. Et III.) ou gracieux (IV.)

II. Conformément à l'article L.412-2 du Code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet, situé en abords de monuments historiques, a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'Architecte des Bâtiments de France.

III. Le (ou les) demandeur(s) peut saisir, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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.

IV. Le (ou les) demandeur(s) peut également, dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

#### **Durée de validité du permis :**

- Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

#### **Possibilité de prorogation de l'autorisation :**

Le permis peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sur demande du (ou de)s bénéficiaire(s) ;
- 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 elle 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.

#### **Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

#### **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :** il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Il est rappelé au bénéficiaire du permis **l'obligation de souscrire l'assurance de dommages** prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.