

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE MIREPOIX-SUR-TARN



P.L.U.

**1^{ère} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

0. Partie administrative

0.2. Avis des personnes publiques Associées

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0.2



DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Toulouse le 12 octobre 2021

Madame le Maire

Mairie de MIREPOIX SUR TARN
31 340 MIREPOIX SUR TARN

Madame le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du courrier du 17 septembre dernier, par lequel vous me transmettez le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle, de ma part, aucune observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien Cordialement

Georges MÉRIC

Président du Conseil départemental

REÇU LE 25 OCT. 2021

Mairie de Mirepoix/Tarn
Madame Sonia BLANCHARD ESNER
Maire
57, avenue du Pont
31340 MIREPOIX SUR TARN

Direction des Affaires Economiques
Tél. : 05.61.10.47.15

Toulouse le 15 octobre 2021

Contact : Guy Daimé 05 61 10 47 11
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Nos Réf. : CC/VA/SDE/NS1021 64
Objet : Notification du projet de modification du PLU

Madame la Maire,

Nous accusons réception du courrier relatif au projet de modification simplifié du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Après consultation du dossier que vous nous avez transmis par lien de téléchargement, nous avons le plaisir de vous informer que notre établissement n'a pas de remarque particulière à formuler.

Nous transmettons un avis favorable sur ce dossier.

Je vous prie de croire, **Madame la Maire**, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,
Mairie de Mirepoix/Tarn

Vincent Aguilera
V. AGUILERA

Signé par Vincent Aguilera

✓ Signé et certifié par [yousign](#) 



REÇU LE
25 OCT. 2021

MAIRIE DE MIREPOIX SUR TARN
Madame Sonia BLANCHARD ESSNER
Maire
57 avenue du Pont
31340 MIREPOIX SUR TARN

Nos réf. : MM/PP/2021-4T-04

Dossier suivi par Lucie DUGOUJON
lucie.dugoujon@scot-nt.fr

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de 1^{ère} Modification du PLU de la commune de MIREPOIX SUR TARN

P.J. : Décision correspondante

Villeneuve-Lès-Bouloc, le 3 décembre 2021

Madame Le Maire,

Par courrier reçu en date du 27/09/2021 vous nous avez communiqué le projet arrêté de Modification N°1 du PLU de la commune de MIREPOIX SUR TARN pour avis.

Aussi, dans le cadre de cette procédure, nous venons par la présente vous transmettre l'avis (**Décision**) du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain relatif à ce dossier, que vous voudrez bien **joindre au rapport d'enquête publique**.

D'autre part, nous vous remercions de nous communiquer, dès lors qu'il sera approuvé, le dossier de Modification N°1 du PLU de votre commune, accompagné de la délibération portant approbation de ce dernier. La transmission des données SIG correspondantes serait également appréciée. Elle est en effet indispensable pour le bon suivi du territoire et l'accompagnement de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Madame Le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Philippe PETIT,
Président

03/12/2021

Le Président
du Syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain

Philippe PETIT

X



Signé par : Philippe PETIT
Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain

DÉCISION N° 2021/ 19



PORTANT AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

DE LA COMMUNE DE MIREPOIX-SUR-TARN



Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCoT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCoT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCoT du Nord Toulousain,

Vu l'arrêté du Conseil Municipal n°2020-36 en date du 8 septembre 2020 prescrivant la modification n°1 du PLU,

Considérant le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Mirepoix-sur-Tarn, reçu en date du 27 septembre 2021 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les objets principaux de la modification exposés dans la notice explicative du projet :

- « Redéfinir les parties d'aménagement retenus sur chacune des zones à enjeux d'urbanisation en reformulant les OAP « Coutal » et « Cambals »,
- Réinterroger la pertinence du classement en zone AU et l'OAP des « Graves »,
- Revoir certains emplacements réservés, leurs localisations et emprise, au regard des objectifs et projets municipaux actuels,
- Modifier différentes dispositions du règlement écrit en zone U et AU dans le respect des objectifs du PADD afin d'améliorer les exigences de qualité architecturale et d'insertion paysagère,
- Réinterroger la pertinence de règles particulièrement restrictives définies pour les constructions nouvelles le long de la rue des Graves et de la route de Villemur en zone U3 ».

Considérant l'exposé des motifs et justifications pages 2 à 60 de cette même notice explicative et les modifications apportées au règlement écrit et graphique du PLU pour satisfaire à cet objet,

Considérant les éléments d'appréciation du projet exposés en Commission urbanisme en date du 25 novembre 2021,

Considérant les recommandations et les remarques en Commission Urbanisme, dont le relevé est annexé à la présente Décision,

DÉCIDE

Article 1 : **DE DEMANDER** à la commune de **MIREPOIX-SUR-TARN**, avant approbation de sa Modification n°1, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base des recommandations 1.1 et 1.3 et des remarques de l'annexe de la présente Décision.

Article 2 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU de la commune de **MIREPOIX-SUR-TARN**.

Article 3 : **DE PRENDRE EN COMPTE** la recommandation 1.2 invitant la commune à anticiper la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021.

Article 4 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,
à Villeneuve-lès-Boulloc, le 03/12/2021

03/12/2021

Le Président
du Syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain

Philippe PETIT

X



Signé par : Philippe PETIT

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

ANNEXE À LA DÉCISION N° 2021/ 19 :

Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur la modification n°1 du PLU de la commune de Mirepoix-sur-Tarn

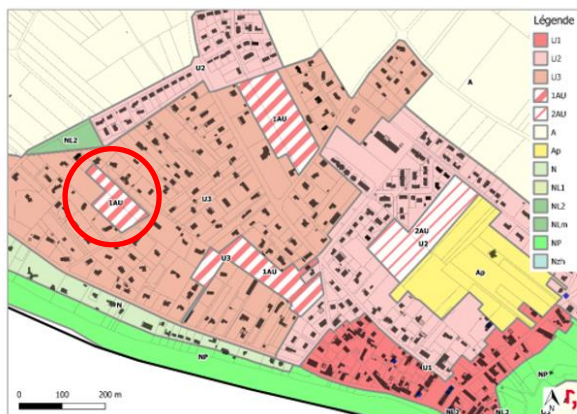


Relevé des recommandations et des remarques sur la modification n°1 du PLU de la commune de Mirepoix-sur-Tarn

1 Recommandations :

1.1 Sur le passage de la zone AU « Graves » en zone U3

L'un des objets de la modification du PLU est de reclasser la zone AU « Graves » d'environ 1ha, correspondant à une dent creuse, en zone U3 et supprimant l'OAP opposable.



De plus, une étude d'intensification urbaine a été faite dans la notice explicative. Elle indique sur ce secteur un potentiel d'accueil de 15 logements soit une densité de 15 logements/ha. Cet affichage est incohérent avec la volonté de supprimer l'OAP opposable.



Source : Extrait de l'étude d'intensification

Enfin, lors du projet arrêté de révision du PLU, le syndicat avait émis la remarque suivante (décision n°2019/18) :

« Remarque : Dans l'attente de la date à laquelle ce secteur « Graves » pourrait être raccordé à l'assainissement collectif, il serait possible de reclasser cette zone ouverte à l'urbanisation (1AU) en zone fermée (2AU) pour envisager une OAP plus dense. »

Le syndicat réitère cet avis et recommande de classer cette zone UB en zone AU fermée (2AU) ou en zone de gel pour prévoir une optimisation de l'accueil sur cet espace.

1.2 Sur l'anticipation de la prise en compte la loi Résilience et Climat promulguée le 22 aout 2021

Dans la notice explicative partie justification des choix il est démontré, après les modifications apportées sur le PLU en vigueur, que la densité prévue entre 2012 et 2030 est de 12,5 logements/ha, compatible avec les objectifs de densité en construction neuve du DOO du SCoT en vigueur (P116) soit un minimum de 10 logements/ha.

Dans le cadre de la révision en cours, la question des équilibres de consommation foncière à l'échelle du SCoT entre l'habitat et l'économie va être réétudiée en fonction de la territorialisation des besoins. La loi « Climat et Résilience » promulguée le 22 aout 2021 intègre le principe du « zéro artificialisation nette » à horizon 2050 et d'une trajectoire de réduction de la consommation foncière à l'échelle de la région de 50% à minima dans les 10 ans suivant la promulgation de la loi.

Il est plus que probable compte tenu de cette injonction et des réflexions en cours dans le cadre de la conférence des SCoTs et de l'élaboration du SRADDET que les communes et les communautés de communes soient amenées à intégrer des objectifs drastiques par une modification de leurs projets dès l'approbation de la révision du SCoT.

Recommandation 1.2 : *Ainsi, le SCoT recommande à la commune de minimiser d'ores et déjà sa consommation de l'espace en travaillant sur les densités et les formes urbaines dans le cadre de ce projet de PLU afin de se laisser des marges de manœuvre pour le futur.*

1.3 Sur la suppression de la mixité sociale à l'OAP « Coutal »

La P106 du DOO du SCoT prescrit :

« Dans les autres communes, en particulier les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun : Envisager que 25 % de la production de logements soit constituée de logements locatifs, dont environ 40 % de logements locatifs sociaux (soit 10 % de la production totale à usage locatif social).

Objectifs indicatifs de production de logements locatifs par bassin de vie à horizon 2030

BASSIN DE VIE	ENSEMBLE DES LOGEMENTS LOCATIFS	DONT LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
VILLEMUR / VALLEE DU TARN	De 1000 à 1200	De 450 à 600

Source : P106 du DOO du SCoT

La suppression de la mixité sociale à l'OAP Coutal est justifiée dans la notice explicative comme suit :
« Selon l'INSEE, la commune compte 27 logements sociaux en 2017 alors qu'elle n'en avait aucun sur son territoire en 2012. L'aménagement des quartiers récents notamment rue du Stade, ont permis de développer l'offre sociale du territoire (...). »

Recommandation 1.3 : *En l'absence de PLH, il conviendrait que la commune se rapproche de la communauté de communes pour s'assurer que le changement d'orientation sur l'accueil en logement social ne nuit pas à leur stratégie d'accueil.*

Pour rappel, la P106 du DOO du SCoT introduit des objectifs quantitatifs de production de logements sociaux pour le bassin de vie de Villemur/Vallée du Tarn et la R56 du DOO du SCoT recommande d'élaborer un PLH afin d'accroître les efforts en matière de diversité de l'habitat.

2 Remarques :

2.1 Sur la modification du règlement écrit en zone U2

Il est prévu de modifier au règlement écrit l'article 4 relatif à la volumétrie et implantations des constructions en zone U3 pour que les constructions s'implantent à une distance de 7 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques et privés.

Remarque 2.1 : Le syndicat souhaite alerter sur cette modification réglementaire qui donne la possibilité d'éloigner les constructions des voies induisant un frein à l'intensification de la zone U2 prescrite par le SCoT (P113). Elle offre la possibilité de construire avec un positionnement mal optimisé en « fond de parcelle ». Il est possible d'imposer que les constructions s'implantent à une distance maximum par rapport aux voies.

2.2 Sur le suivi et le conseil de l'intensification des zones U du PLU

Une étude d'intensification urbaine démontrant le potentiel existant en division parcellaire et en dent creuse en zone U du PLU a été faite. L'analyse démontre un potentiel d'accueil de 78 logements en zones U.

Remarque 2.2 : Au regard de cette analyse, le syndicat recommande de mener une politique de conseil aux administrés en se rapprochant par exemple du CAUE pour aboutir à une densification harmonieuse avec une économie du foncier maximale.



AUSSONNE, le 08/11/2021

MIREPOIX S/ TARN (Mairie de)
57 AVENUE DU PONT
31340 MIREPOIX S/TARN

GROUPEMENT NORD-OUEST
Service Prévision
Affaire suivie par :
Lieutenant de 1ère classe VERDIER CEDRIC
☎ - : 0562748600
Fax : 0562748619

Référence : CV / D-2021-010413

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME – Procédure du « Porter à connaissance »

COMMUNE : MIREPOIX S/TARN (31340)

V/Ref. : Demande de Mme le Maire en date du 17 septembre 2021, relatif à la modification du
PLU de MIREPOIX S/TARN.
Reçue le 13/10/2021

P.J. : 4 annexes

Par transmission citée en référence, Madame le Maire, demande l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur le projet de PLU arrêté pour la Commune de MIREPOIX S/TARN.

Le service départemental d'incendie et de secours est régulièrement consulté dans le cadre des permis de construire (notamment habitations collectives, lotissements, bâtiments de bureaux, établissements recevant du public, bâtiments industriels). L'étude porte essentiellement sur les conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de lutte contre l'incendie et sur la défense en eau contre l'incendie.

Aussi, il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire.

En conséquence, les dispositions réglementaires annexées doivent être intégrées dès le début du projet. Elles seront renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire.
Les textes réglementaires de références sont cités en annexe n°4.

La participation du SDIS dans l'élaboration ou la révision du PLU est orientée suivant deux axes :

1. Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

GROUPEMENT NORD-OUEST
Tél 0562748600 • Fax 0562748619
deci.nordouest@sdis31.fr • www.sdis31.fr
• CHEMIN D'ULIET
31840 AUSSONNE

Les caractéristiques de ces voies font l'objet de l'annexe 1.

2. Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

Toutefois, une première estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, est jointe en annexes 2. Les différentes solutions techniques sont présentées en annexe 3.

Si le PLU est un document destiné à anticiper les aménagements futurs, il s'appuie dans les domaines de l'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie, sur des infrastructures existantes. Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, en cas de difficulté particulière, le SDIS aura besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus.

C'est pourquoi, dans ces cas particuliers, une rencontre sera nécessaire sur la commune pour déterminer les risques et les besoins en termes de couverture. Cette réunion technique pourra rassembler un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS.

Le chef du GROUPEMENT NORD-OUEST



Lieutenant-colonel Jean-Michel HURTEAU

GROUPEMENT NORD-OUEST

Tel 0562748600 • Fax 0562748619

deci.nordouest@sdis31.fr • www.sdis31.fr

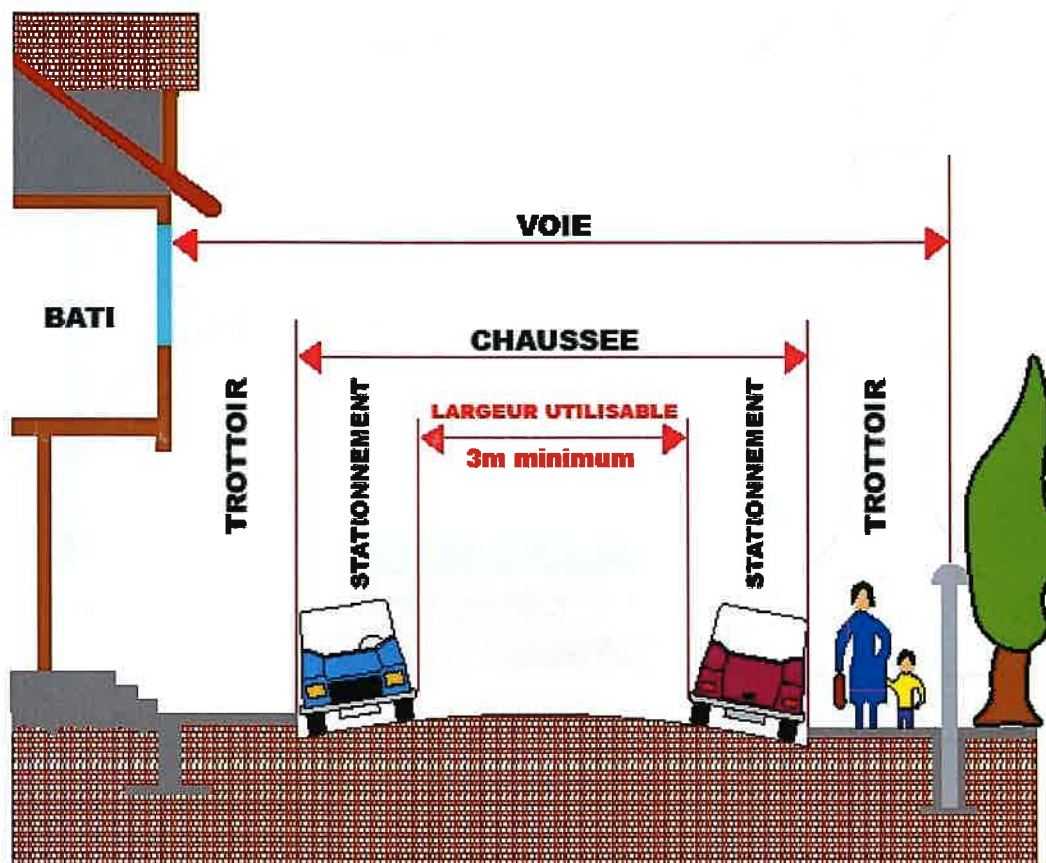
• CHEMIN D'ULIET
31840 AUSSONNE

ANNEXE 1 :
Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- Force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- Rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- Hauteur libre : 3.50 mètres
- Pente éventuelle : inférieure à 15 %
- Résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- Section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- Pente éventuelle : inférieure à 10 %
- Implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
 - Voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
 - Voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

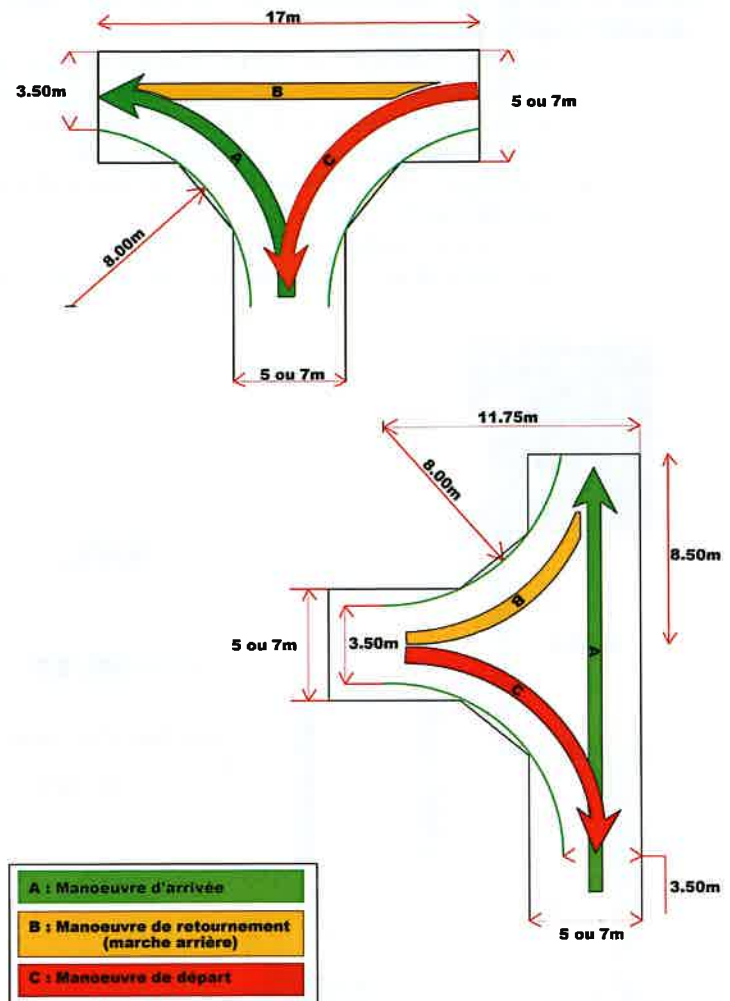


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

ANNEXE 2 :**Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie****Cas des habitations :**

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ²)	30 m³	1 poteau d'incendie de 30 m ³ /h Ou Réserve incendie de 30 m ³	400 m
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ² ou (Habitations > 500 m ²)	60 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Réserve incendie de 60 m ³	200 m
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	200 m
Risques Courant Importants (Centre-ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre-ville)	120 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	120 m³ ou +	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h	60 m

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage...).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m³/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe-feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Bâtiments de bureaux :

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m³/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

ANNEXE 3 : **Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie**

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ✚ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m³/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✚ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérerait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 : Réglementations applicables selon les types de bâtiments :
--

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping** et **stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

Prévision NO



S.D.I.S. 31
COURRIER ARRIVÉ LE :

27 SEP. 2021

N° 2796

Monsieur le Président
Service Départemental d'Incendie et de Secours
49 chemin de l'Armurié
BP 1233
31776 COLOMIERS CEDEX

Le Maire
Tél : 06.60.55.75.20
@ : sblanchard-essner@mirepoixsurtarn.fr

Prévention

COURRIER ARRIVÉE		
DATE : 13.10.21.		
N° : A-2021-009677		
Chef d'Unité		PRV
Adjoint CUG		
2 GIS SPP	C GIS SPV	FNO BLAGNAC

Mirepoix-sur-Tarn, le 17/09/2021

Objet : Notification du projet de modification du PLU

Monsieur le Président,

Par arrêté en date du 18 Septembre 2020, Madame le maire de la commune de MIREPOIX-SUR-TARN a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

Cette procédure porte sur les points suivants :

- Redéfinir les partis d'aménagement retenus sur chacune des zones à enjeux d'urbanisation, en reformulant notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de « Coutal » et des « Cambals »,
- Réinterroger spécifiquement la pertinence de classement en zone AU et les choix d'OAP pour le secteur des « Graves »,
- Revoir certains emplacements réservés, leur localisation et emprise, au regard des objectifs et projets municipaux actuels,
- Modifier différentes dispositions du règlement écrit en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), dans le respect des différents objectifs du PADD, afin d'améliorer les exigences de qualité architecturale et d'insertion paysagère,
- Réinterroger spécifiquement la pertinence de règles particulièrement restrictives définies pour les constructions nouvelles le long de la rue des Graves et de la route de Villemur en zone U3,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, je vous notifie par le présent courrier le projet de modification du PLU. Vous pouvez télécharger l'ensemble du dossier de modification du PLU tel qu'il sera soumis à enquête publique grâce au lien suivant :

<http://drive.google.com/drive/folders/1vTjKBbzscz1xroOY2Pgp4N2MYpSJDtX5>

A compter de la date de réception de ce courrier, vous disposez de deux mois pour nous donner votre avis.

Passé ce délai et sans réponse de votre part, nous considérerons votre avis comme favorable.

Dans l'attente de vos observations, nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président nos salutations distinguées.

Le Maire,
Sonia BLANCHARD ESSNER





**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le **14 DEC. 2021**

La Cheffe du Pôle Territorial Nord

à

**Madame le Maire
57 Avenue du Pont
31340 MIREPOIX SUR TARN**

Objet : Modification n°1 PLU de Mirepoix-sur-Tarn

P.J. : Plaquette relative à la densité heureuse -CAUE

Le dimensionnement du projet de développement (avec une densité de logement globale de 13,2 logements par hectare) avait été jugé par les services de l'État, à l'arrêt du document d'urbanisme de 2019, raisonnable et adapté au contexte de Mirepoix-sur-Tarn.

Depuis, le contexte communal a évolué (effondrement du pont sur le Tarn, capacité des équipements communaux) et vous avez eu l'occasion d'exprimer, à plusieurs reprises auprès du directeur Monsieur SCHENFEIGEL et de notre service territorial, vos inquiétudes quant au PLU en vigueur. La nécessité de report d'accueil est partagée.

Service Territorial

Pôle Territorial Nord

Affaire suivie par : Sophie MATEU

Téléphone : 05.81.97.72.73

Courriel : sophie.mateu@haute-garonne.gouv.fr

Cité administrative, 2 Boulevard Armand Duportal- BP 70001
31074 TOULOUSE CEDEX 9

Aussi, la commune a engagé une procédure de modification (en date du 18 septembre 2020) qui porte sur plusieurs points en lien avec : la modération de la croissance annuelle, le questionnement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'adaptation de dispositions réglementaires des tissus urbanisés et la réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires.

En préambule, j'attire votre attention sur le fait que la loi climat et résilience et le zéro artificialisation nette nous impose collectivement de repenser l'aménagement du territoire selon un paradigme nouveau. La sobriété foncière doit être vue comme une opportunité et nous pousser à innover. Le projet de territoire revient clairement au centre du jeu. Le sol doit être considéré comme une ressource rare et précieuse.

Concernant la redéfinition du phasage et de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation, je vous invite à prendre connaissance de nos quelques remarques exposées ci-dessous.

L'analyse de la consommation d'espaces et de la densité présentée dans la notice explicative permet de justifier ces évolutions et maintenir une cohérence dans votre projet communal tout en respectant la compatibilité avec les objectifs du SCOT Nord Toulousain.

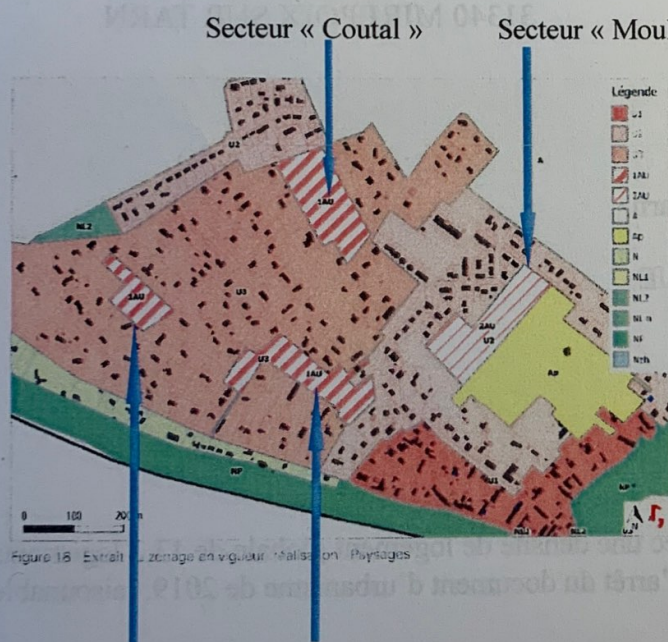


Figure 16 Extrait du zonage en vigueur (réalisation Paysages)



Figure 17 Extrait du zonage modifié (réalisation Paysages)

Secteur « Graves » Secteur « Cambrals »

Sur le secteur «Coutal»:

L'urbanisation de ce secteur défini en 1AU dans le PLU en vigueur de 2017 à 2021 serait différée en 2025 et des évolutions mineures dans la traduction réglementaire (règlements et OAP) sont apportés. La collectivité a pour volonté de dynamiser la centralité et la question de la mobilité. La densité doit être appréhendée avec quiétude et la recherche de diversification des formes urbaines peut y répondre en partie. Pour illustrations de bons exemples, je vous annexe à nouveau dans cet avis la plaquette du CAUE relative à la densité heureuse.

Sur le secteur «Graves»:

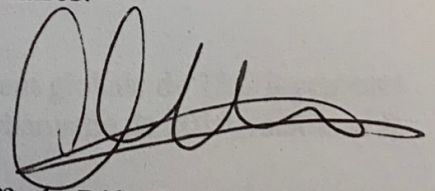
L'inscription de ce secteur en U3 (à la place de 1 AU) ne pose pas de soucis de principe. Pour autant le conseil est donné de maintenir une OAP sur ce secteur pour poser les principes d'aménagement. Le règlement écrit en projet pose des règles plus strictes vis-à-vis de la densité et la restreignent. Ces règles méritent d'être assouplies pour ne pas contraindre à une faible densité.

Sur le secteur «Cambals»:

Ce secteur en continuité urbaine avec la limite au fossé (haie) est plus adapté à l'accueil de logement que le secteur Coutal. Son reclassement en zone 2AU va différer l'accueil de population. La loi Climat et Résilience porte à 6 ans (au lieu de 9 ans) la durée des zones fermées avant caducité.

Les autres points n'appellent pas d'observation particulière. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique et transmis au commissaire enquêteur.

Mes services restent à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.



La cheffe du Pôle Territorial Nord

Catherine HOLLARD

Organisme et date	Avis/observation	Réponse de la commune
Conseil Départemental 31 12/10/2021	Avis favorable	La commune prend acte.
CMA 15/10/2021	Avis favorable	La commune prend acte.
SCOT du Nort Toulousain 03/12/2021	Avis favorable <u>Recommandation 1.1</u> : La suppression de l'OAP ouvre la porte à des formes urbaines qui pourraient être préjudiciables à l'effort de réduction de la trajectoire de la consommation des sols à long terme. Le syndicat recommande de classer cette zone UB en zone AU fermée (2AU) ou en zone de gel pour prévoir une optimisation de l'accueil sur cet espace. <u>Recommandation 1.2</u> : le SCoT recommande à la commune de minimiser d'ores et déjà sa consommation de l'espace en travaillant sur les densités et les formes urbaines dans le cadre de ce projet de PLU afin de se laisser des marges de manoeuvre pour le futur. <u>Recommandation 1.3</u> : En l'absence de PLH, il conviendrait que la commune se rapproche de la communauté de communes pour s'assurer que le changement d'orientation sur l'accueil en logement social ne nuit pas à leur stratégie d'accueil. <u>Remarque 2.1</u> : Le syndicat souhaite alerter sur cette modification réglementaire (implantation à 7 mètre minimum des emprises publiques en zone U3) qui donne la possibilité d'éloigner les constructions des voies induisant un frein à l'intensification de la zone U2 prescrite par le SCoT (P113). Elle offre la possibilité de construire avec un positionnement mal optimisé en « fond de parcelle ». Il est possible d'imposer que les constructions s'implantent à une distance maximum par rapport aux voies. <u>Remarque 2.2</u> : Au regard de cette analyse (potentiel de 78 logements en division parcellaire et dents-creuses), le syndicat recommande de mener une politique de conseil aux administrés en se rapprochant par exemple du CAUE pour aboutir à une densification harmonieuse avec une économie du foncier maximale.	<u>Recommandation 1.1</u> : La commune souhaite supprimer l'orientation d'aménagement et reclasser le secteur en zone urbaine afin d'accompagner une densification plus douce et soutenable pour les habitants sur un secteur non desservi par l'assainissement collectif. <u>Recommandation 1.2</u> : un effort de réduction de consommation de l'espace a déjà été réalisé lors de la révision du PLU en 2020, la modification diffère l'urbanisation de la zone « Cambals » et la préserve pour le futur. <u>Recommandation 1.3</u> : la commune consulté la CCVA qui n'a pas formulé de remarque sur le projet. De plus il n'y a pas eu de prise de compétence habitat par la CCVA et donc pas de stratégie définie sur ce sujet au niveau intercommunal. Enfin, en 2018 la commune comptait 27 logements sociaux contre aucun en 2013, progression notable sur le territoire alors que la commune n'est pas une polarité à l'échelle du SCOT. <u>Remarque 2.1</u> : la collectivité a souhaité mettre en place cette disposition pour encadrer la densification des espaces urbanisés peu denses n'étant pas en capacité de se densifier pour l'heure, cette disposition pourra être revue dans le futur si les conditions de densification sont réunies. <u>Remarque 2.2</u> : la commune prend acte de la remarque.
SDIS Haute-Garonne 08/11/2021	Il est important lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire. Le PLU prend en compte les questions d'accessibilité et de défense incendie. Pour des points particuliers une rencontre sera nécessaire pour déterminer les besoins.	La commune se rapprochera des services du SDIS pour les projets spécifiques.
Préfet de Haute-Garonne/DDT 14/12/2021	Observations : 1- <u>Secteur du Coutal</u> : L'urbanisation de ce secteur défini en 1AU dans le PLU en vigueur de 2017 à 2021 serait différée en 2025 et des évolutions mineures dans la traduction réglementaire sont apportées. La collectivité a pour volonté de dynamiser la centralité et la question de la mobilité. La densité doit être appréhendée avec quiétude et la recherche de la diversification des zones urbaines peut y répondre en partie. 2- <u>Sur le secteur « Graves »</u> : L'inscription de ce secteur en U3 (à la place de 1AU) ne pose pas de soucis de principe. Pour autant le conseil est donné de maintenir une OAP sur ce secteur pour poser des principes d'aménagement. Le règlement écrit en projet pose des règles plus strictes vis-à-vis de la densité et la restreignent. Ces règles méritent d'être assouplies pour ne pas contraindre à un faible densité. 3- <u>Secteur « cambals »</u> : Ce secteur en continuité avec la limite au fossé (haie) est plus adapté à l'accueil de logement que le secteur Coutal. Son reclassement en zone 2AU va différer l'accueil de population. La loi Climat et Résilience porte à 6 ans la durée des zones fermées avant caducité. Les autres points n'appellent pas d'observation particulière.	1- <u>Secteur du Coutal</u> : Les outils mobilisés dans cette OAP sont favorables à une diversification de la densité et des formes urbaines au regard des projets développés récemment à proximité du site, notamment rue du Stade. 2- <u>Sur le secteur « Graves »</u> : La commune souhaite accompagner une densification douce et soutenable pour les habitants sur un secteur non desservi par l'assainissement collectif. 3- <u>Secteur « cambals »</u> : L'urbanisation de ce secteur est reportée dans le mesure où l'assainissement collectif ne dessert pas le site et où le réseau routier n'est pas en capacité d'accueillir la densification attendue. La collectivité se positionnera sur l'ouverture de la zone lorsque les conditions techniques seront réunies.
MRAE 19/11/2021	Décision de dispense d'évaluation environnementale	La commune prend acte.