Nom : SALOMON Joëlle
adresse
11 Rue de la Tour
31380 GRAGNAGUE

Gragnague le, 06/07/2022

A-40 Joëlle SALOMON

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La **modification n°5 du PLU** de Gragnague (qui reprend intégralemen t la modification n°4) a fait l'objet de vives critiques de la part de la population du village. Elles se sont matérialisées par une pétition signée par environ 15% du corps électoral demandant à la mairie, sans succès, un référendum et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions du PLU.

La mairie a répondu que l'enquête publique serait l'unique participation des citoyens aux projets du maire et de son équipe, alors que ceux-ci n'ont jamais présenté et encore moins discuté de ces importantes évolutions lors des élections municipales, il y a deux ans.

C'est donc dans ce contexte que je m'adresse à vous pour vous demander **d'émettre un avis défavorable** sur cette modification de sorte que nous ayons une chance de pouvoir obtenir un débat-citoyen sur l'évolution de notre commune. Il faut d'ailleurs noter que votre prédécesseur, dans le cadre de la modification n°4, avait aboutie à un « *avis favorable sous réserves* ». Or aucune des réserves n'ayant été levée par l'équipe municipale avant qu'elle accorde, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur la zone concernée, son ***avis est donc réputé défavorable***.

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

1/ Les modifications apportées au PLU sont telles **qu'elles auraient dû s'inscrire dans le cadre d'une procédure de « révision »** et non d'une simple « modification ». En effet, la révision est nécessaire lorsqu'il est envisagé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou encore de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou bien de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Or en l'espèce, les modifications envisagées sont susceptibles **de porter atteinte à la qualité du site,** mais aussi **d'induire de graves risques de nuisances :**

- La voie qui va connecter cette zone de 9ha au lotissement de Trézemines traverse l'avenue de la briqueterie qui est un axe piétonnier classé chemin de GR très utilisé par les promeneurs et les randonneurs, sans qu'il soit prévu autre chose qu'un passage clouté (Cf. Annexe 2-B). C'est une **atteinte à la qualité du site et au milieu naturel, ainsi qu'une mise en danger des randonneurs**.
- **La hauteur des bâtiments passe de R+1 à R+2**, ce qui n'existe dans aucune des communes rurales de la communauté de commune. Accorder un permis de construire pour un bâtiment d'habitation de 12m de haut correspond à un changement radical du PLU et de l'habitat de la commune. Il ne peut pas être qualifié de simple modification. **Là encore il s'agit d'une atteinte à la qualité du site et des paysages.**
- De même l'implantation du bâtiment R+2, dont le permis a été accordé (Cf. Annexe 1) se fait en lieu et place d'un espace public destiné, dans le PLU, à un lieu de vie autour d'une place arborée, avec des commerces de proximité et des espaces de loisir pour enfants et

Nom SALOMON Joëlle
adresse 11 Rue de la Tour
31380 GRAGNAGUE

adultes (Cf. Annexe 2-A). C'est une réutilisation de l'espace public qui est loin d'être mineure. Nous y voyons une **dégradation de la qualité du site assortie d'une nuisance importante pour les habitants actuels et futurs** de cette zone.

- Il faut noter aussi que le projet de lotissement « Le Lauzis » ne correspond en rien au plan d'urbanisation prévu dans le PLU puisqu'au lieu de deux voies structurantes, il se limite à une simple raquette (cf. Annexe 2-A et 2-B). Cette modification du plan de circulation est importante et **va induire de graves risques de nuisance** pour les habitants des lotissements de Trézemines et de la Briqueterie. Ces modifications auraient nécessité une étude des flux et un débat.
- La nouvelle implantation de l'école se fait sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs (cf. Annexe 2-A) dans une zone classée UI. C'est un changement d'affectation qui n'est pas mineur et qui aurait dû relever lui aussi d'une procédure de révision. Ce changement d'affectation est d'autant plus significatif que la mairie n'a pas prévu de compensation sur cette perte. La mairie préférant reporter, selon ses propres dires, tous les efforts de la commune sur le gymnase du Lycée. Or il faut noter que celui-ci est plus proche de Garidech que du centre du village. Cette décision pénalise donc les habitants du centre et les futurs habitants de la zone de 9ha qui s'ouvre à la construction. Il s'agit bien d'une **dégradation de la qualité du site**.
- Enfin, et c'est sans doute le point le plus problématique de cette modification du PLU, **les voies d'accès et les stationnements** pour cette zone de 9ha, comprenant 200 logements, des commerces et une extension importante de l'école, **sont totalement inadaptées** pour accueillir un flot de voitures, de camions et de bus très important, particulièrement aux heures d'entrée et de sortie de l'école. La mairie prétend qu'elle a fait « réaliser de nombreuses études » sur cette question. Or nous émettons un doute sur l'existence de ces études puisque la mairie n'a jamais été capable de les fournir malgré des demandes répétées et en dépit de ses obligations légales. La seule étude qu'elle a fournie concerne l'implantation d'un feu devant l'école pour sécuriser la sortie des enfants. Cette étude ne répond absolument pas à la question de l'absorption par les voies d'accès existantes des nouveaux flux de véhicules lorsque cette zone de 9ha. sera aménagée.
  Autrement dit, le tracé des voies de desserte indispensables pour absorber le nombre d'habitants conséquent de ces deux lotissements, des commerces et d'une école de regroupement intercommunal, est aujourd'hui parfaitement hypothétique.
  En regardant l'Annexe 2-B, il apparaît clairement que le schéma de principe pour desservir correctement toute cette zone devrait traverser à l'Ouest un chemin de GR puis une Zone classée actuellement A, pour contourner les lotissements de Trézemines et de la Briqueterie, et qu'à l'Est elle débouche également sur une Zone actuellement classée en A qui, par définition, doit être protégée de toute urbanisation.
  Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation induit des **risques de nuisance** évidents tout en réduisant potentiellement une protection résultant des zonages actuellement applicables.
  Or, il est parfaitement incohérent et contraire aux principes qui s'appliquent en matière de planification urbaine de prévoir une ouverture à l'urbanisation, avec la densification importante à l'échelle de la commune que cela suppose, tout en renvoyant la problématique des accès et de la desserte de ce secteur à des études ultérieures... **Le propre de la planification est d'anticiper les conséquences liées aux changements d'occupation des sols, cela afin de réduire les risques et les nuisances ultérieures** pouvant résulter d'une ouverture à l'urbanisation. **Ici c'est tout le contraire qui est effectué.**
  Si on ne veut pas mettre en danger les enfants et les riverains des lotissements de Trézemines et de la briqueterie, et pas davantage ceux du centre historique du village, il faudrait traiter ce problème avant de donner des permis de lotir et de construire.
  Avec une précipitation certaine, cette modification du PLU met clairement la charrue avant les bœufs. Dans l'intérêt des anciens comme des nouveaux habitants, **pour**

Nom
adresse SALOMON Joëlle
11 Rue de la Tour
21380 GRAGNAGUE

préserver la qualité de vie et la sécurité de chacun, nous demandons que la question des voies d'accès et des parkings pour cette zone soit incluse comme préalable dans la révision du PLU.

2/ La seconde raison qui justifie notre demande d'avis défavorable est liée au fait que cette urbanisation, et les aménagements indispensables qu'elle induit (comme la réalisation d'axes structurant sur des parcelles classées aujourd'hui en zone A, même si cela est largement éludé comme on l'a vu dans le document soumis à enquête publique), méconnaît ouvertement l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Celui-ci fixe comme politique urbaine : « *la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme* ». **Cet objectif doit d'ores et déjà être décliné dans les documents d'urbanisme** et force de constater qu'**il est totalement absent dans la modification n° 5 soumise à l'enquête**.

Dans l'espoir que vous pourrez accéder à notre demande et qu'ainsi les habitants de notre commune pourront être associés aux évolutions importantes de son urbanisme, je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux

Nom et signature
Mme SALOMON Joëlle

Nom : SALOMON Joëlle
adresse : 11 Rue de la Tour
31380 GRAGNAGUE

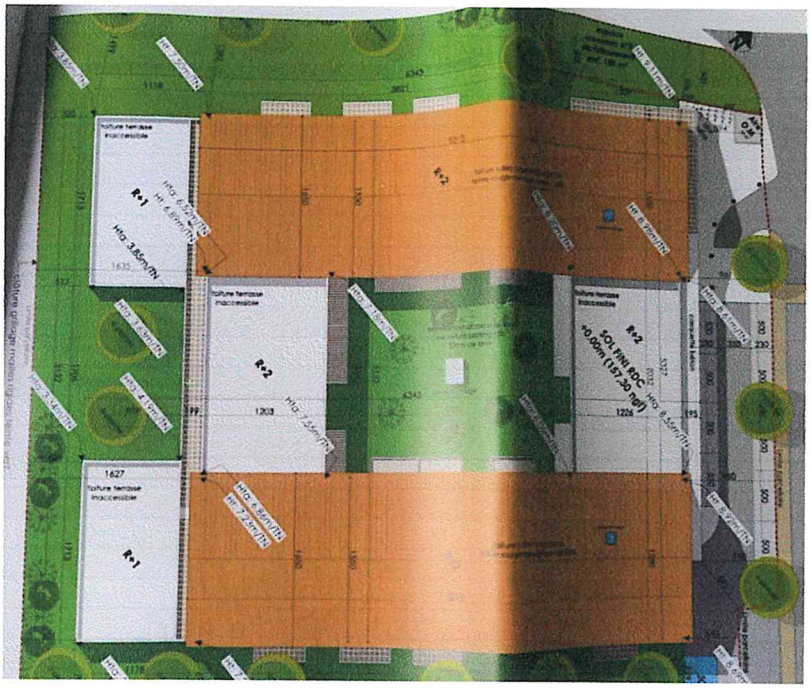
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



Le projet de **résidence sénior** qui a obtenu un PC à la suite du vote par le Conseil Municipal de la modification n°4 du PLU se situe à l'entrée de l'agglomération en lieu et place d'un espace dédié aux commerces et à la convivialité prévu dans le PLU depuis l'origine, en 2014.

Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

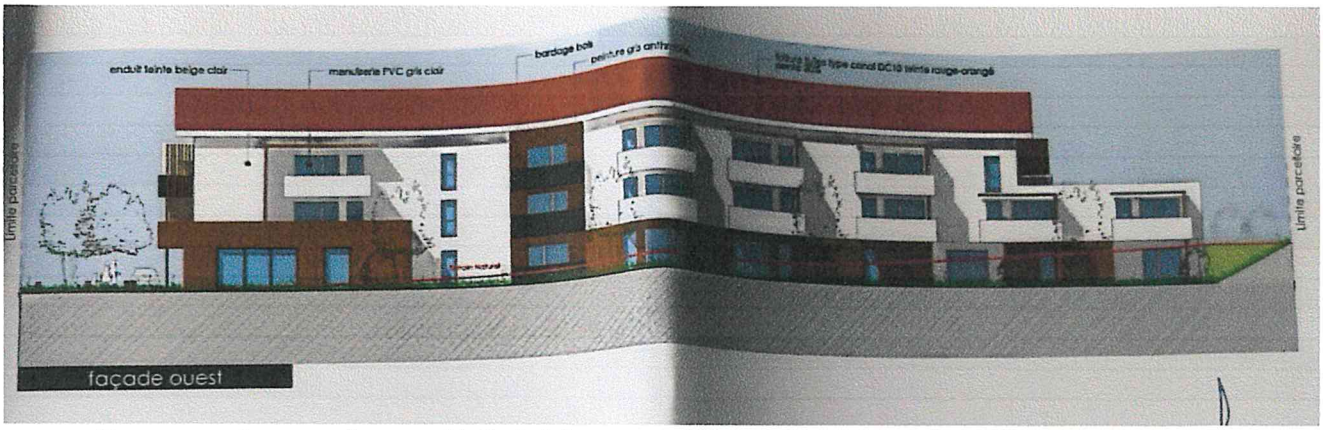
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques des villages à la française où il fait bon vivre**. Comment est-il possible que l'équipe municipale ait pu changer ce projet, qu'elle avait elle-même « vendu » aux habitants, sans même organiser un débat avec la population ?



Les caractéristiques de ce projet sont tout à fait disproportionnées en regard de l'environnement communal et de son caractère rural.

La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%,** ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui sont limitées à **50%** d'emprise au sol ! Elle comporte comme seul espace vert un patio artificiel de 400 m² situé en étage (R+1), et donc très difficile à entretenir.

Nom : SALOMON Joëlle
adresse : 11 Rue de la Tour
31380 GRAGNAGUE

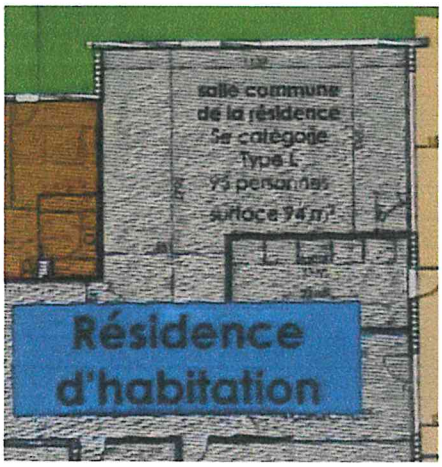


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement 6 logements sur 74 sont de plein pied.

Pour en revenir à l'aspect « intergénérationnel » de ce projet, mentionné dans l'EUP du PLU4, comme indiqué ci-dessous :

Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère inter générationnel de la structure.

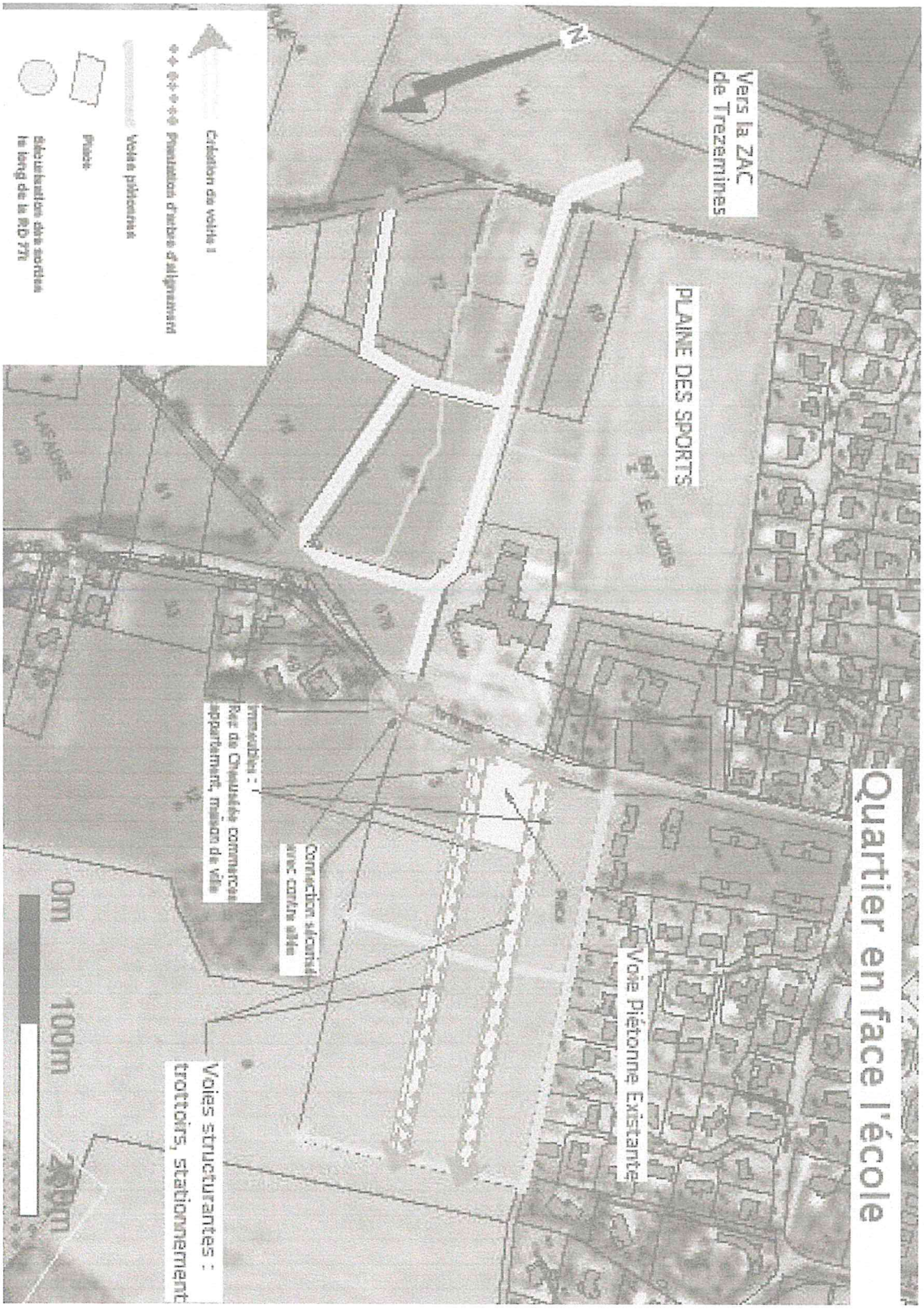
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine n'ont pas été associées à sa conception.



Finalement, ce projet, outre son caractère inadapté à l'environnement, reproduit les erreurs d'urbanisme des années 70 : ce n'est pas en concentrant une même catégorie sociale que l'on craie de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

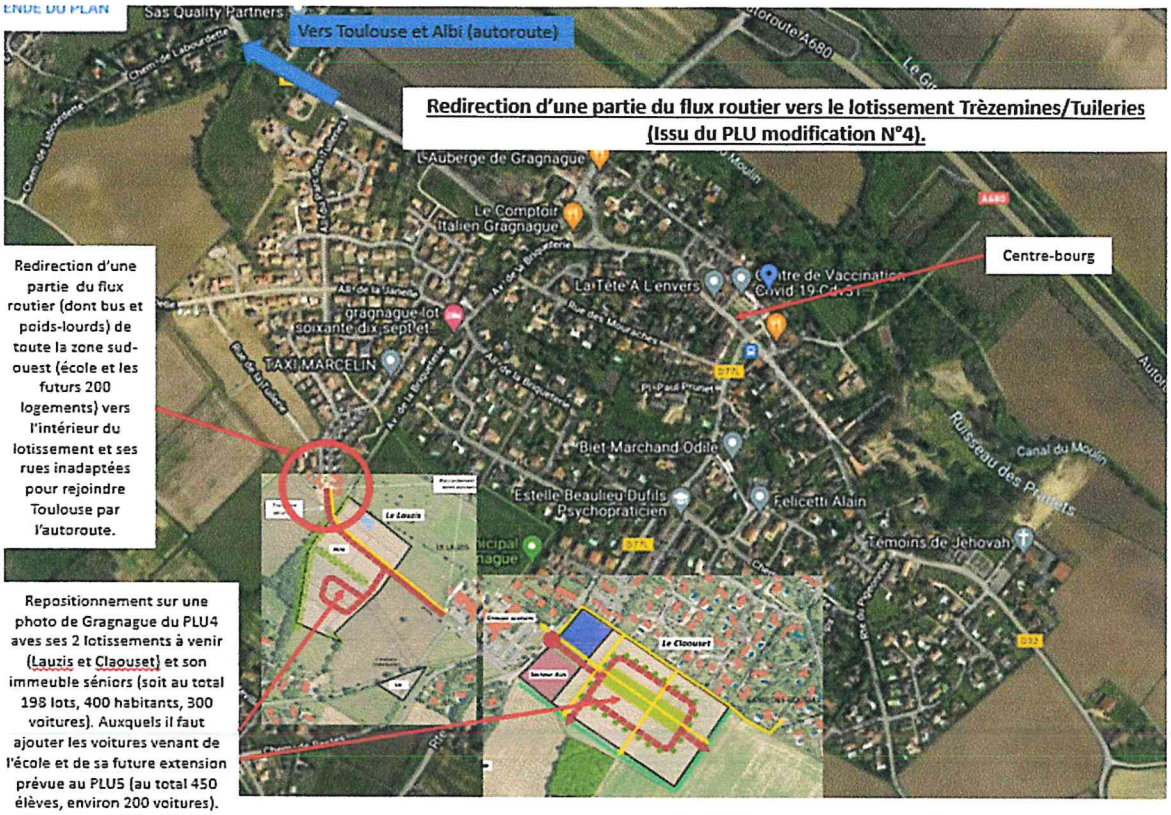
Nom : SALOMON Joëlle
adresse : 11 Rue de la Tour
31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-A : **PLU 3 - Quartier Lauzis-Ecoles**



Nom : SALOMON Joëlle
adresse : 11 Rue de la Tour
31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-B : **PLU 4-5 Quartier Lauzis-Ecoles**



MENDOZA Véronique 25 allée du Pastel
31380 GRAGNAGUE

AVIS DEFAVORABLE Mendoza A41

AGO_Véronique MENDOZA

L'ENQUETE PUBLIQUE sur la modifications n°5 du PLU de Gragnague sera réalisée par un commissaire-enquêteur. Cette 5ème modification, en 8 ans d'existence du PLU, comporte des évolutions très importantes du plan d'urbanisation de notre commune qui n'ont jamais fait l'objet du moindre débat citoyen et qui n'ont pas été présentées lors des dernières élections municipales.

Certaines de ces modifications ont fait l'objet de vives critiques de la part d'une partie de la population du village. Elles se sont matérialisées par la création de notre association, la signature d'une pétition par environ 250 habitants de la commune, demandant à Mr le Maire, sans succès, un référendum local et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions de leur PLU.

Il est important de demander au commissaire-enquêteur d'émettre un AVIS DEFAVORABLE

Nous devons tous nous mobiliser et lui adresser un courrier en lui donnant des raisons à cette demande.

(conf. modalités au verso)

Voici quelques points figurant dans la modification n°5 (qui pourraient vous permettre de justifier votre demande) :

1. **La hauteur des bâtiments** passera de R+1 à R+2, ce qui n'existe dans aucune des communes rurales de la communauté de commune (C3G). Accorder des permis de construire pour des bâtiments d'habitation pouvant atteindre **12m de haut** n'est pas qu'une simple modification de notre plan d'urbanisme, c'est un changement radical de l'habitat de notre commune.

2. Le premier bâtiment R+2 se fera à l'endroit où était prévu jusque-là dans le PLU, **une place arborée**, avec des commerces de proximité et des espaces de loisirs pour enfants et adultes. Cet espace de vie, qui fait l'attrait de nos villages ruraux, **disparait**. Le tout étant remplacé par un bâtiment de 60m de long, de 50m de large et de 12m de haut.

3. **Les projets de lotissements** ne correspondent pas au plan d'urbanisation qui était prévu (en terme de calendrier et de simultanéité = croissance extrêmement rapide). Pour vous donner une idée, le nouveau projet sera **18 fois plus grand que le chantier actuel des commerces** (9 hectares prévus).

4. Le lieu d'implantation de la nouvelle l'école est changé dans le PLU n°5, elle est prévue sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs. La mairie n'a prévu aucune compensation à cette **suppression d'espaces pour le sport et les loisirs.** Cette décision pénalise donc les habitants du centre et les futurs habitants de la zone de 9ha qui s'ouvre à la construction.

5. Le PLU n°5 entrainera une **augmentation considérable du flux routier** sur la commune, les voies d'accès sont déjà insuffisantes, la mairie n'a prévue **aucune adaptation**. Nous avons soulevé ce problème lors de notre rencontre avec l'équipe municipale qui nous a répondu que « de nombreuses études avaient été réalisées" mais n'a pas été en mesure de nous fournir les documents. Voitures, bus et camions traverseront le centre du village, les lotissements des Trezemines, des Tuileries, du Lauzis et autres…

La totalité de la modification est disponible sur le site de la mairie.

A42 JM MENDOZA

*P.L.U : Plan Local d'Urbanisme
C'est un document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune. Le PLU établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur un territoire déterminé, notamment en matière de permis de construire.

OUVERTURE ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°5 DU P.L.U*

Du vendredi 17 juin 14h au Lundi 18 juillet 18h

Durant cette période, le public peut porter ses observations :

- Par écrit : sur le registre d'enquête tenu à la Mairie
- Par Mail : urbanisme@gragnague.fr en indiquant en objet « observation PLU pour le commissaire enquêteur »
- Par courrier postal : adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur - Mairie de Gragnague 15 place Bellegarde - 31380 Gragnague

Il est IMPERATIF que votre courrier comporte votre Nom et Prénom et adresse postale pour qu'il soit pris en compte.

Vous pouvez vous faire aider pour la rédaction de votre courrier, en nous contactant par mail : urbanismequalitegragnague@gmail.com

Association pour un Urbanisme de Qualité à Gragnague

Ne pas jeter sur la voie publique

A-39 Jean-Marc MENDOZA

Mendoza Jean Marc 2 Salle du Poste

31380 Gragnague

Tel 06 66 34 07 23

Gragnaguaises, Gragnaguais,

L'ENQUETE PUBLIQUE sur la modifications n°5 du PLU de Gragnague sera réalisée par un commissaire-enquêteur. Cette 5ème modification, en 8 ans d'existence du PLU, comporte des évolutions très importantes du plan d'urbanisation de notre commune qui n'ont jamais fait l'objet du moindre débat citoyen et qui n'ont pas été présentées lors des dernières élections municipales.

Certaines de ces modifications ont fait l'objet de vives critiques de la part d'une partie de la population du village. Elles se sont matérialisées par la création de notre association, la signature d'une pétition par environ 250 habitants de la commune, demandant à Mr le Maire, sans succès, un référendum local et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions de leur PLU.

Il est important de demander au commissaire-enquêteur d'émettre un AVIS DEFAVORABLE

Nous devons tous nous mobiliser et lui adresser un courrier en lui donnant des raisons à cette demande.

(conf. modalités au verso)

Voici quelques points figurant dans la modification n°5 (qui pourraient vous permettre de justifier votre demande) :

1. **La hauteur des bâtiments** passera de R+1 à R+2, ce qui n'existe dans aucune des communes rurales de la communauté de commune (C3G). Accorder des permis de construire pour des bâtiments d'habitation pouvant atteindre **12m de haut** n'est pas qu'une simple modification de notre plan d'urbanisme, c'est un changement radical de l'habitat de notre commune.

2. Le premier bâtiment R+2 se fera à l'endroit où était prévu jusque-là dans le PLU, **une place arborée**, avec des commerces de proximité et des espaces de loisirs pour enfants et adultes. Cet espace de vie, qui fait l'attrait de nos villages ruraux, **disparait**. Le tout étant remplacé par un bâtiment de 60m de long, de 50m de large et de 12m de haut.

3. **Les projets de lotissements** ne correspondent pas au plan d'urbanisation qui était prévu (en terme de calendrier et de simultanéité = croissance extrêmement rapide). Pour vous donner une idée, le nouveau projet sera **18 fois plus grand que le chantier actuel des commerces** (9 hectares prévus).

4. Le lieu d'implantation de la nouvelle l'école est changé dans le PLU n°5, elle est prévue sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs. La mairie n'a prévu aucune compensation à cette **suppression d'espaces pour le sport et les loisirs.** Cette décision pénalise donc les habitants du centre et les futurs habitants de la zone de 9ha qui s'ouvre à la construction.

5. Le PLU n°5 entrainera une **augmentation considérable du flux routier** sur la commune, les voies d'accès sont déjà insuffisantes, la mairie n'a prévue **aucune adaptation**. Nous avons soulevé ce problème lors de notre rencontre avec l'équipe municipale qui nous a répondu que « de nombreuses études avaient été réalisées" mais n'a pas été en mesure de nous fournir les documents. Voitures, bus et camions traverseront le centre du village, les lotissements des Trezemines, des Tuileries, du Lauzis et autres…

La totalité de la modification est disponible sur le site de la mairie.

AVIS DEFAVORABLE

AG - Coralie FOURASTIÉ

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: coralie fourastie <coralie.fourastie@hotmail.fr>
Envoyé: lundi 11 juillet 2022 17:30
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observation PLU pour le commissaire enquêteur

Bonjour,

Je souhaite vous faire part de mon avis dans le cadre de l'Enquête Publique sur la modification N°5 du PLU de la commune de Gragnague.
En effet, je suis défavorable aux modifications proposées pour les raisons suivantes :

- Les éléments présentés ne comportent aucune information ou étude concernant l'augmentation du trafic routier généré par ces aménagements et notamment les nouveaux lotissements. Nous ne savons pas dans quelle mesure le flux routier supplémentaire pourra être absorbé par les voies d'accès existantes et déjà saturées.
- Permettre un bâtiment de hauteur supérieure à ce qui existe actuellement sur la commune et les communes aux alentours relève d'une modification importante du caractère attrayant de nos villages ruraux. Le cadre de vie de Gragnague est en péril par la construction de nouveaux lotissements et immeubles hauts au détriment d'espaces conviviaux, arborés et avec des équipements de loisirs et de sport, ce qui serait davantage en phase avec les besoins des habitants.

Ainsi, je vous fais part de mon avis négatif à l'encontre de cette modification du PLU.
Pouvez-vous attester de la bonne réception de ma contribution ?

Cordialement,

Coralie Fourastié
19 rue de la Tour
31380 Gragnague

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

AQ4 Emmanuel PAYSAN

Gragnague le, 10 juillet 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je me permet de vous déposer cette lettre dans le cadre de l'enquête publique sur la **modification n°5 du PLU**.

Vous trouverez ci après ma demande précise et détaillée pour vous demander de mettre un avis défavorable sur cette modification numéro 5 du PLU **mais je tiens avant cela, à vous contextualisé mon ressenti personnel mais également, partager par plus de 70 adherents de l'association « pour un urbanisme de qualité à gragnague » quand à la non concertation activement menée par nos élus face à ce sujet d'ampleur pour notre commune.**

En effet, malgré de nombreuses demandes de concertations citoyennes et de démocrate participative sur ce projet , la mairie n'aura proposé aux habitants de gragnague, qu'une seule réunion d'information fin mars sur ces projets pour nous prouver que nous étions mis « devant le fait accompli » et qu'il ne pouvait y avoir aucun changement à ce qu'ils avaient prévu dans notre dos.

L'association qui s'est créée depuis 1 an et demi, à réussi à obtenir une réunion avec les élus fin avril, mais même constat « impossible de modifier quoi que ce soit » en sachant que l'adjoint à l'urbanisme et le maire, étaient absent à cette réunion, et que les personnes présentes ont clairement commencé notre réunion par « nous ne sommes pas spécialiste de l'urbanisme et nous nous appuyons sur des experts ».
Quel mépris pour les habitants impliqués et qui veulent travailler avec la mairie pour réfléchir à ces projets majeurs d'accroissement de la population.

En désespoir de cause , voici un mail envoyé à la mairie de Gragnague le 27 juin et voici la réponses de la mairie :

Bonjour Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la future délibération du conseil municipal sur la modification N°5 du PLU, un groupe de 5 personnes de l'association « Pour un urbanisme de qualité sur la commune de Gragnague », souhaiterais nouer un dialogue dans le cadre d'une réunion/rencontre, avec les 19 élus afin d'échanger et faire connaitre nos arguments et nos informations sur ce sujet.

Notre souhait est d'instaurer un échange bienveillant sur notre point de vue de ce projet et vous partager la vision et les inquiétudes d'un nombre important d'habitants adhérents ou non de notre association (à ce jour plus de 70 adhérents actifs 1 an après la création de l'association et plus de 250 cosignataires de notre pétition demandant un referendum).

Nous pensons qu'avant de délibérer sur un projet aussi important et impactant pour l'urbanisme de notre village, tous les points de vu doivent être exposés aux élus afin de prendre une décision lors de la délibération qui actera l'accord de cette modification par l'équipe municipale.

Espérant que vous accéderez à notre requête, pourriez vous nous proposer des dates possibles pour cette rencontre courant du mois de Juillet.

Merci d'avance pour l'attention que vous porterez à notre demande.

Bonne journée

Emmanuel PAYSAN / Yannick BASCA / Didier CANTALOUBE / Laurent ORTIZ / Dominique CREBASSOL

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

Réponse de la mairie
De : **Urbanisme Mairie de Gragnague** <urbanisme@gragnague.fr>
Date: mer. 6 juil. 2022 à 15:50
Subject: Re: TR: Demande de contact - emmanuel PAYSAN
To: epaysan@gmail.com <epaysan@gmail.com>

Bonjour, Nous avons bien pris connaissance de votre demande de réunion avec le conseil municipal et nous sommes au regret de vous informer que nous ne pourrons donner suite positivement à votre demande dans l'immédiat.

En effet, nous vous rappelons que l'ensemble des membres du conseil municipal aura pleinement accès aux remarques et observations qui auront été transmises au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

Nous ne manquerons pas de leur rappeler que la connaissance de l'ensemble du dossier est un préalable aux délibérations futures. *Les hommes et femmes qui composent le conseil municipal sont des personnes impliquées et suffisamment responsables pour ne pas douter qu'il en soit ainsi.*

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à notre considération distinguée.

L'équipe municipale de Gragnague.

Encore une fois, impossible d'entamer un dialogue avec les élus pour leur partager notre vision du projet par une discussion plutôt que par des documents partagés lors de l'enquete publique.

Nous nous consacrons donc à cette enquête publique en espérant que les élus étudierons l'ensemble des éléments que vous leur ferrez parvenir avant de se faire un avis et voter pour ou contre cette modification N°5 du PLU lors **d'un prochain conseil municipal.**

A noter à ce sujet , la volonté apparemment délibérée de la municipalité de ne pas communiquer les dates de conseils municipaux.
Notre expérience et celle de la correspondante de LA DEPECHE depuis très longtemps nous montre que nous n'arrivons pas à obtenir la date du prochain CM et que nous le decouvrons quasi systématiquement après la tenue d'un CM par l'affichage du compte rendu.

Plusieurs moyens de communications sont à leur disposition (site internet de la mairie, newsletter, panneau pocket, affichage publique devant la mairie..) et je peux vous garantir qu'aujourd'hui aucun de ces moyens sont utilisés (sauf panneaupocket une fois mais par erreur car il s'agissait de la convocation des élus).

Merci de leur faire passer également ce message afin que les habitants sachent quand se tiennent leur CM et qu'ils y soient présent s'ils le souhaitent.

Cordialement
Emmanuel Paysan

10/7/22

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

Gragnague le, 10 juillet 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La **modification n°5 du PLU** de Gragnague (qui reprend intégralement la modification n°4) a fait l'objet de vives critiques de la part de la population du village. Elles se sont matérialisées par une pétition signée par environ 15% du corps électoral demandant à la mairie, sans succès, un référendum et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions du PLU.

La mairie a répondu que l'enquête publique serait l'unique participation des citoyens aux projets du maire et de son équipe, alors que ceux-ci n'ont jamais présenté et encore moins discuté de ces importantes évolutions lors des élections municipales, il y a deux ans.

C'est donc dans ce contexte que je m'adresse à vous pour vous demander **d'émettre un avis défavorable** sur cette modification de sorte que nous ayons une chance de pouvoir obtenir un débat-citoyen sur l'évolution de notre commune. Il faut d'ailleurs noter que votre prédécesseur, dans le cadre de la modification n°4, avait aboutie à un « *avis favorable sous réserves* ». Or aucune des réserves n'ayant été levée par l'équipe municipale avant qu'elle accorde, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur la zone concernée, son ***avis est donc réputé défavorable***.

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

1/ Les modifications apportées au PLU sont telles **qu'elles auraient dû s'inscrire dans le cadre d'une procédure de « révision »** et non d'une simple « modification ». En effet, la révision est nécessaire lorsqu'il est envisagé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou encore de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou bien de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Or en l'espèce, les modifications envisagées sont susceptibles **de porter atteinte à la qualité du site,** mais aussi **d'induire de graves risques de nuisances :**

- La voie qui va connecter cette zone de 9ha au lotissement de Trézemines traverse l'avenue de la briqueterie qui est un axe piétonnier classé chemin de GR très utilisé par les promeneurs et les randonneurs, sans qu'il soit prévu autre chose qu'un passage clouté (Cf. Annexe 2-B). C'est une **atteinte à la qualité du site et au milieu naturel, ainsi qu'une mise en danger des randonneurs.**
- **La hauteur des bâtiments passe de R+1 à R+2**, ce qui n'existe dans aucune des communes rurales de la communauté de commune. Accorder un permis de construire pour un bâtiment d'habitation de 12m de haut correspond à un changement radical du PLU et de l'habitat de la commune. Il ne peut pas être qualifié de simple modification. **Là encore il s'agit d'une atteinte à la qualité du site et des paysages.**
- De même l'implantation du bâtiment R+2, dont le permis a été accordé (Cf. Annexe 1) se fait en lieu et place d'un espace public destiné, dans le PLU, à un lieu de vie autour d'une place arborée, avec des commerces de proximité et des espaces de loisir pour enfants et adultes (Cf. Annexe 2-A). C'est une réutilisation de l'espace public qui est loin d'être mineure. Nous y voyons une **dégradation de la qualité du site assortie d'une nuisance importante pour les habitants actuels et futurs** de cette zone.
- Il faut noter aussi que le projet de lotissement « Le Lauzis » ne correspond en rien au plan d'urbanisation prévu dans le PLU puisqu'au lieu de deux voies structurantes, il se limite à une simple raquette (cf. Annexe 2-A et 2-B). Cette modification du plan de circulation est

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

importante et **va induire de graves risques de nuisance** pour les habitants des lotissements de Trézemines et de la Briqueterie. Ces modifications auraient nécessité une étude des flux et un débat.

- La nouvelle implantation de l'école se fait sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs (cf. Annexe 2-A) dans une zone classée UI. C'est un changement d'affectation qui n'est pas mineur et qui aurait dû relever lui aussi d'une procédure de révision. Ce changement d'affectation est d'autant plus significatif que la mairie n'a pas prévu de compensation sur cette perte. La mairie préférant reporter, selon ses propres dires, tous les efforts de la commune sur le gymnase du Lycée. Or il faut noter que celui-ci est plus proche de Garidech que du centre du village. Cette décision pénalise donc les habitants du centre et les futurs habitants de la zone de 9ha qui s'ouvre à la construction. Il s'agit bien d'une **dégradation de la qualité du site**.
- Enfin, et c'est sans doute le point le plus problématique de cette modification du PLU, **les voies d'accès et les stationnements** pour cette zone de 9ha, comprenant 200 logements, des commerces et une extension importante de l'école, **sont totalement inadaptées** pour accueillir un flot de voitures, de camions et de bus très important, particulièrement aux heures d'entrée et de sortie de l'école. La mairie prétend qu'elle a fait « réaliser de nombreuses études » sur cette question. Or nous émettons un doute sur l'existence de ces études puisque la mairie n'a jamais été capable de les fournir malgré des demandes répétées et en dépit de ses obligations légales. La seule étude qu'elle a fournie concerne l'implantation d'un feu devant l'école pour sécuriser la sortie des enfants. Cette étude ne répond absolument pas à la question de l'absorption par les voies d'accès existantes des nouveaux flux de véhicules lorsque cette zone de 9ha. sera aménagée.
  Autrement dit, le tracé des voies de desserte indispensables pour absorber le nombre d'habitants conséquent de ces deux lotissements, des commerces et d'une école de regroupement intercommunal, est aujourd'hui parfaitement hypothétique.
  En regardant l'Annexe 2-B, il apparaît clairement que le schéma de principe pour desservir correctement toute cette zone devrait traverser à l'Ouest un chemin de GR puis une Zone classée actuellement A, pour contourner les lotissements de Trézemines et de la Briqueterie, et qu'à l'Est elle débouche également sur une Zone actuellement classée en A qui, par définition, doit être protégée de toute urbanisation.
  Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation induit des **risques de nuisance** évidents tout en réduisant potentiellement une protection résultant des zonages actuellement applicables.
  Or, il est parfaitement incohérent et contraire aux principes qui s'appliquent en matière de planification urbaine de prévoir une ouverture à l'urbanisation, avec la densification importante à l'échelle de la commune que cela suppose, tout en renvoyant la problématique des accès et de la desserte de ce secteur à des études ultérieures... **Le propre de la planification est d'anticiper les conséquences liées aux changements d'occupation des sols, cela afin de réduire les risques et les nuisances ultérieures** pouvant résulter d'une ouverture à l'urbanisation. **Ici c'est tout le contraire qui est effectué.**
  Si on ne veut pas mettre en danger les enfants et les riverains des lotissements de Trézemines et de la briqueterie, et pas davantage ceux du centre historique du village, il faudrait traiter ce problème avant de donner des permis de lotir et de construire.
  Avec une précipitation certaine, cette modification du PLU met clairement la charrue avant les bœufs. Dans l'intérêt des anciens comme des nouveaux habitants, **pour préserver la qualité de vie et la sécurité de chacun**, nous demandons que la question des voies d'accès et des parkings pour cette zone soit incluse comme préalable dans la révision du PLU.

2/ La seconde raison qui justifie notre demande d'avis défavorable est liée au fait que cette urbanisation, et les aménagements indispensables qu'elle induit (comme la réalisation d'axes structurant sur des parcelles classées aujourd'hui en zone A, même si cela est largement éludé

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

comme on l'a vu dans le document soumis à enquête publique), méconnaît ouvertement l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Celui-ci fixe comme politique urbaine : « *la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme* ». **Cet objectif doit d'ores et déjà être décliné dans les documents d'urbanisme** et force de constater qu'**il est totalement absent dans la modification n° 5 soumise à l'enquête**.

Dans l'espoir que vous pourrez accéder à notre demande et qu'ainsi les habitants de notre commune pourront être associés aux évolutions importantes de son urbanisme, je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux

PAYSAN EMMANUEL

10/7/22

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

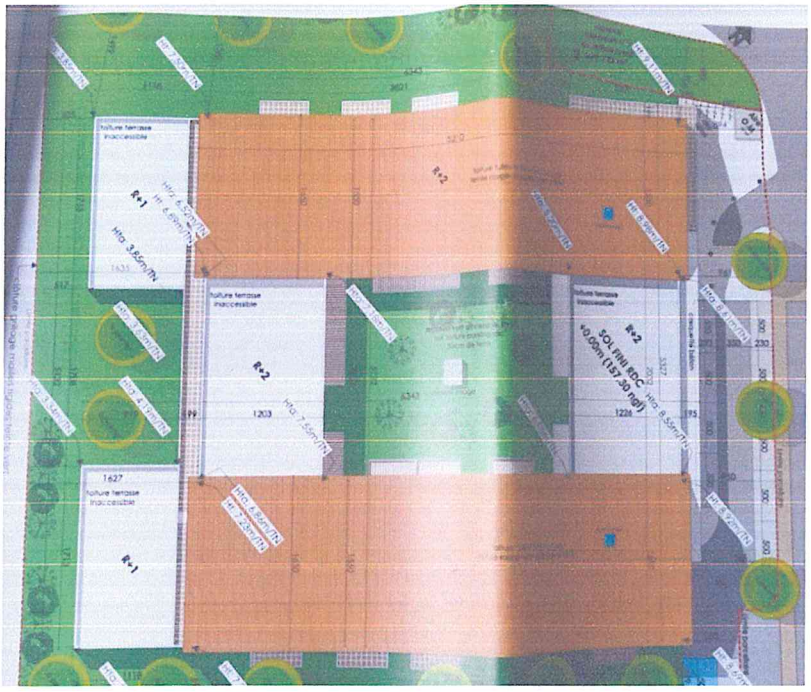
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



Le projet de **résidence sénior** qui a obtenu un PC à la suite du vote par le Conseil Municipal de la modification n°4 du PLU se situe à l'entrée de l'agglomération en lieu et place d'un espace dédié aux commerces et à la convivialité prévu dans le PLU depuis l'origine, en 2014.

Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

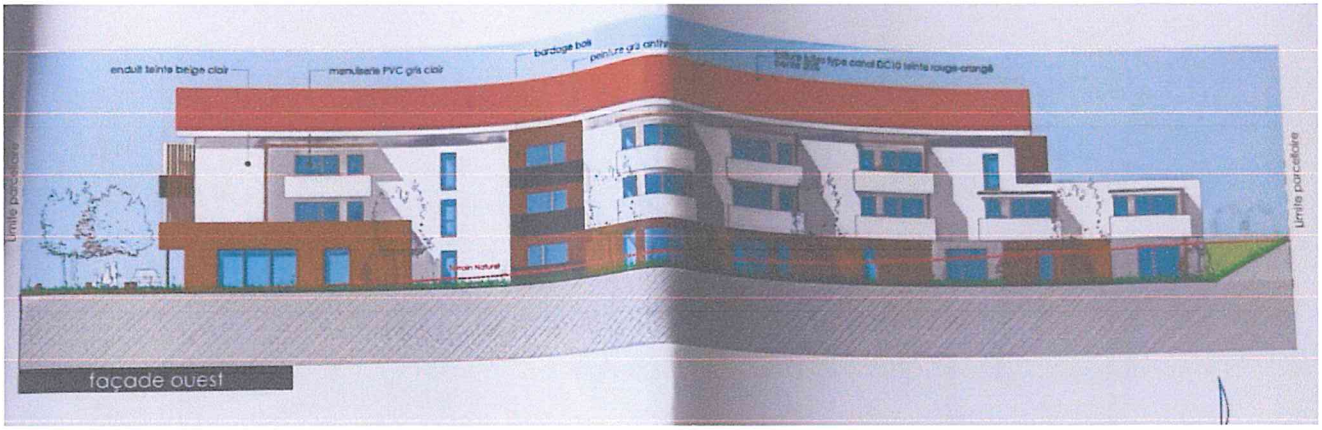
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques des villages à la française où il fait bon vivre.** Comment est-il possible que l'équipe municipale ait pu changer ce projet, qu'elle avait elle-même « vendu » aux habitants, sans même organiser un débat avec la population ?



Les caractéristiques de ce projet sont tout à fait disproportionnées en regard de l'environnement communal et de son caractère rural.

La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%,** ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui sont limitées à **50%** d'emprise au sol ! Elle comporte comme seul espace vert un patio artificiel de 400 m² situé en étage (R+1), et donc très difficile à entretenir.

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

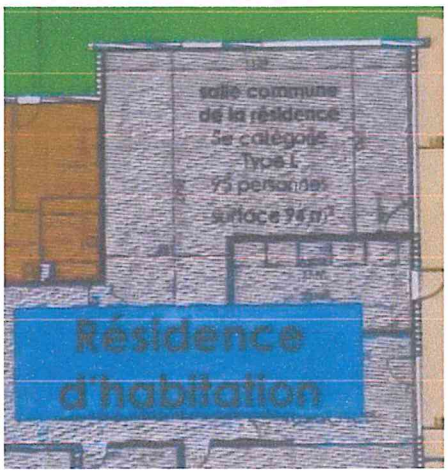


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement 6 logements sur 74 sont de plein pied.

Pour en revenir à l'aspect « intergénérationnel » de ce projet, mentionné dans l'EUP du PLU4, comme indiqué ci-dessous :

> ***Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère inter générationnel de la structure.***

En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine n'ont pas été associées à sa conception.



Finalement, ce projet, outre son caractère inadapté à l'environnement, reproduit les erreurs d'urbanisme des années 70 : ce n'est pas en concentrant une même catégorie sociale que l'on craie de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

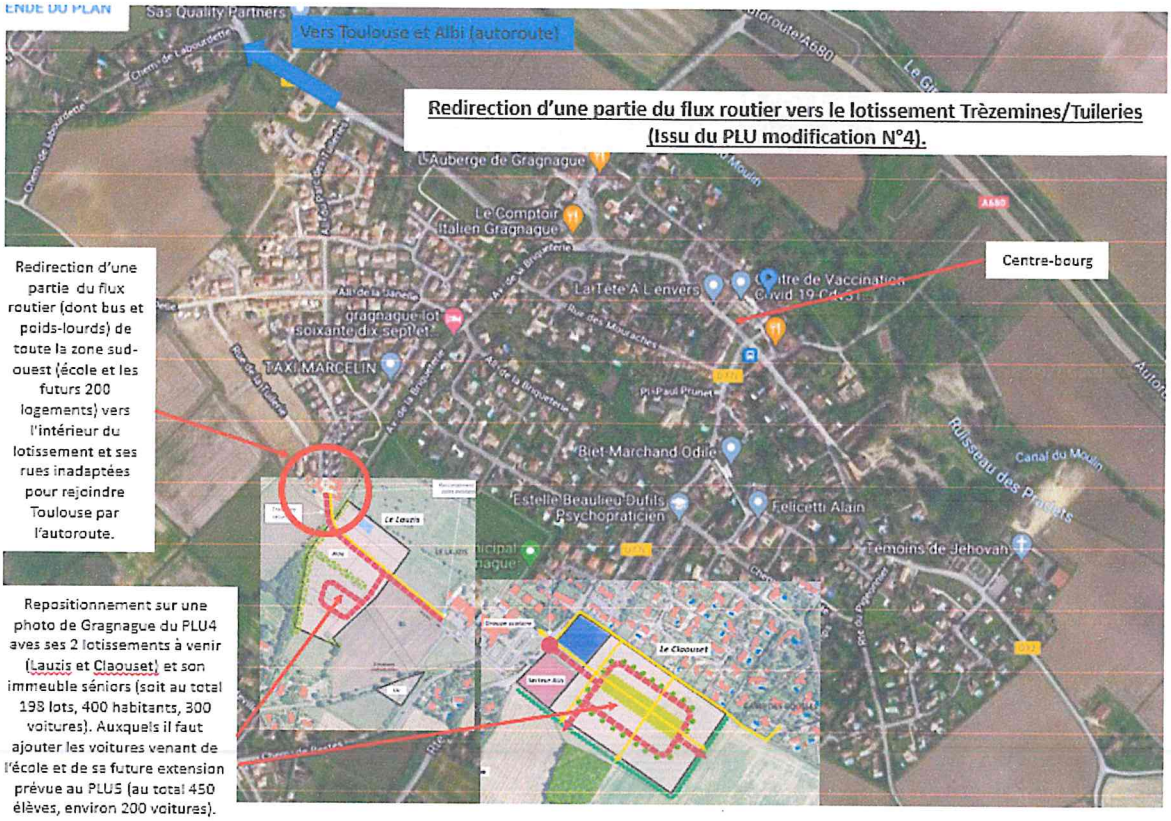
PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-A : **PLU 3 - Quartier Lauzis-Ecoles**



PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-B : PLU 4-5 Quartier Lauzis-Ecoles

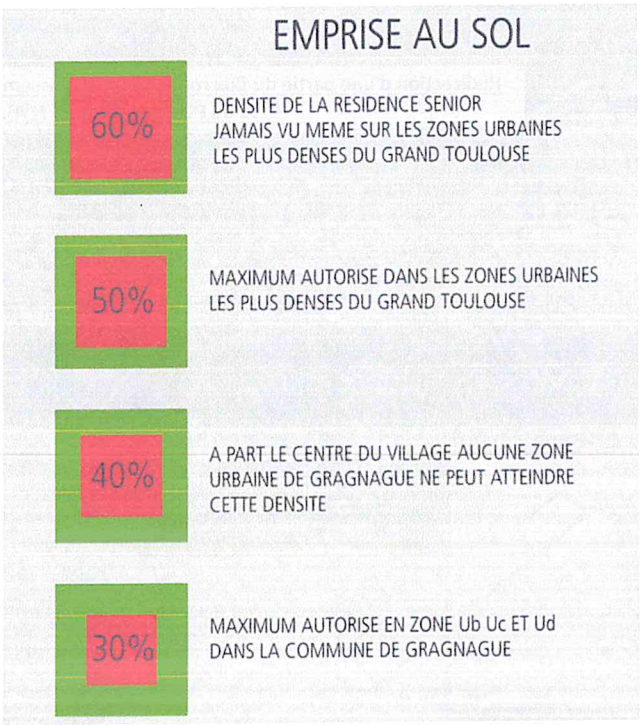


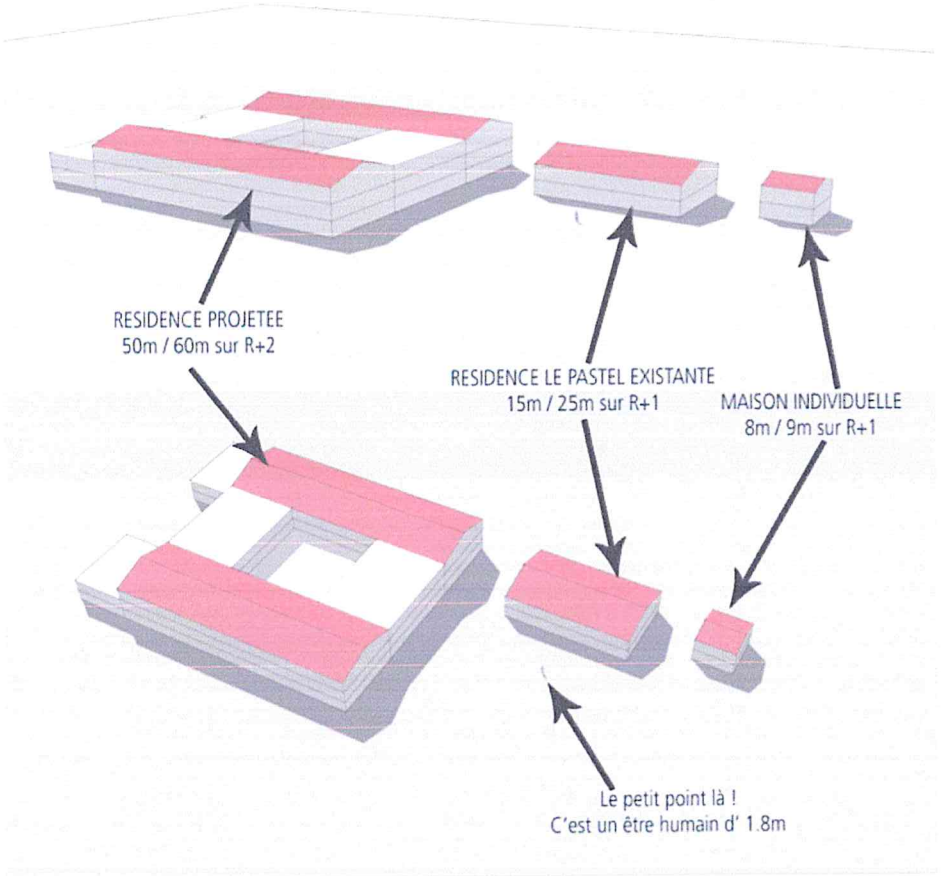
Redirection d'une partie du flux routier (dont bus et poids-lourds) de toute la zone sud-ouest (école et les futurs 200 logements) vers l'intérieur du lotissement et ses rues inadaptées pour rejoindre Toulouse par l'autoroute.

Repositionnement sur une photo de Gragnague du PLU4 aves ses 2 lotissements à venir (Lauzis et Claouset) et son immeuble séniors (soit au total 198 lots, 400 habitants, 300 voitures). Auxquels il faut ajouter les voitures venant de l'école et de sa future extension prévue au PLU5 (au total 450 élèves, environ 200 voitures). Donc en tout 500 véhicules matin et soir.

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 3: VISUELS SYNTHETIQUES A DESTINATION DE NOS ELUS CONCERNANT LA « MAISON INTERGENERATIONNELLE »





PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 4: INFORMATIONS POUR NOS ELUS « MAITRISE DE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION »

Le PADD rev.2 (PADD2) disponible sur le site de la mairie fixe un objectif maximum de 3000 habitants en 2030. (voir extrait ci-dessous) :

> **Projet :**
> • La maîtrise de l'accueil souhaitée par la municipalité pour les dix prochaines années se traduit par un objectif de population de 3000 habitants à l'horizon 2030, soit un gain de 1150 habitants par rapport à la population estimée en 2011. Le respect de cet objectif doit permettre de maintenir les équipements et notamment l'école a leur niveau d'occupation actuel

Or, dans le RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE (PIECE N°1 DU PLU) fourni lors de l'Enquête d'Utilité Publique (EUP) de la modification 4 du PLU (PLU4), il y est indiqué une population en 2020 de 2576 habitants (voir extrait ci-dessous) :

> La commune de Gragnague est en pleine expansion. Elle connaît ces dernières années un développement important sur le plan de l'urbanisation (achèvement de la ZAC Trèzemines-Tuileries) qui a conduit sa population à atteindre les **2 576 habitants en 2020** (recensement communal).

En 2022, vu le nombre d'habitations qui se sont construites depuis dans les « dents creuses disponibles », nous pouvons considérer que les 2600 habitants sont atteints à ce jour.

Le PLU 4 autorise la construction au sud-ouest de Gragnague de 2 lotissements (Le Lauzis et Le Claouset) ainsi qu'un immeuble qui avait été vendu à la population comme « intergénérationnel » mais qui finalement ne l'est pas et sera juste un immeuble pour séniors (voir plus loin). Ces constructions fourniront 198 logements soit environ 400 personnes minimum.

Donc vers 2026, quand ces constructions seront finies, la population aura atteint les 3000 habitants **sans compter les habitations construites ailleurs sur la commune**, notamment 2 lotissements actuellement en construction au centre-bourg (32 lots au total soit 80 habitants).

<u>En conclusion, si l'augmentation de population continue ainsi, en 2030 nous serons plus de 3500 habitants ! **Donc l'objectif de 3000 habitants maximum demandé par le PADD sera largement dépassé !**</u>

A noter qu'afin d'étaler dans le temps la construction des 2 lotissements, il avait été mis dans le RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE (PIECE N°1 DU PLU) fourni lors de l'EUP du PLU4 la directive ci-dessous (règle des 80%) :

> Elle doit se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :
>
> - Le secteur AUa « Le Lauzis » est constructible immédiatement
> - Le secteur AUa « Le Claouset » sera ouvert à l'urbanisation (dépôt du permis d'aménager) après la réalisation de 80% au moins du programme de logements (dépôt des permis de construire) attendus sur le secteur AUa « Le Lauzis »

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

OR, APRES LA FIN DE L'EUP, LA DIRECTIVE A ETE RAMENEE A 20% !!! Voir ci-dessous le RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE (PIECE N°1 DU PLU) validé par la mairie <u>après l'EUP du PLU4</u>.

> Elle doit se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :
>
> - Le secteur AUa « Le Lauzis » est constructible immédiatement
> - Le secteur AUa « Le Claouset » sera ouvert à l'urbanisation (dépôt du permis d'aménager) après la réalisation de 20% au moins du programme de logements (dépôt des permis de construire) attendus sur le secteur AUa « Le Lauzis »

Ainsi, après la fin de l'EUP, la mairie a décidé d'accélérer le rythme des constructions au détriment des objectifs de maitrise de l'augmentation de la population demandée par le PADD.

Devant la **pression immobilière**, notre village est passé de 1600 habitants en 2008 à plus de 2500 en 2020, soit une **augmentation de plus de 60% de sa population** en 13 ans. On ne peut pas reprocher aux habitants de Gragnague, comme nous l'avons entendu, de fermer les portes de leur village aux nouveaux arrivants. Nous pensons que Gragnague a largement pris sa part face aux besoins de logements dans le secteur nord toulousain.

PAYSAN EMMANUEL
4 CHEMIN DE LAGARDE maison F2 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 5: INFORMATIONS POUR NOS ELUS « EMPRISE D'ANGELOTTI SUR LES DECISIONS DE NOTRE PLU ? »

A noter que la société Angelotti se sert des institutions (Préfecture) à ses fins personnelles (financières bien sûr) !

Cette société avait prévu un immeuble pour séniors de 88 logements. Par la suite, elle est revenue à 74 logements car elle n'avait pas pris en compte un parking de taille suffisante pour les résidents ! C'est vous dire le niveau d'impréparation du projet avant sa présentation au public. Elle a revu sa copie et présente dorénavant un projet avec 74 logements.

Ne perdant pas le nord, dans un courrier adressé à la mairie, elle demande que soit compensé la perte de 14 logements par un nouvel immeuble **R+2** de 8 logements à l'attention d'un public jeune. C'est comme ça qu'elle voit l'intergénération (dans 2 immeubles indépendants) !

Vous trouverez ci-dessous ce courrier contenu dans le RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUËTEUR à la fin de l'EUP du PLU4 :

AGENCE IMMOBILIERE ANGELOTTI :

Zone AUs – Résidence services seniors « Le Claouset » : demande de réduction à 75 logements au lieu de 88 . Soit 13 logements comptabilisés en moins afin de permettre une place de stationnement par logement réalisé conformément au Code de l'Urbanisme (L.151-35).

➢ Afin de compenser cette perte de logements sociaux, les 13 logements pourraient être répartis: « Le Lauzis » : 57 logements au lieu de 52 (+ 5) reste au minimum 8 logements à répartir et plus si possible . Sur quel autre site puisque « le Claouzet » est fixé à 66 logements ? Le calcul initial de densification se trouve diminué alors que l'avis Préfectoral le souhaitait plus important.

➢ Il relève de l'enquête publique que la population ne veut pas accepter l'implantation d'un habitat R+2 malgré qu'il en existe au centre du bourg.
La construction d'un bâtiment R+2 contenant de petits logements (souvent demandés par les jeunes gens ou couples) qui pourrait être implanté après étude de terrain sur un site approprié soit sur l'une ou l'autre des deux AOP pourrait pourvoir à compenser ces 8 logements manquants et plus pour satisfaire à la demande du Préfet..
➔Une extension de la zone AUs derrière l'emprise prévue pour l'installation de la résidence seniors pourrait bénéficier d'un bâtiment R+2 comme celle-ci et apporter une solution au problème de compensation des 8 logements et + pour satisfaire à la densification. Elle ne nuirait pas au voisinage du lotissement existant.
➔ Des

N'est-ce pas un abus de position dominante ?

Enquête publique modification n°5 du PLU
AG5. Noëllie TUIL

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Noellie Tuil <noellie.tuil@gmail.com>
Envoyé: lundi 11 juillet 2022 21:49
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Courrier enquête publique GRAGNAGUE Juillet 22.docx

Bonjour,
Veuillez trouver en pièce jointe, ma lettre décrivant mes arguments vous demandant d'émettre un **avis défavorable** à la modification n°5 du PLU.
Cordialement
Noëllie TUIL
12 Chemin de Lagarde 31380 GRAGNAGUE

TUIL NOELLIE
12 CHEMIN DE LAGARDE 31380 GRAGNAGUE

Gragnague le 11/07/2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La **modification n°5 du PLU** de Gragnague (qui reprend intégralement la modification n°4) a fait l'objet de vives critiques de la part de la population du village. Elles se sont matérialisées par une pétition signée par environ 15% du corps électoral demandant à la mairie, sans succès, un référendum et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions du PLU.

La mairie a répondu que l'enquête publique serait l'unique participation des citoyens aux projets du maire et de son équipe, alors que ceux-ci n'ont jamais présenté et encore moins discuté de ces importantes évolutions lors des élections municipales, il y a deux ans.

C'est donc dans ce contexte que je m'adresse à vous pour vous demander **d'émettre un avis défavorable** sur cette modification de sorte que nous ayons une chance de pouvoir obtenir un débat-citoyen sur l'évolution de notre commune. Il faut d'ailleurs noter que votre prédécesseur, dans le cadre de la modification n°4, avait aboutie à un « *avis favorable sous réserves* ». Or aucune des réserves n'ayant été levée par l'équipe municipale avant qu'elle accorde, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur la zone concernée, son ***avis est donc réputé défavorable***.

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

1/ Les modifications apportées au PLU sont telles **qu'elles auraient dû s'inscrire dans le cadre d'une procédure de « révision »** et non d'une simple « modification ». En effet, la révision est nécessaire lorsqu'il est envisagé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou encore de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou bien de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Or en l'espèce, les modifications envisagées sont susceptibles **de porter atteinte à la qualité du site,** mais aussi **d'induire de graves risques de nuisances :**

- La voie qui va connecter cette zone de 9ha au lotissement de Trézemines traverse l'avenue de la briqueterie qui est un axe piétonnier classé chemin de GR très utilisé par les promeneurs et les randonneurs, sans qu'il soit prévu autre chose qu'un passage clouté (Cf. Annexe 2-B). C'est une **atteinte à la qualité du site et au milieu naturel, ainsi qu'une mise en danger des randonneurs**.
- **La hauteur des bâtiments passe de R+1 à R+2**, ce qui n'existe dans aucune des communes rurales de la communauté de commune. Accorder un permis de construire pour un bâtiment d'habitation de 12m de haut correspond à un changement radical du PLU et de l'habitat de la commune. Il ne peut pas être qualifié de simple modification. **Là encore il s'agit d'une atteinte à la qualité du site et des paysages.**
- De même l'implantation du bâtiment R+2, dont le permis a été accordé (Cf. Annexe 1) se fait en lieu et place d'un espace public destiné, dans le PLU, à un lieu de vie autour d'une place arborée, avec des commerces de proximité et des espaces de loisir pour enfants et

TUIL NOELLIE
12 CHEMIN DE LAGARDE 31380 GRAGNAGUE

adultes (Cf. Annexe 2-A). C'est une réutilisation de l'espace public qui est loin d'être mineure. Nous y voyons une **dégradation de la qualité du site assortie d'une nuisance importante pour les habitants actuels et futurs** de cette zone.

- Il faut noter aussi que le projet de lotissement « Le Lauzis » ne correspond en rien au plan d'urbanisation prévu dans le PLU puisqu'au lieu de deux voies structurantes, il se limite à une simple raquette (cf. Annexe 2-A et 2-B). Cette modification du plan de circulation est importante et **va induire de graves risques de nuisance** pour les habitants des lotissements de Trézemines et de la Briqueterie. Ces modifications auraient nécessité une étude des flux et un débat.
- La nouvelle implantation de l'école se fait sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs (cf. Annexe 2-A) dans une zone classée UI. C'est un changement d'affectation qui n'est pas mineur et qui aurait dû relever lui aussi d'une procédure de révision. Ce changement d'affectation est d'autant plus significatif que la mairie n'a pas prévu de compensation sur cette perte. La mairie préférant reporter, selon ses propres dires, tous les efforts de la commune sur le gymnase du Lycée. Or il faut noter que celui-ci est plus proche de Garidech que du centre du village. Cette décision pénalise donc les habitants du centre et les futurs habitants de la zone de 9ha qui s'ouvre à la construction. Il s'agit bien d'une **dégradation de la qualité du site**.
- Enfin, et c'est sans doute le point le plus problématique de cette modification du PLU, **les voies d'accès et les stationnements** pour cette zone de 9ha, comprenant 200 logements, des commerces et une extension importante de l'école, **sont totalement inadaptées** pour accueillir un flot de voitures, de camions et de bus très important, particulièrement aux heures d'entrée et de sortie de l'école. La mairie prétend qu'elle a fait « réaliser de nombreuses études » sur cette question. Or nous émettons un doute sur l'existence de ces études puisque la mairie n'a jamais été capable de les fournir malgré des demandes répétées et en dépit de ses obligations légales. La seule étude qu'elle a fournie concerne l'implantation d'un feu devant l'école pour sécuriser la sortie des enfants. Cette étude ne répond absolument pas à la question de l'absorption par les voies d'accès existantes des nouveaux flux de véhicules lorsque cette zone de 9ha. sera aménagée.
  Autrement dit, le tracé des voies de desserte indispensables pour absorber le nombre d'habitants conséquent de ces deux lotissements, des commerces et d'une école de regroupement intercommunal, est aujourd'hui parfaitement hypothétique.
  En regardant l'Annexe 2-B, il apparaît clairement que le schéma de principe pour desservir correctement toute cette zone devrait traverser à l'Ouest un chemin de GR puis une Zone classée actuellement A, pour contourner les lotissements de Trézemines et de la Briqueterie, et qu'à l'Est elle débouche également sur une Zone actuellement classée en A qui, par définition, doit être protégée de toute urbanisation.
  Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation induit des **risques de nuisance** évidents tout en réduisant potentiellement une protection résultant des zonages actuellement applicables.
  Or, il est parfaitement incohérent et contraire aux principes qui s'appliquent en matière de planification urbaine de prévoir une ouverture à l'urbanisation, avec la densification importante à l'échelle de la commune que cela suppose, tout en renvoyant la problématique des accès et de la desserte de ce secteur à des études ultérieures... **Le propre de la planification est d'anticiper les conséquences liées aux changements d'occupation des sols, cela afin de réduire les risques et les nuisances ultérieures** pouvant résulter d'une ouverture à l'urbanisation. **Ici c'est tout le contraire qui est effectué.**
  Si on ne veut pas mettre en danger les enfants et les riverains des lotissements de Trézemines et de la briqueterie, et pas davantage ceux du centre historique du village, il faudrait traiter ce problème avant de donner des permis de lotir et de construire.
  Avec une précipitation certaine, cette modification du PLU met clairement la charrue avant les bœufs. Dans l'intérêt des anciens comme des nouveaux habitants, **pour préserver la qualité de vie et la sécurité de chacun**, nous demandons que la question des voies

TUIL NOELLIE
12 CHEMIN DE LAGARDE 31380 GRAGNAGUE

d'accès et des parkings pour cette zone soit incluse comme préalable dans la révision du PLU.

2/ La seconde raison qui justifie notre demande d'avis défavorable est liée au fait que cette urbanisation, et les aménagements indispensables qu'elle induit (comme la réalisation d'axes structurant sur des parcelles classées aujourd'hui en zone A, même si cela est largement éludé comme on l'a vu dans le document soumis à enquête publique), méconnaît ouvertement l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Celui-ci fixe comme politique urbaine : « *la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme* ». **Cet objectif doit d'ores et déjà être décliné dans les documents d'urbanisme** et force de constater qu'**il est totalement absent dans la modification n° 5 soumise à l'enquête**.

Dans l'espoir que vous pourrez accéder à notre demande et qu'ainsi les habitants de notre commune pourront être associés aux évolutions importantes de son urbanisme, je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux

Nom et signature

TUIL NOELLIE

TUIL NOELLIE
12 CHEMIN DE LAGARDE 31380 GRAGNAGUE

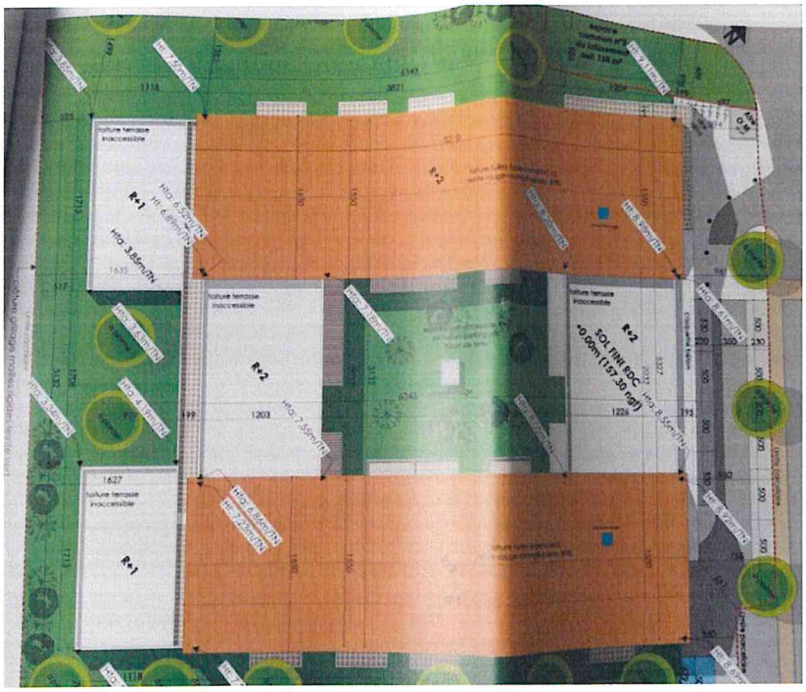
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



Le projet de **résidence sénior** qui a obtenu un PC à la suite du vote par le Conseil Municipal de la modification n°4 du PLU se situe à l'entrée de l'agglomération en lieu et place d'un espace dédié aux commerces et à la convivialité prévu dans le PLU depuis l'origine, en 2014.

Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

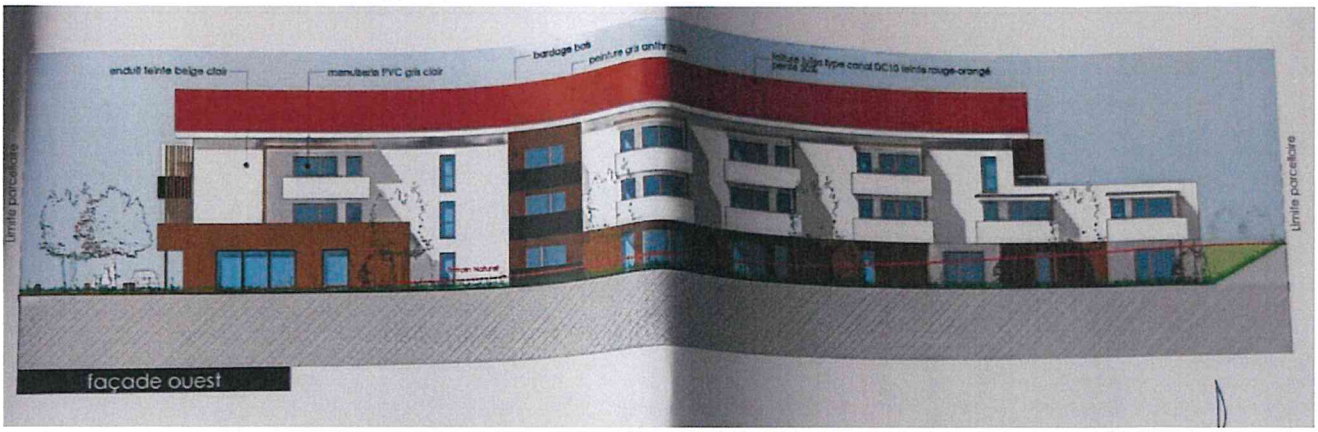
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques des villages à la française où il fait bon vivre**. Comment est-il possible que l'équipe municipale ait pu changer ce projet, qu'elle avait elle-même « vendu » aux habitants, sans même organiser un débat avec la population ?



Les caractéristiques de ce projet sont tout à fait disproportionnées en regard de l'environnement communal et de son caractère rural.

La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%,** ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui sont limitées à **50%** d'emprise au sol ! Elle comporte comme seul espace vert un patio artificiel de 400 m² situé en étage (R+1), et donc très difficile à entretenir.

TUIL NOELLIE
12 CHEMIN DE LAGARDE 31380 GRAGNAGUE

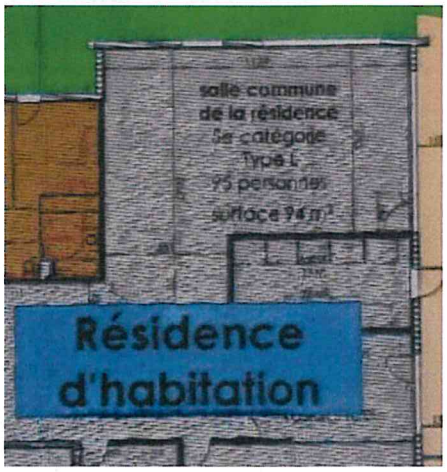


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement 6 logements sur 74 sont de plein pied.

Pour en revenir à l'aspect « intergénérationnel » de ce projet, mentionné dans l'EUP du PLU4, comme indiqué ci-dessous :

> ***Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère inter générationnel de la structure.***

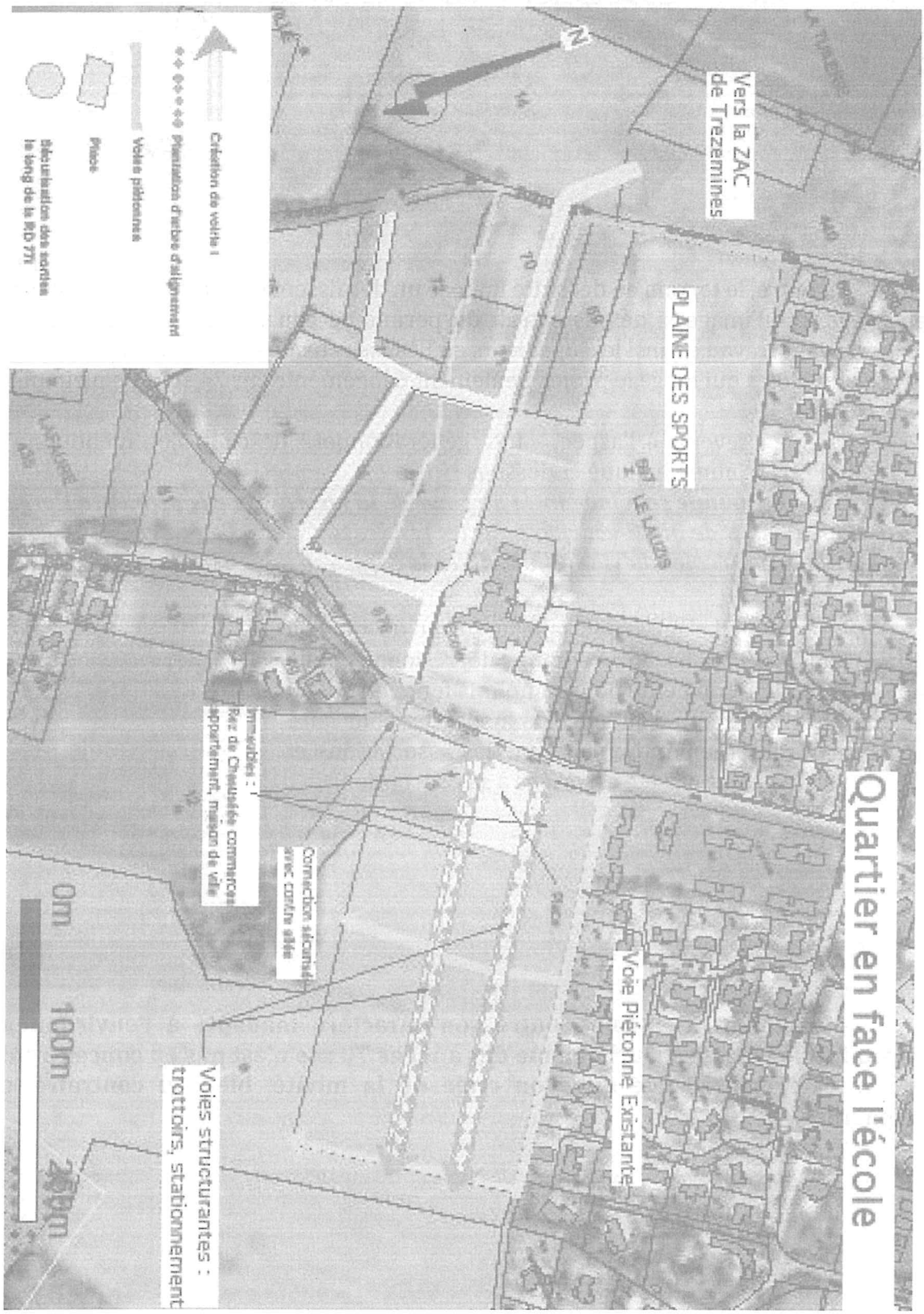
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine n'ont pas été associées à sa conception.



Finalement, ce projet, outre son caractère inadapté à l'environnement, reproduit les erreurs d'urbanisme des années 70 : ce n'est pas en concentrant une même catégorie sociale que l'on craie de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

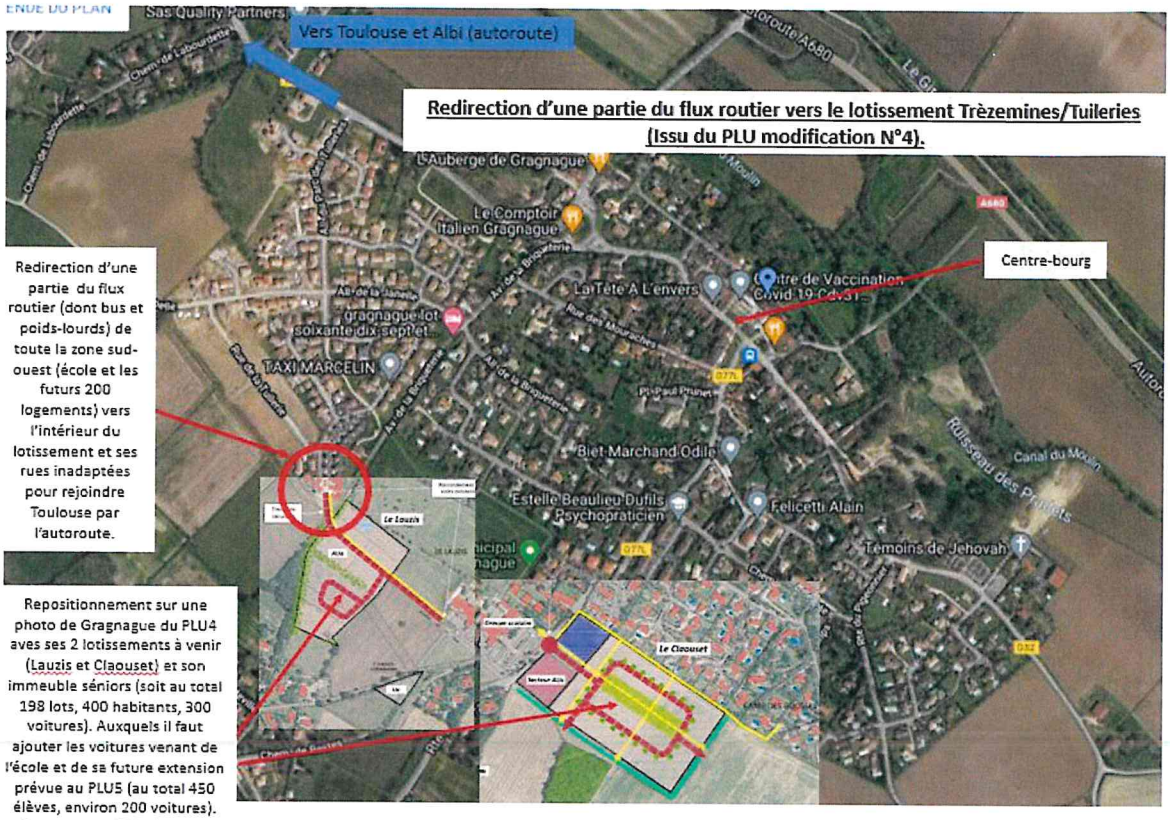
TUIL NOELLIE
12 CHEMIN DE LAGARDE 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-A : **PLU 3 - Quartier Lauzis-Ecoles**



TUIL NOELLIE
12 CHEMIN DE LAGARDE 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-B : **PLU 4-5 Quartier Lauzis-Ecoles**



enquête publique modification n°5 du PLU

Mme - Miroslawa BOULOY AUC

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Miroslawa Bouloy <miroslawa.bouloy@orange.fr>
Envoyé: mardi 12 juillet 2022 14:42
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Courrier enquête publique PLU 5 Miroslawa BOULOY.pdf

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint mon courrier à l'attention du commissaire enquêteur de l'enquête publique du PLU modification n°5.
Merci de le lui transmettre.
Merci de me faire une réponse de prise en compte de ce mail.
Salutations.
BOULOY Miroslawa

Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

Gragnague le 12 JUILLET 2022,

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La **modification n°5 du PLU** de Gragnague (qui reprend intégralement la modification n°4) a fait l'objet de vives critiques de la part de la population du village. Elles se sont matérialisées par une pétition signée par environ 15% du corps électoral demandant à la mairie, sans succès, un référendum et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions du PLU.

La mairie a répondu que l'enquête publique serait l'unique participation des citoyens aux projets du maire et de son équipe, alors que ceux-ci n'ont jamais présenté et encore moins discuté de ces importantes évolutions lors des élections municipales, il y a deux ans.

C'est donc dans ce contexte que je m'adresse à vous pour vous demander **d'émettre un avis défavorable** sur cette modification de sorte que nous ayons une chance de pouvoir obtenir un débat-citoyen sur l'évolution de notre commune. Il faut d'ailleurs noter que votre prédécesseur, dans le cadre de la modification n°4, avait aboutie à un « *avis favorable sous réserves* ». Or aucune des réserves n'ayant été levée par l'équipe municipale avant qu'elle accorde, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur la zone concernée, son ***avis est donc réputé défavorable***.

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

1/ Les modifications apportées au PLU sont telles **qu'elles auraient dû s'inscrire dans le cadre d'une procédure de « révision »** et non d'une simple « modification ». En effet, la révision est nécessaire lorsqu'il est envisagé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou encore de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou bien de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Or en l'espèce, les modifications envisagées sont susceptibles **de porter atteinte à la qualité du site,** mais aussi **d'induire de graves risques de nuisances :**

- La voie qui va connecter cette zone de 9ha au lotissement de Trézemines traverse l'avenue de la briqueterie qui est un axe piétonnier classé chemin de GR très utilisé par les promeneurs et les randonneurs, sans qu'il soit prévu autre chose qu'un passage clouté (Cf. Annexe 2-B). C'est une **atteinte à la qualité du site et au milieu naturel, ainsi qu'une mise en danger des randonneurs.**
- L**a hauteur des bâtiments passe de R+1 à R+2,** ce qui n'existe dans aucune des communes rurales de la communauté de commune. Accorder un permis de construire pour un bâtiment d'habitation de 12m de haut correspond à un changement radical du PLU et de l'habitat de la commune. Il ne peut pas être qualifié de simple modification. **Là encore il s'agit d'une atteinte à la qualité du site et des paysages.**
- De même l'implantation du bâtiment R+2, dont le permis a été accordé (Cf. Annexe 1) se fait en lieu et place d'un espace public destiné, dans le PLU, à un lieu de vie autour d'une place arborée, avec des commerces de proximité et des espaces de loisir pour enfants et

Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

adultes (Cf. Annexe 2-A). C'est une réutilisation de l'espace public qui est loin d'être mineure. Nous y voyons une **dégradation de la qualité du site assortie d'une nuisance importante pour les habitants actuels et futurs** de cette zone.

- Il faut noter aussi que le projet de lotissement « Le Lauzis » ne correspond en rien au plan d'urbanisation prévu dans le PLU puisqu'au lieu de deux voies structurantes, il se limite à une simple raquette (cf. Annexe 2-A et 2-B). Cette modification du plan de circulation est importante et **va induire de graves risques de nuisance** pour les habitants des lotissements de Trézemines et de la Briqueterie. Ces modifications auraient nécessité une étude des flux et un débat.
- La nouvelle implantation de l'école se fait sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs (cf. Annexe 2-A) dans une zone classée UI. C'est un changement d'affectation qui n'est pas mineur et qui aurait dû relever lui aussi d'une procédure de révision. Ce changement d'affectation est d'autant plus significatif que la mairie n'a pas prévu de compensation sur cette perte. La mairie préférant reporter, selon ses propres dires, tous les efforts de la commune sur le gymnase du Lycée. Or il faut noter que celui-ci est plus proche de Garidech que du centre du village. Cette décision pénalise donc les habitants du centre et les futurs habitants de la zone de 9ha qui s'ouvre à la construction. Il s'agit bien d'une **dégradation de la qualité du site**.
- Enfin, et c'est sans doute le point le plus problématique de cette modification du PLU, **les voies d'accès et les stationnements** pour cette zone de 9ha, comprenant 200 logements, des commerces et une extension importante de l'école, **sont totalement inadaptées** pour accueillir un flot de voitures, de camions et de bus très important, particulièrement aux heures d'entrée et de sortie de l'école. La mairie prétend qu'elle a fait « réaliser de nombreuses études » sur cette question. Or nous émettons un doute sur l'existence de ces études puisque la mairie n'a jamais été capable de les fournir malgré des demandes répétées et en dépit de ses obligations légales. La seule étude qu'elle a fournie concerne l'implantation d'un feu devant l'école pour sécuriser la sortie des enfants. Cette étude ne répond absolument pas à la question de l'absorption par les voies d'accès existantes des nouveaux flux de véhicules lorsque cette zone de 9ha. sera aménagée.
  Autrement dit, le tracé des voies de desserte indispensables pour absorber le nombre d'habitants conséquent de ces deux lotissements, des commerces et d'une école de regroupement intercommunal, est aujourd'hui parfaitement hypothétique.
  En regardant l'Annexe 2-B, il apparaît clairement que le schéma de principe pour desservir correctement toute cette zone devrait traverser à l'Ouest un chemin de GR puis une Zone classée actuellement A, pour contourner les lotissements de Trézemines et de la Briqueterie, et qu'à l'Est elle débouche également sur une Zone actuellement classée en A qui, par définition, doit être protégée de toute urbanisation.
  Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation induit des **risques de nuisance** évidents tout en réduisant potentiellement une protection résultant des zonages actuellement applicables.
  Or, il est parfaitement incohérent et contraire aux principes qui s'appliquent en matière de planification urbaine de prévoir une ouverture à l'urbanisation, avec la densification importante à l'échelle de la commune que cela suppose, tout en renvoyant la problématique des accès et de la desserte de ce secteur à des études ultérieures... **Le propre de la planification est d'anticiper les conséquences liées aux changements d'occupation des sols, cela afin de réduire les risques et les nuisances ultérieures** pouvant résulter d'une ouverture à l'urbanisation. **Ici c'est tout le contraire qui est effectué.**
  Si on ne veut pas mettre en danger les enfants et les riverains des lotissements de Trézemines et de la briqueterie, et pas davantage ceux du centre historique du village, il faudrait traiter ce problème avant de donner des permis de lotir et de construire.
  Avec une précipitation certaine, cette modification du PLU met clairement la charrue avant les bœufs. Dans l'intérêt des anciens comme des nouveaux habitants, **pour**

Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

préserver la qualité de vie et la sécurité de chacun, nous demandons que la question des voies d'accès et des parkings pour cette zone soit incluse comme préalable dans la révision du PLU.

2/ La seconde raison qui justifie notre demande d'avis défavorable est liée au fait que cette urbanisation, et les aménagements indispensables qu'elle induit (comme la réalisation d'axes structurant sur des parcelles classées aujourd'hui en zone A, même si cela est largement éludé comme on l'a vu dans le document soumis à enquête publique), méconnaît ouvertement l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Celui-ci fixe comme politique urbaine : « *la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme* ». **Cet objectif doit d'ores et déjà être décliné dans les documents d'urbanisme** et force de constater qu'**il est totalement absent dans la modification n° 5 soumise à l'enquête**.

Dans l'espoir que vous pourrez accéder à notre demande et qu'ainsi les habitants de notre commune pourront être associés aux évolutions importantes de son urbanisme, je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux

Nom et signature

BOULOY Miroslawa



Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

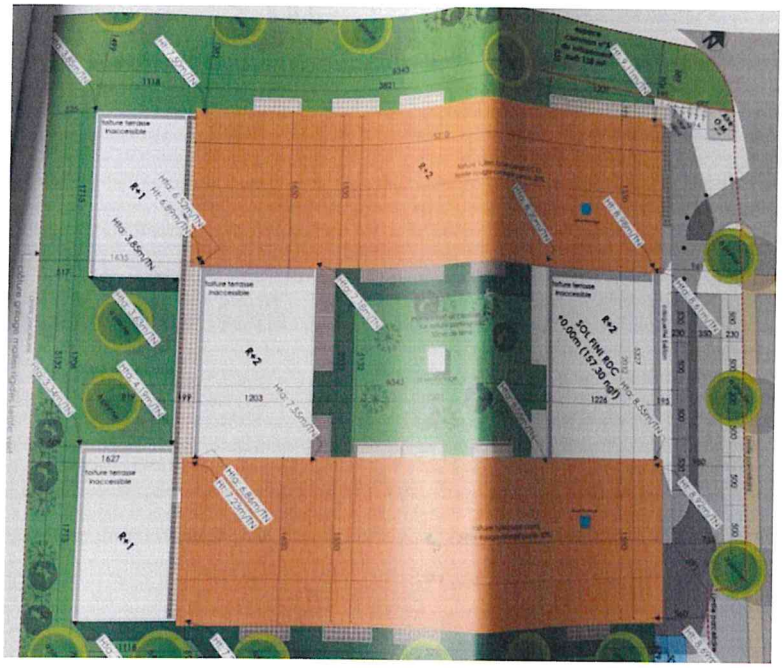
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



Le projet de **résidence sénior** qui a obtenu un PC à la suite du vote par le Conseil Municipal de la modification n°4 du PLU se situe à l'entrée de l'agglomération en lieu et place d'un espace dédié aux commerces et à la convivialité prévu dans le PLU depuis l'origine, en 2014.

Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

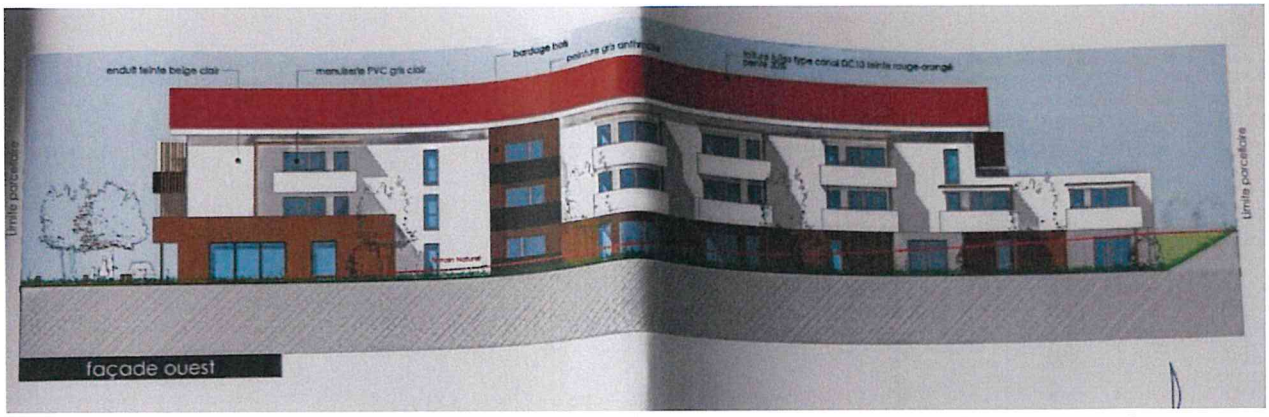
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques des villages à la française où il fait bon vivre**. Comment est-il possible que l'équipe municipale ait pu changer ce projet, qu'elle avait elle-même « vendu » aux habitants, sans même organiser un débat avec la population ?



Les caractéristiques de ce projet sont tout à fait disproportionnées en regard de l'environnement communal et de son caractère rural.

La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%**, ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui sont limitées à **50%** d'emprise au sol ! Elle comporte comme seul espace vert un patio artificiel de 400 m² situé en étage (R+1), et donc très difficile à entretenir.

Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

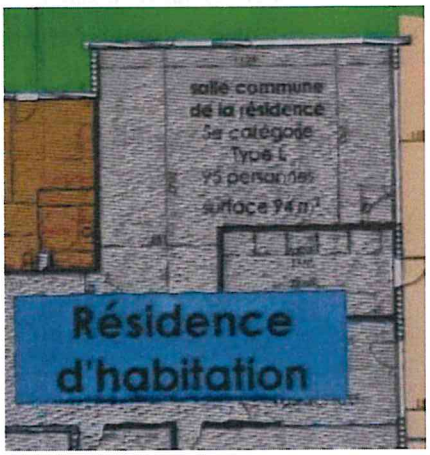


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement 6 logements sur 74 sont de plein pied.

Pour en revenir à l'aspect « intergénérationnel » de ce projet, mentionné dans l'EUP du PLU4, comme indiqué ci-dessous :

> ***Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère inter générationnel de la structure.***

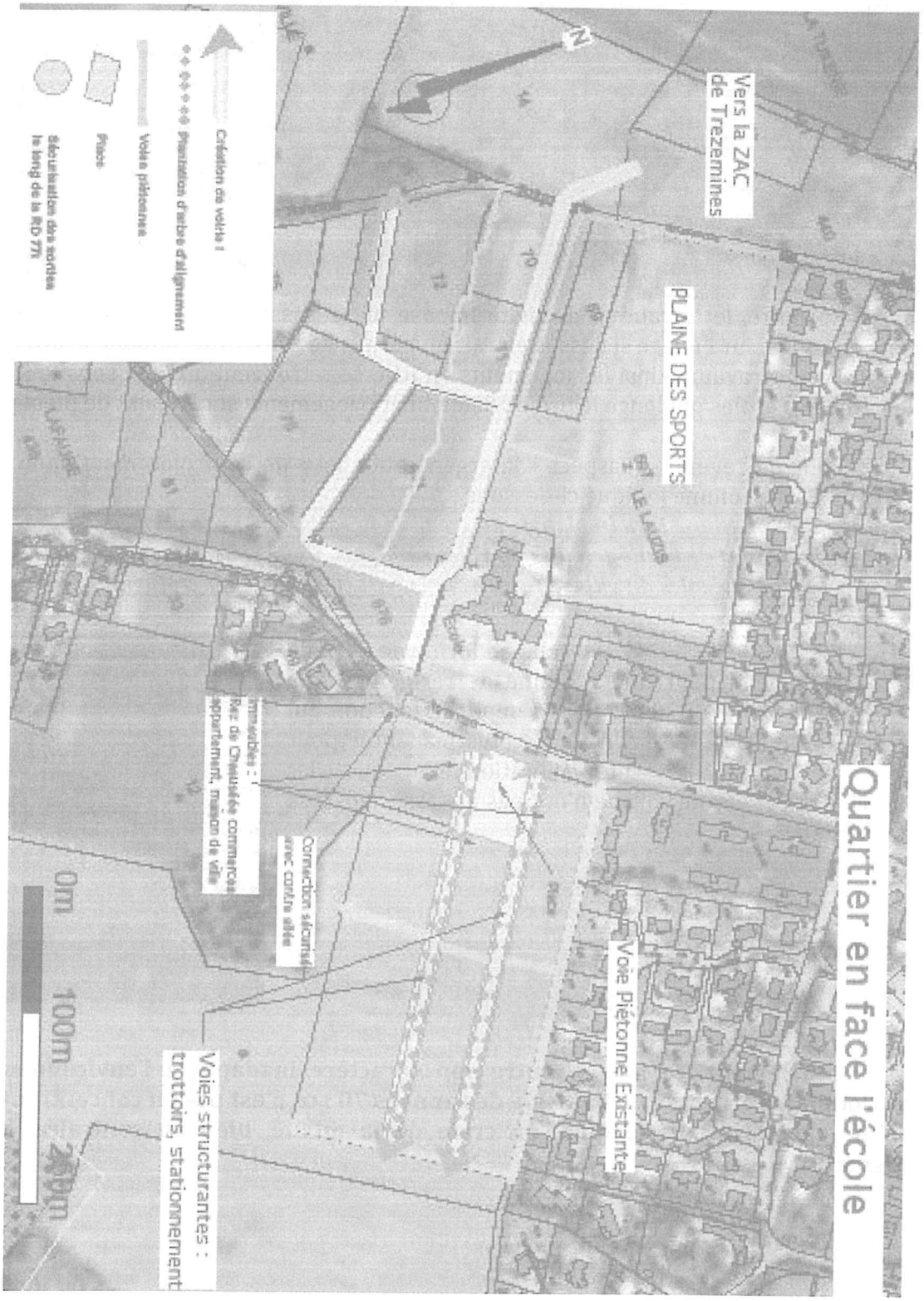
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine n'ont pas été associées à sa conception.



Finalement, ce projet, outre son caractère inadapté à l'environnement, reproduit les erreurs d'urbanisme des années 70 : ce n'est pas en concentrant une même catégorie sociale que l'on craie de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

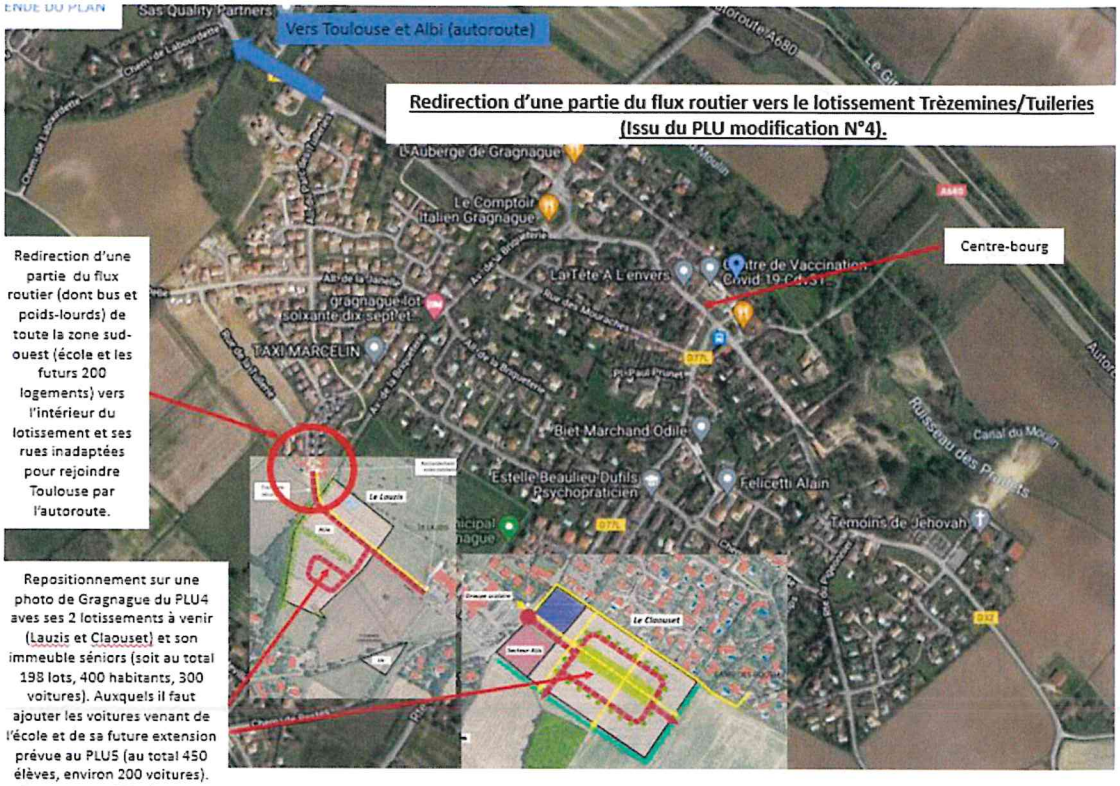
Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-A : **PLU 3 - Quartier Lauzis-Ecoles**



Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-B : **PLU 4-5 Quartier Lauzis-Ecoles**



Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

Gragnague le 12 JUILLET 2022,

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La **modification n°5 du PLU** de Gragnague (qui reprend intégralement la modification n°4) a fait l'objet de vives critiques de la part de la population du village. Elles se sont matérialisées par une pétition signée par environ 15% du corps électoral demandant à la mairie, sans succès, un référendum et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions du PLU.

La mairie a répondu que l'enquête publique serait l'unique participation des citoyens aux projets du maire et de son équipe, alors que ceux-ci n'ont jamais présenté et encore moins discuté de ces importantes évolutions lors des élections municipales, il y a deux ans.

C'est donc dans ce contexte que je m'adresse à vous pour vous demander **d'émettre un avis défavorable** sur cette modification de sorte que nous ayons une chance de pouvoir obtenir un débat-citoyen sur l'évolution de notre commune. Il faut d'ailleurs noter que votre prédécesseur, dans le cadre de la modification n°4, avait aboutie à un « *avis favorable sous réserves* ». Or aucune des réserves n'ayant été levée par l'équipe municipale avant qu'elle accorde, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur la zone concernée, son ***avis est donc réputé défavorable.***

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

1/ Les modifications apportées au PLU sont telles **qu'elles auraient dû s'inscrire dans le cadre d'une procédure de « révision »** et non d'une simple « modification ». En effet, la révision est nécessaire lorsqu'il est envisagé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou encore de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou bien de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Or en l'espèce, les modifications envisagées sont susceptibles **de porter atteinte à la qualité du site,** mais aussi **d'induire de graves risques de nuisances :**

- La voie qui va connecter cette zone de 9ha au lotissement de Trézemines traverse l'avenue de la briqueterie qui est un axe piétonnier classé chemin de GR très utilisé par les promeneurs et les randonneurs, sans qu'il soit prévu autre chose qu'un passage clouté (Cf. Annexe 2-B). C'est une **atteinte à la qualité du site et au milieu naturel, ainsi qu'une mise en danger des randonneurs**.
- **La hauteur des bâtiments passe de R+1 à R+2**, ce qui n'existe dans aucune des communes rurales de la communauté de commune. Accorder un permis de construire pour un bâtiment d'habitation de 12m de haut correspond à un changement radical du PLU et de l'habitat de la commune. Il ne peut pas être qualifié de simple modification. **Là encore il s'agit d'une atteinte à la qualité du site et des paysages.**
- De même l'implantation du bâtiment R+2, dont le permis a été accordé (Cf. Annexe 1) se fait en lieu et place d'un espace public destiné, dans le PLU, à un lieu de vie autour d'une place arborée, avec des commerces de proximité et des espaces de loisir pour enfants et

Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

adultes (Cf. Annexe 2-A). C'est une réutilisation de l'espace public qui est loin d'être mineure. Nous y voyons une **dégradation de la qualité du site assortie d'une nuisance importante pour les habitants actuels et futurs** de cette zone.

- Il faut noter aussi que le projet de lotissement « Le Lauzis » ne correspond en rien au plan d'urbanisation prévu dans le PLU puisqu'au lieu de deux voies structurantes, il se limite à une simple raquette (cf. Annexe 2-A et 2-B). Cette modification du plan de circulation est importante et **va induire de graves risques de nuisance** pour les habitants des lotissements de Trézemines et de la Briqueterie. Ces modifications auraient nécessité une étude des flux et un débat.
- La nouvelle implantation de l'école se fait sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs (cf. Annexe 2-A) dans une zone classée UI. C'est un changement d'affectation qui n'est pas mineur et qui aurait dû relever lui aussi d'une procédure de révision. Ce changement d'affectation est d'autant plus significatif que la mairie n'a pas prévu de compensation sur cette perte. La mairie préférant reporter, selon ses propres dires, tous les efforts de la commune sur le gymnase du Lycée. Or il faut noter que celui-ci est plus proche de Garidech que du centre du village. Cette décision pénalise donc les habitants du centre et les futurs habitants de la zone de 9ha qui s'ouvre à la construction. Il s'agit bien d'une **dégradation de la qualité du site**.
- Enfin, et c'est sans doute le point le plus problématique de cette modification du PLU, **les voies d'accès et les stationnements** pour cette zone de 9ha, comprenant 200 logements, des commerces et une extension importante de l'école, **sont totalement inadaptées** pour accueillir un flot de voitures, de camions et de bus très important, particulièrement aux heures d'entrée et de sortie de l'école. La mairie prétend qu'elle a fait « réaliser de nombreuses études » sur cette question. Or nous émettons un doute sur l'existence de ces études puisque la mairie n'a jamais été capable de les fournir malgré des demandes répétées et en dépit de ses obligations légales. La seule étude qu'elle a fournie concerne l'implantation d'un feu devant l'école pour sécuriser la sortie des enfants. Cette étude ne répond absolument pas à la question de l'absorption par les voies d'accès existantes des nouveaux flux de véhicules lorsque cette zone de 9ha. sera aménagée.
  Autrement dit, le tracé des voies de desserte indispensables pour absorber le nombre d'habitants conséquent de ces deux lotissements, des commerces et d'une école de regroupement intercommunal, est aujourd'hui parfaitement hypothétique.
  En regardant l'Annexe 2-B, il apparaît clairement que le schéma de principe pour desservir correctement toute cette zone devrait traverser à l'Ouest un chemin de GR puis une Zone classée actuellement A, pour contourner les lotissements de Trézemines et de la Briqueterie, et qu'à l'Est elle débouche également sur une Zone actuellement classée en A qui, par définition, doit être protégée de toute urbanisation.
  Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation induit des **risques de nuisance** évidents tout en réduisant potentiellement une protection résultant des zonages actuellement applicables.
  Or, il est parfaitement incohérent et contraire aux principes qui s'appliquent en matière de planification urbaine de prévoir une ouverture à l'urbanisation, avec la densification importante à l'échelle de la commune que cela suppose, tout en renvoyant la problématique des accès et de la desserte de ce secteur à des études ultérieures... **Le propre de la planification est d'anticiper les conséquences liées aux changements d'occupation des sols, cela afin de réduire les risques et les nuisances ultérieures** pouvant résulter d'une ouverture à l'urbanisation. **Ici c'est tout le contraire qui est effectué.**
  Si on ne veut pas mettre en danger les enfants et les riverains des lotissements de Trézemines et de la briqueterie, et pas davantage ceux du centre historique du village, il faudrait traiter ce problème avant de donner des permis de lotir et de construire.
  Avec une précipitation certaine, cette modification du PLU met clairement la charrue avant les bœufs. Dans l'intérêt des anciens comme des nouveaux habitants, **pour**

Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

préserver la qualité de vie et la sécurité de chacun, nous demandons que la question des voies d'accès et des parkings pour cette zone soit incluse comme préalable dans la révision du PLU.

2/ La seconde raison qui justifie notre demande d'avis défavorable est liée au fait que cette urbanisation, et les aménagements indispensables qu'elle induit (comme la réalisation d'axes structurant sur des parcelles classées aujourd'hui en zone A, même si cela est largement éludé comme on l'a vu dans le document soumis à enquête publique), méconnaît ouvertement l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Celui-ci fixe comme politique urbaine : « *la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme* ». **Cet objectif doit d'ores et déjà être décliné dans les documents d'urbanisme** et force de constater qu'**il est totalement absent dans la modification n° 5 soumise à l'enquête**.

Dans l'espoir que vous pourrez accéder à notre demande et qu'ainsi les habitants de notre commune pourront être associés aux évolutions importantes de son urbanisme, je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux

Nom et signature

BOULOY Miroslawa



Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

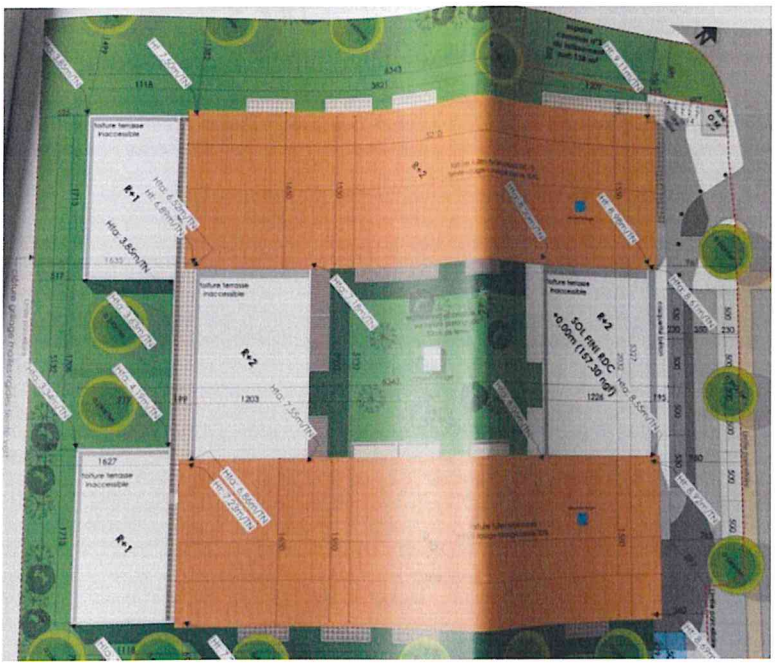
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



Le projet de **résidence sénior** qui a obtenu un PC à la suite du vote par le Conseil Municipal de la modification n°4 du PLU se situe à l'entrée de l'agglomération en lieu et place d'un espace dédié aux commerces et à la convivialité prévu dans le PLU depuis l'origine, en 2014.

Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

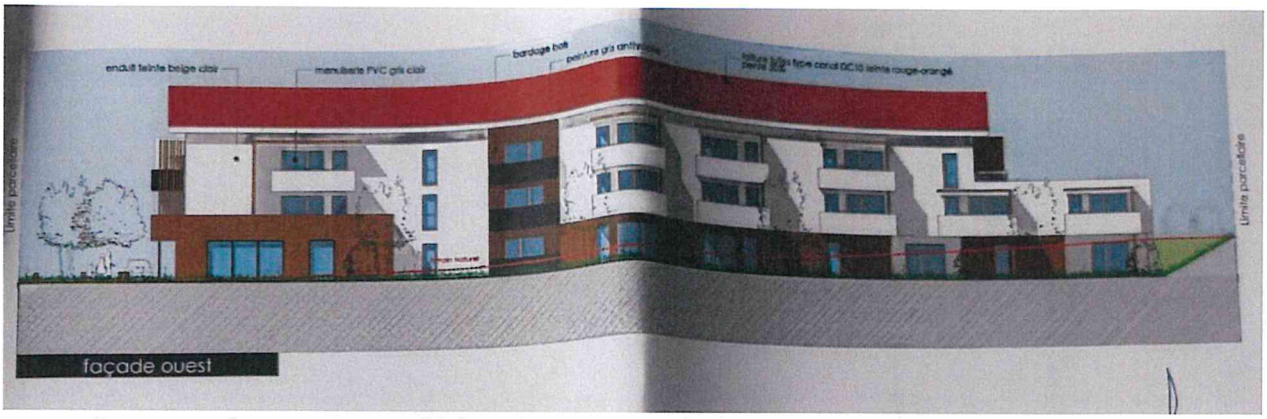
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques des villages à la française où il fait bon vivre**. Comment est-il possible que l'équipe municipale ait pu changer ce projet, qu'elle avait elle-même « vendu » aux habitants, sans même organiser un débat avec la population ?



Les caractéristiques de ce projet sont tout à fait disproportionnées en regard de l'environnement communal et de son caractère rural.

La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m^2, soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%**, ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui sont limitées à **50%** d'emprise au sol ! Elle comporte comme seul espace vert un patio artificiel de 400 m^2 situé en étage (R+1), et donc très difficile à entretenir.

Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

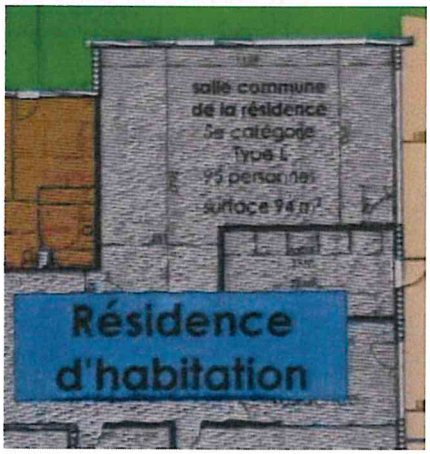


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement 6 logements sur 74 sont de plein pied.

Pour en revenir à l'aspect « intergénérationnel » de ce projet, mentionné dans l'EUP du PLU4, comme indiqué ci-dessous :

> ***Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère inter générationnel de la structure.***

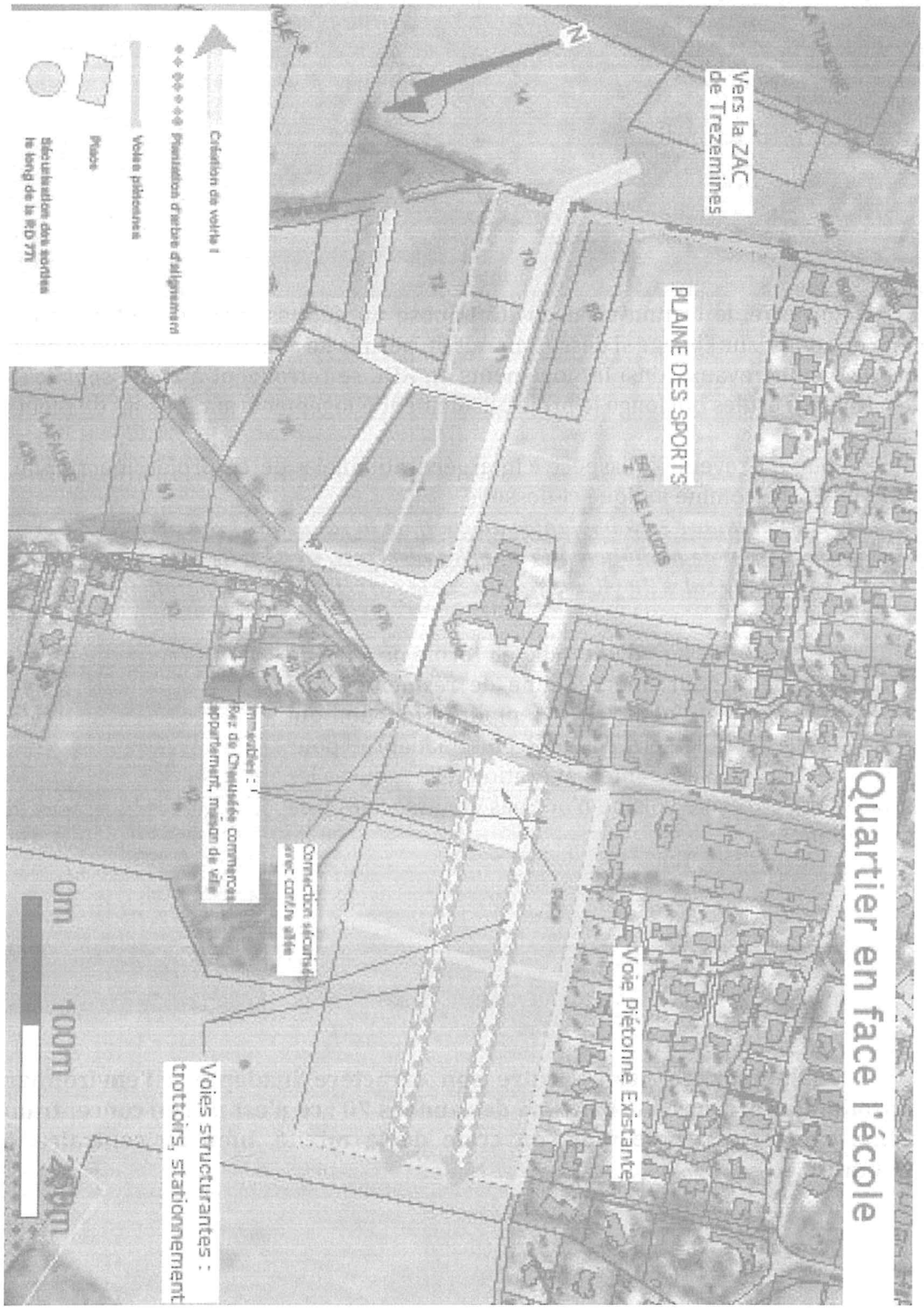
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine n'ont pas été associées à sa conception.



Finalement, ce projet, outre son caractère inadapté à l'environnement, reproduit les erreurs d'urbanisme des années 70 : ce n'est pas en concentrant une même catégorie sociale que l'on craie de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

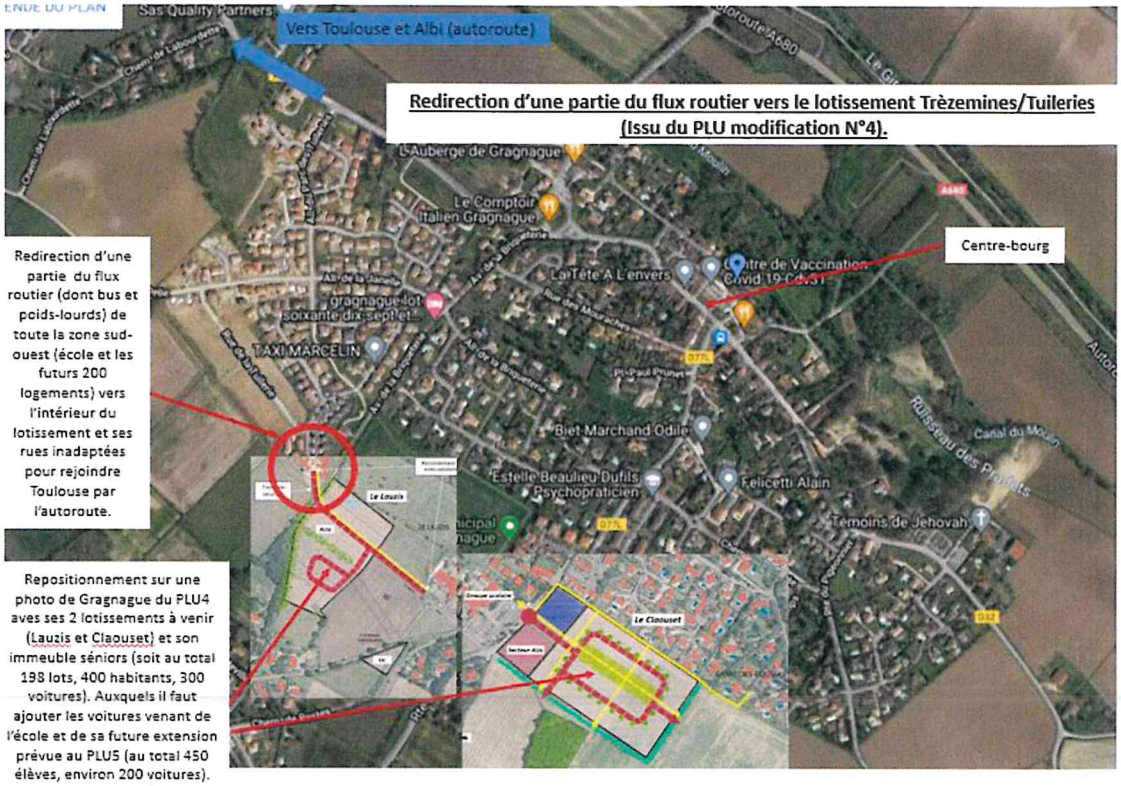
Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-A : **PLU 3 - Quartier Lauzis-Ecoles**



Nom : BOULOY Miroslawa
Adresse : 12 impasse du Clos du Village 31380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2-B : **PLU 4-5 Quartier Lauzis-Ecoles**



Mr et Mme PIECOURT

1220 Rte des Coteaux

31380 GRAGNAGUE

AU7

Gragnague, le 11 juillet 2022

Objet : Modification n°5 du PLU de GRAGNAGUE

Messieurs le Maire et Commissaire Enquêteur

Par la présente, nous réitérons nos demandes du 18 mars, du 18 Juin et du 02 décembre 2019 concernant notre parcelle cadastrée n°A 925.

En effet, notre parcelle est classée en **ZONE URBAINE**, depuis le projet de construction du Lycée et nous nous situons devant l'entrée de celui-ci.

D'ailleurs un arrêt minute et un arrêt de bus ont été aménagés en empiétant sur notre terrain (parcelle n°364). Nous étions favorables (cf. notre courrier du 02/12/2019) à une cession à l'euro symbolique en contrepartie d'un aménagement d'une entrée supplémentaire sur notre terrain à l'Est, ce qui a été fait et nous vous en remercions. Nous imaginons donc qu'il en suivra une régularisation cadastrale chez le notaire par la mairie.

Ce passage aujourd'hui aménagé nous permettra d'envisager à terme une division de parcelle pour nos enfants. C'est pourquoi nous sollicitons encore une fois votre accord de reclasser **notre parcelle n°A 925 en zone constructible dans sa totalité**, comme l'ont été les parcelles de certains de nos voisins à l'Ouest. (Voir zonage en PJ).

Il est à noter que la notion de zone agricole n'a aucun sens puisqu'il s'agit d'un terrain d'agrément en prolongement de la maison et de la piscine existantes et non de terres agricoles exploitables.

Nous vous rappelons ci-dessous la réponse du Maitre d'ouvrage lors de l'enquête publique sur la construction du Lycée (copie ci-jointe).

« La commune confirme la réponse formulée par le commissaire enquêteur. La demande a déjà été refusée par le SCOT toutefois elle sera reformulée avec avis favorable de la commune lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU »

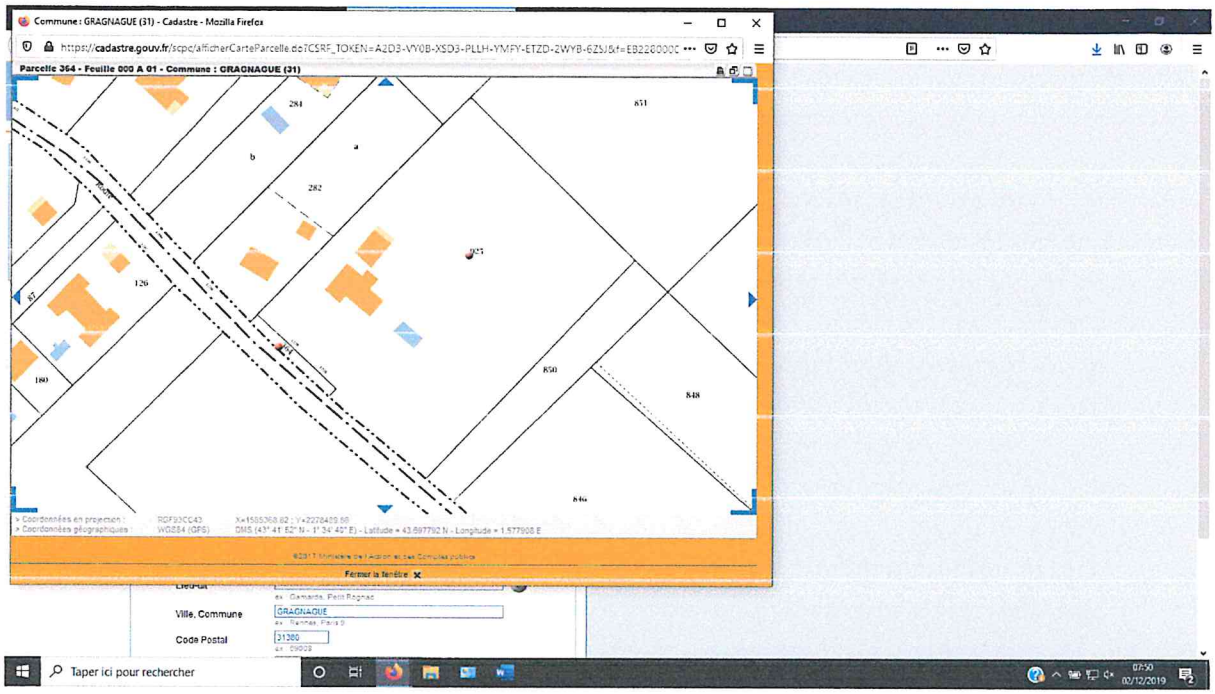
Nous vous prions d'agréer, messieurs, nos sincères salutations.

Mr et Mme PIECOURT

PJ : -Extrait Cadastre Parcelles n°364 et 925.

-Pages 12 – 26 - 27 extraites du rapport de l'enquête publique du 18 Mars au 17 Avril 2019.

-Zonage



EXTRAIT de cadastre.gouv.fr

1220 Rte des coteaux 31380 GRAGNAGUE

Parcelle n°364

Parcelle n°925

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
GRAGNAGUE

ZONAGE

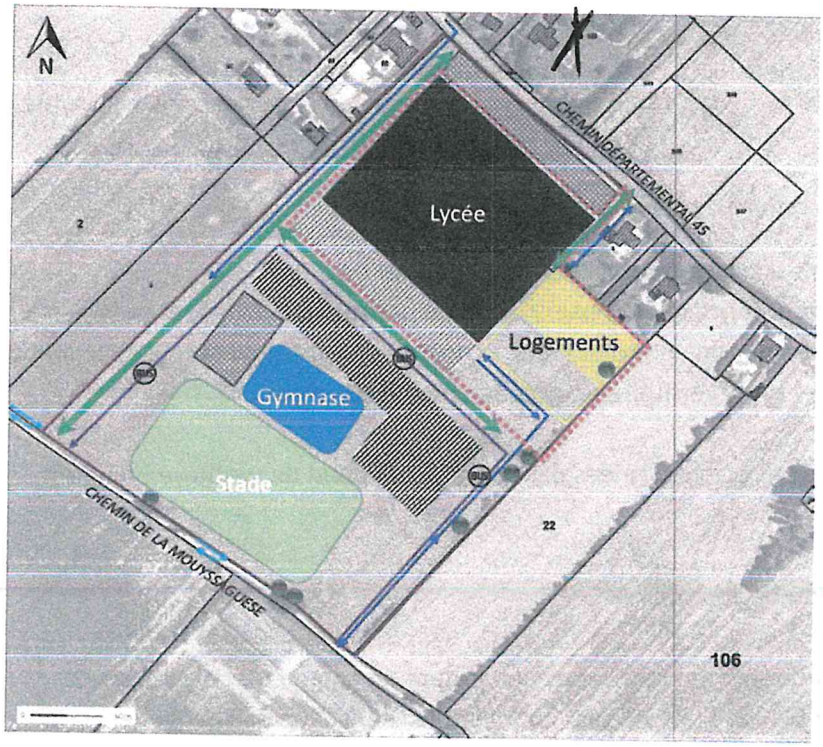
Echelle 1/5 000

4-1a



l'intégration et la liaison au tissu urbain limitrophe. Dans ce cadre, il est également envisagé la création de façon connexe de voies de déplacement en modes doux vers la gare et le centre bourg de Gragnague afin d'intégrer les équipements dans un réseau de cheminements doux.

Les principes généraux d'implantation sont présentés sur le plan suivant :



- Principes d'implantation
  - Périmètre du projet
  - Limite d'enceinte des équipements scolaires
  - Accès piéton / Parvis multi-modal
  - Chênes existants à préserver
  - Localisation des logements de fonction avec une implantation au Nord-est de la parcelle, sous les habitations existantes
  - Implantation du lycée au Nord de la parcelle du projet
  - Stationnement pour les salariés des équipements localisé sous le lycée
  - Stationnement public
- Gestion des déplacements
  - Cheminements modes doux : piétons, cycles, etc.
  - Accès véhicules légers
  - Accès autobus
  - Double sens autobus, véhicules légers, livraisons

L'implantation devra en particulier :

A l'issue de la période d'enquête, les observations, courriers et entrevues avec le commissaire enquêteur se résument ainsi:

Observations orales :

- permanence du lundi 18 mars 2019 : 2
- permanence du vendredi 5 avril 2019 : 4
- permanence du mercredi 17 avril 2019 : 4

Observations formulées sur le registre d'enquête : 29 dont 1 envoyée par mail à la Mairie de Gragnague.

Courriers adressés au commissaire enquêteur : 1 mail

7 personnes ont formulé à la fois des observations orales et écrites.
Au total, 33 personnes ont formulé des observations ou ont recherché des compléments d'informations sur la déclaration de projet pour la construction d'équipements éducatifs et sportifs et leurs annexes sur le territoire de la commune de Gragnague.

Toutes les observations ont été consignées dans un procès verbal de synthèse (joint en annexe).

4.2.2 Communication au pétitionnaire

Le procès verbal de synthèse a été remis, en main propre, et commenté à la Mairie de Gragnague à Monsieur Claude Plaut Adjoint au Maire de Gragnague en charge de l'urbanisme le 19-04-2019.

4.2.3 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse, comprenant 4 pages, joint en annexe au présent rapport m'est parvenu par mail le 26-04-2019.

4.2.4 – Observations du public, réponses du Maître d'Ouvrage et avis du commissaire enquêteur

Observations orales

Permanence du 18 mars 2019

Monsieur et Madame Piecourt demeurant 1220 route des coteaux 31380 Gragnague signale qu'ils demandent une modification du PLU pour leur parcelle cadastrée A 925. Cette parcelle qui jouxte leur habitation est entourée et classée en zone agricole. Elle fait face au futur

lycée. Monsieur et Madame Piecourt demandent que cette parcelle soit constructible. J'ai informé Monsieur et Madame Piecourt que cette modification ne fait pas partie de la procédure en cours et qu'ils pouvaient renouveler leur demande auprès de la commune. Je leur ai également donné quelques informations sur le projet.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune confirme la réponse formulée par le commissaire enquêteur. La demande a déjà été refusée par le SCoT toutefois elle sera reformulée avec avis favorable de la commune lors de la prochaine procédure d'évolution du PLU.

Monsieur Pinaud Yoann et Madame Fernandez Aurelie demeurant 1085 route des coteaux 31380 Gragnague font part de leur mécontentement au sujet du projet d'implantation du lycée et des équipements sportifs à côté de leur maison. En effet, ils ont acheté leur maison en octobre 2016 à cet endroit pour bénéficier d'un environnement rural calme et d'une vue paysagère sachant qu'à l'époque, l'implantation du lycée n'était pas prévue sur ce site. Par ailleurs, ils m'ont signalé que l'isolation phonique de leur maison était à revoir. Aujourd'hui, ils craignent différentes nuisances :
-nuisances pendant les travaux (essentiellement nuisances sonores)
Madame Fernandez infirmière de nuit considère notamment qu'elle ne pourra pas récupérer en journée.
-nuisances après réalisation du projet :

- nuisances visuelles à cause de l'implantation des bâtiments coupant la luminosité et la vue sur la campagne
- nuisances sonores liées au fonctionnement du lycée (circulation routière accrue, bruits des élèves dans la cour ou lors des activités sportives)
- nuisances lumineuses en raison de l'éclairage nocturne
- pollution accrue liée à l'augmentation de la circulation automobile

Monsieur Pinaud Yoann et Madame Fernandez Aurelie ont signalé que ces nuisances allaient engendrer pour eux des coûts supplémentaires liés au remplacement de leurs fenêtres en vue d'une meilleure isolation phonique et à l'implantation de haies en guise d'écran visuel.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Messieurs le Maire et son adjoint en charge de l'urbanisme recevront Monsieur Pinaud et Madame Fernandez en Mairie. Pour les nuisances visuelles et phoniques, des merlons arborés seront créés autour de leur terrain. Les plans des divers aménagements leur seront présentés. Le raccordement au tout-à-l'égout sera assuré gracieusement. Concernant le changement des fenêtres et portes-fenêtres, une demande sera faite auprès de la Région afin qu'elle prenne en charge les travaux.

Enquête publique modification n°5 du PLU

A48 - Vivien NOCAUDIE

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: vivien nocaudie <vnocaudie@vncp.fr>
Envoyé: mercredi 13 juillet 2022 10:52
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: "Observations PLU pour le commissaire-enquêteur"
Pièces jointes: Courrier enquête publique VF.pdf

Bonjour

Vous Trouverez ci-joint le courrier relatif à l'enquête publique.

Cordialement,

Nocaudie Vivien
President
06 81 54 21 71
VN Conseil&Patrimoine
8 Allée de la Janelle 31 380 GRAGNAGUE

Inscrit au registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance - Orias N° 21001351 |
Conseil Investissement Financier (CIF) adhérent à CNCEF | Courtier en Assurance |

MEMBRE DE CNCEF
L'organisation professionnelle des experts-financiers

CNCEF ASSURANCE
CNCEF CRÉDIT
CNCEF PATRIMOINE
CNCEF IMMOBILIER
CNCEF ENTREPRISE

Nocaudie Vivien
8 Allée de la janelle
31 380 Gragnague

Gragnague le, 13/ 07 /2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La **modification n°5 du PLU** de Gragnague (qui reprend intégralement la modification n°4) a fait l'objet de vives critiques de la part de la population du village. Elles se sont matérialisées par une pétition signée par environ 15% du corps électoral demandant à la mairie, sans succès, un référendum et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions du PLU.

La mairie a répondu que l'enquête publique serait l'unique participation des citoyens aux projets du maire et de son équipe, alors que ceux-ci n'ont jamais présenté et encore moins discuté de ces importantes évolutions lors des élections municipales, il y a deux ans.

C'est donc dans ce contexte que je m'adresse à vous pour vous demander **d'émettre un avis défavorable** sur cette modification de sorte que nous ayons une chance de pouvoir obtenir un débat-citoyen sur l'évolution de notre commune. Il faut d'ailleurs noter que votre prédécesseur, dans le cadre de la modification n°4, avait aboutie à un « *avis favorable sous réserves* ». Or aucune des réserves n'ayant été levée par l'équipe municipale avant qu'elle accorde, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur la zone concernée, son ***avis est donc réputé défavorable***.

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

1/ Les modifications apportées au PLU sont telles **qu'elles auraient dû s'inscrire dans le cadre d'une procédure de « révision »** et non d'une simple « modification ». En effet, la révision est nécessaire lorsqu'il est envisagé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou encore de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou bien de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Or en l'espèce, les modifications envisagées sont susceptibles **de porter atteinte à la qualité du site,** mais aussi **d'induire de graves risques de nuisances :**

- La voie qui va connecter cette zone de 9ha au lotissement de Trézemines traverse l'avenue de la briqueterie qui est un axe piétonnier classé chemin de GR très utilisé par les promeneurs et les randonneurs, sans qu'il soit prévu autre chose qu'un passage clouté (Cf. Annexe 2-B). C'est une **atteinte à la qualité du site et au milieu naturel, ainsi qu'une mise en danger des randonneurs.**
- L**a hauteur des bâtiments passe de R+1 à R+2**, ce qui n'existe dans aucune des communes rurales de la communauté de commune. Accorder un permis de construire pour un bâtiment d'habitation de 12m de haut correspond à un changement radical du

PLU et de l'habitat de la commune. Il ne peut pas être qualifié de simple modification. **Là encore il s'agit d'une atteinte à la qualité du site et des paysages.**

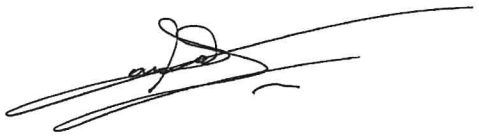
- De même l'implantation du bâtiment R+2, dont le permis a été accordé (Cf. Annexe 1) se fait en lieu et place d'un espace public destiné, dans le PLU, à un lieu de vie autour d'une place arborée, avec des commerces de proximité et des espaces de loisir pour enfants et adultes (Cf. Annexe 2-A). C'est une réutilisation de l'espace public qui est loin d'être mineure. Nous y voyons une **dégradation de la qualité du site assortie d'une nuisance importante pour les habitants actuels et futurs** de cette zone.
- Il faut noter aussi que le projet de lotissement « Le Lauzis » ne correspond en rien au plan d'urbanisation prévu dans le PLU puisqu'au lieu de deux voies structurantes, il se limite à une simple raquette (cf. Annexe 2-A et 2-B). Cette modification du plan de circulation est importante et **va induire de graves risques de nuisance** pour les habitants des lotissements de Trézemines et de la Briqueterie. Ces modifications auraient nécessité une étude des flux et un débat.
- La nouvelle implantation de l'école se fait sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs (cf. Annexe 2-A) dans une zone classée UI. C'est un changement d'affectation qui n'est pas mineur et qui aurait dû relever lui aussi d'une procédure de révision. Ce changement d'affectation est d'autant plus significatif que la mairie n'a pas prévu de compensation sur cette perte. La mairie préférant reporter, selon ses propres dires, tous les efforts de la commune sur le gymnase du Lycée. Or il faut noter que celui-ci est plus proche de Garidech que du centre du village. Cette décision pénalise donc les habitants du centre et les futurs habitants de la zone de 9ha qui s'ouvre à la construction. Il s'agit bien d'une **dégradation de la qualité du site**.
- Enfin, et c'est sans doute le point le plus problématique de cette modification du PLU, **les voies d'accès et les stationnements** pour cette zone de 9ha, comprenant 200 logements, des commerces et une extension importante de l'école, **sont totalement inadaptées** pour accueillir un flot de voitures, de camions et de bus très important, particulièrement aux heures d'entrée et de sortie de l'école. La mairie prétend qu'elle a fait « réaliser de nombreuses études » sur cette question. Or nous émettons un doute sur l'existence de ces études puisque la mairie n'a jamais été capable de les fournir malgré des demandes répétées et en dépit de ses obligations légales. La seule étude qu'elle a fournie concerne l'implantation d'un feu devant l'école pour sécuriser la sortie des enfants. Cette étude ne répond absolument pas à la question de l'absorption par les voies d'accès existantes des nouveaux flux de véhicules lorsque cette zone de 9ha. sera aménagée.
  Autrement dit, le tracé des voies de desserte indispensables pour absorber le nombre d'habitants conséquent de ces deux lotissements, des commerces et d'une école de regroupement intercommunal, est aujourd'hui parfaitement hypothétique.
  En regardant l'Annexe 2-B, il apparaît clairement que le schéma de principe pour desservir correctement toute cette zone devrait traverser à l'Ouest un chemin de GR puis une Zone classée actuellement A, pour contourner les lotissements de Trézemines et de la Briqueterie, et qu'à l'Est elle débouche également sur une Zone actuellement classée en A qui, par définition, doit être protégée de toute urbanisation.
  Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation induit des **risques de nuisance** évidents tout en réduisant potentiellement une protection résultant des zonages actuellement applicables.
  Or, il est parfaitement incohérent et contraire aux principes qui s'appliquent en matière de planification urbaine de prévoir une ouverture à l'urbanisation, avec la densification importante à l'échelle de la commune que cela suppose, tout en renvoyant la problématique des accès et de la desserte de ce secteur à des études ultérieures... **Le propre de la planification est d'anticiper les conséquences liées aux changements d'occupation des sols, cela afin de réduire les risques et les nuisances ultérieures** pouvant résulter d'une ouverture à l'urbanisation. **Ici c'est tout le contraire qui est effectué.**

Si on ne veut pas mettre en danger les enfants et les riverains des lotissements de Trézemines et de la briqueterie, et pas davantage ceux du centre historique du village, il faudrait traiter ce problème avant de donner des permis de lotir et de construire.
Avec une précipitation certaine, cette modification du PLU met clairement la charrue avant les bœufs. Dans l'intérêt des anciens comme des nouveaux habitants, **pour préserver la qualité de vie et la sécurité de chacun**, nous demandons que la question des voies d'accès et des parkings pour cette zone soit incluse comme préalable dans la révision du PLU.

2/ La seconde raison qui justifie notre demande d'avis défavorable est liée au fait que cette urbanisation, et les aménagements indispensables qu'elle induit (comme la réalisation d'axes structurant sur des parcelles classées aujourd'hui en zone A, même si cela est largement éludé comme on l'a vu dans le document soumis à enquête publique), méconnaît ouvertement l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Celui-ci fixe comme politique urbaine : « *la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme* ». **Cet objectif doit d'ores et déjà être décliné dans les documents d'urbanisme** et force de constater qu'**il est totalement absent dans la modification n° 5 soumise à l'enquête.**

Dans l'espoir que vous pourrez accéder à notre demande et qu'ainsi les habitants de notre commune pourront être associés aux évolutions importantes de son urbanisme, je vous prie d'accepter, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux

Nocaudie Vivien



M. Pierre HAEGHEBAERT A 52

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: pierre haeghebaert <pierre.haeghebaert@gmail.com>
Envoyé: mercredi 13 juillet 2022 14:49
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Modification n°5 du PLU

Bonjour

a la suite de l'enquête publique sur ce nouveau PLU je vous fait part de mes observations et je vous remercie de m en accuser réception

Les voies d acces et de stationnements prevues dans ce PLU sont totalement inadaptées au flot de voitures , camions et cars sclolaires et la mairie semble incapable de fournir un compte rendu d etudes sur ce sujet
ces nouvelles voies d acces vont congestionner les rues adajacentes et entraiineront une degradation du cadre de vie des habitants proches de ces voies (quartier ecole , treizemines notamment)
ce point n est pas negilgeable au vu du nombre de logements par centaines qui sont prevus dans ce PLU
Aucune concertation n ' a eu lieu sur ce sujet malgré une volonté affichée au moment des élections de faire participer la population aux changements à venir ...

Pierre HAEGHEBAERT
11 RUE DU CHALET
31380 GRAGNAGUE
☎**06-01-07-02-98**

Enquête publique modification n°5 du PLU
149. Mme DE SUBIRADA

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: laurent Sub <sublaurent@gmail.com>
Envoyé: mercredi 13 juillet 2022 14:13
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: « Observation PLU pour le commissaire enquêteur »

Bonjour,
Nous souhaitions nous exprimer au sujet de la modification N:5 du PLU de la commune de Gragnague.
Habitants depuis plus de 10 ans sur la communauté du Girou, autrefois sur Garidech et à présent sur Gragnague, nous apprécions tout particulièrement le caractère « village » préservé de la communauté des communes du girou.
Jusqu'à présent préservée de projet immobiliers importants, nous voyons depuis 2 ans une explosion des constructions concentrationnaires comme les dernières lotissements sur Gragnague .
Nous comprenons tout à fait la nécessité du développement pour répondre à la croissance de la population dans la région mais demandons un développement raisonné et raisonnable comme cela peut être le cas dans toutes les autres communes du girou (garidech notre voisine en est un bel exemple).
Les communes n'ayant pas su gérer doivent le regretter amèrement.

A ce titre et pour préserver la qualité de vie de nos villages , nous demandons au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable à la modification du plu n5.

Seule commune a autoriser du R+2 dans une zone rurale où les constructions on jusqu'a présent respectée l'environnement et le cadre de vie: ce n'est pas acceptable.

Seule commune à avoir une croissance démographique deux fois supérieure à celle de la région: ce n'est pas acceptable.

Construire , construire et ne pas aménager les voies de circulation en conséquences: ce n'est pas acceptable.

Aménager uniquement la moitié de la route des coteaux menant au lycée quand on sait que 1800 élèves y sont attendus. Comment feront les enfants concernés par cette portion pour se rendre au lycée en toute sécurité sachant que déjà aujourd'hui il y est difficile de s'y croiser en voiture: ce n'est pas acceptable.

Déléguer la construction de l'ensemble des projets immobiliers (commerces, lotissements) à un seul promoteur, cela soulève de nombreuses questions: ce n'est pas acceptable.

Centre de loisirs construit en 2019, déjà saturé
École actuelle aussi saturée , élèves dans des algecos
Ce n'est pas acceptable.
Pour information sur Toulouse l'urbanisme limite les constructions en fonction de la capacité d'accueil scolaire et périscolaire.

Projets de lotissements pharaoniques: quid des espaces verts, des zones de loisirs, de sport qui doivent accompagner comme le scolaire et périscolaire, rien: ce n'est pas acceptable.pensons plus loin.

Garidech notre voisine construit et se développe: pas de R+2, une salle des fêtes et des activités associatives et culturelles a été construite permettant d'accueillir les événements du village: exemple la fête de l'école avec spectacle de fin d'année avec l'ensemble des élèves, etc....
La fête de l'ecole de Gragnague elle, a eu lieu sur le parking du centre de loisirs (👍 👍 👍) avec chaises et tréteaux et à dû être écourtée à cause de la météo et pas de spectacle de fin d'année faute d'infrastructures adéquates.
Idem pour les associations qui n'ont aucun lieu où se produire: exemple pas de danses classiques ou modernes jazz.
Nos enfants sont obligés d'aller soit sur castelmaurou soit sur montastruc., etc....

La liste est longue et néanmoins Gragnague est un village adorable avec une population amoureuse de son cadre de vie.
Nous souhaiterions tous que cela soit préservé au maximum en autorisant une croissance immobilière maîtrisée et non anarchique et adaptée au cadre de vie et aux structures que permettent d'accueillir le village .

Cordialement

Mr&Mde SUBIRADA
270 route des coteaux
31380 Gragnague