AS - Hervé DEMOINET A51

Hervé DEMOINET
390 avenue des écoles
31380 GRAGNAGUE
Port : 06 13 97 30 10
Email : christine.demoinet@gmail.com

Gragnague, le 13 Juillet 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Comme suite à notre entretien du 9 Juillet dernier en la mairie de Gragnague et aux explications que vous m'avez données et dont je vous remercie, vous trouverez ci-après mes observations dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°5 du PLU de Gragnague.

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 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.

Hervé DEMOINET

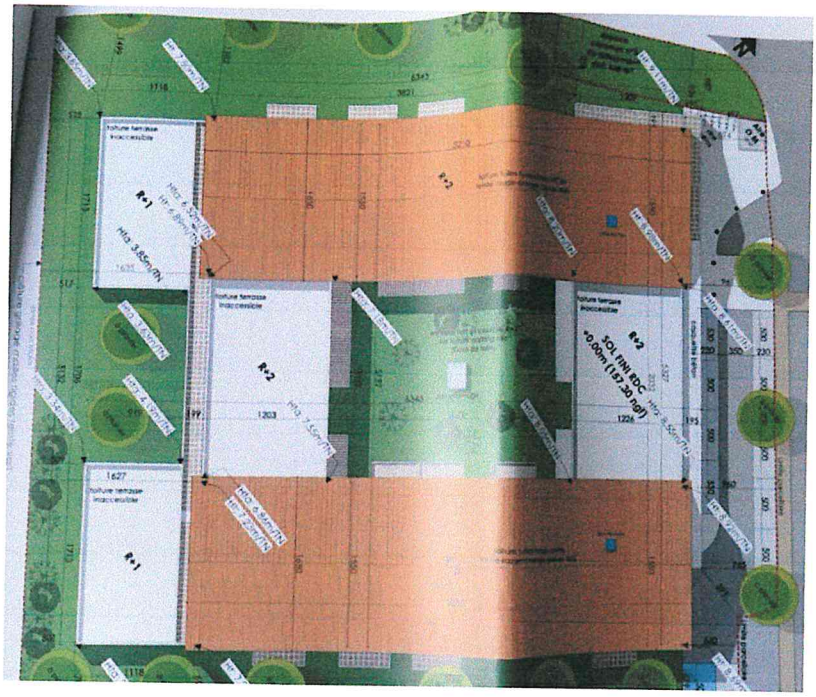
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**

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.

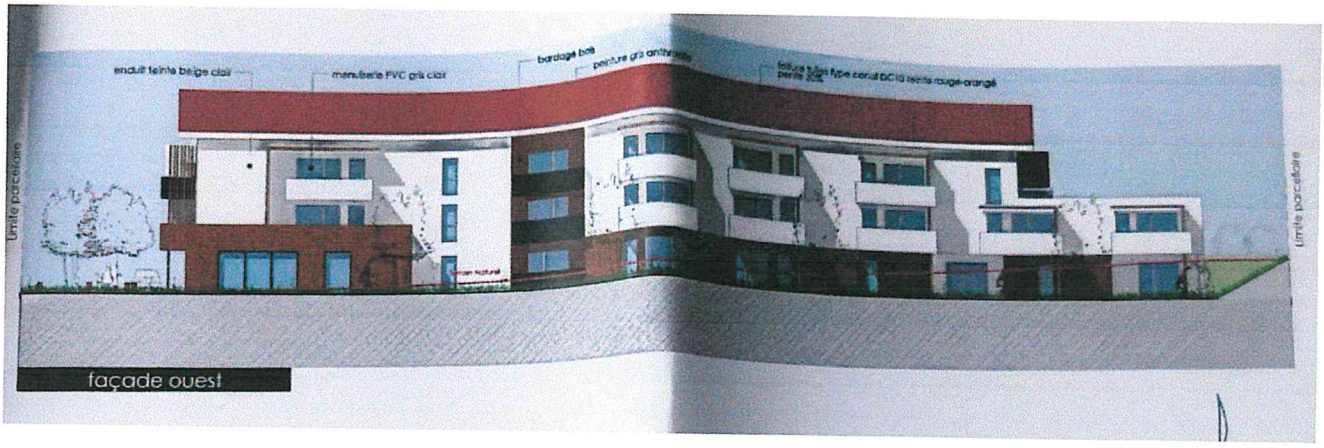


Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques 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.

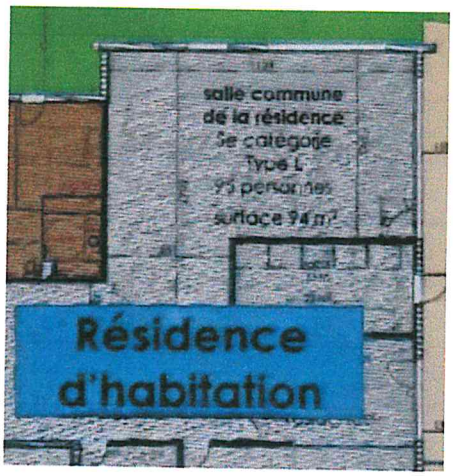


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement 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 aussi intensément une même catégorie sociale que l'on crée de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

Enquête publique modification n°5 du PLU
A52 - Jean-Jacques Lorrain

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: jjlorrain@free.fr
Envoyé: mercredi 13 juillet 2022 18:21
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Modification n°5 du PLU
Pièces jointes: Courrier enquête publique JJ LORRAIN.docx

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Bonjour

Vous trouverez ci-joint mon courrier concernant cette modification du PLU.
Espérant que vous tiendrez compte des avis et des inquiétudes des habitants sur les intentions opaques et non concertées de la Mairie.

Cordialement

Jean-Jacques LORRAIN
10 allée de la Janelle
31380 GRAGNAGUE

Jean-Jacques LORRAIN
10 allée de la Janelle
31380 GRAGNAGUE

Gragnague le 5 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

Jean-Jacques LORRAIN
10 allée de la Janelle
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.

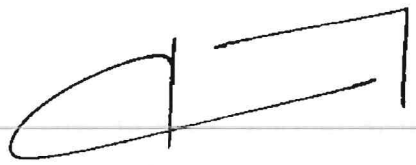
  Avec une précipitation certaine, cette modification du PLU met clairement la charrue avant les bœufs. Dans l'intérêt des anciens comme des nouveaux habitants, **pour**

Jean-Jacques LORRAIN
10 allée de la Janelle
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



Jean-Jacques LORRAIN

Jean-Jacques LORRAIN
10 allée de la Janelle
31380 GRAGNAGUE

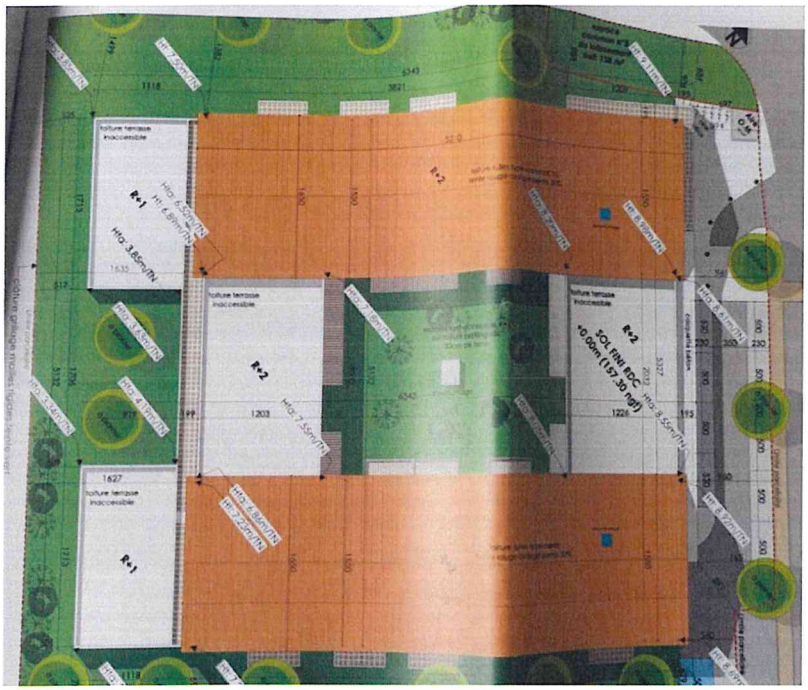
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

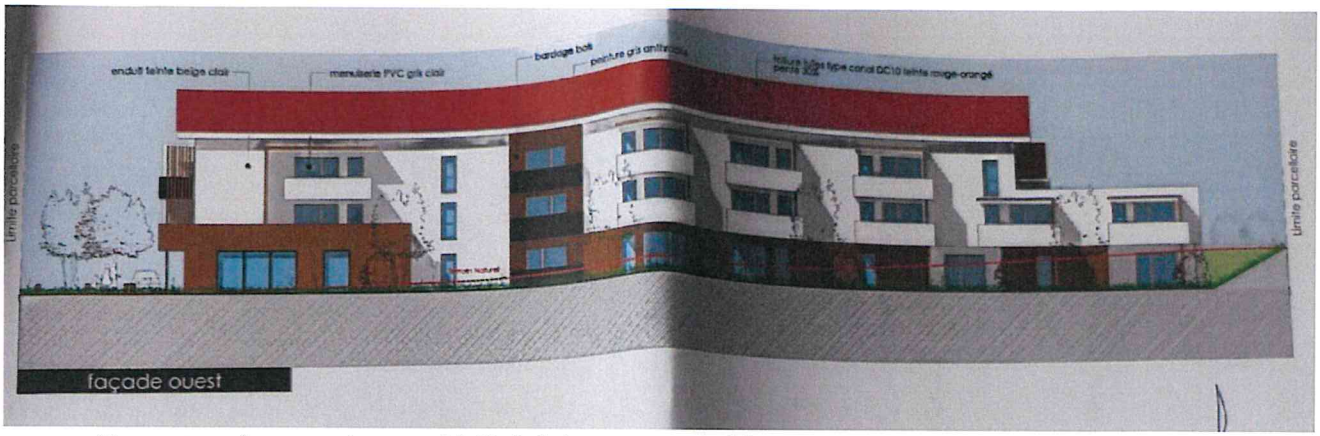
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques 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.

Jean-Jacques LORRAIN
10 allée de la Janelle
31380 GRAGNAGUE

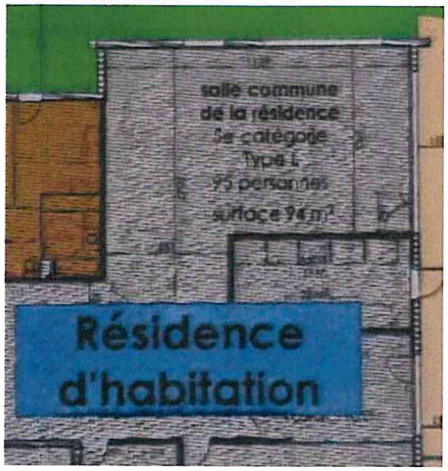


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

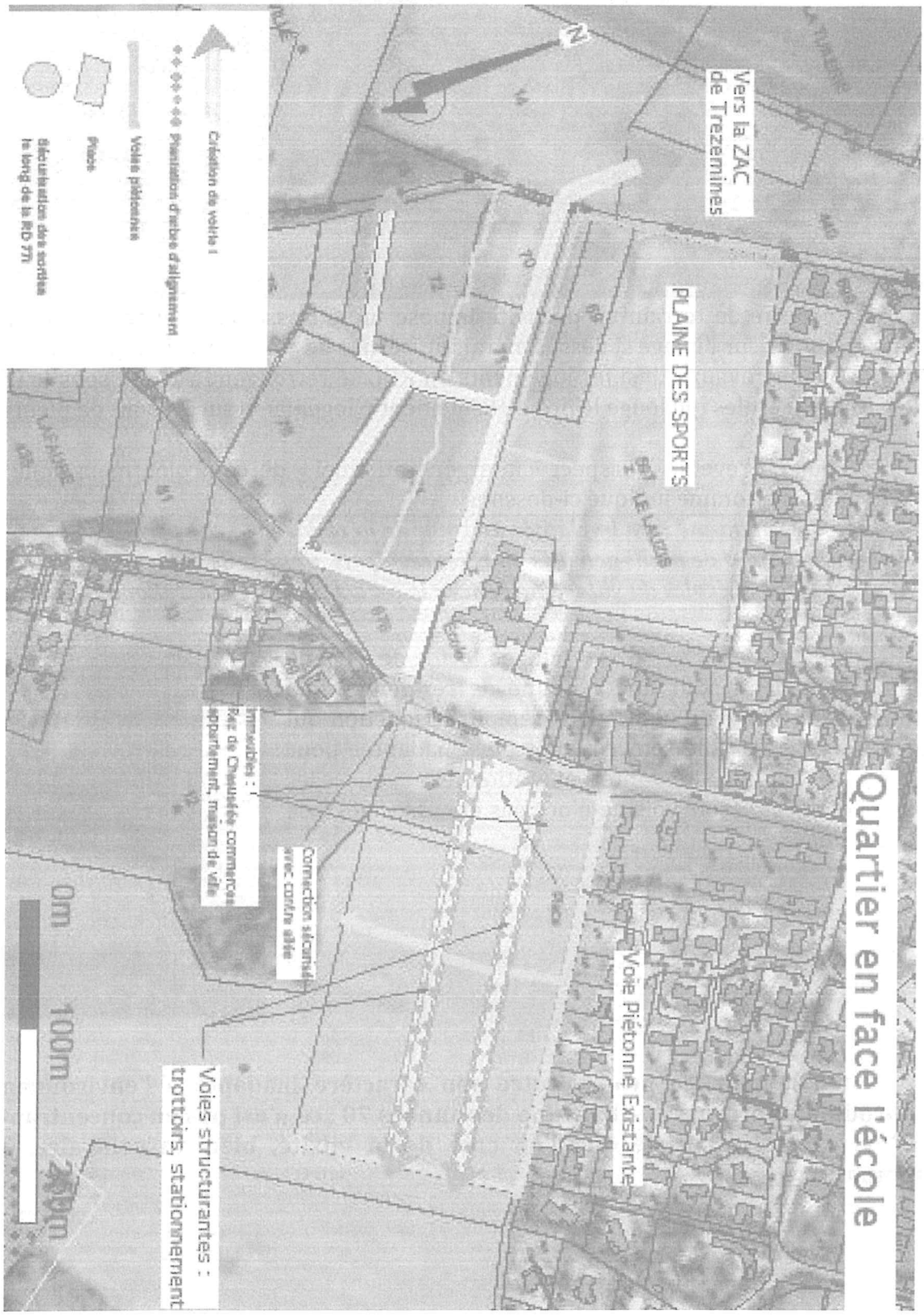
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine 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 créé de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

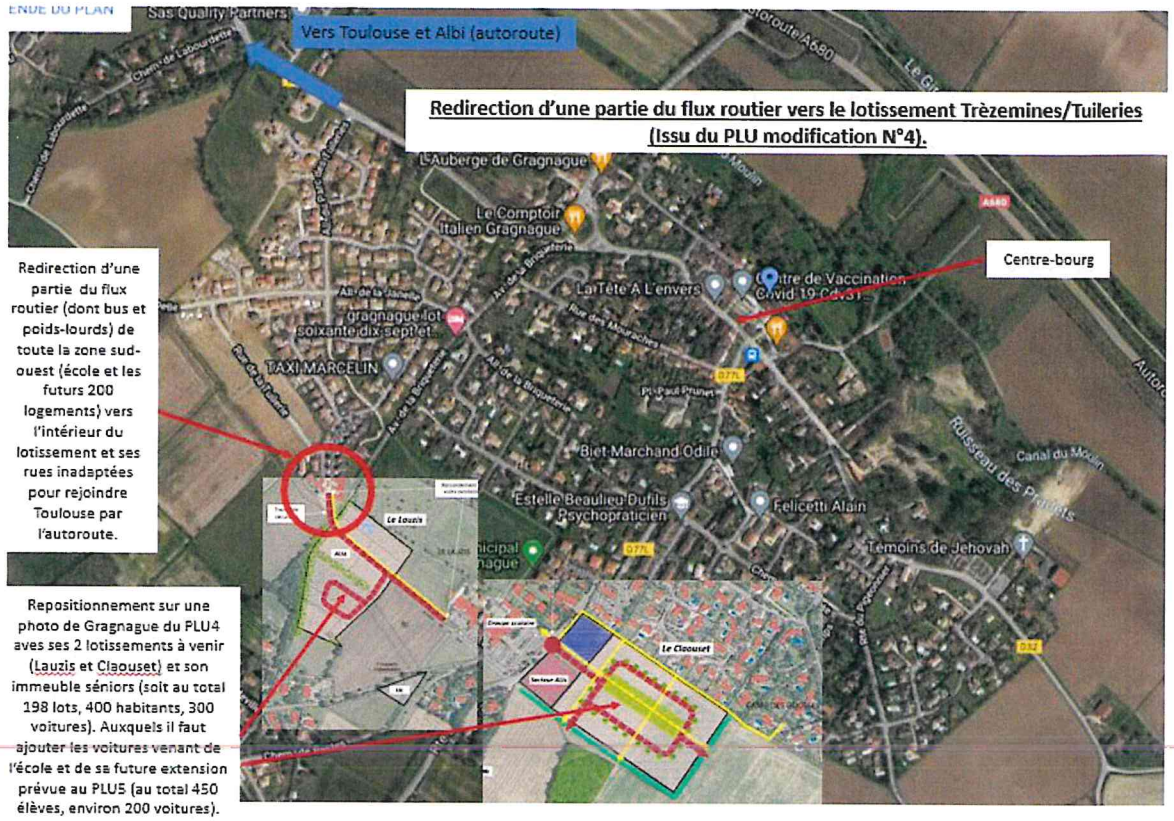
Jean-Jacques LORRAIN
10 allée de la Janelle
31380 GRAGNAGUE

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



Jean-Jacques LORRAIN
10 allée de la Janelle
31380 GRAGNAGUE

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



#53

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Julie Jardin <julieboulOc@hotmail.com>
Envoyé: jeudi 14 juillet 2022 11:59
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Modification n°5 du PLU, A l'attention de Monsieur Le Commissaire Enquêteur
Pièces jointes: courrier enqueteur.odt

Gragnague, le 14 juillet 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je viens par la présente, contester la **modification n°5 du PLU** de Gragnague (qui reprend intégralement la modification n°4). Nous sommes très nombreux à avoir répondu à la précédente enquête publique et à avoir cherché à communiquer avec nos élus sur le sujet, sans être écouté ni compris.

Je ressens aujourd'hui l'installation d'un comportement fataliste de la part d'une partie des habitants qui ont pourtant fortement réagit lorsque nous avons découvert la façon dont notre village allait se transformer très rapidement. Il est difficile pour chacun d'entre nous de se sentir impuissant face à Monsieur le Maire et à son ami, le promoteur immobilier Angelotti. Nous avons l'impression qu'à cause d'intérêts financiers que nous ne maitrisons pas, notre village est en train de perdre son âme et de devenir un village dortoir.

Les infrastructures communes et les espaces ouverts qui permettent aux gens de se rencontrer et de se retrouver ne sont déjà plus adaptés aujourd'hui, et rien n'est prévu pour suivre les projets immobiliers colossaux et permettre une qualité de vie que l'on a pourtant connue.
En effet, 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.
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).
Comment allons-nous d'ailleurs accueillir les habitants des appartements de ce bâtiments, prévu pour des personnes âgées ? Comment garantir une mixité sociale et intergénérationnelle en parquant des gens par catégorie d'âge ou sociale dans de petit appartement sans espaces ouvert au reste du village ?
De plus, 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.
Cette modification apportée au PLU est telle **qu'elle aurait dû s'inscrire dans le cadre d'une procédure de « révision » du PLU et non d'une simple modification !**
Il en est de même pour les voies de circulation : 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. L**es voies d'accès et les stationnements** pour la 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. Ces modifications auraient nécessité une étude des flux et un débat.

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.

Dans l'espoir que vous pourrez accéder à ma 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 mes sentiments respectueux

Julie Bouloc JARDIN

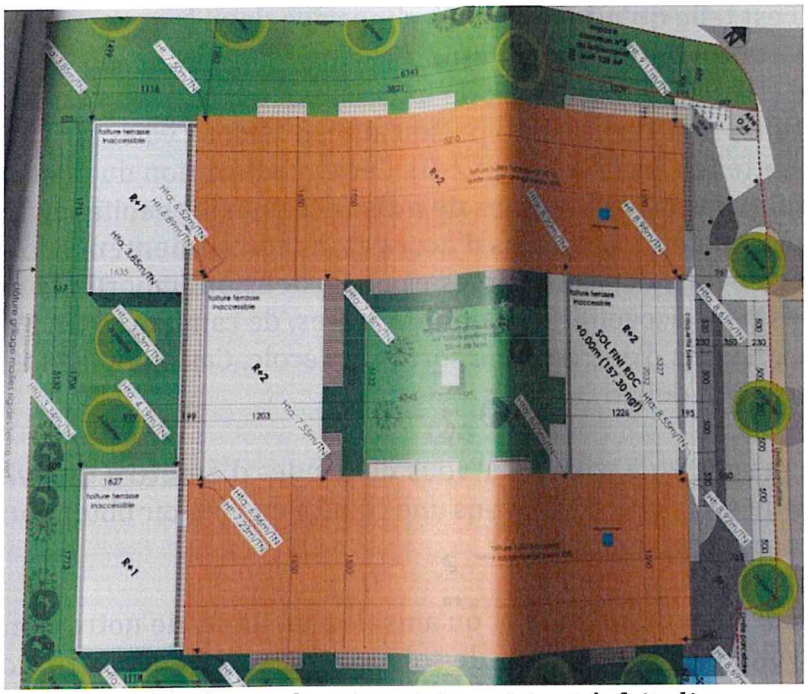
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

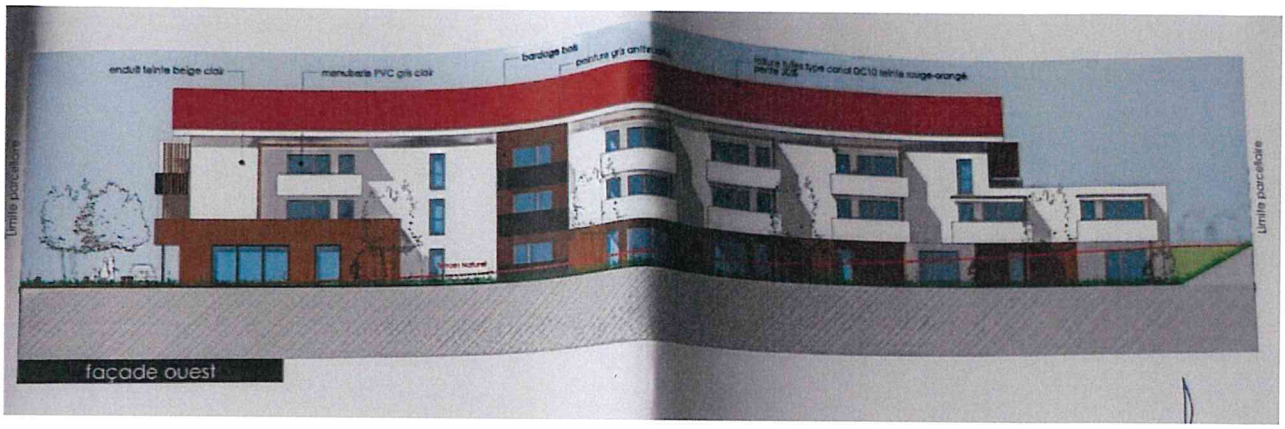
Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

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.

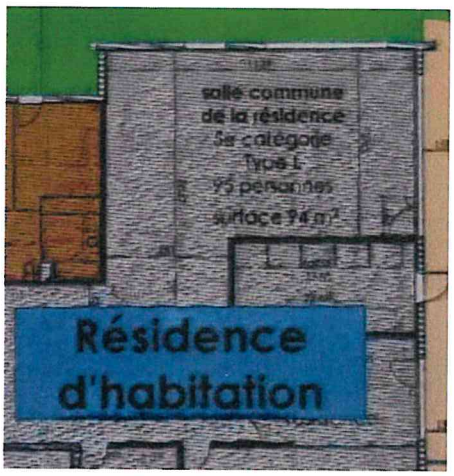
La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%,** ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui 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.



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 (Ce n'est pas en lisant des livres aux enfants de l'école et en parquant les personnes âgées, qu'elles vont se sentir bien !!! Ce n'est pas ça la mixité intergénérationnelle !!! (Un projet bien plus intéressant a été proposé à la mairie !)

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 crée de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

Clément FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
clement.fouquet@orange.fr

A 52

Gragnague, le 14 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

Clément FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
clement.fouquet@orange.fr

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

Clément FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
clement.fouquet@orange.fr

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

Clément FOUQUET



Clément FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
clement.fouquet@orange.fr

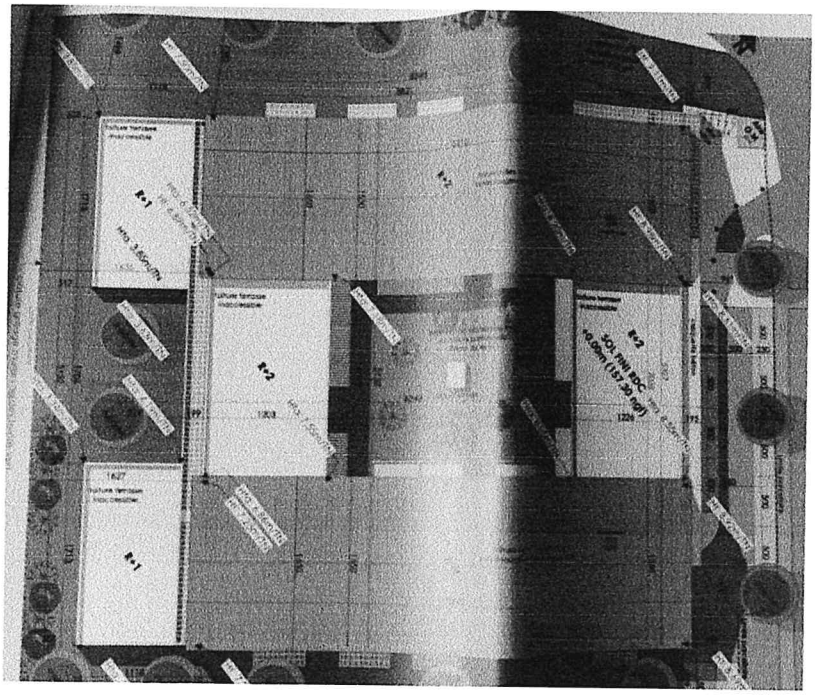
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

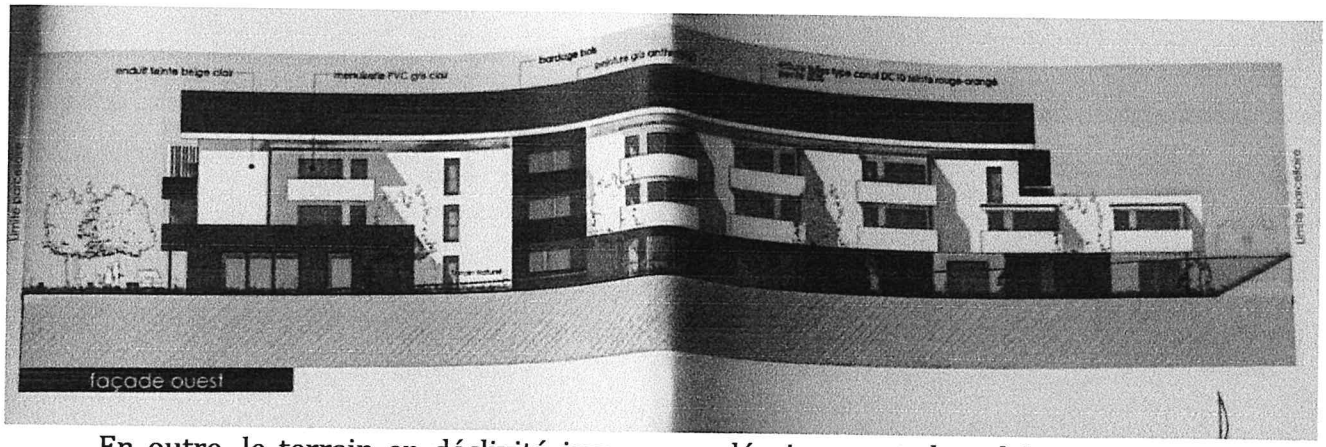
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques 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.

Clément FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
clement.fouquet@orange.fr

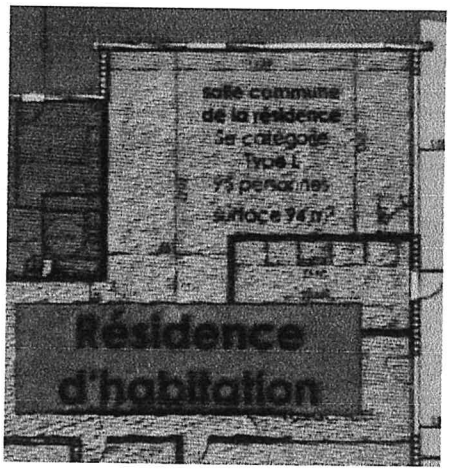


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

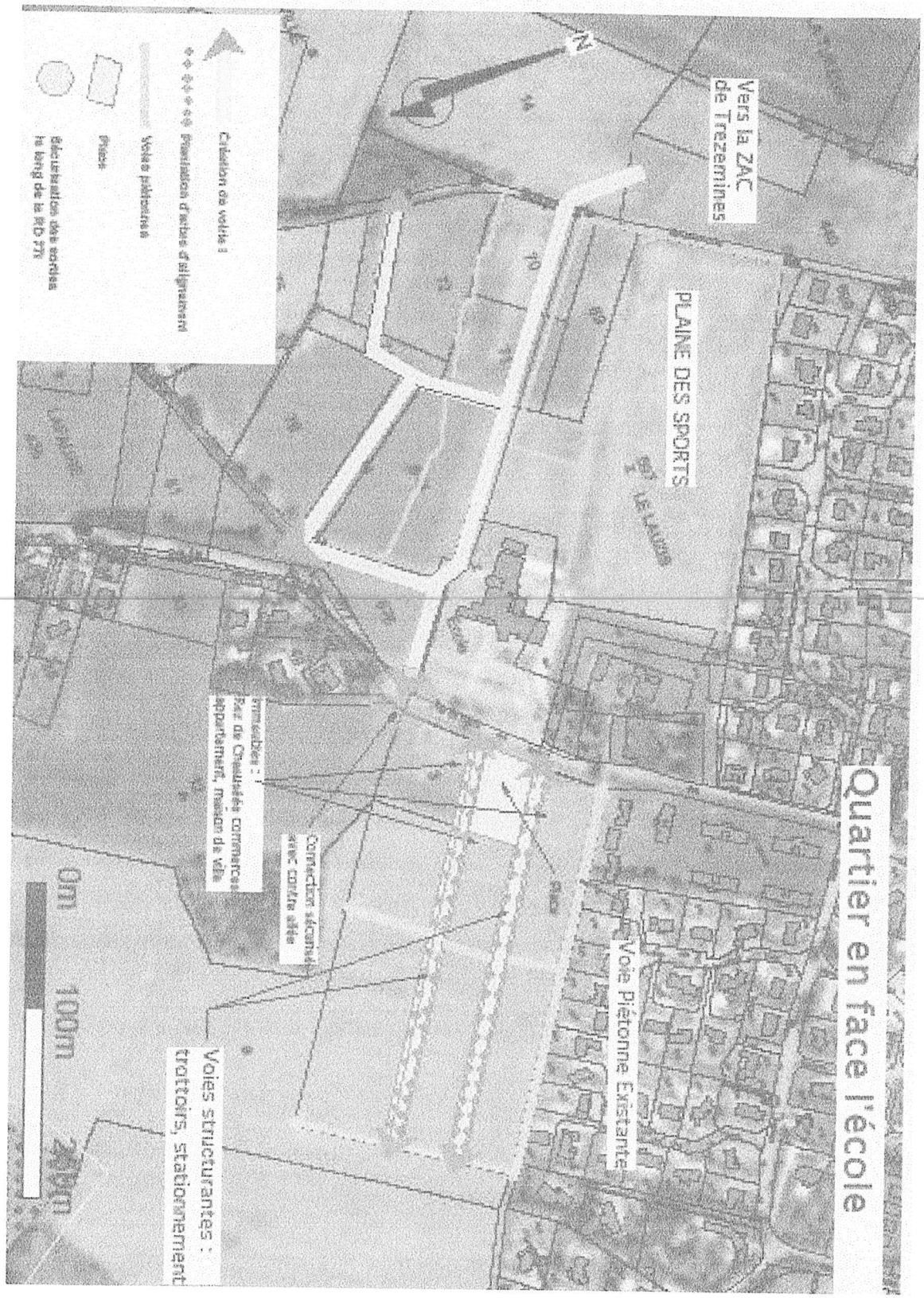
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

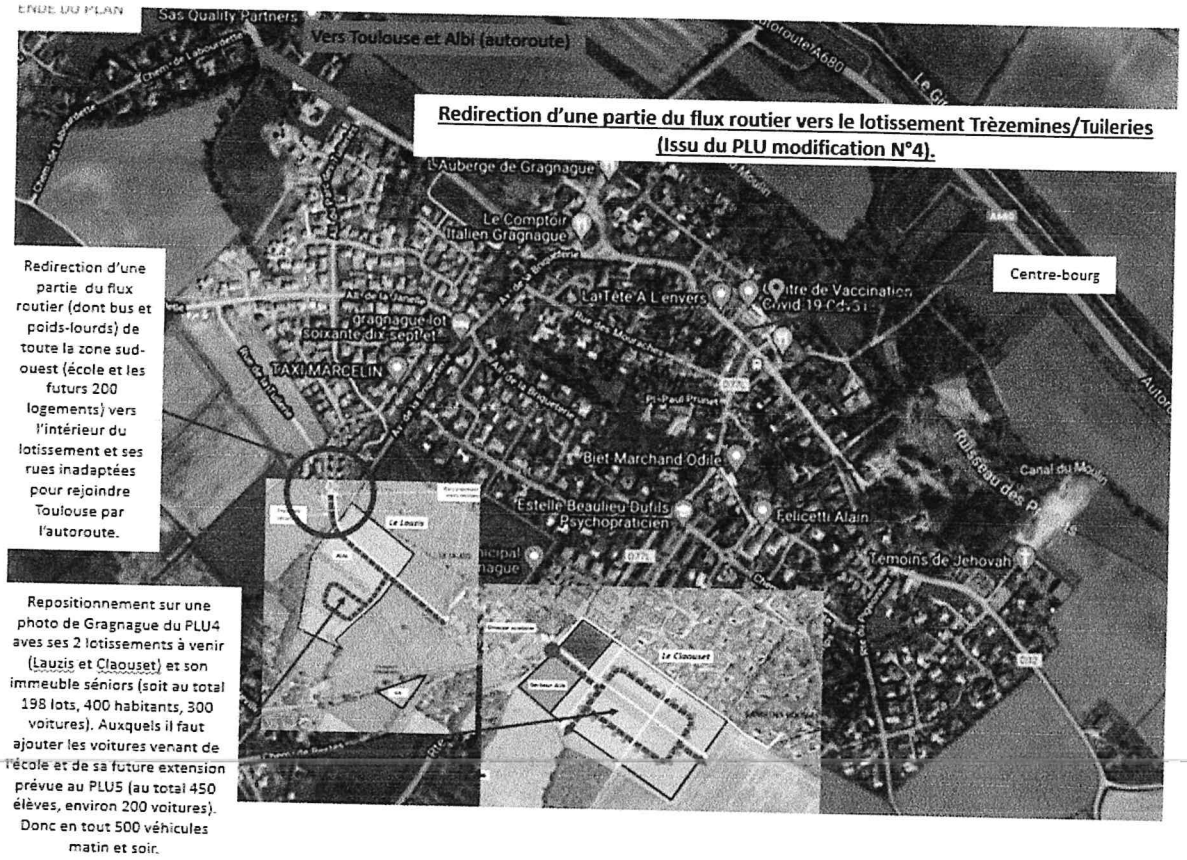
Clément FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
clement.fouquet@orange.fr

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



Clément FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
clement.fouquet@orange.fr

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



#55

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Yohan PHILIPPON <yohan.philippon@free.fr>
Envoyé: mercredi 13 juillet 2022 19:47
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Fwd: Avis défavorable enquête publique
Pièces jointes: FFC8E30A-8CD2-478E-96F0-C38F8C3004D9.pdf

Philippon Yohan
45 bis route de la Faure
31380 Gragnague

Gragnague le, 13 juillet 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je viens par ce courriel vous adresser mes fortes inquiétudes quant aux divers projets d'urbanisation qui touchent notre village.

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 dont je fais partie) 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 hautcorrespond à un changement radical du PLU et del'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 émettonsun 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 GRpuis 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 ladensification 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 changementsd'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 inclusecomme 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 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 .

Sandra Philippon.

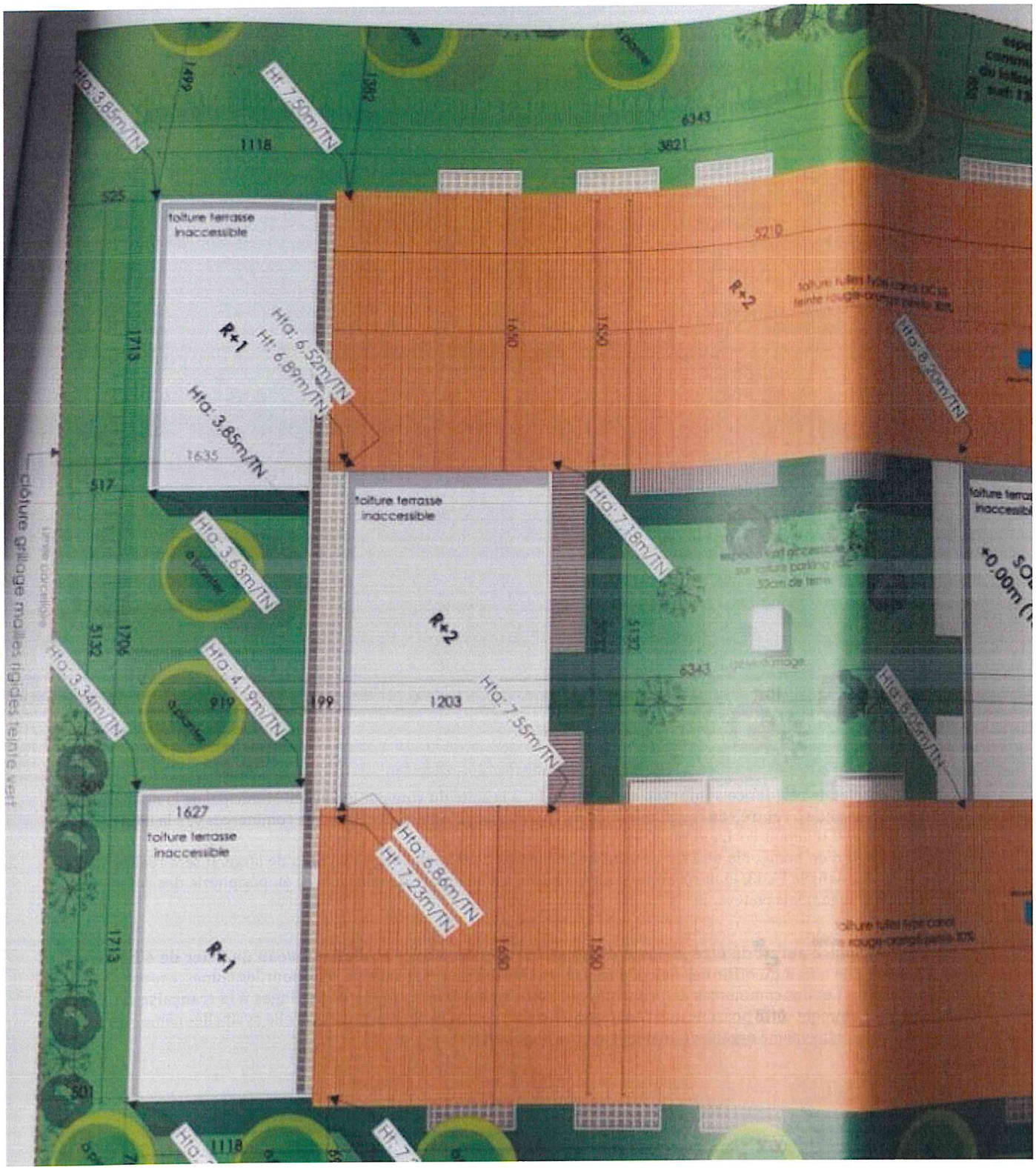
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

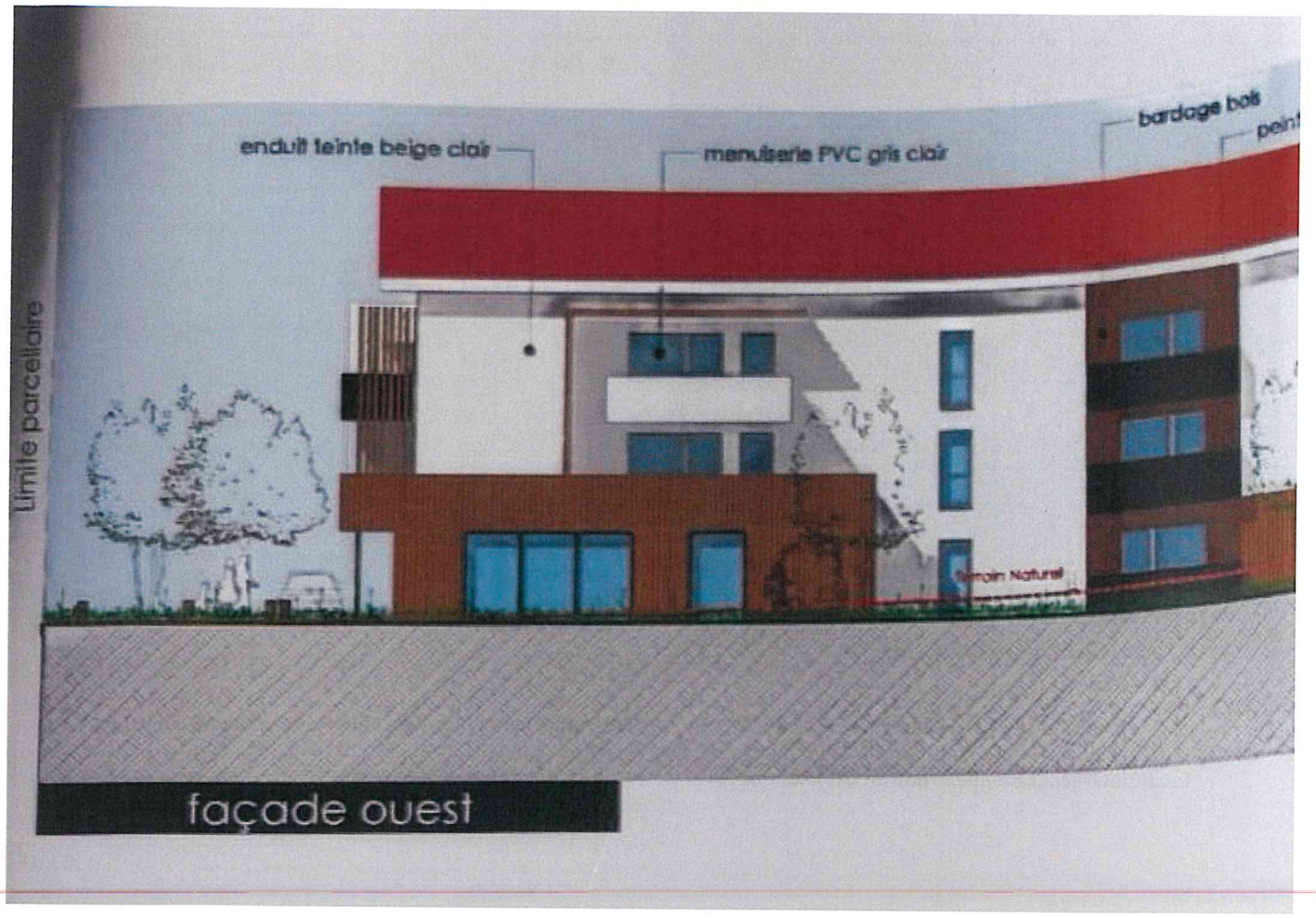
Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

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.

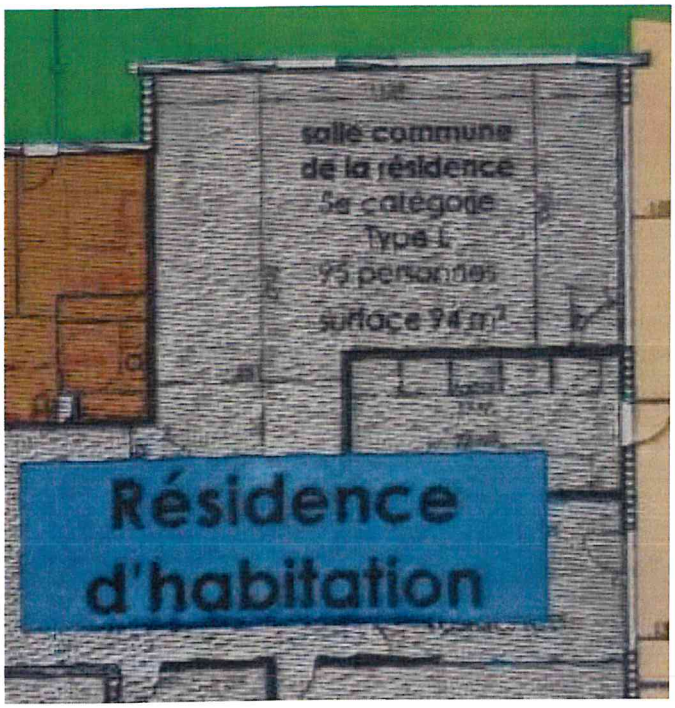
La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%,** ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui 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.



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 d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également associations et écoles du village favorisera le caractère inter générationnel

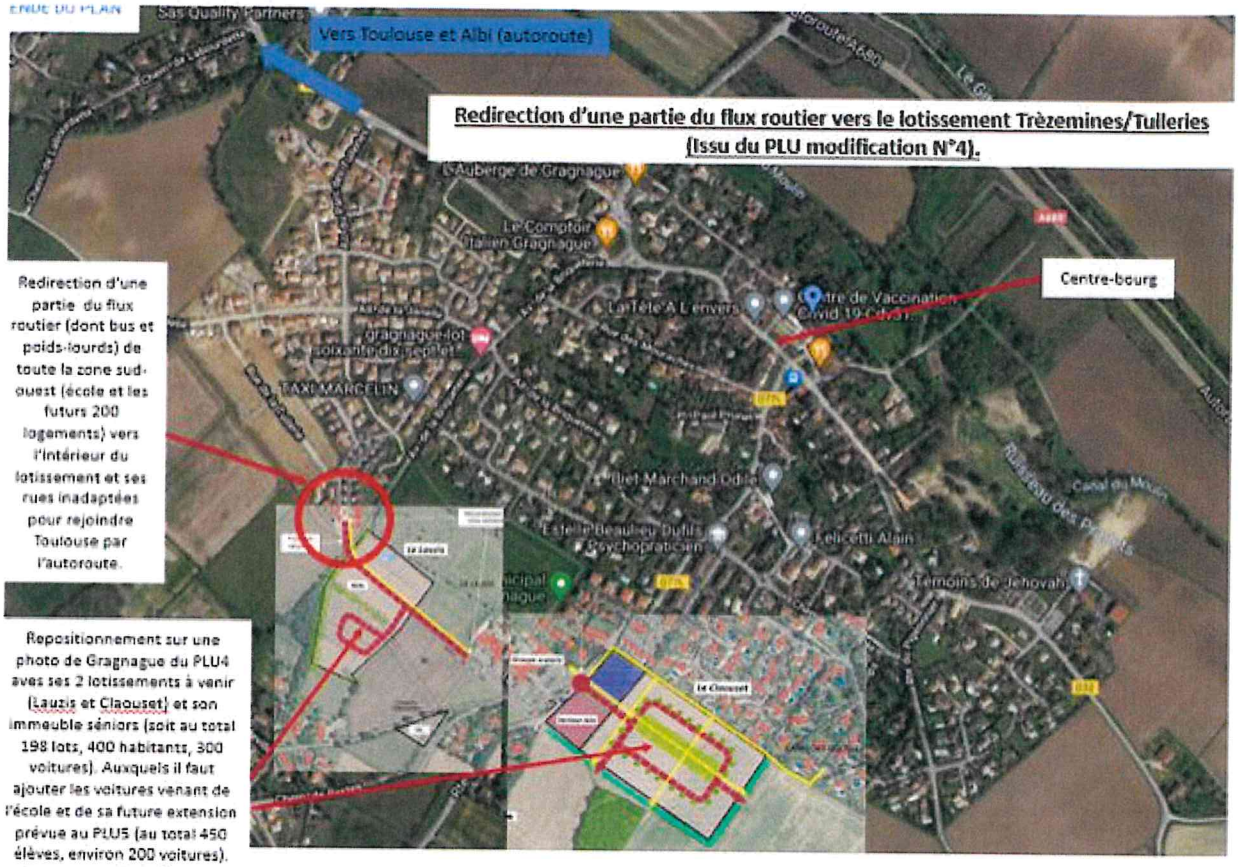


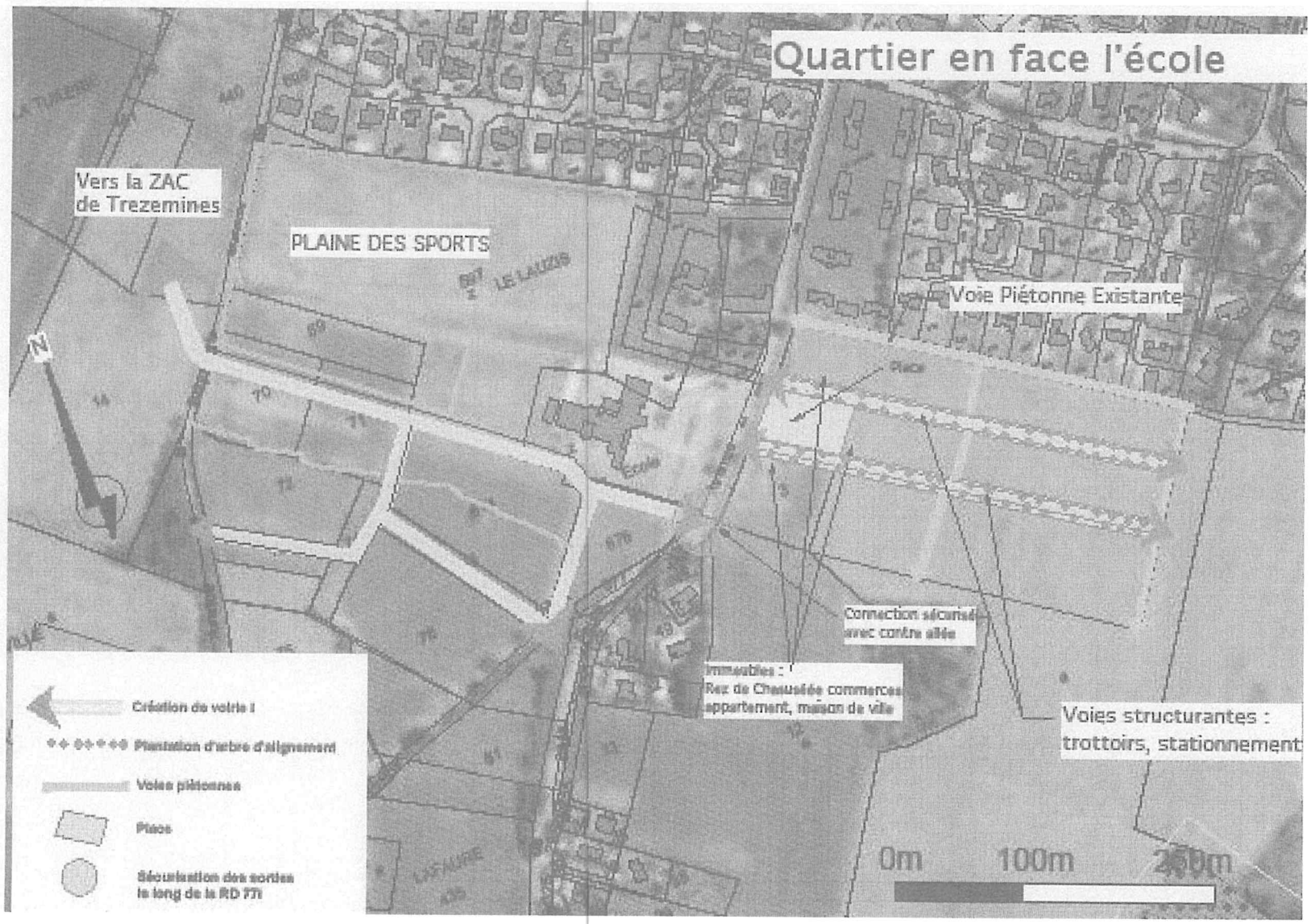
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

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

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


Vers Toulouse et Albi (autoroute)
Redirection d'une partie du flux routier vers le lotissement Trèzemines/Tulleries
(Issu du PLU modification N°4).
Centre-bourg
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 avec 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.


Quartier en face l'école
Vers la ZAC de Trezemines
PLAINE DES SPORTS
LE LAUZAS
Voie Piétonne Existante
Connection sécurisé avec contre allée
Immeubles : Rez de Chaussée commerces appartement, maison de ville
Voies structurantes : trottoirs, stationnement
Création de voirie
Plantation d'arbre d'alignement
Voies piétonnes
Places
Sécurisation des sorties le long de la RD 771
0m
100m
200m

A56

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: karine ochs <karine.ochs@yahoo.fr>
Envoyé: jeudi 14 juillet 2022 08:53
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Fw: courrier asso
Pièces jointes: 20220627171723.pdf

Bonjour

je vous remercie de m'envoyer un accusé de réception.
Cdt

Karine OCHS
6 impasse du Percurou
31380 Gragnague

Gragnague le 27 juin 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

Karine OCHS
6 impasse du Percurou
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**

Karine OCHS
6 impasse du Percurou
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

OCHS Karen

Karine OCHS
6 impasse du Percurou
31380 Gragnague

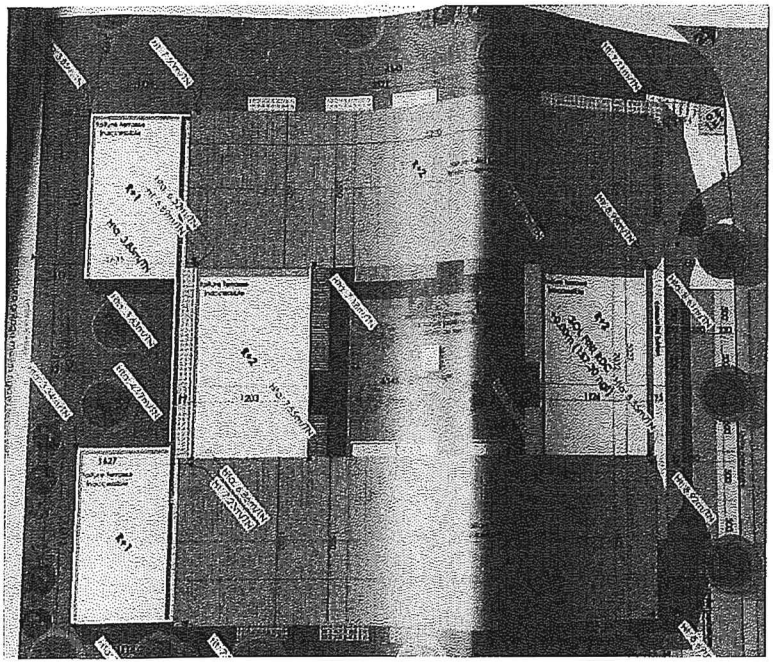
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

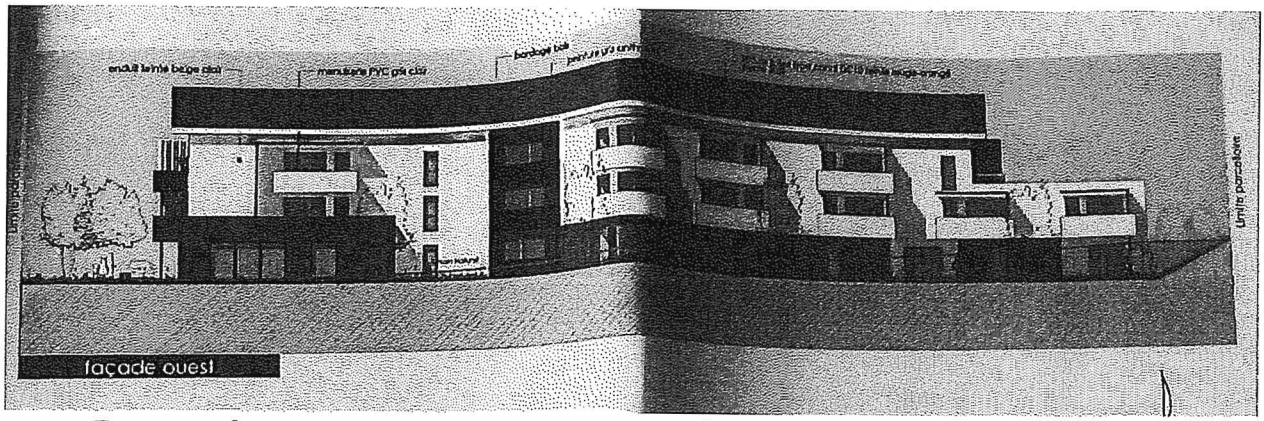
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques 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.

Karine OCHS
6 impasse du Percurou
31380 Gragnague

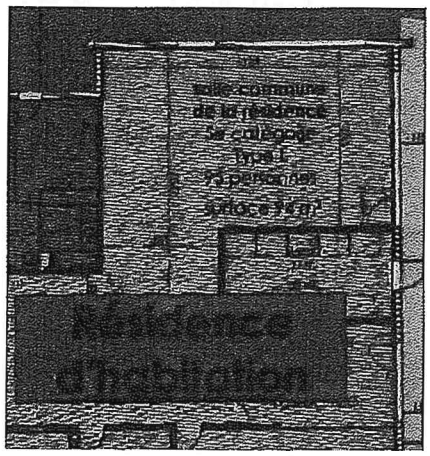


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

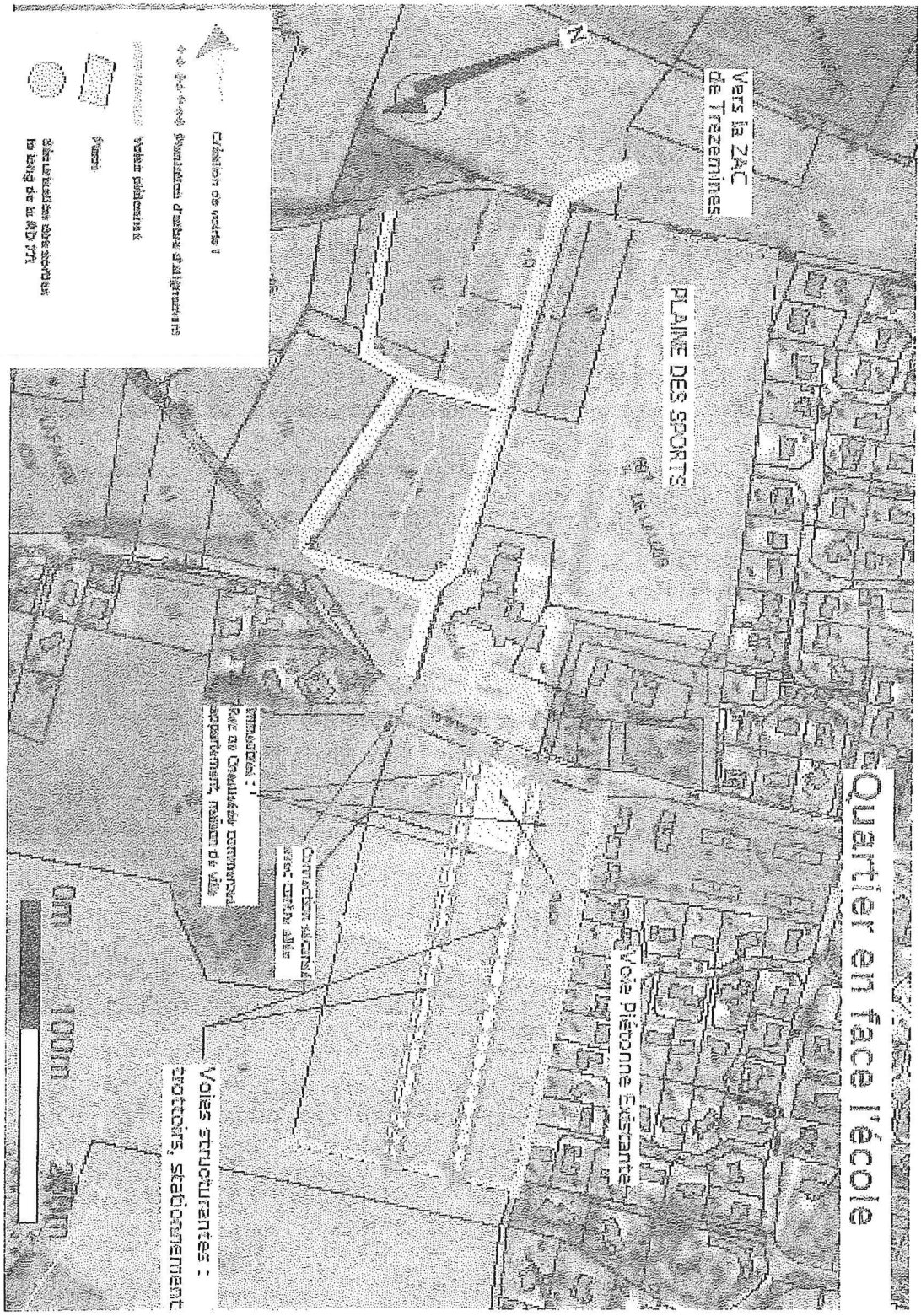
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

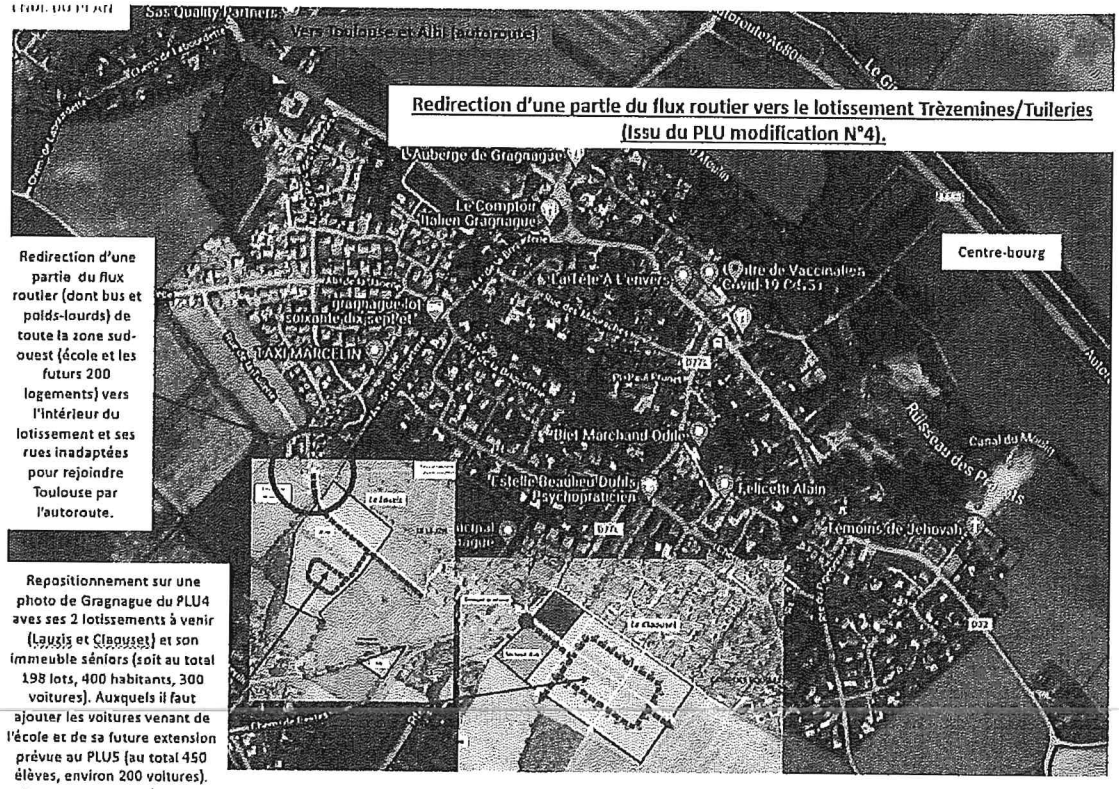
Karine OCHS
6 impasse du Percurou
31380 Gragnague

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



Karine OCHS
6 impasse du Percurou
31380 Gragnague

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



A57

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Daniel BRESSOLLES <bressolles.d@orange.fr>
Envoyé: jeudi 14 juillet 2022 12:01
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: observation PLU pour le commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous venons apporter des observations concernant le PLU 5.

Nous ne sommes pas contre l'évolution de notre commune, mais pour une évolution raisonnée.

Les élus nous disent que le PLU 5, c'est mieux pour nous, car de fait si nous sommes plus nombreux, les impôts baisseront...Le calcul est vite fait,

s'il faut agrandir les écoles, agrandir la station d'épuration, les accès routiers, faire disparaître des zones qui font le charme de notre

village, engager plus de personnels..., il n'y aura aucun gain de ce côté là, ni financier, ni en qualité de vie...

Vaut-il mieux perdre cette qualité de vie, ou faire évoluer raisonnablement notre village sans le défigure ?

Les quelques points qui nous ont le plus frappé dans la modification de ce PLU, sont :

- La hauteur des bâtiments de R+1 à R+2 avec une hauteur pouvant aller jusqu'à 12 m

- Une belle place arborée qui disparaîtrait au profit d'un bâtiment cité au dessus

- Des projets de lotissements énormes

- Et l'implantation de la nouvelle école (évidemment) sur un espace dédié au sport et aux loisirs à la base.

Est-ce que nous voulons habiter dans une commune telle qu'elle est prévue dans le PLU 5 ? NON

Es-ce que les futurs habitants seront heureux d'habiter dans de telles structures ? NON

Quid des équipes municipales, avec cette surcharge de travail, tant au niveau technique, qu'au niveau administratif...?

Quid de nos élus, avec la gestion d'une petite commune qui deviendrait totalement différente ?

C'est pourquoi nous souhaiterions que vous portiez une grande attention à notre devenir et vous demandons de bien vouloir émettre un avis

défavorable à ce PLU 5.

En vous remerciant, Monsieur le Commissaire Enquêteur

Respectueusement

BRESSOLLES-BOYER Daniel et BRESSOLLES-BOYER Françoise

305 route de la FAURE

31380 GRAGNAGUE

A58

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: didier.cantaloube@free.fr
Envoyé: dimanche 17 juillet 2022 19:27
Objet: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Implantation immeuble sénior dans son environnement.pdf

Annule et remplace mon mail du 14 juillet 10h44.

Bonjour M. l'Enquêteur,
Suite à notre entrevue de samedi 9 juillet, je voulais ajouter les commentaires ci-dessous :
Pour bien appuyer ma remarque sur l'impossibilité d'anticiper un contournement de Gragnague si l'immeuble sénior est construit tel que défini dans le PLU5, veuillez trouver ci-joint une étude que j'ai faite à partir des documents Google et d'autres mis à ma disposition par la mairie.
page 1 => photo aérienne de la zone de l'école.
page 2 => plan d'implantation de l'immeuble sénior
page 3 => replacement de la page 2 sur la page 1 avec quelques dimensions et commentaires.
On y voit que la distance entre l'immeuble et l'alignement du bord ouest du chemin de reste est de 12m. Sachant qu'en plus, le niveau du sol de l'immeuble est à 2,5m sous le niveau de l'avenue des Écoles (et donc qu'il faudrait prévoir un décaissement incliné), il est impossible d'anticiper une voie multi-modale d'une largeur au moins 14m (sans compter les fossés) contournant Gragnague tel que défini dans mon premier courrier. Pour tenir compte du niveau inférieur de l'immeuble et donc d'un décaissement incliné du sol, il faudrait prévoir 30m.
En réponse à ce que vous m'aviez dit lors de notre rencontre, il n'est pas possible d'étendre ce contournement vers l'ouest au delà des maisons voisines de l'immeuble à cause de la topographie (coteaux) et de zones agricoles. De plus cette zone fait partie de la couronne verte du SCOT. Je vous invite à vous rendre sur place pour vous rendre compte.

C'est pour cela, Monsieur l'Enquêteur, que je vous demande de donner un avis défavorable au PLU5 afin de ne pas condamner des solutions en termes de voirie pour les générations futures.
Je ne suis pas contre une résidence sénior mais dans des proportions bien plus réduites (et en plus, j'aurai référé une vrai résidence intergénérationnelle avec des résidents de 18 à 98 ans comme cela existe ailleurs).
Sincères salutations.
Didier CANTALOUBE

Merci à la mairie de me faire une réponse de prise en compte de ce mail.
Salutations.
Didier CANTALOUBE

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: didier.cantaloube@free.fr
Envoyé: dimanche 17 juillet 2022 19:27
Objet: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Implantation immeuble sénior dans son environnement.pdf

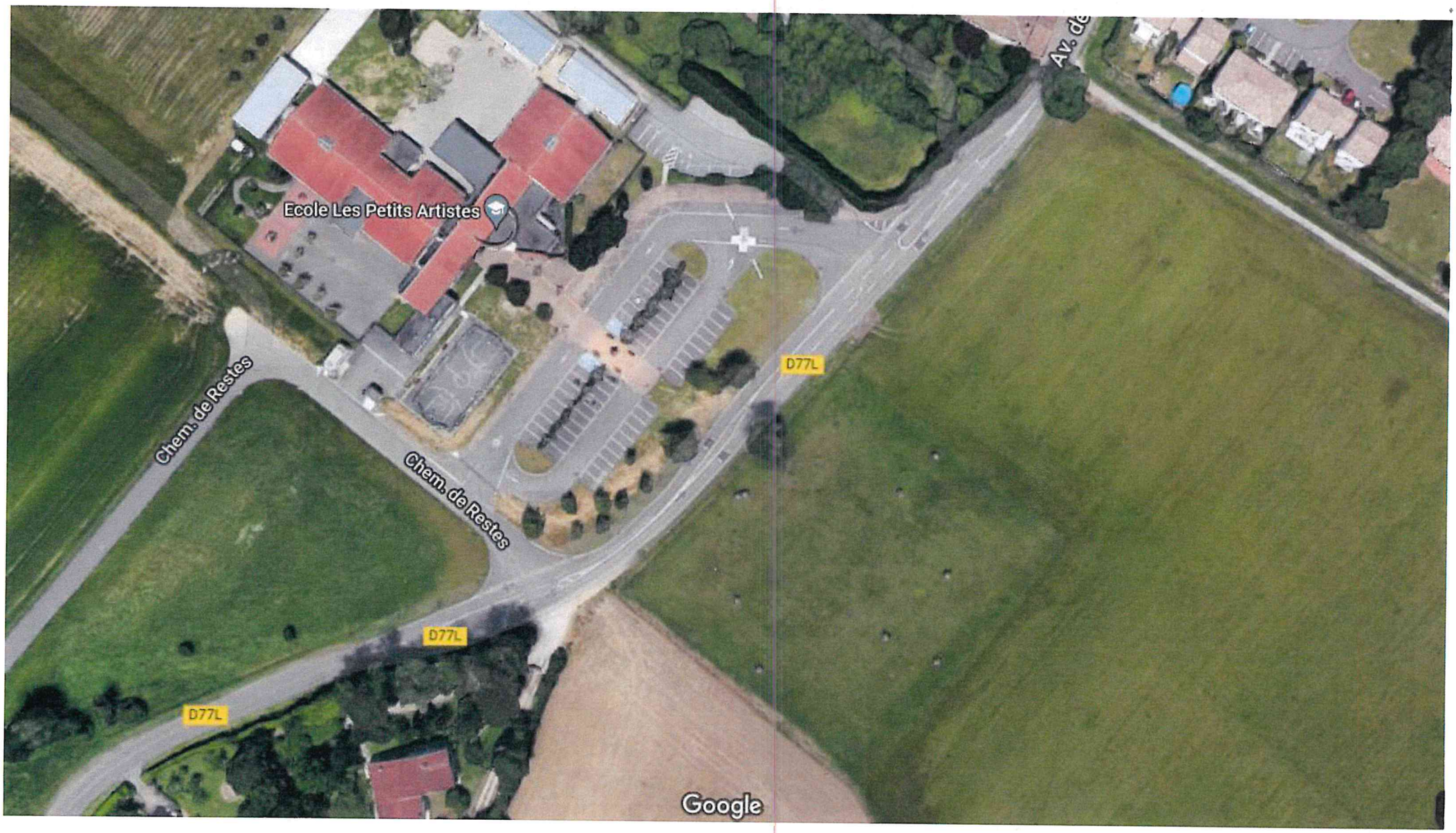
Annule et remplace mon mail du 14 juillet 10h44.

Bonjour M. l'Enquêteur,
Suite à notre entrevue de samedi 9 juillet, je voulais ajouter les commentaires ci-dessous :
Pour bien appuyer ma remarque sur l'impossibilité d'anticiper un contournement de Gragnague si l'immeuble sénior est construit tel que défini dans le PLU5, veuillez trouver ci-joint une étude que j'ai faite à partir des documents Google et d'autres mis à ma disposition par la mairie.
page 1 => photo aérienne de la zone de l'école.
page 2 => plan d'implantation de l'immeuble sénior
page 3 => replacement de la page 2 sur la page 1 avec quelques dimensions et commentaires.
On y voit que la distance entre l'immeuble et l'alignement du bord ouest du chemin de reste est de 12m. Sachant qu'en plus, le niveau du sol de l'immeuble est à 2,5m sous le niveau de l'avenue des Écoles (et donc qu'il faudrait prévoir un décaissement incliné), il est impossible d'anticiper une voie multi-modale d'une largeur au moins 14m (sans compter les fossés) contournant Gragnague tel que défini dans mon premier courrier. Pour tenir compte du niveau inférieur de l'immeuble et donc d'un décaissement incliné du sol, il faudrait prévoir 30m.
En réponse à ce que vous m'aviez dit lors de notre rencontre, il n'est pas possible d'étendre ce contournement vers l'ouest au delà des maisons voisines de l'immeuble à cause de la topographie (coteaux) et de zones agricoles. De plus cette zone fait partie de la couronne verte du SCOT. Je vous invite à vous rendre sur place pour vous rendre compte.

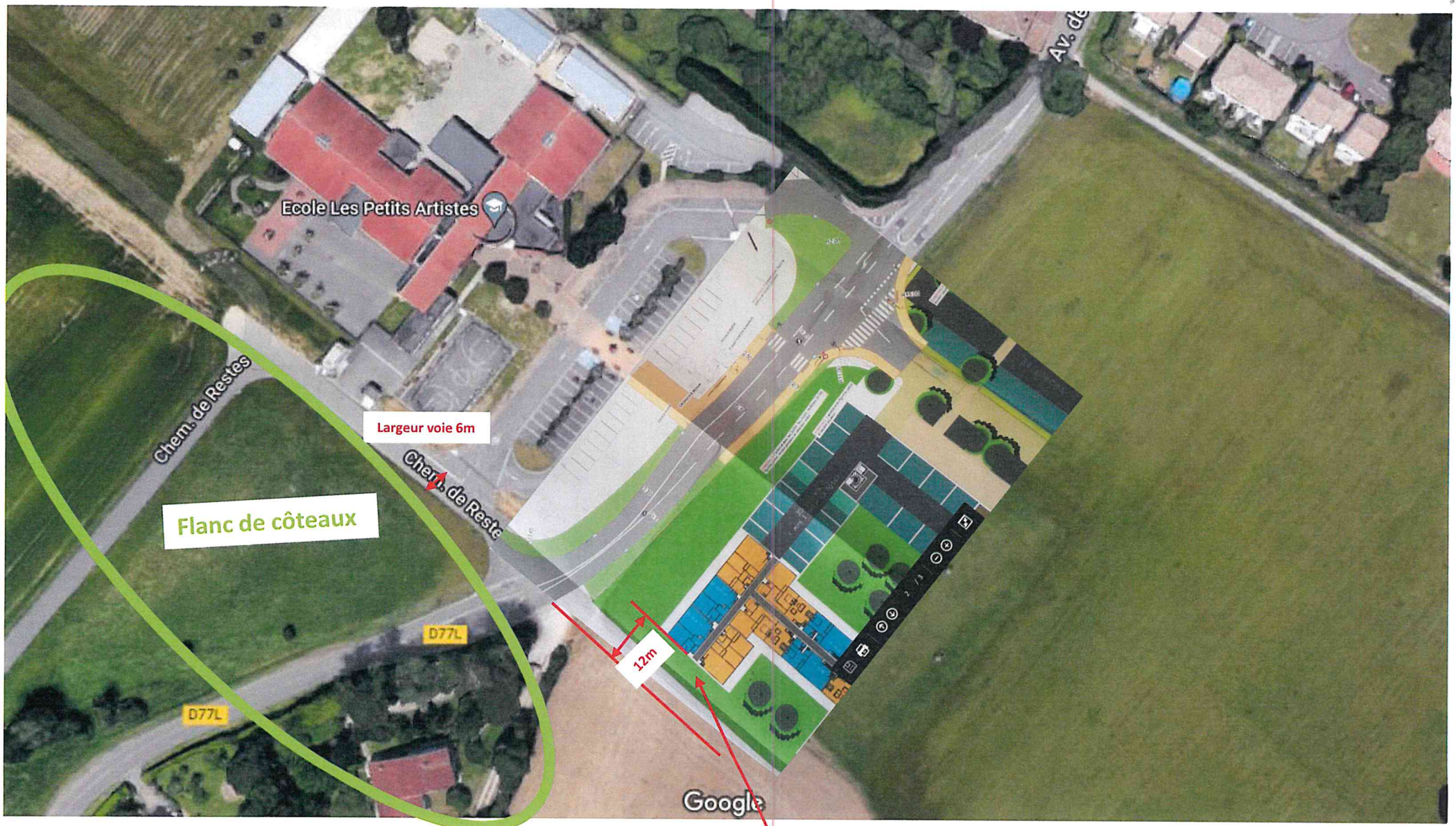
C'est pour cela, Monsieur l'Enquêteur, que je vous demande de donner un avis défavorable au PLU5 afin de ne pas condamner des solutions en termes de voirie pour les générations futures.
Je ne suis pas contre une résidence sénior mais dans des proportions bien plus réduites (et en plus, j'aurai référé une vrai résidence intergénérationnelle avec des résidents de 18 à 98 ans comme cela existe ailleurs).
Sincères salutations.
Didier CANTALOUBE

Merci à la mairie de me faire une réponse de prise en compte de ce mail.
Salutations.
Didier CANTALOUBE

Implantation immeuble sénior dans son environnement




2 / 3



Rappel : le sol du bâtiment est encaissé à 2,5m en dessous du niveau de l'avenue des Ecoles.

Urbanisme Mairie de Gragnague

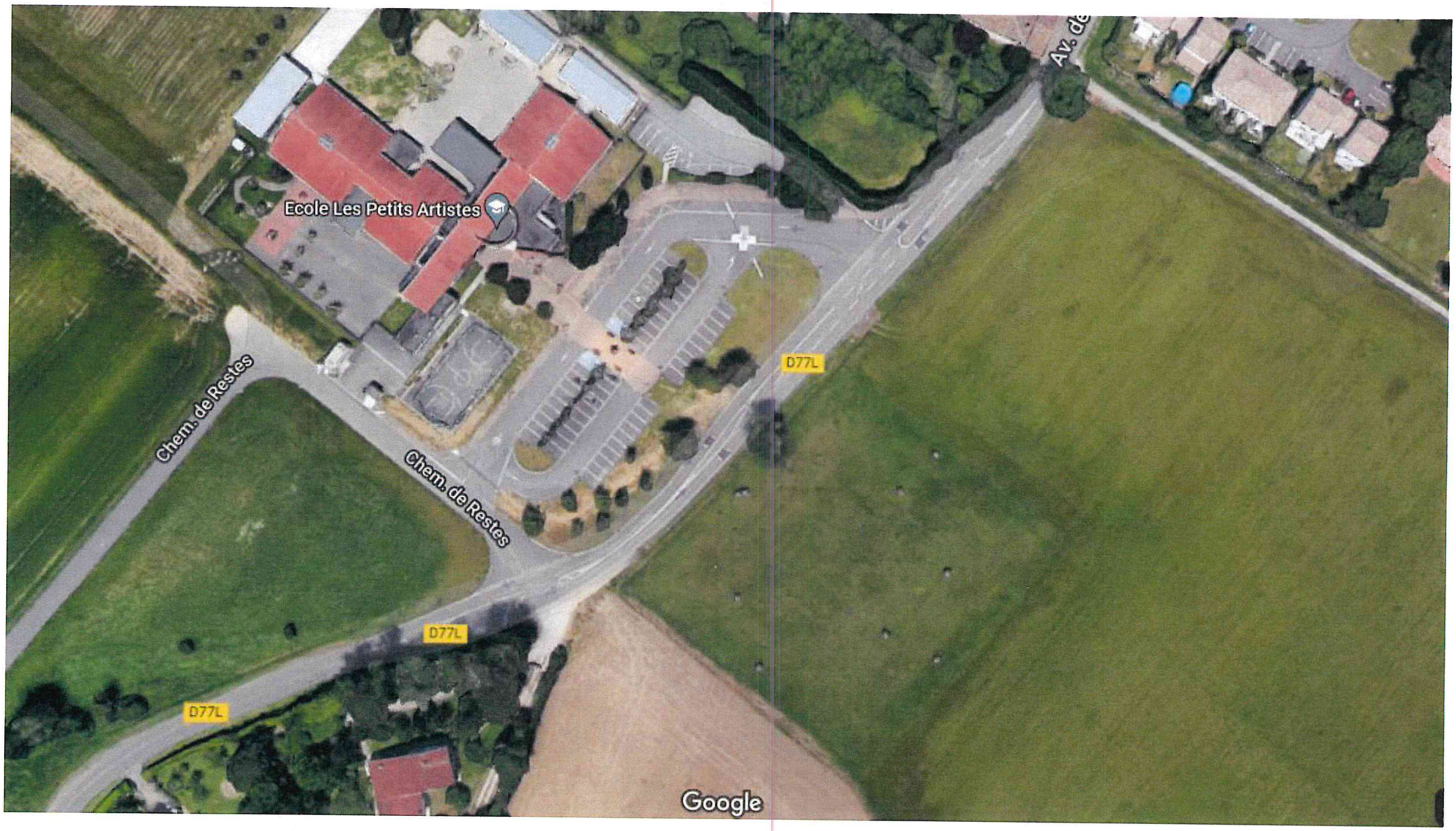
De: didier.cantaloube@free.fr
Envoyé: jeudi 14 juillet 2022 10:45
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Implantation immeuble sénior dans son environnement.pdf

Bonjour M. l'Enquêteur,
Suite à notre entrevue de samedi 9 juillet, je voulais ajouter les commentaires ci-dessous :
Pour bien appuyer ma remarque sur l'impossibilité d'anticiper un contournement de Gragnague si l'immeuble sénior est construit tel que défini dans le PLU5, veuillez trouver ci-joint une étude que j'ai faite à partir des documents Google et d'autres mis à ma disposition par la mairie.
page 1 => photo aérienne de la zone de l'école.
page 2 => plan d'implantation de l'immeuble sénior
page 3 => replacement de la page 2 sur la page 1 avec quelques dimensions et commentaires.
On y voit que la distance entre l'immeuble et l'alignement du bord ouest du chemin de reste est de 12m. Sachant qu'en plus, le niveau du sol de l'immeuble est à 2,5m sous le niveau de l'avenue des Écoles (et donc qu'il faudrait prévoir un décaissement incliné), il est impossible d'anticiper une voie multi-modale d'une largeur au moins 14m (sans compter les fossés) contournant Gragnague tel que défini dans mon premier courrier. Pour tenir compte du niveau inférieur de l'immeuble et donc d'un décaissement incliné du sol, il faudrait prévoir 30m.

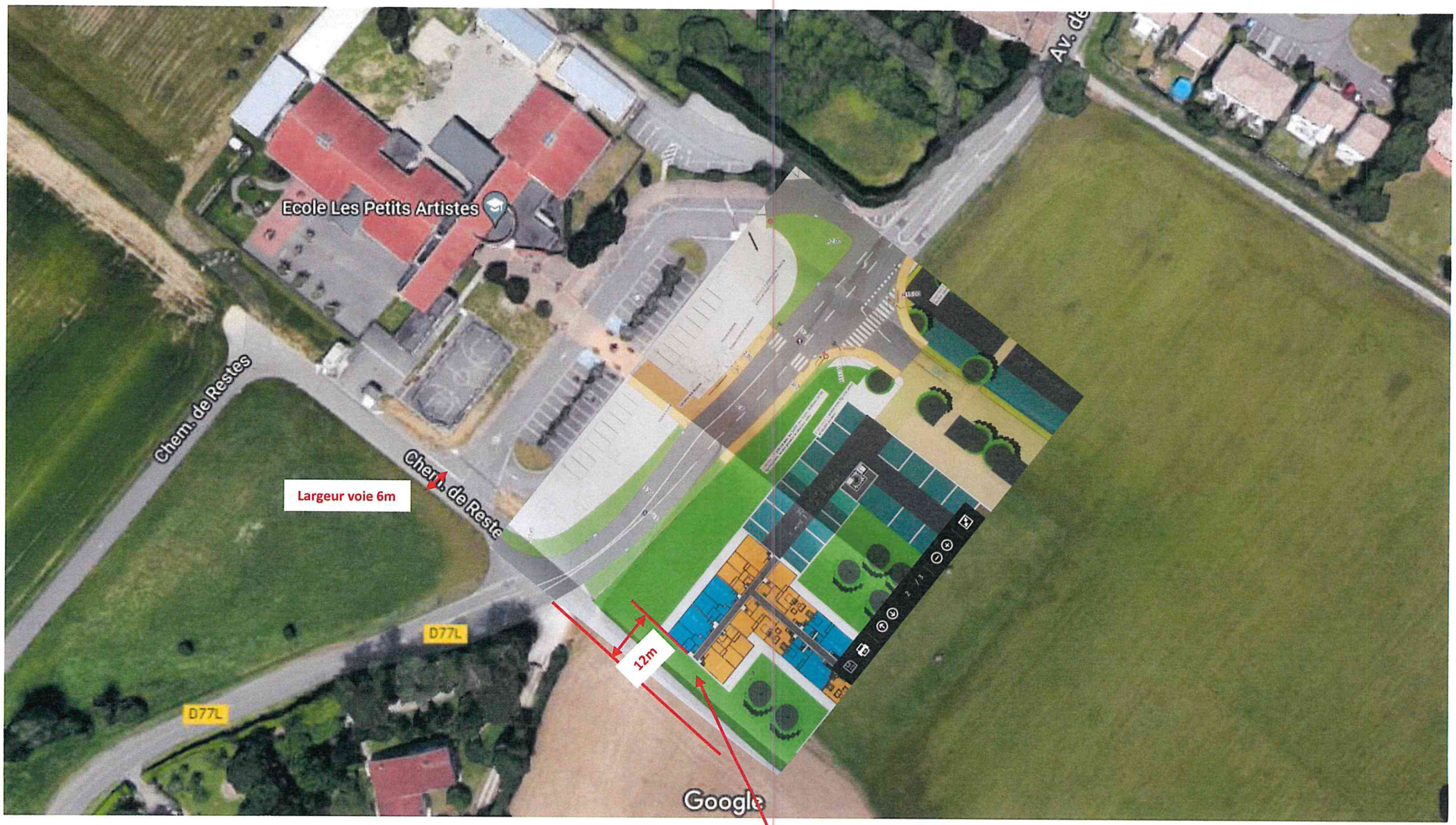
C'est pour cela, Monsieur l'Enquêteur, que je vous demande de donner un avis défavorable au PLU5 afin de ne pas condamner des solutions en termes de voirie pour les générations futures.
Je ne suis pas contre une résidence sénior mais dans des proportions bien plus réduites.
Sincères salutations.
Didier CANTALOUBE

Merci à la mairie de me faire une réponse de prise en compte de ce mail.
Salutations.
Didier CANTALOUBE

Implantation immeuble sénior dans son environnement




3.20
3.15
2.50
2.00
R13.00
R15.00
2 / 3


Ecole Les Petits Artistes
Chem. de Restes
Chem. de Reste
Largeur voie 6m
D77L
D77L
12m
Google
Rappel : le sol du bâtiment est encaissé à 2,5m en dessous du niveau de l'avenue des Ecoles.

A59

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Cécile BLAZQUEZ <cecile@blazquez.biz>
Envoyé: jeudi 14 juillet 2022 18:18
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire
Pièces jointes: Courrier enquête publique CB.pdf

Bonjour Monsieur,
Veuillez trouver en pièce jointe le courrier que je souhaite vous adresser concernant l'enquête publique actuellement en cours.
Merci de votre intérêt.
Mme Blazquez Cécile

BLAZQUEZ
17 Rue de la Carrière
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 multiples critiques de la part de la population du village à juste titre.

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 maitriser l'évolution de la 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***.
Comment est-ce possible de ne pas tenir compte du résultat de cette enquête ?
Mieux encore, comment est ce possible de trouver déjà des annonces immobilières pour les terrains à bâtir avec une livraison en Septembre **2023**; alors même que la révision du PLU n'est toujours pas approuvée et que votre enquête publique est toujours en cours...

Mon inquiétude sur ce projet concerne plus particulièrement le projet de lotissement « Le Lauzis » qui **va induire de graves risques de nuisances** pour les habitants des lotissements de Trézemines et de la Briqueterie et plus grave encore un flux incessant de voitures, camions, engins de travaux au sein même du lotissement et donc au pied des habitations existantes.
Ce lotissement qui est tranquille et où de nombreux enfants s'y baladent, jouent et rentrent de l'école en toute autonomie ne deviendrait qu'un lieu de passage pour engins en tout genre.
Ce ne serait plus possible de laisser son enfant jouer dehors avec les voisins dans une rue dangereuse.
Le point le plus problématique de cette modification du PLU concerne à mon sens **les voies d'accès et les stationnements** pour cette zone de 9ha, comprenant 200 logements, des commerces et une extension importante de l'école.
Actuellement, le village n'est pas encore accessible (Manque de trottoirs, passages piétons et éclairages) ; les personnes à mobilité réduite sont clairement discriminées, et la municipalité souhaite commencer un autre projet sans avoir terminé l'ancien.

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 dans la révision du PLU.

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

Mme BLAZQUEZ Cécile

A 60

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Dan Tuil <dtuil@hotmail.com>
Envoyé: jeudi 14 juillet 2022 19:27
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Modification n°5 du PLU
Pièces jointes: scan_20220713_181325.pdf

Bonjour,

En espérant que cela contribue à un meilleur urbanisme de notre cher village.

Cordialement.

TUIL Dan
12 Chemin de LAGARDE
31380 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.**
- 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 Dan
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**

TUIL Dan
12 Chemin de LAGARDE
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

TUIL Dan



TUIL Dan
12 Chemin de LAGARDE
31380 GRAGNAGUE

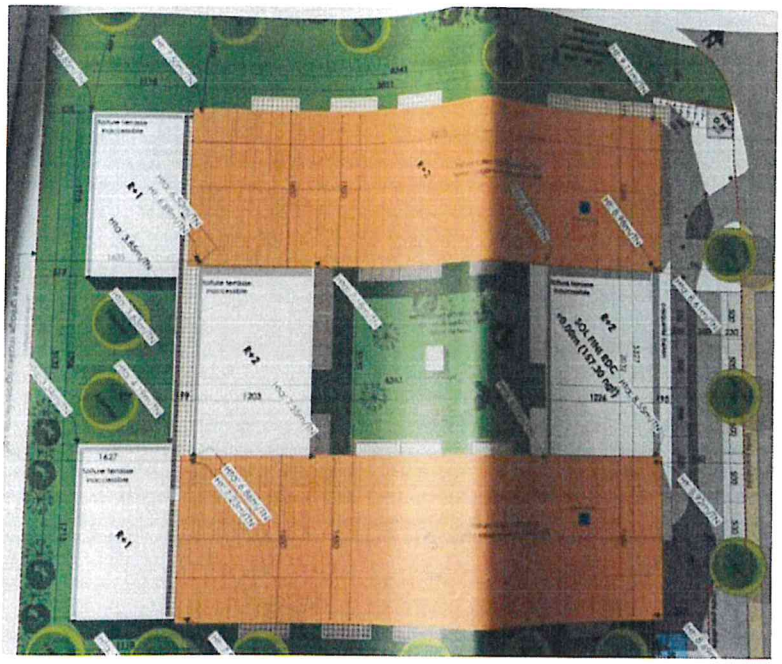
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**

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.

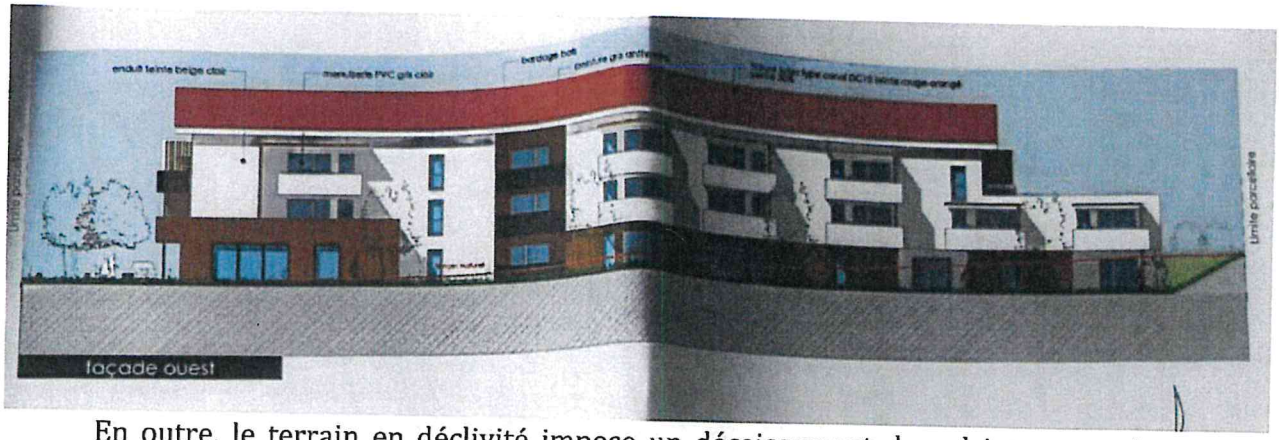
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques 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 Dan
12 Chemin de LAGARDE
31380 GRAGNAGUE

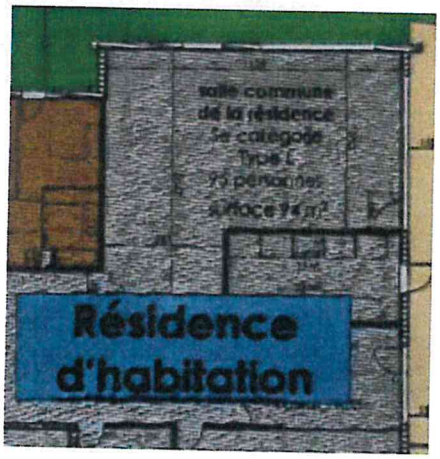


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

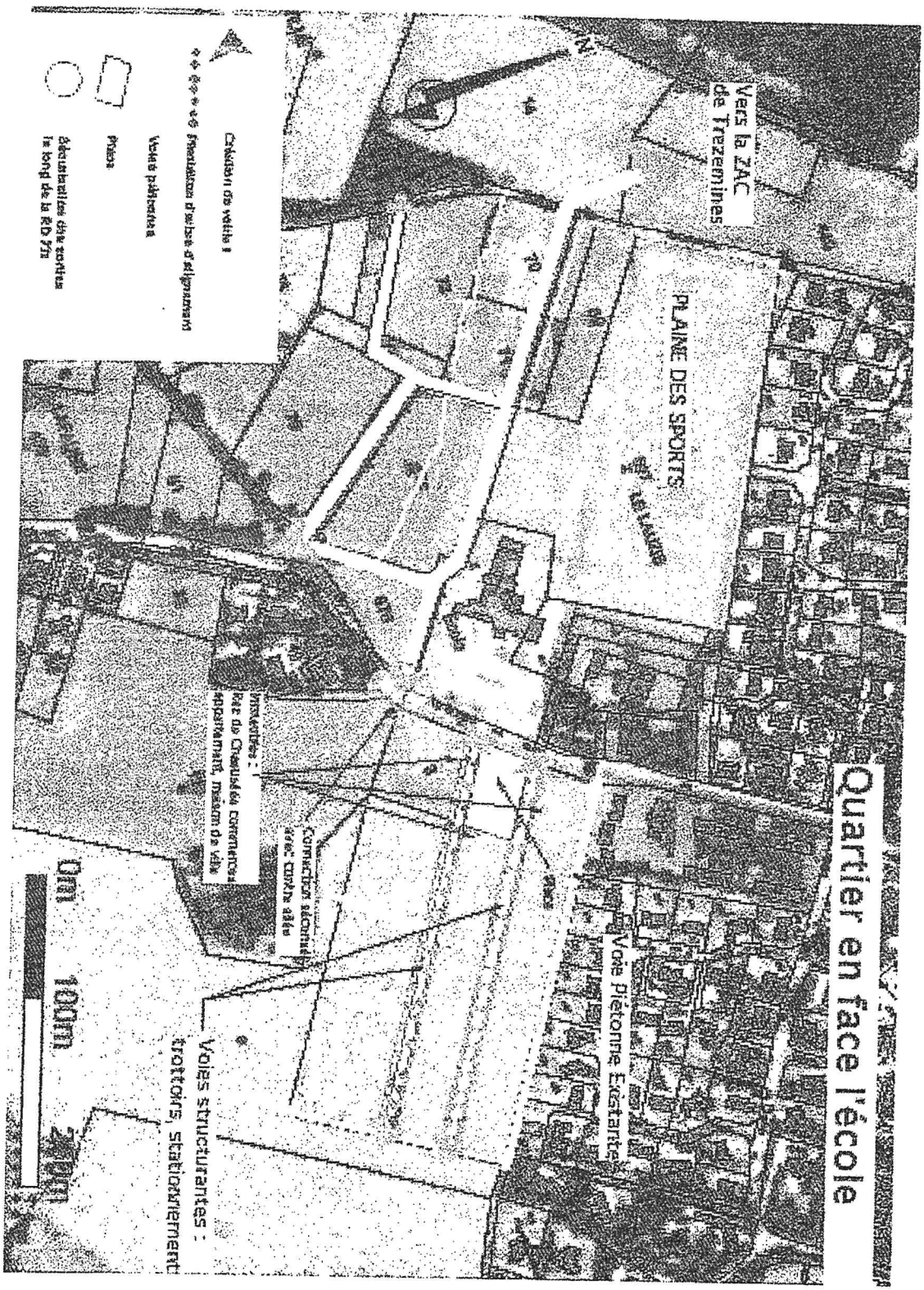
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine 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 Dan
12 Chemin de LAGARDE
31380 GRAGNAGUE

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



TUIL Dan
12 Chemin de LAGARDE
31380 GRAGNAGUE

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

