A7-18

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Benoit Bessac <bbessac@frisquet.com>
Envoyé: dimanche 17 juillet 2022 23:20
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Cc: carole.fabry@laposte.net
Objet: Observation PLU pour le commissaire enquêteur / avis défavorable PLU N°5
Pièces jointes: A l'attention de la commissaire enquêtrice, modification N° 4 PLU de Gragnague Mai 2021; BESSAC SCHENEIDER.docx

Bonjour.
Nous sommes Mr Bessac et Mme FABRY, habitants au 1 route de l'argou sur la commune de Gragnague depuis 2017.

Suite à la première enquête publique réalisée au mois de Mai 2017, nous avons déjà réalisé des observations et des demandes auprès de la mairie afin de formaliser, par écrit, des garanties sur l'activité de la Gragnaguette. Vous trouverez ci-joint le mail que nous avions envoyé.

Nous avons attendu, jusqu'à quelques semaines en arrière, la réponse de la mairie.
Le seule réponse de la mairie, à l'ensemble des points soulevés dans notre mail, se résume en une seule problématique, à savoir l'accès à la Gragnaguette.
Il s'agit d'un point important, en effet, dont nous attendons de savoir ou en est cette demande. Nous comprenons qu'une telle démarche peut être complexe, mais n'est pas plus compliquée que d'avoir su créer un accès à la Gragnaguette, sur la route de l'argou, lors du lancement de l'activité.

Or il n'y a pas que cela !!

Au vue de l'étendue de nos demandes et de l'ensemble des points soulevés, la réponse de la mairie nous parait donc bien trop synthétique et donc pas recevable en l'état.

Les remarques que nous avons signifié dans le cadre du PLU N°4 n'ont été que trop partiellement suivies d'effet.
Nous continuons à subir des troubles sur les divers points déjà évoqués.
Nous souhaitons donc que soient renforcés les mesures anti-bruit et que des engagements forts et durables soient pris par tous les acteurs du projet. Nous souhaitons donc que soit mentionné sur le PLU que l'activité développée sur cette parcelle soit strictement limitée à celle de la restauration (notamment la diffusion de musique)

Nous tenons à souligner la communication et la prise en compte de nos requêtes par Mr Shneider. Nous souhaitons que cela continue ainsi, mais de façon durable, quel qu'en soit le devenir de cet établissement ou d'un éventuel repreneur...

Nous attendons donc, encore, une réponse plus aboutie et des notifications sérieuses sur ces points.

Merci d'avance de bien vouloir intégrer notre requête à votre rapport.

Cordialement

Mr BESSAC et Mme FABRY

Compte rendu de réunion

Le jeudi 2 juin 2022 à 17h00, une réunion s'est déroulée dans les locaux de la mairie de Gragnague en présence de :

Madame Carole Fabry et de monsieur Benoît Bessac « plaignants »

De monsieur Dany Schneider propriétaire de la Gragnaguette

Et de Messieurs Claude Plaut, maire adjoint à l'urbanisme et de monsieur Denis Bassi Conseiller Délégué.

Cette réunion avait pour objet de trouver un terrain d'entente entre les deux voisins.

Madame Fabry et monsieur Bessac ont reconnu que tout au long de l'année 2021 les nuisances liées à la musique avaient disparu et les seuls bruits provenaient de certains clients qui en partant de l'établissement actionnait leur klaxon.

Ils n'ont pas apprécié la mise en place d'une grande roue, enlevée depuis, et s'interrogent sur la création d'un parc d'attraction ou d'un cirque.

Monsieur Schneider, à confirmé que pendant toute la saison 2021 il n'y a pas eu de diffusion de musique. Que le gène occasionné en 2020 par le stationnement des voitures sur la chaussée à été supprimé par l'agrandissement du parking. La grande roue ne reviendra pas, quant au cirque il n'en est pas question le terrain étant trop petit.

Madame Fabry et monsieur Bessac ont demandé que l'entrée du parking se fasse sur la D20 qui supprimerait le bruit de véhicules.

Monsieur Schneider a indiqué que ce terrain ne lui appartient pas il lui faut pour cela deux autorisations : celle du propriétaire du terrain et celle du Conseil Départemental dont dépend la route en question. Une demande va être faite prochainement une copie sera envoyée à madame Fabry et monsieur Bessac.

Enfin monsieur Schneider s'engagera par écrit à continuer à ne pas diffuser de musique.

Messieurs Plaut et Bassi ont fait remarquer que c'est écrit n'engage que Monsieur Schneider mais n'aura aucune valeur ci une autre personne reprenait l'affaire.

Ce compte rendu est envoyé pour accord aux participants, une foi accepté et modifié s'il le faut, un courrier officiel sera envoyé.

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Benoit Bessac <bbessac@frisquet.com>
Envoyé: lundi 31 mai 2021 22:54
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: A l'attention de la commissaire enquêtrice, modification N° 4 PLU de Gragnague Mai 2021

Bonjour.
Nous sommes Mr Bessac et Mme FABRY, habitants au 1 route de l'argou sur la commune de Gragnague.
Habitants de cette maison depuis 2017, nous avons été séduits par le calme, le coté agricole et verdoyant de notre maison sur une commune dynamique mais encore à taille « de village », ce qui nous plaisait fort.

La maison voisine s'est, par la suite vendue, et à vue la naissance de la « Gragnaguette ».
Son propriétaire, Mr Schneider, avec qui nous avons régulièrement des échanges et des relations cordiales, que nous souhaitons conserver, a donc entrepris de lourds travaux pour mettre en place ce lieu de restauration.

Néanmoins, devant l'ampleur qu'à pris cette activité, nous nous retrouvons confrontés à de sérieuses, et croissantes, gênes.
Difficile de les décrire par écrit mais nous pouvons les résumer ainsi :

- Gêne liée aux nuisances sonores (musiques, clientèle, Brouhaha incessant, discussions très animées etc...).
- Gêne visuelle (mise en place d'activité « foraine » sur le parking, éclairage...)
- Gêne liée au stationnement sur la route de l'Argou.
- Gêne liée aux passages de très nombreux véhicules, à grands bruits (et cela même après 2h du matin) et à des vitesses largement excessives.

Nous ne sommes pas venus chercher cela lors de notre achat sur la commune, où nous étions souhaitions calme et quiétude pour notre famille.
Nous savions qu'il y aurait un ou deux voisins mais pas 400 tous les soirs à la belle saison...

Malgré des améliorations apportées suite à des échanges avec Mr Schneider, nous souhaitons que la commune apporte ses engagements sur une aide forte et appropriée à l'ensemble du voisinage pour réduire au maximum ces nuisances. Si la commune autorise une telle activité sans enquête préalable auprès du voisinage, elle se doit de contribuer à ce que ce cette activité n'occasionne aucun désagrément autour de celle-ci. Ceci afin que chacun conserve le confort et le plaisir de la campagne Gragnaguaise.

Quelles solutions compter vous nous apporter pour résoudre ces désagréments de façon pérenne et intelligente ?

Pour notre part, nos premières propositions sont les suivantes :

- Afin de réduire l'impact sonore liée à cette activité, prévoir d'installer, partout où cela sera nécessaire, des protections antibruit esthétiques (avec des haies végétales pour les cacher par exemple) et efficaces. Ne faut-il pas limiter le nombre de personnes dans ce lieu afin d'en limiter les gênes ?
- Limiter l'activité de ce lieu à celle de la restauration.
- Interdire le stationnement et l'accès au parking sur la route de l'argou pour 2 raisons :
    - Réduire de façon significative les nuisances sonores liées aux véhicules et à leurs occupants.
    - Permettre d'assurer la sécurité des piétons rejoignant leur voiture sur une route étroite. Si un accident venait à arriver, il sera trop tard... et qui en sera tenu pour responsable ?

  Pour faciliter cette sécurité, un accès par la RD 20 doit être mise en place dans les plus brefs délais.

Compte tenu de la modification demandée sur le PLU à ce jour, nous pouvons nous poser la question d'un certain manque de respect, de la part de certaines autorités, de certaines règles d'urbanisme...

Il est mentionné également sur la modification du PLU, que l'impact écologique sur les terres agricoles est nul. Il est vrai que d'accorder du loisir de restauration, avec tout ce qu'il entraine (cuisine, graisses, produits ménagers, eaux

usées etc...), à hauteur de plus de 500 personnes par jour, n'a strictement AUCUN impact sur l'écologie, c'est bien connu...

Pourquoi la modification du PLU précise-t-elle que la structure d'hébergement peut contenir un étage ? la grange démolie n'en possédait pas et sa hauteur sous faitage ne le permettait pas...

Nous avons faits une demande de permis de construire refusée 4 fois pour un garage sous prétexte que nous étions en zone agricole. Nous constatons que la commune sait trouver des solutions « détournées » d'autoriser des constructions dans des zones agricoles.

Cette enquête publique intervient alors que l'activité a déjà débuté. Est-ce normal ?

Si le projet de modification de PLU est accepté en temps que tel, nous sommes prêts à mettre en vente notre maison et à quitter la commune. Pour cela, la commune a-t-elle prévu de nous dédommager sur la perte de valeur de notre maison et de quel montant ?

Dans l'attente d'une réponse franche et écrite de votre part sur l'ensemble de ces points.

Benoît BESSAC
Tel: 06 08 33 70 17
Mail: bbessac@frisquet.com

LAURENT ORTIZ
45 ROUTE DE LA FAURE
31380 GRAGNAGUE

A79

Gragnague, le 17 JUILLET 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je me permets de vous faire des remarques sur la rédaction de cette nouvelle mouture du PLU car elle émet des règles trop peu précises qui pourraient avoir un effet négatif sur l'environnement général et le caractère rural de la commune.

Je ne suis pas contre la densification de nos urbanismes en général, que ce soit les grands centres urbains, comme les communes dites rurales. Mais la densification ne se décrète pas au cas par cas sur des parcelles isolées. Elle doit faire partie d'une logique urbaine, d'une graduation et d'une maitrise raisonnée.

Déjà nos anciens avaient une logique de densité. Il suffit de voir la structure de notre village, avec un centre villageois organisé autour d'une place avec des façades de maisons de villes mitoyennes qui expriment une densité certaine.

La périphérie du village se développait sur les grands axes routiers existants, souvent liens entre les villes et villages alentours. Peu à peu, la forme urbaine se dilue vers des espaces naturels et agricoles habités de façon beaucoup plus distante.

La densité souhaitée par les PLU a pour but de ne pas faire d'étalement urbain et de réduire l'imperméabilisation de terres qu'elles soient agricoles ou naturelles.

Il ne peut en être différemment dans notre village, mais les questions nécessaires à se poser ne sont pas traduites dans le PLU :

- Comment organiser de la densité, centrale en développant le bourg, axiale le long des voies structurantes existantes, ou encore en créant un nouveau centre villageois autour d'une nouvelle place etc…
- Comment orienter à long terme l'aménagement de notre village pour pouvoir affronter les enjeux futurs de la densité à la campagne, création de voiries, positionnement des équipements publics et commerciaux etc.…
- Quelle forme doit prendre la densité, maisons de ville, petites immeubles, résidences etc… en sachant que le lotissement est la seule mauvaise réponse envisagée actuellement sur la commune à 95%.

La rédaction du PLU, au lieu de réfléchir au global, gère dans l'urgence des intérêts particuliers et des besoins discutables. Ils vont empêcher les réflexions d'avenir en terme d'aménagement du territoire qui vont être imposées par la loi climat et les prochaines évolutions nécessaires au changement climatique.

LAURENT ORTIZ
45 ROUTE DE LA FAURE
31380 GRAGNAGUE

Je souhaite vous parler plus précisément des règles édictées pour la zone AUs.

Nous pouvons constater que les règles de ce PLU si elles sont maintenues, permettent aux promoteurs d'en avoir une utilisation que je qualifierai d'abusive ou détournée. En effet, la construction de la résidence senior ne respecte ni le caractère rural de la commune, ni la typologie des constructions environnantes. Tous ces sujets sont traités de manière peu précises dans le PADD de façon qu'ils soient contestables ou soumis à interprétation.

Le R+2 est un moyen de densification effectivement, qui a été obtenu par le promoteur propriétaire de cette parcelle de 5000 m². C'est d'ailleurs le même promoteur qui est aussi propriétaire de la parcelle des commerces 5000 m² de plus. Et qui est encore propriétaire des 50 000 m² du lotissement des Lauzis pour ne parler que de ce secteur. Il était donc possible de donner plus de surface à ce projet pour maintenir le nombre de logements tout en le fractionnant pour faire en sorte de le réaliser dans des proportions bâties plus respectueuses de la commune et de ces paysages.

En général, cette mesure de densification par la hauteur dans les PLU est accompagnée de mesures contraignantes comme :

- Un contrôle de l'emprise au sol.
- La quantité d'espace en pleine terre.
- Une interdiction des affouillements et/ou exaucements de terre en les limitant en terme de hauteur et de surface.
- Une obligation de respecter les typologies de logements et les formes urbaines environnantes.

L'EMPRISE AU SOL :



Dans la commune le secteur Ua, le centre du village ne réglemente pas l'emprise au sol ce qui doit permettre un renforcement de la densité en effet.

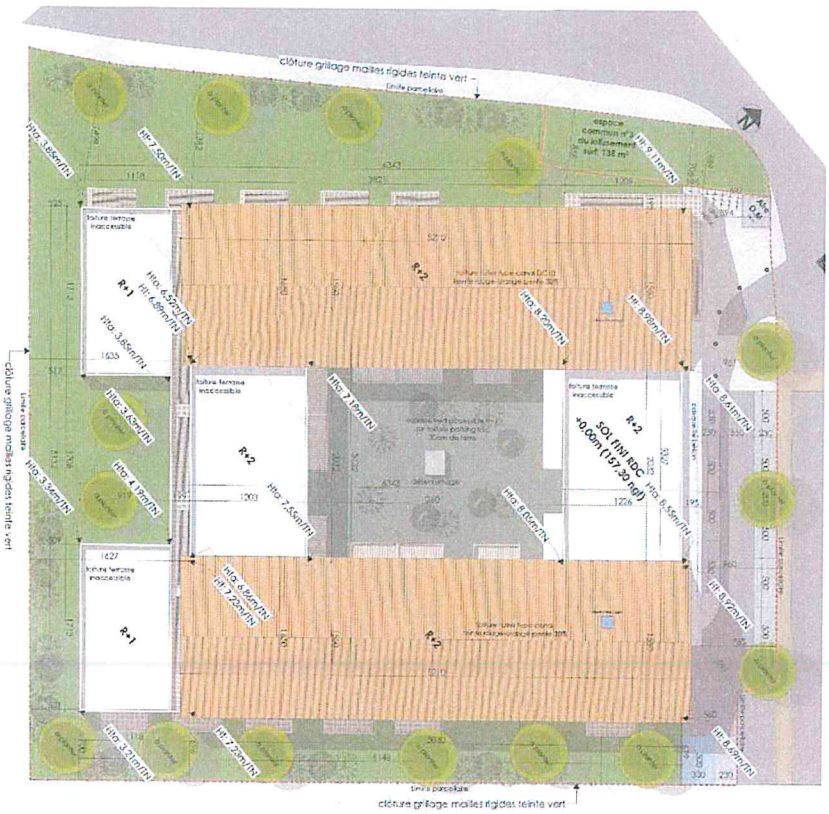
Les secteurs suivants qui s'éloignent de plus en plus du centre bourg fixent en Ub, Uc et Ud un taux unique de 30% ce qui serait à corriger pour graduer la densité du village par le centre en diminuant vers la périphérie.

La construction de la résidence senior projetée sur le secteur AUs a une emprise au sol de 60%, ce qui représente le double des zones mitoyennes Ub et Uc limitées à 30%. L'autorisation dépasserait même largement les autorisations des zones urbaines intenses du Grand Toulouse qui sont limitées à 50% d'emprise au sol !

LAURENT ORTIZ
45 ROUTE DE LA FAURE
31380 GRAGNAGUE

LA QUANTITE D'ESPACE EN PLEINE TERRE :

Ce facteur est de plus en plus important pour prendre en compte le réchauffement climatique.

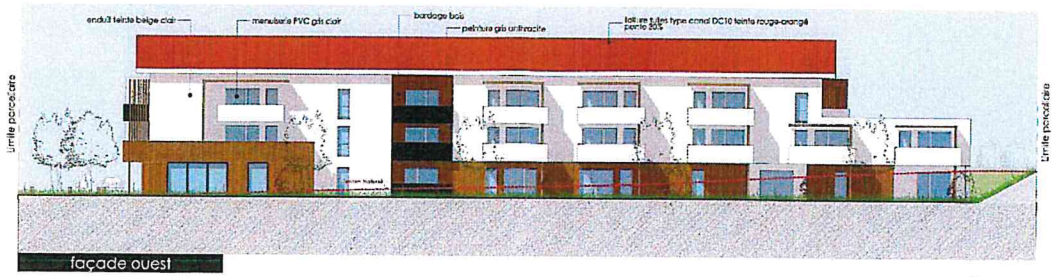


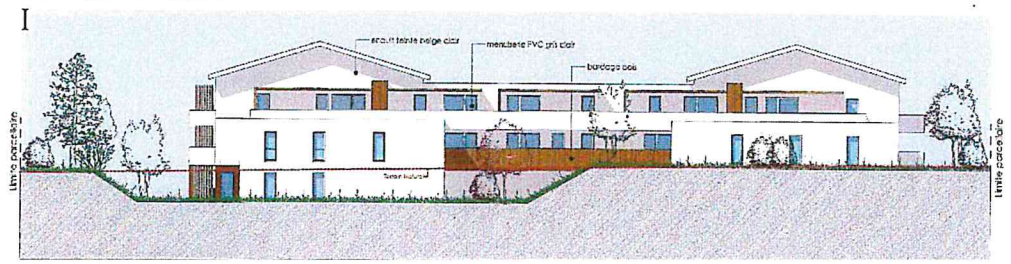
En effet les espaces imperméabilisés produisent des ilots de chaleur de plus en plus problématiques. A l'inverse, la végétalisation et les sols en pleine terre produisent des ilots de fraicheur qui combattent le réchauffement des espaces bâtis et permettent un cadre de vie durable.

Le patio de la résidence est un sol artificiel au dessus d'un rez-de-chaussée bâti et imperméable. Ce patio décrit comme un poumon de respiration deviendra un véritable four solaire en période de canicule totalement impropre à une résidence Senior mais là nous ne parlons plus PLU.

UNE INTERDITION DES AFFOUILLEMENTS ET EXAUSSEMENTS DE TERRE

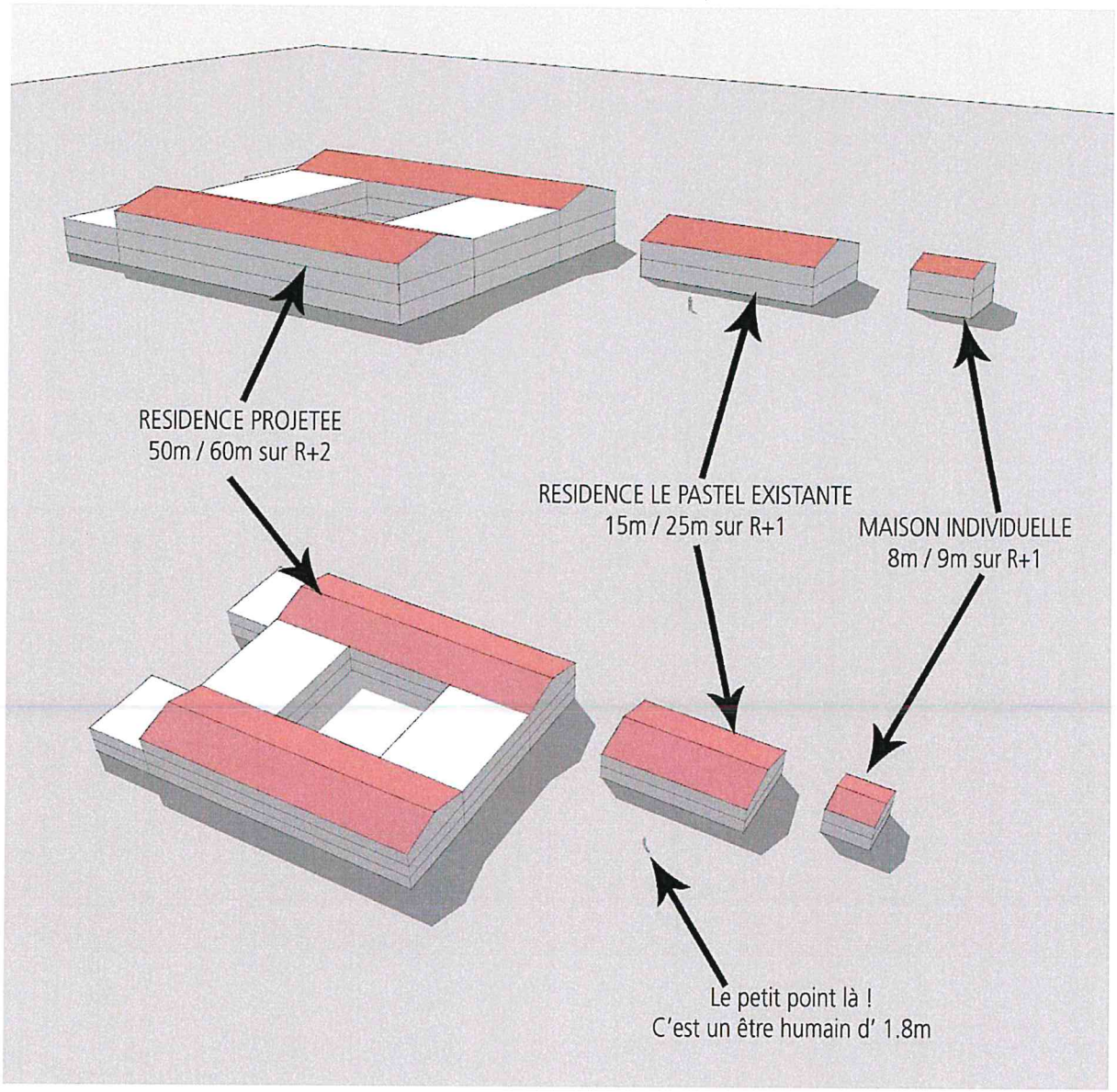
La règlementation sur l'interdiction de l'affouillement des terres sur une trop grande surface, souvent limitée à 200 m² a pour but de respecter le sous-sol qui abrite des espaces d'écoulements des nappes phréatiques et autres mondes humides fragiles. Il s'agit également de limiter les modifications des écoulements des eaux de surface en cas de pluies et orages importants, que nous connaissons de plus en plus. Cette règle garantie un meilleur respect des paysages pour ne pas raser des collines entières et oblige à fractionner les constructions. Le projet de plus de 60 m de long de la résidence Senior ne peut respecter ces objectifs et fait table rase du sol existant en enterrant les logements du RDC de plus de 2 m sous la route existante de l'avenue des écoles.





LAURENT ORTIZ
45 ROUTE DE LA FAURE
31380 GRAGNAGUE

RESPECT DES TYPOLOGIES ET DES FORMES URBAINES



Le projet de résidence Senior est constitué d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large.
Les caractéristiques de ce projet sont tout à fait disproportionnées au regard de l'environnement communal et de son caractère rural.

Nous voyons bien là que ce n'est pas le simple R+2 qui pose un problème. Sur la résidence Le Pastel si cela avait été autorisé en son temps, cela ne poserait pas de problème à l'environnement proche.
Ce sont bien les proportions générales, la massivité de l'ensemble qui pose problème.

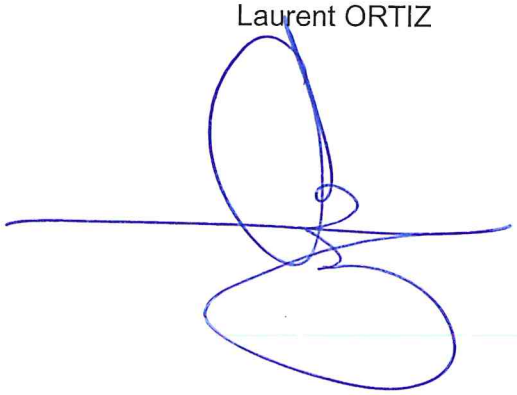
Je ne le reproche pas au promoteur qui ne fait que son métier, construire un maximum pour rentabiliser le coût du foncier.
Je le reproche à la commune qui a rédigé des règles PLU inadaptées, trop peu précises et trop peu directives pour atteindre les objectifs qu'eux mêmes ont inscrit dans le PADD et que l'ensemble des habitants soutient, faire perdurer le caractère rural de notre commune.

LAURENT ORTIZ
45 ROUTE DE LA FAURE
31380 GRAGNAGUE

Pour toutes ces raisons, je vous demande d'émettre un avis négatif sur la rédaction du secteur AUs et de prendre en compte les modifications nécessaires pour un contrôle de l'emprise au sol des projets garantissant un minimum de sol en plein terre sur ce secteur.
Je souhaiterais aussi que le PADD précise avec plus de force le respect des paysages et des typologies des constructions présentes sur la commune. Il faudrait également que le PADD définisse de manière précise ce qu'est le respect de la ruralité qui est affirmé dans celui-ci.

Je vous remercie par avance de prendre en compte mon courrier et de le traduire dans votre rapport en éléments concrets qui doivent permettre d'améliorer le PLU rédigé par nos élus.

Laurent ORTIZ



A73

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: depagne mathilde <depagne_mathilde@yahoo.fr>
Envoyé: lundi 18 juillet 2022 00:17
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Modification n°5 du PLU
Pièces jointes: Courrier enquête publique Mathilde Depagne.docx

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

Ci-joint mon courrier concernant la modification n°5 du PLU.

Merci d'accuser réception de ma réclamation.

Je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Mathilde Depagne

Mathilde Depagne
3 rue des Mouraches,
31 380 Gragnague

Gragnague le, 17 juillet 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

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

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

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

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

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

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

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

Mathilde Depagne
3 rue des Mouraches,
91 380 Gragnague

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**.

Mathilde Depagne
3 rue des Mouraches,
31 380 Gragnague

Nous sommes une famille de 5 gragnaguais, avec 3 jeunes enfants, très inquiets et peinés par l'évolution fulgurante promise à notre petit village.

C'est pourquoi, nous nous permettons à titre personnel, de vous adresser nos questionnements :

- Pourquoi, alors que nous venons de subir l'installation de nombreuses familles dans le nouveau lotissement, ne pas prendre le temps de créer les infrastructures, les commerces, les voies nécessaires (piétonnes, cyclistes, routières) ? Pourquoi ne pas privilégier un temps, l'intégration, le lien social, **l'humain** ?
Pourquoi ne pas développer les lieux de culture (la bibliothèque est minuscule !!!), quasi inexistants à Gragnague ? Pourquoi laisser à l'abandon une aire de jeux qui devient même dangereuse pour nos enfants ? Pourquoi ne pas penser à nos jeunes adolescents en construction et leur proposer un lieu central dans le village, un animateur, des activités ? Pourquoi ne pas valoriser notre exceptionnel théâtre de verdure ?

- Pourquoi aller à l'encontre de la chartre de l'environnement de Gragnague et priver notre village et ses habitants de la proximité de la campagne, de la nature, des coteaux, et supprimer par là-même la faune existante ? Pourquoi ne pas penser équilibre, harmonisation, compromis ? Où situer dans ce nouveau PLU, les jardins partagés annoncés dans le projet municipal ? Des courriers pleins d'énergie et de bonnes volontés restent sans réponse de la mairie. Nous avons des solutions, nous avons l'envie et les compétences !!!
Montrons l'exemple d'un village vert (0 pesticide, pas d'éclairage nocturne, un verger partagé, redevance des ordures ménagères au poids, pédibus...) et d'une politique participative vertueuse, sans langue de bois ! Promesses électorales de 2019...

- Pourquoi créer des logements sociaux sur une si petite parcelle et en si grand nombre, sans jardin individuels. Pourquoi entasser les habitants bénéficiaires de ces logements ? Pourquoi stigmatiser ces populations, souvent défavorisées ? Pourquoi donner matière à la fragmentation sociales des habitants et nourrir les polémiques ?

- Pourquoi densifier si rapidement la population sans réfléchir aux voies de communication déjà existantes au cœur du village mais largement défaillantes. Nous imaginons le flux de circulation que le projet d'urbanisation de Gragnague engendrerait (groupe scolaire, centre commercial, maison médicale, lotissements...)
Nous allons tous les jours à l'école à pied et sommes effarés de la circulation, la vitesse, le manque de sécurité et d'aménagement pour nos enfants ! Privilégions de vraies voies douces piétonnes ou cyclistes arborées avec des bancs pour le plaisir de nos ainés dans tout le village.

- Pourquoi insérer dans ce village plein de charme qui bénéficie encore d'un vieux cœur historique, une construction de 2 étages qui viendra défigurer le paysage et qui laissera la porte ouverte à tous les abus. La mairie tue l'âme de ce village et reproduit toutes les erreurs des urbanisations passées et ratées. Recentrons-nous sur l'essentiel...

- Pourquoi laisser la place à des projets dénués de sens : un golf avec son club house ??? une énorme guinguette ? un lycée démesuré, loin de tout (encore une aberration pour nos jeunes !!!). Sans parler que là encore à quelques mois de l'ouverture, les aménagement routiers ou piétonniers ne sont pas encore sortis de terre !
Pourquoi avoir défiguré le château, avenue du Champs de Foire, et la belle bâtisse sur l'avenue des écoles, totalement encerclée par l'abject lotissement multicolore...Quel gâchis, l'abandon de notre magnifique patrimoine !

- Pourquoi construire un "groupe scolaire usine" comptant prochainement 15 classes et voué à en compter beaucoup plus. Pourquoi ne pas avoir anticipé et créé un deuxième groupe scolaire à l'opposé géographiquement du premier (sur le terrain du bâtiment des témoins de Jéhovah) pour privilégier l'enfant, l'éducation, le bien-être (des professionnels et des élèves) et réguler la circulation !!! Pourquoi avoir construit une cantine déjà obsolète ?
Les enseignants conscients des nombreuses défaillances de leur école et affectés par ce fonctionnement délétère quittent ce groupe scolaire en nombre, les familles fuient également !

Nombreux gragnaguais déplorent ces choix politiques et financiers et sont très inquiets quant à l'avenir du village. La mairie souhaite-t-elle reproduire les erreurs commises dans le passé sur d'autres territoires

Mathilde Depagne
3 rue des Mouraches,
31 380 Gragnague

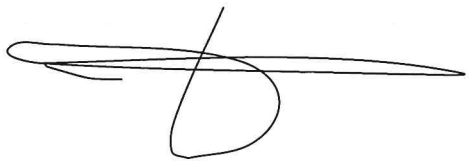
provoquant la "ghettoïsation" de certaines zones ? Quels sont les liens réels nous unissant au promoteurs Angelloti ?

Nous demandons une réflexion collective sur l'évolution démographique et l'urbanisation de la commune comme le prévoyait la politique participative mise en avant lors des élections 2019.
Faisons les bons choix pour nos enfants et pour notre planète. Pensons culture, environnement et cohésion sociale. Soyons raisonnables et bienveillants !

Merci d'accuser réception de ma réclamation.

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

Mathilde Depagne



Mathilde Depagne
3 rue des Mouraches,
31 380 Gragnague

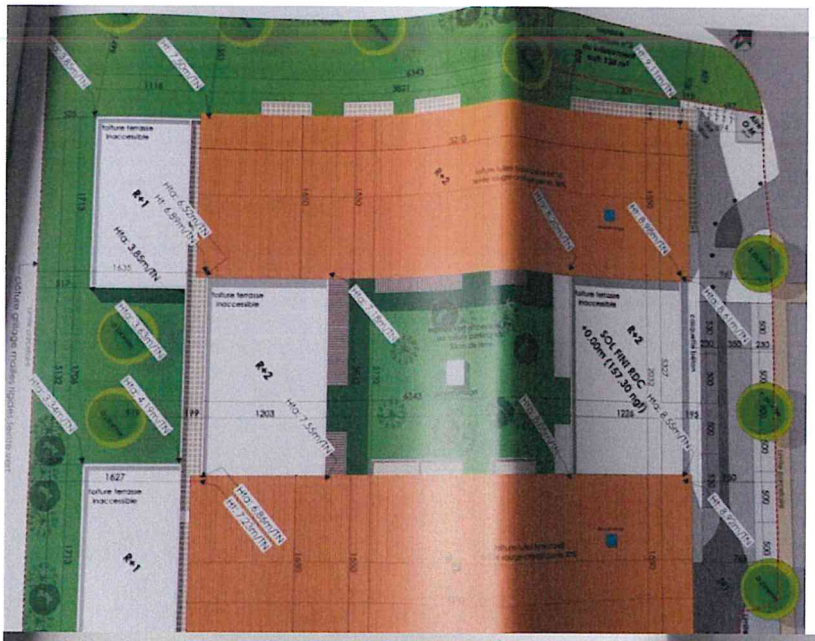
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**

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.

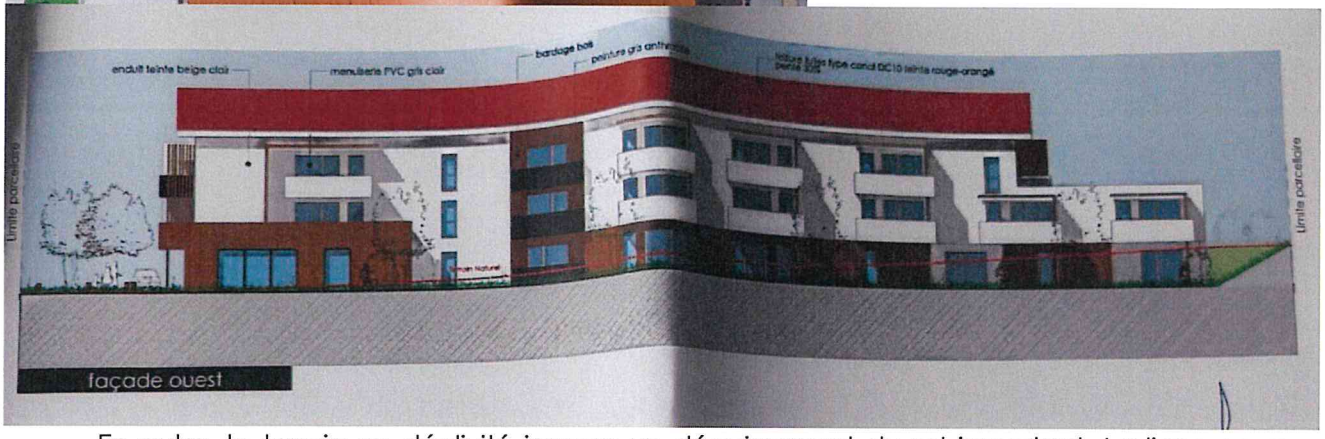


Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques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



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

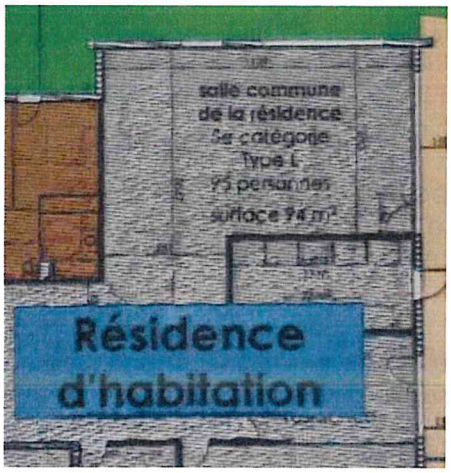
Mathilde Depagne
3 rue des Mouraches,
31 380 Gragnague

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.***

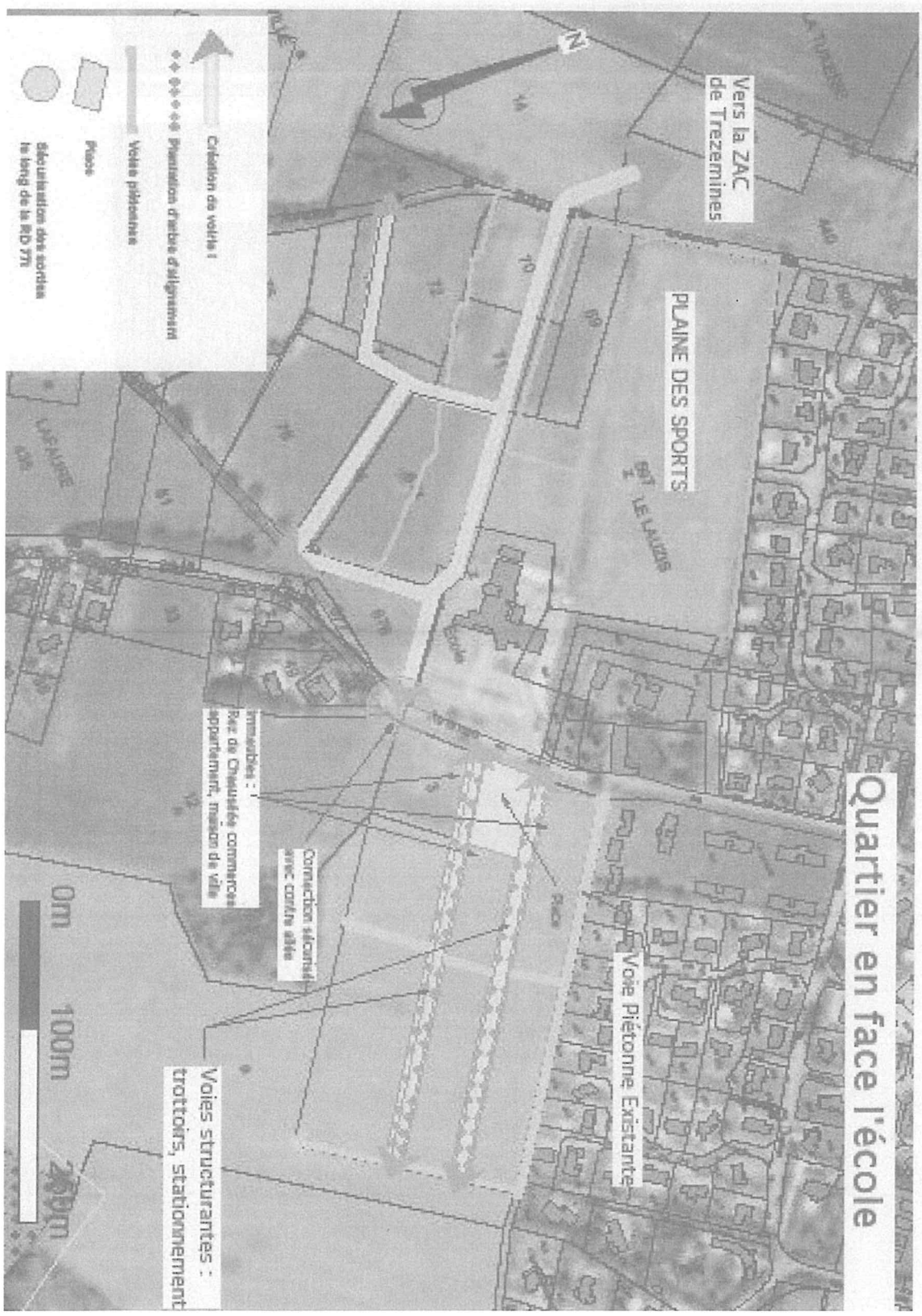
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

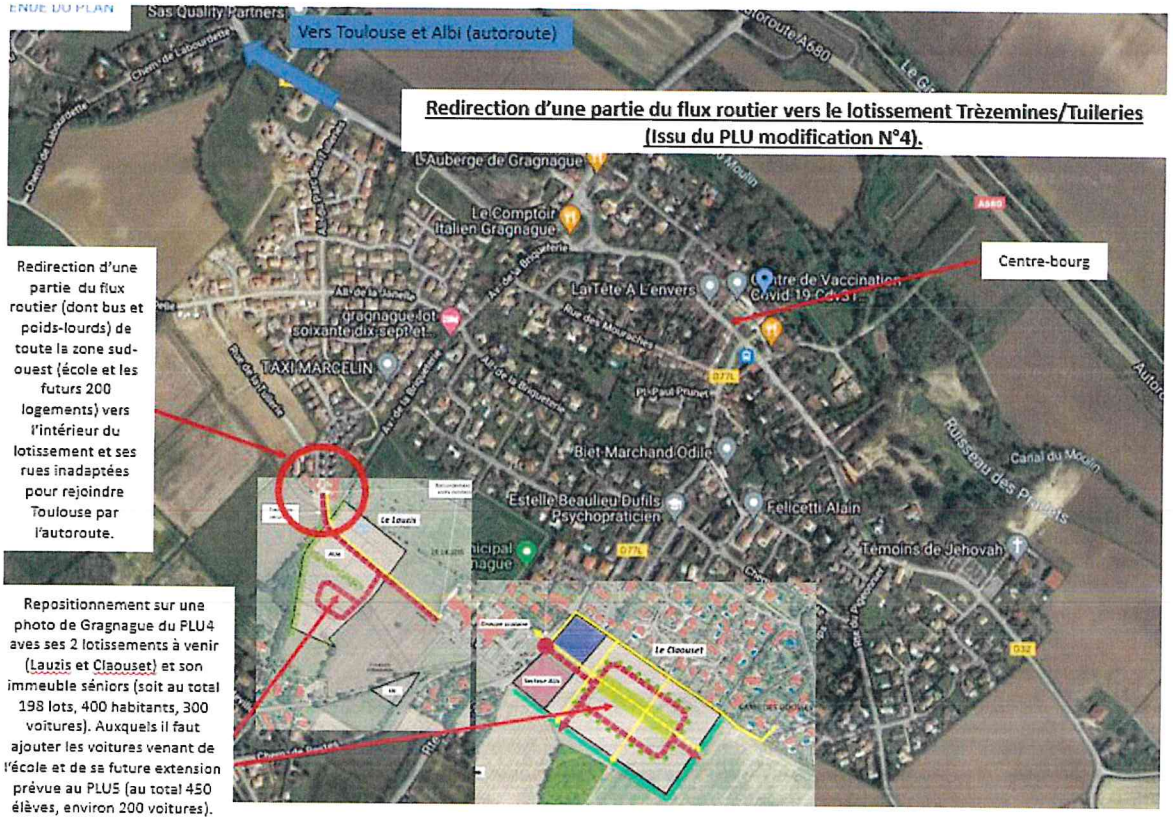
Mathilde Depagne
3 rue des Mouraches,
31 380 Gragnague

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



Mathilde Depagne
3 rue des Mouraches,
31 380 Gragnague

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



A-74

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Franck FOURNIAL <franck.fournial@wanadoo.fr>
Envoyé: lundi 18 juillet 2022 09:45
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observation PLU pour le commissaire enqueteur
Pièces jointes: Courrier enquete PLU.pdf

Bonjour
Remplace et annule le précèdent envoi
Merci
Franck Fournial

Nom
adresse

Franck Fournial

19 allee du Pastel

31380 Gragnague

Gragnague le,18 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

Nom
adresse

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.**

Nom F. FOURNIAL
adresse 19 allée du Pas Lui 31390 CARBONNE

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

Nom et signature

F. FOURNIAL

Nom
adresse

ANNEXE 1 : Résidence Sénior R+2



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

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

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



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

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

Nom
adresse

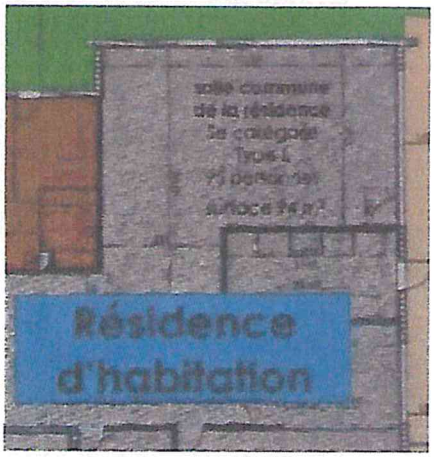


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

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

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

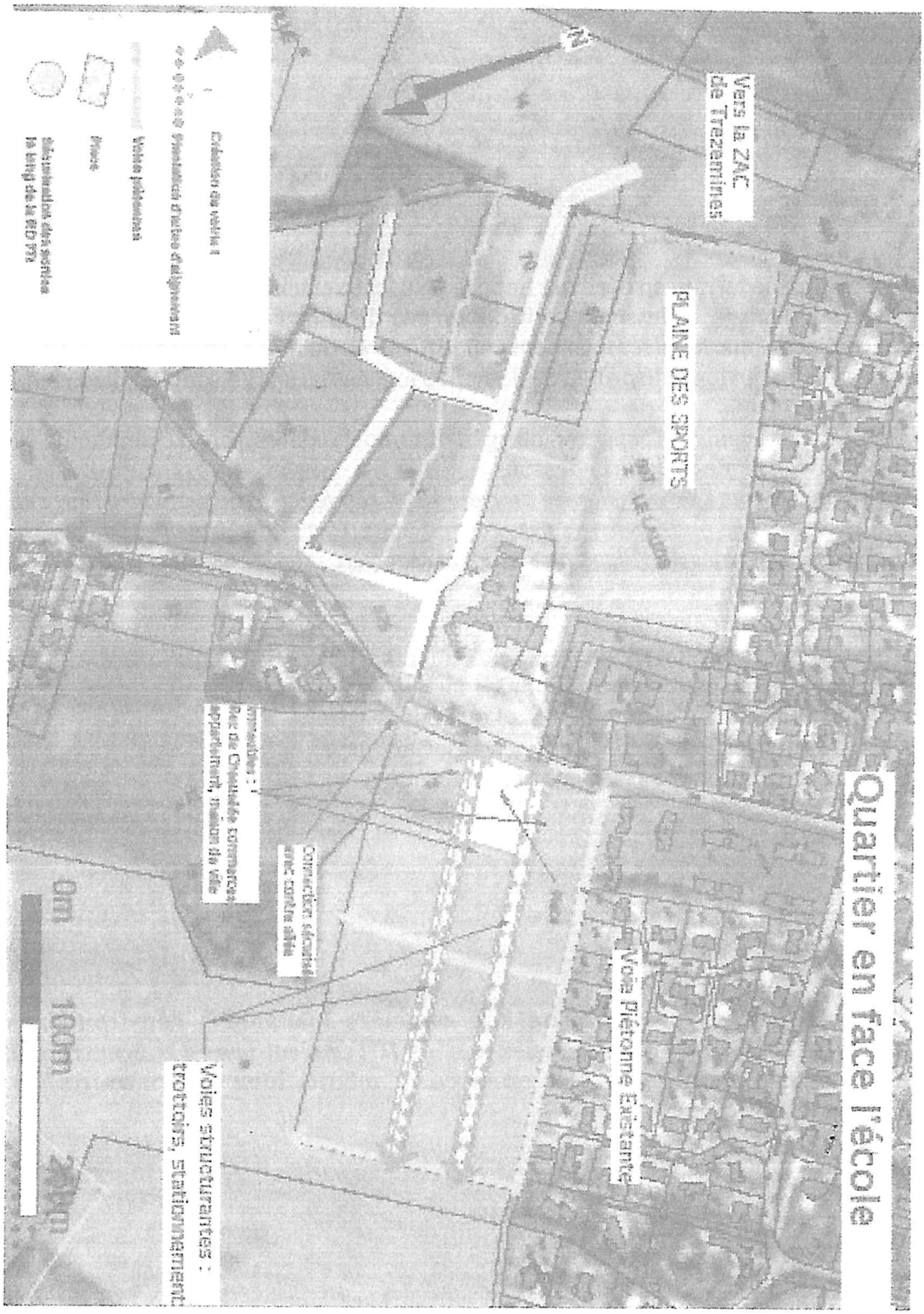
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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



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

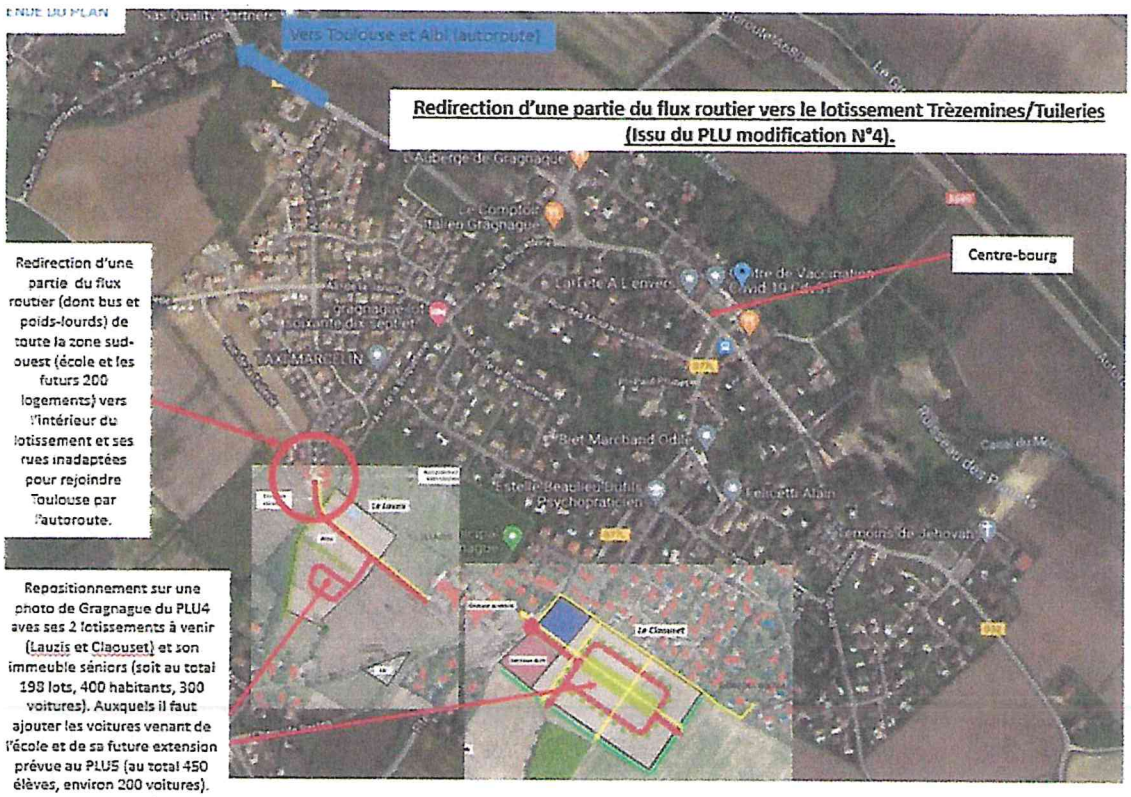
Nom
adresse

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



Nom
adresse

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



A75

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: nicolas laffont <laffontnico@hotmail.com>
Envoyé: lundi 18 juillet 2022 11:21
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire enquêteur

A l'attention de Monsieur le commissaire.

Bonjour Monsieur ,

je me permets de vous écrire car je suis inquiet de l'ampleur de l'urbanisation de notre commune.

J'ai 3 enfants, 1 en primaire et 2 au collège. Je ne laisse plus partir mes enfants à pied à l'école alors que j'habite au centre du village au 3 place Paul Prunet.

La circulation est devenue trop dense, les gens sont de plus en plus pressés , c'est dangereux un jour il y aura un grave accident.

Je ne suis pas contre le développement du village, mais il doit se faire de façon raisonnée, réfléchie. Le prix de l'immobilier a flambé dans notre village et les investisseurs et les promoteurs n'ont que faire de la vie que nous y menons.

La cinquième modification du P.L.U. (Autorisation de R+2 ainsi qu'aucun aménagement de voirie en parallèle...) continue dans cette croissance exponentielle et une sous évaluation des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de notre commune.

C'est pourquoi je vous demande d'émettre un avis défavorable à la modification numéro 5 du P.L.U. le temps qu'une concertation citoyenne soit faite, comme l'avait promis Monsieur le maire lors de sa dernière campagne, ainsi qu'une étude fondée sur l'aménagement urbain de la commune.

Nicolas Laffont
3 place Paul Prunet
31380 Gragnague

A 78

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: nelly barthalais <nellybarthalais@hotmail.fr>
Envoyé: lundi 18 juillet 2022 14:20
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le Commissaire Enquêteur

Bonjour Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je vous adresse ce mail afin de vous exprimer mes inquiétudes suite à la demande de modifications n*5 du PLU sur ma commune.

Habitant Gragnague depuis une dizaine d'années, je constate une forte croissance démographique (qui est incontestablement inévitable), toutefois cette croissance me paraît extrêmement rapide et non maîtrisée. Je pense que l urbanisation d une commune devrait se réfléchir avec une vision à moyen et long terme, accompagnée de professionnels, le tout en concertation avec les besoins de ses administrés. Aujourd'hui, il n en est rien.

- La 5eme modification du PLU autoriserait que des bâtiments en R+2 sortent de terre. L'idée d une résidence seniors me semble bonne mais pourquoi un bâtiment aussi gigantesque? (79 logements sociaux avec une emprise au sol énorme et très peu de places de parking) même si le nombre de places de parking est légal pour des logements sociaux, j en appelle à une prise de conscience et un peu de bon sens.

- Le projet d une nouvelle école sans parking me semble une aberration.

- Les voiries de la commune ne sont pas réfléchies en conséquences (pistes cyclables, contournement du village, voies piétonnes, largeur de voiries...)

C est pourquoi je vous demanderais d émettre un avis DEFAVORABLE, le temps que ces modifications soient revues et réfléchies, permettant ainsi une urbanisation cohérente de mon village.

Je vous remercie par avance,
Cordialement,
Nelly Barthalais-Laffont
3 place Paul prunet

Nathan FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
nathan.fouquet31@gmail.com

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

Nathan FOUQUET
95.impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
nathan.fouquet31@gmail.com

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

Nathan FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
nathan.fouquet31@gmail.com

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

Nathan FOUQUET

Nathan FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
nathan.fouquet31@gmail.com

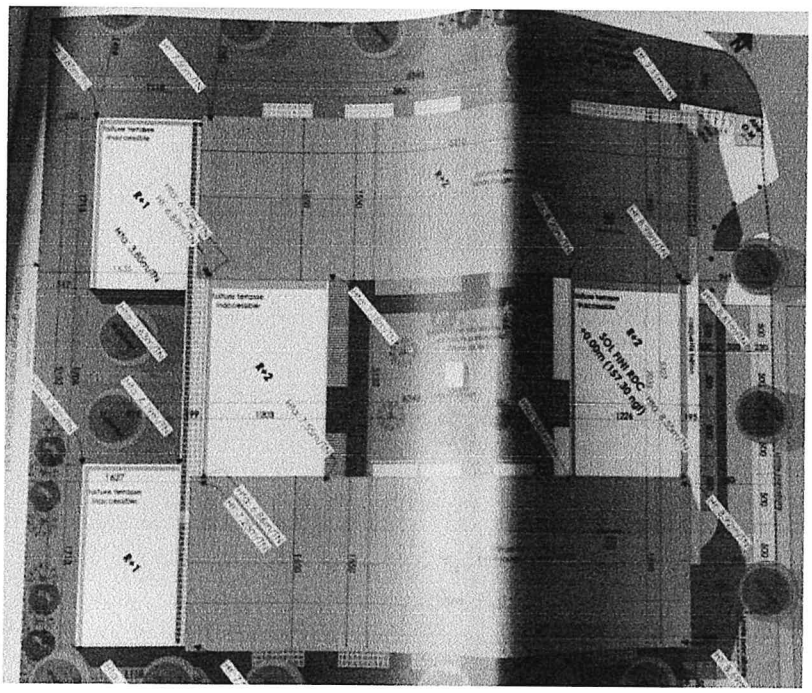
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

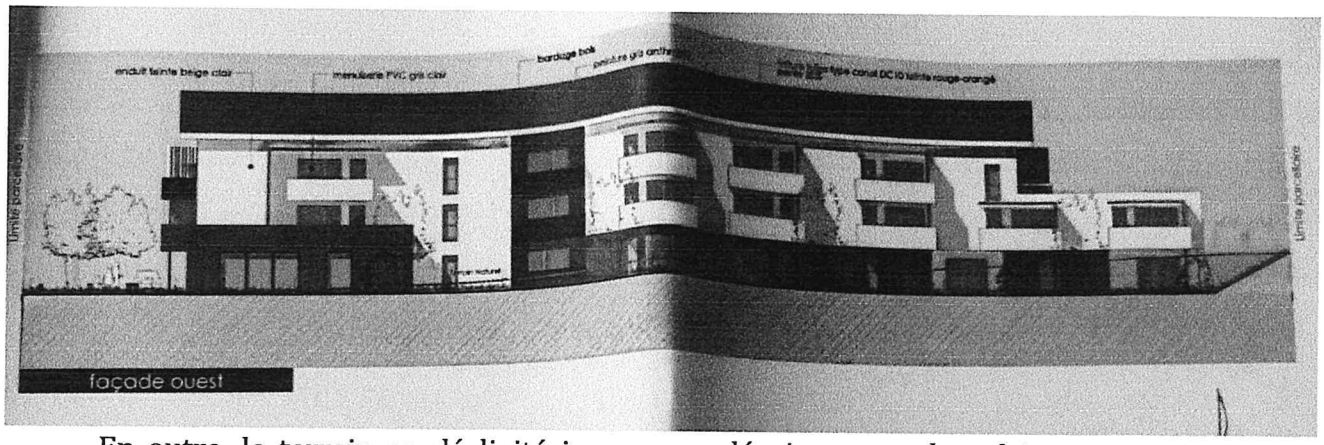
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques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

Nathan FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
nathan.fouquet31@gmail.com

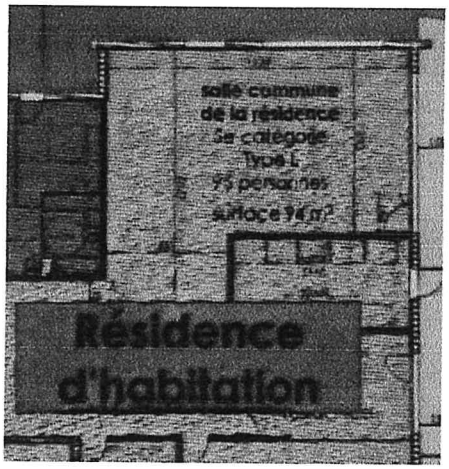


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

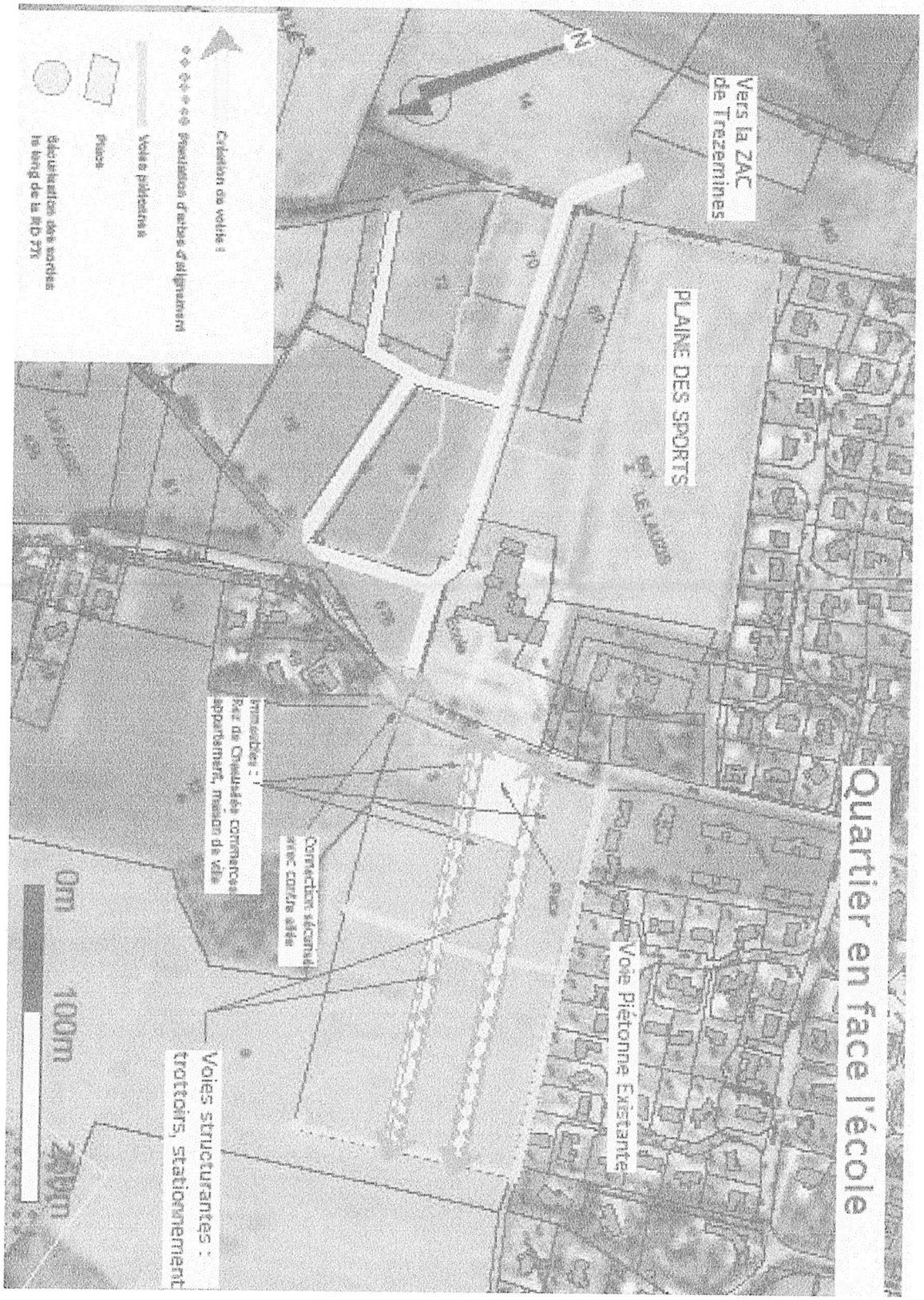
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

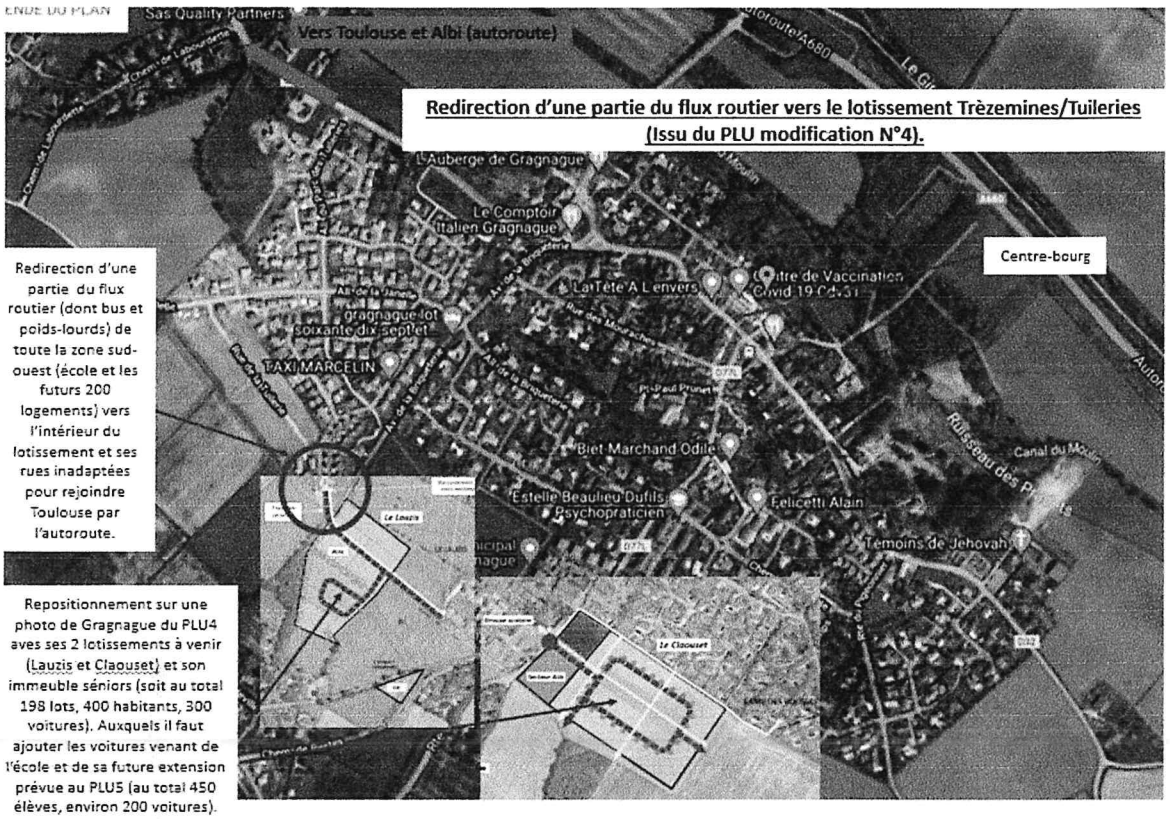
Nathan FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
nathan.fouquet31@gmail.com

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



Nathan FOUQUET
95 impasse de Capdeville
31380 GRAGNAGUE
nathan.fouquet31@gmail.com

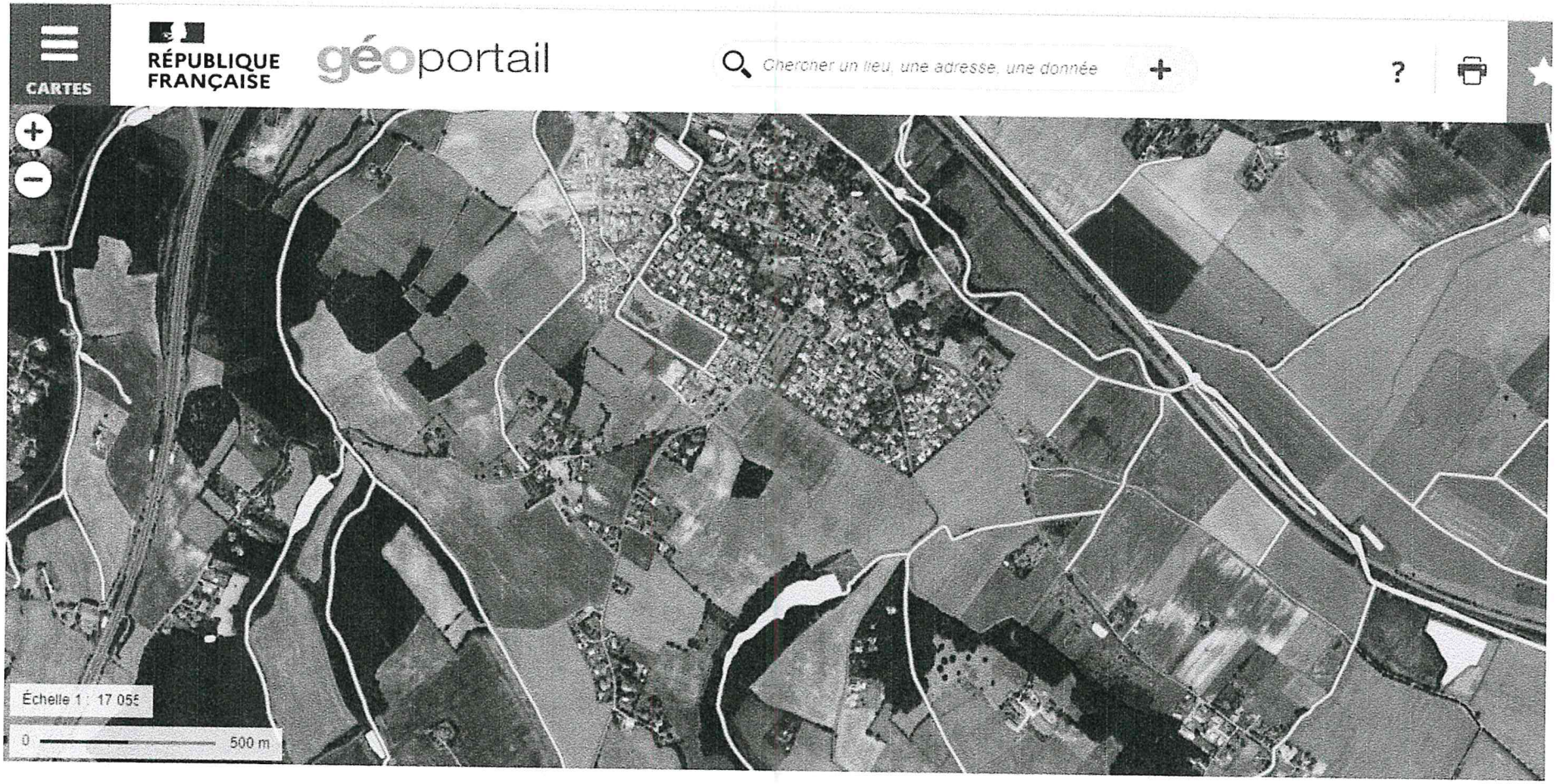
ANNEXE 2-B : **PLU 4-5 Quartier Lauzis-Ecoles**



Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE 31380 GRAGNAGUE

A 38

Le 17 juillet 2022



A l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur,

Monsieur,

En complément des courriers déjà adressés, je tiens à vous alerter sur le fait que notre PLU, et en particulier la modification n°5 de celui-ci, ne permet pas la mise en œuvre d'actions en faveur de la transition écologique. Seule, une révision du PLU pourrait permettre la prise en compte de nouvelles règles, comme celles

Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE 31380 GRAGNAGUE

Le 17 juillet 2022

permettant la gestion des changements climatiques (maintenir des sols perméables entre les zones fortement urbanisées, végétaliser par plantation massive d'arbres et de haies, réintroduire des zones humides en s'appuyant sur le capital hydrologique de la commune...).

L'augmentation des températures atmosphériques de 2 à 5 et la grande variabilité des précipitations constituent depuis déjà plusieurs années des phénomènes récurrents qu'il n'est plus possible d'ignorer. On ne peut pas construire comme avant.

La modification n°5 du PLU conduira notre commune dans une posture à l'opposé des recommandations de la loi climat.

Je vous remercie de votre attention et vous renouvelle mon avis défavorable à la modification n°5 du PLU.

Mes meilleures salutations.

Monique FOUQUET



Enquête publique modification n°5 du PLU.

A16 - Philippe DESOUSA A 79

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Philippe Desousa <desousa.com1@yahoo.fr>
Envoyé: mardi 12 juillet 2022 16:26
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Courrier enquête publique VF.docx

Bonjour

Voici un courrier pour le Monsieur le Commissaire-Enquêteur suite

à la modification du PLU N°5.

Merci

Nom De Sousa Philippe
Adresse 4 impasse du clos du village
Gragnague

Gragnague le, 12/07/2022

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

Nom De Sousa Philippe
Adresse 4 impasse du clos du village
Gragnague

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

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

Nom De Sousa Philippe
Adresse 4 impasse du clos du village
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

De Sousa Philippe



Nom De Sousa Philippe
Adresse 4 impasse du clos du village
Gragnague

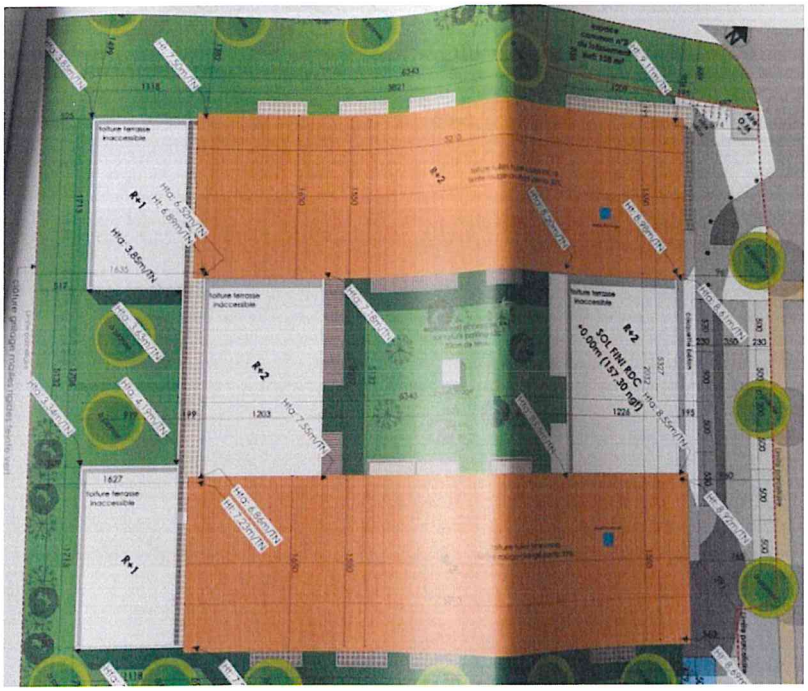
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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

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

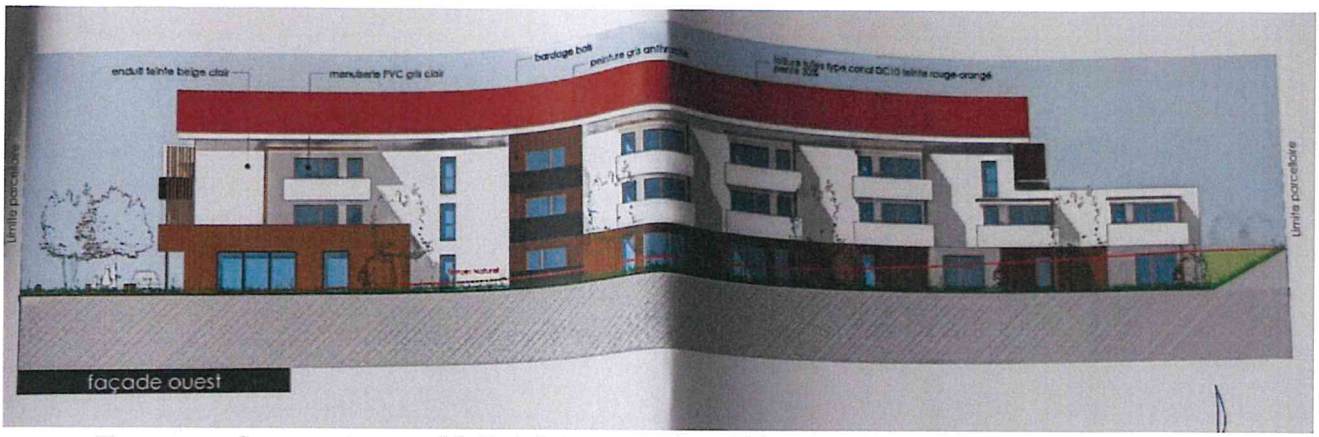
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques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



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

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

Nom De Sousa Philippe
Adresse 4 impasse du clos du village
Gragnague

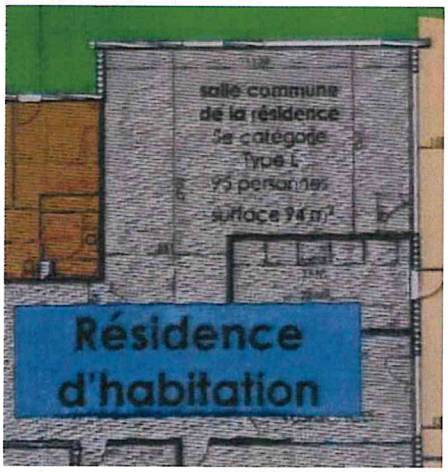


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

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

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

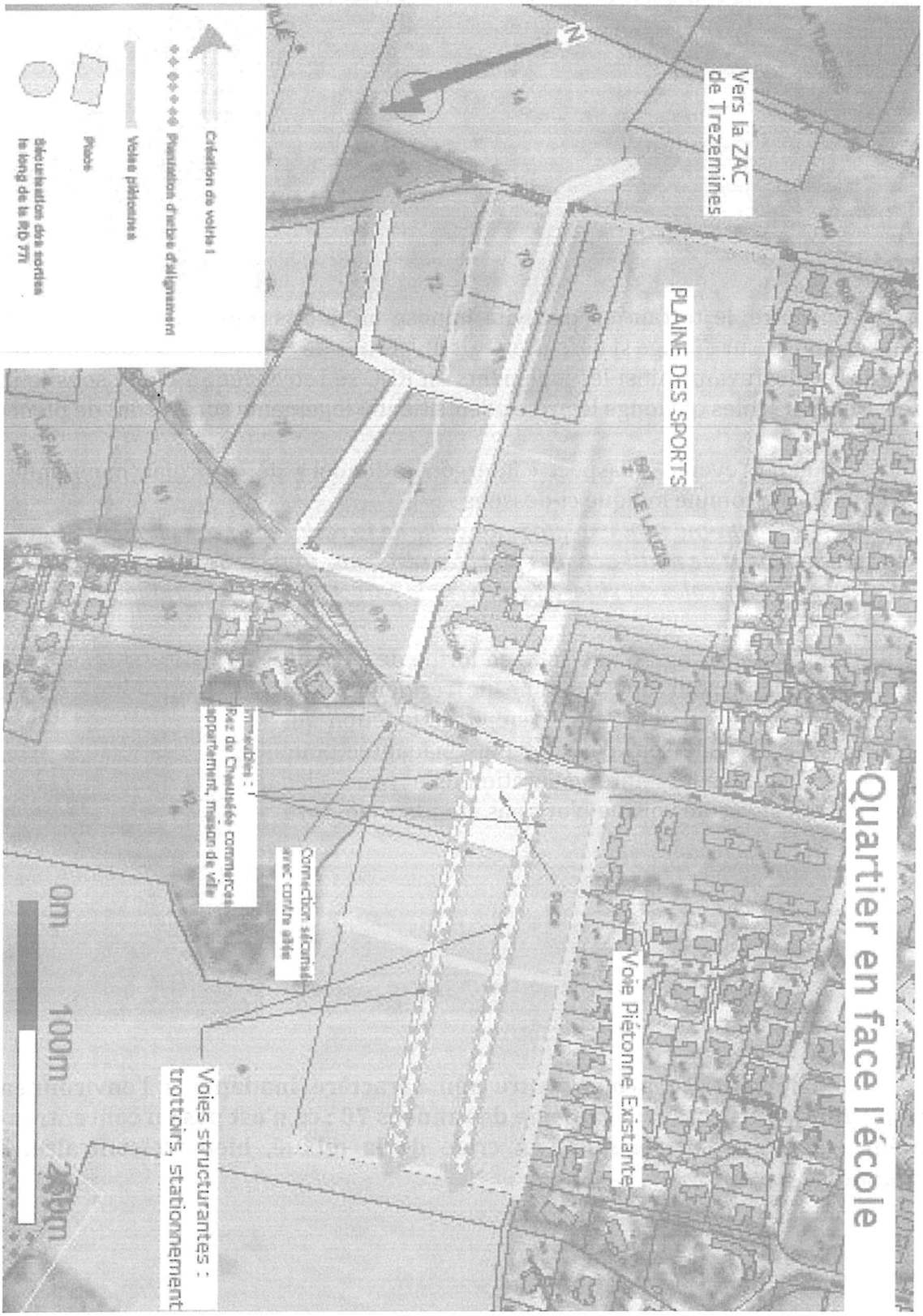
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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



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

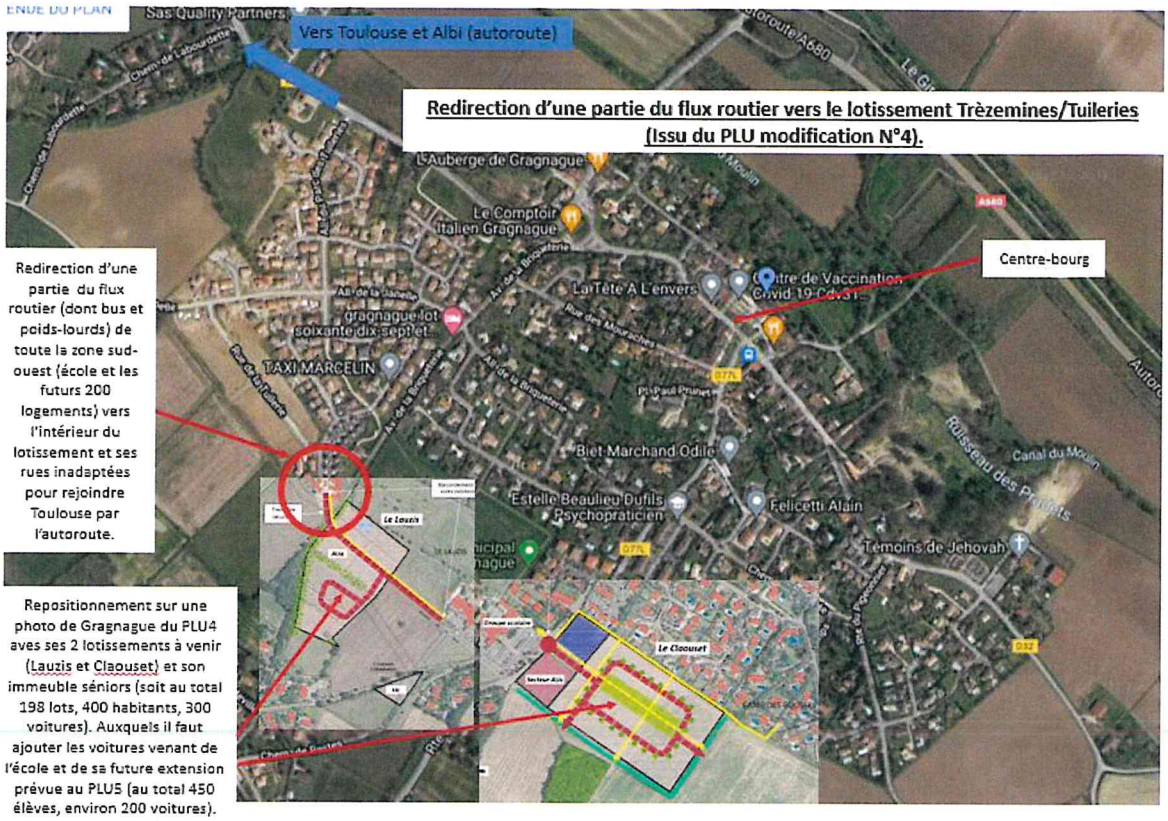
Nom De Sousa Philippe
Adresse 4 impasse du clos du village
Gragnague

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



Nom De Sousa Philippe
Adresse 4 impasse du clos du village
Gragnague

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



A 80

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: julien BÉNOS <julienbenos@hotmail.fr>
Envoyé: lundi 18 juillet 2022 17:02
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: observation PLU pour le commissaire enquêteur
Pièces jointes: EUP Gragnague.pdf

Bonjour,
je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le courrier relatif à l'enquête publique de révision du PLU que je souhaite adresser à l'équipe municipale ainsi qu'à Monsieur le commissaire enquêteur.

Bien cdt,
J. BENOS VIALE

Julien BENOS VIALE
155 chemin d'en Bounofé
31380 Gragnague

A l'attention de Monsieur Calas,
Maire de Gragnague **;**
Monsieur Avaro, ***Commissaire Enquêteur*** **;**
Hotel de Ville
15 Place de Bellegarde
31380 Gragnague

Le 18 juillet 2022 à Gragnague

Objet : EUP Révision n°5 du PLU

Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme actuellement soumis à enquête d'utilité publique, plusieurs zones de la commune devraient être ouvertes à l'urbanisation. En l'état, si le nombre de logement inscrits dans la modification en cours questionnent quant au devenir souhaité pour notre territoire, j'imagine que les besoins du SCOT et les besoins financiers locaux justifient ces choix. En revanche, cette modification et plus globalement les choix menés sur la commune en termes d'aménagement du territoire nécessitent à mon sens d'être justifiés, questionnés et partagés avec la population.

En premier lieu, la zone Ub située à proximité immédiate de l'actuelle école devrait accueillir un nouveau groupe scolaire. Le besoin de ce nouvel équipement semble aujourd'hui nécessaire au regard des effectifs accueillis sur la commune et surtout au vu des zones à urbaniser à venir.

Pour autant, il convient que le fonctionnement actuel consistant à privilégier l'accueil des enfants des communes voisines sur Gragnague plutôt que directement dans leur commune de domicile soit explicité. Il semblerait en effet tout aussi légitime de favoriser le développement d'un nouveau groupe scolaire sur une autre commune de sorte à éviter la création d'un très gros centre scolaire à Gragnague, de ne pas centraliser tous les équipements sur cette commune et de veiller à une meilleure répartition des flux routiers relatifs... En outre, au vu des conditions de fonctionnement actuels de la cantine et du centre de loisirs, nous pouvons craindre que le nouveau groupe scolaire nécessite l'agrandissement des ces deux équipements, aménagements qui ne semblent pas pris en compte à date dans la mise à jour du PLU et qui n'ont pas été présentés comme tels lors de la réunion publique relative à la révision n°5 du PLU.

Aussi, la zone Ub qui accueillera ce groupe scolaire est soumis aux « règles classiques » des zones urbaines sur Gragnague limitant les constructions à 7m de haut à l'égout du toit et à 2 niveaux. Si cette mesure est bienvenue pour l'ensemble des zones urbaines, en dehors de la zone AUs, dans le cas présent il semble primordial que ce nouveau groupe scolaire favorise le déploiement de zones de récréation plutôt que l'implantation de plein pied du groupe scolaire. Lors de la réunion publique dédiée à la présentation de la révision n°5 du PLU, il a été exposé un projet favorisant le déploiement d'un groupe scolaire sur un seul niveau, laissant peu de place aux zones extérieures. Ce choix ne me semble pas opportun en l'état. A l'inverse, le déploiement d'un groupe scolaire sur deux niveaux favoriserait l'usage de l'emprise au sol pour des zones de jeux arborées, non bitumées ou imperméabilisées. A l'exemple de certaines dynamiques engagées par des villes telles que Lille (https://www.lavoixdunord.fr/1205401/article/2022-07-13/lille-fait-la-peau-au-goudron-dans-les-cours-de-recre) cela contribuerait directement au bien-être de l'ensemble de la communauté scolaire et à la lutte contre l'imperméabilisation des sols. Aussi, une mutualisation des espaces récréatifs avec le centre de loisirs pourrait être recherchée.

L'implantation de ce groupe scolaire sur cette parcelle nécessite par ailleurs que les flux routiers relatifs soient bien pris en comptes, et ce d'autant plus à la lecture des très nombreuses constructions prévues sur le secteur. La révision n°5 prévoie que les voieries desservants le centre de loisirs soient poursuivies dans des caractéristiques similaires aux actuelles et permettent une liaison directe avec la ZAC des Tuileries. Au vu des conditions de circulation et de parking actuelles sur ces voies, sur le parking du centre de loisirs et ses abords, une telle hypothèse ne semble pas réaliste, en particulier pour la gestion des flux en heures de pointes. Le projet présenté en réunion publique ne prévoyait pas de nouveaux stationnements pour le nouveau groupe scolaire. La situation actuelle, à laquelle il convient d'ajouter les flux liés à l'implantation du groupe scolaire et de 57 logements sur la zone du Lauzis (sans compter ceux liés aux 141 logements prévus sur la zone du Claouset...), rendent cette hypothèse difficilement envisageable et non souhaitable pour les usagers et habitants du secteur. En l'état, nous pouvons fortement craindre que les difficultés d'ores et déjà présentes sur ce périmètre soient accrues et que les nuisances liées au volume de flux routier pour les habitants de la ZAC et de la future zone du Lauzis ne soient pas supportables.

Ainsi, ce projet de révision traduit directement le besoin de mener une réflexion globale et prospective sur le devenir de la commune, et plus globalement du secteur, avec les autres communes de l'intercommunalité mais aussi en associant directement la population gragnaguaise au devenir communal.

Espérant que ces remarques contribueront à la définition d'un projet local partagé, durable et soutenable, je vous prie de croire Monsieur le Maire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en mes sincères salutations.

Julien BENOS-VIALE

A 8

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Aubin, Julien <julien.aubin@airbus.com>
Envoyé: lundi 18 juillet 2022 16:03
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Modification n°5 du PLU
Pièces jointes: Courrier enquête publique Julien AUBIN.docx

Airbus Amber

Bonjour,

En pièce jointe mon avis concernant la modification n°5 du PLU.
Merci d'en accusé réception.

Cdlt
Julien AUBIN

THIS DOCUMENT IS NOT SUBJECT TO EXPORT CONTROL.

The information in this e-mail is confidential. The contents may not be disclosed or used by anyone other than the addressee. Access to this e-mail by anyone else is unauthorised.
If you are not the intended recipient, please notify Airbus immediately and delete this e-mail.
Airbus cannot accept any responsibility for the accuracy or completeness of this e-mail as it has been sent over public networks. If you have any concerns over the content of this message or its Accuracy or Integrity, please contact Airbus immediately.
All outgoing e-mails from Airbus are checked using regularly updated virus scanning software but you should take whatever measures you deem to be appropriate to ensure that this message and any attachments are virus free.

AUBIN Julien
13, rue des Mouraches
31380 Gragnague

Gragnague le 18/07/2022,

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

AUBIN Julien
13, rue des Mouraches
31380 Gragnague

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

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

AUBIN Julien
13, rue des Mouraches
31380 Gragnague

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

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

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

AUBIN Julien



AUBIN Julien
13, rue des Mouraches
31380 Gragnague

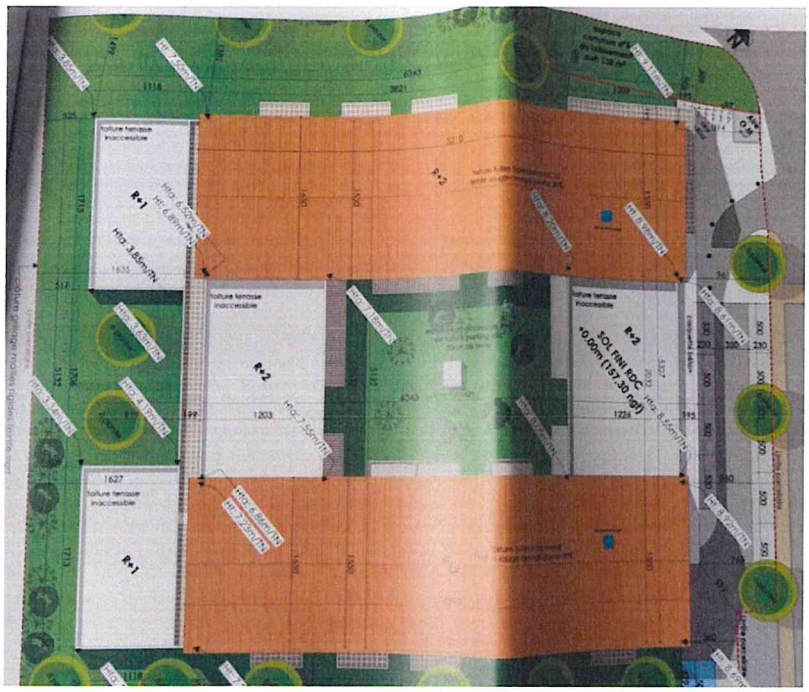
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

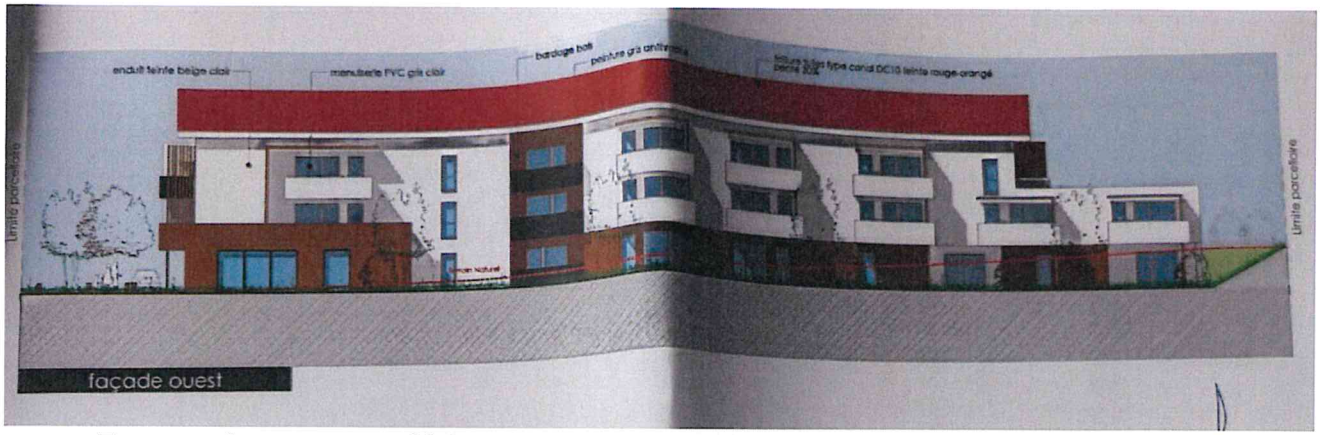
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques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

AUBIN Julien
13, rue des Mouraches
31380 Gragnague

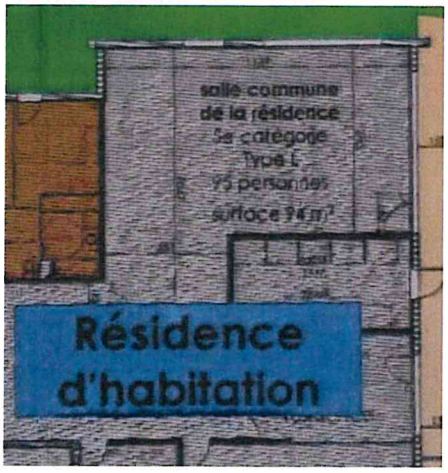


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

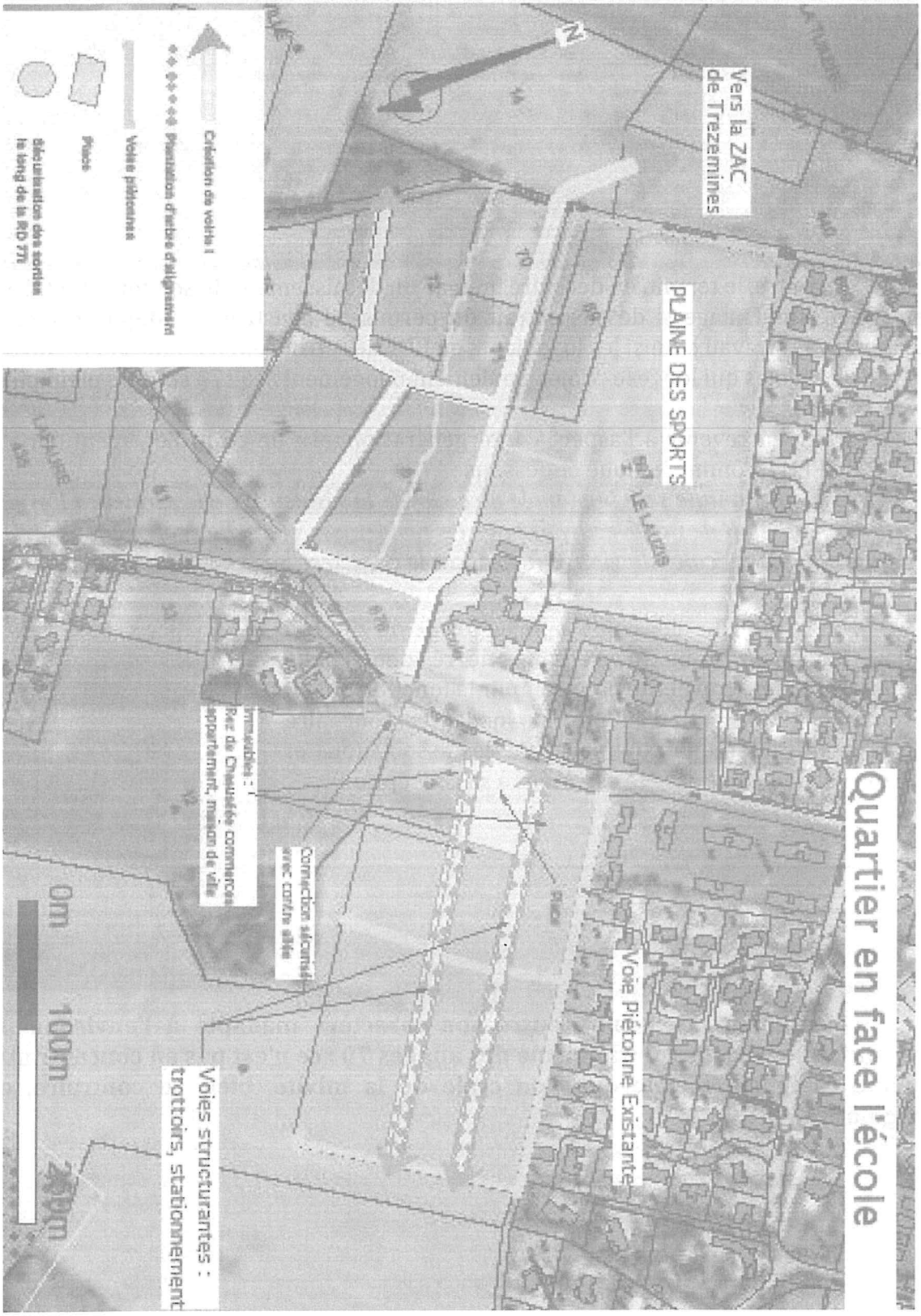
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

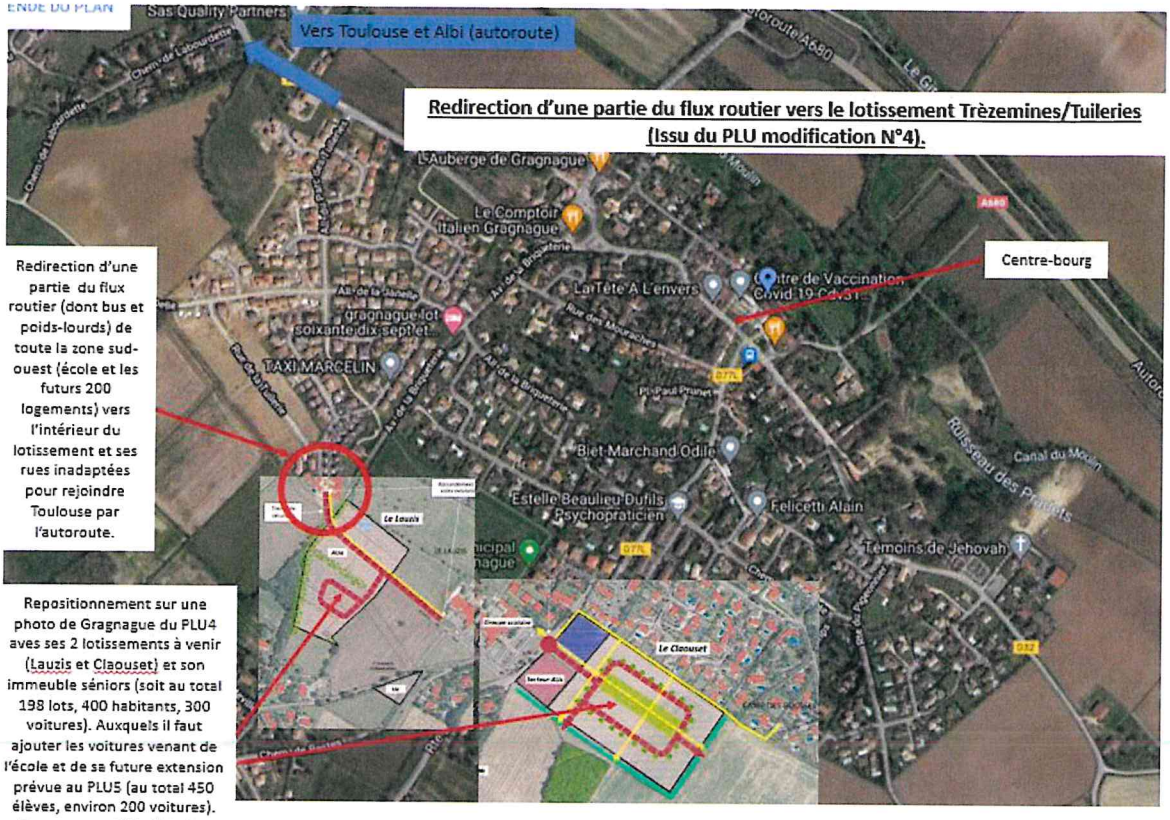
AUBIN Julien
13, rue des Mouraches
31380 Gragnague

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



AUBIN Julien
13, rue des Mouraches
31380 Gragnague

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



A 82

De: Urbanisme Mairie de Gragnague <urbanisme@gragnague.fr>
Envoyé: lundi 18 juillet 2022 18:13
À: Avaro Claude
Objet: TR: observation PLU pour le commissaire enquêteur

Bonjour,

Il s'agit d'une dernière observation reçue à 17h59.

Cordialement,

De : caroline ortelsberg <carolineortelsberg@hotmail.com>
Envoyé : lundi 18 juillet 2022 17:59
À : Urbanisme Mairie de Gragnague <urbanisme@gragnague.fr>
Objet : observation PLU pour le commissaire enquêteur

Caroline ortelsberg
17 rue de la tour
31380 Gragnague

Bonjour,

Le Plu N°5 entrainera une augmentation considérable du flux routier sur la commune et notamment dans notre rue, la rue de la tour qui sera connectée à la rue des écoles et du nouveau lotissement.

Nous aimerions qu'il soit prévu des voies d'accès adaptées à l'évolution de la population de Gragnague sans passer par les rues des lotissements qui ne sont pas prévues pour autant de trafic.

Je vous demande donc d'émettre un avis défavorable,
Bien cordialement
caroline Ortelsberg

Nom Coffe Philippe et Valérie
adresse 39 bis avenue du champ de foire
31380 Gragnague

A83

Gragnague le, 16.07.2022

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 abouti à un « *avis favorable sous réserves* ». Or aucune des réserves n'ayant été levée par l'équipe municipale avant qu'elle accorde, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur la zone concernée, son ***avis est donc réputé défavorable***.

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

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

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

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

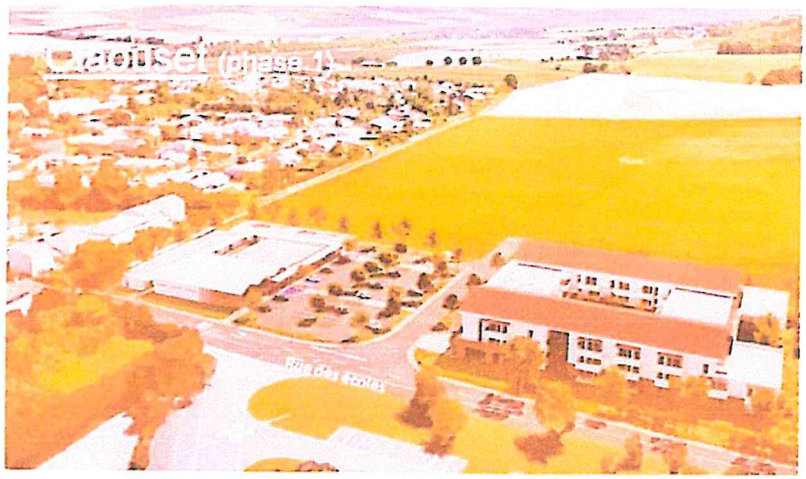
Nom Coffe Philippe et Valérie
adresse 39 bis avenue du champ de foire
31380 Gragnague

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

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

Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 35 bis avenue du Champ de Foire
31380 Gragnague

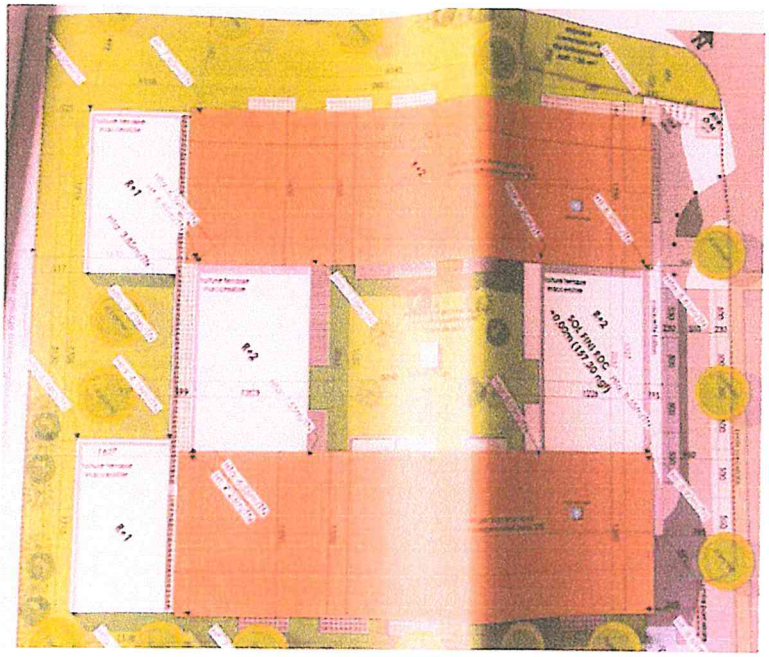
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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

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

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



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

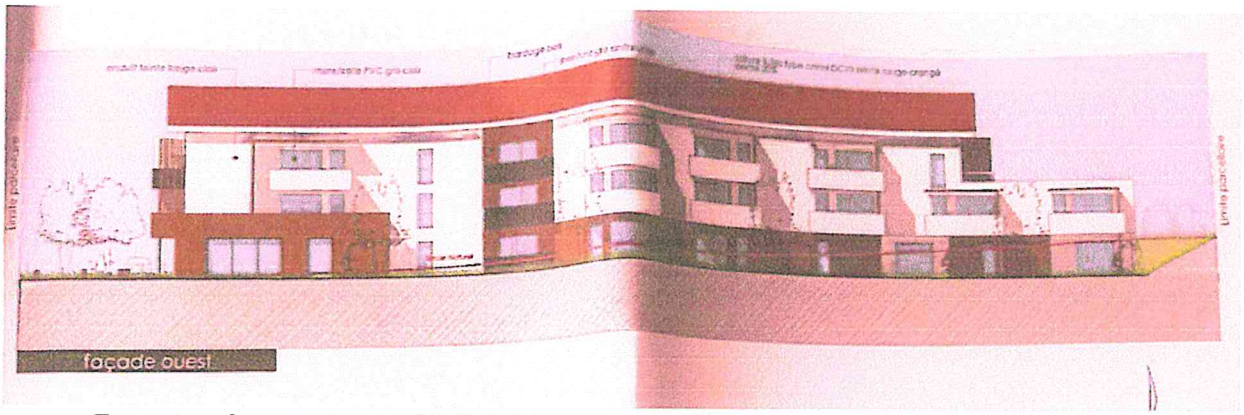
La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%,** ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui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

Nom . Coffe Philippe et Valerie
adresse . 39 bis avenue du Champ de Pré
31380 Gragnague

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



Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 39 bis avenue du champ de foire
31380 Gragnague

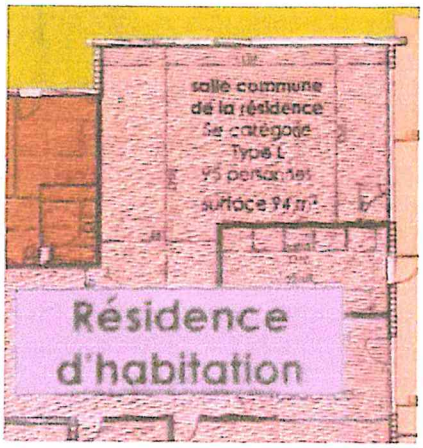


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

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

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

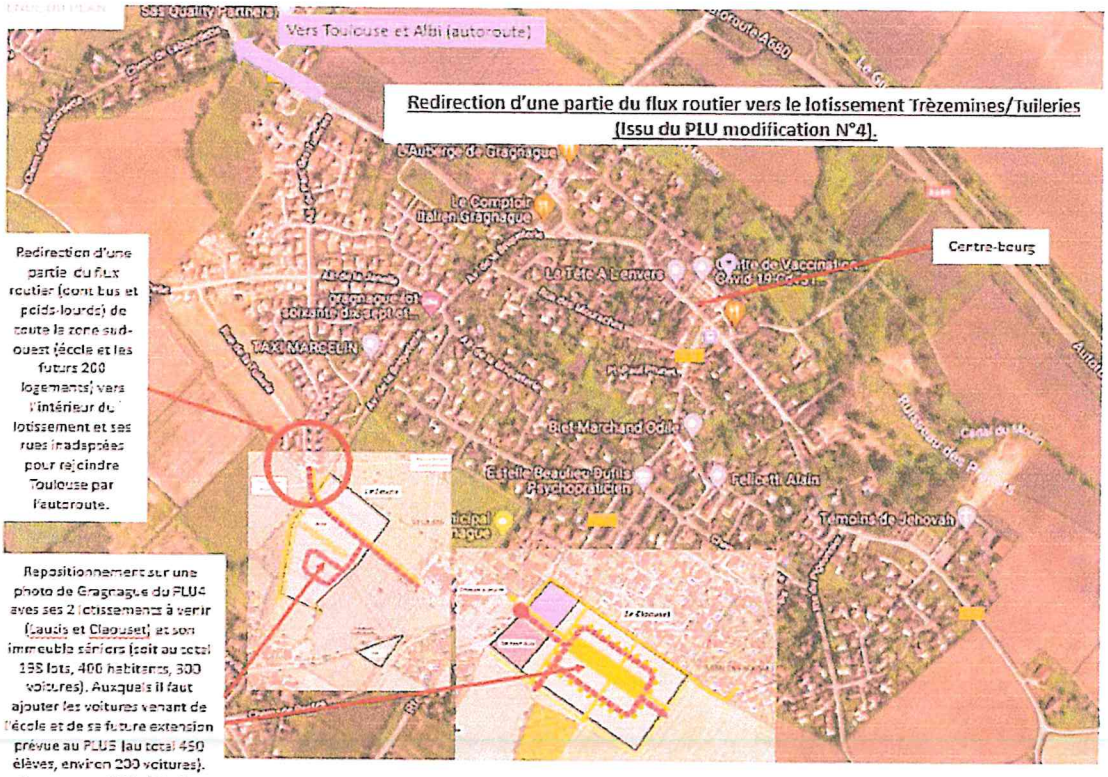
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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



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

Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 39 bis avenue du Champ de Foire
31380 Gragnague

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



Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 39 bis avenue du champ de Foire
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

Coffe. PH.

Valerie COFFE

A84

De: Urbanisme Mairie de Gragnague <urbanisme@gragnague.fr>
Envoyé: mardi 19 juillet 2022 13:32
À: Avaro Claude
Objet: TR: avis enquete publique louis fabien

Bonjour,

Je vous transfère cette observation. J'ai pris contact avec le pétitionnaire pour avoir plus de détail sur la date d'envoi.

Cordialement,

De : louis.fabien@hotmail.fr <louis.fabien@hotmail.fr>
Envoyé : lundi 18 juillet 2022 19:08
À : Urbanisme Mairie de Gragnague <urbanisme@gragnague.fr>
Objet : avis enquete publique louis fabien

Gragnague le,
18/07/2022

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 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

Nom et signature

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 :

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.

cordialement,
Fabien LOUIS

A 96

De: Urbanisme Mairie de Gragnague <urbanisme@gragnague.fr>
Envoyé: mardi 19 juillet 2022 17:47
À: Avaro Claude
Objet: TR: Modification n°5 du PLU Gragnague - Mail à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint une observation qui est partie dans les courriers indésirable.
Toutes mes excusent.

Cordialement,

-----Message d'origine-----
De : laine <laine.pascale@gmail.com>
Envoyé : dimanche 17 juillet 2022 16:31
À : Urbanisme Mairie de Gragnague <urbanisme@gragnague.fr> Objet : Modification n°5 du PLU Gragnague - Mail à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veuillez trouver joint a cet envoi mon avis défavorable concernant la modification n° 5 du PLU.

Merci de me faire parvenir par retour de mail l'accusé de réception.

Dans cette attente

Bien à vous,

Pascale LAINE

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 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

Olivier JARDIN

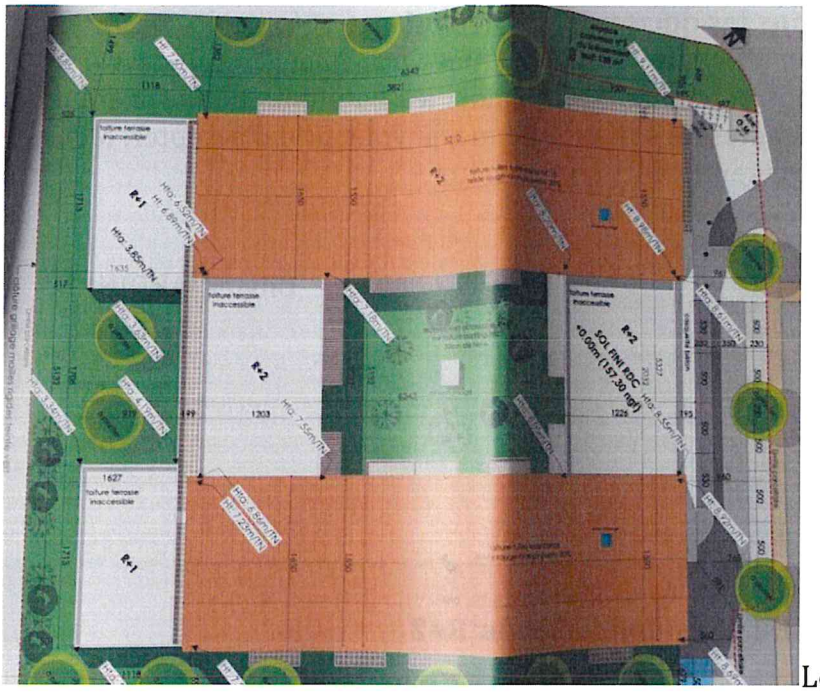
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



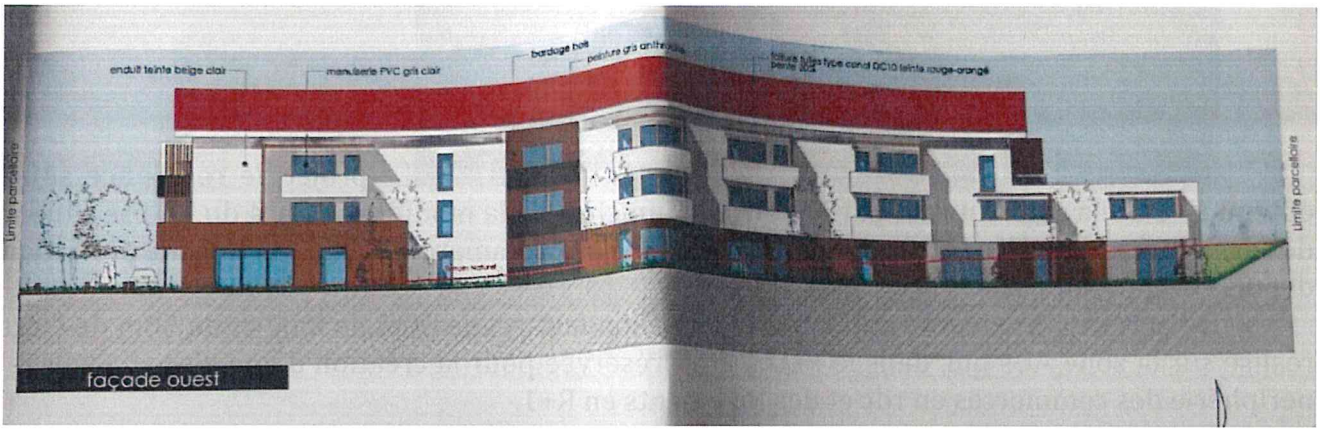
Le projet de **résidence sénior** qui a obtenu un PC à la suite du vote par le Conseil Municipal de la modification n°4 du PLU se situe à l'entrée de l'agglomération en lieu et place d'un espace dédié aux commerces et à la convivialité prévu dans le PLU depuis l'origine, en 2014.

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.

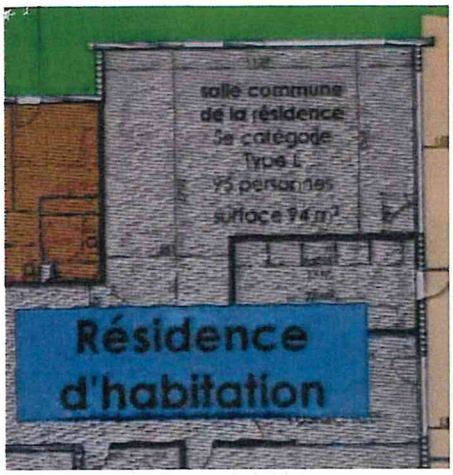
La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%,** ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui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

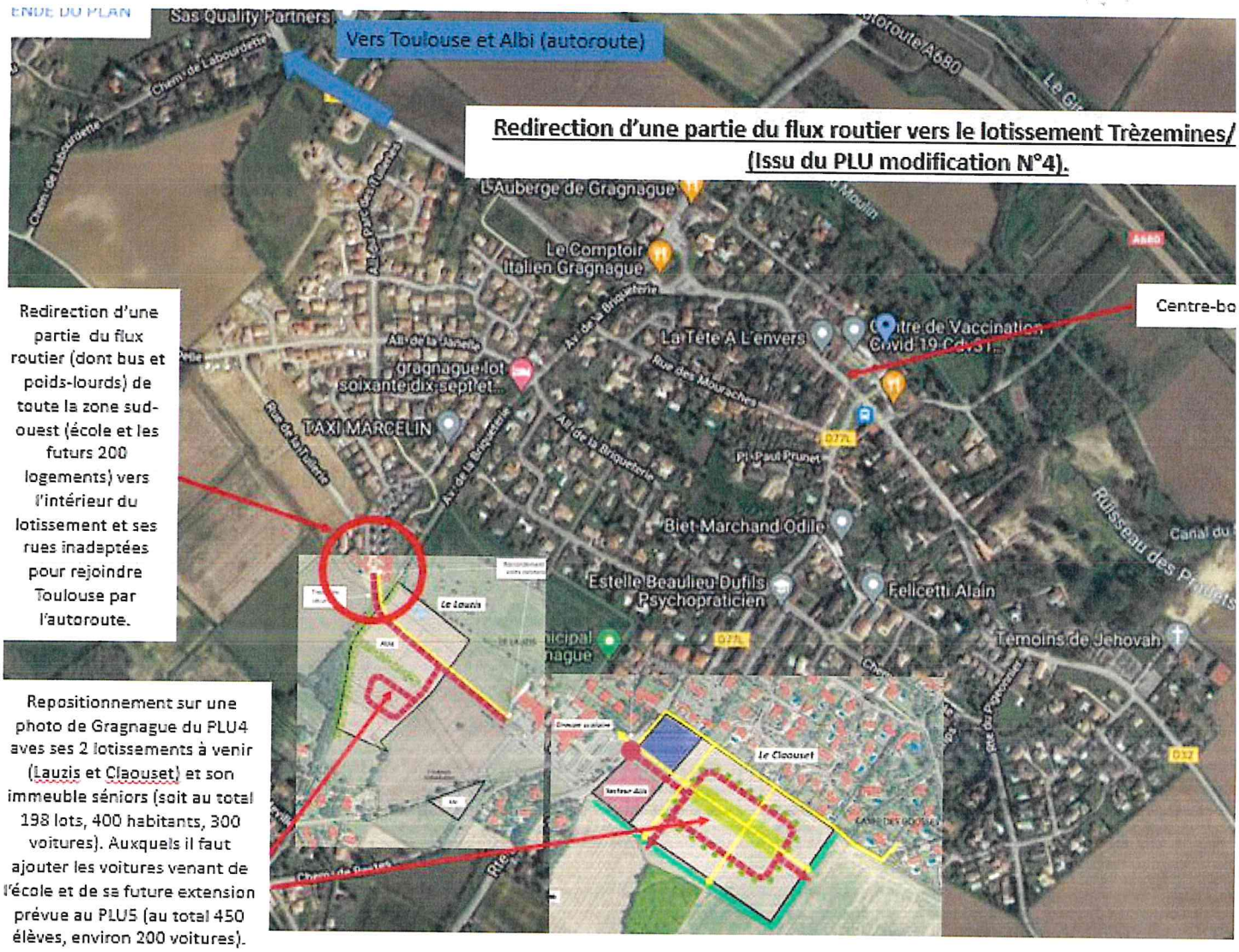
Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère inter générationnel de la structure.



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



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

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

A 85

De: Urbanisme Mairie de Gragnague <urbanisme@gragnague.fr>
Envoyé: mardi 19 juillet 2022 17:49
À: Avaro Claude
Objet: TR: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Courrier enquête publique VF.pdf

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint une observation qui est partie dans les courriers indésirable.
Toutes mes excusent.

Cordialement,

-----Message d'origine-----
De : benjamin morelle <benjamin.morelle@free.fr> Envoyé : dimanche 3 juillet 2022 18:48 À : Urbanisme Mairie de Gragnague <urbanisme@gragnague.fr> Objet : Observations PLU pour le commissaire-enquêteur

Bonjour,

si joins un courrier a votre intention au sujet des évolution du PLU 5 de gragnague

cordialement,

Benjamin MORELLE

4 chemin de lagarde 31380 grgnague

Nom : MORELLE Benjamin
Adresse : 4 chemin de lagarde 31380 GRAGNAGUE

Gragnague le,

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

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

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

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

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

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

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

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

Nom : MORELLE Benjamin
Adresse : 4 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**

Nom : MORELLE Benjamin
Adresse : 4 chemin de lagarde 31380 GRAGNAGUE

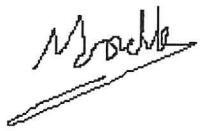
préserver la qualité de vie et la sécurité de chacun, nous demandons que la question des voies d'accès et des parkings pour cette zone soit incluse comme préalable dans la révision du PLU.

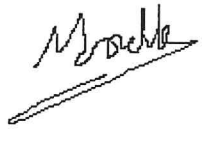
2/ La seconde raison qui justifie notre demande d'avis défavorable est liée au fait que cette urbanisation, et les aménagements indispensables qu'elle induit (comme la réalisation d'axes structurant sur des parcelles classées aujourd'hui en zone A, même si cela est largement éludé comme on l'a vu dans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

Benjamin MORELLE





Nom : MORELLE Benjamin
Adresse : 4 chemin de lagarde 31380 GRAGNAGUE

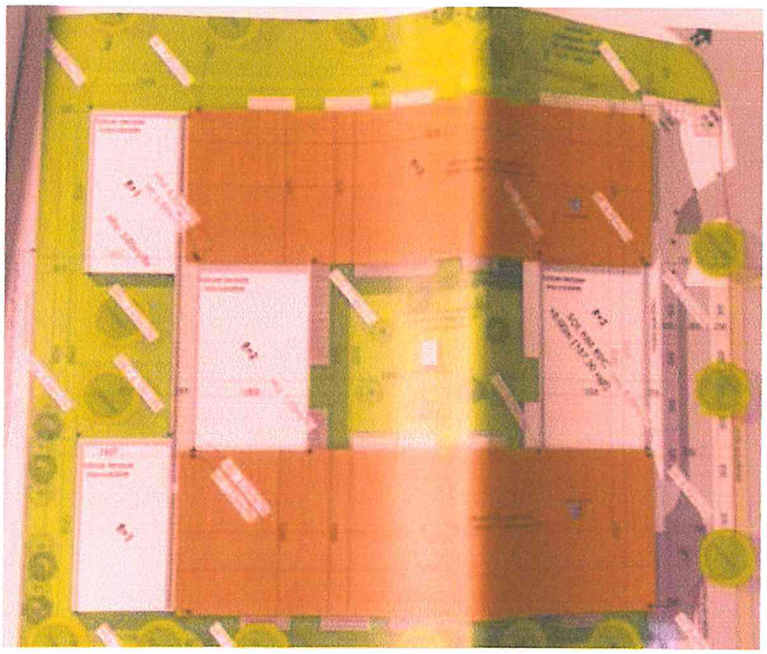
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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 ?

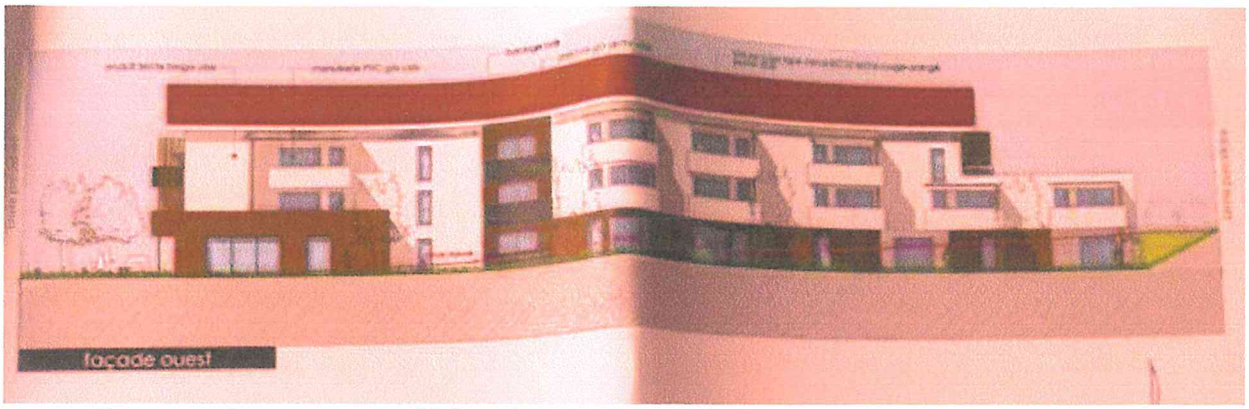


Les caractéristiques de ce projet sont tout à fait disproportionnées en regard de l'environnement communal et de son caractère rural.

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

Nom : MORELLE Benjamin
Adresse : 4 chemin de lagarde 31380 GRAGNAGUE

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.

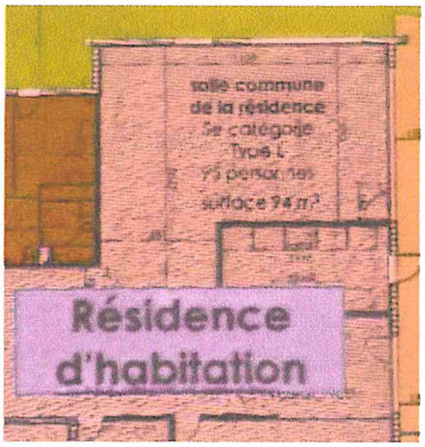


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

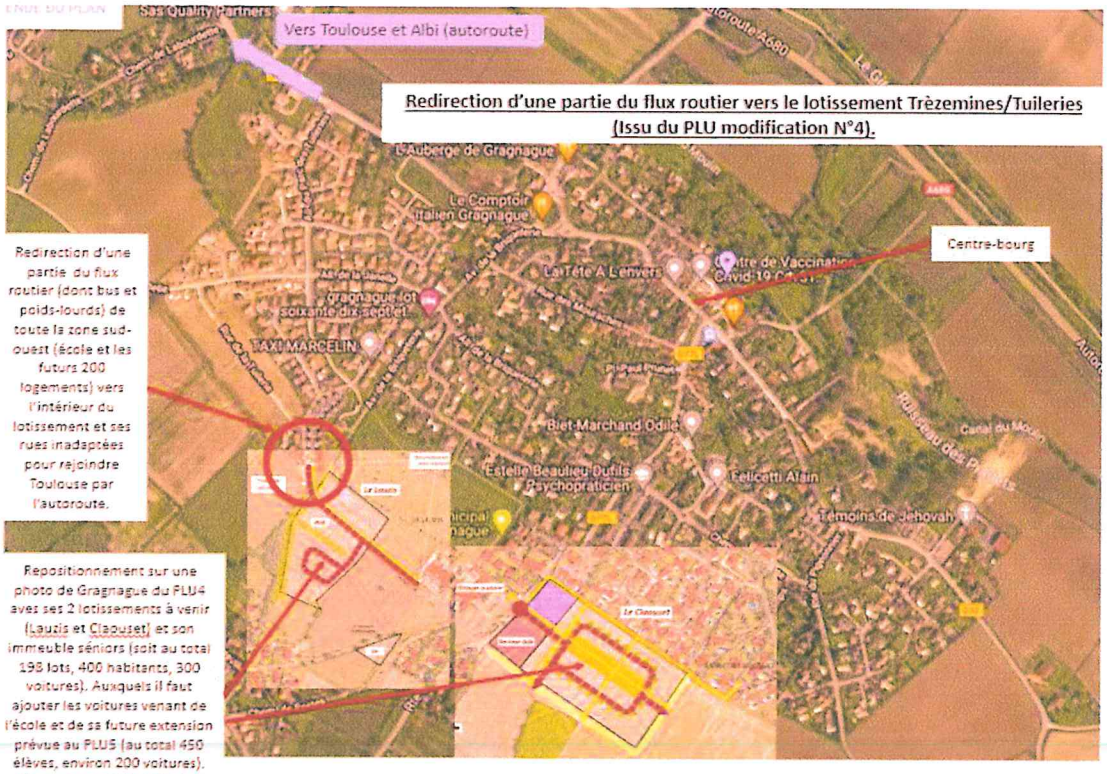
Nom : MORELLE Benjamin
Adresse : 4 chemin de lagarde 31380 GRAGNAGUE

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



Nom : MORELLE Benjamin
Adresse : 4 chemin de lagarde 31380 GRAGNAGUE

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



Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 39 bis avenue du champ de foire
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

Coffe. Ph.

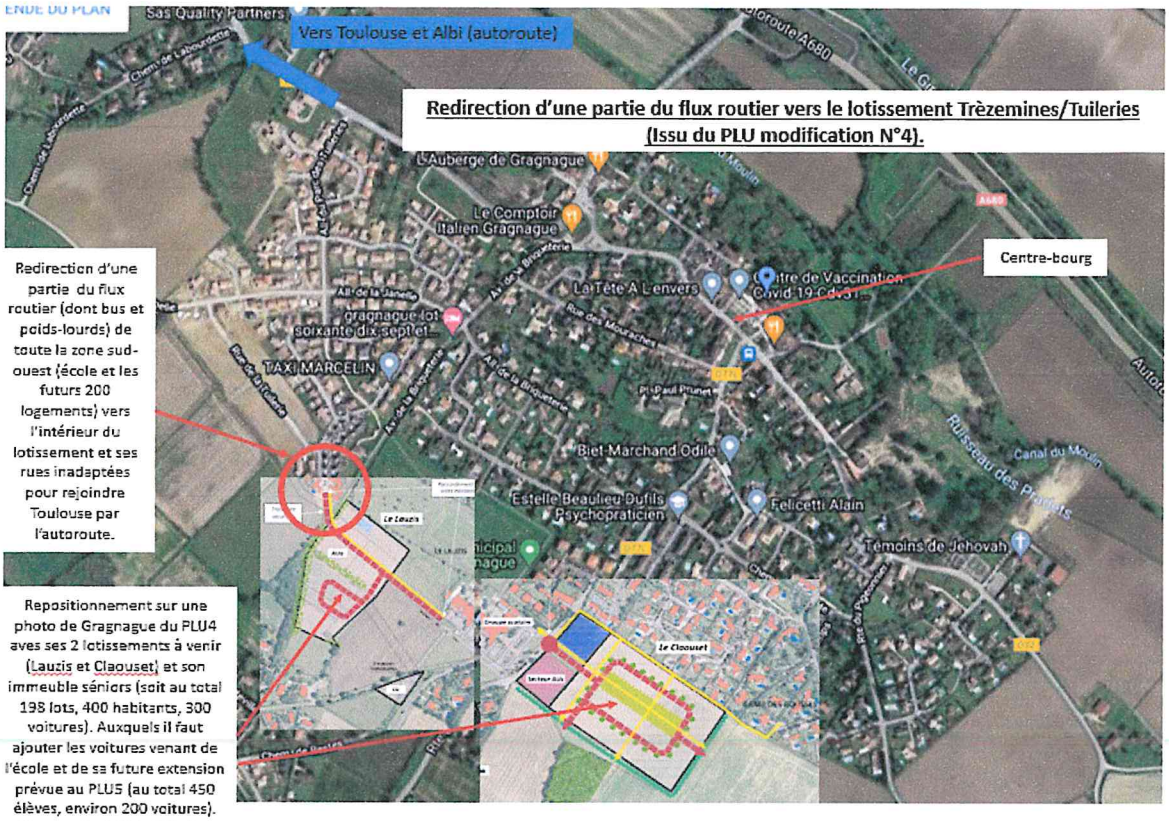
Coffe

Valerie COFFE

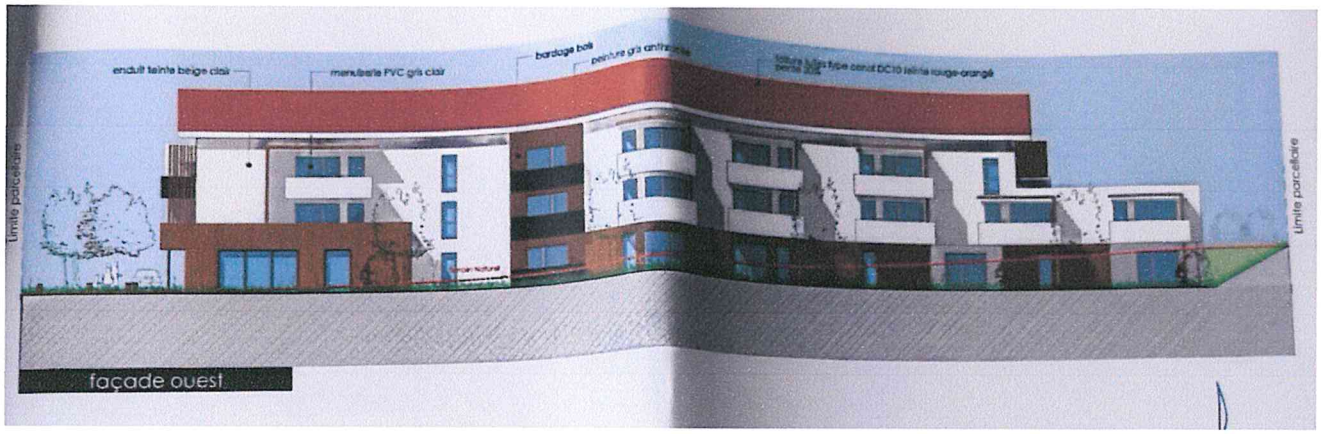
Coffe

Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 39 bis avenue du Champ de Foire
31380 Gragnague

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



Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 39 bis avenue du champ de foire
31380 Gragnague

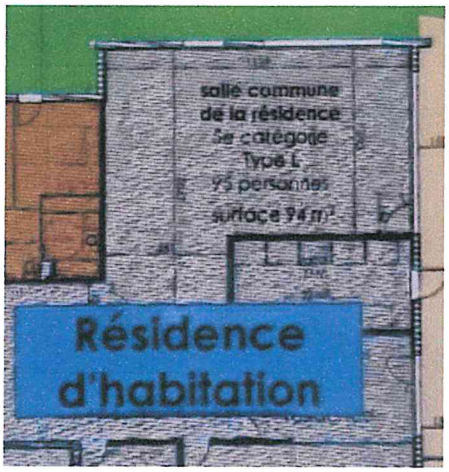


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

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

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

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



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

Nom Coffe Philippe et Valérie
adresse 39 bis avenue du champ de foire
31380 Gragnague

Gragnague le, 16.07.2022

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

Nom Coffe Philippe et Valérie
adresse 39 bis avenue du champ de foire
31380 Gragnague

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

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

Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 39 bis avenue du champ de foire
31380 Gragnague

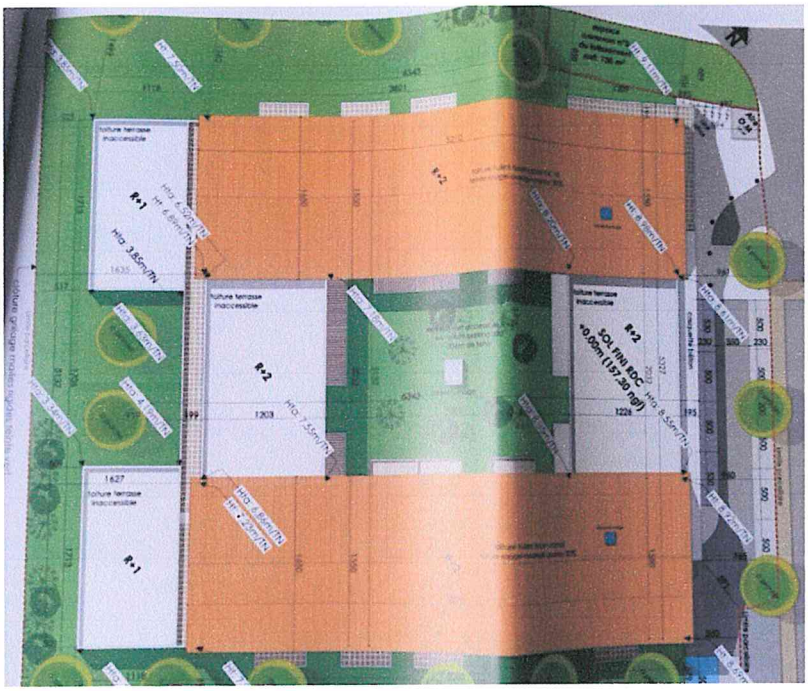
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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

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

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



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

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

Nom Coffe Philippe et Valerie
adresse 39 bis avenue du Champ de Prié
31380 Gragnague

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

