Bruno et Marie-Anne SIRE
32 Avenue du Champ de Foire
31 380 GRAGNAGUE

Gragnague le, 17 Juin 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 de la commune, demandant au maire, sans succès, un référendum et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions du PLU.

Bien que le maire n'ait jamais présenté, et encore moins discuté, les importantes évolutions du PLU qui étaient en préparation lors des élections municipales, il y a deux ans, il a répondu que l'enquête publique serait l'unique participation des citoyens aux projets d'évolution de l'urbanisme.

C'est donc dans ce contexte que je m'adresse à vous pour vous demander d'émettre un avis défavorable sur ces modifications, de sorte que nous ayons une chance de pouvoir obtenir un débat citoyen sur l'évolution de notre commune.

Plusieurs raisons appuient notre demande :

1. L'enquête publique réalisée par votre prédécesseur dans le cadre de la modification n°4 avait abouti à un « *avis favorable sous réserves* ». Or l'équipe municipale a accordé, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur les zones faisant l'objet d'une modification sans lever aucune des réserves émises par la commissaire-enquêtrice.

2. Les modifications apportées au PLU sont telles, en termes d'organisation des espaces publics et de hauteur des bâtiments, qu'elles auraient dû s'inscrire dans le cadre d'une « révision » et non d'une simple « modification » :
   - En effet, nous constatons que 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 (C3G) à notre connaissance. Accorder des permis de construire pour des bâtiment d'habitation pouvant atteindre 12m de haut correspond à un changement radical de l'habitat de la commune. Il ne peut pas être qualifié de simple modification. (cf. Annexe 1)
   - De même l'implantation d'un bâtiment R+2 (dont le permis a été accordé) se fait en lieu et place d'un espace public destiné, dans le PLU avant modification, à un lieu de vie autour d'une place arborée, avec des commerces de proximité et des espaces de loisir pour enfants et adultes. C'est une réutilisation de l'espace public qui est loin d'être mineure, d'autant plus que les deux « voies structurantes » prévues disparaissent du fait de cette implantation (cf. Annexe 2). A cela s'ajoute le fait que ce permis de construire accorde une emprise au sol de 60% du terrain, ce qui constitue un record dans le département de la Haute-Garonne, puisque même Toulouse et sa métropole ont limité l'emprise au sol à 50% !
   - Il faut noter aussi que le Lotissement Le Lauzis ne correspond en rien au plan d'urbanisation prévu dans le PLU3. Là encore la modification du plan de circulation et de l'utilisation de l'espace est une modification importante qui aurait nécessité un débat (cf. Annexe 2).

Bruno et Marie-Anne SIRE
32 Avenue du Champ de Foire
31 380 GRAGNAGUE

- Enfin, la nouvelle implantation de l'école se fait sur un espace qui était dédié aux sports et aux loisirs (cf. Annexe 2). 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. Là encore il s'agit d'une modification qui aurait dû justifier une procédure de révision.

3. En outre, et c'est sans doute le point le plus problématique de cette dernière 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, sans compter les extensions à venir encore notées AU0, 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 on peut légitimement émettre un doute sur l'existence ou sur l'actualité de ces études puisque la mairie n'a jamais été capable de les fournir malgré des demandes répétées et en dépit des obligations légales de communication sur les documents administratifs. Il suffit de passer dans le labyrinthe des lotissements qui seront traversés et dans les deux rues (Verfeil et Mouraches) du vieux bourg pour se rendre compte du péril pour les enfants et les riverains que va constituer cet important trafic supplémentaire. Ne faudrait-il pas traiter ce problème avant de donner des permis de lotir et de construire ? Avec une précipitation certaine, cette modification du PLU ne met-elle pas 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, je demande que la question des voies d'accès et des parkings pour cette zone soit étudiée sérieusement par des urbanistes, et incluse dans la révision du PLU que nous espérons après l'annulation de cette 5ème modification.

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, nous vous prions d'accepter, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux.

Bruno et Marie-Anne SIRE

Bruno et Marie-Anne SIRE
32 Avenue du Champ de Foire
31 380 GRAGNAGUE

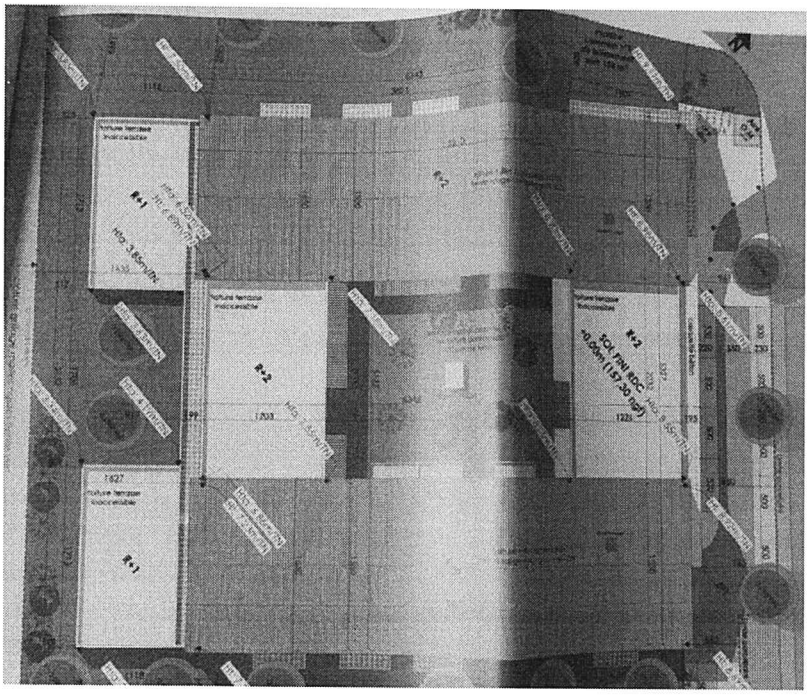
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

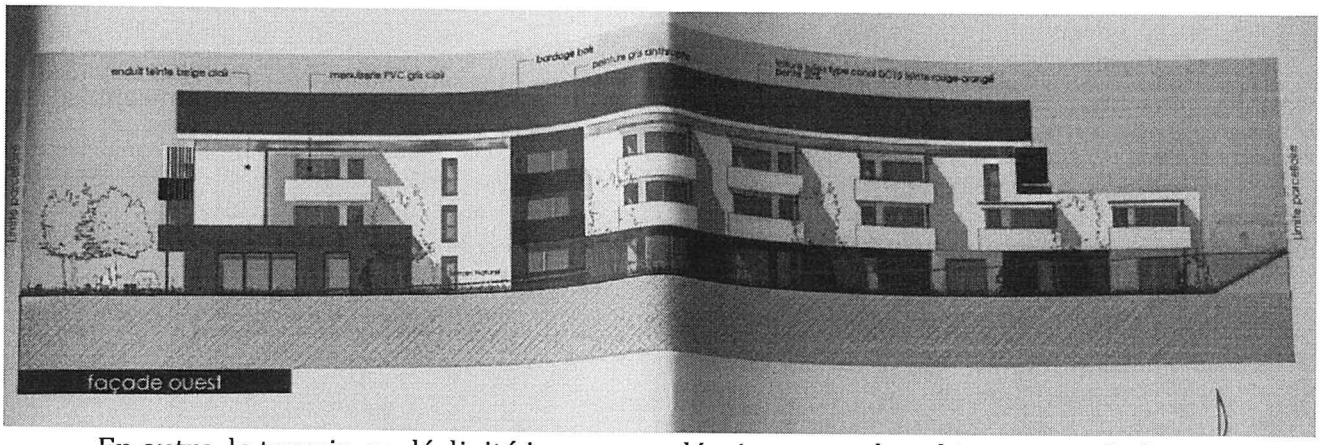
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques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

Bruno et Marie-Anne SIRE
32 Avenue du Champ de Foire
31 380 GRAGNAGUE

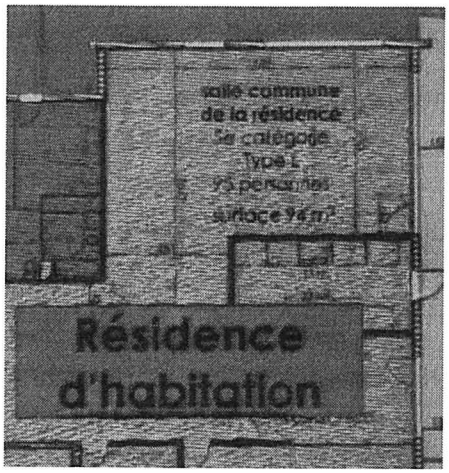


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

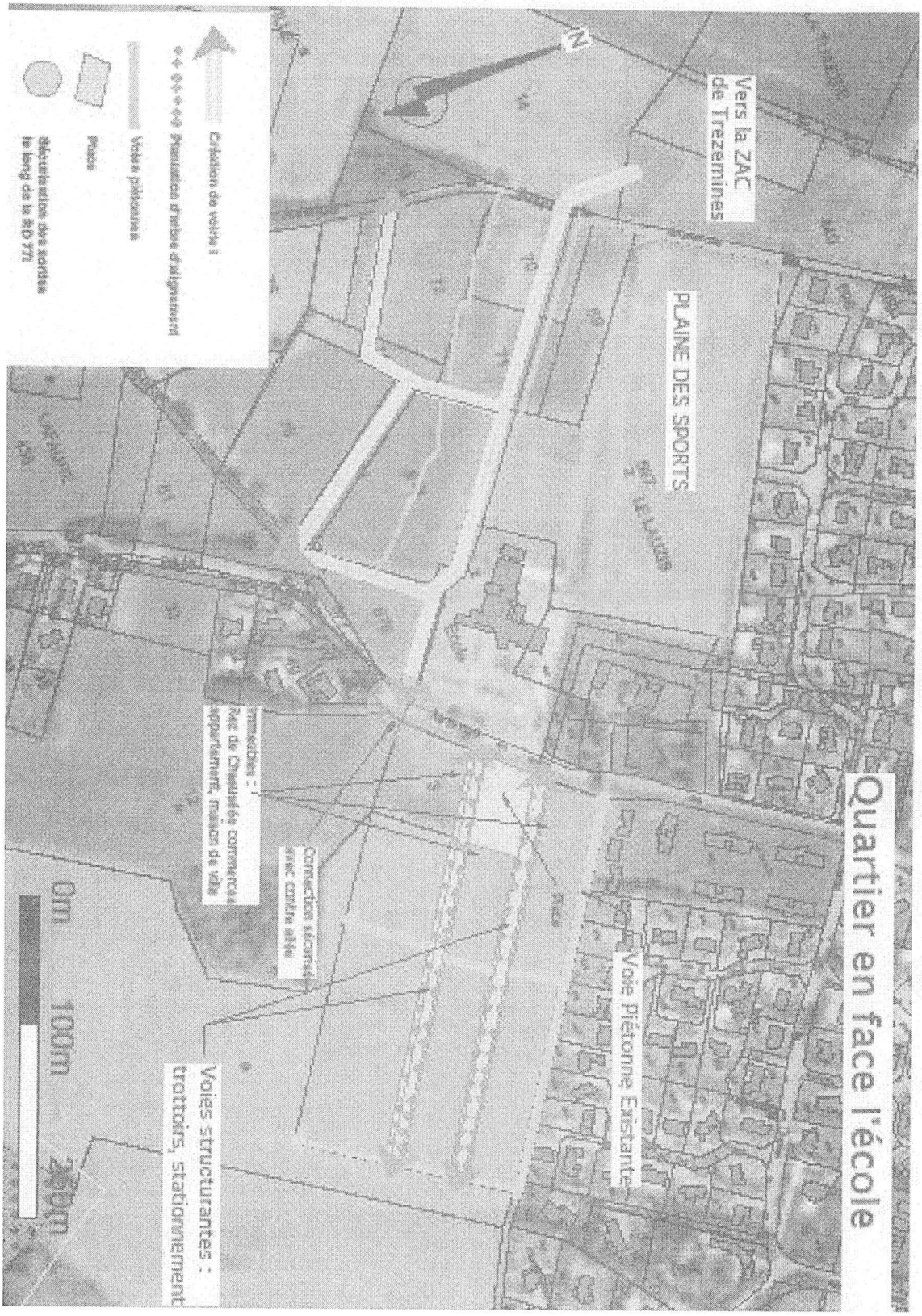
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

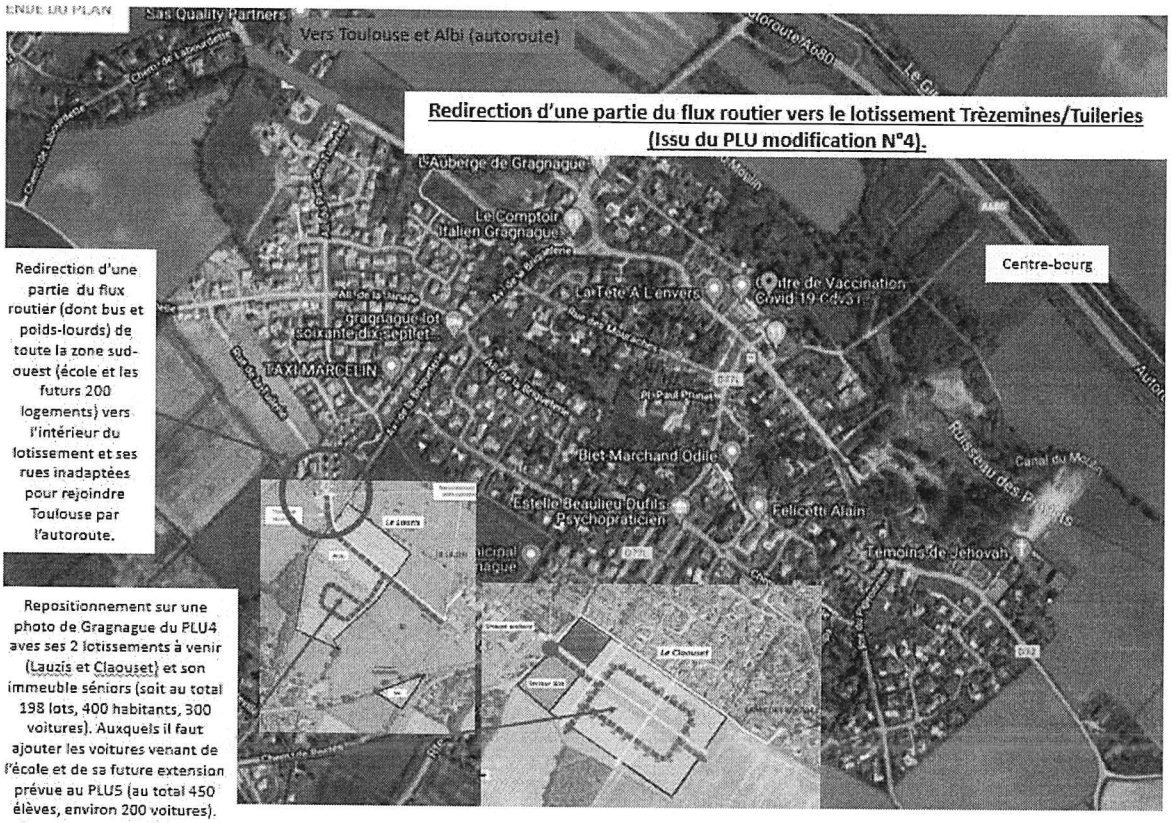
Bruno et Marie-Anne SIRE
32 Avenue du Champ de Foire
31 380 GRAGNAGUE

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



Bruno et Marie-Anne SIRE
32 Avenue du Champ de Foire
31 380 GRAGNAGUE

ANNEXE 2 (suite) : **PLU 4-5 Quartier Lauzis-Ecoles**

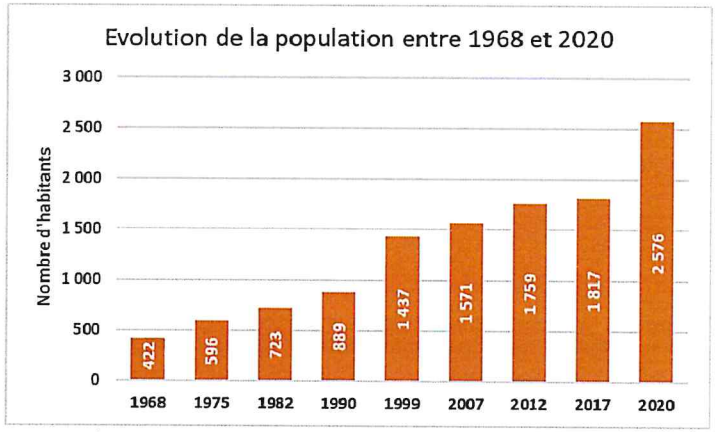


Association
Pour un Urbanisme de Qualité
à Gragnague
urbanismequalitegragnague@gmail.com

ANNEXE 1

Sur le plan démographique, la commune de Gragnague a connu une croissance très soutenue depuis 30 ans. Ce constat nous amène à penser que nous ne sommes pas en retard et que la réflexion sur les infrastructures doit maintenant être menée avant tout nouveau projet de croissance de sorte que les nouveaux habitants soient accueillis dans de bonnes conditions et que les anciens ne voient pas leurs conditions de vie se dégrader.

« La commune de Gragnague comptait 2576 habitants en 2020.
Entre 1990 et 2020 sa population a été multipliée par 3.
Entre 2012 et 2020, elle a augmenté de 46,4%, soit 817 habitants supplémentaires (taux de croissance annuelle : 5,8%). »



Source : Document PLU n° 4, Juillet 2021, p.5

Copie : aux habitants de Gragnague
A Monsieur le Préfet de Région
A Madame la Présidente de la Région Occitanie
A Monsieur le Président du Conseil Départemental
A Monsieur le Président du SCOT

A2 01. Paysan

Association
Pour un Urbanisme de Qualité
à Gragnague
urbanismequalitegragnague@gmail.com

Réunion du 28 avril avec les élus de la Mairie de Gragnague

18h30 - Présents :

- UQG : Monique Fouquet ; Laurent Ortiz ; Emmanuel Paysans ; Bruno Sire.
- Mairie : Didier Averseng, 1er adjoint ; Serge Soubrier adjoint ; Stéphanie Calas, adjointe ; Amamador Esparza, conseiller délégué ; Denis Bassis, conseiller ; Catherine Illac, conseillère.
- Assistait à la réunion le responsable de l'urbanisme de la mairie : Guillaume …

Notre Pétition :

Nous leur remettons le texte et la copie des 230 signatures de la pétition à ce jour *(tous adultes et résidant à Gragnague)*

Nous demandons : 1/ L'organisation d'un référendum (question unique : oui ou non au PLU5)
2/ Reprendre le projet avec une participation citoyenne effective.

Synthèse de la réunion :

Nous avons été traités avec beaucoup de mépris. Le Maire et l'Adjoint en charge de l'urbanisme ne s'étaient pas déplacés. Les 6 conseillers qui étaient présents nous ont déclaré à plusieurs reprises ne pas connaître grand-chose aux problèmes d'urbanisme. En réponse à notre demande d'ouvrir un débat citoyen pour reprendre ce projet d'urbanisation de 9ha, ils nous ont dit préférer faire confiance au promoteur pour trouver les bonnes solutions !

Finalement les conseillers municipaux qui étaient là avaient, apparemment, reçu pour consigne de dire NON à toutes nos demandes, et de nous faire passer la pilule avec un discours lénifiant. Face à cette vision d'un autre âge, au moment où tous les politiques parlent de remettre le débat citoyen au cœur des politiques publiques, nous sommes sortis extrêmement frustrés.

En désespoir de cause, et face au seul argument audible, celui de l'urgence d'agrandir l'école, nous leur avons dit que nous ne nous opposons pas au projet d'extension de l'école présenté dans le cadre de la modification n°5 du PLU. Mais, qu'en revanche, puisqu'il n'y a pas d'urgence, le reste du programme devait être reporté dans le cadre d'une modification n°6 ultérieure. Cette modification, qui reprendrait les autres aspects du projet, serait le fruit de groupes de travail autour d'un urbaniste qualifié et indépendant qui associeraient les habitants. Ces groupes devraient avoir pour thèmes : Les voies d'accès et les parkings ; Les modalités d'intégration des logements sociaux ; La densité et la hauteur des bâtiments ; Les espaces de loisir et les équipements collectifs.

La balle est dans leur camp…

Association
Pour un Urbanisme de Qualité
à Gragnague
urbanismequalitegragnague@gmail.com

Nos questions et leurs réponses (en rouge)

1. La modification n°5 reprend l'intégralité de la modification n°4 telle qu'elle avait été votée par le conseil municipal en juillet 2021.
   Donc, de ce fait, tout est remis à plat depuis la modification n°3 (février 2020). Comme le promettait votre programme électoral, il est donc encore temps de faire ce que font toutes les communes autour de nous : des groupes de travail qui associent largement les habitants de la commune aux questions que pose cette importante évolution du PLU. Ils devraient concerner : les modalités d'intégration des logements sociaux, la densité et la hauteur des bâtiments, les voies d'accès, les équipements collectifs…
   Etes-vous disposés à mettre en place cette participation citoyenne ?
   NON
   Si non, pourquoi ?
   « L'ENQUETE PUBLIQUE EST LA FAÇON DONT NOUS CONCEVONS LA PARTICIPATION »
   Mais, dans l'enquête publique du PLU 4 il y a eu 123 remarques et nous constatons qu'aucune n'a été retenue !
   « NOUS NE RETENONS QUE LES REMARQUES CONSTRUCTIVES ! »

2. Pourquoi la modification n°4 du PLU, qui change radicalement les orientations précédentes du PLU en termes de densité et de hauteur des bâtiments, n'a-t-elle jamais été évoquée dans le cadre de la campagne électorale des municipales de 2020 ? Il est pourtant clairement apparu que le dossier, soumis deux mois après les élections, était déjà entièrement bouclé ?
   « C'EST VRAI. NOUS AVONS CONSIDERE QUE C'ETAIT UNE QUESTION MINEURE. »

3. 230 habitants adultes (soit environ 15% de la commune) ont signé une pétition vous demandant d'organiser un référendum local sur la modification n°5 du PLU, comme le permet la réforme constitutionnelle de mars 2003 et la loi du 1er août 2003 ?

   Etes-vous disposés à organiser ce référendum local ?
   NON
   Si non, pourquoi ?
   « NOUS N'AVONS PAS LE TEMPS DE FAIRE PARTICIPER LES HABITANTS, LE TIMING NE LE PERMET PAS. »

   Mais ne serait-il pas possible de réaliser l'extension de l'école dans un premier temps et de reprendre les études d'urbanisme avec des groupes de travail qui associent les habitants pour le reste de la zone ? La seule urgence c'est l'école, le reste peut attendre 1 ou 2 ans de sorte qu'il se crée un consensus sur l'urbanisation de la commune.
   « NOTRE URBANISTE A « PIGNON SUR RUE ». IL N'EST PAS QUESTION DE REPRENDRE LE PROGRAMME. »

4. Les voies d'accès à la nouvelle zone de 9ha, qui va comporter près de 200 logements, plusieurs commerces et 12 classes supplémentaires (*dans un premier temps, car on voit bien qu'il y a des espaces vides qui seront comblés ultérieurement*), nous paraissent extrêmement insuffisantes et vont poser des problèmes incessants de sécurité et d'encombrement.

Association
Pour un Urbanisme de Qualité
à Gragnague
urbanismequalitegragnague@gmail.com

Dans votre courrier aux Gragnaguais en réponse à notre lettre ouverte, vous avez mentionné : « *La desserte de ces nouvelles zones a fait l'objet de nombreuses études afin de préserver la sécurité…*».

Peut-on les voir, conformément à la Loi du 17-07-1978 sur le droit d'accès aux citoyens aux documents administratifs ?
« NOUS NE LES AVONS PAS AVEC NOUS »

Aucune précision n'a été donnée sur ces études par les 6 élus présents : ni les conclusions, ni les dates, ni les entreprises qui les ont réalisées, ni leur coût… « SI NOUS LES RETROUVONS NOUS VOUS LES FERONS PASSER, » est la seule réponse que nous avons obtenue.

Nous nous interrogeons sur l'existence réelle de ces études, pourtant mentionnées dans le courrier fait en réponse à notre lettre ouverte par le Maire et son Conseil Municipal. Courrier qui a été adressé aux habitants de la commune, au Préfet, à la Présidente de la Région et au Président du Conseil Départemental.

5. Vous avez finalement décidé de faire la nouvelle école sur la réserve foncière de la commune. Or, cette réserve foncière avait été constituée, dans le PLU, pour en faire une zone verte dédiée aux sports et aux loisirs. Comment allez-vous compenser cette perte ?

   « LES ESPACES DE SPORT ET DE LOISIRS SONT REPORTES SUR LA ZONE DU LYCEE ET DONC PERDUS POUR LES HABITANTS DU CENTRE ET DE LA NOUVELLE ZONE D'HABITATION. »

6. Dans le PLU adopté en 2014, le terrain sur lequel vous souhaitez implanter aujourd'hui (PLU5) un immeuble R+2 de 12m de haut, de 60m de long et de 50m de large, était prévu pour l'aménagement d'une place avec des arbres et bordée de commerces et d'habitations en R+1.
   Pourquoi ce changement radical du PLU ?
   « IL FAUT FAIRE DE LA DENSITE CAR L'OBJECTIF EST D'ATTEINDRE LES BESOINS DU PROJET. »
   Nous n'avons pas compris le sens de cette phrase !

   Les habitants sont mis devant le fait accompli. Trouvez-vous ça conforme à vos engagements de démocratie participative alors que de très nombreuses personnes vont être fortement impactées par cette modification majeure de l'urbanisme ?
   PAS DE COMMENTAIRE

   Comme les chiffres de l'annexe 1 le montrent, nous ne sommes pas en retard en matière de croissance démographique comparativement aux communes de notre « communauté de communes ». Nous vous demandons de changer le sens des priorités, et de considérer que les futurs projet d'urbanisation doivent être précédés par une étude d'urbanisme sur les infrastructures.
   PAS DE REPONSE

7. Dans la réunion publique du 31 mars vous avez mentionné une convention de partenariat avec la société Angelotti. Pourrait-on en avoir un exemplaire ?
   « NOUS VOUS LA COMMUNIQUERONS »

URBANISME
QUALITE
GRAGNAGUE
95 Impasse de Capdeville
Urbanismequalitegragnague@gmail.com

73 M Paysan

Courrier adressé à Mr le Maire par l'association

Gragnague, le 4 Avril 2022

LETTRE OUVERTE AU MAIRE DE GRAGNAGUE

Monsieur le Maire, la réunion de présentation de la 5ème modification du PLU qui s'est tenue jeudi 31 mars a réuni plus de 300 personnes, soit environ 20% de la population adulte du village. La présentation du projet d'aménagement de la Zone de 9 hectares, dont vous êtes en partie propriétaire ainsi que le premier adjoint, a été faite, en votre absence, par un conseiller municipal, alors que le 1er adjoint et les adjoints à l'urbanisme et aux finances sont restés très en retrait !

Tout le monde a pu constater une vive opposition et de très nombreuses critiques sur la façon dont ce projet est agencé et a été construit. En particulier, les voies d'accès sont apparues totalement sous-dimensionnées au regard de la circulation que va engendrer cette vaste zone urbanisée avec ses 200 logements créés, sa zone commerciale et l'école. Il est clairement apparu que cela va induire inévitablement des problèmes incessants de sécurité aux abords de l'école et dans le centre du village.

A la question de savoir pourquoi tant de précipitation alors que la modification n°4 vient juste d'être adoptée, on nous a répondu qu'il fallait aller vite car vous auriez personnellement pris des engagements auprès du promoteur de la commune !

Pour ces raisons, au nom de tous nos adhérents et d'un grand nombre de sympathisants de notre association, nous vous demandons :

1/ **D'ORGANISER DANS LES MEILLEURS DELAIS UN REFERENDUM LOCAL** (*LOI DU 1ER AOUT 2003*), **AVEC COMME QUESTION UNIQUE :**

JE SUIS FAVORABLE A LA MODIFICATION N°5 DU PLU : OUI - NON

2/ **S'IL EST REPONDU *NON* A CETTE MODIFICATION PAR UNE MAJORITE DE VOTANTS INSCRITS DANS LA COMMUNE, DE REEXAMINER LE PROJET EN ASSOCIANT ETROITEMENT LES GRAGNAGUAIS A SON ELABORATION.**

Dans l'espoir de vous voir accéder à cette demande, veuillez croire, Monsieur le Maire, à notre sincère dévouement pour la commune et à notre attachement aux principes de **démocratie participative**.

Copie à : Monsieur le Préfet
Madame la Présidente du Conseil Régional
Monsieur le Président du Conseil Départemental
Monsieur le Président du SCOT

Gragnaguaises, Gragnaguais,

Le 31 mars dernier, une réunion publique à eu lieu à Gragnague pour présenter les modifications n°4 et 5 du PLU.

Ces modifications autorisent des projets de grande ampleur sur la commune qui nous inquiètent :

➡ **Constructions d'immeubles de 11 mètres de haut**
74 logements sans espace vert

➡ **Construction de 2 lotissements supplémentaires**
123 lots sur 80 000 m2

➡ **Construction d'une nouvelle école mal réfléchie :**
- sans aucune place de parking
- sans agrandissement de la cantine
- sans consultation des enseignants ni des parents d'élèves

➡ **Une voirie inadaptée et DANGEREUSE**
- Augmentation du flux routier dans le centre village et redirection d'une partie du trafic de l'école vers les lotissements de Trezemine et Tuilerie (bus compris)
- Largeur des voirie insuffisantes
- Pistes cyclables quasi inexistantes

Nous avons été très nombreux à condamner cette urbanisation rapide et massive, mais la mairie n'a retenue AUCUNE de nos remarques, semblant très dépendante financièrement du promoteur immobilier Angelotti.

La phrase de conclusion de la mairie : « C'était une réunion d'information et non de négociation »

Nous sommes pourtant favorables à la croissance de notre village mais avec cohérence et anticipation !

Nous serons tous impactés très rapidement et d'ici peu, il sera trop tard pour faire marche arrière.

Nous faisons appel à l'implication de chacun pour nous faire entendre.

Pour un Urbanisme de Qualité à Gragnague

Vous pouvez nous joindre ou rejoindre par mail : **urbanismequalitegragnague@gmail.com**

Enquête publique modification n°5 du PLU de Gragnague
Ag. M' Patrice PEYROT et Mme Marie-Josée PEYROT

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Patrice PEYROT <patrice.peyrot@wanadoo.fr>
Envoyé: mercredi 22 juin 2022 10:58
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observation PLU pour le commissaire enqueteur
Pièces jointes: attestation de propriété.pdf; vue satelite des parcelles.odt; plan cadastral des parcelles.odt

Importance: Haute

Bonjour,

Je tiens à réagir sur le projet de modification n°5 du PLU de Gragnague.

Mr Peyrot Patrice et Marie Josée.

Propriétaires d'une parcelle située en goutils 31380 Gragnague depuis le 16 juin 2001, nous voulons que soit étudié la possibilité que cette parcelle soit intégrée dans le futur PLU.

Depuis bien trop longtemps que l'on nous fait des promesses, et malgré plusieurs courriers adressés en mairie sans réponse compréhensible, nous souhaitons intervenir sur cette enquête afin d'etre sérieusement entendu.

Vu la situation géographique du terrain avec des maisons aux abords mitoyens, en proximité des réseaux électrique, eaux et futur TAG, nous ne comprennons pas la raison du refus depuis de nombreuses années.

Vous trouverez en pièces jointes:

Plan cadastral

Vu satelitte

Attestation de propriété.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout compléments d'information.

Nous serons également présent le samedi 09 juillet 2022 afin d'interagir avec vous sur ce point.

Dans l'attente d'une prise en compte sérieuse de notre demande, veuillez agréer, Monsieur le commisaire enquéteur, l'expression de nos sincères salutations.

Mr Et Mme Peyrot Patrice et Marie Josée.

PHILIPPE DETHIEUX DOMINIQUE ESPAGNO ANTOINE MAUBREY
NOTAIRES ASSOCIES
56 AVENUE JACQUES DOUZANS (Ancienne Av. de Toulouse)

ADRESSE POSTALE
B.P. N° 11
31601 MURET CEDEX

TÉLÉPHONE 05 61 51 01 22
TÉLÉCOPIE 05 61 51 66 96

RÉFÉRENCE A RAPPELER **DE/MCV**

ATTESTATION

MURET, LE **16 juin 2001**

Je soussigné, Dominique ESPAGNO, notaire associé à MURET (Haute-Garonne),

ATTESTE :

Qu'aux termes **de deux actes à mon rapport, en date du 16 juin** 2001 ;

La SOCIETE CIVILE AGRICOLE LAURAGAIS VOLVESTRE, dont le siège est à GRAGNAGUE Domaine de Degrès,

Représentée par Madame Pascale GERBER ;

A VENDU à :

Monsieur Patrice Julien Marie PEYROT, et Madame Marie-Josée Jeanne Carmen FALSARELLA, son épouse, demeurant ensemble à GRAGNAGUE, domaine de Degrès ;

La pleine propriété de différentes parcelles de terre situées à GRAGNAGUE (Haute-Garonne), figurant au plan cadastral de ladite commune sous les indications suivantes :

Section	**Numéro**	**Lieudit**	**Contenance**
A	817	Goutils	11a 92ca
A	821	Id.	18a 08ca
Ensemble :.....			30a 00ca
A	816	Goutils	10a 33ca
A	820	id.	19a 67ca
Ensemble :.....			30a 00ca

EN FOI DE CE,

D. ESPAGNO.

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial
Membre d'une association Agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté



Vue satellite des parcelles

cadastre.gouv.fr

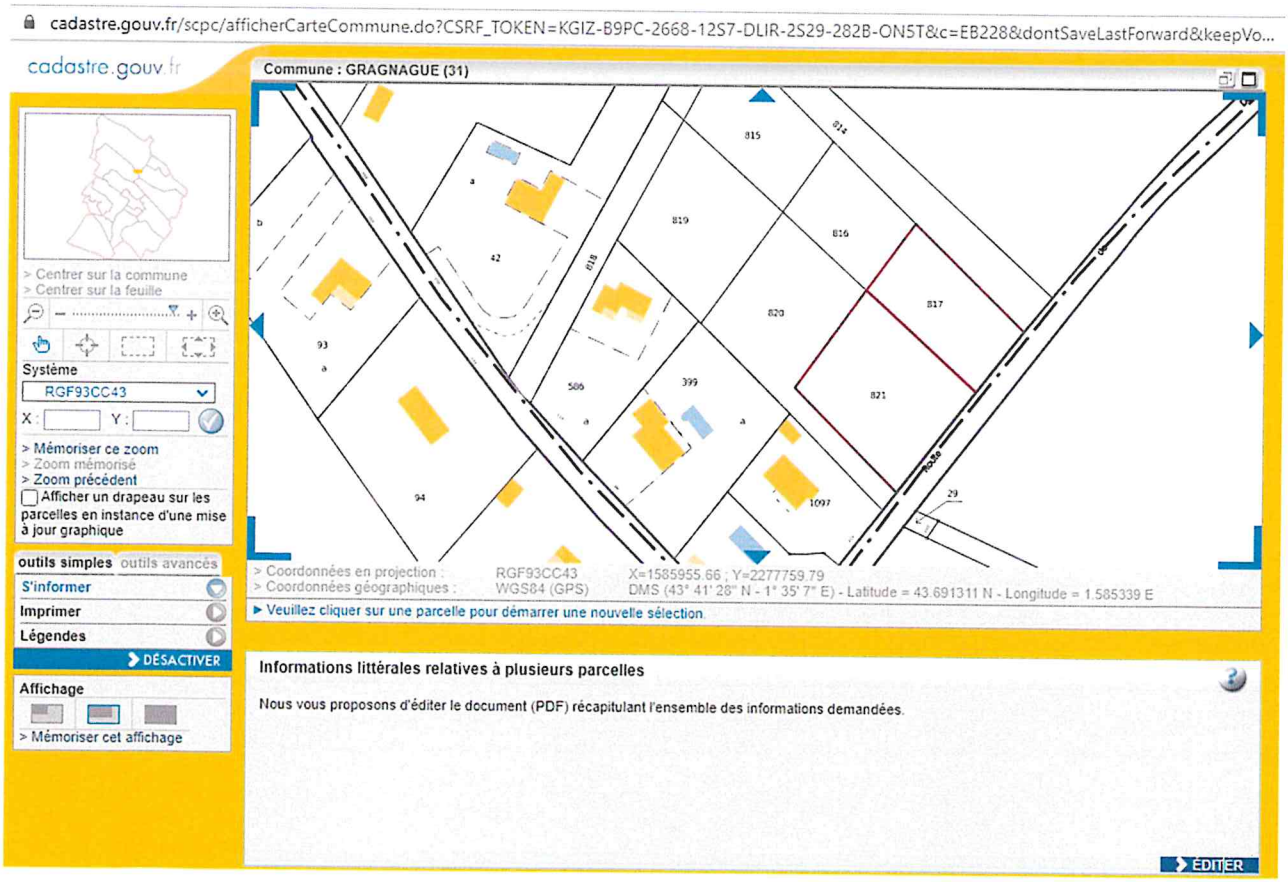
Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : GRAGNAGUE (31).

Références de la parcelle 000 A 821

Référence cadastrale de la parcelle	**000 A 821**
Contenance cadastrale	**1 808 mètres carrés**
Adresse	**GOUTILS** **31380 GRAGNAGUE**

Références de la parcelle 000 A 817

Référence cadastrale de la parcelle	**000 A 817**
Contenance cadastrale	**1 192 mètres carrés**
Adresse	**GOUTILS** **31380 GRAGNAGUE**



enquête publique modification n°5 du PLU
AS. Lucie Vollmer, Julien Vallade, Lyra Vallade et Alix Vallade

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Lucie Vollmer <vollmer.lucie@gmail.com>
Envoyé: samedi 25 juin 2022 16:16
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observation PLU pour le commissaire enquêteur

Madame ou Monsieur le commissaire enquêteur,

Je, soussigné Lucie vollmer, résidant au 16 rue du barou, 31380 gragnague, souhaite vous faire part de mes remarques concernant la modification n*5 du PLU. Par ce mail, je vous demande donc, au nom de mon conjoint julien vallade et de mes deux filles, d'émettre un avis défavorable.

Avant toute chose, sachez que nous avons choisi gragnague pour son âme de village et ses habitants dynamiques, qui nous ont tous semblé vouloir donner vie au village de la plus belle des manières : en favorisant les bonnes relations de voisinage, la vie associative qui contribuent énormément à la qualité de vie dont nous jouissons aujourd'hui.

J'entends les besoins grandissants d'aménagement des communes proches de Toulouse, mais j'aimerais que gragnague ne deviennent pas le village dortoir auquel la modification n*5 du PLU contribuera.

Ci dessous les points du PLU qui me révoltent:
- le bâtiment R+2 qui doit être construit là ou le plu prévoyant précédemment une place arborée avec des commerces et des espaces de loisirs pour les familles
- la nouvelle école change d'endroit : elle se retrouve sur un espace initialement prévu pour les sports et loisirs. Ces espaces sont tout bonnement supprimés par cette modification *5.
- de manière générale, l'urbanisation prévue est bien trop rapide et souvent inadaptée (il suffit de voir l'absence de trottoirs continus dans les derniers lotissements, des demandes réitérées souvent depuis déjà 3 ans pour l'aménagement de trottoirs et de passage piéton sur la D20 prêt de l'avenue du chalet pour la securité des enfants gardés par une assistante maternelle, le parking de l'école saturé à l'heure de fin des cours)

L'impression que j'ai est donc celle d'une mafia favorisant les grosses ventes aux promoteurs plutôt qu'à la cohérence et la construction raisonnée et intelligente que nécessite notre village et notre planète.

Parce que ce mail se veut plus constructif que destructif, ci dessous des axes de reflexion qui permettraient a la fois de permettre un aménagement en nombre et de qualité, pour les habitants mais également pour la planète:
- donner du crédit aux associations prônant une urbanisation raisonnée (ie écouter ses citoyens)
- favoriser les projets innovants d'un point de vue écologique pour faire de gragnague un exemple d'urbanisation raisonné, qui permettra d'augmenter l'attrait du village et favoriser une augmentation de la population en qualité ainsi qu'en quantité de manière plus lente et intelligente.

Pourriez vous s'il vous plaît accuser réception de ce mail svp? Que je sache qu'il a effectivement été lu.

Cordialement,
Lucie vollmer, julien vallade, lyra & Alix vallade

Enquête publique modification n°5 du PLU de Gragnague

A6. Stéphane LAURINI et Joëlle LAURINI

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: stephane laurini <stephane.laurini@gmail.com>
Envoyé: samedi 25 juin 2022 22:35
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: observations PLU pour le commissaire enquêteur
Pièces jointes: 2022 - courrier observations PLU.doc

Bonjour,

Merci de prendre en compte les observations concernant les modifications du PLU n°5 dans le cadre de l'enquête publique actuelle.

Cordialement.

M. et Mme Laurini

LAURINI Stéphane & LAURINI Joëlle
28 rue de la Tour
31 380 GRAGNAGUE
06 32 65 09 27 / 06 76 72 28 50

Gragnague, le 24 juin 2022,

Objet : observations PLU pour le commissaire enquêteur

Monsieur,

Nous vous demandons d'émettre un avis défavorable au PLU n°5 pour les motifs suivants :

- Ce PLU va entrainer une **augmentation très importante de la circulation routière** sur le village et en particulier, la **route reliant la nouvelle école au lotissement des Tuileries**. Actuellement à sens unique, très étroite, sans trottoir sur un des côtés, elle est prévue à double sens au niveau de l'impasse de la rue de la Tour !
- Des parkings supplémentaires n'ayant pas été prévus à proximité de la future école, il serait **plus cohérent, écologique, pratique, et moins dangereux, de ne relier l'école au lotissement que par une voie piétonne et cyclable**, ce qui est l'avis d'un très grand nombre d'habitants du lotissement.
- Nous nous sommes installés sur Gragnague qui est un village au cadre de vie agréable et arboré et déplorons la construction de bâtiments R+2 qui vont dénaturer les paysages champêtres.
- Nous ne sommes pas opposés à la construction de nouveaux lotissements, mais à taille humaine, avec des espaces dédiés au sport, à la jeunesse, aux loisirs (pour l'instant quasi inexistants), et en associant davantage les habitants aux choix les concernant.

Je vous prie, Monsieur, d'agréer l'expression de notre considération distinguée.

Stéphane et Joëlle Laurini

Enquête modification n°5 du PLU de Gragnague
AR. M' Carlos SANCHEZ

Urbanisme Mairie de Gragnague

De:	Carlos Sanchez <carlsanche@yahoo.fr>
Envoyé:	dimanche 26 juin 2022 18:09
À:	Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet:	OBSERVATIONS PLU N°5 à l'attention du commissaire-enquêteur
Pièces jointes:	Courrier_EP_CS.docx

Bonjour Madame, Monsieur,

Veuillez svp trouver en pièce jointe le courrier que j'adresse à Monsieur le commissaire-enquêteur dans le cadre de la modification n°5 du PLU.

Veuillez svp accuser réception de ce message ainsi que de sa pièce jointe.

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, mes salutations respectueuses.

Carlos J. Sanchez

Mobile: 06 51 93 11 00
Adresse: 1 impasse de Trezemines à Gragnague

Carlos SANCHEZ
1 impasse de Trezemines à Gragnague

Gragnague le, 26 juin 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

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

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

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

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

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

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

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

Carlos SANCHEZ
1 impasse de Trezemines à 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 sans limitation de tonnage** et de bus très important, particulièrement aux heures d'entrée et de sortie de l'école. La mairie a t-elle réalisé des études sur ce sujet ? 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.

Carlos SANCHEZ
1 impasse de Trezemines à Gragnague

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

Carlos SANCHEZ

Carlos SANCHEZ
1 impasse de Trezemines à Gragnague

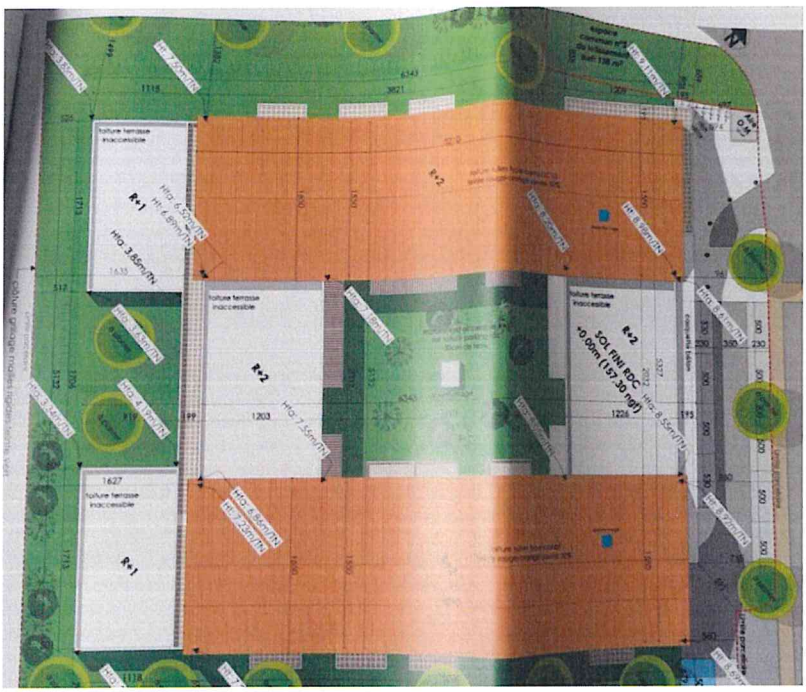
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

Carlos SANCHEZ
1 impasse de Trezemines à Gragnague

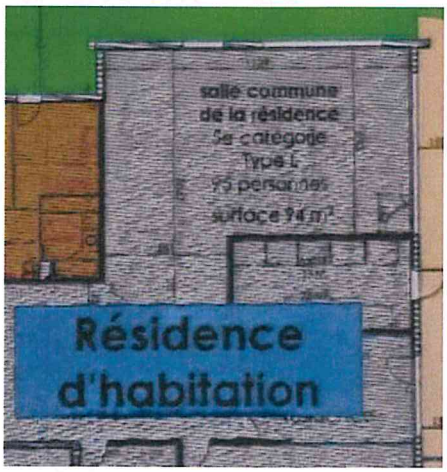


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

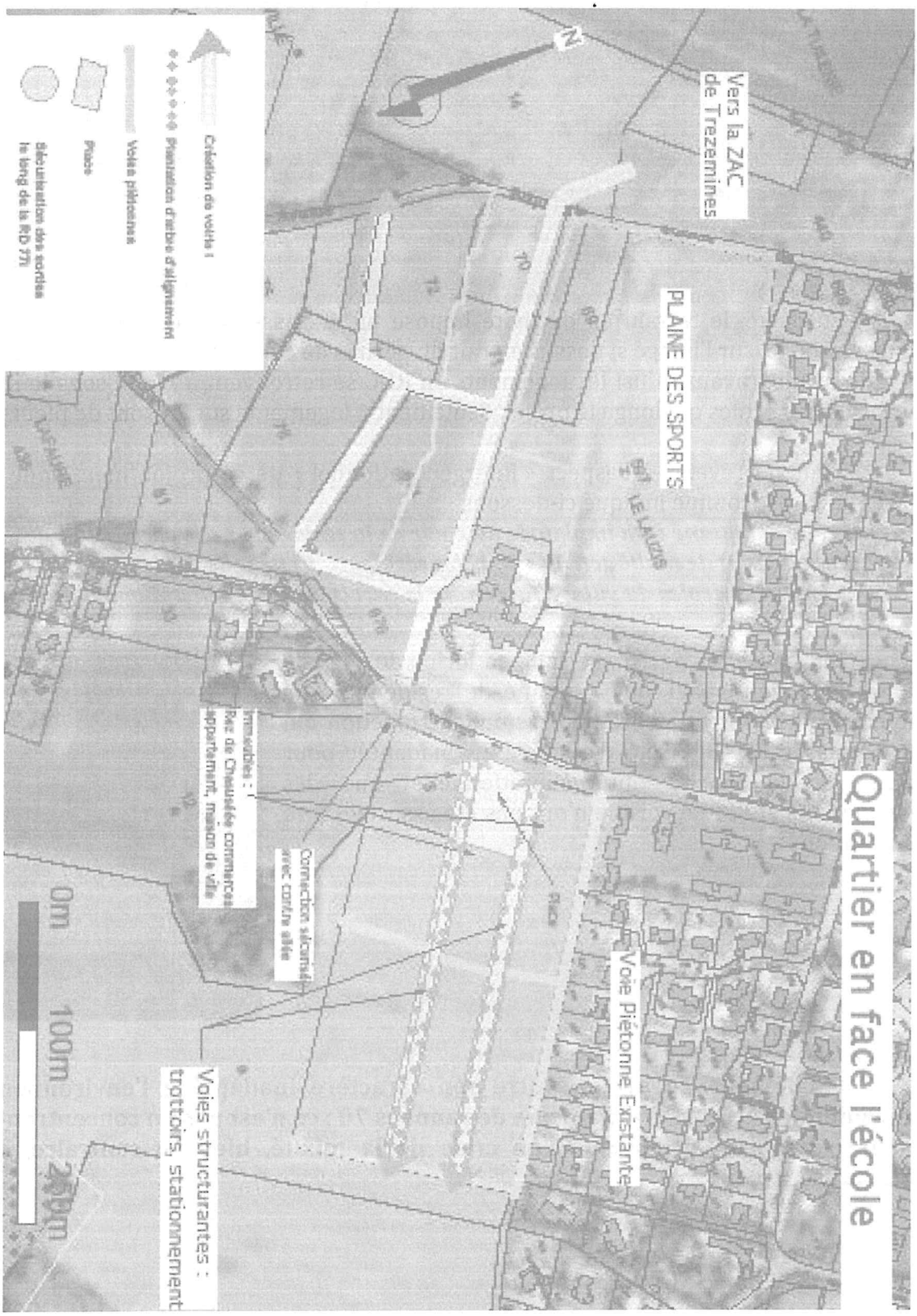
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

Carlos SANCHEZ
1 impasse de Trezemines à Gragnague

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



Carlos SANCHEZ
1 impasse de Trezemines à Gragnague

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



Enquête publique modification n°5 du PLU
A8. M. Daniel CLERGUE et Mme Annie CLERGUE

Urbanisme Mairie de Gragnague

De:	Daniel <clergue.daniel@gmail.com>
Envoyé:	dimanche 26 juin 2022 21:24
À:	Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet:	Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes:	Courrier enquête publique VF.docx

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver en pièce jointe mes remarques sur les modifications du PLU de Gragnague.

En vous remerciant de bien vouloir enregistrer mes remarques,

Bien cordialement

--
DANIEL CLERGUE
445 ALLEE DE COULANGES
31380 GRAGNAGUE - France
07 84 27 35 75

CLERGUE Daniel et Annie
445 Allée de Coulanges
31380 GRAGNAGUE

Gragnague le, 26 JUIN 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

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

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

C'est donc dans ce contexte que nous adressons 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

CLERGUE Daniel et Annie

Clergue

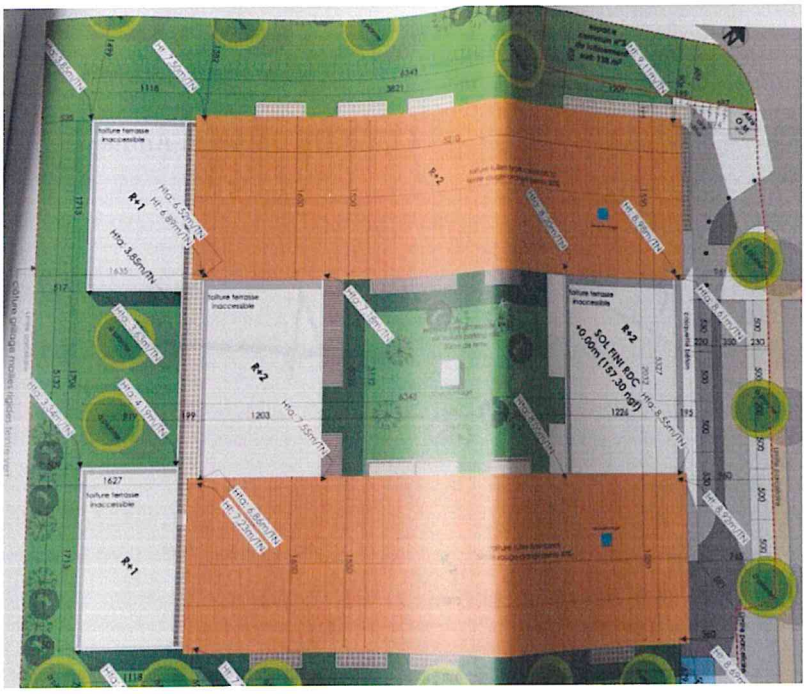
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

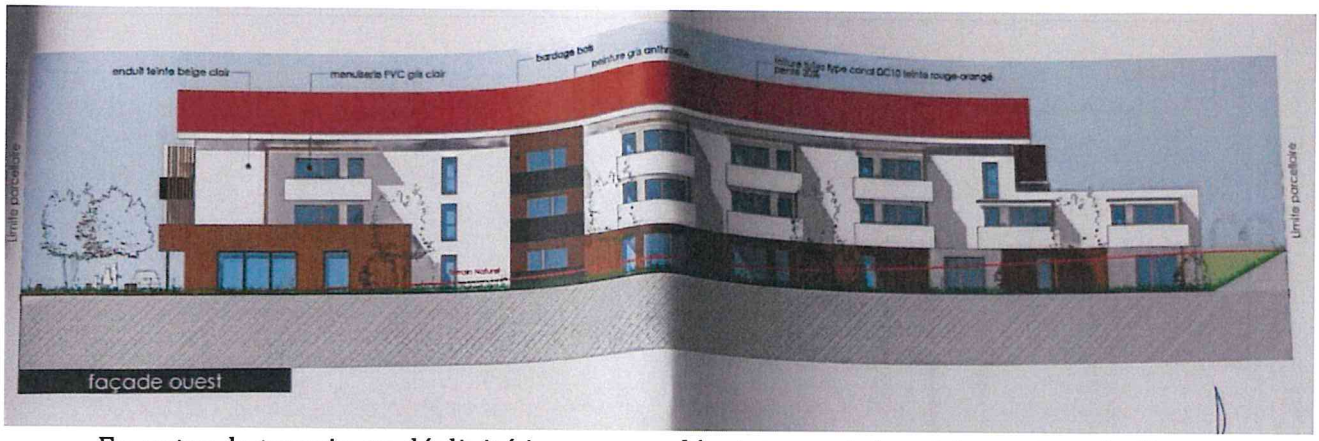
Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

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.

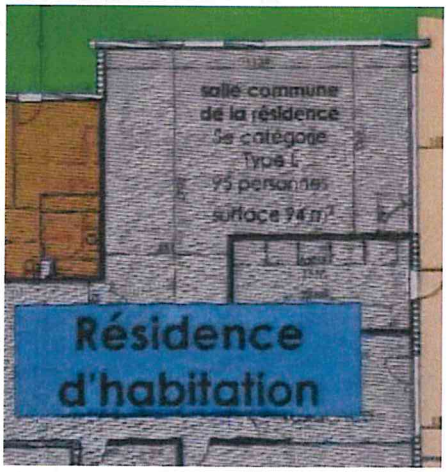


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

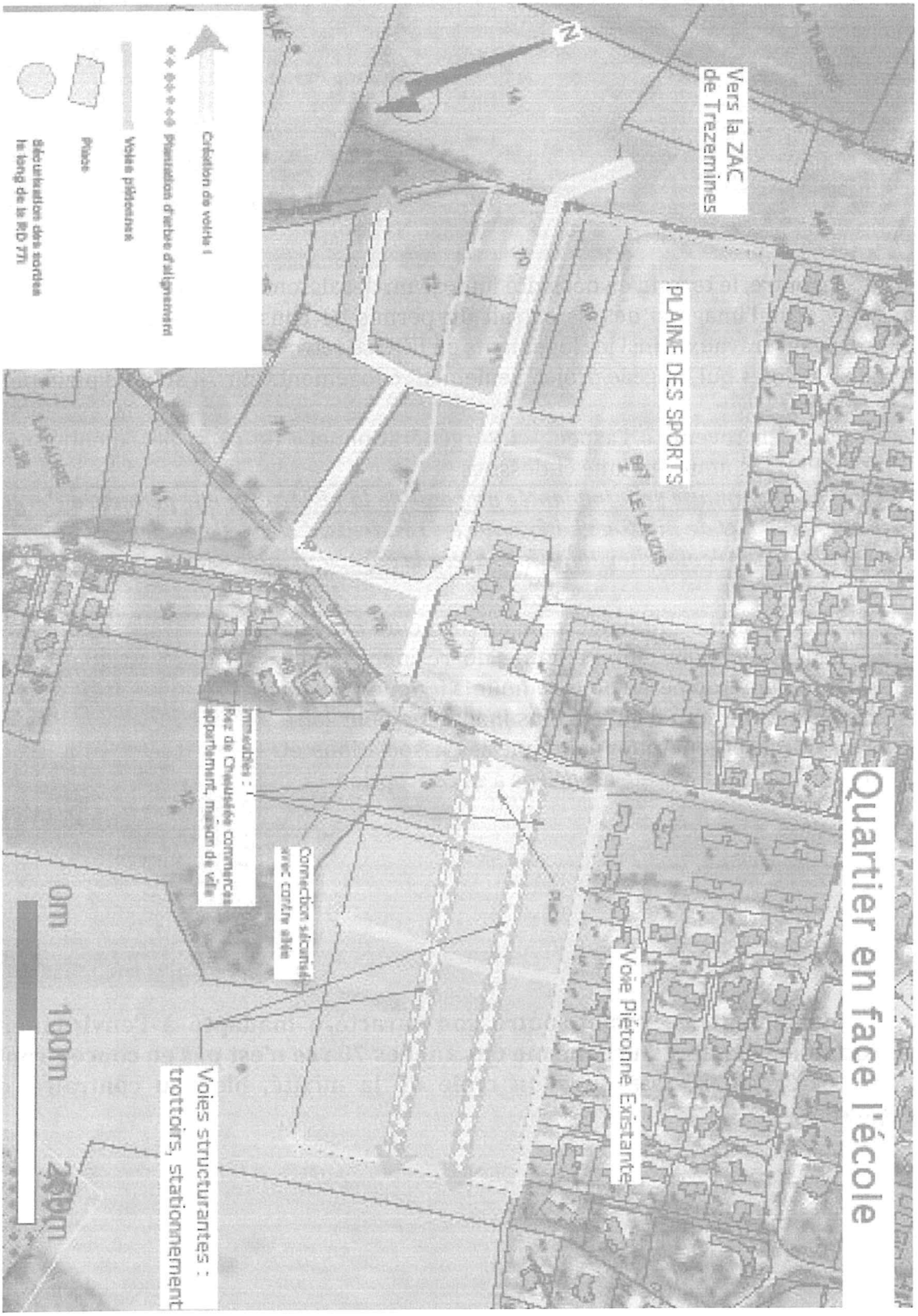
> ***Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère inter générationnel de la structure.***

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.

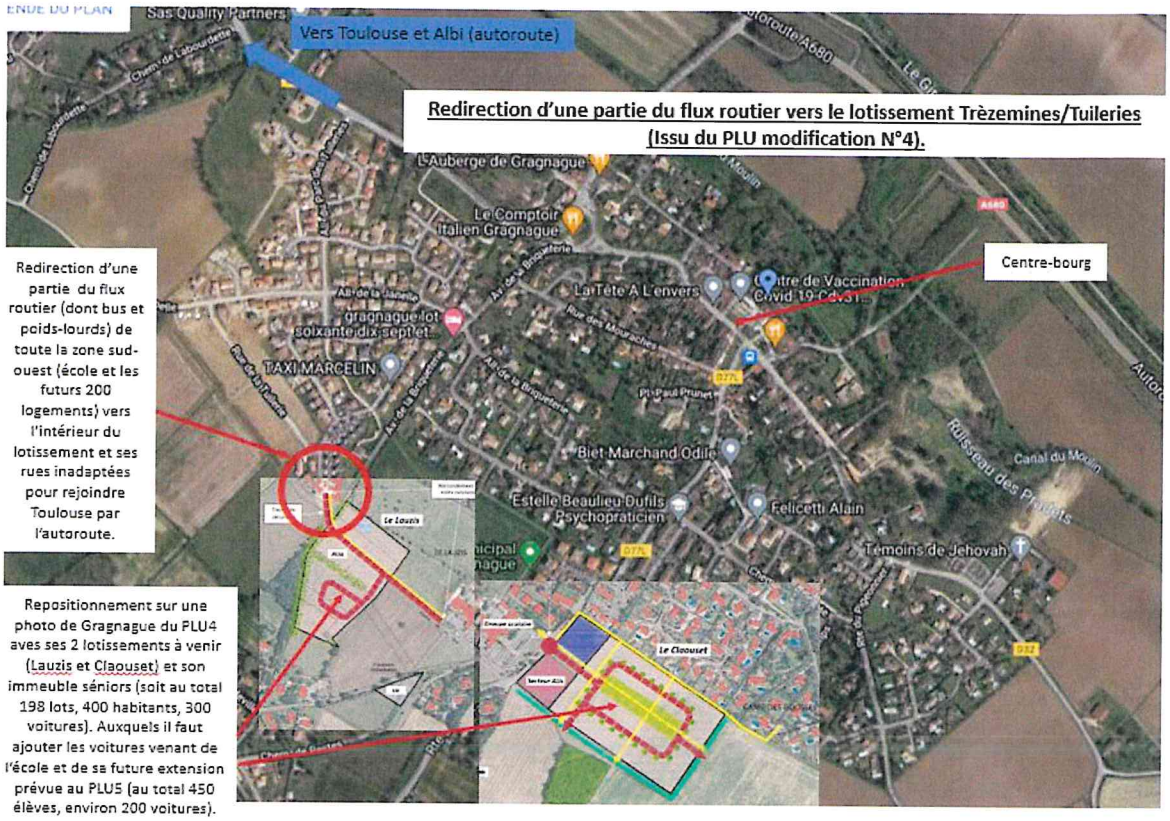


Finalement, ce projet, outre son caractère inadapté à l'environnement, reproduit les erreurs d'urbanisme des années 70 : ce n'est pas en concentrant une même catégorie sociale que l'on craie de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

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



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.

enquête publique modification n°5 du PLU.
AR. Mme Véronique RAYNAUD et M' Didier RAYNAUD

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Veronique RAYNAUD <raynaud.v@orange.fr>
Envoyé: mardi 28 juin 2022 11:24
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur.pdf

A l'attention du Commissaire enquêteur

Bonjour,

Suite à l'enquête publique sur la modification n°5 du PLU est ouverte pour une durée de 31 jours consécutifs jusqu'au lundi 18 juillet 18h, vous trouverez ci-joint nos réflexions concernant mon époux et moi-même.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Véronique et Didier RAYNAUD

8 impasse du Lac

31380 GRAGNAGUE

Nom Mr et Mme RAYNAUD
adresse 8 impasse du lac
31380 GRAGNAGUE

Gragnague le, 28/06/2022

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 RAYNAUD
adresse

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 RAYNAUD
adresse

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

Veronique et Didier
RAYNAUD

Nom RAYNAUD
adresse

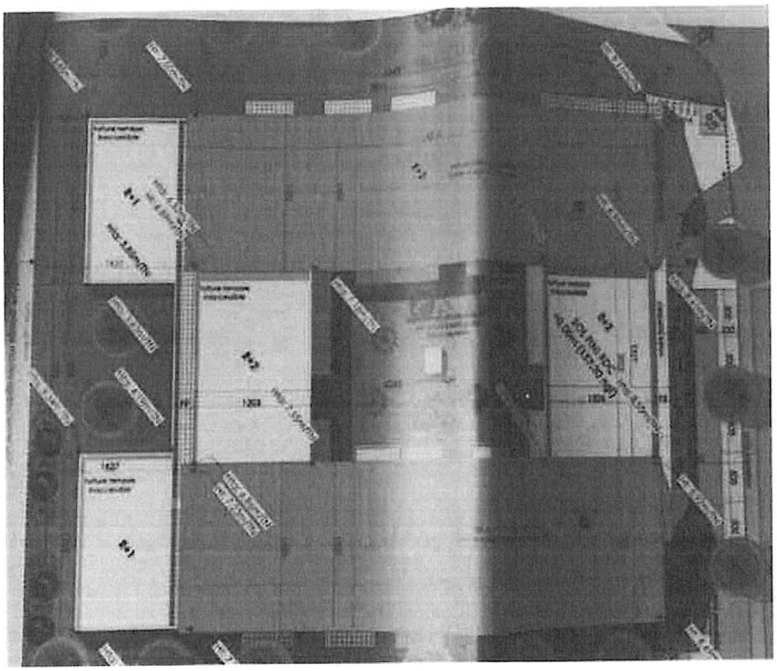
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

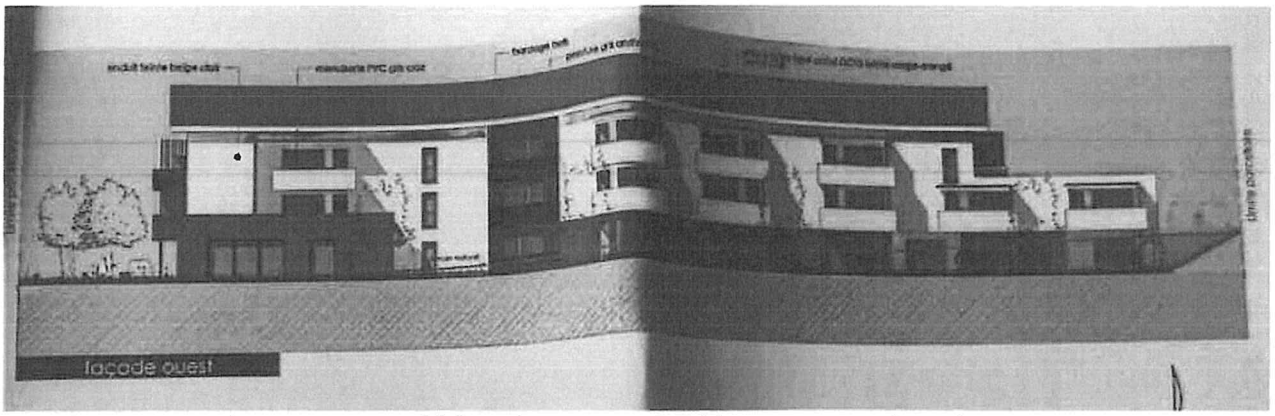
La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 m², soit construit un immeuble en R+2, avec 74 logements, dont 60 T2 et 14 T3. Cette construction a une emprise au sol de **60%,** ce qui dépasse largement les autorisations des **zones urbaines intenses du grand Toulouse** qui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

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



Nom RAYNAUD
adresse

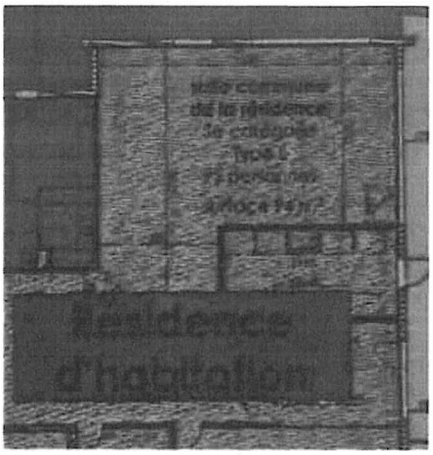


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

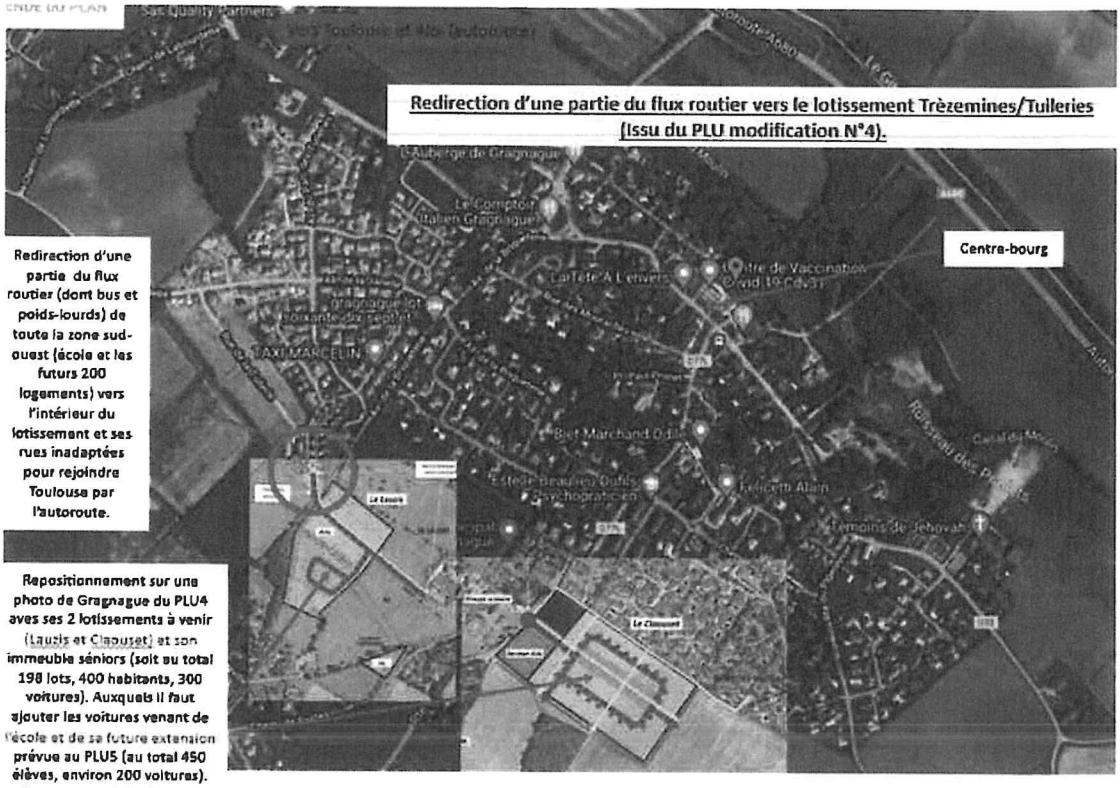
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

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



Enquête publique modification n°5 du PLU de Gragnague
Alo. Mme Aurélia MASCHERINI

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: aurelia mascherini <aureliamascherini@hotmail.com>
Envoyé: mercredi 29 juin 2022 10:26
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire enqueteur

A l'attention de monsieur le commissaire-enquêteur,

Monsieur,

Je viens par ce courriel vous faire part de mes inquiétudes quant à la modification n°5 du PLU.
Nous sommes venus dans ce village pour son cadre de vie et sa tranquillité. Nous apprécions particulièrement l'environnement « campagne ». Ce nouveau projet détériorerait les côteaux et la nature environnante. Il est contraire à la charte de l'environnement signé par le conseil municipal. Par ailleurs, cette urbanisation, et les aménagements indispensables qu'elle induit (comme la réalisation d'axes structurant sur des parcelles classées aujourd'hui en zone A), 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**.
De plus, la densité de population importante qu'amènerait ce projet, ne ferait qu'aggraver la circulation déjà saturée aux abords de l'école, mettant en danger nos enfants. **Les voies d'accès et les stationnements** pour cette zone de 9ha, comprenant 200 logements, **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. Les infrastructures en général, sont inadaptées à la population actuelle : pas de voies douces ou piétonnières, cantine trop petites, terrains de loisirs et de jeux sous dimensionnées et à l'abandon(jeux proche du théâtre de verdure ne sont plus entretenus depuis longtemps).comment pourraient -elles l'être avec une population plus importante ?
La construction de la nouvelle école ne prévoit pas de cantine supplémentaire. L'école compte actuellement 14 classes (357 élèves). Une ouverture de classe est prévue à la rentrée (le nombre d'enfants inscrits est à ce jour de 375). Aujourd'hui, les horaires de la cantine s'étale de 11h45 à 13h30, pour faire manger les enfants. Il est impossible d'accueillir correctement les enfants sur le temps cantine avec 3 ou 4 classes supplémentaires. Une fois encore, les infrastructures ne permettent pas d'accueillir autant de nouveaux habitants à la fois. Il est temps de ralentir cette course effrénée à la construction qui se fait en dépit de tout bon sens .Ce cercle vicieux de collecte foncière pour pallier à des choix politiques couteux(lycée, gymnase) doit cesser .

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***.

Je vous remercie pour l'intérêt porté à mes inquiétudes.

Cordialement,

Aurelia Mascherini