Nom M^r M^me PLATON Frédéric
adresse 5 Allée de la Briqueterie
31380 GRAGNAGUE

Enquête publique modification n°5 du PLU de Gragnague
All. M^r Frédéric PLATON

Gragnague le, 30/06/22

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 PLATON Frédéric
adresse 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 PLATON F&S
adresse 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

M^r M^me PLATON Frédéric

Enquête publique PLU modification n°5 du PLU
A12 - Monique FOUQUET

Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 63 34 58 07
Fouquet.mo@wanadoo.fr

MAIRIE DE GRAGNAGUE
01 JUIN 2022
Courrier Reçu le

MAIRIE
A l'attention du commissaire-enquêteur
15 PLACE BELLEGARDE
31380 GRAGNAGUE

Gragnague le 27 juin 2022

LRAR 1A 175 088 5572 8

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.**

Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 63 34 58 07
Fouquet.mo@wanadoo.fr

- 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.**

Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 63 34 58 07
Fouquet.mo@wanadoo.fr

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

Monique FOUQUET



Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 63 34 58 07
Fouquet.mo@wanadoo.fr

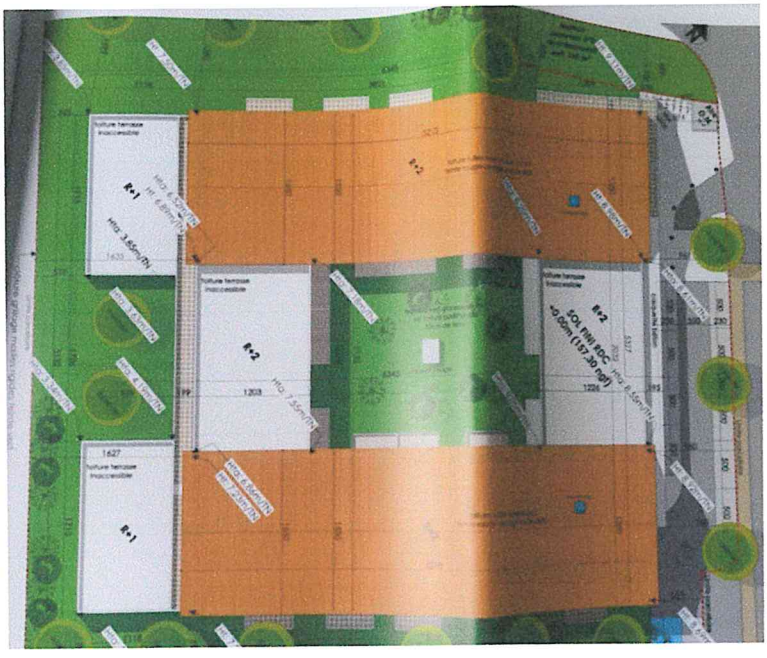
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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

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

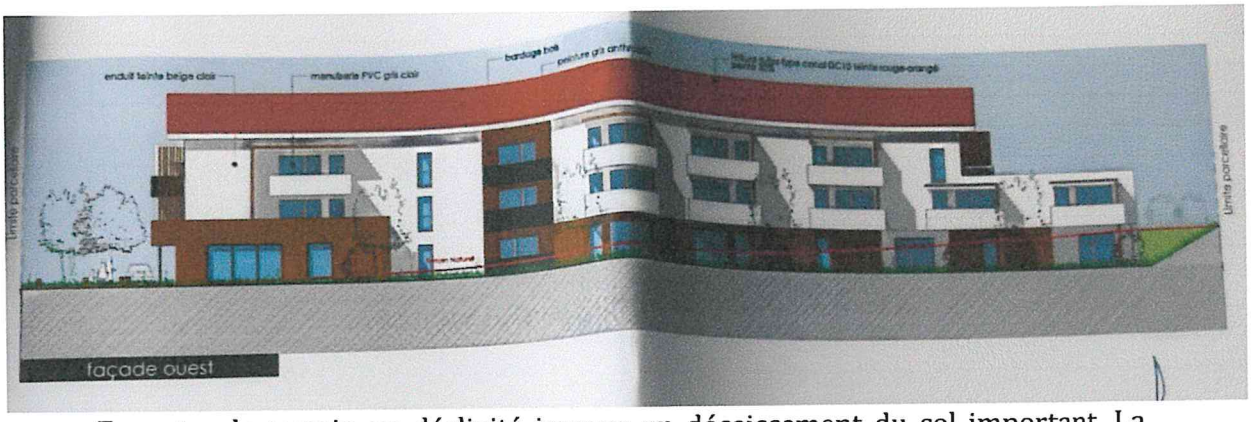
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques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



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

La société ANGELOTTI, a obtenu de la Mairie que, sur une parcelle de 5000 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.

Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 63 34 58 07
Fouquet.mo@wanadoo.fr

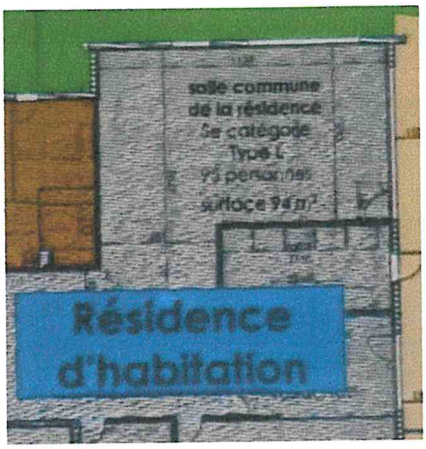


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

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

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

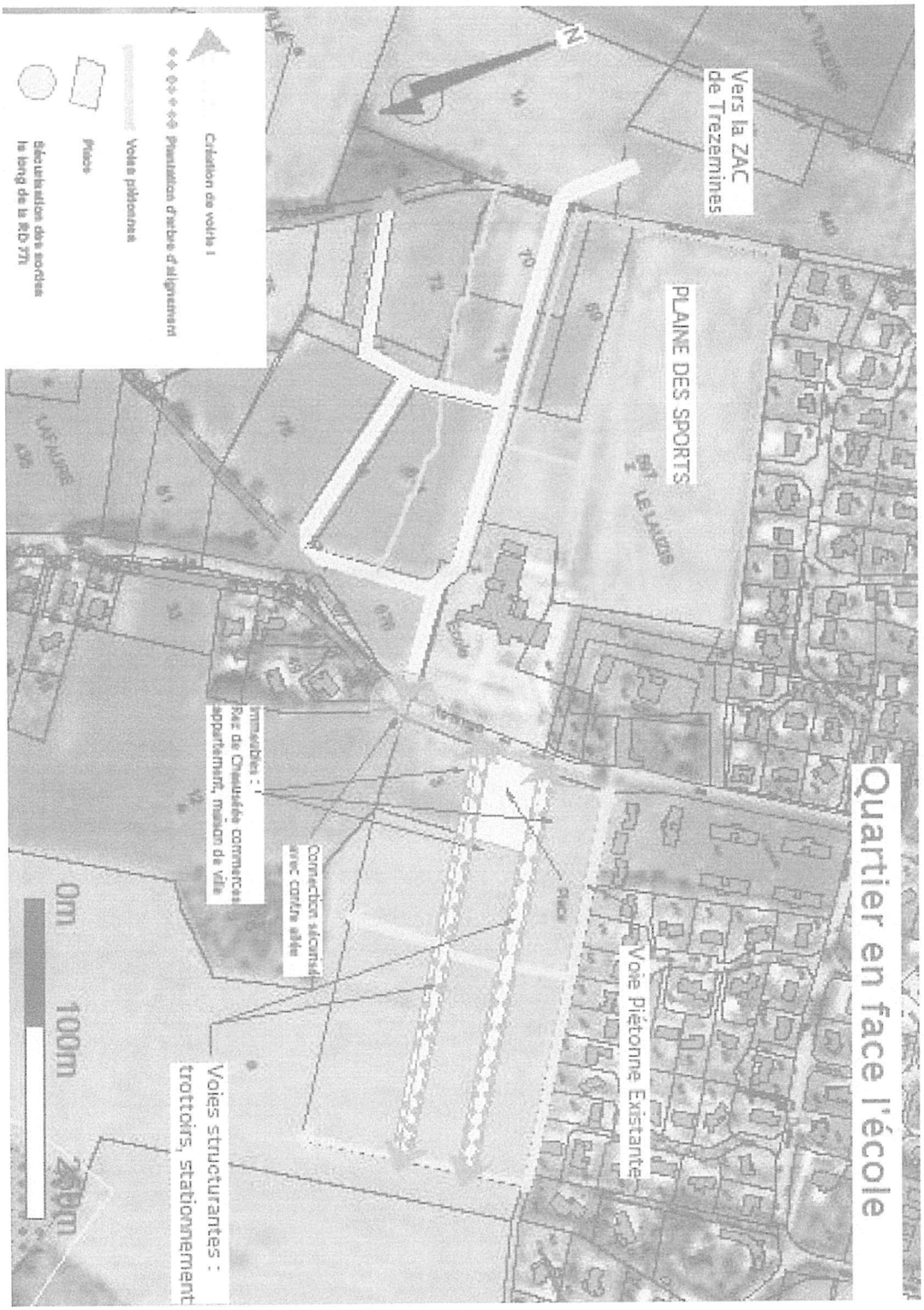
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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



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

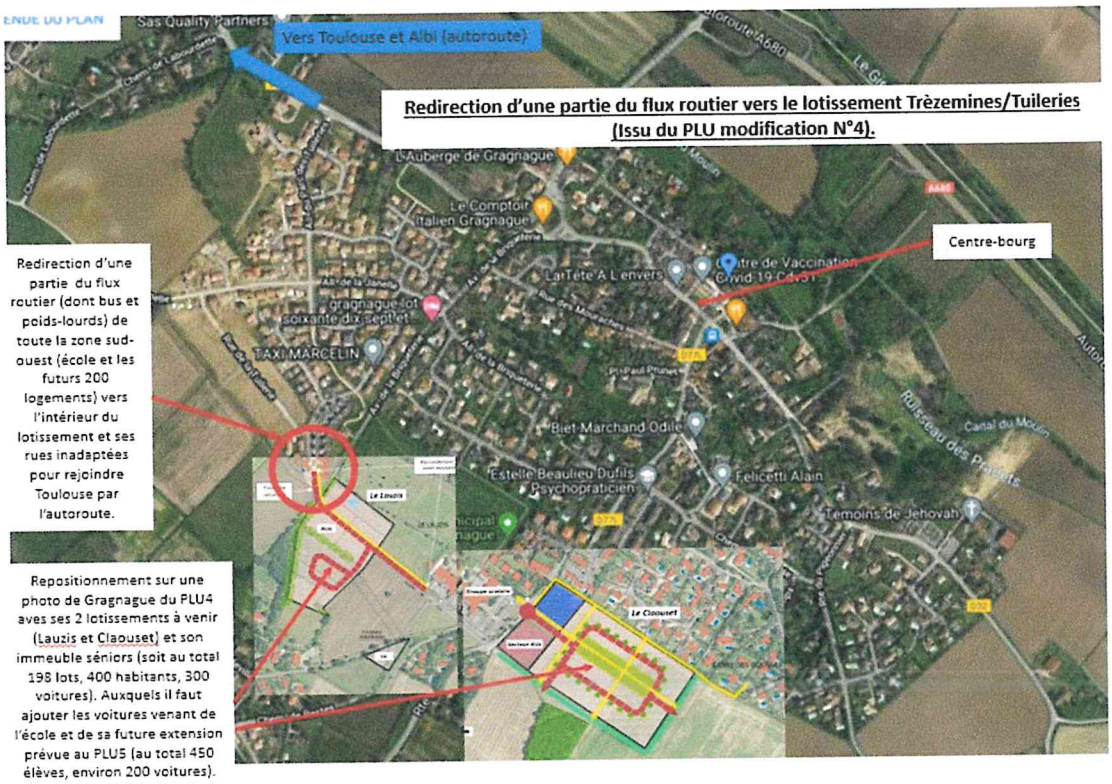
Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 63 34 58 07
Fouquet.mo@wanadoo.fr

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



Monique FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 63 34 58 07
Fouquet.mo@wanadoo.fr

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



Enquête publique modification n°5 PLU
A13. Emmanuel SAVI et France SAVI

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Emmanuel SAVI <emmanuel.savi@orange.fr>
Envoyé: vendredi 1 juillet 2022 15:42
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire-enquêteur
Pièces jointes: Courrier enquête publique VF.docx

Merci de trouver ci-joint un courrier concernant le PLU à l'attention du commissaire enquêteur.

Merci de le lui transmettre

France SAVI

Emmanuel et France SAVI
5 Impasse des Mirabelles
31380 GRAGNAGUE

Gragnague le 01/07/2022

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

Emmanuel et France SAVI
5 Impasse des Mirabelles
31380 GRAGNAGUE

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.

Emmanuel et France SAVI
5 Impasse des Mirabelles
31380 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

Nom et signature

Emmanuel et France SAVI

Emmanuel et France SAVI
5 Impasse des Mirabelles
31380 GRAGNAGUE

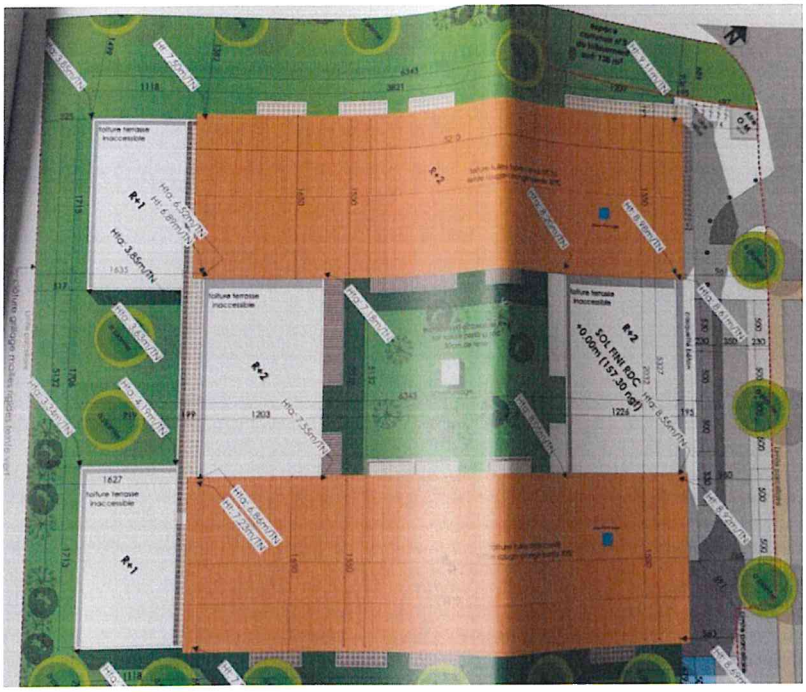
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

Emmanuel et France SAVI
5 Impasse des Mirabelles
31380 GRAGNAGUE

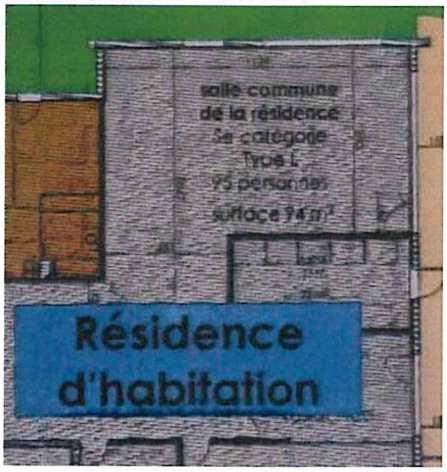


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

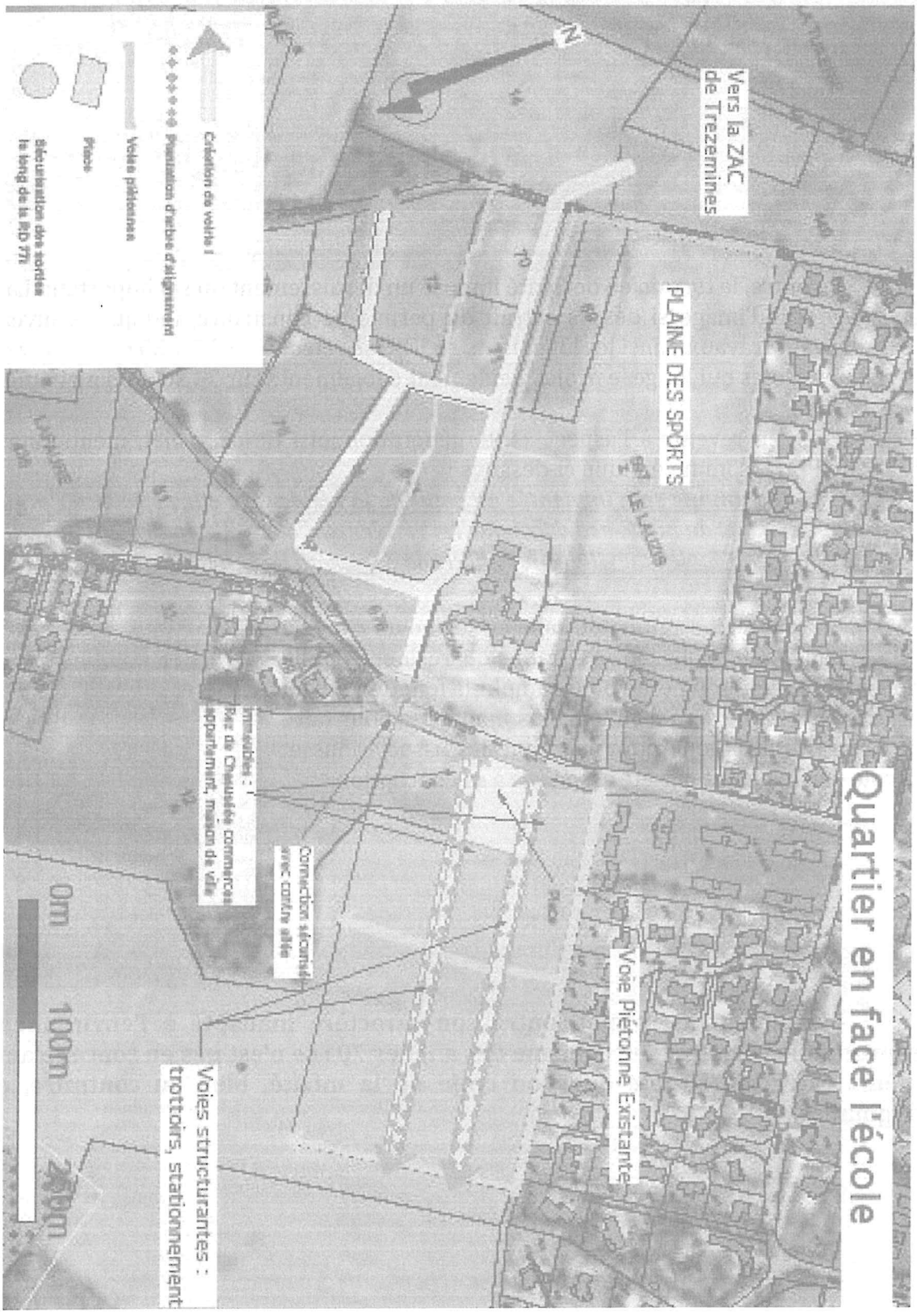
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

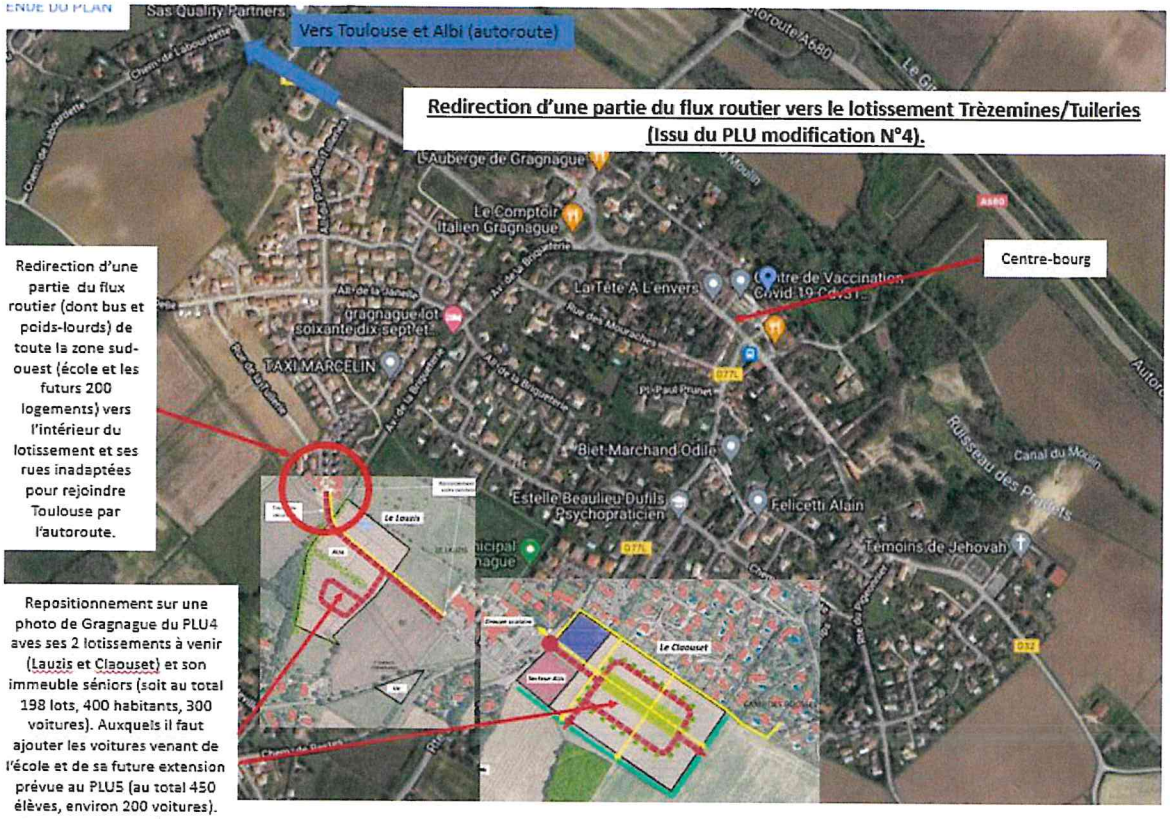
Emmanuel et France SAVI
5 Impasse des Mirabelles
31380 GRAGNAGUE

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



Emmanuel et France SAVI
5 Impasse des Mirabelles
31380 GRAGNAGUE

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



Enquête publique modification n°5 du PLU
Alg-Lydie PAGNAC et Bruno PAGNAC

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: lydie pagnac <pagnaclydie@gmail.com>
Envoyé: vendredi 1 juillet 2022 17:38
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Fwd: Observations PLU pour le commissaire enquêteur

A L'attention de Monsieur Claude ALVARO

Monsieur,

En votre qualité de commissaire enquêteur désigné pour statuer sur la modification N°5 du plan local d'urbanisme, nous souhaitons vous faire connaitre nos requêtes motivant un avis défavorable de notre part.
Ce plan comporte des évolutions très importantes de notre commune avec des projets de lotissements qui ne s'adaptent pas à la configuration et à une évolution favorable de notre village.
La population va plus que doubler en très peu de temps et les infrastructures actuelles ne permettent pas le flot routier que cela va engendrer.
En lieu et place d'une zone arborée et d'espace de loisirs pour enfants et adultes, une TOUR de deux étages (nous sommes en zone rurale) va s'ériger (résidence séniors)
près des commerces actuellement en construction.
Un bâtiment de 60 M de long sur 50M de large et 12 M de haut !!!!!
Un blockhaus dans un village rural.
Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre courriel et restons à votre disposition.
cordialement

Mme et Mr PAGNAC Bruno - 6 impasse du petit parc - 31380 GRAGNAGUE

A15 - Nicolas FOUQUET - Enquête publique modification n°5 du PLU

Nicolas FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 71 25 98 37
Nicolas.fouquet7@orange.fr

MAIRIE
A l'attention du commissaire-enquêteur
15 PLACE BELLEGARDE
31380 GRAGNAGUE

Gragnague le 27 juin 2022

LRAR 1A 175 088 5573 5

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.**

Nicolas FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 71 25 98 37
Nicolas.fouquet7@orange.fr

- 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.**

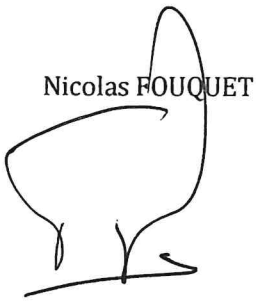
Nicolas FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 71 25 98 37
Nicolas.fouquet7@orange.fr

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

Nicolas FOUQUET



Nicolas FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 71 25 98 37
Nicolas.fouquet7@orange.fr

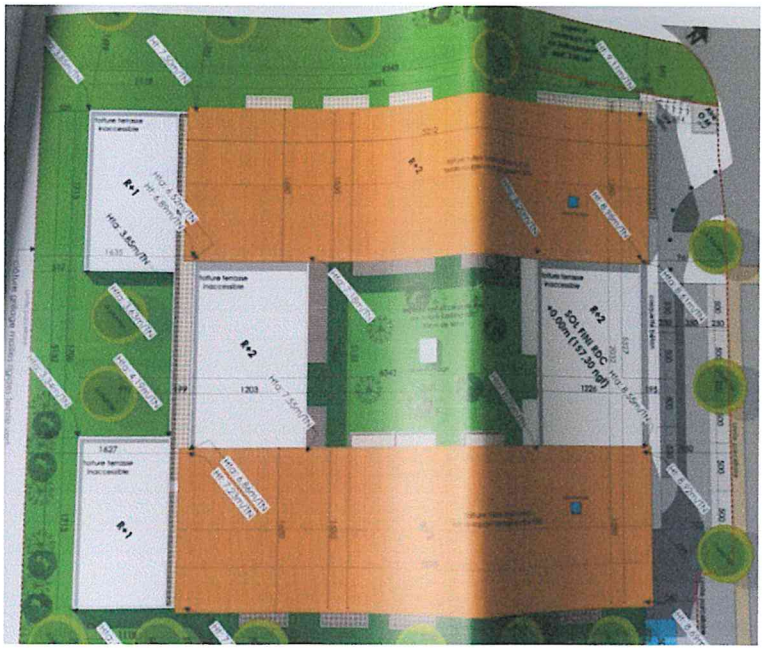
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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

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

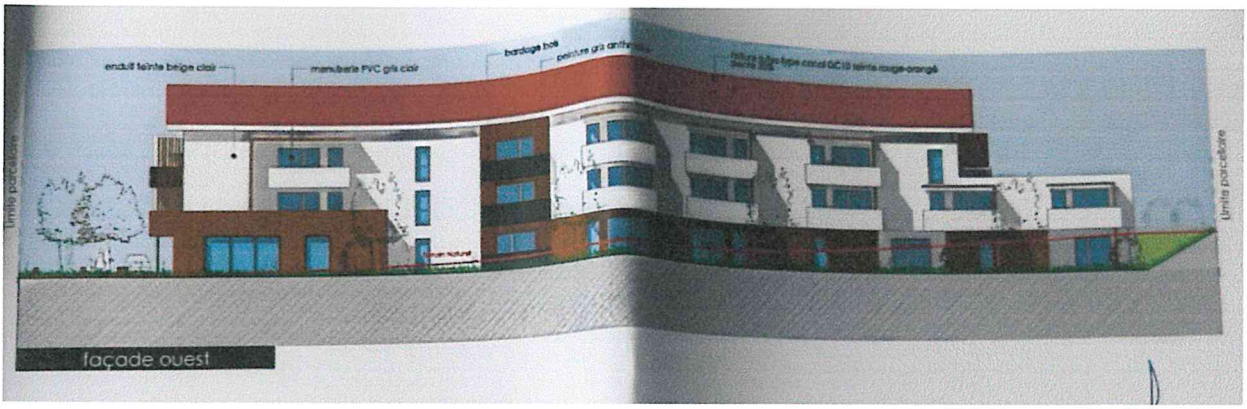
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques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



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

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

Nicolas FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 71 25 98 37
Nicolas.fouquet7@orange.fr

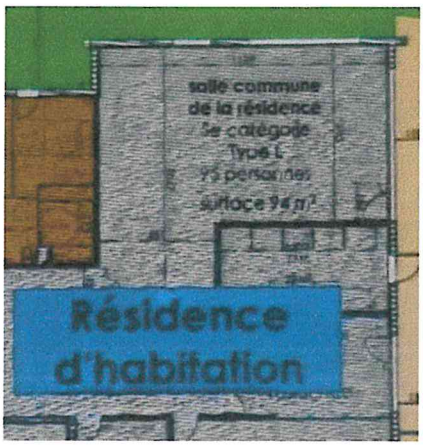


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

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

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

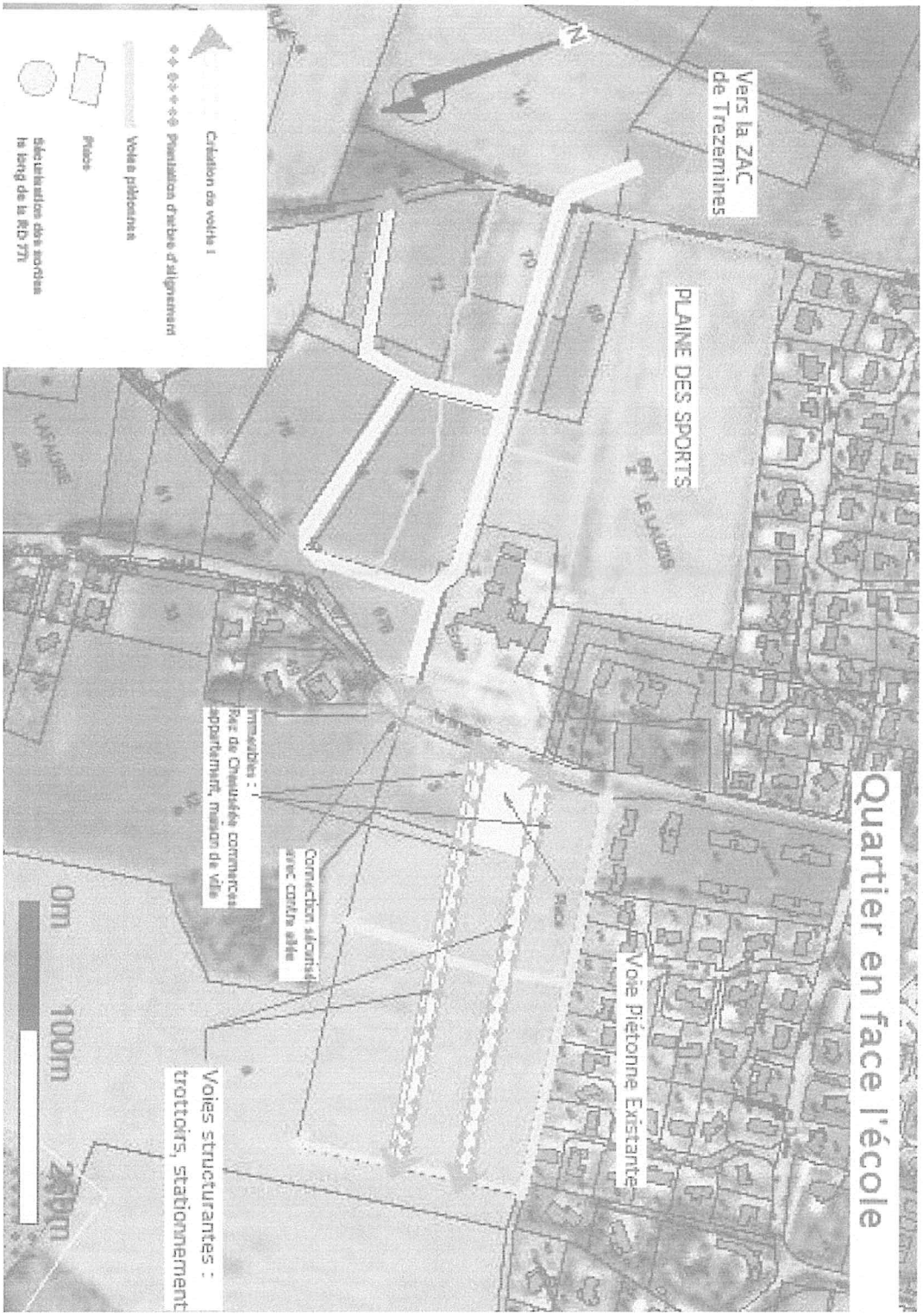
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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



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

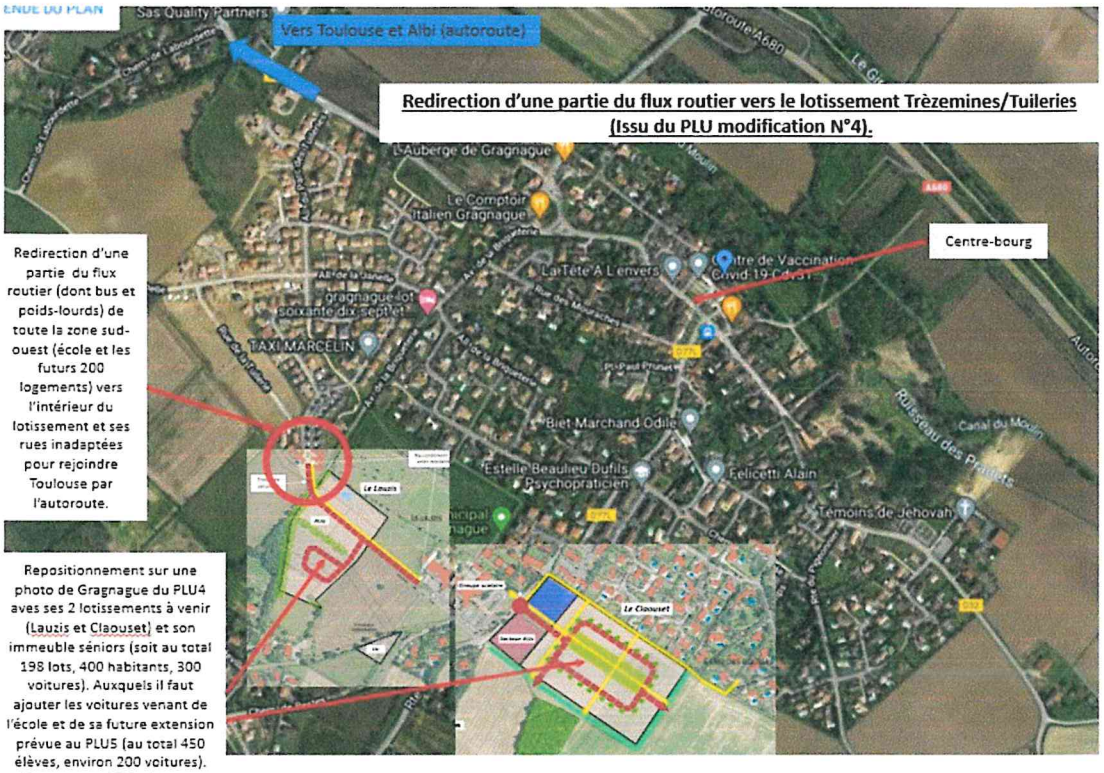
Nicolas FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 71 25 98 37
Nicolas.fouquet7@orange.fr

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



Nicolas FOUQUET
95 IMPASSE DE CAPDEVILLE
31380 GRAGNAGUE
06 71 25 98 37
Nicolas.fouquet7@orange.fr

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



Enquête publique modification n°5 du PLU de Gragnague
A16-fabrice TERRANCLE

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Fabrice TERRANCLE <fabrice@terrancle.fr>
Envoyé: mardi 5 juillet 2022 08:58
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observations PLU pour le commissaire
Pièces jointes: Courrier enquête publique FT.pdf
Signé par: fabrice@terrancle.fr

Monsieur,
Veuillez trouver en pièce jointe, ma lettre au format PDF que je souhaite vous adresser ce jour concernant l'enquête publique sur le PLU N°5.
Vous en souhaitant bonne réception.
Merci

Cordialement,
Fabrice TERRANCLE
Tel. Mobile : 0649520234

TERRANCLE
17 Rue de la Carrière
31380 Gragnague

Gragnague le 05/07/2022

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.

Pourtant, le constructeur Angelotti a déjà commercialisé des terrains correspondant au PLU 4 alors même qu'une procédure est en cours auprès du tribunal administratif.

Il apparaît clairement que les évolutions veulent passer en force, avec l'accord de la mairie, montrant alors un profond mépris en vers les administrés.

Enfin, le flux routier engendré par ces évolutions met à mal l'accessibilité des infrastructures communes pour les personnes à mobilité réduites, puisqu'une grande quantité de véhicules vont être ajoutés sans même que l'existant soit conforme.

En effet, pour rejoindre le centre du village depuis la rue de la Carrière par exemple, on est obligé de passer au niveau de l'angle de l'allée de la Janelle et de l'avenue de la briqueterie.

Malheureusement, cette portion ne dispose d'aucun trottoir sur près de 50M, ni d'éclairage de sécurité le soir.

A toutes fins utiles, j'ai contacté la mairie et le nécessaire doit être fait, sans qu'il y est eu le moindre fait jusque-là.

Je constate donc qu'à son habitude, la mairie répond « oui » aux demandes, mais n'en fait rien pour autant.

Il me semble prioritaire de terminer ce qui n'est pas abouti depuis des années, avant de vouloir urbaniser ce beau village dont les élus semblent être désormais en roue libre.

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

TERRANCLE
17 Rue de la Carrière
31380 Gragnague

Gragnague le 05/07/2022

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

TERRANCLE
17 Rue de la Carrière
31380 Gragnague

Gragnague le 05/07/2022

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

Mr TERRANCLE

TERRANCLE
17 Rue de la Carrière
31380 Gragnague

Gragnague le 05/07/2022

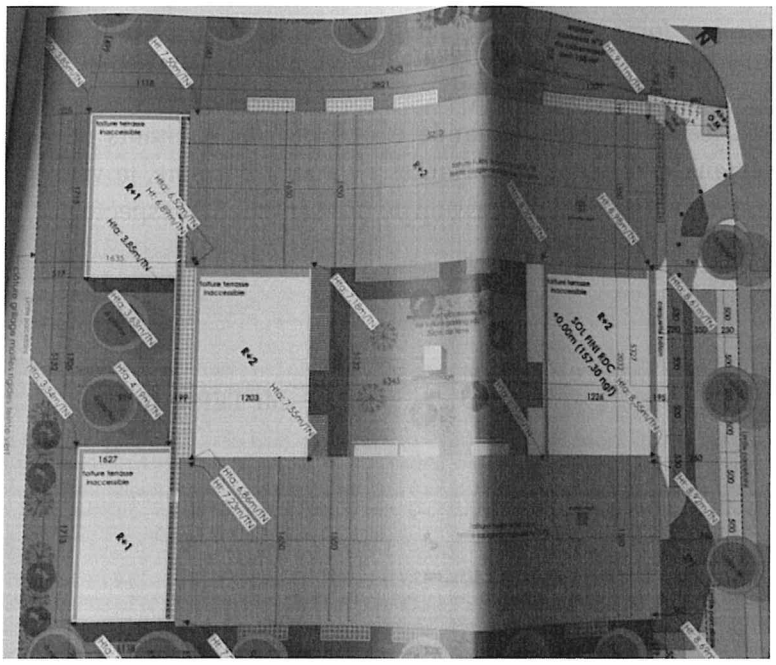
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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 ?

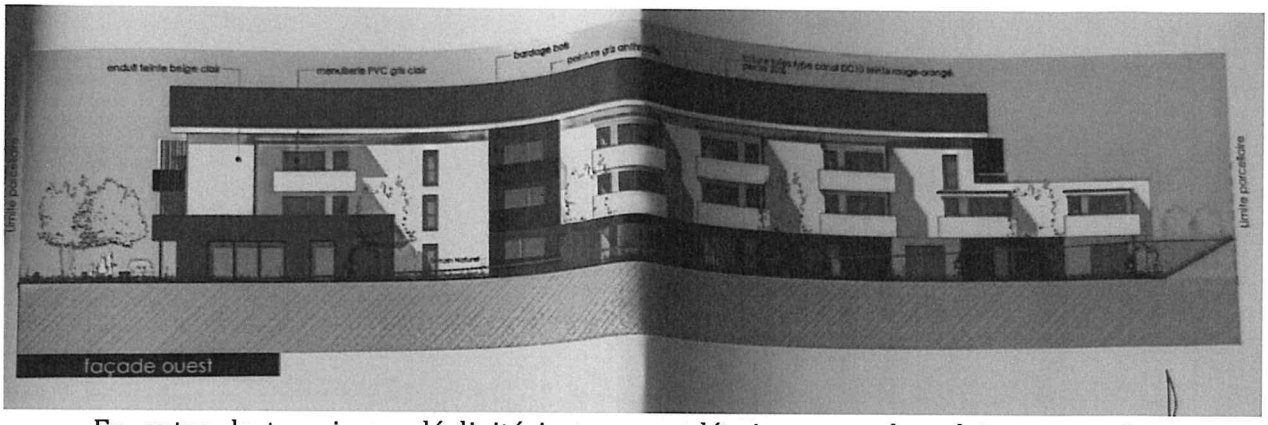


Les caractéristiques de ce projet sont tout à fait disproportionnées en regard de l'environnement communal et de son caractère rural.

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.

TERRANCLE
17 Rue de la Carrière
31380 Gragnague

Gragnague le 05/07/2022

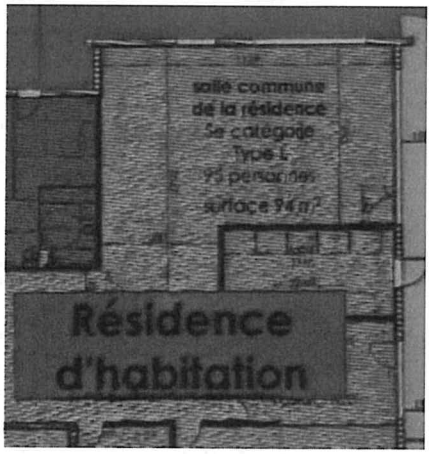


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

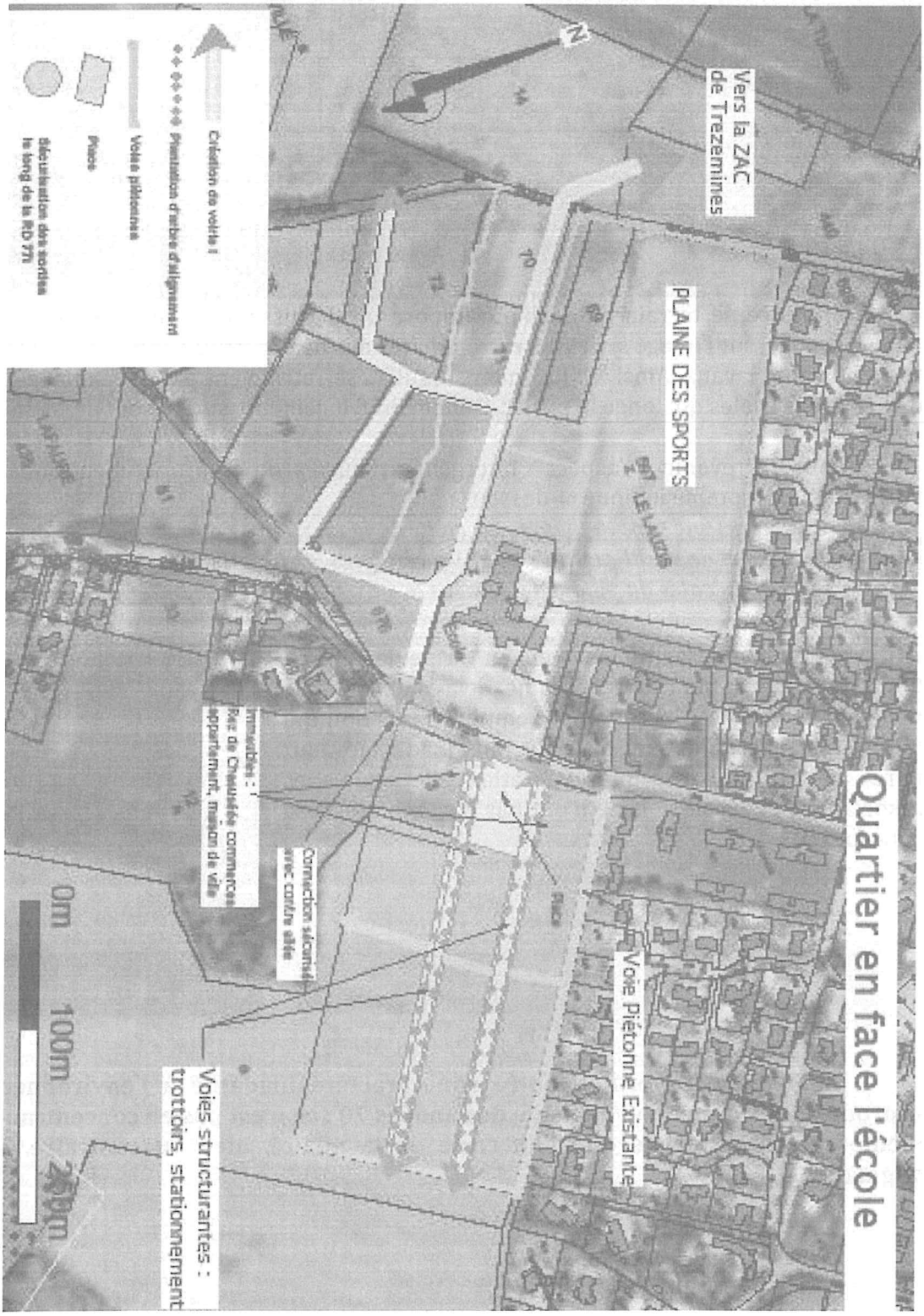


Finalement, ce projet, outre son caractère inadapté à l'environnement, reproduit les erreurs d'urbanisme des années 70 : ce n'est pas en concentrant une même catégorie sociale que l'on craie de la mixité, bien au contraire, on la stigmatise.

TERRANCLE
17 Rue de la Carrière
31380 Gragnague

Gragnague le 05/07/2022

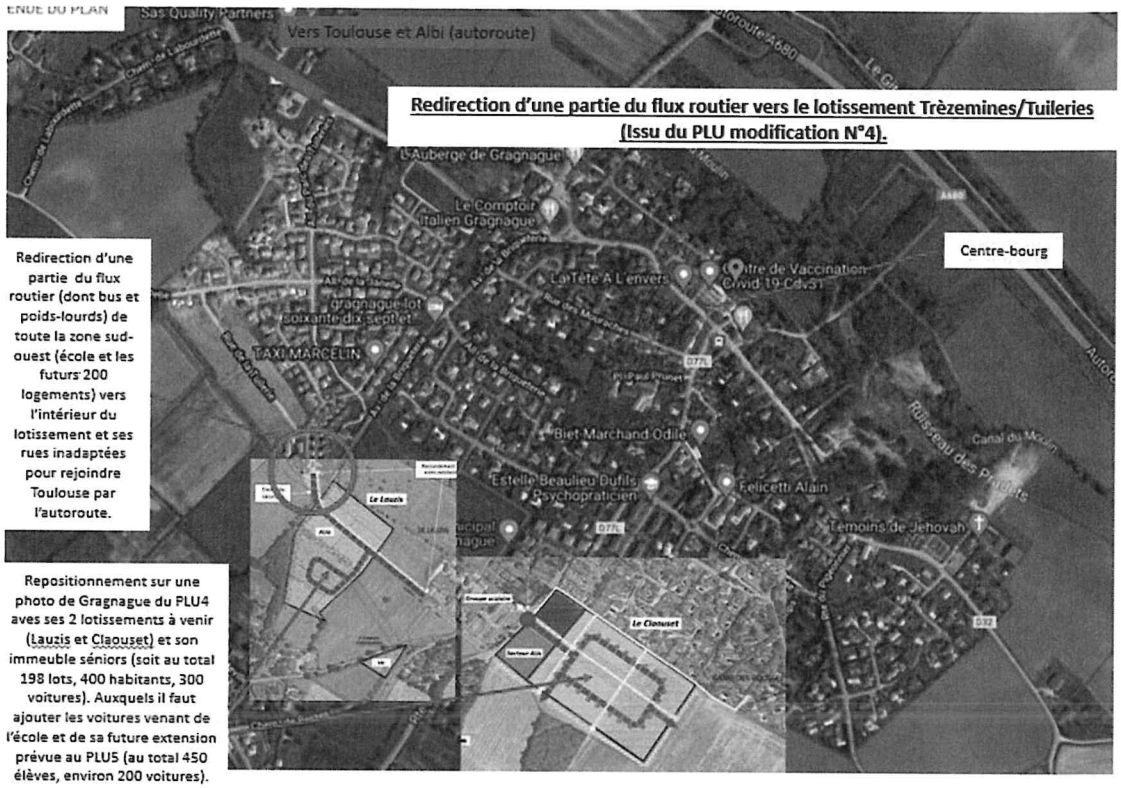
ANNEXE 2-A : **PLU 3 - Quartier Lauzis-Ecoles**



TERRANCLE
17 Rue de la Carrière
31380 Gragnague

Gragnague le 05/07/2022

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

A17. Céline FERRER

Urbanisme Mairie de Gragnague

De:	Ferrer Edmond <edmond.ferrer4@orange.fr>
Envoyé:	mardi 5 juillet 2022 14:51
À:	Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet:	Observations PLU pour commissaire enquêteur
Pièces jointes:	Observations PLU, Céline FERRER.docx

Madame, Monsieur,

Veuillez trouvez en pièce jointe mes observations PLU à transmettre au commissaire enquêteur

En vous remerciant

Croyez en mes meilleures salutations

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRAGNAGUE

Tél. 06.33.80.81.67 mail: ccl.fer@gmail.com

A17. Céline FERRER

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE

Gragnague le, 5 Juillet 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La **modification n°5 du PLU** de Gragnague (qui reprend intégralement la modification n°4) a fait l'objet de vives critiques de la part de la population du village.

Elles se sont matérialisées par une pétition signée par environ 15% du corps électoral demandant à la mairie, sans succès, un référendum et l'organisation de commissions participatives pour que les Gragnaguais soient associés aux évolutions du PLU.

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

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

Il faut d'ailleurs noter que votre prédécesseur, dans le cadre de la modification n°4, avait aboutie à un « *avis favorable sous réserves* ». Or aucune des réserves n'ayant été levée par l'équipe municipale avant qu'elle accorde, dès la fin des délais légaux, des permis de lotir et de construire sur la zone concernée, son ***avis est donc réputé défavorable***.

Plusieurs raisons appuient ma demande sur le fond du dossier :

1- Les modifications apportées au PLU sont telles **qu'elles auraient dû s'inscrire dans le cadre d'une procédure de « révision »** et non d'une simple « modification ».

En effet, la révision est nécessaire lorsqu'il est envisagé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou encore de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou bien de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

A17 - Céline FERRER

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE

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**.

AR - Céline FERRER

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE

- 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.

A17. Céline FERRER

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE

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 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.
(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),

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

Céline FERRER

A17. Céline FERRER

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE

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.

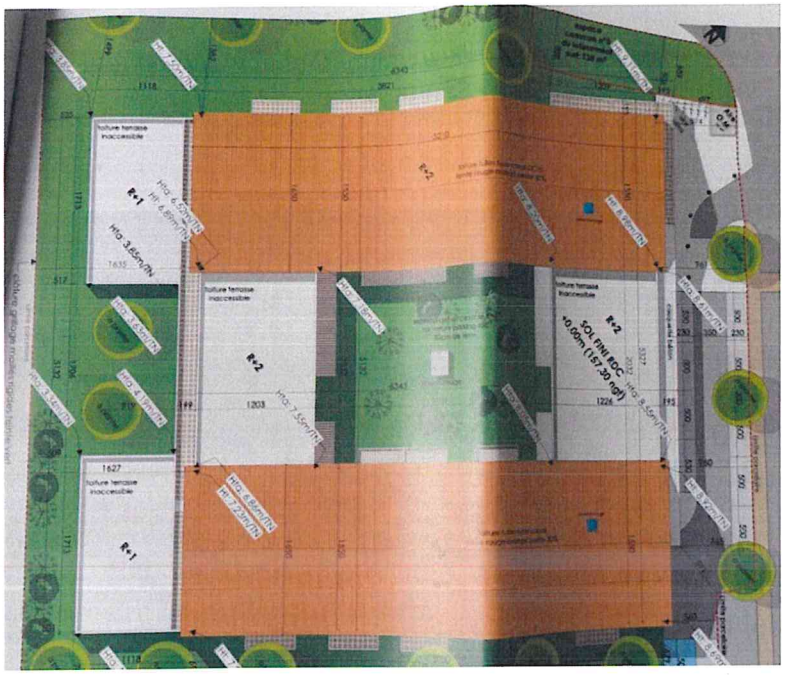
Il s'agit d'un immeuble de 12m de haut à son faitage, de 60m de long et de 50m de large. Il sera réalisé sur la zone AUs qui, dans le PLU3, était réservée pour la création d'une place de village avec en périphérie des commerces en rdc et des logements en R+1.

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 ?

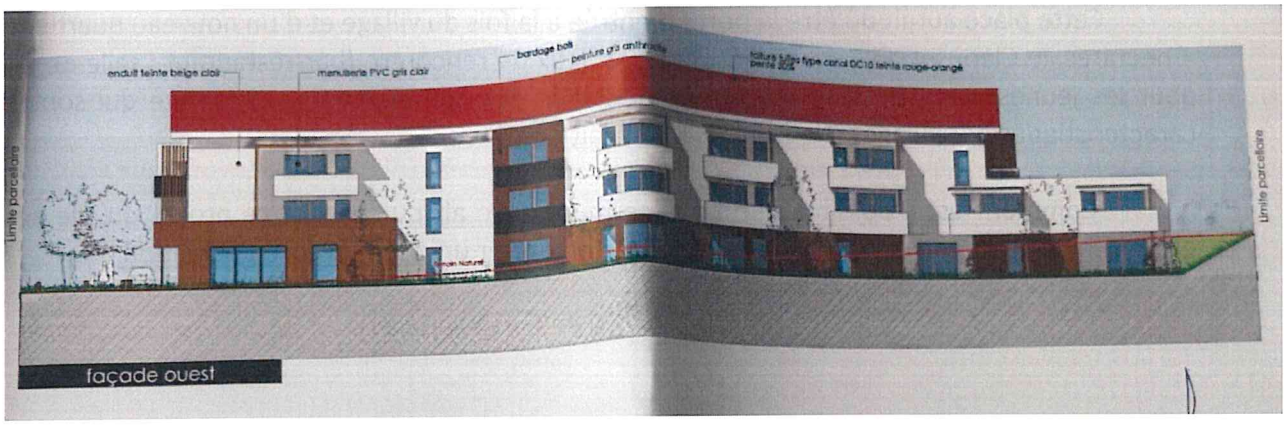
AR. Céline FERRER

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE



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.

A17-Céline FERRER

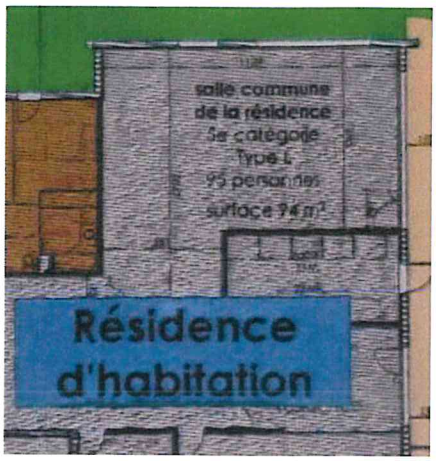
Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE

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.

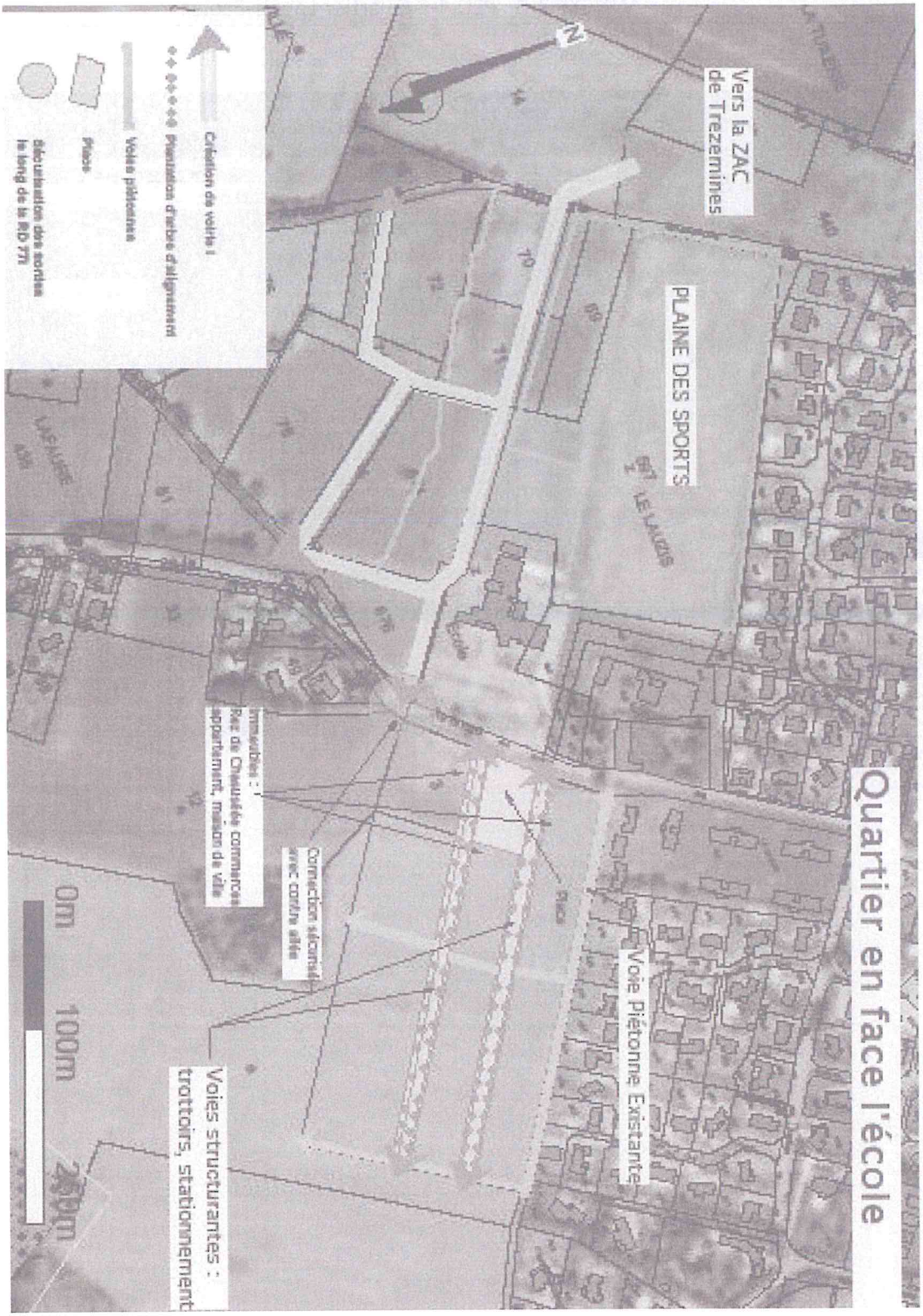
A17 - Céline FERRER

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE

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

A17- Céline FERRER

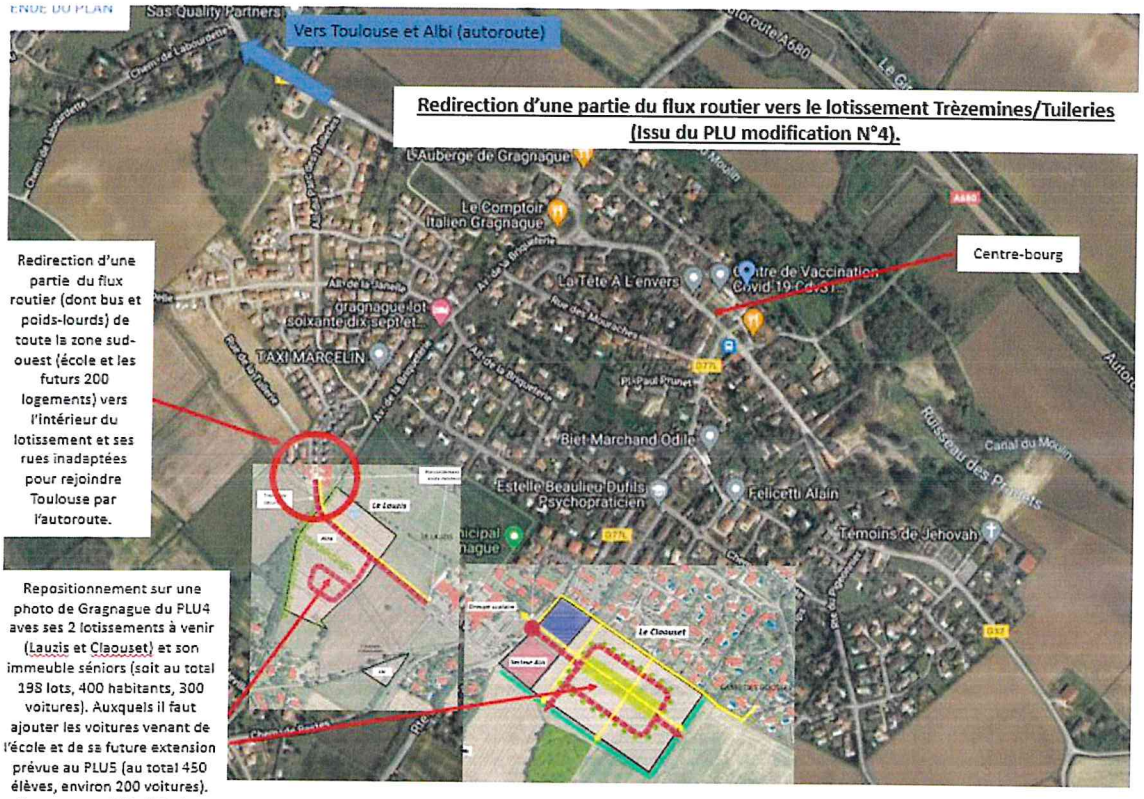
Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE



A17. Céline FERRER

Céline FERRER, 20 Allée du Parc des Tuileries 31380 GRANAGUE

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



Enquête publique modification n°5 du PLU

A18 - Olivier BORIES

Urbanisme Mairie de Gragnague

De: Olivier C. <olivier.bories@gmail.com>
Envoyé: mardi 5 juillet 2022 18:11
À: Urbanisme Mairie de Gragnague
Objet: Observation PLU n°5 pour le commissaire enquêteur

Olivier BORIES
2 impasse des mirabelles
31380 Gragnague

Bonjour,

Tout d'abord, je souhaite entamer mon observation par une demande d'émission d'avis défavorable au PLU n°5 pour les raisons suivantes :

La hauteur des bâtiments qui seront construits en R+2 (jusqu'a 12 mètres) ferait passer gragnague dans une dimension inadéquate vis à vis des communes environnantes transformant la ville en cité dortoir surtout si c'est grands bâtiments se font à la place de lieu qui jusque-là étaient réservés à des espaces arborés, rajouter du béton dans une ère ou on parle de végétalisation des villes est un pas vers le passé à contre-courant des grands enjeux écologiques que notre société devrait suivre.

De la même façon, 9 hectares de lotissement de plus, implique de nombreux nouveaux habitants, outre l'augmentation du flux routier et des comportements dangereux déjà signalés sur la commune, il est déjà difficile de se garer en centre-ville et les routes entrant et sortant de gragnague (à part la nationale) sont déjà difficilement praticables. Habitant près de la route et d'une des possibles nouvelles routes, cette augmentation du flux routier m'inquiète donc grandement.

Cordialement,
Olivier

Enquête publique n°5 modification du PLU
A19. Alain PAILLOLE

Nom Alain PAILLOLE
adresse 6 impasse Mirabelles
31380 Gragnague

Gragnague le, 29/06/2022

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 adultes (Cf. Annexe 2-A). C'est une réutilisation de l'espace public qui est loin d'être mineure.

Nom Alain Paillole
adresse 6 — rue Mirabelle Grapegne

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 UL. 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

Nom Alain Paillole
adresse 6 — parc Mirabelle Grapiagne

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

Alain Paillole

Nom alain Bouillole
adresse 6 chemin Mirabelle Gragnague

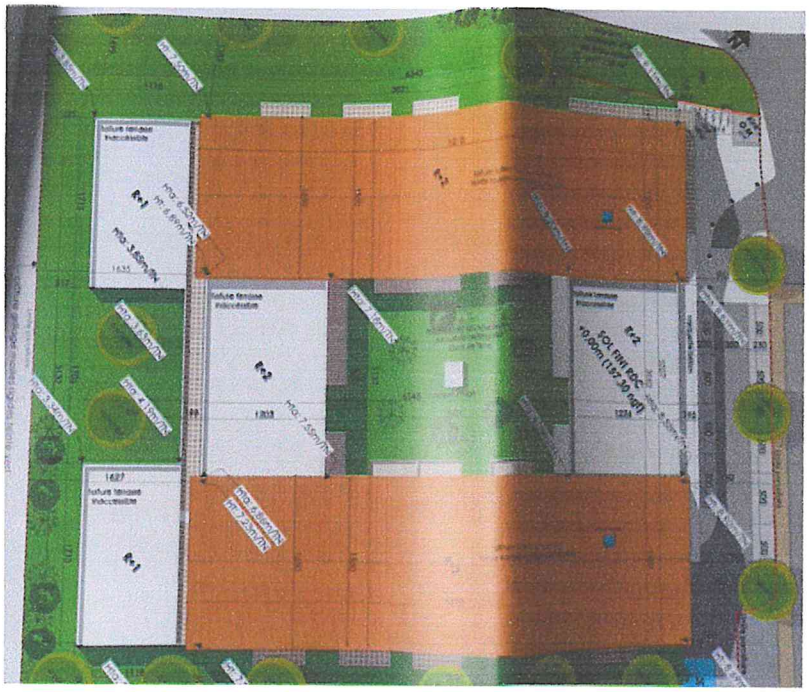
ANNEXE 1 : **Résidence Sénior R+2**



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.

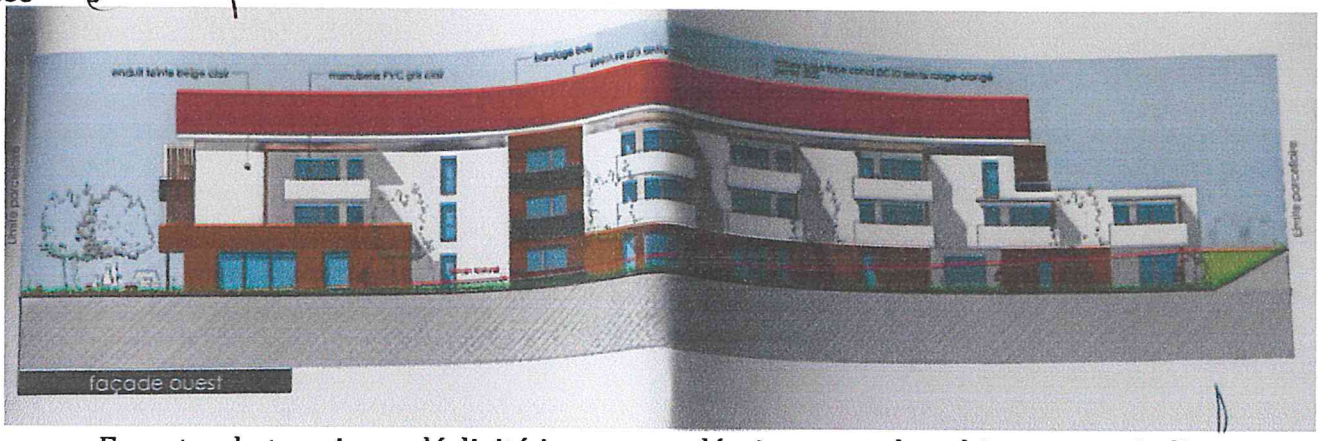
Cette place aurait dû être la porte d'entrée à la fois du village et d'un nouveau quartier de 4 hectares, le Claouset. Elle aurait dû offrir des lieux de rencontre (bar-restaurant ; salle de jeux pour les jeunes, espace de jeux pour les petits) et des commerces de proximité **qui sont les caractéristiques 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 alain patte le mirabelle grapuge
adresse 6 — parc mirabelle

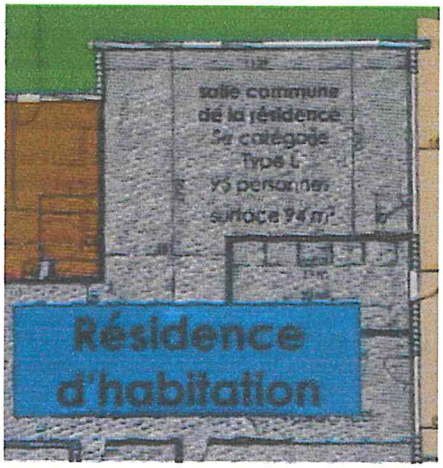


En outre, le terrain en déclivité impose un décaissement du sol important. La ligne en rouge, sur l'image si dessus extrait du permis de construire, indique le niveau du terrain avant travaux. Ainsi les logements en RDC se retrouvent à 2m30 sous le niveau de la rue des écoles qui longe le projet. Seulement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

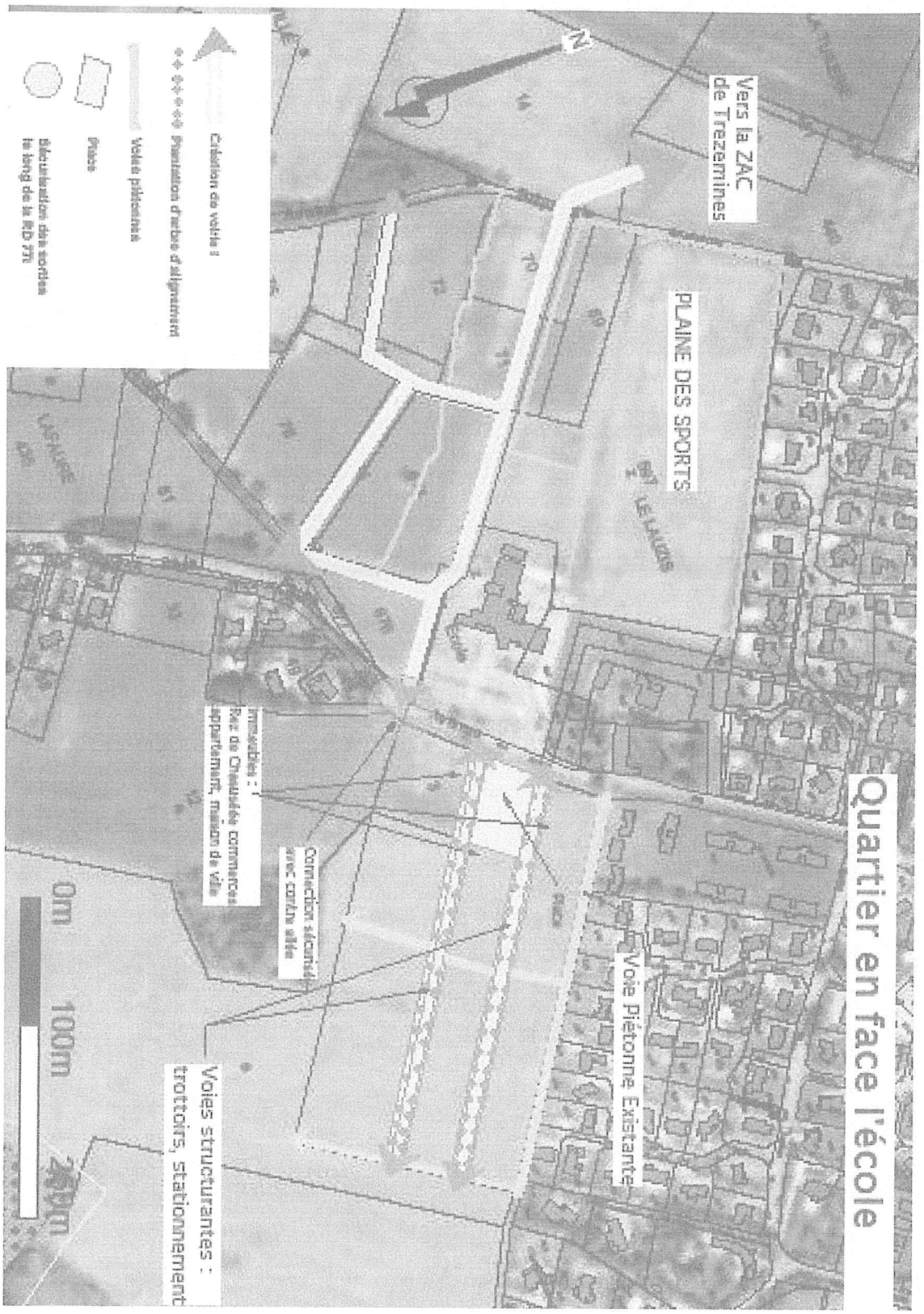
En réalité, il s'agit d'une salle en forme de « L » de 90m² seulement, pour une centaine de résidents ! Elle nous parait bien trop petite pour remplir la fonction qui lui est assignée. Elle sera d'autant plus inadaptée pour faire de la mixité intergénérationnelle que les associations et l'école voisine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

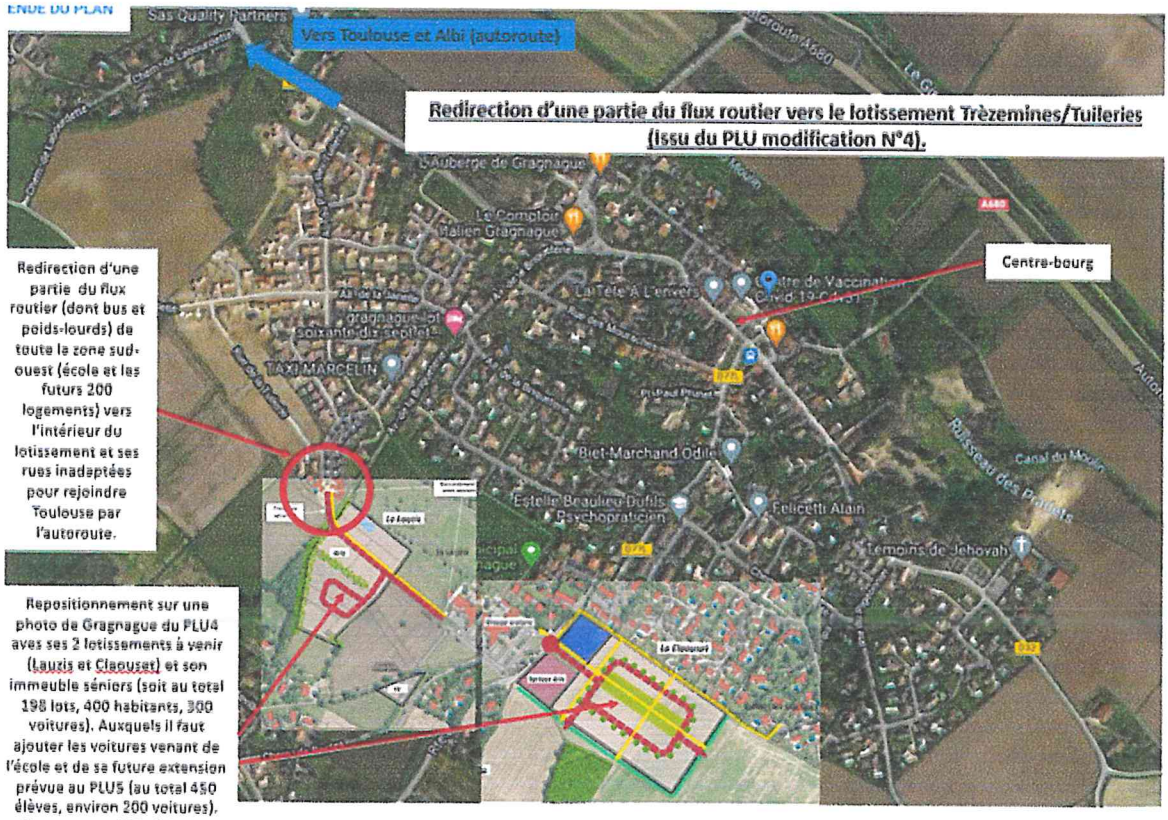
Nom alain pellotte
adresse 6 [illegible] parc [illegible]

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



Nom alain paillole
adresse 6 — parc municipale agricole

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



Enquête publique modification n°5 du PLU
A20- Alain PAILLOLE

Autre raison pour donner un avis défavorable

- Risque Inondation lié à l'imperméabilisation de cette zône qui "historiquement" joue et a joué (Ex: [redacted] Début des années 2000) un rôle "Tampon" suite aux écoulements d'eau liés à des fortes précipitations qui avaient inondé l'école et les batisements en bas de la colline.

=> le batiment R+2 dont les logement en Rez de chaussé sont sous le niveau de la route seront à coup sûr inondés avec les risques qui en découlent (financiers et également humains)

=> le fait de devoir implanter un Bâtiment ds une zône qui n'y est pas propice fait courir un risque à ses occupants = CQFD

A Cari Paillole
6 impasse Mirabelle Arrueludu