

Nom Prénom :	
Adresse :	

Projet de modification du PLU de LA TRINITE SURZUR - 2022

1 - La communication et l'information de la Mairie de LA TRINITE SURZUR vers les administrés

La communication de la mairie a été minimaliste : affichage à l'entrée de la mairie, information sur le site internet de la commune.

Lors d'une réunion publique le 24 juin 2022 organisée par la mairie sur le sujet des projets de la commune, la présentation de la modification du PLU s'est limitée à l'expression suivante : "**Réalisations de modifications mineures de certaines zones**"

Plusieurs propriétaires concernés par les modifications, ont eu des contacts personnels avec M Le Maire sur la période décembre 2021, juin 2022, sans que la moindre information ne leur soit communiquée.

Des conseillers municipaux ont fait état de leur ignorance du contenu du dossier bien qu'ils aient voté toutes les étapes du processus.

Le constat de carence de la municipalité est manifeste sur le plan de communication vis à vis du conseil municipal et de la population.

Le projet contient des modifications importantes sur des zones et des règles nouvelles sur d'autres qui nécessitent un échange important car cela définit le cadre de vie des futurs résidents et des habitants actuels.

Demande 1 : Au minimum une réunion publique avec des intervenants professionnels de l'urbanisme et de la sociologie est indispensable avant le vote définitif du projet. Une information particulière du type formation est indispensable pour le conseil municipal.

2 - OAP 5 : Suppression d'un espace de loisirs, le terrain de boules pour construire 6 logements

Conserver cet espace et l'aménager

Cet espace appelé le terrain de boules dispose de 8 terrains de boules bretonnes. Historiquement cet espace était utilisé pour des tournois de boules organisés par des associations. Depuis quelques années, il n'est plus entretenu ni utilisé. Par contre il est situé à côté d'un espace vert et d'un petit étang. L'ensemble mérite d'être amélioré en espace de loisirs et de détente avec une réduction du nombre de terrain de boules bretonnes au profit d'un espace pour la pétanque. Le tout complété par des jeux pour les enfants et/ou du matériel de sport extérieur complété par des tables de pique-nique. L'ensemble devant s'inscrire dans une circulation de voie verte pour la marche et le footing.

La densification souhaitée sur d'autres zones doit s'accompagner d'espaces de détente, de sport et de loisirs à proximité.

Demande 2 : conserver cet espace, le regrouper avec l'espace vert voisin et le plan d'eau, le compléter et l'aménager en l'intégrant dans une circulation voie verte reliant les espaces de loisirs.

3 - Suppression d'un espace vert lotissement de La Grée pour créer un logement

Cet espace vert fait le lien entre la rue des Magnolias et la rue du Prad Raquer. Elle est utilisée par les enfants en particulier et des résidents qui promènent les chiens.

Les trottoirs de la rue sont souvent occupés par des voitures car le nombre de places de parking est insuffisant. Les déplacements voies vertes sont à privilégier en aménageant une relation entre elles pour traverser les différentes zones construites.

Au moment où le projet est de densifier la construction, il ne faut surtout pas supprimer les liaisons vertes existantes mais les compléter et les aménager.

Demande n° 3 : conserver l'espace vert entre la rue des MAGNOLIAS et la rue PRAD RAQUER

4 - Développer un projet de voies vertes

Au lieu de supprimer les espaces de loisirs et les voies vertes, il faudrait développer les voies vertes et chemin piétonniers et pour certains accessibles aux cyclistes. Les voies vertes feraient le lien avec différents espaces de loisirs et de jeux avec des tables de pique-nique et des appareils extérieurs de musculation.

Les lieux concernés : à côté du terrain de foot, le plan d'eau de la Fontaine Lorec, le plan d'eau du Poulery.

Demande n° 4 : étudier et aménager 11 km de voies vertes piétonnes et pour certaines accessibles aux cyclistes.

5 - Les OAP sur des parcelles construites ou en cours de construction à supprimer

Les OAP (Opérations d'Aménagement Programmées) précisent des règles supplémentaires par rapport aux zones du PLU et ce sur un espace de quelques parcelles.

Il n'y a pas de règles précisées seulement une volonté pas très rationnelle de la municipalité. Logiquement elles devraient être réservées à des espaces non construits suffisamment grands avec des emplacements stratégiques pour imposer des règles d'aménagements spécifiques en conformité avec les objectifs d'urbanisation souhaités. Ce n'est pas le cas, car de nombreuses autres grandes parcelles mieux situées ne sont pas concernées.

Cela concerne les OAP 6, 11 et 15 qui sont à supprimer et l'OAP 2 qui est à modifier

On ne comprend pas bien les motivations car de nombreuses autres grandes parcelles similaires existent sur la commune sans être concernées par une OAP.

Les motivations de l'abandon des OAP citées :

- **OAP 6** : parcelle AD0158 de 2560 m². Un permis de construire a été accepté en août 2022. Le chantier de construction est en cours. La maison est située au milieu de la parcelle avec des extensions prévues. Il restera 480 m² disponibles pour une construction supplémentaire. On ne voit pas très bien l'objectif de l'OAP 6 de prévoir 6 logements sur cette surface de 480 m².

Demande n° 5.1 : L'OAP 6 est à annuler

- **OAP 11** : parcelle AA0029 de 4325 m² construite avec une maison et un grand garage qui occupe la moitié de la parcelle. Il reste tout en empiétant sur l'espace de vie du propriétaire au maximum 1900 m² Il n'y a aucune motivation pour retenir cette parcelle pour réaliser l'objectif de 6 logements. En plus, à proximité de la salle polyvalente avec les nuisances liées aux animations, ce n'est pas le lieu pour imposer une densification.

Demande 5.2 : L'OAP 11 est à annuler

- **OAP 15** : Parcelle AB0009 de 3822 m² construite avec une maison au milieu de la parcelle. Il reste 1280 m² possible à construire. Le projet OAP 15 prévoit 6 logements mais ne tient pas compte de l'existant ni des projets d'extension des résidents.

Le projet OAP 15 prévoit également une liaison motorisée sur cette parcelle entre l'impasse des Chênes et l'Impasse du Guernehué, alors qu'une liaison existe sur le domaine public entre l'impasse des chênes et le lotissement Saint Pierre de 4 m de large qu'il suffit de transformer de passage piéton à liaison motorisée et piétonne.

Demande n° 5.3 : L'OAP 15 est à annuler

6 - OAP 2 : empiète sur les espaces privés des propriétaires résidents est à modifier

Le projet proposé comprend 4 parcelles (AD0097, AD0115, AD0114, AD0118) moins une zone humide sur les 2 dernières parcelles.

La surface concernée est environ de 9700 m². Le projet prévoit 20 logements à l'ha soit 17 logements à créer avec 2 zones d'accès.

Le projet proposé tient compte de limites de parcelles sans tenir compte des parcelles voisines occupées par les résidences des propriétaires.

Les propriétaires utilisent des dépendances qui sont situées sur leurs parcelles incluent dans l'OAP 2

La modification demandée consiste à respecter les espaces utilisés par les propriétaires et les extensions qu'ils souhaitent réaliser.

zones à réserver par les propriétaires hors OAP 2

Zone 1 : l'OAP 2 coupe l'abri de jardin existant - Le propriétaire souhaite réaliser une extension garage.

Zone 2 : l'OAP 2 inclue la zone de stockage de bois de chauffage de la propriétaire, son barbecue et son potager.

Zone 3 : L'OAP 2 prévoit un accès public au pignon de la maison existante et coupe son garage en deux

Soit 1650 m² environ de réservation pour 3 maisons existantes

La modification vise à respecter les espaces de vie des propriétaires.

La surface de l'OAP 2 devient 8050 m² (9700-1650) pour 14 logements à créer

Demande n° 6 : Il faut modifier les limites de l'OAP 2 pour respecter les espaces de vie des résidents actuels.

7 - Les OAP 7, 8, 9, 10 à 35 logements à l'ha

L'ERREUR DU RATIO DU NOMBRE DE LOGEMENTS A L'HA

Ce ratio est pris en ratio brut sur toute la zone c'est à dire avec la voirie, les parkings, les espaces verts communs et voies douces comprises; lesquelles représentent environ 30% de la surface. Dans ce cas cela représente **des parcelles de 200 m² par logement** et un **ratio sur la surface nette de 50 logements à l'ha.**

Avec ce raisonnement on obtient le résultat suivant :

pour 35 logements à l'ha : 200m² par parcelle, soit 50 logements à l'ha pour la surface construite

AVANT DE MODIFIER LE PLU AVEC CES CRITERES LES ELUS DOIVENT VISITER DES ZONES DANS LES COMMUNES VOISINES AVEC CE RATIO DE 35 LOGEMENTS A L'HA.

Ce sont souvent de plus grandes zones avec des immeubles collectifs et surtout des espaces verts à proximité qui ne sont pas inclus dans ce ratio car avec les espaces communs, le ratio tombe à 20 logements à l'ha.

Dans le projet de la commune, il s'agit de relatives petites surfaces mais surtout avec aucun espace commun à proximité. Dans ce cas ces espaces communs sont à trouver dans la zone et le ratio ne peut être le même, mais plutôt autour de 20 logements à l'ha.

Demande N° 7 : Il faut une analyse des incidences du ratio de 35 logements à l'ha sur le cadre de vie des résidents et une définition des espaces communs indispensables à créer à proximité

8 - OAP 9 et OAP 10 - 35 logements à l'ha à proximité de la voie express

Les parcelles de l'OAP 9 et OAP 10 se situent à proximité de la voie express RN 165.

Le bruit est permanent avec 60 décibels à 40 m de la voie express. 50% de l'OAP 9 se situe entre 40 m et 100 m de la voie express. L'OAP 10 se situe à 100% entre 40 m et 100 m.

Le bruit de la voie express se situe plein sud, c'est à dire face aux ouvertures principales des constructions et des terrasses.

Il faudra ensuite construire des protections face au bruit qui au-delà de 40 db pose des problèmes de santé

Il vaudrait mieux anticiper et ne pas construire des logements dans ces espaces.

Demande N° 8 : Cet espace pourrait être réservé pour des commerces avec une zone de parking dans l'espace situé entre 40 m et 100 m de la voie express.

9 - Absence de réservations d'espaces pour des commerces et EHPAD ou résidences partagées

Le PLU est le document par excellence pour réserver des espaces nécessaires pour le besoins futurs.

La population va augmenter sur les prochaines années et atteindra le seuil de 2000 habitants. La Trinite Surzur est également un lieu de passage pour les habitants de **Lauzach**

et de **Berric**. La commune est très peu étendue mais les villages voisins des autres communes fonctionnent avec La Trinité Surzur.

Il sera alors possible d'avoir une activité commerciale viable sur la commune.

Un projet de supérette en regroupant les différents commerces s'accompagne de besoins en espaces de circulation et de parking.

Il pourrait se voir compléter par un projet de lieu commercial réservé aux circuits courts en mettant en relation l'activité commerciale et les producteurs locaux.

Cet espace pourrait se définir à proximité de la voie express (Nord ou Sud) pour placer les parkings dans la zone bruyante de 55 à 60 décibels.

Demande N° 9 : Analyse des zones à réserver pour un espace commercial

10. - Les besoins liés au vieillissement

La population de la commune a évolué rapidement depuis 40 ans avec des vagues successives de population jeune avec des enfants.

Au fil du temps, nous allons retrouver ces mêmes vagues dans le vieillissement. On constate en plus une arrivée de jeunes retraités qui remplacent des familles plus jeunes pour divers raisons.

Il serait utile de réserver un espace destiné à l'accompagnement du grand âge pour un établissement de type EHPAD ou de résidence partagée.

Demande 10 : La commune doit mener une réflexion sur les implantations d EHPAD ou de résidences partagée