

**TABLEAU DE SYNTHESE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

REMARQUES	AVIS
CHAMBRE D'AGRICULTURE	AVIS FAVORABLE
CONSEIL DEPARTEMENTAL	PAS DE REMARQUE
CONSEIL REGIONAL	PAS DE REMARQUE - RAPPEL SRADDET
COMMUNE DE MEDREAC	AVIS FAVORABLE
PAYS DE BROCELIANDE	AVIS FAVORABLE - INCOHERENCE AVEC PRESCRIPTION 16.4 a DU SCOT PRISE EN COMPTE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER	PAS DE REMARQUE

**TABLEAU DE SYNTHESE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE - CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

REMARQUES	REPONSE APPOREE
La révision du PLU n'étant pas lancée, le maître d'ouvrage a décidé d'engager une nouvelle modification	Les deux procédures sont menées concomitamment.
Le projet de modification ne répond pas vraiment aux attentes des habitants. Il répond plus à un besoin de la commune de faire avancer certains dossiers, corriger des erreurs, aider à la densification en zone urbaine...	La modification a pour objet d'assouplir des règles devenues trop contraignantes tant pour la faisabilité des projets d'intérêt général que pour la faisabilité des projets des habitants de la commune.
Des observations hors périmètre de l'enquête montrent que des habitants sont en attente de réponse à d'autres problématiques.	Problématiques qui seront traitées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme est en cours.
Il apparaît une certaine impatience du public par rapport à la révision du PLU	La révision du Plan Local d'Urbanisme est en cours.
La description du projet n'apporte pas d'information sur les constructions prévues sur les deux sous-secteurs UC1 et UD2 alors qu'il semble que ce soit le principal enjeu de cette procédure de modification afin de pouvoir démarrer les travaux sans attendre la révision du PLU.	Le document d'urbanisme n'a pas vocation à décrire les projets qui pourraient être déposés (apanage des demandes de permis de construire).
La notice doit être mise à jour pour corriger un certain nombre d'inexactitudes notamment dans les références à des dates ou à des documents supra	La notice a été mise à jour en conséquence.
Dans le chapitre Règlement littéral de la notice, les tableaux à partir de la page 42 devraient indiquer les n° de pages modifiées du document règlement littéral.	Le document a été corrigé en conséquence.
Dans le chapitre règlement graphique de la notice, la légende des pictogrammes, des emplacements réservés...devrait être rajouté pour améliorer la lisibilité et la compréhension.	Le document a été corrigé en conséquence.

REMARQUES	REPOSE APPOTEE
La version définitive de la notice doit être mise à jour pour corriger des erreurs matérielles, de dates ou de texte issus des documents de la modification n°3.	La version définitive de la notice a été corrigée en conséquence.
En sous-secteur UC1, prévu pour l'implantation d'une résidence pour séniors, les contraintes sur le nombre obligatoire de places de parking sont assouplies. Ceci s'entend car les résidents sont moins motorisés que le reste de la population. Par contre ce type d'établissement implique la présence ds'un nombre important de personnels et de visiteurs. On ne sait pas à la lecture du dossier de modification si ces paramètres ont été pris en compte dans les orientations d'assouplissement. Le maître d'ouvrage indique que ce point sera traité au sein du projet de résidence.	Ce point sera traité dans la demande de permis de construire.
En sous-secteur UD2, la densification a été privilégiée, les constructions sont proches de la coulée verte et bénéficieront de ces espaces verts.	L'emprise au sols des constructions en sous-secteur UD2 n'est pas réglementée en effet dans un objectif de densification. Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de la berge du cours d'eau.
Il manque un chapitre qui présenterait mieux l'objectif d'ensemble et les nouvelles opérations urbaines ainsi que l'impact sur celles-ci des assouplissements du règlement littéral.	Le document d'urbanisme n'a pas vocation à décrire les opérations de construction (apanage des demandes de permis de construire). Certaines règles ont justement été assouplies pour faciliter la faisabilité de projets d'intérêt général.
Le projet n'explique pas si la création des sous-secteurs UC1 et UD2 peuvent éventuellement entraîner des destructions de haies ou d'arbres et des replantations éventuelles pour compensation.	Le document d'urbanisme identifie les éléments du paysage à protéger et prévoit des mesures de compensation en cas de destruction. La demande de permis de construire précisera si des éléments du paysage seront détruits et compensés.
Le sous-secteur UC1 englobe l'ensemble paroissial (presbytère, salles paroissiales, garages, voie d'accès avec portail privatif) sans justification de l'intérêt de ce périmètre.	Le zonage d'origine UC du presbytère et de ses annexes a été rétabli.

REMARQUES	REPOSE APORTEE
<p>Une partie du projet de modification est dédiée à la future résidence séniors via la création du sous-secteur UC1 et des aménagements de règlement associés mais la notice ne décrit que des éléments techniques. Le dossier ne fournit aucune information sur les impacts éventuels sur la propriété privée, la sécurité des personnes, la cohabitation des activités actuelles et futures, le stationnement... On peut s'interroger sur la viabilité de l'activité du cinéma à terme en fonction des coactivités sur le même lieu et des risques pour la sécurité des personnes.</p>	<p>Le document d'urbanisme n'a pas vocation à régler ces aspects.</p>
<p>Aucune information n'a été fournie à ce jour au public à propos de la création d'un espace culturel sur la commune auquel le cinéma pourrait être intégré. Vraisemblablement les deux projets résidence séniors et espace culturel ne seront pas menés simultanément, donc la cohabitation et le problème de sécurité seront avérés pendant plusieurs années.</p>	<p>Remarque sans rapport avec le projet de modification.</p>
<p>En sous-secteur UD2, pour améliorer la densité, le nombre de places de parking par logement est réduit par rapport au reste de la zone UD.</p>	<p>Les nouvelles dispositions relatives au stationnement ont été assouplies afin de faciliter la faisabilité d'un projet d'intérêt général.</p>
<p>Il aurait été intéressant d'avoir dans la présentation du projet des informations plus précises sur les constructions prévues dans les sous-secteurs UC1 et UD2 pour mieux mesurer l'intégration des enjeux de biodiversité ou de donner des indications sur les informations antérieures existantes.</p>	<p>Le document d'urbanisme n'a pas vocation à régler cet aspect.</p>
<p>L'impact du passage de la marge de recul de 10 m à 5 m par rapport aux zones NI devrait apparaître dans la liste des impacts explicités dans le dernier chapitre de la notice ainsi que la modification du corridor écologique suite à la destruction du garage.</p>	<p>La réduction de la marge de protection des cours d'eau a été traitée dans la modification n°3!</p>
<p>Le terrain de l'ancien garage est pollué.</p>	<p>Remarque sans rapport avec le projet de modification (une étude de dépollution du site est en cours).</p>
<p>Le PLU date de 10 ans, apparaît plus ou moins bien adapté aux évolutions des réglementations en vigueur, une révision générale du PLU semble opportune à court terme.</p>	<p>La collectivité s'efforce de mener à bien sa procédure de révision...</p>

REMARQUES	REPONSE APPOREE
Le projet ne justifie pas clairement pourquoi ces propositions de modification étaient urgentes et ne pouvaient pas attendre la procédure de révision générale du PLU.	La révision du Plan Local d'Urbanisme est suspendue à la suite des avis défavorables des PPA sur le deuxième arrêt de projet. L'objectif de la modification n°4 est de ne pas scléroser l'évolution de la commune.
Le projet ne justifie pas pourquoi seules les modifications présentées ont été retenues.	Cf. champ d'application de la procédure de modification.
Il manque à cette modification un plan d'ensemble pour bien cerner les finalités et les impacts collatéraux.	Le document d'urbanisme n'a pas vocation à fournir ce type de plan.
RESERVE	REPONSE APPOREE
La commune doit présenter, au plus vite, en réunion publique, les projets envisagés pour l'accès aux terrains sur lesquels la nouvelle résidence pour séniors doit être implantée afin que les impacts éventuels et les mesures palliatives et/ou conservatoires à mettre en place soient identifiées par tous les intervenants.	Le projet de construction de la résidence séniors présenté <b>en réunion de travail interne</b> n'est plus d'actualité.
RECOMMANDATIONS	REPONSE APPOREE
Non dégradation de l'espace remarquable protégé des pourtours de la zone UC1	Les arbres bordant le chemin creux sont identifiés au titre des éléments du paysage à protéger.
Protection de la coulée verte aux alentours du secteur UD2, sachant que depuis la démolition du garage, il existe, sur une trentaine de mètres un espace dénudé.	Le règlement prévoit une marge de recul des constructions de 5 m minimum à partir de la berge des cours d'eau.
Dépollution du sous-secteur UD2	Etude de dépollution en cours.
Apporter toutes les corrections et améliorations identifiées aux documents	Remarque prise en compte.
Prévoir d'analyser pour la procédure de révision du PLU, les observations identifiées "hors sujet de la procédure de modification"	Remarque prise en compte.