

Séance du Conseil Communautaire du 16 novembre 2022

OBJET	APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-POL DE LEON (SECTEUR MEZARC'HANT)		
ACTE	CC-2022 -11-N106	NOMENCLATURE	2.1
RAPPORTEUR (S)	BERNARD FLOCH		

La commune de Saint-Pol de Léon souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUb de 'Mezarc'hant, située au sud du centre-ville, à moins de 500 mètres de la place de la Cathédrale, rue de Verdun – pour l'accueil de la brigade Finistère Nord de la gendarmerie maritime, comprenant des bureaux et logements de fonction, un ou deux équipements d'intérêt général et collectif ainsi qu'une opération d'habitat d'environ 30 logements.

Par arrêté en date du 30/09/2021, le Président a prescrit la procédure de modification du PLU afin d'ouvrir la zone 2AUb à l'urbanisation.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 03/11/2021, il a été acté la réalisation d'une évaluation environnementale soumise à concertation avec le public et les modalités de cette concertation (article L103-7 du code de l'urbanisme).

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 29/06/2022, le bilan de la concertation a été tiré : les observations émises lors de la concertation n'ont pas appelé d'évolution du dossier de modification.

Le projet de modification a été notifié pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L123-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale).

Les avis des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

Les observations ont notamment été apportées par :

- La Préfecture du Finistère : avis réservé concernant l'ouverture à l'urbanisation au regard des disponibilités foncières du tissu urbain et des capacités épuratoires de la station d'épuration
- La Chambre d'Agriculture : avis réservé quant au potentiel agricole de la zone et des capacités d'accueil des zones 1AU ;
- La Mission Régionale de l'Autorité environnementale : avis réservé concernant au regard de la dynamique démographique, des disponibilités foncières des zones 1AU, de l'absence d'inventaire faune-flore et de l'impact de l'urbanisation sur la zone humide, de renforcement des OAP, notamment concernant l'insertion paysagère et architecturale, les déplacements et la gestion des eaux pluviales.

La commune de Saint-Pol de Léon en concertation avec le service Planification de Haut-Léon Communauté a étudié les remarques et apportée des réponses (cf annexe : bilan de l'avis des Personnes Publiques Associées).

L'enquête publique

Le dossier de modification du PLU et son évaluation environnementale, accompagné du bilan de la concertation et des avis des Personnes Publiques Associées et de l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale a été mis à l'enquête publique, du 21 juillet au 19 août 2022, soit 30 jours consécutifs, à la mairie de Saint-Pol de Léon, et sur les sites internet de Haut-Léon Communauté et de la commune de Saint-Pol de Léon.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Durant l'enquête, 11 personnes ont été reçues lors des permanences et 2 personnes ont déposé au registre d'enquête.

La commune, en concertation avec Haut-Léon Communauté, a rendu en date du 02/09/2022 un mémoire en réponse aux remarques et demandes formulées lors de l'enquête.

Ces remarques portaient notamment sur :

- La demande de maintien de la parcelle 284 en zone 2AUb ou N ;
- La sécurisation des flux automobiles qui seront engendrés par cette ouverture à l'urbanisation;
- La capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents ;
- La protection de la zone humide Nzh située au sud.

Le commissaire enquêteur, dans ses conclusions en date du 15/09/2022, a rendu un avis favorable au projet de modification, assorti de recommandations :

- Maintien en zone 2AU dans le cadre de la présente modification ou classement en zone N de la parcelle 284 dans le futur PLUi ;
- Mettre en place des prescriptions relatives à la réalisation de logements aidés dans la future opération d'habitat.

Après avoir entendu le Rapporteur ;

Après avoir pris connaissance de l'avis des membres du Bureau Communautaire et de la Commission Aménagement du Territoire ;

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-36 et suivants et L153-41 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Pol de Léon en date du 29/04/2015 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Haut-Léon Communauté en date du 03/11/2021 ayant approuvé la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la loi ALUR et la prise de compétence par Haut Léon Communauté, en date du 27/03/2017, en matière de plan local d'urbanisme ou de documents en tenant lieu ou carte communale ;

Vu le courrier de M. le Maire de Saint-Pol de Léon en date du 18/05/2021, demandant à Haut-Léon Communauté d'engager une procédure de modification du PLU, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUb de Mézarc'hant, de 1,73 ha, située au sud du centre-ville, à moins de 500 mètres de la place de la Cathédrale ;

Vu la délibération en date du 30/06/2021 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb de Mézarc'hant pour le projet de logements de fonction liés à la gendarmerie maritime, d'équipements et/ou services à la population et d'une trentaine de logements locatifs ;

Vu l'arrêté du Président de Haut-Léon Communauté du 30/09/2021 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir la zone 2AUb de Mézarc'hant à l'urbanisation ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Haut-Léon Communauté en date du 29/06/2022 tirant le bilan de la concertation sur l'évaluation environnementale et le projet de modification du PLU ;

Vu l'ensemble des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées sur la modification du PLU notifiée, portant notamment sur :

- Les disponibilités foncières du tissu urbain et des capacités épuratoires de la station d'épuration ;
- De l'absence d'inventaire faune-flore et de l'impact de l'urbanisation sur la zone humide, de renforcement des OAP, notamment concernant l'insertion paysagère et architecturale, les déplacements et la gestion des eaux pluviales.

Considérant que les remarques issues des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées justifient quelques adaptations du projet de modification du PLU :

- Les OAP sont complétées de prescriptions concernant une gestion pluviales, par une infiltration à la parcelle, la création de noues de limiter les débits de fuite. L'accès à la zone sera étudié afin de permettre une sécurité et une meilleure visibilité. Les circulations piétonnes et cyclables sont prises en compte par la création de trottoirs, des gabarits de rues limités, des accès piétons vers le sud et l'Est ;
- Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale : ajout d'une carte des zones 1AU non urbanisées et d'un justificatif sur les capacités de la station à recevoir de nouveaux effluents.

Vu l'enquête publique sur le projet de modification du PLU qui s'est déroulée du 21/07/2022 au 19/08/2022 et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, émettant un avis favorable au projet de PLU assorti de recommandations.

Considérant que les remarques issues de l'enquête publique justifient également certaines adaptations du projet de modification de PLU, portant notamment sur :

- Les OAP : réalisation d'un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, sécurisation de l'accès à la zone par un accès qui pourra se faire non pas au droit de la venelle de Verdun mais de façon plus centrale ; mise en cohérence du schéma avec le périmètre de la zone 1AU ; préservation renforcée des éléments de végétation ;
- Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale : justificatif sur les capacités de la station

Vu l'avis favorable du Conseil Municipal de Saint-Pol de Léon, pris par délibération en date du 28/09/2022, sur les modifications apportées au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Pol de Léon et son approbation par le Conseil Communautaire.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- D'émettre un avis favorable aux modifications apportées au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Pol de Léon ;
- D'approuver le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Pol de Léon tel qu'annexé.

Il est rappelé que :

- La présente délibération, accompagnée du dossier de modification du PLU, sera transmise à Monsieur le Préfet du Finistère ;
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Haut-Léon Communauté et en mairie de Saint-Pol de Léon et d'une publication dans le journal Le Télégramme ;
- La délibération sera exécutoire dès le premier jour de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité ;
- Le dossier de modification sera tenu à la disposition du public au siège de Haut-Léon Communauté et en mairie de Saint-Pol de Léon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Votants	45
Pour	45
Contre	0
Abstention	0

Transmis au Préfet le
Reçu par le Préfet le
Affiché ou notifié le
Acte exécutoire
Le Président

Pour extrait conforme au registre des délibérations
Fait à Saint Pol de Léon
Le 17 novembre 2022
Le Président
Jacques EDERN



Modification du PLU Saint-Pol-de-Léon : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Éléments de réponses de la commune et de HLC : modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du CC
A Préfecture du Finistère (courriers en date du 24/03/2022) : Avis réservé				
A1	Besoin en logement	Rapport de présentation	Le dossier ne fournit aucun élément chiffré pour justifier des besoins en logement sur le territoire. L'urbanisation de la zone 2AUb, hormis l'enceinte de la caserne, n'est donc pas véritablement justifiée.	La population saint-politaine connaît une très légère baisse de sa population entre 2013 et 2018 (-0,1%). L'objectif de l'intercommunalité comme de la commune, dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration et du programme Petite Ville de Demain est de renouer avec une croissance positive, en terme de population, d'habitat, de services et équipements et d'emplois, afin de faire rayonner la ville centre sur son territoire. La réalisation d'un programme permettant d'accueillir des équipements et services à la population (gendarmerie maritime et services tertiaires), ainsi qu'un programme de 8 logements de fonction et 28 logements locatifs sociaux participe à ce regain d'attractivité. Il doit permettre de loger des ménages qui n'ont pas accès à la ville-centre du fait du renchérissement actuel du coût du foncier et de la construction.
A2	Consommation d'espace	Rapport de présentation	Les logements locatifs sociaux pourraient être répartis sur les zones 1AU non bâties identifiées au rapport de présentation (environ 10 ha). Certaines de ces zones sont par ailleurs situées en dents creuses ou sont concernées par des servitudes de mixité sociale. Le PADD du PLU prévoit de favoriser le renouvellement urbain et d'exploiter les opportunités en matière de densification urbaine. Le projet pourrait également favoriser de nouvelles formes urbaines telles que l'habitat individuel groupé ou petit collectif moins consommateur en foncier.	La réalisation d'une opération importante de 28 logements permet de réaliser des économies d'échelle pour le bailleur social, indispensable pour permettre sa réalisation dans le contexte de renchérissement du coût de la construction du fait de la crise sanitaire comme de la nouvelle Réglementation thermique 2020 (+15%). Cette opération de logement d'une densité de 27 logements/ha nécessite une superficie de 1,3 ha. Le rapport indique que seules les zones 1AUb et 1AUc du Budou et de Kermenguy présentent une superficie suffisante de 5,77 ha mais du fait de la multiplicité des propriétaires et de la rétention foncière de certains d'entre eux, la collectivité n'a pu y réaliser de maîtrise foncière. Il faut noter que le projet de lotissement communal de la rue de Saint Pierre a fait l'objet d'une autorisation de permis d'aménager, qui permettra de proposer du logement en accession. Par ailleurs, le projet présente des formes urbaines plus denses avec du logement individuel groupé (maisons moyennes par deux)
A3	Objectifs du SRADDET et de la loi Climat et Résilience		Pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espace, il est nécessaire de lutter contre la rétention foncière et de favoriser l'émergence de nouveaux modes d'aménagement plus économes en foncier. Il est rappelé la nécessité de prendre en compte la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la nécessité de densifier les opérations d'urbanisation afin de limiter l'artificialisation des sols.	La densité de 20 logements/ha de l'opération correspond à la densité fixée par le SCOT (extension périphérique), mais le projet présentera une densité de 27 logements/ha. Par ailleurs, la collectivité a autorisé des opérations plus denses à proximité immédiate du centre-ville : immeuble collectif de Pen ar Ru, immeuble pour salariés de l'ESAT rue du Douric, immeuble collectif place de l'évêché. La volonté de la collectivité est d'offrir une diversité de typologie de logements, correspondant aux différents besoins enregistrés : jeunes ménages, seniors, personnes seuls, familles...
A4	Epuration des eaux usées	OAP	Le dossier précise que la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour réceptionner les nouveaux effluents, sans évaluer la capacité organique disponible. Or il a été constaté des déversements en tête de station et sur le système de collecte avec une forte charge de pollution et une charge organique importante les jours de pointe (jusqu'à 99% de la capacité nominale). Par courrier du 21/06/2021, les services de l'Etat vous ont informé de la non conformité de la station d'épuration et rappelé la date d'échéance du 31/12/2021 d'une étude diagnostique non réalisée à ce jour. Si ce diagnostic démontre la nécessité de réaliser des travaux, ceux-ci devront être mis en oeuvre avant la réalisation du projet de logements. En conséquence et dans l'attente de la mise en conformité du système d'assainissement collectif, il vous est demandé de limiter les extensions d'urbanisation et d'autoriser uniquement le projet de caserne de la gendarmerie maritime.	La commune de Saint-Pol de Léon a lancé une étude diagnostic de schéma directeur d'assainissement. Des travaux sont d'ores et déjà envisagés et le permis déposés pour permettre l'installation d'un désableur afin de lutter contre des entrées d'eau parasite limitant les capacités épuratoires.
B Région Bretagne (courrier en date du 02/03/2022) : absence d'observations				
C Conseil Départemental (courrier en date du 02/03/2022) : absence d'observations				
D Syndicat mixte du SCOT du Léon (courrier en date du 18/02/2022) : absence d'observations				

E Chambre d'agriculture (courrier en date du 11/03/2022) : avis réservé				
E1	Potentiel agricole de la zone	Rapport de présentation	Si ce secteur peut présenter des facilités de mobilisation pour de l'urbanisation, en l'état, il présente toujours un intérêt agricole de par les potentiels agronomiques offerts. Votre rapport fait état d'absence de potentiel agricole sur ce terrain alors que celui-ci faisait encore l'objet d'une déclaration au RGP en 2016. L'exploitation de ces parcelles a cessé depuis, par simple volonté des propriétaires fonciers.	Ce secteur agricole est classé en zone 2AU depuis 2015. Il est bordé au nord et à l'ouest par des habitations, et à l'est par le cimetière, au sud par des habitations, une zone humide et un square. Cette situation présente des contraintes pour l'utilisation agricole : limitation de l'utilisation d'intrants (pesticides), zone dépannage limitée, circulation par des engins agricoles malaisée...
E2	Projet de logement	Rapport de présentation	Nous notons que la gendarmerie maritime s'inscrit uniquement sur les parcelles AS n°24 et 25 situées hors zone 2AUb. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'a donc pour objet que la création de logement dont il n'est pas fait état de la quantité qui sera affectée en logement de fonction associés à la gendarmerie. Parallèlement nous relevons sur votre PLU des secteurs d'urbanisation 1AU toujours mobilisables proches de la centralité (voir page 27 du projet de modification n°3). Dès lors, avant de rechercher à étendre la ville, nous estimons qu'il serait plus judicieux de chercher à mobiliser ces espaces.	cf réponse A2
F Chambre de Commerce et d'Industrie Bretagne Ouest (courrier en date du 14/02/2022) : absence d'observations				
G Chambre des Métiers et de l'Artisanat : absence de courrier				
H SNCF Immobilier (courrier en date du 29/03/2022) : absence d'observations particulières sur le dossier				
I Commune de Saint-Pol de Léon : absence de courrier				
J Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (avis 2022-009579 du 21/04/2022)				
J1	Justification des choix d'implantation du projet au regard de la disponibilité foncière	Rapport de présentation	Le dossier fournit une carte des terrains potentiels identifiés pour accueillir de l'habitat par le PLUi du Haut-Léon en cours d'élaboration, qui ne permet pas distinguer les différentes zones 1AUb actuellement non urbanisées encore disponibles sur la commune de Saint-Pol-de-Léon. Il serait à compléter sur ce point.	Une carte des zones 1AU sera ajoutée dans le rapport.
J2	La consommation d'espace	Rapport de présentation	Pour justifier les besoins en foncier pour le projet, le dossier s'appuie sur la nécessité de disposer d'une surface d'au moins 4 500 à 5 000 m ² pour accueillir la gendarmerie maritime et ses logements de fonction. Il prévoit conjointement une opération de Finistère Habitat et la réalisation d'équipements collectifs. Le choix de lier ces trois opérations n'est pas justifié dans le dossier. Aucun scénario alternatif n'est proposé, au motif qu'aucune zone de taille suffisante (supérieure à 5 000 m ²) n'est disponible dans le tissu urbain ou dans les zones ouvertes à urbanisation à court terme pour accueillir l'opération dans ses différentes composantes. La séparation de ces différentes composantes mériterait une analyse, dans la mesure où elle pourrait permettre d'éviter ou de réduire l'extension de l'urbanisation par rapport à ce que prévoit déjà le PLU.	La réalisation d'un programme permettant d'accueillir des équipements et services à la population (gendarmerie maritime et services médicaux et tertiaires), ainsi qu'un programme de 8 logements de fonction et 28 logements locatifs sociaux participe à la mixité des fonctions urbaines prônée par le code de l'urbanisme. Il permet de réduire les déplacements et d'offrir des équipements concomitamment à l'augmentation de population. La réalisation d'une opération importante de 28 logements permet de réaliser des économies d'échelle pour le bailleur social, indispensable pour permettre sa réalisation dans le contexte de renchérissement du coût de la construction du fait de la crise sanitaire comme de la nouvelle Réglementation thermique 2020 (+15%).
J4	La consommation d'espace	Rapport de présentation	Le dossier ne présente aucun bilan sur le nombre de logements construits depuis l'approbation du PLU, ni d'analyse des besoins éventuels en logements supplémentaires, compte tenu du développement démographique actuel (inférieur aux prévisions du PLU) et des 564 logements vacants recensés sur la commune (soit 13 % de l'ensemble du parc).	La population saint-politaine connaît une très légère baisse de sa population entre 2013 et 2018 (-0,1%). L'objectif de l'intercommunalité comme de la commune, dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration et du programme Petite Ville de Demain est de renouer avec une croissance positive, en terme de population, d'habitat, de services et équipements et d'emplois, afin de faire rayonner la ville centre sur son territoire. La réalisation de ce programme mixte participe à ce regain d'attractivité. Par ailleurs, le développement de l'offre en logements locatifs sociaux doit permettre de loger des ménages qui n'ont pas accès à la ville-centre du fait du renchérissement actuel du coût du foncier et de la construction. Parallèlement, Haut-Léon Communauté réalise actuellement une étude pré-opérationnelle d'OPAH, afin de lancer en janvier 2023 une OPAH permettant de remettre des logements vacants sur le marché et développer le logement privé conventionné. Néanmoins en commune littorale la concurrence avec le marché locatif pour la location saisonnière est particulièrement forte et limite l'action de la collectivité vers le développement de l'offre locative privée. La réalisation d'une opération de locatif social pour maintenir un taux suffisant de locatif sur le territoire semble ainsi indispensable.

J5	La consommation d'espace	Règlement graphique	Il s'agirait, a minima, de compenser cette ouverture à l'urbanisation par la fermeture à l'urbanisation concomitante de surfaces équivalentes encore disponibles en zone 1AU, de façon à s'inscrire dans une logique de stabilisation des consommations foncières.	Le projet de PLUi prévoit de renforcer la ville-centre, notamment en augmentant l'offre en logements, mais également de services, équipements, commerces et emplois. Des zones constructibles en continuité immédiate de l'agglomération sont ainsi indispensables pour répondre notamment à l'objectif de production de 620 logements à l'horizon 2032. Après étude de densification, environ 110 logements peuvent être construits dans le tissu urbain. L'OPAH permettra de remettre sur le marché une dizaine de logements vacants. Il sera ainsi nécessaire de prévoir des possibilités d'extension de l'ordre de 28 ha pour pouvoir produire les 500 logements supplémentaires. Le projet de PLUi prévoit ainsi de maintenir les zones 1AU définies au PLU actuel. Par ailleurs, en l'état actuel, seules 5 zones 1AU sont disponibles, car la zone 1AU de St Pierre (1,77 ha) va être urbanisée à court terme pour un lotissement communal.
J6	Limitation de la consommation d'espaces et préservation des sols	OAP	Celle-ci mentionne une densité minimale de 20 logements par hectare (inférieur au seuil minimal de 25 logements par hectare fixé par le SCoT) et se révèle sommaire quant aux orientations définies, notamment en matière de qualité paysagère, de gestion des eaux pluviales et de circulations piétonnes et cyclables. Un schéma prévisionnel d'organisation est fourni à titre indicatif où figurent des lots individuels sans distinction entre les logements de fonction de la gendarmerie et l'opération de Finistère habitat.	L'opération de logements vise à construction 36 maisons individuelles sur 1,3 ha, soit une densité de 27 logements/ha conforme au SCOT. Le projet de Finistère Habitat travaillé en concertation avec la commune mais également l'Architecte des Bâtiments de France est connu et est présenté dans le rapport pour information. Ce projet prend en compte la dimension paysagère et architecturale par une proposition de maisons mitoyennes reprenant les codes de l'architecture régionaliste mais dans un style contemporain : toitures 2 pentes à 45° et ardoise, enduit blanc et bardage bois, volumes simples. Une étude loi sur l'Eau sera réalisée afin de gérer les eaux pluviales sur le site. Néanmoins, les OAP seront complétées de prescriptions concernant une gestion 'alternative' des eaux pluviales, par une infiltration à la parcelle, la création de noues et/ou chaussée réservoir, afin de limiter les débits de fuite à 3l/s/ha comme le demande le SDAGE et le SAGE Léon-Trégor. Les circulations piétonnes et cyclables sont prises en compte par la création de trottoirs, des gabarits de rues limités, des accès piétons vers le sud et l'Est. Ainsi les OAP du PLU reprennent ces éléments de façon relativement allégée, le projet étant déjà connu.
J7	Biodiversité	Rapport de présentation	La zone choisie par la commune pour l'extension de l'urbanisation n'a fait l'objet d'aucune caractérisation de son intérêt écologique propre. L'absence d'inventaires faune-flore ne permet pas de décrire l'état initial en matière de biodiversité et de le prendre en compte pour adapter la configuration du projet et ajuster les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées. L'Ae recommande de compléter l'état initial par un inventaire de la faune et de la flore présentes sur le site ouvert à l'urbanisation et de prévoir, en fonction des résultats de cet inventaire, un ajustement éventuel des mesures ERC prévues dans le dossier pour la biodiversité.	La zone fait l'objet d'une mise en valeur agricole même si ces parcelles ne sont plus déclarées au Recensement Général Agricole. Les éléments de biodiversité sur les parcelles sont ainsi très limités. Ils sont sans doute plus présents au sud de la zone, au niveau de la prairie, des jardins et leurs boisements et du boisement du suare Saint Roch, éléments qui sont extérieurs à la zone A Urbaniser.
J8	Biodiversité	Rapport de présentation	Le site se trouve à proximité d'une zone humide. La végétation des jardins et les linéaires boisés existants au sud de la zone permettent de créer une zone tampon avec celle-ci. Cependant le dossier n'apporte pas la démonstration de la préservation des fonctionnalités de la zone humide.	L'objet de la modification est d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, non de prendre en compte la préservation de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de l'agglomération. Ces éléments pourront être protégés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
J9	Qualité paysagère	Rapport de présentation/OAP	L'Ae recommande de compléter le dossier par : <ul style="list-style-type: none"> • l'apport de croquis en trois dimensions, de photomontages et descriptifs de l'aspect des futurs bâtiments, de manière à ce que l'harmonie paysagère de l'ensemble et son insertion dans le paysage existant puissent être appréciées, • le renfort des dispositions de l'OAP, afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions, en particulier celles en alignement de la rue de Verdun qui constituent l'entrée de ville et celles donnant sur le château et le parc de Kernevez. 	Les OAP comprennent 2 vues d'ambiance données à titre illustratif pour apprécier de la typologie de l'architecture et la réalisation d'une 'voie verte', voie de desserte à sens unique bordée d'arbres d'alignement de hautes tiges planté en accompagnement. Concernant l'insertion des constructions vis à vis de la route de Morlaix et du parc du château de Kernevez : les constructions seront situées en arrière du cimetière entouré d'un mur maçonné en pierres, et une distance de 50 mètres. Les habitations d'une hauteur maximale de 9 mètres seront ainsi peu perceptibles. La façade sur la rue de Verdun présente elle une longueur limitée de 50 mètres. L'implantation de futurs équipements ou service fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui garantit une inertion paysagère des constructions au niveau de la rue de Verdun.
J10	Déplacements	Rapport de présentation	L'analyse des flux automobiles et de leurs incidences mérite d'être approfondie, en particulier au regard de l'implantation de la brigade de gendarmerie et des équipements « d'intérêt général et collectif » susceptibles d'augmenter de façon significative la circulation dans le secteur. Le dossier ne présente cependant pas d'analyse des besoins en déplacements des futurs habitants (travail, services, commerces...) et des mesures concrètes qui seront mises en œuvre pour répondre à ces besoins en limitant l'usage de la voiture. Le projet serait à améliorer sur ce point.	Les flux au niveau de la gendarmerie resteront limités principalement aux fonctionnaires de gendarmerie. Le positionnement des logements de fonction à proximité immédiate de leur lieu de travail va ainsi dans une logique de diminution des flux automobiles. Le type d'équipements ou de services à la population qui sera implanté en complément n'est pas encore connu. Néanmoins la localisation en centralité permet de favoriser les déplacements doux. La commune de Saint-Pol élabore en parallèle un schéma des déplacements et favorise l'apaisement des circulations par des aménagements spécifiques (zones 30...).
J11	Risques, nuisances sonores	Rapport de présentation	Concernant le projet d'implantation d'équipements collectifs, à la problématique de la circulation s'ajoute la question de la gestion de la mixité des fonctions activité/loisir/habitat sur le secteur, notamment en termes d'impacts sur le cadre de vie des riverains et futurs habitants de la zone à urbaniser en continuité. Cet enjeu n'est pas identifié dans le dossier.	La destination des futurs équipements et/ou services à la population n'est pas encore connue (éventuellement services médicaux). Néanmoins le PLU vise à favoriser la mixité des fonctions urbaines et à permettre l'implantation d'activité 'compatibles avec l'habitat' dans les zones urbaines.