

# LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

## Plan Local d'Urbanisme

### De la commune de LANNION

## Dossier de modification simplifiée n°4

### *Bilan de la mise à disposition du Public*



PLU approuvé par le conseil municipal le 31/01/2014

Modification simplifiée prescrite par arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté le : 11/03/2019

Délibération du conseil communautaire fixant les modalités de mise à disposition du public du : 25/06/2019

## LE CONTEXTE JURIDIQUE

### **Art L 153-36 du Code de l'Urbanisme:**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

### **Art L 153-37 du Code de l'Urbanisme:**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

### **Art L 153-41 du Code de l'Urbanisme:**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

### **Art L 153-45 du Code de l'Urbanisme:**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle*

### **Art L 153-47 du Code de l'Urbanisme:**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée*

### **Art L 153-48 du Code de l'Urbanisme:**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

## EXPOSE DES MOTIFS ET DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Le secteur de Nod Huel, classé en zone UA, a fait l'objet d'un périmètre en attente de projet d'aménagement global au PLU de Lannion. Le périmètre imposait une constructibilité limitée dans l'attente de la définition de projets d'aménagement. Ce dispositif était valable 5 ans et est désormais caduc. L'objectif de la modification du PLU est donc de préciser les conditions d'urbanisation du secteur, identifié comme stratégique du fait de sa position en bordure du Léguer dans la continuité du centre-ville de Lannion. Plusieurs études ont été conduites sur le site de Nod Huel par la ville de Lannion et Lannion-Trégor Communauté. Elles ont permis de préciser certaines contraintes affectant le site (pollution), d'écartier des projets difficilement réalisables sur le site (collège, port) ou d'en confirmer d'autre (pont). L'élaboration du schéma de référence du centre-ville « Lannion 2030 » a été finalisée en 2017, permettant de définir le rôle du secteur de Nod Huel dans la revitalisation du centre-ville. Le contenu de la modification du PLU s'appuie sur les conclusions de ces différentes études et prévoit la modification du règlement écrit et graphique de la zone UA ainsi que la modification de l'orientation d'aménagement du secteur de Nod Huel.

## EVOLUTION DU PLU SUITE A LA PROCEDURE DE MODIFICATION (AVANT CONSULTATIONS)

### INCIDENCES DU PROJET SUR LE REGLEMENT ECRIT DU PLU

L'article 1 du règlement de la zone UA est modifié afin d'autoriser les industries dans le nouveau secteur UAm, sous réserve de ne pas générer de nuisances ou risques incompatibles avec la proximité d'habitations. Cette modification ne vise pas n'importe quelles entreprises, mais celles ayant un lien avec le fleuve ou la mer afin de traduire l'objectif du schéma de référence de renouer avec une forme d'expression de la maritimité. Cette condition n'est pas traduite au règlement mais elle figure dans l'orientation d'aménagement et de programmation du site (objectif 2).

Les références au périmètre d'attente sont également supprimées, aucun autre périmètre d'attente n'étant encore en vigueur dans la zone UA (un autre secteur avait été institué sur l'îlot Poste/Office du tourisme mais est également caduc).

L'article UA 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifié pour permettre un retrait minimum des constructions de 3m. En effet, il paraît opportun de ne pas obliger à l'implantation à l'alignement pour la partie ouest du site de Nod Huel à dominante d'activité afin de permettre la meilleure insertion paysagère en fonction des projets.

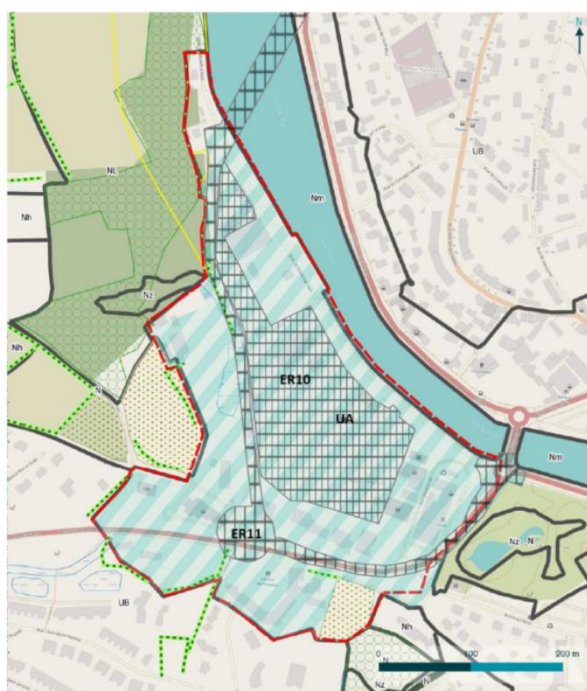
L'article UA 10 relatif à la hauteur maximale des constructions est modifié de manière à assurer la préservation d'un cône de vue sur l'hypercentre depuis la nouvelle entrée de ville. Le règlement modifié s'appuie sur la nouvelle orientation d'aménagement, qui propose une altitude maximale pour la parcelle la plus sensible du fait de son altitude actuelle et son positionnement dans le cône de vue depuis le futur aménagement d'entrée de ville.

En raison de l'accueil potentiel d'activités artisanales ou industrielles sur le site, il est proposé de rehausser la hauteur admise dans le secteur UAm (article UA10 :16 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère, contre 16,5m au faitage et 12,5m à l'acrotère en UA) et d'ajouter une disposition à l'article UA11 pour limiter l'impact visuel des aires de stockage. Pour cette même raison, il est proposé d'autoriser les grillages sans qu'ils soient doublés de plantations en secteur UAm, tandis que des précisions sont apportées sur les clôtures sur voie pour une bonne intégration paysagère.

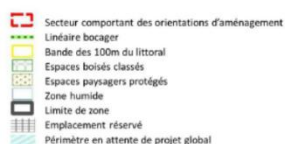
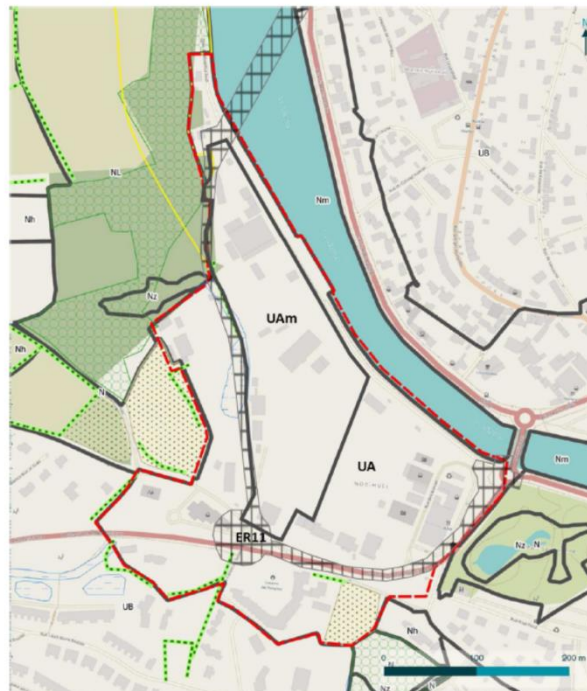
## INCIDENCES DU PROJET SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Un secteur UAm est créé, correspondant à la partie Ouest du site où sont autorisées les industries en lien avec la maritimité. La trame relative au périmètre d'attente de projet global est supprimée. L'emplacement réservé n°10, portant sur « Zone de Nod Uhel (terrains actuellement occupés par les ateliers municipaux et l'Etat (parcelle n° 227, section AR et parcelles n° 32, 33, 34 et 35, section AS) » de 32 734 m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune de Lannion est également supprimé.

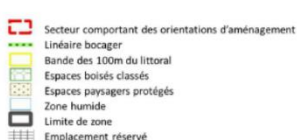
Extrait du règlement graphique:  
Site de Nod Huel avant modification simplifiée n°4 du PLU



Extrait du règlement graphique:  
Site de Nod Huel après modification simplifiée n°4 du PLU



UA : Centre urbain traditionnel élargi à vocation mixte  
 UB : Zone mixte proche du centre avec habitat groupé dominant  
 N : Zone naturelle ou forestière  
 dont Nz : zone humide  
 dont Nh : zone dédiée aux habitations et installations isolées  
 dont Nm : domaine public maritime  
 NL : Sites et paysages remarquables du littoral



UA : Centre urbain traditionnel élargi à vocation mixte  
 dont UAm : secteur permettant l'accueil d'activités industrielles  
 UB : Zone mixte proche du centre avec habitat groupé dominant  
 N : Zone naturelle ou forestière  
 dont Nz : zone humide  
 dont Nh : zone dédiée aux habitations et installations isolées  
 dont Nm : domaine public maritime  
 NL : Sites et paysages remarquables du littoral

## INCIDENCES DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont mises à jour pour intégrer les enjeux d'aménagement. La nouvelle OAP spécifique au secteur de Nod Huel est la suivante :

### Objectif de logements :

Nombre de logements : 50 logements minimum

20% de logements locatifs sociaux

### Objectif 1: élargir le cœur de ville

Espace en grande partie en friche mais néanmoins attractif pour plusieurs activités implantées en frange est et sud-ouest, à proximité immédiate du centre-ville et en bordure du Léguer, le secteur de Nod Huel offre l'opportunité de créer un nouveau quartier en renouvellement urbain, à même de dynamiser le centre-ville grâce à une vocation mixte :

- Une vocation habitat, afin de contribuer à un développement significatif de la population du centre-ville. Les typologies denses seront à privilégier (logements collectifs notamment).
- Une vocation de stationnement, afin de permettre le report des parkings des quais Aiguillon et Gunzburg vers



le site de Nod Huel, préalable à la mise en place d'un pôle d'animation central du « Grand espace du Léguer » sur les quais.

- Une vocation commerciale, proposant une offre autre que celle du centre historique. Les commerces seront à implanter idéalement entre le nouveau parking du centre-ville et le pont de Viarmes, afin de rythmer le parcours piéton jusqu'à l'hypercentre pour les visiteurs.
- Une vocation d'accueil d'entreprises, dont les actifs participent à l'animation du centre-ville.

Ce nouveau quartier permettra de traiter qualitativement l'entrée du centre-ville au sud du Léguer, avec une requalification urbaine du boulevard Mendès France en conséquence, favorisée par la réalisation d'un nouveau pont sur le Léguer qui permettra de supprimer une partie de la circulation de transit. La connexion piétonne à l'hypercentre, la liaison avec le parc Sainte Anne, l'ouverture sur le Léguer, les perspectives sur le centre ancien devront être intégrées au parti d'aménagement du nouveau quartier, avec un traitement des espaces publics et une architecture des constructions reflétant l'esprit de centre-ville et l'identité maritime et innovante de la ville.

Afin de préserver une fenêtre de vue sur le centre ancien depuis l'accès principal au site, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur indiquée ci-après (exprimée en altitude). Une hauteur inférieure pourra être imposée si le cône de vue sur le centre ancien est compromis. A l'inverse, une hauteur supérieure, dans la limite de celle autorisée par les dispositions générales, pourra être autorisée si le projet garantit la préservation d'un panorama sur le centre historique.



*Hauteur à respecter afin de préserver une fenêtre paysagère vers le centre ancien*

## **Objectif 2: mettre en valeur la façade sur le Léguer et la maritimité**

Le site est également destiné à accueillir prioritairement des activités qui valorisent l'identité fluviale et maritime de la ville. L'accueil d'industries, sous réserve qu'elles aient un lien avec le fleuve ou la mer, est ainsi possible, en les positionnant côté Ouest du site.

Le quai existant sur le site doit être préservé et valorisé, en permettant et en organisant l'accostage de bateaux. Un local associé à ces activités prendra place sur le site.

Une liaison douce attractive le long du Léguer sera à créer, dans une ambiance paysagée.

Enfin, le thème de la maritimité sera à décliner dans le traitement des espaces publics et l'architecture.

### Objectif 3: maîtriser les contraintes du site et développer son intérêt écologique

Le secteur de Nod Huel a été gagné sur la rivière suite au remblaiement d'un ancien bras du Léguer. Il a accueilli une usine à gaz, une décharge et des équipements qui ont entraîné une pollution importante du site. Cette situation impose de réaliser un plan de gestion des pollutions, afin de résorber ou de contenir la pollution identifiée, pour un environnement sain.

De plus, l'aménagement du quartier imposera de composer avec le risque inondation et submersion marine au moyen de choix d'implantation judicieux et de techniques adaptées pour limiter l'exposition des personnes et des biens.

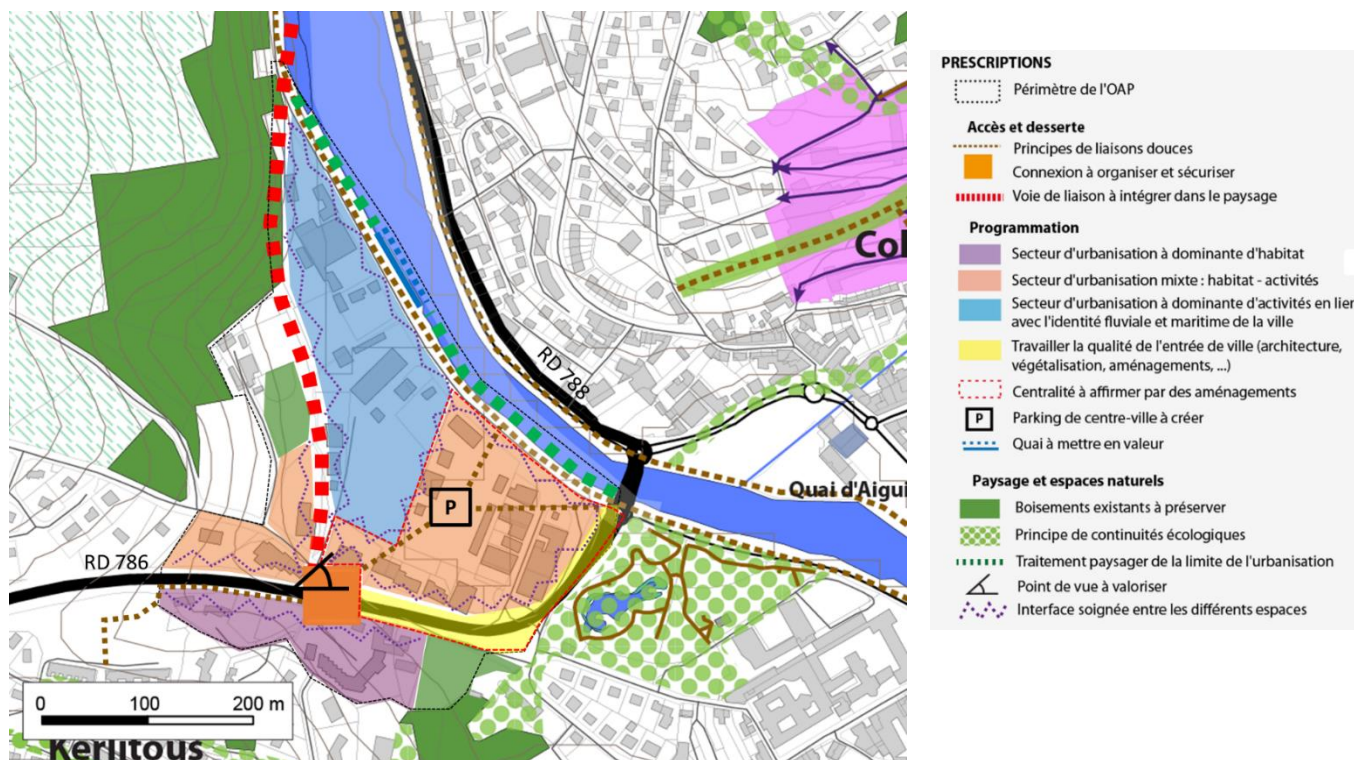
Par ailleurs, il importe de ne pas étendre l'urbanisation du site au-delà des limites actuelles afin de préserver le coteau de la vallée du Léguer. Les espaces à dominante naturelle au-delà de la voie menant au futur pont sont ainsi à préserver. Dans le cadre des études de conception future du projet d'aménagement, une attention particulière devra être portée au traitement de la bordure ouest du périmètre, afin de s'assurer de l'évitement des secteurs à enjeu et du maintien de leur fonctionnalité écologique (traitement adapté de l'interface).

Le projet d'aménagement cherchera à constituer une coulée verte en pas japonais à travers le quartier permettant de relier le coteau boisé au parc Sainte Anne. Cette coulée verte pourrait s'appuyer sur la végétation s'étant développée naturellement au centre du site sur une partie des anciennes friches industrielles, et accueillant des dépressions humides et 3 arbres d'intérêt. Toutefois, la végétation pouvant être vecteur de diffusion de la pollution, cette mesure pourrait être contradictoire avec l'objectif de contenir la pollution. Elle sera donc à mettre en œuvre dans la mesure du possible, en accord avec la gestion de la pollution du site.

Une végétation rivulaire sera également à maintenir (alignements de platanes à conserver notamment pour leur intérêt chiroptérologique). Le principe de l'alignement d'arbres sera ainsi à respecter, ce qui n'exclut pas la suppression ou le remplacement de certains arbres pour la création de voies douces ou l'accès aux quais. Dans le cadre des études de conception future du projet d'aménagement, cette sensibilité devra être analysée (vérification s'il s'agit bien de gîtes arboricoles avérés ou non) afin de respecter l'application de la réglementation sur les espèces protégées (tous les chiroptères sont protégés).

Un travail d'accompagnement paysager entre les différentes interfaces (espaces publics, espace industriel, habitat, berge, coteau boisé, voies de liaisons, ...) devra être réalisé.

Le projet pourra enfin promouvoir des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales.



## COMPOSITION DU DOSSIER DE MISE A DISPOSITION

Le dossier notifié aux personnes publiques associées a comporté :

- L'arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté du 15 mars 2019 prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU
- Le dossier de modification du PLU : notice de présentation, évolution des pièces du PLU (règlement écrit, règlement graphique et orientations d'aménagement et de programmation), évaluation environnementale

Le dossier de mise à disposition du public contenait ces mêmes pièces, ainsi que :

- L'avis tacite de l'Autorité Environnementale en date du 5 juillet 2019
- Les avis des personnes publiques associées reçus : Préfet et Conseil Départemental des Côtes d'Armor
- La délibération du conseil communautaire du 25 juin 2019 précisant les modalités de mise à disposition du public.

## CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées – PPA- :Sous-Préfet et services de l'Etat, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, Syndicat mixte chargé du ScoT, autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, Commune de Lannion, Présidents des Chambres Consulaires).

Le Conseil Départemental et le Préfet/ Direction Départementale des Territoires et de la Mer ont transmis un avis sur le dossier. La DDTMa émis des recommandations en matière de prévention des risques de submersion marine, et le Conseil Départemental des Côtes d'Armor (CD22) a transmis ses remarques de forme en matière de conditions de desserte du secteur de Nod Huel et de maintien d'un itinéraire de randonnée

## CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le projet de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci a été transmise pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale. L'autorité environnementale a donné un avis favorable tacite au dossier le 5 juillet 2019.

## DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier a été mis à disposition du public durant 1 mois du 15 juillet au 16 août 2019 inclus en mairie ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté et sur le site internet de la commune de Lannion. Une seule personne a exprimé son avis sur le projet de modification, en lien avec la loi littoral, le schéma de référence Lannion 2030 et le risque de submersion marine.

BILAN : EVOLUTION DU DOSSIER DE MODIFICATION SUITE AUX CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC

Le projet de modification a évolué pour prendre en compte les observations des personnes publiques associées :

PPA	Synthèse des remarques	Analyse	Modification du dossier
Conseil départemental des Côtes d'Armor	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations :</p> <p>Interdire tout accès direct pour les constructions nouvelles (sauf liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapide à l'espace public) sur la voie de liaison entre le futur pont sur le Léguer et le futur giratoire sur la RD786 et sur la RD786 à l'ouest du futur giratoire : le préciser au règlement et au zonage (zones UA et UAm</p>	<p>Cette demande vise à sécuriser la RD786 à l'ouest du site ainsi que la future voie de liaison entre le futur pont du Léguer et l'aménagement du raccordement sur la RD786, tout en leur permettant d'assurer leur rôle d'axes structurants à l'échelle supra-communale en évitant la multiplication des intersections.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlement écrit : modification de l'article UA3.1. :Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle: <math>\wedge\wedge\wedge</math> La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite, « ainsi que sur les 2 côtés de la RD786 dans le secteur de Nod Huel : - entre la voie de liaison entre l'ouvrage sur le Léguer et le futur giratoire de raccordement sur la RD786, - à l'ouest du futur giratoire de raccordement »</li> <li>Règlement graphique : ajout du symbole <math>\wedge\wedge\wedge</math> aux endroits spécifiés</li> </ul>
	<p>Pas d'explication sur la desserte routière des secteurs UA et UAm. Or, la faisabilité d'une 6<sup>ème</sup> branche sur un futur giratoire doit faire l'objet d'une étude de faisabilité, d'une modification du programme du pont aval sur le Léguer et d'un avis du département.</p>	<p>La desserte du secteur n'est pas définie à ce stade. Elle doit faire l'objet d'une étude en concertation avec le département.</p>	<p>OAP : ajout à l'objectif 1 de « Les modalités de desserte du secteur ne sont pas définies à ce stade. Elles devront faire l'objet d'une étude, en concertation avec le département. »</p>



<p><b>Conseil départemental des Côtes d'Armor</b></p>	<p>La légende des OAP n'inclut pas le pointillé rouge.</p>	<p>Le pointillé rouge est bien légendé comme « centralité à affirmer par des aménagements ».</p>	<p>Pas de modification</p>
	<p>L'itinéraire de randonnée St Herbot/Loguivy inscrit au PDIPR doit être maintenu ou doit faire l'objet d'un itinéraire de substitution de même qualité (rue Laouenan / RD786 / halage).</p>	<p>L'OAP sera modifiée pour intégrer le tronçon rue Laouenan en tant que liaison douce connectée aux autres tronçons de l'itinéraire.</p>	<p>OAP : ajout d'un tireté brun rue Laouenan continu vis-à-vis des liaisons douces existantes ou à créer au sud de la RD786 et au sein du site de Nod Huel (schéma) et ajout à l'objectif 2 « les itinéraires de randonnée existant seront préservés à leur emplacement ou feront l'objet d'itinéraire de substitution de même qualité. »</p>
<p><b>Préfet des Côtes d'Armor</b></p>	<p>Préconise un premier niveau de plancher des bâtiments à 6.30 IGN69 avec des recommandations concernant leur vulnérabilité (hauteur des prises, des bacs à déchets, des moteurs, etc.) pour les parcelles concernées par le risque de submersion marine, en fonction de l'aménagement des parcelles et de leur destination. (cf guide d'application de l'article R111-2CU)</p>	<p>Le règlement de la zone UA expose qu'« Une partie du territoire communal est concernée par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.[...] Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. » Le guide d'application mentionné par le Préfet figure en annexe du PLU.</p> <p>L'OAP précise à l'objectif 3 que « l'aménagement du quartier imposera de composer avec le risque inondation et submersion marine au moyen de choix d'implantation judicieux et de techniques adaptées pour limiter l'exposition des personnes et des biens. »</p> <p>L'enjeu lié à la submersion marine est donc bien pris en compte même si des dispositions précises ne figurent pas au règlement. L'objectif était de favoriser l'émergence de projets adaptés, basés sur une étude technique plus poussée du risque et étudiés au cas par cas en fonction des caractéristiques des projets, non figés à ce stade.</p>	<p>Le règlement UA2 précisera que « Dans le secteur de Nod Huel concerné par un risque de submersion marine, les constructions et installations autorisées devront comporter des dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et réduire la vulnérabilité des biens exposés au risque d'inondation. Si nécessaire, l'autorisation d'urbanisme pourra être assortie de prescriptions, telles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher de 6.30 IGN69 (en privilégiant les vides-sanitaires)</li> <li>• la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas d'inondation;</li> <li>• l'absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);</li> <li>• la surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;</li> <li>• l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées; ... »</li> </ul>
--	--	--	---

Le projet de modification a également évolué pour prendre en compte des observations du public (une seule personne a émis des remarques) :

	Synthèse des remarques	Analyse	Modification du dossier
<b>1</b> <b>(Gildas Morvan)</b>	Fond de plan montrant des bâtiments inexistant sur la zone UAm : fausse impression de densité	Le fond de plan est issu du cadastre officiel qui effectivement n'a pas été actualisé suite à la démolition de plusieurs constructions. La mise à jour du cadastre est indépendante de la procédure de modification simplifiée. Les photographies permettent de comprendre la situation actuelle, et montrent que ces démolitions n'ont pas supprimé le caractère artificialisé du site (restes de plateforme, matériaux) tandis que des aménagements (parking de centre-ville, aire de stationnement camping-car) n'apparaissent pas au zonage mais constituent également des espaces artificialisés.	Pas de modification.
	Localisation dans la bande des 100m du rivage de la mer en espace non urbanisé au nord-ouest de l'ancienne usine de gaz	Le PLU de Lannion approuvé le 31/02/2013 après consultation des personnes publiques associées et enquête publique considère le site de Nod Huel comme non concerné par la bande de 100m du rivage (cf rapport de présentation p165 et zonage). De plus, l'artificialisation de près de la totalité du site est claire et constatée depuis plusieurs dizaines d'année. La partie restée naturelle à l'ouest est exclue du projet de renouvellement urbain.	Pas de modification.
	Densification d'un espace proche du rivage non justifiée et règlement trop permissif sur les surfaces et hauteur des bâtiments au regard de la situation dans cet espace proche du rivage	<p>Le site de Nod Huel constitue actuellement une poche d'urbanisation en rupture typologique avec son environnement urbain. L'opération de renouvellement urbain qui le concerne doit ainsi remettre en symétrie cet espace avec la rive droite du Léguer afin d'en faire une extension du centre-ville, comme le prévoit Lannion 2030. A l'instar du reste de la zone UA, les surfaces des bâtiments admis ne sont pas limitées. La hauteur autorisée en UA actuellement est de 16,5m au faitage et 12,5m à l'acrotère. Autoriser 16m en hauteur maximum des constructions pour le secteur UAm apparaît une densification limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions en zone UA peuvent déjà atteindre une hauteur de 16,5m</li> <li>• l'OAP de Nod Huel limite à 14m cette hauteur maximum sur une partie de la zone UAm. Le règlement précise aussi qu'une hauteur inférieure pourra être imposée si le cône de vue sur le centre ancien est compromis.</li> <li>• Le site est implanté dans une cuvette : l'impact paysager des constructions est ainsi limité et ne peut dépasser la ligne d'horizon</li> </ul> <p>Enfin le secteur de Nod Huel ne représente que 10% du secteur du centre-ville UA et 0,8% des zones urbaines du PLU de Lannion.</p>	ajout de la justification ci-contre dans la notice

1	Lannion 2030 prévoit des aménagements légers autorisant l'accueil de navires et non une zone d'activités	Le site est déjà une zone d'activités. Les aménagements légers prévus par Lannion 2030 portent sur les rives du Léguer. Les espaces situés au-delà des rives sont ciblés par le schéma de référence comme devant s'ériger en nouveau pôle de consolidation du centre, en renouant avec une forme d'expression de la maritimité. L'aménagement d'un espace d'activités en lien avec l'identité fluvial et maritime de la ville n'est pas incompatible avec cette orientation.	Pas de modification.
	L'impact de l'élévation du niveau marin, évalué en 2012, est sous-estimé. Les dispositions du décret 2019-715 du 5/07/2019 concernant les aléas submersion marine pourrait être intégrées.	Le dossier reprend les informations officielles de l'Etat sur le risque submersion marine qui n'ont pas fait l'objet de mises à jour depuis 2013. L'impact de l'élévation du niveau marin est un sujet important qui est pris en compte dans le dossier (cf réponse à la remarque du Préfet).  Le décret du 5/07/2019 porte sur la mise au point de plans de prévention des risques naturels prévisibles pour les aléas débordement de cours d'eau et submersion marine. Un tel plan n'a pas été prescrit à l'heure actuelle par la collectivité mais serait utile.	Cf modifications apportées en réponse à la remarque du Préfet