

# PLU de Chevry Cossigny

---

## Annexe 1 à la délibération d'approbation du PLU

### Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées





A- Avis de l'Etat du 9 février 2018

**M. Le Sous-Préfet a émis un avis favorable sur le projet de PLU** « compte tenu que celui-ci limite sa consommation d'espace à 13,5 ha correspondant à la ZAC dite « les Nouveaux Horizons» créée en 2008 avant l'entrée en vigueur du SDRIF avec lequel l'existence de celle-ci est jugée compatible, notamment en prévoyant une densité de 35 logements/ha et en privilégiant la densification du bourg.

Il devra néanmoins s'assurer de sa **compatibilité avec le SDAGE et le SAGE de l'Yerres vis à vis de la préservation des zones humides, notamment dans le périmètre de la ZAC.** »

**Les observations appelant une réponse à l'avis de l'Etat sont listées ci-dessous, et accompagnées de la réponse apportée par la commune.**

1) Avis de l'Etat sur la compatibilité du PLU avec le SDRIF

**Extrait de l'avis confirmant la compatibilité du PLU avec le SDRIF au sujet du développement urbain :** « En maintenant l'aménagement de la ZAC «les Nouveaux Horizons » d'une superficie de 13,5 ha et créée en 2008, avant l'approbation du SDRIF, celle-ci est jugée **compatible avec la consommation d'espace permise par le document régional.** En dehors de la ZAC, la commune **ne prévoit aucun nouvel espace ouvert à l'urbanisation.** Le tissu bâti existant est programmé pour accueillir les logements notamment par de la densification et des opérations de renouvellement urbain.

La densité humaine et celle liée aux espaces d'habitat annoncées dans le projet de **PLU sont compatibles avec le SDRIF** en permettant leur augmentation au moins de 10 % respectivement. »

**Demande :** « La surface urbanisée de référence est fixée à 115,9 ha et est justifiée d'après une présentation des données relative au PLU approuvé 2006 et d'après lequel aucune nouvelle surface d'urbanisation n'a été ouverte ni utilisée jusqu'à présent (ce PLU est toujours en vigueur). Dans le présent projet, le rapport de présentation n'apporte pas de justification cartographique délimitant les surfaces prises en compte pour cette estimation, Le rapport de présentation devra être complété en apportant une telle justification. »

**Réponse :** le rapport de présentation indique qu'aucune extension n'est prévue, hormis celle de la ZAC dont il est convenu avec l'Etat qu'étant antérieure au SDRIF elle est entérinée de fait. C'est pourquoi la référence à l'espace urbanisé n'est pas présentée.

Cependant, pour répondre à la demande de l'Etat, il sera rappelé la surface urbanisée de référence (133 ha en 2012) selon les chiffres du référentiel territorial de l'IAURIF. Cela conduit à une capacité d'extension de 6,65 ha, entièrement consommée par la ZAC.

2) Cours d'eau et mares

**Demande :** l'Etat indique que certains cours d'eau et mares ne sont pas représentés sur le plan de zonage. Des cartographies élaborées par le SYAGE sont joints à l'avis.

**Réponse :** après étude des cartographies fournies, le plan de zonage sera complété le cas échéant. Les services du SYAGE qui ont été contactés à ce sujet ont indiqué que la cartographie annexée à l'avis était peu précise et qu'il valait mieux se reporter à la carte des cours d'eau du département.

### 3) Zones humides

**Demande :** « Il conviendra de classer en Nzh « les zones humides connues délimitées » qui ont été recensées par l'étude du SAGE de l'Yerres et qui figurent sur les fiches 302, 305 et 316 (fiches jointes).

**Réponse :**

Conformément à la demande de l'Etat, les zones humides connues délimitées par le SYAGE seront classées en Azh ou Nzh au plan de zonage. Il s'agit d'espaces situés au sein de la forêt de la Léchelle.

**Demande :** Les cartographies des enveloppes d'alerte de zones humides de la DRIEE n'apparaît pas, à l'échelle communale, dans le paragraphe relatif aux zones humides du rapport de présentation (p.94).

**Réponse :** les zones humides sont présentées dans le diagnostic (pièce n°2-1) pages 93-94, il y a eu en effet un problème d'affichage de certaines cartes dans le rapport de présentation que nous allons corriger dans le dossier d'approbation.

**Demande :** Il est préférable de classer en zone humide Azh ou Nzh uniquement les zones humides avérées de classe 1 et 2. Les zones humides de classe 3 peuvent être matérialisées si elles ont été vérifiées et confirmées. Au vu du contexte particulier de présence de mares et mouillères relevée par le SRCE et des prescriptions du SAGE de l'Yerres, il convient de maintenir sur le plan de zonage, à titre d'information, la couche représentant les zones humides de classe 3 même si le caractère humide n'a pas été vérifié ainsi que la partie du règlement s'y afférant.

**Réponse :** la commune souhaite être plus protectrice que ce qu'impose à minima le SYAGE concernant les zones humides, en classant plus largement les abords du ru au sein du bourg en zone humide Nzh.

**Demande :** De plus, toute ouverture de zone à l'urbanisation (notamment sur les zones AUa et AUXb) doit faire l'objet de prospections afin d'affirmer ou infirmer le caractère humide au préalable, étant rappelé que le SAGE proscrit toute destruction de zone humide.

**Réponse :** l'avis du SYAGE repris ci-après indique bien : « Autour des rives du Réveillon se trouvent des enveloppes d'alerte (classe 3 de zone humide – étude DRIEE). Il conviendra d'y faire attention lors des projets d'aménagement (étude pédologique et floristique pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide). » Par ailleurs, les services du SYAGE, contactés à ce sujet ont bien confirmé qu'il appartient aux pétitionnaires et non aux communes de réaliser ces études. NB : les services de l'Etat ont également confirmé ce point par mail le 23/02/2018.

Le règlement du PLU indique déjà à l'article 2 de la zone AUXb : « La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m<sup>2</sup> de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques. »

Conformément au SAGE, la **mention du seuil des 1000 m<sup>2</sup> sera supprimée** (« Pour tout projet de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces zones »), l'étude zone humide sera donc imposée dans tous les cas sur les zones à urbaniser situées en classe 3. De plus, la zone AUa étant pour une infime partie située en classe 3, cette mention sera également reprise à l'article 2 de cette zone.

**Demande** : Les dispositions « 2 » de la zone Nzh et Azh mériteraient d'être plus précises afin de permettre une protection de ces zones. Il conviendrait, par exemple pour la disposition 2 de la zone Nzh, d'ajouter à la phrase « Les aménagements visant à mettre en valeur le milieu humide » la mention « dans le cadre de projets de restauration ». Cette précision devra être également apportée à la zone Azh.

**Réponse** : cette mention sera ajoutée à l'article 2 des zones Azh et Nzh.

#### 4) Eaux pluviales / assainissement

**Demandes** : L'article 4 du règlement des différentes zones relatif à l'assainissement indique, dans son chapitre concernant les eaux pluviales, que « les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. » Cette prescription est appréciable notamment au vu des objectifs du SDAGE. **Il pourra néanmoins être précisé « infiltration sur l'unité foncière».**

Ensuite il conviendrait de faire une transition avec le paragraphe suivant **«En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau ... »**. **Il serait opportun de mettre en tête de phrase la mention « si l'infiltration est insuffisante, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau ... »**.

Dans ce même paragraphe, concernant le prétraitement, il pourrait être précisé que **« avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives »**.

Le paragraphe relatif aux espaces de stationnement, pour plus de clarté, pourrait être déplacé en fin du chapitre de la disposition 4. Il conviendra **d'enlever la mention de « séparateur d'hydrocarbure »**, qui a une utilité pour des activités spécifiques (station-service), et de la remplacer par la mention **« dispositifs rustiques »**.

**Réponse** : ces demandes seront prises en compte.

**Demandes** : Un zonage d'assainissement en vigueur (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement autonome) devrait être joint au présent projet de PLU. A notre connaissance **le zonage d'assainissement de la commune a été approuvé.**

Un **zonage eaux pluviales** devrait s'il existe être aussi joint au PLU.

**Réponse** : la commune ne dispose d'aucun zonage d'assainissement ni de schéma d'assainissement.

#### 5) Milieux naturels

**Demande** : La zone AUXb est concernée par un boisement de plus de 30 ans et de plus de 1 ha, il conviendrait de maintenir au maximum ce boisement situé en limite de commune afin de bien intégrer et de délimiter l'urbanisation de la ZAC. [...] En cas de réalisation de la ZAC, il conviendra de bien informer le porteur de projet de la nécessité de déposer une demande de défrichement auprès de la DDT/Service Environnement et Prévention des Risques.

**Réponse** : la commune a décidé d'ajouter à l'OAP l'obligation de créer un boisement compensatoire le long de la limite Ouest du périmètre de la zone AUXb, pour répondre à l'avis de l'Etat et des associations de sauvegarde de l'environnement (voir ci-après).

### **Demande : corridors écologiques**

Sur le plan de zonage, des corridors écologiques sont délimités au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Pour plus de lisibilité, il conviendra d'insérer leur légende, sur le plan de zonage, sous le titre existant « d'éléments à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU ».

Le contour du corridor écologique du massif boisé à l'Est de la commune reprend le tracé des lisières des boisements de plus de 1 00 ha. Afin de bien identifier l'emprise du corridor, il serait souhaitable de marquer l'intérieur de celui-ci par une trame adaptée.

**Réponse** : ces demandes «de forme » seront prises en compte.

L'article 2 du règlement des différentes zones impactées, indique que dans le secteur de continuité écologique « les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques ». Ces dispositions sont contraires avec l'objectif de protection des continuités écologiques. En effet, l'appréciation de « la remise en cause des continuités écologiques » est difficile en l'absence de définition.

**Réponse** : la commune souhaite maintenir cette disposition, car elle estime que ses services instructeurs seront en mesure d'apprécier les mesures prévues au sein des projets pour le maintien des continuités écologiques, sachant que celles-ci sont étroitement liées à la présence de cours d'eau.

### **6) Prise en compte des risques et nuisances**

**Demande** Retrait et gonflement des argiles : des prescriptions spécifiques sont fortement recommandées. Il conviendra de joindre au PLU la plaquette "les constructions sur terrain argileux en Ile de France".

**Réponse** : ces informations sont déjà présentes dans le PLU à l'annexe 9 « informations diverses ».

### **7) Servitudes**

**Demande** : Les servitudes PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (centre d'émission et de réception et Zone de dégagement) ont été abrogées par les décrets du 29 mars 2001 et du 3 février 2000. Dans ce cas il convient de procéder à cette correction dans le dossier des servitudes d'utilité publique (plan et liste).

**Réponse** : cette demande sera prise en compte.

### **8) Annexe : observations sur le contenu et la forme du dossier**

**Demande** : De manière générale, certaines cartes sont absentes (pages ... ,80, 103,119 ... ), seul l'encadré est présent. Il convient d'insérer les cartes annoncées.

**Réponse** : cette modification sera apportée.

**Demande** : « Il est précisé que la nouvelle aire d'accueil des gens du voyage de 60 places réalisée à Briec-Comte-Robert a été ouverte depuis le 16 août 2016, les anciens aménagements étant destinés à être détruits.

**Réponse** : Cette correction sera apportée au rapport de présentation.

**Demandes concernant le règlement :**

Articles UA12, UB12, UX12, AUXa et AUa 12: concernant la norme de stationnement des vélos pour les établissements d'enseignement, celle-ci est basée sur le nombre d'élèves (entre 8 et 12 élèves).

Cette règle n'est pas fixe compte tenu qu'on peut effectuer le calcul sur une base d'un ensemble soit de 8 ou 12 élèves. Pour une formule simple et constante évitant toute interprétation, il convient de retenir un ensemble d'élèves précis et fixe.

**Réponse :** la commune décide d'appliquer cette norme sur une base de 10 élèves.

**Article UA13 :** Aucune proportion n'est indiquée (pourcentage) pour la partie de terrain à garder en pleine terre.

**Réponse :** S'agissant de la zone UA à caractère dense (centre ancien), la commune ne souhaite pas fixer de proportion pour les espaces en pleine terre. D'autant qu'une règle précise existe déjà : « Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fonds de parcelle et les constructions. »

Article UH12 : Le stationnement des bureaux est réglementé alors que ce type de construction n'est pas autorisé dans la zone.

**Réponse :** cette modification sera apportée.

**B- Avis du SYAGE (annexé à l'avis de l'Etat)**

**L'avis du SAGE de l'Yerres sur le PLU de Chevry-Cossigny est favorable sous réserve que les remarques ci-dessous soient prises en compte.**

**1) Rapport de présentation****Demandes :**

- Cartes manquantes
- Petite correction à apporter à la page 78, le PAPI devrait être approuvé au courant de 2018

**Réponse :** ces modifications seront apportées.

**2) OAP****Demandes :**

OAP 3 : Attention une partie de la parcelle 23 de l'OAP 3 se trouve en en enveloppe d'alerte (classe 3 de zone humide - étude DRIEE). Il conviendra d'y faire attention **lors des projets d'aménagement** (étude pédologique et floristique pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide).

**OAP- AUa**

La pointe nord-est de la zone AUa se trouve en enveloppe d'alerte (classe 3 de zone humide – étude DRIEE). Il conviendra d'y faire attention **lors des projets d'aménagement** (étude pédologique et floristique pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide).

OAP zone d'activité AUxb

Autour des rives du Réveillon se trouvent des enveloppes d'alerte (classe 3 de zone humide – étude DRIEE). Il conviendra d'y faire attention **lors des projets d'aménagement** (étude pédologique et floristique pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide).

**Réponse :** Le SYAGE demande la prise en compte des zones humides potentielles lors des projets d'aménagement et non au stade du PLU.

Voir à ce sujet la réponse apportée à la remarque de l'Etat sur les zones humides. Un paragraphe sera ajouté dans le règlement des zones concernées.

### 3) Règlement

#### **Demandes :**

UA 3 - Voies et accès

Noter que les voies privées doivent permettre la récupération des eaux pluviales ou à défaut que les matériaux soient le plus infiltrant possible

UA 12 - Stationnement

Il est recommandé de préconiser d'assortir les aires de stationnements d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement devront être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement définie dans le **zonage des eaux pluviales ou à défaut 1L/s/Ha**.

**Réponse :** ces éléments sont traités de manière générale à l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales : « Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces dédiés au stationnement de plus de 150 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'un pré-traitement, séparateur d'hydrocarbure...avant rejet dans le réseau collectif.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé. »

Il ne semble pas nécessaire de les rappeler dans d'autres articles.

UA 11- Aspect des constructions et aménagement des abords

Il est recommandé de permettre la végétalisation de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords.

**Réponse :** L'article UA 13 impose déjà la végétalisation des abords des constructions : « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fonds de parcelle et les constructions. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales. L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle... »

#### 4) Plan de zonage

Le SYAGE propose éventuellement de classer en Azh deux secteurs, au Nord du bourg et aux abords de Cossigny.

**Réponse** : la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette proposition, les espaces concernés sont déjà protégés par un secteur de continuité écologique.

#### 5) Annexes

Documents à annexer au PLU (si existants) :

- Schéma des réseaux d'assainissement et d'eau potable
- Zone d'assainissement eaux usées et eaux pluviales
- Règlement d'assainissement collectif et non-collectif
- Les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable : même s'ils ne sont plus utilisés et tant qu'ils ne sont pas rebouchés dans les règles de l'art.

**Réponse** : il n'existe pas de Zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ni de Règlement d'assainissement collectif et non-collectif, à la connaissance de la commune.

Concernant les servitudes, la liste fournie par l'Etat ne mentionne pas de périmètres de protection de captage sur le territoire.

### C- Avis de RTE (annexé à l'avis de l'Etat)

#### 1) Annexes du PLU

**Réponse** : la liste et le plan des servitudes seront complétés avec les données fournies par RTE : **liste des lignes, poste électrique sur le plan, mise à jour de l'adresse du gestionnaire.**

Les recommandations fournies ainsi que les plans des lignes seront annexées au PLU (pièce n°9, informations diverses).

#### 2) Règlement

RTE demande à ce que soient mentionnées spécifiquement des règles relatives à la présence d'ouvrages électriques en zones A et N : article 2, article 10 (exemption de hauteur), articles 6, 7, 8, 9 :

« Nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques. »

**Réponse** : ces demandes seront prises en compte.

## D- Avis de l'architecte des bâtiments de France (28/12/2017)

---

L'avis mentionne la présence de Servitudes d'utilité publique patrimoniales :

La commune de Chevry-Cossigny ne possède aucun monument historique inscrit ni classé, et partage à l'extrême nord-est avec la commune voisine de Gretz-Armainvilliers la servitude du Site inscrit du Parc et Château du domaine Péreire inscription par arrêté du 6 mars 1947.

**Pas de demande particulière.**

## E- Avis du CRPF (1/02/2018)

---

**L'avis du CRPF sur le projet de PLU arrêté est défavorable, sauf à apporter les corrections proposées avant son approbation.**

**Demandes :**

- 1) Ajouter au PADD page 5 et 13, aux points concernant la problématique énergétique et la réduction des gaz à effet de serre une mesure susceptible aussi de maintenir des emplois rédigée par exemple ainsi : «*Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment.* »

**Réponse :** la commune est d'accord pour ajouter cette mention au PADD.

- 2) Au règlement, à propos des Espaces Boisés Classés, page 4, il faut être plus précis pour éviter les ambiguïtés et compléter dans le cadre du tableau avec le texte suivant :  
« En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41), lorsqu'ils sont :
  - arbres dangereux, chablis ou morts;
  - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
  - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
  - ou en forêt publique soumise au régime forestier. »

**Réponse :** ces demandes seront prises en compte.

- 3) Le règlement en outre, pages 20, 33, 44, 53, 60, 68, 75, 81 et 88, indique aux articles 13 de toutes les zones (et donc aussi boisées) que: « **Les végétaux invasifs sont interdits.** » **Pour les zones agricoles et boisées**, ces interdictions sont manifestement contraires au code de l'urbanisme lui-même, qui prévoit bien en cette matière la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières (art. L101-2), mais s'en retire la compétence sur l'utilisation agricole, y compris sylvicole, qui en est faite (art. L101-3), et qui elle relève en revanche des codes rural et forestier.

Notez bien que cette question est déjà abordée **page 5 du règlement** en forme de recommandation, ce qui est raisonnable et suffisant, car en effet cette notion est fortement sujette à controverse tant sur les éléments des listes que sur les rôles exacts et les risques liés à ces espèces selon les contextes, et cela de l'avis du muséum lui-même (cf. : <http://eee.mnhn.fr>), mais il faut y **préciser en plus: « hors espaces agricole et forestier »**. Et retirer du règlement toutes les interdictions des végétaux invasifs figurant aux neuf pages répertoriées ci-dessus.

**Réponse** : l'interdiction des végétaux invasifs sera supprimée en zone agricole et naturelle et p.5, pour la recommandation il sera précisé hors espaces agricole et forestier.

#### F- Avis de la chambre d'agriculture (19/01/2018)

##### 1) Emplacements réservés

- ER a pour création d'un boisement : la CA demande sa suppression.
- ER d pour création d'une liaison douce de 5 m de largeur : demande de retrait
- ER g pour création d'une voie : demande de retrait

**Réponse** : l'ER « a » a déjà été supprimé dans le nouveau projet de PLU soumis pour avis aux PPA. Concernant les autres ER, il s'agit de projets d'intérêt général que la commune souhaite maintenir. L'ER g pour la création d'une voie au Sud du bourg a été supprimé suite à la demande de nombreux habitants (voir rapport du commissaire enquêteur).

##### 2) Zones humides

###### Demandes :

« La Chambre d'agriculture demande que les zones humides de classe 3 soient simplement mises en annexe puisqu'elles ne sont pas avérées, mais seulement présumées. »

« Nous lisons, page 82 du règlement, qu'en zone «Azh» toute occupation du sol est interdite à l'exception des aménagements visant à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide. Nous demandons expressément que cette interdiction générale soit revue en concertation avec la profession agricole afin de ne pas limiter les activités agricoles existantes. »

**Réponse** : le PLU doit être compatible avec le SYAGE et se doit donc de reporter sur le plan de zonage les zones humides de classe 3 (voir ci-avant avis de l'Etat et du SYAGE). De même, les zones humides avérées (classes 1 et 2) doivent faire l'objet d'un zonage spécifique Azh où toute occupation du sol de nature à remettre en cause les zones humides doit être interdite.

##### 3) Réaffectation des corps de ferme

La Chambre d'agriculture demande, d'une part, que l'ensemble des bâtiments agricoles situés en zone «A» puissent faire l'objet d'un changement de destination et, d'autre part, que cette possibilité ne soit pas encadrée par une limite de plancher maximale.

**Réponse** : la commune ne souhaite pas modifier le PLU concernant ces éléments. En effet, elle souhaite permettre le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural uniquement. De plus, elle souhaite limiter la surface de plancher qui sera dévolue à la nouvelle destination, afin de permettre la pérennité des activités agricoles, conformément au code de l'urbanisme.

##### 4) Le classement en EBC de parcelles agricoles

Notre compagnie constate, sur les plans graphiques, que certaines parcelles agricoles sont classées en EBC. Aussi, nous demandons que seules les parcelles actuellement boisées puissent faire l'objet d'un tel classement et que les EBC repérés aux plans de zonage sur des parcelles agricoles soient retirés.

**Réponse** : les espaces classés EBC en zone A sont tous des espaces réellement boisés ou des alignements d'arbres. La commune ne souhaite donc pas les déclasser.

## 5) La réglementation de la zone « A »

Notre compagnie demande expressément que la réglementation autorise la diversification des activités agricoles afin de permettre aux exploitants de la commune de développer des activités complémentaires à l'activité agricole.

**Réponse** : le règlement de la zone agricole autorise : « Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole professionnelle ». Ainsi toutes les activités réputées agricoles par le code rural (gîte et camping à la ferme, vente à la ferme,...) sont de fait autorisées par le règlement. Pour lever toute ambiguïté, le règlement pourra préciser que la diversification des activités agricoles telles que listées par le code rural est autorisée.

Nous demandons que le règlement autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus 100 hectares.

**Réponse** : le SDRIF autorise en effet les bâtiments agricoles au sein de la lisière, mais le PLU peut être plus restrictif et c'est le souhait de la commune pour préserver les boisements.

### G- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – 10/01/2018

---

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la commission a rendu un **avis favorable sur le projet de PLU assorti des réserves expresses suivantes** :

1) Matérialiser de manière plus claire les emprises de la TGV et de la N4 : prévoir un classement en une zone unique plutôt qu'une succession de zones N ou A selon la nature des parcelles traversées.

**Réponse** : La LGV n'est déjà classée que dans une zone unique A et la N4 dans une zone unique N.

**Demande** : Maintenir une zone paysagère boisée le long du secteur AUXb afin de mieux intégrer l'urbanisation future.

**Réponse** : La commune souscrit à cette demande (voir réponse à l'avis de l'Etat).

**Demande** : Classer en Ue le secteur d'équipement de loisirs, classé en N actuellement.

**Réponse** : la commune souhaite maintenir en zone naturelle cet espace paysager situé aux abords d'une zone humide et d'un cours d'eau.

**Demande** : Classer en zone humide Azh ou Nzh uniquement les zones humides avérées de classe 1 et 2. Les zones humides de classe 3 peuvent être matérialisées si elles ont été vérifiées et confirmées.

**Réponse** : voir réponse à l'avis de la chambre d'agriculture et à l'avis de l'Etat.

La CCI Seine-et-Marne a émis un **avis favorable** avec les remarques suivantes.

**1) Rapport de présentation**

La CCI de Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de la ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1 de l'avis).

Afin de mieux comprendre et valoriser la structure de l'équipement commercial de la commune, la CCI Seine-et-Marne demande de :

Stipuler la présence sur la commune d'un marché hebdomadaire tenu le mercredi matin sur la place de la Poste réunissant une dizaine d'exposants;

Mettre à jour la liste des commerces en retirant l'activité de fleuriste (( L'Or K'idée) du fait de l'arrêt de cette activité et en ajoutant l'activité de plomberie-chauffagiste et la poste qui manquent à l'inventaire des commerces de la commune.

Mentionner le nombre total de commerces actifs avec vitrine présents sur le territoire communal. La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats 18 établissements en activité avec vitrine en janvier 2018 répartis de la façon suivante :

o 14 au sein de la centralité de centre bourg,

o 2 localisés en entrée de ville ouest au sein de la ZAE existante mais recensés comme appartenant à la centralité de centre bourg (citée ci-dessus),

o 2 en dehors de cette centra lité (activité agricole disposant d'un point de vente et restaurant du golf).

Afin d'illustrer cette information, une cartographie localisant les commerces de centre bourg et d'entrée de ville est annexée (cf. Annexe 2 de l'avis).

**Réponse** : ces éléments seront ajoutés au rapport de présentation

**2) PADD**

Dans un souci de cohérence, la CCI Seine-et-Marne recommande de prolonger le trait violet représentant la volonté de préserver les commerces et services afin que l'ensemble du front bâti longeant la RD216 et situé en UA soit concerné par cet objectif.

**Réponse** : cette modification sera apportée au PADD

**3) OAP**

L'implantation d'une nouvelle surface commerciale en entrée de ville sud-ouest ne peut s'entendre que si l'OAP démontre et stipule que le projet commercial sera connecté et relié aux commerces existants et constituera bien un complément et non une concurrence à la centralité commerciale de centre-bourg existante.

**Réponse** : le PLU prévoit l'augmentation de la population du bassin de vie, notamment au travers des OAP 1, 2 et 3 situées à proximité de la future zone commerciale et du secteur 4 qui a vocation à accueillir une résidence intergénérationnelle à proximité des commerces du centre-ville. La commune va imposer à la moyenne surface qui s'implantera dans la ZAC de ne pas proposer de boulangerie ou pharmacie pour ne pas faire de concurrence aux commerces de proximité en centre-ville. Il s'agit bien d'une offre commerciale complémentaire.

#### 4) Règlement

Concernant les articles 12 relatifs au stationnement, la CCI Seine-et-Marne demande de prévoir la réalisation de places de stationnement pour les commerces au sein des zones UX et AUX afin d'offrir à ces activités un nombre de places suffisantes pour répondre à leurs besoins et à ceux des clients.

**Réponse** : la commune ne souhaite pas déterminer en amont de normes de stationnement précises pour les commerces, le règlement impose de réaliser du stationnement « correspondant aux besoins des aménagements et constructions ». Il appartiendra donc aux services instructeurs de déterminer au cas par cas si les besoins sont satisfaits. De plus, la commune vient d'aménager un parc de stationnement aux abords du pôle santé qui pourra être mutualisé.

#### I- Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat de Seine et Marne (10/01/2018)

La CMA77 met en avant le fait que l'Artisanat n'apparaît que succinctement dans le PADD et dans le Rapport de Présentation. Suite à ce constat et à la définition effectuée précédemment, la CMA 77 souhaiterait que l'artisanat soit davantage mentionné au sein de ces documents.

Le rapport de présentation peut être l'occasion de présenter quelques chiffres de l'Artisanat à Chevry-Cossigny. Ainsi, il existe 97 entreprises artisanales sur cette commune. La répartition des entreprises suivant les quatre grandes catégories d'activités (Alimentation: 4 entreprises, Bâtiment: 42 entreprises, Fabrication : 14 entreprises, Services: 34 entreprises) montre une présence plus marquée des entreprises du secteur du bâtiment dans cette commune (exemples : maçonnerie, plomberie, électricité, etc.), et une représentation moindre des entreprises de l'alimentation (exemples : boulangerie, boucherie, restauration rapide, etc.)

**Réponse** : ces éléments seront ajoutés au rapport de présentation.

#### J- Avis de l'INAO (19/01/2018)

« La commune de Chevry-Cossigny est située dans les aires géographiques : des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nous n'avons pas recensé de siège d'exploitation en lien avec ces productions. Je vous informe que l'INAO n'a **pas de remarque à formuler sur ce dossier**, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact sur les AOP concernées. »

#### K- Avis du Département de Seine et Marne (12/02/2018)

Le Département a émis un avis favorable sur le PLU, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessous.

- un plan de localisation des OAP en faciliterait la lecture
- Les OAP sont toutes situées en zone UB à vocation d'habitat dans un même quartier d'entrée de ville Sud-Ouest du bourg. L'enjeu est d'anticiper la mutation prochaine du quartier. Cette analyse est malheureusement peu perceptible au PLU.

**Réponse** : les secteurs soumis à OAP sont localisés par un périmètre spécifique aux plans de zonage conformément au code de l'urbanisme, ce qui permet de les situer aisément.

Le document des OAP et le RP mentionnent bien l'enjeu de renouvellement urbain de l'espace en entrée sud-ouest.

## 1) Servitudes

Le plan d'alignement (EL 7) de la RD 216 (plutôt que CD 216) doit être légèrement allongé à l'Est jusqu'au carrefour avec la RD 35 Nord. En revanche, il convient de rectifier l'adresse et le nom du gestionnaire (Conseil départemental et non DDT, adresse : 1 Place de la Porte de Paris, 77000 Melun) et de préciser au grand public, le lieu de consultation des plans (Agence Routière Territoriale de Melun – Vert-St-Denis 314, avenue Anna Lindh 77240 Vert-Saint-Denis).

**Réponse** : la liste et les données de localisation des servitudes sont fournies par les services de l'Etat puisqu'elles relèvent de sa compétence. Néanmoins, les précisions demandées seront ajoutées à la pièce des servitudes, avec les précautions nécessaires (le bureau d'études ne peut s'engager sur le report des servitudes sur le plan).

## 2) Accès sur RD

« Il faut notamment poursuivre l'étude de faisabilité du plan global d'aménagement du quartier. La réflexion doit s'appuyer à l'échelle du quartier, sur la mutualisation des accès, le maillage à long terme des impasses, la création de liaisons douces, un nouveau tracé de la voie communale péri-urbaine s'accrochant peut-être plus à l'Ouest avec la porte d'entrée de ville à hauteur de la zone Aux. »

**Réponse** : la commune a déjà mené cette réflexion en présentant les OAP à une échelle plus large que dans le précédent projet et en regroupant les OAP 1 et 2 afin de bien montrer la cohérence d'ensemble. Le raccordement à des impasses existantes a été étudié mais s'est avéré difficile compte-tenu de leur étroitesse et de la proximité des habitations riveraines.

## 3) ER

7 Emplacements réservés (et non 6 selon le RP II p. 31)

ERe : l'ER est bien positionné, sa superficie est à corriger pour à ce jour, une surface de 11 931 m<sup>2</sup> et non de 1 846 m<sup>2</sup>.

**Réponse** : ces modifications seront apportées au dossier de PLU.

## 4) OAP

### Demandes :

Faire une OAP commune pour les **secteurs 1 à 4**. Evoquer les points suivants :

« - Le maintien de la sécurisation de l'entrée de ville (section 70) permettant aux automobilistes de décélérer progressivement de 80 à 50 km/h.

- La sécurisation du nouveau carrefour RD 216/RD 51e1/voie communale. Si cette voie est programmée comme future voirie urbaine carrossable, elle doit être située en vis-à-vis directe de la RD 51e1 pour un meilleur fonctionnement du carrefour en croix. Pour une voie réservée aux liaisons douces, il convient de rabattre les traversées au carrefour existant.

- Le maillage de liaisons douces internes avec les itinéraires existants (RD 216).

- Le renfort du traitement paysager de la frange Sud du terrain, premier plan perpendiculaire à la RD 216 (OAP 1) et très visible dans la perspective d'entrée de ville.

Pour confirmer le caractère urbain de la zone traversée, il conviendrait aussi d'imposer une implantation des façades bâties parallèlement à la RD 216. »

**Réponse** : les règles concernant le code de la route (vitesse) ne sont pas du ressort du PLU.

L'emplacement réservé initialement prévu au Sud des OAP 1 et 2 pour la réalisation d'une voie a été supprimé suite à l'enquête publique (pétition de nombreux habitants opposés à ce projet). Néanmoins, les

OAP garantissent la sécurité au sein des futures opérations en imposant une sécurisation des accès sur la RD. En outre, l'ART et le Département seront consultés lors du dépôt des permis.

Il n'y aura pas de voies structurantes à l'intérieur des secteurs soumis à OAP (plutôt un principe d'accès), c'est pourquoi la commune ne souhaite pas imposer la réalisation de pistes cyclables aux futurs aménageurs. Le traitement paysager au Sud des secteurs est déjà imposé.

Enfin, la commune ne souhaite pas imposer l'implantation des constructions sur le terrain de l'opération, afin de laisser un peu de souplesse aux futurs aménageurs. Le plus important pour la commune est la préservation de la bâtisse remarquable présente au sein du secteur 2, qui est déjà une contrainte importante.

### OAP 5 (ZAC habitat)

« Pour une meilleure compréhension, la définition du réseau de desserte est à préciser en plan à l'OAP, certaines voies semblant réservées aux liaisons douces (à raccorder à l'itinéraire cyclable /RD 216).

La sécurisation du carrefour d'accès du lotissement est bien prévue. Néanmoins, l'effet recherché de « Porte d'entrée du quartier » ne doit pas, dans le cadre de la hiérarchisation des carrefours sur la RD 216, être plus important que le giratoire voisin (RD 216/RD 35). **Le projet devra être vu avec l'ART** (agence routière territoriale).

En revanche, en rive de la RD 216, la continuité des plantations d'alignement bilatéral conférant un caractère urbain homogène à la traversée de la RD dans le cœur de bourg comme dans l'espace péri-urbain pourrait être suggéré en plan à l'OAP. »

**Réponse :** l'OAP indique « un principe de desserte doublé d'une liaison douce ». Il s'agit d'une voie automobile et d'une liaison douce, cela sera précisé dans le texte. L'effet de « porte d'entrée » recherche une qualité de l'entrée du quartier en termes de sécurité et de paysage, cela n'implique pas l'aménagement d'un giratoire. Concernant les plantations, celles-ci sont présentes de manière unilatérale depuis l'entrée Est (au Nord et non au Sud de la RD), la commune ne souhaite donc pas imposer la création d'un alignement d'arbres aux futurs aménageurs dans le cadre de la ZAC. Les prescriptions relatives à l'aménagement de cette zone ont d'ailleurs déjà été prévues dans le dossier de réalisation de la ZAC approuvée en 2008.

### OAP 6 (ZAC activités)

A l'OAP, tant en plan qu'à l'écrit, il convient :

- de hiérarchiser les carrefours créés avec un principe de nouvelle « Porte d'entrée de ville » au carrefour sur la RD 216 Ouest et « d'entrée de ville secondaire » au carrefour sur la RD 51e1 ;
- de sécuriser sur les RD 216 et RD 51e1, les entrées de ville situées en amont des carrefours de la voie nouvelle de la ZAC avec les 2 RD. Il s'agit de progressivement faire décélérer l'automobiliste de 80 à 50 km/h ;
- de faire évoluer la zone 70 sur la RD 216 ;
- **d'interdire tout nouvel accès riverain sur la RD 216 et de supprimer du règlement AUXa – 3 cette phrase jugée ambiguë : « Il n'est autorisé aucun nouvel accès direct sur la RD 216, autre que celui se desservant sur un carrefour aménagé à créer » ;**
- de mutualiser les accès riverains à la ZA par une desserte structurante depuis la RD 51e1 permettant de mailler les 2 secteurs ;
- de définir l'accessibilité des liaisons douces internes depuis celles existantes sur la RD 216.

**Réponse :** l'OAP sera modifiée pour imposer que le premier carrefour soit traité en « porte d'entrée ». Le 2<sup>ème</sup> pour mémoire ne sera pas un giratoire.

A nouveau, les règles concernant le code de la route (vitesse) ne sont pas du ressort du PLU. Concernant le règlement, la rédaction sera revue pour lever toute ambiguïté. Il est bien prévu un giratoire au Sud et aucun accès direct sur la RD 216.

#### 5) Classification du réseau viaire / déplacements

Demande : « La hiérarchisation du réseau viaire départemental (RP I p. 55/57) n'appelle pas de remarque. Toutefois, pour une meilleure compréhension, il est préconisé une analyse plus fine sur le réseau viaire de la ville (axe primaire, liaisons inter-quartiers...). »

**Réponse** : la carte p. 55 détaille les liaisons inter quartier et le réseau primaire.

**La Commune devra recevoir l'accord préalable de l'ART**, gestionnaire de la voirie, en phase pré opérationnelle (création de liaisons douces). Ce principe doit être rappelé au PLU (RP II p. 31).

En termes de **Circulations douces** (RP I p. 62, RPII p. 13), une cartographie et quelques lignes permettraient de comprendre les objectifs et continuités des itinéraires des nouvelles liaisons douces dans le bourg notamment et entre hameaux et bourg (cf. ER ci-dessus).

Des **stationnements** riverains encombrant les trottoirs sont notés au diagnostic (RP I p. 57). La localisation de ces dysfonctionnements sur une carte permettrait de suggérer ou de justifier des ER pour libérer les trottoirs du stationnement abusif.

**Réponse** : la cartographie des liaisons douces fournie par l'intercommunalité sera présentée dans le diagnostic. En revanche, il n'est pas possible d'établir une cartographie des dysfonctionnements de stationnement, ceux-ci couvrant une large majorité des voies de desserte internes à la commune et pouvant varier dans le temps.

#### L- Avis du Conseil Régional

Le Conseil Régional indique que : « le projet de PLU de la commune de Chevry-Cossigny ne s'accorde que partiellement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur au regard de la consommation d'espaces ouverts et de l'extension urbaine envisagée qui va au-delà du potentiel alloué par le SDRIF à l'horizon 2030. »

« [...]Toutefois, le projet de PLU planifie également des extensions du tissu urbain pour une surface qui va au-delà de celles permises par le SDRIF. En effet, les secteurs AUXa et AUXb, dédiés au renforcement de l'activité économique à l'ouest du bourg, consomment 10 ha en extension sur des terres agricoles dans le cadre de la ZAC des Nouveaux Horizons.

Au regard de la règle de développement des pôles de centralité, le SDRIF permet à l'horizon 2030 une capacité d'extension de 6,7 ha environ; **compte-tenu de la date de création de la ZAC, ce potentiel est consommé en totalité par les secteurs AUX. Le secteur AUa, destiné à accueillir des constructions de logements à l'est du bourg, consomme 3,5 ha d'espaces ouverts supplémentaires, ce qui apparaît donc en contradiction avec le potentiel d'extension offert par le SDRIF. »**

**Réponse** : cet avis est fondé sur le fait que la zone AUa ne fait pas partie du périmètre de la ZAC des nouveaux horizon, comme cela est explicité ci-dessus. Or il s'agit d'une erreur d'interprétation car cette zone AUa fait bien partie du périmètre de la ZAC créée avant le SDRIF. Il n'y a donc pas d'incompatibilité avec le SDRIF, comme le rappellent les services de l'Etat dans leur avis.

Interrogés postérieurement à cet avis sur ce sujet, les services de la région ont d'ailleurs indiqué : « Si la zone AUa est bien intégrée au périmètre de la ZAC des nouveaux horizons depuis sa création (arrêté de création de ZAC), qui a été créée avant l'approbation du SDRIF, il n'y a pas d'incompatibilité avec celui-ci ».

### **Sur les autres thématiques, l'avis de la Région est positif :**

« Concernant la thématique du logement, je note votre volonté de diversifier le parc et de répondre aux besoins identifiés en cohérence avec l'effort régional attendu sur ce territoire.

Les orientations de ce projet de PLU visent également à préserver l'environnement en protégeant les continuités écologiques entre les grands massifs boisés, et en valorisant le patrimoine paysager et bâti de la commune.

En matière de déplacement, je note votre volonté de favoriser le recours aux mobilités douces, pour engager une moindre dépendance à la voiture individuelle. »

### **M- Avis de l'Association d'environnement du réveillon (AER) (6/02/2018)**

---

#### **1) le rapport de présentation**

La remarque sur la société SOTTEL située à Ozoir la Ferrière mais qui a cessé son activité sera prise en compte.

Capacité du collecteur d'eaux usées : la commune est raccordée à la station d'épuration de Valenton, largement dimensionnée pour s'adapter au développement envisagé.

#### **2) le développement urbain**

##### **SDRIF :**

Réponse : comme indiqué par l'Etat dans son avis : « En maintenant l'aménagement de la ZAC «les Nouveaux Horizons » d'une superficie de 13,5 ha et créée en 2008, avant l'approbation du SDRIF, celle-ci est jugée **compatible avec la consommation d'espace permise par le document régional.** »

L'association exprime son opposition à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUXa (mitage, surface commerciale éloignée des habitations,..) : **voir réponses à la CCI**

L'association demande le maintien de la frange boisée remarquable sur la totalité des parcelles (86, 87 et 112) de la zone AUXB : **voir réponse à l'avis de l'Etat.**

##### **Echéancier :**

Réponse : les zones à urbaniser au PLU sont exclusivement comprises dans le périmètre d'une ZAC à laquelle il appartient de prévoir cet échéancier.

#### **3) Protection de l'environnement**

**Haies et arbres isolés à classer en EBC :** la commune souhaite s'en tenir aux boisements et haies déjà classés dans le PLU arrêté. La chambre d'agriculture demande déjà de supprimer ces EBC, donc la commune décide un statu quo.

**L'eau :** les zones humides sont repérées et un règlement spécifique est prévu. Voir aussi à ce sujet la réponse à l'avis de l'Etat et du SYAGE.

#### 4) Documents graphiques

Transformateur et LGV à classer dans un secteur spécifique : dans les PLU, il n'y a plus de classement dans une zone spécifique de ces équipements, pour favoriser la mixité des fonctions. Comme indiqué en réponse à la chambre d'agriculture, un zonage unique A ou N est prévu, conformément au code de l'urbanisme qui autorise notamment les équipements d'infrastructure dans ces zones.

**Parcelle C1 à Cossigny à côté du centre équestre** : le cadastre sera mis à jour à l'aide des dernières données fournies par le gouvernement.

#### 5) Annexes sanitaires

Projet de réseau séparatif : non la commune n'a pas de projet en ce sens pour l'instant.

### **N- Avis de l'Association APPEL + (14/02/2018)**

---

#### 1) le rapport de présentation

##### Réponses :

- Cartes manquantes : ce dysfonctionnement sera corrigé
- Inventaire faune flore / préservation des murs anciens : l'inventaire faune flore est présenté conformément au code de l'urbanisme dans le rapport de présentation du PLU, selon les données disponibles (INPN). Il est rappelé que le PLU n'a pas été soumis à évaluation environnementale.
- L'article UA11 détermine des règles de nature à préserver le bâti ancien : « les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville ». Les services instructeurs pourront donc le cas échéant refuser un projet qui contreviendrait à la préservation de murs anciens.
- SCOT : il sera mentionné dans la partie I que le SCOT est caduc depuis le 31 décembre 2016.
- P.57 : Rue JC Tupet : cette remarque sera prise en compte

#### 2) la ZAC

L'association exprime son opposition à la ZAC (mitage, surface commerciale inutile et éloignée des habitations,..).

L'association demande le maintien de la frange boisée remarquable sur la totalité des parcelles (86, 87 et 112) de la zone AUXB.

**Réponse** : voir réponses à l'avis de l'Etat et de la CCI concernant le commerce.

#### 3) Le parti d'aménagement

L'association souhaiterait que l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC soit conditionnée à l'achèvement de la zone d'activités existante.

**Réponse** : il ne reste plus qu'un terrain libre au sein de la zone UX et ce terrain est la réserve foncière d'une entreprise qui a des projets.

#### 4) Le règlement des zones agricoles et de la zone Aua

- L'association regrette que soient autorisées les constructions nécessaires à la fréquentation du public dans les secteurs de continuité écologique et les lisières.
- Demande de délimitation de 2 maisons à Cossigny
- Hauteur de 12 m en AUa excessive

**Réponse** : la commune souhaite une certaine souplesse au sein des secteurs de continuité écologique et les lisières, pour la fréquentation du public.

Le cadastre sera mis à jour.

La hauteur de la zone AUa résulte du parti d'aménagement défini dans le dossier de ZAC approuvé, la commune ne souhaite pas la modifier.