

COMMUNE DE MASSIEUX 01600

ENQUÊTE PUBLIQUE  
MODIFICATION N°1 du  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté municipal : 2021-165  
du 01 décembre 2021

Enquête du : 06 au 20 janvier 2022

*PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE*

Destinataire : Monsieur le Maire de Massieux

*Comme le stipule l'article R128-18 du code de l'environnement, vous disposez de 15 jours pour m'adresser, si vous le souhaitez, un mémoire en réponse (sur support papier et informatique : courriel, clef usb), soit au plus tard le 07 février 2022, date de réception. Passé ce délai, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.*

## TABLE DES MATIERES

1) La modification n°01 du PLU.

2) L'enquête.

1- Permanences

2- Registre

3- Analyse

4- Interrogations, suggestions et remarques

3) Avis des Personnes Publiques Associées.

4) Questions et remarques complémentaires du Commissaire  
Enquêteur.

## 1- La modification n°01 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 16 avril 2014 par délibération du Conseil Municipal. Une modification simplifiée a été approuvée le 21 septembre 2017.

Par arrêté municipal en date du 23 septembre 2020, suite à la délibération municipale du 02 septembre 2020, la modification n°1 a été prescrite.

Par un arrêté municipal du 1 décembre 2021 (2021-165), Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture et la mise en place d'une enquête publique

La modification a pour objectifs à travers la modification de son PLU :

- permettre une meilleure sécurité des biens et des personnes en matière de déplacements, de gestion des eaux pluviales et de mouvement de terrain,
- permettre une meilleure prise en compte des caractéristiques architecturales et urbaines de la commune en retravaillant la volumétrie, l'implantation et l'aspect des constructions,
- favoriser le développement des énergies renouvelables.

Ces objectifs entraînent plusieurs modifications de documents faisant partie des pièces du dossier PLU communal opposable aux tiers.

Le plan de zonage avec le tableau des surfaces, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et la liste des emplacements réservés évoluent en fonction de ces objectifs. Les autres pièces restent inchangées.

Ce projet de modification a fait l'objet d'une étude au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale MRAe le 1er octobre 2021. Par sa décision 2021-ARA-2359, ce projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale. Cette décision permet de réduire la durée de l'enquête publique à 15 jours. (Art L 123-9 Code de l'Environnement).

Cette modification ne va pas l'encontre des plans, projets supra-communaux et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son PADD.

La publicité de cette enquête a été effectuée dans les journaux, par de l'affichage réglementaire, sur le site et les panneaux lumineux de la commune et sur « Panneau Pocket ».

## 2- L'enquête

### 1- Permanences.

Comme précisé dans l'arrêté municipal du 1 décembre 2021, trois permanences ont été tenues (les 6, 15 et 20 janvier 2022) aux dates et aux heures prévues dans la salle du conseil dont une un samedi matin afin de permettre aux administrés de venir consulter le dossier.

J'ai reçu un très bon accueil de la part des membres du personnel du service urbanisme et des élus qui ont été à l'écoute de mes demandes.

Les mesures concernant la pandémie ont été respectées : gestes barrières, gel, masques, stylos particuliers et distanciation physique.

~ le 06 janvier : jour d'ouverture de l'enquête : trois administrés se sont présentés,

~ le 15 janvier : deux administrés et un collectif de 10 habitants dont quatre élus de la minorité du conseil municipal,

~ le 20 janvier : jour de clôture de l'enquête : une administrée, 11 riverains des Varennes en deux visites.

9 courriels ont été transmis dont un à 16h51. Deux dépôts de courriers ont été effectués venant en doublon de courriels déjà reçus.

Les courriels ont été intégrés dans le registre.

### 2- Registres, courriers, courriels.

Un registre de 21 pages recto verso non mobiles était mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Aucune annotation n'a été apposée.

J'ai ouvert et clôt ce registre aux dates et heures prévues.

### 3- Analyse

Le dossier était complet et sa présentation était claire.

Le dossier comportait, un rapport de présentation et les éléments du PLU modifiés, les emplacements réservés, la carte de zonage, le règlement, les OAP et les avis des PPA.

### 4- Interrogations, suggestions et remarques.

Plusieurs administrés se sont présentés aux permanences et venaient se renseigner quant à la situation future de leurs biens par rapport à cette modification ou venaient contester des éléments du PLU précédent qui ne font pas partie des modifications prévues aujourd'hui.

~ le 6 janvier : trois administrés dont deux pour se renseigner et une troisième personne qui s'interrogeait quant à l'absence du terme « serre » dans les possibilités d'installer en tant qu'annexes autorisées.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** l'usage de serre se répand, il serait peut-être nécessaire de mettre cette installation possible en tant qu'annexes ?

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

~ le 15 janvier : deux administrées venant se renseigner concernant l'avenir de leur propriété. Puis un collectif d'habitants (10 personnes) dont Monsieur Grison ancien maire, trois autres élus-es de la minorité municipale : Mesdames GUILLOT, JOLY et Monsieur HENRY, accompagnés de 6 autres personnes : Mesdames GUILLANEUF (illisible), CATHELIN et Messieurs VITTON, LAMURE, CREGNIAUX et LARREDE. L'annonce de leur venue m'avait été faite.

Un échange fructueux a eu lieu tout en étant à l'écoute de leurs préoccupations concernant l'urbanisme de la commune. Ayant été à l'élaboration du PLU et ayant participé au schéma de cohérence territoriale, leurs avis sur cette modification étaient étayés. Néanmoins ils regrettent de ne pas avoir reçu les avis des PPA, malgré leur demande. Ces avis sont dans le dossier mis à l'enquête et ont été mis sur le site communal le 17 janvier.

Néanmoins il leur a été précisé que les avis ou les remarques doivent correspondre aux divers éléments de la modification. Un avis général sur l'urbanisme mené par l'équipe actuelle non étayé, n'est pas recevable dans le cadre du rôle du commissaire enquêteur. Il leur a été précisé qu'il n'y avait aucun changement de l'enveloppe urbaine et agricole.

Divers points ont été soulevés :

# **suppression de l'emplacement réservé R 01**, arguments développés : seul futur accès desservant 150 habitations, sécurisé entre le plateau et la future gare. Les autres accès piétonniers n'étant pas assez larges et sécurisés.

# **réduction de l'emplacement réservé R 05**, arguments développés : cet ER devait permettre de rejoindre un parking de covoiturage sur la parcelle communale et rejoindre la RD 933 par un nouveau rond-point. Celui-ci permettant un accès au chemin de halage de la Saône bien fréquenté et qui doit accueillir un projet de liaison piétons-vélos de niveau européen. D'autre part cette voirie sur le ER permet de désenclaver la maison médicale et d'accéder sur la RD 933 par un rond-point plus sécuritaire pour l'ensemble des résidents de ce quartier.

# **autorisation de construire limite**, arguments développés : ne risque-t-on pas d'avoir des parcelles entourées de murs de 3 m où le soleil n'atteindra pas le sol ?

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** il y a une ambiguïté dans les articles U.7, en effet un article est prévu pour les auvents destinés au stationnement et les petits abris de jardin inférieurs à 14m<sup>2</sup> d'emprise et 2,70m au sommet du bâtiment. L'article : « pour les annexes, hauteur 3m, inférieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise et 6 mètres linéaires. ».

Pour un stationnement de véhicule, 15 à 20 m<sup>2</sup> semblent suffisants, 40m<sup>2</sup> d'annexes semblent trop importants.

Il apparaît nécessaire de faire un seul article sur les annexes avec une seule hauteur et une seule emprise. Exemple : 3m maxi, 20m<sup>2</sup> d'emprise. En rajoutant un maximum d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes sur une même parcelle. De toute façon les coefficients biotope et en pleine terre vont restreindre les possibilités.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# pourquoi les sous-sols sont interdits sur l'ensemble des zones ?

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# **logements**, arguments développés : pas de programme de logements collectifs, pas de parcours résidentiel ce qui revient à dire manque d'offre de logements de différents types. Annulation du PC chemin des Combes (19 log), revente du terrain communal près de la future gare en contradiction avec le SCOT (24 log), rétention foncière de l'OAP N°1.....diminuent les possibilités de logement.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# **compatibilité avec le SCOT**, arguments développés : réduction des hauteurs, interdiction des sous-sols, rejets des eaux pluviales, passage en zone UC de la zone UA vers la RD933, ces nouvelles dispositions sont-elles compatibles avec le SCOT et le PADD ?

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** les évolutions du règlement s'inscrivent dans les objectifs globaux de cette modification.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

~le 20janvier :

# 8 personnes résidant dans le quartier des Varennes, Mme M CONESA, José, M EYMIN Michel, M BRUNELLE Jean Claude, Mme VIALET Odette, M DURET Georges et Mme SAUGAR Corinne qui a également envoyé un courriel (n°04) cosigné par des participants (N°07) et insérés dans le registre.

Ces administrés ont découvert récemment l'existence de deux emplacements réservés dans leur quartier (ER N° 2 & 3) mais qui figuraient dans le PLU actuel et qui ne font pas partie des modifications proposées aujourd'hui. Arguments développés : pour l'ER N° 02, cette liaison piétonne emprunte totalement le chemin d'accès privé d'une résidence et ce cheminement ne se justifie pas. Pour l'ER N°03, ils demandent la suppression puisque la zone Nl devient Nj à vocation jardin etc cette liaison ne se justifie plus et elle empiète sur des parcelles créant un préjudice important .

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** il a été précisé à ces administrés que la modification proposée aujourd'hui ne concernait pas les anciens éléments du PLU précédent dont font partie ces ER. Néanmoins leurs doléances seraient portées au maître d'ouvrage.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# Mme KLIFFEL résidant au Grand Champ à l'extrémité de la zone UC (218, 219 et 19 en UA). Concernant l'ER N°07 positionné précédemment à la modification d'aujourd'hui, elle demande sa justification car les autres zones dont la zone 1AU1 sont desservies par des voies ou chemins.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# trois riverains des Varennes, Mme M GUILLOT et M EMPEYTA font la même demande que leurs voisins reprise ci-dessus concernant l'ER N°03. Les commentaires ci-dessus ont été également faits.

# M HENRY Bruno qui était déjà venu samedi avec le collectif d'habitants mené par M GRISON, est venu consulter l'avis de l'ARS concernant l'interdiction des sous-sols. Ce document en ligne sur le site de la commune ne fait pas référence à cette interdiction.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**COURRIERS, COURRIELS :**

# courriel n°01 : transmis le 19/01 à 20h58 par Mme M DUBERNARD résidant 142 chemin de la Saône. Leur demande concerne une augmentation du COS qui est à 0,15, afin de pouvoir agrandir leur résidence.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# courriel n°02 : transmis le 19/01 à 23h17 par M Yann RICOTTI résidant 117 chemin du Grand Rieux et qui concerne une demande de pouvoir construire un mur de soutien de 2m afin de pouvoir utiliser une bande de 5m pour y aménager un jardin.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# courriel n°03 : transmis le 20/01 à 9h50 par Mme Sophie CROZAT et M Anthony CASAS résidant 33A chemin du Val de Saône qui demandent la possibilité de construire un garage en limite séparative.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# courriel n°04 : transmis le 20 janvier à 10h54 par Mme Corinne SAUGAR et M Christophe PARRON résidant dans le quartier des Varennes. Ils ont fait partie des personnes reçues à la permanence du 20 janvier concernant les ER 2 & 3.

# courriel n°05 : transmis le 20/01 à 11h14 par Mme Noémie GAILLARD résidant à Chantegrillet. Une première remarque concernant les autorisations de construire des résidences principales en limites séparatives en UA, UB et UC qui auraient pour conséquences de voir des parcelles entourées de murs.

La deuxième remarque concerne la suppression de l'ER N°01 qui est en contradiction avec le PADD.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**



# courriel n°06 : transmis le 20/01 à 14h26 par M Jean Marc HIEBEL comprenant plusieurs observations sur le zonage, les hauteurs, les constructions en limite, les emplacements réservés et les cheminements piétons.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** cet administré a étudié consciencieusement le projet de modification du PLU et est favorable à la limitation de la densification et au retour à des hauteurs raisonnables mais néanmoins quelques points l'interrogent.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

# courriel n°07 : identique au n°04 mais avec plusieurs signatures.

# courriel n°08 : transmis le 20/01 à 14h48 et déposé en version papier à la permanence du même jour, par Maître Emilie BRUN du cabinet ALTERNATIVES AVOCATS défendant les intérêts des sociétés ALILA PROMOTION et HPL Génetière. A l'origine de cette intervention, il s'agit d'un dossier contentieux concernant un PC du 10/12/2019 avec une modification du 23/03/2020 accordés par l'ancienne municipalité. Deux contentieux ont abouti au Tribunal administratif et jugés en défaveur de la commune. Ce cabinet émet des observations quant aux éléments du projet de modification du PLU.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** le projet concerné en zone UA à l'origine devrait retrouver ce classement car dans le cadre de la préparation pour la mise en place de cette enquête, il a été convenu avec le maître d'ouvrage de revenir sur le classement en zone UC. Il n'y a donc aucun préjudice lié au droit à construire émanant du document d'urbanisme. Il vous appartient néanmoins de répondre aux remarques formulées qui recourent celles déjà formulées dans ce PV.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

#courriel 09 : transmis le 20/01 à 16h51 par Mme Stéphanie GARRY de la société APRR avec un plan reprenant le foncier du Domaine public Autoroutier Concédé (DPAC) en zones N et Ue. Plusieurs observations sont formulées émanant des prérogatives, des obligations et prescriptions réglementaires en terme d'environnement, de sécurité et de respect du cahier des charges du domaine concédé.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** sans hypothéquer vos réponses, il vous appartient autant que faire se peut, de répondre à ces demandes afin de sécuriser cet équipement.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

### 3- Avis des Personnes Publiques Associées.

Les PPA ont été consultés par courrier R + AR en date du 6 octobre 2021.



La Chambre d'Agriculture en date du 8 novembre 2021 formule **un avis favorable sous réserve** la prise en compte de leurs demandes à savoir :



- maintenir la hauteur des constructions à 12 mètres au faîtage et de 9 mètres à l'égout pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** il serait souhaitable de revoir en effet la hauteur des bâtiments d'exploitation, étant donné les hauteurs des engins agricoles et les besoins de stockage d'aliment pour le bétail. La pente des toitures devront être revues également si changement.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- *« implantation des éléments bioclimatiques sur des surfaces non productives ou sans potentiel agricole »* car elle s'interroge sur la définition et la configuration spatiale d'installation de fermes photovoltaïques hors-sol.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

▶ La Chambre des Métiers par courriel du 12 octobre 2021, pas d'avis.

▶ L'Agence Régionale de Santé (ARS) par courrier en date du 5 novembre 2021 formule un avis positif concernant *« les axes de changements qui permettent une amélioration de la qualité de vie et la mise en place d'un urbanisme favorable à la santé »*.

- L'ARS regrette que la problématique moustique tigre n'a pas été abordée de même que l'ambrosie.

- Concernant l'alimentation en eau potable, elle rappelle que les puits de Massieux alimentent près de 20 000 habitants et qu'ils ont fait l'objet d'une DUP en date du 10/08/2007 et 08/09/2000. L'ARS demande que les périmètres de protection soient répertoriés sur le plan de zonage en prenant en considération les périmètres futurs et les prescriptions de l'étude hydrogéologique de 2018.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** concernant le moustique tigre et l'ambrosie, il me semble qu'ils font l'objet d'arrêtés spécifiques par la préfecture ou par la commune. Concernant les périmètres, ils font partie du dossier « Servitudes d'utilité publique » qui ont leur propre carte de zonage fournie par les services de l'État. Il serait plus que nécessaire que la Maître d'Ouvrage relance rapidement cette procédure de DUP de protection étant donné l'importance sanitaire de ces puits.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

▶ Le Conseil Département de l'Ain par courrier en date du 23 novembre 2021 *« n'a pas d'observations à formuler sur cette modification »*.

▶ Le SCOT, Syndicat Mixte Val de Saône-Dombes par courrier en date du 23 novembre 2021 émet **un avis favorable** sous réserves d'apporter quelques précisions à savoir :

- concernant le respect des densités inscrites dans le SCOT, le syndicat demande des précisions sur le motif du changement de limite de zonage UAa et Uab.

D'une manière générale, il demande également de démontrer que l'évolution du règlement des zones U permet de garantir le respect des densités.

- concernant la préservation des terres agricoles, le syndicat demande de préciser la qualification de fermes photovoltaïques autorisées dans la zone A et les caractéristiques agricoles des sols ayant vocation à les accueillir.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

▶ La préfecture par courrier du 8 décembre 2021 invite la collectivité à poursuivre son projet tout en prenant en compte les remarques formulées.

- *impact général des modifications sur la gestion du foncier.*

La DDT relève que les modifications influent sur le potentiel de densité bâtie en zone U et concourent ainsi à rétrograder différents secteurs en zone de densité moindre alors que Massieux est identifié en tant que « pôle de bassin de vie Sud » et que l'économie foncière est un enjeu prioritaire.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- *reclassement en zone UC de 5ha en UA.* Cette réduction de densification n'est pas conforme aux politiques publiques de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'artificialisation des sols.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- *reclassement en zone UAb de 7,7ha initialement en zone UA a.* Veuillez consulter le paragraphe concerné de ce courrier (page2/2) et revoir en fonction du PPR zone Bg.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- *abaissement de la hauteur maximum des constructions.* Mise à part pour les abords de l'autoroute, les considérations paysagères et de nuisances sonores ne paraissent pas suffisantes pour justifier l'abaissement des hauteurs.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- *alimentation en eau potable.* la DDT relève la même problématique que l'ARS (page 9 de ce PV).

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- *l'emplacement réservé N°7* devrait être prolongé jusqu'au chemin des Pennetières.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- **les conclusions de cette contribution à l'enquête sont à prendre en compte et d'y apporter des commentaires que vous jugerez utiles.**



► La Communauté de Communes Dombes Saône Vallée (CCDSV) par courrier en date du 6 janvier 2022 émet **un avis favorable sous différentes réserves.**

- concernant les espaces de dépôts des bacs OM, le local devra prévoir une alimentation en eau et une pompe raccordée aux EU.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** nous avons évoqué avec M l'Adjoint à l'Urbanisme la problématique de ces équipements. Ou ils sont fermés donc équipés en eau etc ou il s'agit d'une aire de présentation des bacs à ciel ouvert et ils ne restent pas. A revoir dans toutes les zones.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- le règlement ne prévoit pas d'assainissement individuel en zone A en 4-2. Particularité soulevée auprès de M l'Adjoint, il n'est pas fait référence à un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** Prendre langue avec la CCDSV concernant ce service et modifié le règlement en conséquence. C'est un point important pour la défense du milieu naturel en évitant des point de pollution potentielle.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- tourisme : mettre à jour le diagnostic du PLU (page 28), concernant le circuit VTT et le circuit pédestre.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- concernant le règlement de la zone UE, la CCDSV fait plusieurs demandes de modifications, il vous appartient de les étudier.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :** merci de préciser les articles concernés.

- la CCDSV propose un article précis concernant les enseignes.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

- le PCAET va être voté prochainement mais il n'est pas opposable à cette modification du PLU de Massieux. Néanmoins la CCDSV demande à ce que des enjeux soient pris en compte et incorporés dans la modification en cours. Il vous appartient d'en juger le bien fondé et d'y répondre favorablement.

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :** un PCAET est une opération très lourde, longue et fastidieuse qui balaye tout un ensemble de domaine. Il s'élabore sur un bassin de vie à minima et il doit être cohérent sur l'ensemble de la communauté de communes. Je vous invite à vous pencher sur ce document presque finalisé.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**4) Questions et remarques complémentaires du commissaire enquêteur.**

**Concernant les puits de captage :** plusieurs remarques font référence à une étude hydraulique de M MURZILLI de 2018, il serait peut-être temps que les services de l'état finalisent cette nouvelle DUP afin que les périmètres deviennent opposables aux tiers. Je vous invite à peser de tout votre poids auprès de la préfecture afin de faire avancer cette procédure dont l'enjeu sanitaire est indéniable.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**Concernant l'assainissement :** en zone A n'ayant pas la possibilité de se brancher sur un réseau collectif, imposer le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour toutes les constructions mêmes existantes. Il apparaît souhaitable que vous disposiez d'un zonage d'assainissement à jour.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**Pentes et hauteur des toitures :** article UA,B.. 11, pente maximum de 45 % mais il n'y a pas de minimum. Art 10 hauteur par rapport au faîtage ou à l'égout de toiture ? D'autre part il apparaît une hauteur maximum des annexes de 3,30 m alors qu'à l'article 7 on parle de 2,70 ou 3m ; (revoir remarque du 15/01). Rajouter « les serres » dans le paragraphe « Toutefois... »

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**Concernant les énergies renouvelables :** parmi les objectifs de cette modification, figurait « *favoriser le développement des énergies renouvelables* ». Les différentes pièces du dossier ne mettent pas en exergue cet objectif essentiel afin de lutter contre le réchauffement climatique.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**Concernant le PPR :** une partie de la zone UAb est en risque de mouvement de terrain zone bleue BG. Le règlement de ce PPR doit être mis dans le dossier PLU consultable par vos administrés, étant présent sur le site de la commune.

D'autre part, les prescriptions concernant cette zone devront être reprises dans le règlement dans l'article UA 2 pour les mouvements de terre et dans l'article UA 4 pour les rejets d'eaux en spécifiant pour la zone UAb.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

**Concernant l'objectif « ... aspect des constructions » :** il apparaît souhaitable pour y apporter un élément fort de réglementer la pose d'appareils de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur rue ou visibles depuis l'espace public. Ils devront être totalement intégrés dans les façades, donc de ne pas être apposés en saillie et être dissimulés par un dispositif adapté (grille...).

**Remarques générales :** plusieurs observations ou remarques concernent les modifications de zonage ou de règles de hauteur, avec la mise en place des coefficients biotope et de pleine terre, laisseraient penser que les objectifs de densité émanant du





