



COMMUNE DE GLISY

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 10 mai 2016

Composition du dossier

- 1- Délibération du conseil municipal
- 2- Notice explicative
- 3- Modifications du PLU envisagées



COMMUNE DE GLISY

MODIFICATION SIMPLIFIEE

DU PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°3

1- Délibération du Conseil Municipal

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 10 mai 2016

COMMUNE DE GLISY
8, RUE NEUVE
80440 GLISY

COMMUNE DE GLISY

***EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL***

SEANCE DU 10 MAI 2016

CONVOCAION du 03 mai 2016

COMPTE-RENDU AFFICHE le 17 mai 2016

<u>MEMBRES EN EXERCICE:</u>	15
<u>MEMBRES PRESENTS:</u>	11
<u>MEMBRES REPRESENTES:</u>	04
<u>MEMBRES DELIBERANTS:</u>	15

Le dix mai deux mille seize, vingt heures, le **Conseil Municipal de la Commune de GLISY**, légalement convoqué, s'est réuni au nombre fixé par la Loi au lieu ordinaire des séances sous la présidence de **Guy PENAUD**, Maire de la Commune.

ETAIENT PRESENTS: M. Guy PENAUD, Mme Roselyne HEMART, Mme Sylvie PRUVOT, M. Patrick BEAUGRAND, Mme Lucrèce PINI, Mme Elisabeth CARON, M. Daniel VARLET, M. Charles SONRIER, Mme Anne-Sophie MINGOT, M. Franck ANGOT.

ETAIENT ABSENTS: M. Laurent DOMINGUES, excusé, qui donne pouvoir à Madame Roselyne HEMART. Mme Brigitte WANNEPAIN, excusée, qui donne pouvoir à Madame Lucrèce PINI, Mme Amélie COUTURIER, excusée, qui donne pouvoir à M. Guy PENAUD. M. Jean-Paul BILLIG, excusé qui donne pouvoir à M. Patrick BEAUGRAND

Madame Roselyne HEMART, Maire-Adjoint, s'est portée volontaire et a été élue secrétaire de séance.

LA SEANCE EST OUVERTE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – Articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme

Monsieur le Maire rappelle que le Plan local d'urbanisme de Glisy a été approuvé par délibération du 16 février 2004 , modifié par délibération du 24 mai 2007 et délibération du 03 décembre 2013.

Faisant suite au développement du secteur « Bois Planté 2 », Monsieur le Maire explique qu'il convient de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme communal pour le motif suivant :

Dans le secteur AU5 qui correspond à la zone d'activités dénommée « Pôle Jules Verne » qui comprend les ZAC Croix de Fer et Jules Verne, de même qu'un lotissement d'entreprises appelé « Bois Planté 2 » en cours de développement, la route nationale 29 d'Amiens à Saint Quentin a été déclassée en route départementale 1029, le règlement de la zone AU5 précisait que le recul des constructions autorisées est fixé à 30 m de l'axe de la RN29. Ce recul a été observé pour le secteur implanté dans la ZAC Croix de Fer et le sous-secteur « Bois Planté 1 » de la ZAC Jules Verne. Le déclassement de la RN29 en RD1029 conduirait, en application du règlement du PLU s'il n'est pas modifié, à une modification substantielle puisque le règlement en vigueur prévoit que le recul le long de la RD1029 est compté à partir de l'alignement de la RD 1029. Il convient pour une cohérence d'implantation des bâtiments de modifier le règlement du PLU dans le secteur AU5 pour définir le recul d'implantation des constructions autorisées à 30 mètres comptés à partir de l'axe de la route départementale 1029, anciennement RN 29.

Par ailleurs, afin de permettre une densification des parcelles à bâtir, l'article 10 relatif aux hauteurs des constructions sera modifié de manière à harmoniser les hauteurs sur le secteur AU5. D'une hauteur limitée à 10 m dans une bande comptée à partir du recul de 30 m des voiries et d'une hauteur des bâtiments autorisée à 13 m en dehors des 30 m comptés à partir de la voie, la modification proposera une hauteur uniforme de 12 m dès le recul obligatoire par rapport aux voies. Ainsi, l'ensemble du lot autorisera des constructions permettant une plus grande densité. Cette modification s'inscrit dans la capacité offerte par le code de l'urbanisme d'augmenter de 20 % la densité des constructions.

Le projet de la modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées et mis à la disposition du public en mairie pendant une durée d'au moins un mois.

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité de :

- 1. engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme de Glisy, conformément aux dispositions des articles L153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme.**
- 2. donner autorisation au Maire pour signer toute convention de service concernant la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Glisy**
- 3. charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.**

Pour copie certifiée conforme,
GLISY le 11 mai 2016
Le Maire,



Guy PENAUD



COMMUNE DE GLISY

MODIFICATION SIMPLIFIEE

DU PLAN LOCAL D'URBANIMSE Modification simplifiée n°3

2- Notice

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 10 mai 2016

NOTICE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

La procédure de modification simplifiée du PLU (approuvé le 16 février 2004 et modifié le 24 mai 2007 et le 03 décembre 2013) a été engagée par délibération du Conseil municipal de Glisy le 10 mai 2016 conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment de l'article L153-36.

Conformément à l'article L153-45, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique puisque les modifications apportées au PLU n'ont pas 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.

Ainsi, conformément à l'article L153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées 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 par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant 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.

Cette modification ne nécessite pas la mise en place d'une concertation préalable avec le public. Avant la mise à disposition du public, ce projet de modification doit être notifié, aux personnes publiques associées conformément à l'article L132-7 du code de l'urbanisme.

JUSTIFICATION

1- Une erreur matérielle à l'origine de la modification :

Lors de la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 3 décembre 2013, la commune de Glisy a intégré à son plan local d'urbanisme les règlements des zones d'aménagement concertées Croix de Fer et Jules Verne. Ces intégrations concernaient la zone AU5 avec deux sous-secteurs AU5 a et AU5 b.

Les secteurs AU5 et « AU5 b » sont localisées le long de la RD 1029 et le secteur « AU5 a » borde la rocade.

Depuis la mise en œuvre de la charte d'aménagement du Pôle Jules Verne en 1997, l'esprit qui guide l'aménagement de ce pôle est resté le même. Cette charte définit avec les documents d'urbanisme locaux l'intégration paysagère des projets à grande et petite échelles, les distances d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, l'insertion paysagère du projet au sein du Pôle Jules Verne. Cette cohérence est assurée par le concours d'un architecte en chef qui produit des fiches de lot pour chaque projet.

La présente modification porte sur une erreur matérielle de report des distances d'implantation des bâtiments par rapport à la RD 1029 (ancienne RN 29).

La modification porte sur la rectification de l'erreur matérielle **de l'article 6 de la zone AU5** et d'un des deux sous-secteurs à savoir « AU5 b ». En effet, les distances d'implantation sont calculées par rapport à l'axe de la voirie pour la rocade et les routes nationales actuelles et « anciennes » (changement de dénomination pour la RN 29 qui est devenue la RD 1029).

2- Une augmentation de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

Depuis la mise en œuvre de la charte d'aménagement du Pôle Jules Verne en 1997, l'esprit qui guide l'aménagement de ce pôle est resté le même. Cette charte définit avec les documents d'urbanisme locaux l'intégration paysagère des projets à grande et petite échelles, les distances d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, l'insertion paysagère du projet au sein du Pôle Jules Verne. Cette cohérence est assurée par le concours d'un architecte en chef qui produit des fiches de lot pour chaque projet.

Néanmoins, à l'usage, l'article AU5 -10 relatif aux hauteurs des constructions introduit des bandes constructibles avec des hauteurs variables allant de 10m à 13m, ne permet pas de répondre à une densification appropriée de la ZAC.

Aussi, cette modification a pour objet d'uniformiser sur toute l'emprise de la ZAC, une hauteur de 12m à l'égout sans distinction de bande constructible.

Ainsi, chaque projet sera intégré au mieux de la configuration de chaque parcelle, permettant une meilleure constructibilité des petites parcelles notamment.

Ces deux modifications n'ont pas d'incidences notables sur les Sites Natura 2000 de la commune situés dans la vallée de la Somme puisque ces points ne sauraient porter atteintes aux effectifs de population des oiseaux (directive oiseaux) et des chauve-souris (directive habitat).

C'est pourquoi ce projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Aussi, ce projet présente un caractère d'intérêt général et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

La pièce modifiée du PLU est :

- Le règlement,



COMMUNE DE GLISY

MODIFICATION SIMPLIFIEE

DU PLAN LOCAL D'URBANIMSE Modification simplifiée n°3

3- Modifications apportées au PLU

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 10 mai 2016

MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT

Modification de l'article AU 6

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE AU - 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :</p> <p>Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement définies ci-dessous est admise dans tous les secteurs lorsqu'il s'agit de ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante, la volumétrie du bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur, - l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère et sur le traitement architectural. <p><u>Dans les secteurs AU1, AU2, AU3 et AU4 :</u></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui se substitue aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Quand elles sont jugées nécessaires les clôtures devront être conformes aux orientations précisées à l'article AU – 11.</p> <p>Quelques soient les secteurs, les constructions devront être implantées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m de l'axe de la rocade - 30 m de l'axe de la RN29 - 10 m de l'alignement des voies départementales <p>Toutefois, pour les opérations groupées : lotissements ou groupes d'habitations, les règles seront celles du plan de composition approuvé.</p> <p><u>Dans le secteur AU5:</u></p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement des routes départementales, de 30 m de la RN29 suivant la ZAC Croix de Fer et en retrait de minimum 6 mètres de l'alignement des autres voies.</p>	<p style="color: red;">ARTICLE AU - 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE :</p> <p style="color: red;">Une dérogation aux règles habituelles de prospect et de reculement définies ci-dessous est admise dans tous les secteurs lorsqu'il s'agit de ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le respect des règles de recul imposées pour les autres constructions ne permet pas une intégration satisfaisante, la volumétrie du bâtiment ne remet pas en cause le type d'urbanisation du secteur, - l'implantation demandée doit être justifiée et les maîtres d'ouvrage doivent fournir un effort particulier sur l'intégration paysagère et sur le traitement architectural. <p style="color: red;"><u>Dans les secteurs AU1, AU2, AU3 et AU4 :</u></p> <p style="color: red;">Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui se substitue aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Quand elles sont jugées nécessaires les clôtures devront être conformes aux orientations précisées à l'article AU –11.</p> <p style="color: red;">Quelques soient les secteurs, les constructions devront être implantées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m de l'axe de la rocade - 30 m de l'axe de la RD 1029 - 10 m de l'alignement des voies départementales <p style="color: red;">Toutefois, pour les opérations groupées : lotissements ou groupes d'habitations, les règles seront celles du plan de composition approuvé.</p> <p style="color: red;"><u>Dans le secteur AU5:</u></p> <p style="color: red;">Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement des routes départementales, de 30 m de l'axe de la RD 1029 suivant la ZAC Croix de Fer et en retrait de minimum 6 mètres de l'alignement des autres voies.</p>

Dispositions particulières à la ZAC de la Croix de Fer

Le long des voies notées "règlement A" le document graphique prescrit un alignement. Les bâtiments construits sur les parcelles bordées par ces voies et/ou des clôtures de même échelle que les bâtiments (murs, portiques...) devront s'implanter sur cet alignement, de façon à l'occuper sur au moins 60% de sa longueur.

Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul, entre la limite de la voie publique et cet alignement.

Pour repérer les voies se reporter aux annexes graphiques.

Dispositions particulières à la ZAC Jules Verne

Dans le secteur AU5a :

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les bâtiments seront implantés en recul d'au moins 40 m de l'axe de la rocade Nord-est.

Aucune construction quelle qu'elle soit (petits bâtiments, transformateurs ou édifices techniques) n'est autorisée dans la marge de recul.

Dans le secteur AU5b :

1 – Implantation par rapport aux voies internes de la ZAC

Le plan de composition du secteur précise la ligne d'implantation du bâti : les bâtiments devront s'implanter sur cette ligne de façon à fermer l'espace de la voie sur au moins 50% de la longueur.

L'implantation des seules loges de gardien et, le cas échéant, des coffrets gaz, sont autorisés dans la marge de recul, à la condition qu'ils participent par leur traitement architectural au traitement de l'entrée et de la clôture.

2 – Implantation par rapport à la RD 1029

Les bâtiments seront implantés sur la ligne de recul de 30 m par rapport à l'alignement de la RD 1029.

L'implantation de parkings est autorisée dans la bande de recul, à la condition que son traitement soit un engazonnement et qu'il soit planté d'essences locales au ratio de 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Dispositions particulières à la ZAC de la Croix de Fer

Le long des voies notées "règlement A" le document graphique prescrit un alignement. Les bâtiments construits sur les parcelles bordées par ces voies et/ou des clôtures de même échelle que les bâtiments (murs, portiques...) devront s'implanter sur cet alignement, de façon à l'occuper sur au moins 60% de sa longueur.

Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul, entre la limite de la voie publique et cet alignement.

Pour repérer les voies se reporter aux annexes graphiques.

Dispositions particulières à la ZAC Jules Verne

Dans le secteur AU5a :

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les bâtiments seront implantés en recul d'au moins 40 m de l'axe de la rocade Nord-est.

Aucune construction quelle qu'elle soit (petits bâtiments, transformateurs ou édifices techniques) n'est autorisée dans la marge de recul.

Dans le secteur AU5b :

1 – Implantation par rapport aux voies internes de la ZAC

Le plan de composition du secteur précise la ligne d'implantation du bâti : les bâtiments devront s'implanter sur cette ligne de façon à fermer l'espace de la voie sur au moins 50% de la longueur.

L'implantation des seules loges de gardien et, le cas échéant, des coffrets gaz, sont autorisés dans la marge de recul, à la condition qu'ils participent par leur traitement architectural au traitement de l'entrée et de la clôture.

2 – Implantation par rapport à la RD 1029

Les bâtiments seront implantés sur la ligne de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD 1029.

L'implantation de parkings est autorisée dans la bande de recul, à la condition que son traitement soit un engazonnement et qu'il soit planté d'essences locales au ratio de 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Modification de l'article AU 10

Règlement actuel	Règlement modifié
ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
<p>Servitudes non <i>altius tollendi</i> : La hauteur de toute construction doit être compatible avec les contraintes aéronautiques de hauteurs, précisées dans le document annexé au présent règlement (cf. Plan des dégagements engendrés par le projet de classement de l'aérodrome d'Amiens-Glisy en catégorie C).</p> <p>Dans les secteurs AU1, AU2, AU3 et AU4 : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables. La hauteur de toute construction à usage d'habitation collective ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables.</p> <p>Dans le secteur AU5 : La hauteur absolue est limitée à 10 mètres de hauteur à l'égout de toiture et à 13 m au delà d'une marge de recul de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte, hors ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.</p> <p>Dispositions particulières à la ZAC de la Croix de Fer Dans les secteurs A1 et A2, la hauteur des bâtiments est limitée à 13m. Dans le secteur A2a la hauteur des bâtiments est limitée à 16 m Dans le secteur A2L, secteur de grande hauteur, le long de la RN29 : - A l'intérieur d'une marge de recul de 30m, ne peuvent être autorisés, sous réserve d'intégration au projet de paysage, que les petits édifices techniques ou de services, de surface inférieure à 50m² et de hauteur inférieure à 4m. - Lorsque la distance D de recul est comprise entre 30 et 100m, la côte NGF supérieure hors tout maximale des bâtiments est donnée par la formule $H = 65 + D/2,5$. - Au delà d'une marge de recul de 100m, la côte NGF supérieure hors tout maximale des bâtiments est fixée à 105m NGF. Le long des voies notées "règlement A", sur les alignements imposés, les volumes bâtis devront présenter une hauteur coordonnée à 3,50m, 6,50m, 9,50m, ou 13m. Le long des voies notées "règlement Z" : - au delà d'une marge de recul de 10m, sont autorisés les bâtiments d'une hauteur maximale de</p>	<p>Servitudes non <i>altius tollendi</i> : La hauteur de toute construction doit être compatible avec les contraintes aéronautiques de hauteurs, précisées dans le document annexé au présent règlement (cf. Plan des dégagements engendrés par le projet de classement de l'aérodrome d'Amiens-Glisy en catégorie C).</p> <p>Dans les secteurs AU1, AU2, AU3 et AU4 : La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables. La hauteur de toute construction à usage d'habitation collective ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménageables.</p> <p>Dans le secteur AU5 : La hauteur absolue est limitée à 12 mètres de hauteur à l'égout de toiture hors ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.</p> <p>Dispositions particulières à la ZAC de la Croix de Fer Dans les secteurs A1 et A2, la hauteur des bâtiments est limitée à 13m. Dans le secteur A2a la hauteur des bâtiments est limitée à 16 m Dans le secteur A2L, secteur de grande hauteur, le long de la RD 1029 : - A l'intérieur d'une marge de recul de 30m, ne peuvent être autorisés, sous réserve d'intégration au projet de paysage, que les petits édifices techniques ou de services, de surface inférieure à 50m² et de hauteur inférieure à 4m. - Lorsque la distance D de recul est comprise entre 30 et 100m, la côte NGF supérieure hors tout maximale des bâtiments est donnée par la formule $H = 65 + D/2,5$. - Au delà d'une marge de recul de 100m, la côte NGF supérieure hors tout maximale des bâtiments est fixée à 105m NGF. Le long des voies notées "règlement A", sur les alignements imposés, les volumes bâtis devront présenter une hauteur coordonnée à 3,50m, 6,50m, 9,50m, ou 13m. Le long des voies notées "règlement Z" : - au delà d'une marge de recul de 10m, sont autorisés les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50m ; - au delà d'une marge de recul de 20m, sont autorisés</p>

3,50m ;
- au delà d'une marge de recul de 20m, sont autorisés les bâtiments d'une hauteur maximale de 6,50m ;
- au delà d'une marge de recul de 10m, sont autorisés les bâtiments d'une hauteur maximale de 13m.

En sus dans les secteurs AU5a et AU5b (ZAC Jules Verne)
La hauteur d'une construction est définie comme la plus grande dimension mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment, compris acrotères, et la cote de nivellement prescrite par l'aménageur.
Sous réserve d'un traitement architectural, ne sont pas compris dans cette hauteur, :
- les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, antennes...
- les équipements particuliers nécessaires au process.
La hauteur des constructions est limitée à 13 m dans l'ensemble de la ZAC, et à 20 m dans le secteur « grande hauteur ».

les bâtiments d'une hauteur maximale de 6,50m ;
- au delà d'une marge de recul de 10m, sont autorisés les bâtiments d'une hauteur maximale de 13m.

En sus dans les secteurs AU5a et AU5b (ZAC Jules Verne)
La hauteur d'une construction est définie comme la plus grande dimension mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment, compris acrotères, et la cote de nivellement prescrite par l'aménageur.
Sous réserve d'un traitement architectural, ne sont pas compris dans cette hauteur, :
- les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, antennes...
- les équipements particuliers nécessaires au process.
La hauteur des constructions est limitée à 13 m dans l'ensemble de la ZAC, et à 20 m dans le secteur « grande hauteur ».