

Commune de PLAILLY

Etude urbaine - article L153-38 du code de l'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

16 juin 2020

*Le Maire,
Michel MANGOT*

*Modification de droit commun
réalisée par le GIE HOLEA
www.holea.net*

 **TOPOS**
U R B A N I S M E





SOMMAIRE

1° Preamble	<i>page 5</i>
2° Rappel réglementaire	<i>page 5</i>
3° Contexte communal	<i>page 6</i>
4° L'attractivité communale	<i>page 6</i>
5° Développement communal depuis 2008	<i>page 7</i>
6° Analyse du développement communal depuis 2008	<i>page 9</i>
7° Localisation des PC depuis 2008	<i>page 11</i>
8° Capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones urbaines et potentiel de renouvellement urbain	<i>page 12</i>
9° Rythme de comblement et desserrement des ménages	<i>page 14</i>
10° décision communale pour pallier aux constats de l'étude	<i>page 16</i>







Etude du potentiel de renouvellement urbain pour motiver l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUb

1° Preamble

Le conseil municipal de PLAILLY (60) souhaite transformer deux zones 2AUb de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zone 1AUb.

Ainsi, la commune entend rendre urbanisable cette zone d'extension afin de permettre le développement de sa zone bâtie.

La commune dispose d'un PLU approuvé le 26 juin 2017.

Depuis peu et la mise en place de la loi ALUR du 24 mars 2014, le code de l'urbanisme impose une délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour les PLU dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. La motivation doit être vue au regard d'une étude spécifique des zones urbaines et de la faisabilité opérationnelle d'un projet (article L153-38 du code de l'urbanisme).

2° Rappel réglementaire

Article L153-38 du code de l'urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »





3° Contexte communal

La commune enregistre une population au dernier recensement de l'INSEE de 2014 de 1.674 habitants pour un nombre de ménage estimé à 697 soit une taille des ménages proche de 2,4 personnes (cf. tableau 1). Elle connaît une hausse de cette population constante depuis 1999 avec toutefois un ralentissement de cette progression ces dernières années (cf. tableau 2).

THEMATIQUES	PLAILLY
Population en 2014	1 674
Population en 2015	1 703
Superficie (en km ²)	16,25
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	+0,1
- dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2009 et 2014	+0,5
- dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2009 et 2014	-0,4
Nombre de ménages en 2014	697
Taille des ménages	2,40

Tableau 1 : chiffre clés de la population de PLAILLY – INSEE 2014

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	1 054	1 171	1 541	1 636	1 580	1 665	1 674

Tableau 2 : évolution de la population de PLAILLY depuis 1968 – INSEE 2014

Au 1^{er} janvier 2015, la population communale était estimée à 1.703 soit une augmentation de 29 habitants par rapport à 2014 soit une augmentation annuelle de +1,7%.

4° L'attractivité communale

Rappelons ici que la commune offre un tissu d'entreprises conséquent avec la présence au 31 décembre 2015 de 117 sociétés (hors agriculture) et qu'elle accueille sur son territoire une zone industrielle importante « ZA du pré de la Dame Jeanne » et le Parc Astérix de renommée internationale (parc de loisirs).

Ainsi, 1350 emplois existent sur le territoire (donnée INSEE 2014) pour un indicateur de concentration d'emplois de 174,2%. Le nombre d'emplois est en augmentation de 110 postes depuis 2009. A noter que 57% de ces emplois sont occupés par des habitants de PLAILLY.





	Nombre	%
Ensemble	117	100,0
Industrie	17	14,5
Construction	8	6,8
Commerce, transport, hébergement et restauration	30	25,6
Services aux entreprises	38	32,5
Services aux particuliers	24	20,5

*Nombre d'entreprise sur le territoire communal en fonction de leur domaine d'activité au 31 décembre 2015
(donnée INSEE)*

Au-delà d'un cadre de vie agréable (paysage, services à la population, qualité urbaine), ces rappels permettent d'illustrer l'attractivité du territoire communal situé aux portes de l'Ile-de-France. Il est localisé en outre à proximité de plusieurs bassins d'emplois et à 3 kilomètres d'un échangeur de l'autoroute A1.

Au niveau des transports, la gare ferroviaire la plus proche est située sur le territoire de la commune de FOSSES à 3 kilomètres dans le Val d'Oise et reliée à la ligne RER D permettant de se rendre aisément à la capitale. L'aéroport international de ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE est quant à lui situé à une quinzaine de kilomètres du centre de PLAILLY et permet de relier de nombreuses villes importantes en France, en Europe ou dans le Monde. La gare RER présente dans l'enceinte de l'aéroport permet également de relier la capitale alors que la gare TGV sise envoie aisément les usagers dans de nombreuses villes françaises et européennes.

Le village de PLAILLY est ainsi situé au cœur d'un système urbain (communication, transports, emplois...) dense est très attractif pour les personnes désireuses de conserver une qualité de vie « à la campagne ». Cela se traduit par les nombreuses demandes de logements observées en mairie de l'ordre de 4 demandes par mois (généralement pour des terrains à bâtir) soit environ 50 par an (hors recherches échappant à la mairie dans les agences immobilières, sur des sites internet spécialisés ou auprès de l'OPAC de l'Oise pour les locations).

5° Développement communal depuis le 1^{er} janvier 2008

L'évolution de la population sur cette dernière décennie est le résultat de la conjugaison d'une politique de réhabilitation efficiente de l'existant appuyée par la mairie, de la réalisation d'un lotissement (allée des pommiers), d'un comblement des dents creuses dans le cadre d'une urbanisation au coup par coup (notamment rue Bataille) et d'un maintien de la taille des ménages (notamment entre 2009 et 2014 données INSEE).





Depuis 2008, 34 permis de construire (PC) ont été acceptés sur le territoire de PLAILLY pour la construction de 169 logements soit une moyenne située entre 3 et 4 PC par an pour environ 17 logements. Ne sont pris en compte pour le besoin de l'étude que les PC concernant la création d'un ou plusieurs logements principaux.

1 permis d'aménager (PA) a été accepté sur la même période pour la réalisation d'un lotissement de 15 lots : « allée des pommiers ». 15 PC sur 34 ont ainsi concerné ce lotissement soit 44% des PC déposés pour la création de logements.

La commune vient de se doter (ouverture 2016) d'une structure d'accueil pour personnes âgées en Résidence (EHPAD) qui a fait l'objet d'1 PC. Ce projet, de portage privé, permet de répondre au besoin de logements adaptés à une population de personnes âgées de la commune et des communes voisines. La maison de retraite dispose de 88 lits dont une unité Alzheimer d'une capacité d'accueil de 14 places. Le projet a été réalisé en réhabilitation d'une vaste propriété située dans le centre bourg, rue de Paris.

En grande majorité, les PC acceptés ont pour conséquence la création d'1 seul logement (29 PC sur 34 soit 85,3%) généralement sous forme de pavillon (28 PC sur 29 soit 96,6%). Viennent déroger à cette règle 5 PC acceptés pour la création de collectifs (création de 39 logements hors EHPAD).

- 3 rue de Paris pour la création de 31 logements (hors EHPAD) dans le cadre de la réhabilitation de la Mairie et de 2 logements dans le cadre de la réhabilitation d'un restaurant. Le 3^e étant pour la création de l'EHPAD évoqué plus haut.
- 1 rue François Goyer pour la création de 3 logements par réhabilitation d'une ancienne bâtisse.
- 1 rue du Gué pour la création de 2 logements par réhabilitation d'une ancienne bâtisse.

Les PC individuels sont situées, outre les 15 PC allée des pommiers, dans les rues suivantes :

- 1 rue Georges Bouchard pour la création d'1 logement par réhabilitation d'une ancienne bâtisse.
- 1 rue du Paris pour la création d'1 pavillon en second rideau.
- 7 rue bataille pour la création de 7 pavillons.
- 1 rue verte pour la création d'1 pavillon.
- 1 rue du Puit au Loup pour la création d'1 pavillon en second rideau.
- 1 rue du Dr Laporte pour la création d'1 pavillon.
- 1 rue de Béthléem pour la création d'1 pavillon.
- 1 rue de l'Orme Brule pour la création d'1 pavillon.

Pour aller plus loin, notons qu'au-delà des 88 lits créés pour l'EHPAD, 11 T2, 24 T3 et 3 T4 ont été réalisés dans le cadre des collectifs. Dans le même temps, sur les 67 logements créés (hors EHPAD), 19 sont en location.

La dernière décennie fut donc très fructueuse pour la commune en matière de création de logement. Cela devrait se traduire dans une augmentation de la population dans les prochaines publications de l'INSEE. En effet, la population estimée 2015 ne prend en compte qu'une partie de ces nouveaux arrivant dans ces nouveaux logements.





6° Analyse du développement communal depuis 2008

Nous constatons trois effets différents dans les demandes de PC à PLAILLY sur la dernière décennie. Un premier effet « réhabilitation du site de la nouvelle mairie » qui a travers la création de 31 logements a répondu à une demande axée sur des petits logements (28<= au T3). Un deuxième effet « allée des pommiers » qui a travers la création de 15 pavillons a répondu à une demande axée sur les maisons individuelles et un troisième effet « EHPAD » qui à travers la construction d'un établissement permettant d'accueillir 88 résidents a répondu à une demande liée à la dépendance des personnes âgées. Sur ce dernier point, il est à noter qu'une partie seulement des résidents habitaient PLAILLY (pas d'effet négatif sur la population) et qu'au 1^{er} janvier 2018, le taux de remplissage était de 85,2 % (75 personnes).

Ainsi, lors de cette dernière décennie, l'évolution de la structure du parc de logement a permis à la commune de rééquilibrer l'offre après des dernières décennies faisant la part belle aux lotissements de type pavillonnaire avec l'aménagement des « Haut de Plailly » (165 pavillons dans ce secteur de la commune) et rue Prunelé (15 pavillons) notamment.

	PC	Logements	Collectif				Individuel		Dont location
			Lit	T2	T3	T4	Pavillon	Appart'	
Allée des Pommiers	15	15	0	0	0	0	15	0	0
Rue de Paris (Mairie)	1	31	0	7	21	3	0	0	14
Rue de Paris (EHPAD)	1	88	88	0	0	0	0	0	88
5 rue de Paris	1	2	0	1	1	0	0	0	0
Rue Georges Bouchard	1	1	0	0	0	0	0	1	0
Rue François Goyer	1	3	0	1	2	0	0	0	3
Rue du Gué	1	2	0	2	0	0	0	0	2
Rue Bataille	7	7	0	0	0	0	7	0	0
Rue de Paris	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Rue verte	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Rue du Puit au Loup	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Rue du Dr Laporte	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Rue de Béthléem	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Rue de l'Orme Brule	1	1	0	0	0	0	1	0	0
Total	34	155	88	11	24	3	28	1	107

Répartition des logements en fonction des PC accordés depuis 2008 (source communale)

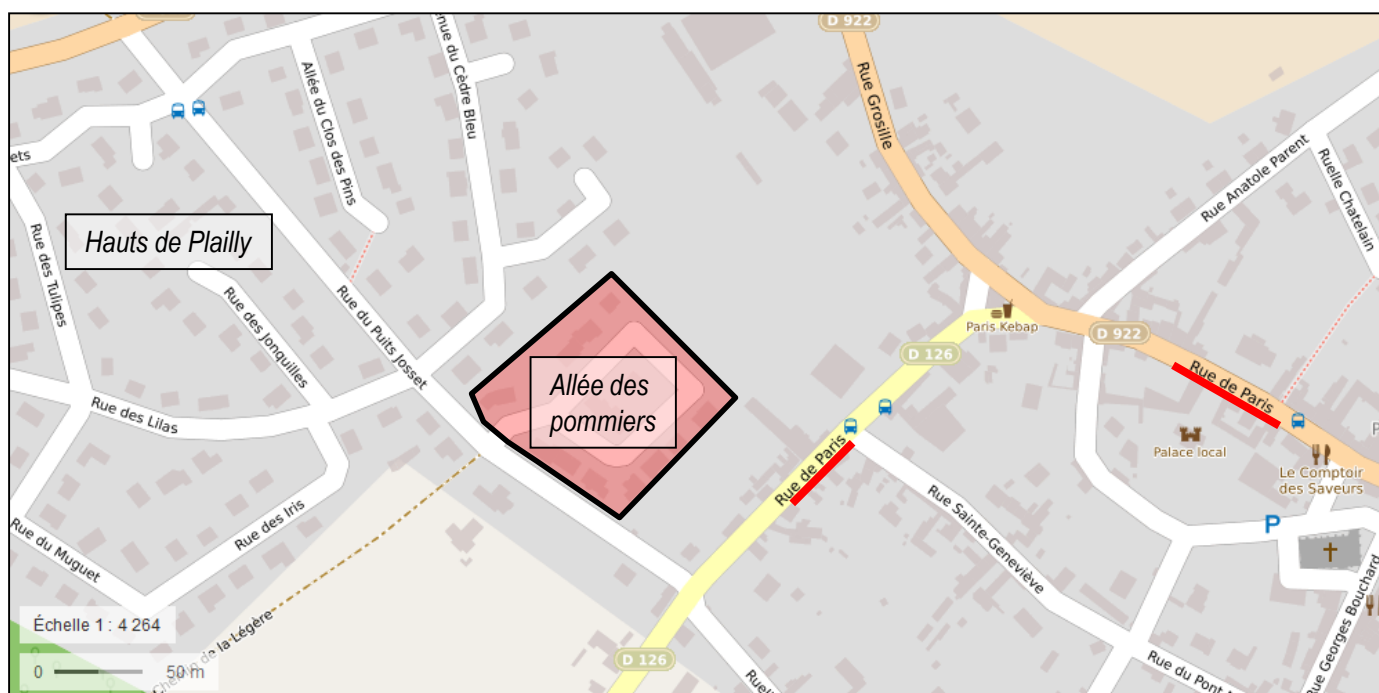
La création de ces différents types de logement a permis de faire face à une certaine rétention du foncier dans une enveloppe urbaine contenue par le POS. Bien que cet ancien document proposait plusieurs dizaines d'hectares à l'urbanisation, les zones concernées disposaient d'un COS égal à 0 et ne permettaient pas d'être urbanisées sans prendre en compte la problématique des réseaux et de la réduction des terres agricoles.

Le développement était ainsi circonscrit à l'enveloppe urbaine connue à la fin des années 90 ce qui avait pour incidence un effet de rétention sur les derniers espaces disponibles dans cette enveloppe.





Le développement communal ne s'est ainsi pas fait par extension de la tâche urbaine. Le lotissement de 15 pavillons « allée des pommiers » permet en effet de combler une importante dent creuse dans le paysage urbain entre les Hauts de Plailly et la rue de Paris (artère principale de la commune). Il a été commercialisé en quelques mois traduisant bien une demande insatisfaite sur le logement individuel corroboré par un taux de vacance relativement faible au début de la décennie étudiée (6%).



Localisation du lotissement « allée des pommiers »

6 pavillons sur 7 rue Bataille ne sont que le reflet d'une urbanisation par équité spatiale dans un espace déjà urbanisé, la rue étant déjà aménagée d'un côté de la voie et à l'arrière des nouveaux pavillons.



Les 6 pavillons rue Bataille (le dernier n'étant pas encore sur la photo aérienne)



Les autres projets ont permis de combler des dents creuses ou de réhabiliter des bâtiments existants. Nous pouvons conclure à un développement de type intra-urbain au regard des éléments développés sans réelle consommation d'espaces agricoles ou naturels.

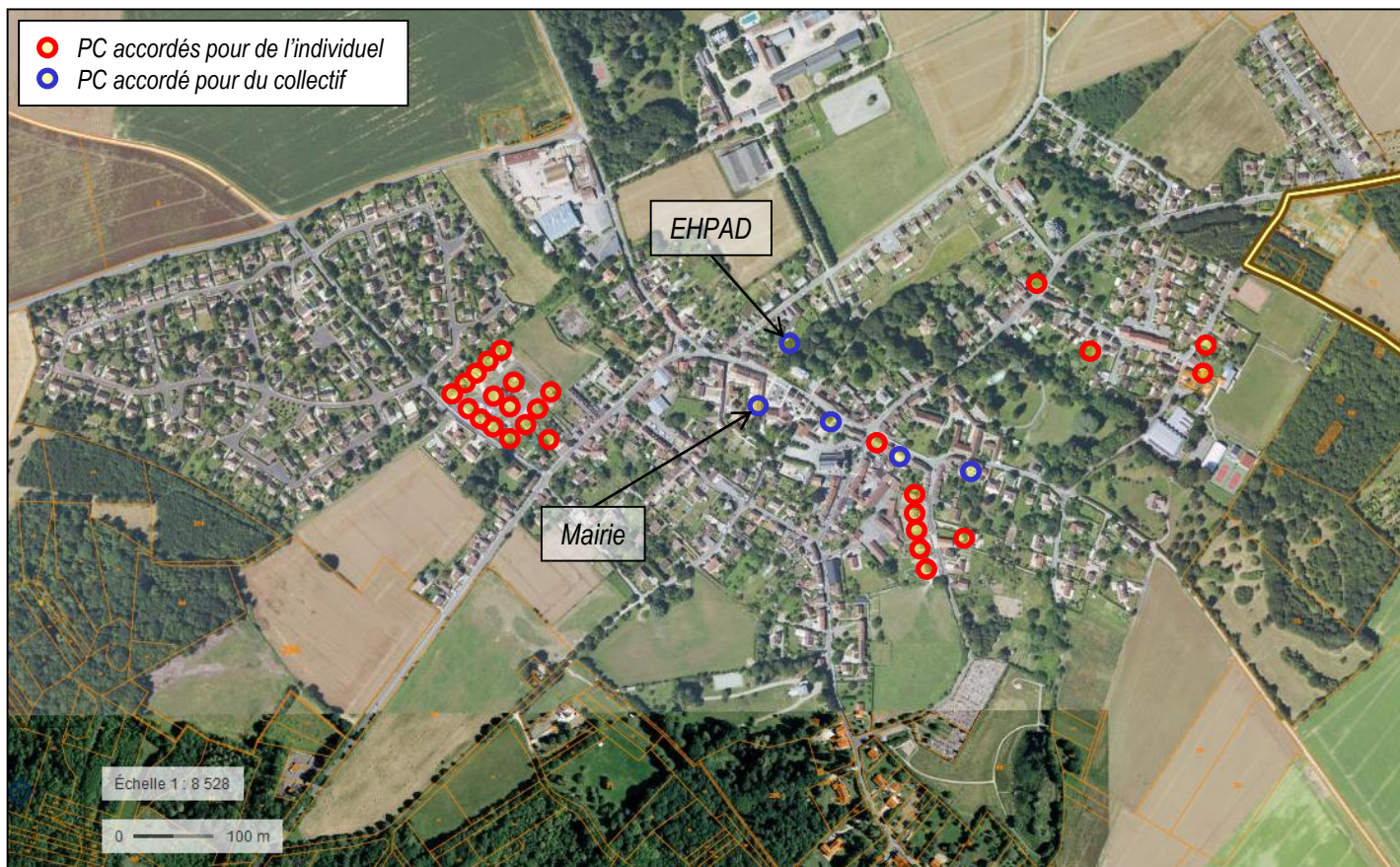
Les demandes de terrains à bâtir observées en mairie ont pu être partiellement satisfaites même s'il faut bien constater que d'autres avaient déjà trouvé leur bonheur dans les autres communes du secteur. Pour rappel, la commune connaît actuellement un nombre de demande estimé à 4 par mois soit environ 50 par an.

Relativisons ce dernier chiffre car beaucoup de « demandeur » font leur demande dans d'autres communes également. Toutefois, force est de constater que les dépôts de PC ne sont pas à la hauteur des demandes enregistrées, même si nous les relativisons.

Partons sur une hypothèse très basse, si 1/5^e de ces demandes pourraient être satisfaites sur PLAILLY, il conviendrait de délivrer 10 PC par an pour des pavillons.

7° Localisation des PC depuis 2008

Tous les logements collectifs ont été réalisés par réhabilitation de bâtiments existants (+ extension avec l'EHPAD). Seul un logement individuel l'a été de cette manière, les autres sont de nouvelles constructions.



Localisation des PC sur la dernière décennie sur le territoire communal (source communale)



Outre le long de la rue de Paris (4 PC pour 122 logements dont l'EHPAD) et dans l'allée des pommiers (15 PC pour 15 logements) les PC accordés depuis 10 ans ont été situés :

- Rue Georges Bouchard – 1 PC pour 1 logement
- Rue François Goyer – 1 PC pour 3 logements
- Rue du Gué – 1 PC pour 2 logements
- Rue verte – 1 PC pour 1 logement
- Rue du puit au Loup – 1 PC pour 1 logement
- Rue du Dr Laporte – 1 PC pour 1 logement
- Rue de Bethléem – 1 PC pour 1 logement

8° Capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones urbaines et potentiel de renouvellement urbain

Hors potentiel de réhabilitation ou résorption de la vacance, les possibilités de développer de nouvelles résidences principales dans le PLU opposable sont situées dans les dents creuses des zones Ua et Ub2.

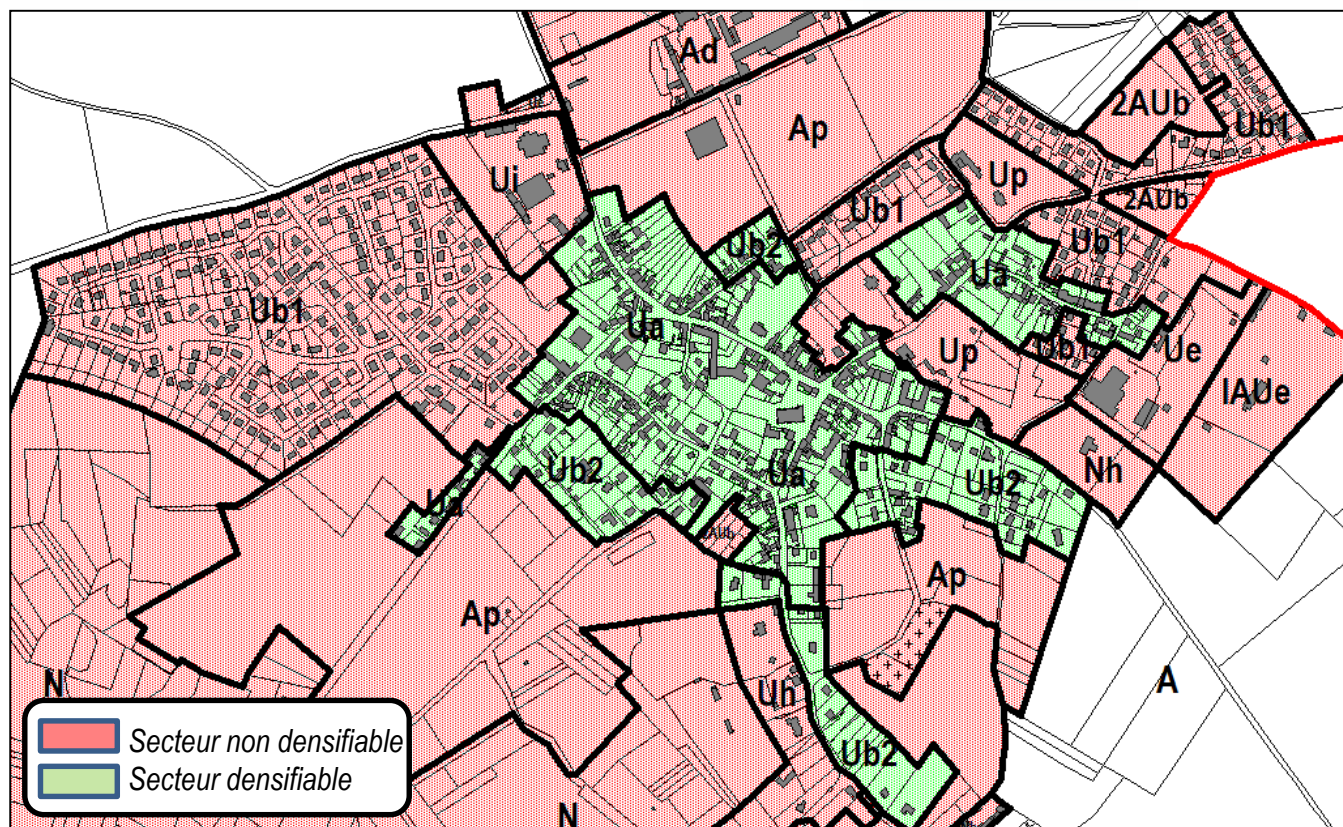
En effet :

- La zone Ub1 est occupée par des lotissements où plus aucune dent creuse n'est présente. Le seul secteur encore disponible pour le développement de l'habitat est concerné par une servitude d'attente bloquant toute urbanisation pendant 5 ans à la date d'approbation du PLU dans l'attente d'un projet global avec le site de la scierie.
- La zone Ue est liée aux équipements.
- La zone Uh n'est pas propice à une densification, elle dispose de règles strictes principalement axées sur le développement des constructions existantes. Le potentiel est très faible.
- La zone Ul est bloquée pour tout aménagement lié à l'habitat en attendant un projet de réhabilitation d'envergure suite à l'éventuelle cessation d'activité de la scierie. Ce projet ne verra pas le jour avant plusieurs années.
- La zone Uo concerne le Parc Astérix avec un développement axé sur l'activité du parc de loisirs.
- La zone Up est limitée en matière de densification du fait de la présence des parcs arborés.
- La zone Ux est axée sur le développement des activités économiques.
- Les zones AU et leurs secteurs sont soit bloquées pour l'urbanisation soit vouées à un autre usage que l'habitat.
- Les zones A et N et leurs secteurs ne sont pas propices au développement de l'habitat.

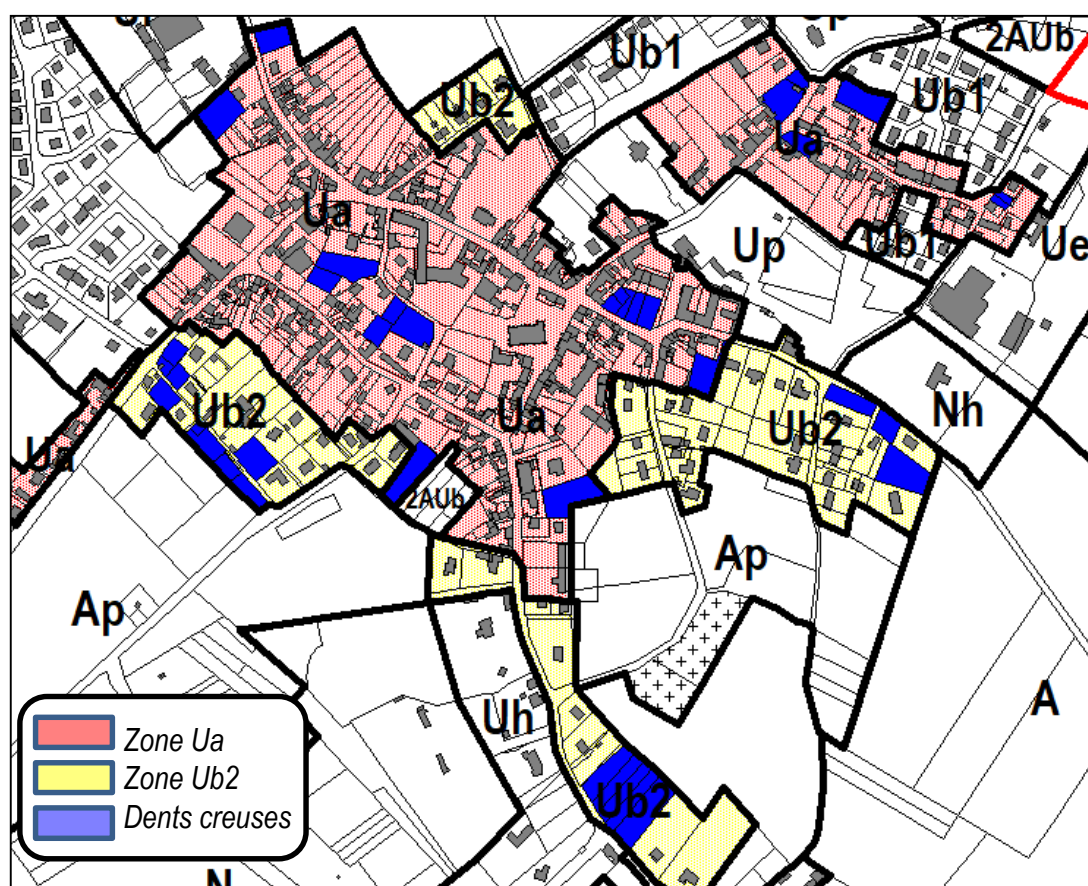
Les zones Ua offrent un potentiel de 1,47 ha de dent creuse. Cela représente à raison d'une densité observée de 15 logements à l'ha dans les dernières opérations consommatrices d'espaces (hors réhabilitation) un équivalent de 22 logements.

Les zones Ub offrent un potentiel de 1,13 ha de dent creuse. Cela représente à raison d'une densité observée de 12 logements à l'ha dans les dernières opérations consommatrices d'espaces réalisées dans les dents creuses un équivalent de 14 logements. A noter que le règlement écrit a été pris en compte pour déterminer cette enveloppe.





Présentation des secteurs potentiellement densifiables



Localisation des dents creuses dans les zones densifiables



La zone urbaine offre ainsi un potentiel hors rétention foncière, hors projet de réhabilitation et hors résorption de la vacance de 36 logements.

En 2014 (données INSEE), la commune enregistrait 64 logements vacants pour un parc total de 771 logements. Cela représente un taux de vacance de 8,3%. Bien qu'en augmentation sur la dernière période intercensitaire, le taux reflète un marché de l'immobilier normal sans trop de tension et sans disponibilité démesurée d'autant plus qu'une partie de ces logements disponibles ne sont pas toujours adaptés à la demande (de nombreux travaux sont à prévoir). La demande s'oriente notamment sur des logements neufs issues de réhabilitations (ceux réalisés récemment ont tous trouvé preneur) ou de constructions (lotissement commercialisé en quelques mois).

Le taux de vacance risque de se maintenir autour des 7% dans les années à venir bien que la demande soit importante sur la commune car la réalisation de l'EHPAD devrait avoir ici un effet indésirable. Pour le moment, 85,2% des lits sont occupés. Il est fort probable que ce taux augmente dans les prochains mois et prochaines années pour atteindre 100% la plupart du temps. Lorsque les nouveaux résidents intègrent l'établissement et qu'ils sont issus de PLAILLY, cela libère généralement un logement qui devient vacant. Or, dans une grande majorité, le logement en question n'est pas adapté à la demande aussi bien d'un point de vue de la modernité que de l'organisation interne du logement. Il nécessite une réhabilitation (parfois avec création de plusieurs appartements) et reste sur le marché plusieurs années. En revanche, cet effet « augmentation » sera compensé par ailleurs par un effet inverse qui lui est mécanique et lié à l'augmentation du parc de logement sur la commune. Les nouveaux logements créés sont généralement occupés faisant baisser relativement la vacance.

Quant à la réhabilitation, bien que toujours possible, la situation des logements aujourd'hui sur le ban communal ne permet plus de déceler un potentiel avéré à court terme. Une ancienne ferme a bien été ciblée par la commune au cœur de l'organisation urbaine pour créer une trentaine de logements de type T2, T3 et T4 mais les transactions ont tardé et le projet ne devrait pas voir le jour avant quelques années. Ces logements potentiels seront tout de même intégrés à la démonstration.

En synthèse, il apparaît que la commune de PLAILLY dispose aujourd'hui d'une capacité de création de logements proche de 36 unités dans les dents creuses sans prise en compte du phénomène de rétention foncière existant sur la commune et de 30 unités par réhabilitation de l'existant. Les analyses du récent PLU estimaient la rétention foncière à 30% dans les années à venir (période 2016-2030). Si nous appliquons cette rétention foncière sur les 36 unités, cela nous donne réellement un potentiel de logement estimé à 25 auquel il conviendrait d'ajouter les 30 logements par réhabilitation ce qui nous donnerait 55 logements.

9° Rythme de comblement de l'offre et desserrement des ménages

Rythme de comblement de l'offre

La zone urbaine offre une possibilité de création de 55 logements. Si nous prenons en compte les logements créés sur les 10 dernières années, le rythme de comblement des capacités en logement serait de 17 par an soit un comblement en un peu plus de 3 ans (3 ans et 3 mois).



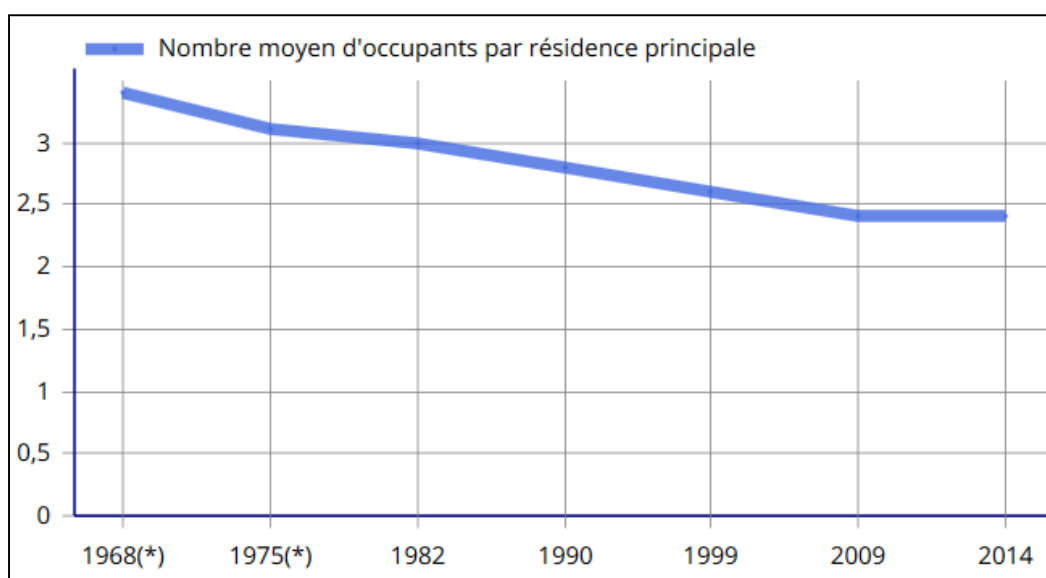


Les capacités d'urbanisation observées sur le ban communal sont ainsi trop faibles. En effet, la commune en l'état ne pourrait plus offrir de possibilités de construire aux demandeurs lors de la 4^e année au regard du scénario présenté ci-dessus. Si la rétention foncière n'est pas prise en compte, le comblement se ferait dans tous les cas lors de la 4^e année (3 ans et 11 mois).

Le phénomène de desserrement des ménages

Définition : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population, veuvage... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

En 2014 (données INSEE), la commune comptait 2,4 personnes par ménage (cf. tableau suivant).



Evolution de la taille des ménages sur la commune depuis 1968 (source INSEE)

A raison d'une perte de 0,2 personne par ménage sur une période de 15 ans, nous pourrions estimer que la taille des ménages en 2029 (période de 15 ans suivante) serait de 2,2. Cette tendance observe bien celles analysées à des échelles plus petites surtout avec un effet EHPAD (arrivée de personne seule de de l'extérieur de la commune).

Il conviendrait alors à population constante (1 674 habitants en 2014) de mobiliser 64 logements sur les 15 prochaines années soit minimum 4 par an.

Partant de l'hypothèse très haute (hors rétention foncière) où il resterait 36 logements à envisager sur le territoire communal, le seul phénomène de desserrement des ménages absorberait complètement les possibilités offertes en moins de 9 ans.

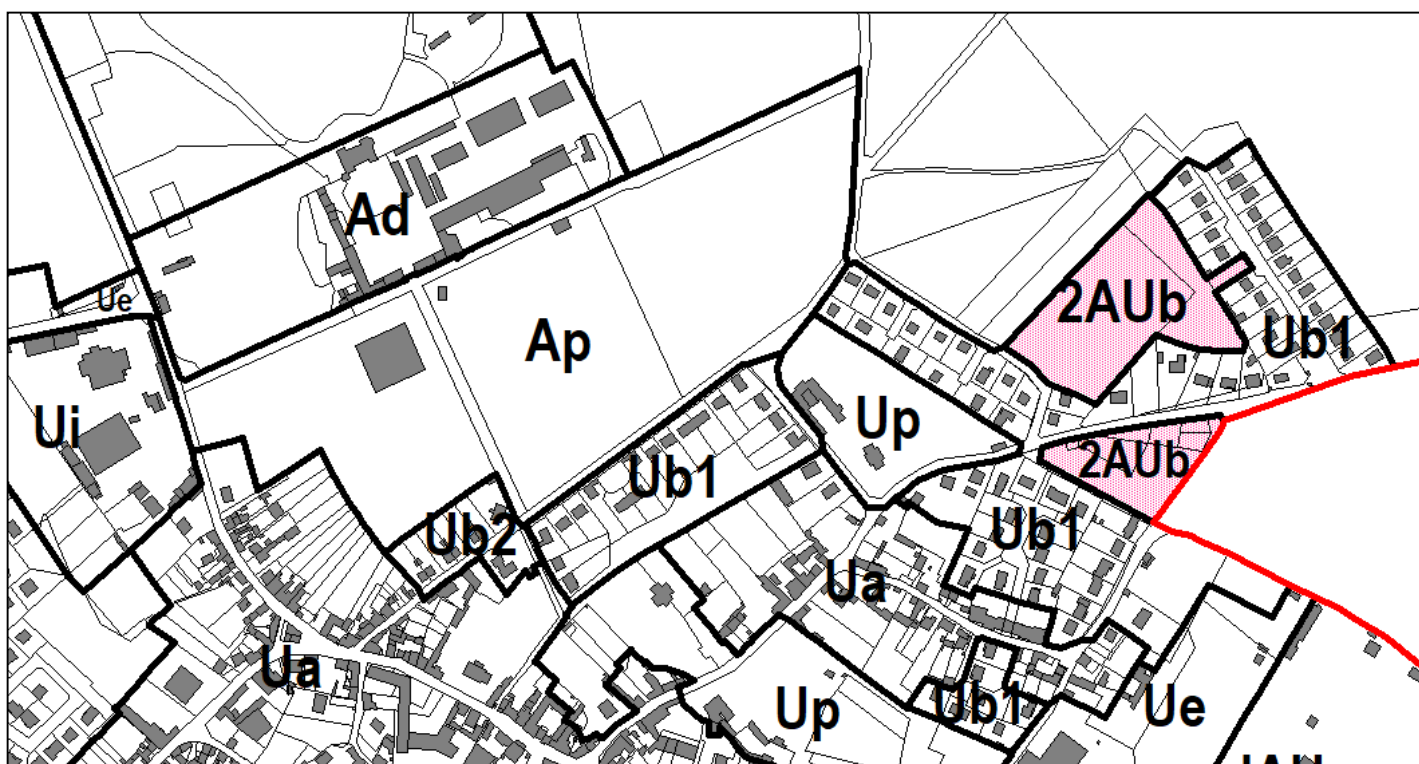




10° décision communale pour pallier aux constats de l'étude

Compte tenu de la démonstration de cette étude, le conseil municipal prend acte de la nécessité de libérer du foncier dans les meilleurs délais.

Au regard des possibilités offertes par le PLU, la commune confirme sa volonté d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AUb respectivement de 1,58 ha « le Clos de Boran » et 0,67 ha « route de Mortefontaine » situées au Nord-est du village (superficie totale de 2,25 ha) et de les passer en 1AUb par le biais d'une modification de droit commun.



Localisation des zones 2AUb ciblées au Nord-est du village

Le conseil municipal souhaite ouvrir ces zones en fonction des besoins observés. La présente étude met en avant :

- Une absence de consommation d'espaces agricoles et naturelles depuis de nombreuses années ;
- Une demande importante de terrain à bâtir observée en mairie soit environ 50 par an ;
- Un nombre moyen de nouveaux logements sur les 10 dernières années proche de 17 par an ;
- Un comblement du lotissement « allée des pommiers » à hauteur de 15 lots en quelques mois traduisant une demande importante ;
- Un besoin en logement lié au desserrement des ménages supérieur aux possibilités offertes dans les dents creuses à un horizon de 15 ans ;
- Un besoin de proposer du foncier pour du logement individuel de type pavillonnaire dans le même temps que le rééquilibrage de l'offre opéré ces dernières années avec la création de nombreux appartements de type T2 et T3 et à confirmer dans les années à venir avec l'aménagement de 30 nouveaux logements de ce type.





A ce titre, les élus souhaitent libérer du foncier pour pouvoir répondre, avec les possibilités offertes dans les zones urbaines, à une demande moyenne de logements de 15 logements par an pour les 5 prochaines années soit 75 logements (terrains à bâtir, appartements, location, accession à la propriété, logements aidés...).

Le potentiel en dent creuse (avec rétention foncière) et en réhabilitation ramené à 5 ans permettrait quant à lui de répondre à 18 demandes (55 sur 15 ans pour rappel).

Dans tous les cas, la densité de 20 logements à l'ha à respecter dans les OAP du PLU permettrait d'accueillir dans les zones AU visées 45 logements dans les 5 prochaines années.

Ainsi, le PLU modifié permettrait d'envisager 63 logements pour les 5 prochaines années soit 12 de moins que la volonté communale mise en avant. Ce delta de 12 logements devra être absorbé par d'éventuels projets de réhabilitation privés (7 logements par ce biais sur les 10 dernières années) et par une éventuelle réduction de la vacance.

A noter que la libération du foncier dans ces zones 2AUb est garantie. Les propriétaires actuels étant disposés à vendre le foncier à un aménageur. Bien qu'échappant totalement à la commune, le foncier n'en est pas pour autant encadré du fait de l'obligation de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.







