COMMUNE DE OGNES

-

PLAN LOCAL D'URBANISME

-

Compte rendu de la réunion du lundi 10 avril 2017

ETAIENT PRESENTS

Au titre de représentante de la commission municipale d'urbanisme

- Mme Karine LEGRAND — Maire

Au titre de représentantes des services de l'État

- Mme Dominique SAUVAGE — Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement Territorial de Senlis
- Mme Marie-Laurence LOBIN — Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement Territorial de Senlis

Au titre de représentant des personnes publiques associées

- M. Jean LEFEVRE — Chambre d'Agriculture de l'Oise

Au titre de représentantes du bureau d'études chargé de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- Mme Malika SERRIERE — Urba-Services
- Mme Marie SARO — Urba-Services

ETAIENT EXCUSES

- Agence Régionale de Santé
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise
- Commune de Oissery
- Conseil Départemental de l'Oise
- Direction Départementale des Territoires - Service de l'Eau, de l'Environnement et de la Foret (SEEF)
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

°°°

Ouverture de la séance à 14h30.

RETOUR SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, le 06 mars 2017. Les orientations générales du PADD sont exposées ci-après.

I - Géographie, paysage et patrimoine naturel

- **Préserver les terres agricoles du plateau**

Le **paysage de grandes cultures** domine sur l'ensemble du territoire communal. Le souhait des élus est de préserver ce paysage et le caractère rural de la commune et, donc de protéger ces terres.

- **Préserver le caractère de « village bosquet » : reconnaître l'intérêt paysager des haies et veiller à une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles en lisière**

Très peu d'éléments viennent animer ces grands espaces ouverts, rendant ainsi le village très visible. Cette visibilité est renforcée par les légères variations topographiques qui positionnent le village sur un petit promontoire. Dans ce contexte, les lisières acquièrent une importance particulière dans la perception du village.

A l'horizon le village ressemble à un bosquet. Cette silhouette est la conséquence de la présence, aux abords du village, de haies qui délimitent les fonds de parcelle et certains terrains agricoles.

Le PLU veillera au maintien de cette silhouette, en préservant la lisière végétale et en garantissant une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

- **Ne pas mettre en cause les éventuelles continuités écologiques en maintenant les espaces agricoles et naturels**

Les espaces agricoles et naturels ont aussi un intérêt écologique dans le maintien de la biodiversité ; c'est pourquoi le PLU veillera à les protéger.

II - Espace aggloméré

- **Harmoniser les règles d'urbanisme sur l'ensemble du village**

L'évolution de la trame bâtie a amené à rendre moins évidente la distinction entre les noyaux anciens et les secteurs plus récents : faible continuité bâtie, alternance bâti ancien et bâti récent, etc. De plus, les caractéristiques architecturales du bâti ancien ne présentent pas d'élément particulièrement remarquable. C'est pourquoi les élus souhaitent fixer les mêmes règles pour l'ensemble de l'espace bâti.

III - Réseaux

- **Limiter les risques de pollution, notamment, à court terme, avec la mise en conformité des installations d'assainissement individuel**

Conscients qu'une grande partie des assainissements individuels ne sont pas aux normes, les élus souhaitent œuvrer en faveur de leur réhabilitation pour éviter d'engendrer des pollutions.

- **Assurer la défense incendie du village**

La défense-incendie sera renforcée sur le secteur Est du village. Les travaux de renforcement du réseau d'eau (en cours) pourraient améliorer le débit des poteaux incendies implantés rue Claude Tillet. Si ces travaux de renforcement s'avéraient insuffisants pour la mise en conformité de ces points d'eau, l'implantation d'une réserve incendie à l'Est du village pourrait être envisagée.

- **Favoriser une meilleure desserte en télécommunications numériques**

La commune est déjà desservie par le réseau de communications numériques (inclus le Très Haut Débit). La qualité de la desserte pourra avoir un impact positif sur le développement de l'économie locale.

- **Tenir compte des capacités du réseau électrique**

Le projet de développement communal devra prendre en compte la capacité du réseau électrique.

IV - Sensibilités et contraintes

- **Tenir compte sur les phénomènes de remontées de nappe**

Au niveau du village, une nappe souterraine affleure lors de saisons pluvieuses. Afin de contenir les impacts des remontées de nappe, il sera conseillé aux pétitionnaires des mesures constructives adéquates.

- **Tenir compte de la présence de cavités**

Le village est concerné par l'existence de cavités souterraines. Le PLU tiendra compte de ce risque afin que les pétitionnaires utilisent des mesures constructives adaptées.

V - Dynamique

- **Prendre en compte les volontés de modération du développement du village au regard du statut de commune rurale du SCOT**

Ognes fait partie des communes dites « rurales » pour lesquelles les orientations du SCOT limitent leur développement, au profit des communes qualifiées de pôles. Le village se développera en cohérence avec son statut.

- **Veiller à une évolution modérée de la population en termes d'effectif**

En cohérence avec l'évolution démographique de ces trente dernières années et dans le respect des orientations du SCOT, le conseil municipal envisage une croissance démographique maitrisée.

- **S'assurer que le niveau d'équipements publics réponde aux besoins de la population**

La commune devra s'assurer de l'adéquation entre le développement démographique attendu et la capacité des équipements publics afin d'accueillir la population dans les meilleures conditions possibles.

- **Permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vie du village**

L'accueil d'activités (commerces et services de proximité, artisanat, tertiaire…) sur le territoire est essentiel pour assurer la dynamique de la commune. Les élus souhaitent favoriser leur implantation au sein du village, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances importantes pour les riverains.

- **Assurer la pérennité de l'économie agricole sur le territoire**

Le territoire communal compte trois sièges d'exploitation agricole. A travers le règlement, le PLU veillera à mettre en place des dispositions favorisant leur maintien et leur développement.

- **Reconnaître la vocation de loisirs des équipements à l'entrée sud de l'agglomération**

À l'entrée Sud de l'agglomération (voie communale n°5 – direction Oissery), des terrains sont réservés aux activités sportives et associatives. Le conseil municipal souhaite confirmer leur vocation.

- **Envisager la mise en place d'un tour de village**

Le réseau de chemins ruraux autour du village présente quelques discontinuités. Le conseil municipal souhaite mettre en place un tour de village. Cela faciliterait le déplacement des engins agricoles, limitant ainsi leur traversée dans le village et permettrait aux habitants de se promener.

- **Envisager l'amélioration de l'offre en stationnement**

Le long des rues Claude Tillet et des Fontaines, le stationnement des véhicules empiète sur l'espace public, limitant parfois l'accessibilité des trottoirs. L'aménagement d'emplacements matérialisés est programmé dans la rue Claude Tillet. Un espace de stationnement pourrait également être aménagé à proximité de la salle des fêtes.

VI - Planification urbaine

- **Envisager l'accueil d'au moins une quinzaine de logements, en réponse au desserrement théorique des ménages, sur les quinze prochaines années**

Au regard des indications du SCOT, les prévisions de développement du village s'appuieront sur les futurs besoins de la population actuellement présente. Tendanciellement

la taille des ménages diminue (phénomène de desserrement), ce qui implique qu'à population équivalente le besoin en logement sera plus important.

Dans l'optique du maintien de la population actuelle, le Conseil municipal projette la réalisation d'au moins une quinzaine de logements à l'horizon de ces 15 prochaines années.

- **S'appuyer en priorité sur les potentialités intra-urbaines repérées pour développer le village**

Les orientations du PLU visent à préserver autant que possible les terres cultivées et à valoriser les espaces disponibles à l'intérieur du tissu urbain.

- **Permettre d'éventuelles opérations de renouvellement urbain sur les terrains bâtis inoccupés**

  Cela concerne notamment le terrain en friche identifié rue des Fontaines et le logement vacant de la rue Claude Tillet (« ancien pressoir »). La requalification de ces terrains permettrait d'accueillir de nouveaux logements sans consommer d'espace.

- **Favoriser le comblement des dents creuses en permettant leur constructibilité**.

  En matière de développement urbain futur, il reste un potentiel de constructibilité directe au sein de la trame bâtie. Le projet de PLU veillera à ne pas compromettre l'urbanisation de ces espaces.

- **Permettre un développement sur les îlots intra-urbains repérés** (extrémité de l'impasse des Grands Prés et rive sud de la rue Claude Tillet à l'entrée Est du village).

  Ces deux îlots sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Plusieurs possibilités d'aménagement seraient réalisables sur l'îlot positionné dans la continuité du petit lotissement « Grands Prés » : l'une d'entre elles permettrait de créer un bouclage entre l'impasse des Grands Prés et la rue Claude Tillet, si le terrain de l'ancien pressoir venait à être inclus dans le projet.

- **Rééquilibrer les rives bâties au niveau de la rue des Fontaines.**

  Dans la mesure où ces terrains étaient autrefois urbanisés, ils s'apparentent à des friches. Leur urbanisation ne sera donc pas consommatrice d'espaces agricoles.

- **Permettre la mixité dans l'offre nouvelle de logements**

Les élus souhaiteraient permettre une diversification de l'offre en logements sur la commune (logements de tailles diverses, locatif,…).

- **Consommation nulle d'espaces naturels ou agricoles en dehors de l'enveloppe urbaine du village**

Considérant que le potentiel existant à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée apparaît suffisant pour atteindre l'objectif de production de logements, la commune se fixe comme objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels, à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du village, dans le cadre du développement résidentiel.

°°°

Madame le Maire précise que les élus ont exprimé leur volonté de débattre à nouveau sur l'orientation concernant la mise en place d'un tour de village. En effet, cette orientation pourrait être supprimée pour les raisons suivantes :

- il existe déjà un certain nombre de chemins ruraux en périphérie du village, qui permettent de se promener ;
- la création de nouveaux chemins serait coûteuse pour la commune, et une telle dépense ne semble pas prioritaire aujourd'hui ;
- la création de chemins piétons consommerait des terres agricoles ;
- pour faciliter le déplacement des engins agricoles, les exploitants peuvent s'entendre entre eux pour créer des chemins d'exploitations privés, sans que la commune n'engage de frais.

ESQUISSE DE DECOUPAGE DES ZONES

Les prescriptions réglementaires du PLU (zonage et règlement) doivent constituer une traduction des objectifs de développement et d'aménagement définis par la Municipalité (affirmation de l'image urbaine souhaitée). Les esquisses de découpage en zones qui sont proposées visent à répondre à ces objectifs.

Esquisse de découpage des zones urbaines

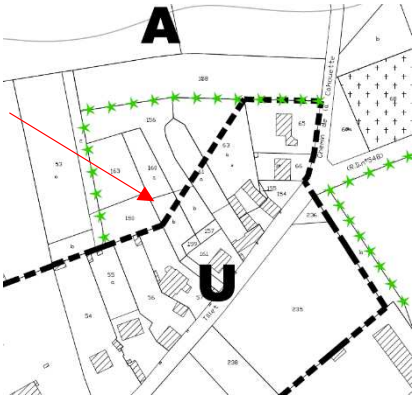
Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, le classement en zone urbaine doit être examiné au regard de plusieurs critères :

- *respect de la notion jurisprudentielle de partie agglomérée et élimination des terrains ou constructions à l'écart.*
- *configuration de la voirie qui doit desservir en l'état le terrain, sans aménagement supplémentaire (élargissement, trottoirs…).*
- *état des réseaux (eau, assainissement, électricité) et capacité à admettre le raccordement de nouvelles constructions.*
- *analyse des contraintes existantes : bois, état du sous-sol, topographie, impact visuel de la construction et intégration dans le paysage*.

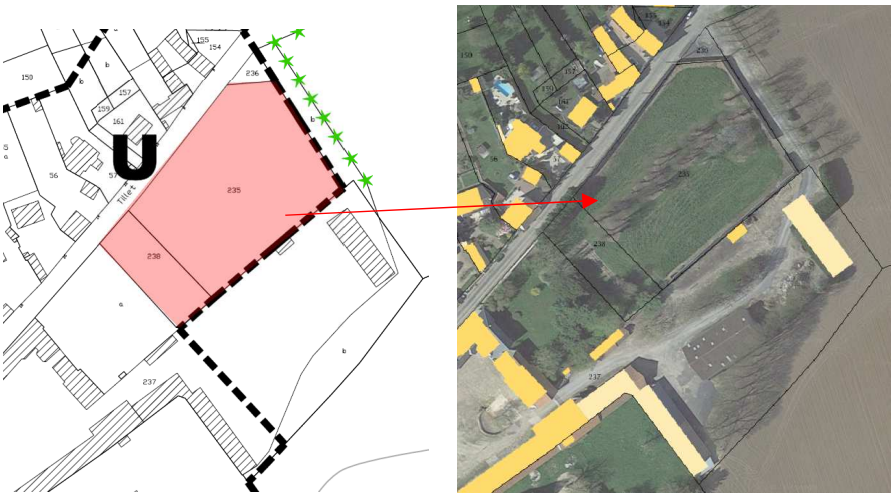
➪ Sur le territoire de Ognes, les études préliminaires ont mis en évidence une certaine hétérogénéité du bâti, où constructions anciennes et récentes se côtoient. Dans son PADD, la commune affirme sa volonté d'harmoniser les règles du PLU sur l'ensemble du village. De ce fait, le bureau d'études propose de ne distinguer qu'une seule zone urbaine (zone U), correspondant au village actuel.

↳ De manière générale, les limites de la zone urbaine sont positionnées à hauteur des dernières constructions existantes.



Les limites correspondent le plus souvent à des fonds de parcelles qui constituent un périmètre cohérent à l'arrière du bâti existant ; à l'exception des constructions implantées sur la rive nord de la rue Claude Tillet (à la sortie est de l'agglomération). La profondeur de ces dernières est telle que les inclure dans le périmètre de la zone urbaine ne semble pas justifié au vue de la forme actuelle de l'enveloppe agglomérée.

↳ Les parcelles situées sur la rive sud de la sortie est de l'agglomération (rue Claude Tillet) sont classées zone urbaine, car ces terrains sont directement desservis par les réseaux et se trouvent dans l'enveloppe agglomérée du village. Ils constituent un potentiel de constructibilité.



Le bureau d'études précise que ce secteur pourra faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer l'opération future.

Le terrain situé à l'arrière (fond de la parcelle n°237) est exclu de la zone urbaine car il a une fonction agricole (présence d'un hangar) et est éloigné des voies équipées.

Au sud de l'impasse du Cul-de-Sac, la limite de la zone U s'appuie sur les terrains cultivés déclarés à la PAC. Ainsi, la parcelle n°3 et la partie nord de la parcelle n°203 sont classées en zone U. Les réseaux d'eau et d'électricité semblent suffisants pour accueillir les constructions futures. Un doute subsiste néanmoins quant à la défense incendie. Ces terrains se trouvent à moins de 400 m de la réserve incendie, mais l'impasse n'est pas aménagée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Le bureau d'études se renseignera sur cette problématique qui sera à nouveau abordée lors de la prochaine réunion.

Zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R.151-20, et en distingue deux types :

- « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des

orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

- « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

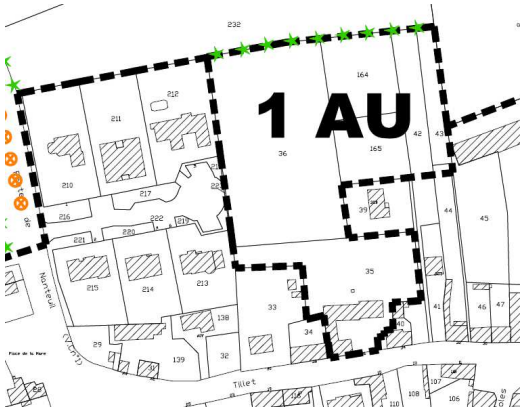
Une zone 1AU est urbanisable dès l'approbation du PLU, alors qu'une zone classée en 2AU ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du PLU.

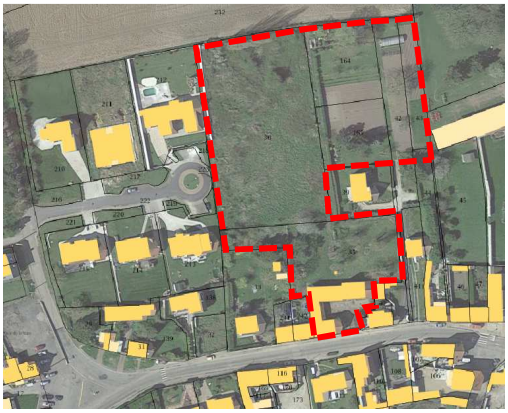
Le classement 1AU est proposé lorsque la commune a une connaissance précise de la forme urbaine souhaitée (par la réalisation préalable d'une étude d'aménagement par exemple) ; un règlement encadre alors les autorisations.

Le classement 2AU est préféré lorsque l'aménagement de la zone n'a pas été déterminé, il correspond alors à une réserve foncière.

Dans une zone AU, le financement des réseaux est pris en charge par l'aménageur.

Inscription d'une zone 1AU au nord du village





❖ **<u>Vocation et localisation de la zone</u>**

L'objectif est de programmer un développement à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Cet îlot se situe dans le prolongement du lotissement Grands Prés. Cette zone est principalement occupée par la propriété sur laquelle est implantée l'habitation vacante dite « ancien pressoir » (parcelles n°35 et n°36). Ce bâtiment pourrait être démoli pour accueillir une opération de densification sur l'ensemble de la propriété. Les terrains attenants (parcelles n°164, 165, 42 et 43) sont inclus dans la zone 1AU, car ils se situent dans l'enveloppe du village et pourraient être intégrés dans le projet futur. La vocation de cette zone sera d'accueillir de nouveaux logements. Actuellement, ces terrains sont occupés par des jardins et des herbages.

❖ Echéance d'ouverture à l'urbanisation

La rue Claude Tillet qui borde la zone est équipée. Les réseaux ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. Par conséquent, le secteur est classé en 1AU. Dès lors, cette zone sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

❖ Accès

L'accès à l'îlot pourra s'effectuer par la rue Claude Tillet, après démolition de la construction implantée sur la parcelle n°35. L'aménagement d'un second accès par l'impasse des Grands Prés serait souhaitable pour créer un bouclage, ou permettre à minima les déplacements piétons. Cependant, cette voie étant aujourd'hui privée, cet aménagement ne serait possible qu'avec l'accord des propriétaires. D'autre part, la présence d'une petite parcelle (n°223) intercalée entre la chaussée et la zone 1AU est signalée.

Esquisse de découpage des zones agricoles et naturelles

❖ Les zones A sont des zones agricoles

Elles correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme).

La zone A recouvre la quasi-totalité du territoire communal. Elle concerne les espaces de grandes cultures situés sur le plateau agricole.

❖ Les zones N sont des zones naturelles et forestières

Elles sont protégées « en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire de Ognes ne compte aucun secteur qui présenterait un tel caractère (absence de périmètre de reconnaissance environnementale).

Toutefois, le bureau d'études propose la création d'un secteur N_L (secteur naturel à vocation de loisirs) recouvrant les terrains réservés aux activités sportives et associatives situés à l'entrée sud de l'agglomération (voie communale n°5 – direction Oissery). En effet, il ne semble pas opportun de les classer en zone U (absence de réseaux, volonté d'accueillir principalement des aménagements et des équipements de loisirs et de plein air). Au cours de la réunion, les élus s'aperçoivent qu'il serait opportun d'envisager de délocaliser une partie des équipements sportifs sur le terrain non bâti situé sur la rive ouest de la voie communale n°5 au niveau de l'intersection avec la ruelle Cul-de-Sac. Cela permettrait de rapprocher les équipements de loisirs de la salle des fêtes. Un parking pourrait être aménagé, répondant aux besoins de l'ensemble des équipements. Le zonage est donc modifié en conséquence : la zone N_L est décalée vers le nord et les terrains les plus au sud sont reclassés en zone A. Le

bureau d'études demande néanmoins à la commune de débattre de cette nouvelle orientation du PADD en séance de conseil municipal.

Conformément aux orientations du PADD, la superficie totale d'espaces agricoles et naturels reste inchangée ; aucune consommation d'espaces n'est prévue.

Dispositions particulières

- **<u>les tronçons de voie sur lesquels tout nouvel accès « véhicule » sera interdit</u>**

Cette disposition concerne les voies qui ne sont pas équipées et qui ne sont donc pas adaptées à desservir de futures constructions. En particulier, aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur la voie communale n°1 à partir de l'intersection avec l'impasse des Grands Prés en direction de Nanteuil-le-Haudouin.

- **<u>les haies et alignements d'arbres à protéger</u>**

En tant qu'éléments paysagers, les haies délimitant certaines parcelles à usage agricole aux abords du village ainsi que les haies implantées en fond de parcelle en lisière seront protégées au titre de l'art. 151-23 du code de l'urbanisme pour préserver l'image « bosquet » du village.

Par ailleurs, il est rappelé que la commune n'a pas souhaité protéger les bosquets présents sur le plateau agricole, car ces terrains ne sont pas adaptés à la culture agricole (anciennes marnières ou carrières de sable) et ne sont donc pas menacés de destruction.

- **<u>l'obligation de planter en lisière</u>**

La plantation d'une haie sera exigée en lisière des terrains potentiellement constructibles (sud du village), ce qui favorisera l'intégration paysagère des constructions.

De plus, le règlement pourra imposer des plantations d'intégration autour des bâtiments agricoles.

- **<u>la gestion des risques</u>**

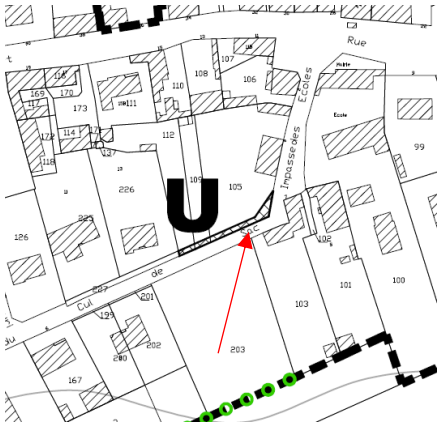
A l'intérieur du village, des mesures constructives seront préconisées pour limiter les impacts liés aux remontées de nappe. S'agissant des risques liés à la présence de cavité, la commune a lancé les démarches afin de réaliser une étude spécifique.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) constituent des mesures conservatoires destinées à permettre la réalisation ou l'aménagement de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, et d'espaces verts. Ils peuvent également être inscrits sur les espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'îlot identifié au niveau de l'entrée sud de l'agglomération (entrée secondaire, depuis Oissery) en face de l'impasse Cul-de-Sac fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune dans l'optique de réorganiser les espaces publics récréatifs (rapprocher les équipements publics du bourg, envisager la création d'un espace de stationnement pouvant servir aussi bien la salle des fêtes qu'aux équipements récréatifs, etc).

Un autre emplacement réservé a été positionné sur la rive nord au fond de l'impasse du Cul-de-Sac afin d'élargir la voie. Une réflexion sera à mener sur l'accessibilité des services de lutte contre l'incendie au fond de cette impasse ; l'aménagement d'une placette de retournement sera peut-être à envisager.

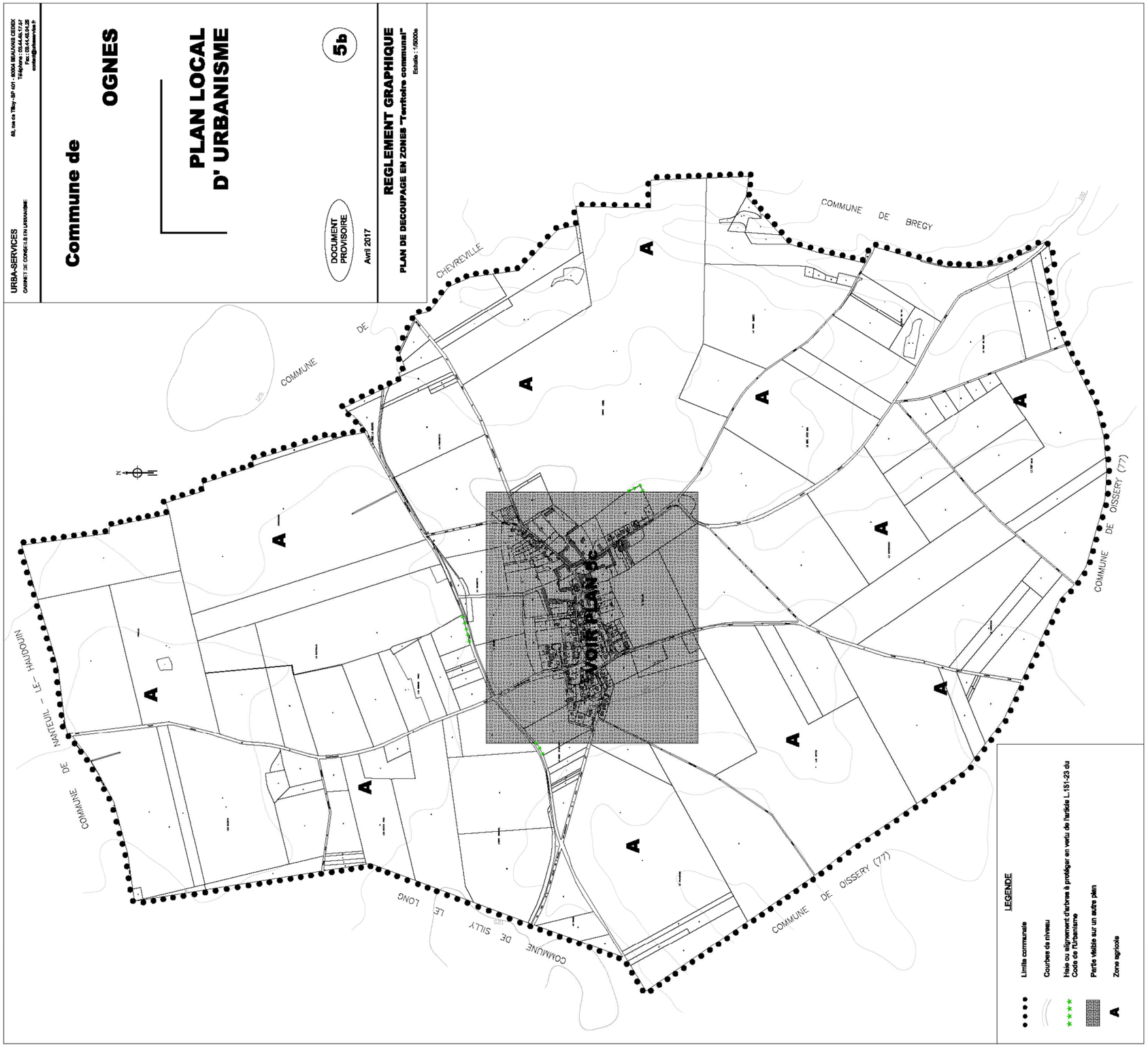


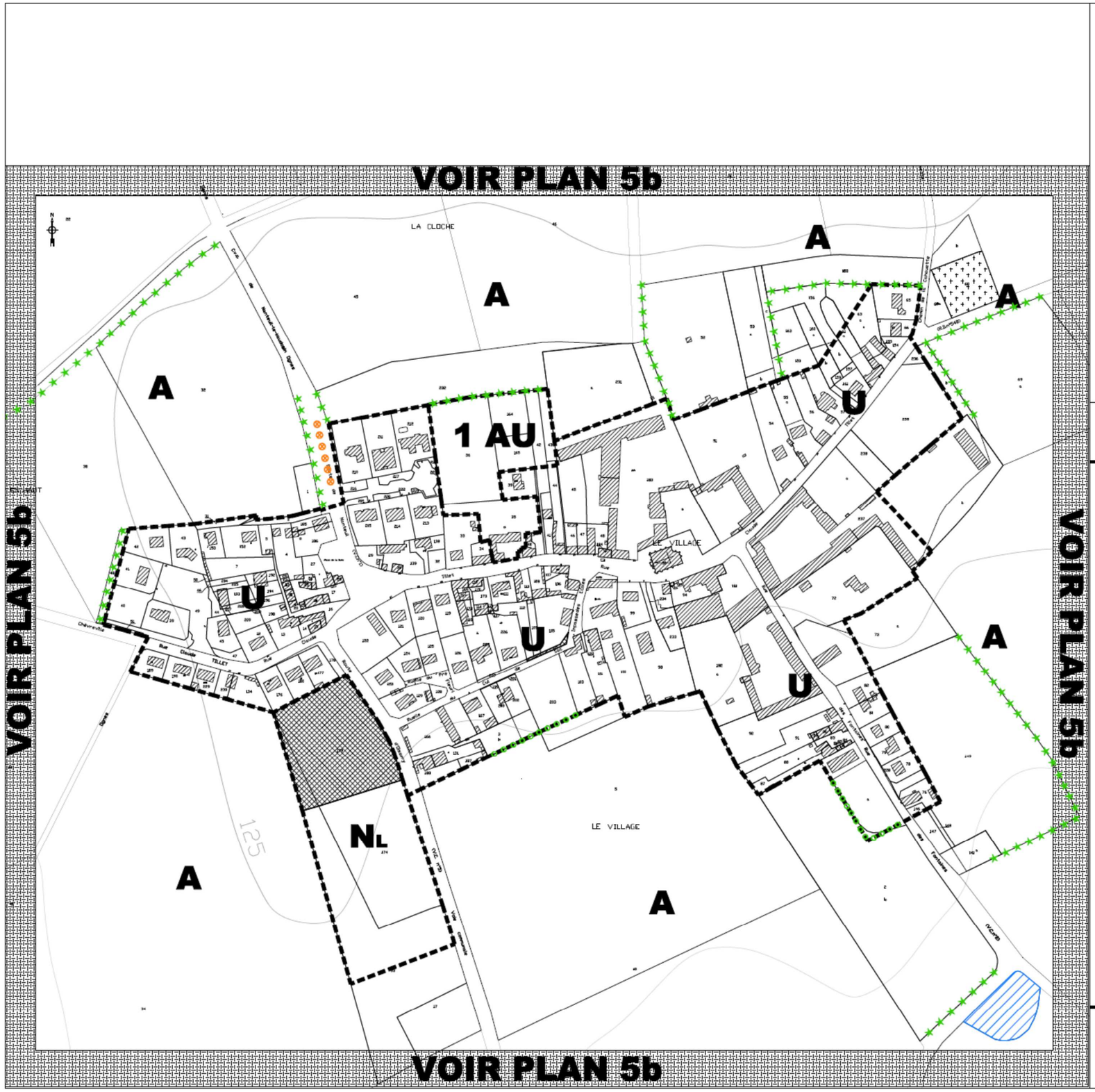
°°°

La séance est levée à 17h30.

ANNEXE

Plans


URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME
83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.48.17.27
Fax : 03.44.48.14.35
urba@urbaservices.fr
Commune de
OGNES
PLAN LOCAL
D' URBANISME
5b
DOCUMENT
PROVISOIRE
Avril 2017
REGLEMENT GRAPHIQUE
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Territoire communal"
Echelle : 1/5000e
COMMUNE DE CHEVREVILLE
COMMUNE DE BREGY
COMMUNE DE OISSERY (77)
COMMUNE DE MAREUIL - LE - HAUDOUIN
COMMUNE DE SILLY LE LONG
A
VOIR PLAN 5c
LEGENDE
Limite communale
Courbes de niveau
Haie ou alignement d'arbres à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
Partie visible sur un autre plan
Zone agricole



LEGENDE

- Limite de zone
- Courbes de niveau
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- Tronçon de voie sur lequel tout nouvel accès est interdit
- Haie ou alignement d'arbres à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Plantations à réaliser au titre de l'article R.151-43(2°) du Code de l'Urbanisme
- Mare à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Partie visible sur un autre plan
- **U** Zone urbaine
- **1 AU** Zone à urbaniser, urbanisable de suite
- **A** Zone agricole
- **N_L** Secteur naturel à vocation de loisirs

URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME
83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
contact@urbaservice.fr

Commune de OGNES

PLAN LOCAL D' URBANISME

DOCUMENT PROVISOIRE

5c

Avril 2017

REGLEMENT GRAPHIQUE

PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Village"

Echelle : 1/2000e