

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le

ID : 074-217400852-20230330-DEL2023044-DE



Modification simplifiée n°1 Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1. Notice de présentation



Sylvie VALLET, Urbaniste OPQU, mandataire

98 Route des Coquettes - 38850 CHIRENS - T. 04 76 05 30 82 / 06 15 76 38 99
<http://www.capterritoires.fr>

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal précisant les modalités de mise à disposition de la modification simplifiée n°1 du PLU	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU
Le 16 décembre 2022	Le 30 mars 2023
Le Maire	Le Maire

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le



ID : 074-217400852-20230330-DEL2023044-DE

SOMMAIRE

1. ELEMENTS DU CONTEXTE ET MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

1.1.	Présentation du cadre communal	7
1.2.	L'aménagement du centre-village des Contamines-Montjoie, un sujet central depuis 30 ans	8
1.3.	Un nouveau projet d'aménagement du centre-village porté par la nouvelle municipalité	9
1.4.	Fonctionnement actuel du site du projet	11
1.5.	Le programme prévisionnel du projet d'aménagement du centre-village	13
1.6.	L'abandon du projet de voie contournement ouest du centre-village porté par l'ancienne municipalité	15
1.7.	La nécessité de modifier le PLU approuvé le 9 novembre 2017 pour adapter le document d'urbanisme au nouveau cadre du projet d'aménagement étudié	16
1.7.1.	Nécessité de modifier le règlement graphique 4.1. du PLU et la liste des emplacements réservés des règlement graphiques 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 4.5.	16
1.7.2.	Nécessité de modifier les schémas opposables de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « Centre-village » du PLU	16
1.7.3.	Nécessité de modifier l'article 4.3. du règlement écrit relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	16

2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 9 NOVEMBRE 2017 ET JUSTIFICATIONS

2.1.	Modification du règlement graphique 4.1.	17
2.2.	Mise à jour de la liste des emplacements réservés des règlements graphiques du PLU n°4.1, 4.2, 4.3, 4.4. et 4.5	22

2.3.	Modification des schémas relatifs aux principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP « Centre-village »	26
2.4.	Modification de l'Article U 4.3. relatif aux règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques	33
2.5.	Evolution de la surface des zones du PLU	34
2.6.	Composition du dossier	35

3. JUSTIFICATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.1.	Justification de la procédure de la modification simplifiée du PLU	36
3.2.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU	37

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE

4.1.	Les incidences au regard de la Loi Montagne	39
4.2.	Les incidences sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	39
4.3.	Les incidences sur l'agriculture	39
4.4.	Les incidences sur les milieux naturels : Espaces Natura 2000, Réserve Naturelle Nationale	39
4.5.	Incidences du projet au regard des ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faune et flore)	40
4.6.	Incidences du projet au regard des zones humides d'inventaire	40
4.7.	Les incidences du projet au regard des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement	41
4.8.	Les incidences du projet sur les continuités écologiques	41
4.9.	Incidences du projet au regard des paysages et du patrimoine bâti	43
4.10.	Incidences du projet sur les ressources en eau potable	44
4.11.	Incidences du projet sur les eaux usées et pluviales	44
4.12.	Incidences du projet au regard des risques naturels	45
4.13.	Incidences du projet au regard des nuisances sonores, vibratoires et olfactives	47

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le

ID : 074-217400852-20230330-DEL2023044-DE



- 4.14. Incidences du projet au regard des sites et sols pollués, et nuisances 47
- 4.15. Incidences du projet sur l'air, le climat et l'énergie 47

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1- Le territoire communal des Contamines-Montjé	7
FIGURE 2- Vue de l'image routière du centre-village	8
FIGURE 3- Le projet Quanim retenu par l'ancienne municipalité E. Jacquet	9
FIGURE 4- Extrait du cahier des charges de l'opération d'aménagement centre-village –CAUE 74	10
FIGURE 5- Topographie du site – CAUE 74	11
FIGURE 6 – Les équipements publics, commerces et services à proximité du site – CAUE 74	11
FIGURE 7- Schéma du fonctionnement actuel du site du projet - CAUE 74	12
FIGURE 8- Schéma directeur pour l'aménagement du centre-village - CAUE 74	14
FIGURE 9- Projet de voie de contournement ouest du centre-village porté par l'ancienne municipalité	15
FIGURE 10- Requalifier la traversée du centre-village plutôt qu'aménager une voie de contournement	15
FIGURE 11 - Extrait du règlement graphique 4.1. avant modification du PLU	18
FIGURE 12 - Légende des règlements graphiques du PLU avant modification	19
FIGURE 13 - Extrait du règlement graphique 4.1. du PLU après modification	20
FIGURE 14 - Légende des règlements graphiques après modification	21
FIGURE 15 - Liste des emplacements réservés portée aux règlements graphiques du PLU avant modification	23
FIGURE 16 – Liste des emplacements réservés portée aux règlements graphiques du PLU après modification	25
FIGURE 17 - Schéma d'ensemble des principes d'aménagement de l'OAP Centre-village avant modification	27

FIGURE 18 - Schéma d'ensemble des principes d'aménagement de l'OAP Centre-village après modification	28
FIGURE 19 - Schéma de la planche 1/2 des principes d'aménagement de l'OAP Centre-village avant modification	29
FIGURE 20 - Schéma de la planche 1/2 des principes d'aménagement de l'OAP Centre-village après modification	30
FIGURE 21 - Schéma de la planche 2/2 des principes d'aménagement de l'OAP Centre-village avant modification	31
FIGURE 22 - Schéma de la planche 2/2 des principes d'aménagement de l'OAP Centre-village après modification	32
FIGURE 23 - Tableau synoptique du déroulement de la procédure de modification simplifiée d'un PLU	38
FIGURE 24 - Carte des espaces SIC Natura 2000 et de la Réserve Naturelle Nationale	39
FIGURE 25 - Carte des ZNIEFF de types 1 et 2, des zones humides et tourbières d'inventaires	41
FIGURE 26 - Carte de la Trame Verte et Bleue	42
FIGURE 27 - Carte des sites classés, inscrits et des périmètres de protection au titre des Monuments Historiques	44
FIGURE 28 - Les zones du Plan de Prévention des Risques approuvé affectant le site du projet	46

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le



ID : 074-217400852-20230330-DEL2023044-DE

1. Eléments du contexte et motifs de la modification simplifiée n°1 du PLU

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour objectif de mettre en cohérence le PLU approuvé le 9 novembre 2017 avec le projet d'aménagement de centre-village porté par la commune et étudié par le CAUE de Haute-Savoie.

Les études et le cahier des charges de consultation d'un opérateur sont à présent terminés.

Ils mettent en évidence le besoin de modifier sur plusieurs points le document d'urbanisme avant de lancer la consultation d'un opérateur.

La présente notice de présentation expose les éléments de contexte et les changements apportés au Plan Local d'Urbanisme.

1.1. Présentation du cadre communal

La commune des Contamines-Montjoie, située dans la Cté de Communes du Pays du Mont-Blanc, entre le massif du Beaufortain à l'Ouest et celui du Mont-Blanc à l'Est, est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 novembre 2017, jamais modifié.

Entièrement situé en zone de montagne, le territoire communal n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Il est intégré dans le périmètre du SCoT Mont Blanc, Arve, Giffre, en cours d'élaboration, couvrant 32 communes et 116 593 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 8199 hectares, dont 5500 ha classés en réserve naturelle nationale. Son territoire s'étage de 900 m à son extrémité nord jusqu'à 3846 m au sommet de l'Aiguille de Tré la Tête en partie Est.

Le chef-lieu est situé à une altitude moyenne de 1 150 m, accessible par la RD 902 (route de Notre-Dame de la Gorge), l'axe majeur du territoire qui dessert l'ensemble des espaces urbanisés en rive droite du

Bon Nant et le relie à Saint-Gervais et à la vallée de l'Arve.

Le territoire des Contamines Montjoie est limitrophe des communes de Megève et Saint-Gervais en Haute-Savoie, Haute-Luce, Beaufort, Bourg-Saint-Maurice en Savoie et Courmayeur en Italie.



FIGURE 1- Le territoire communal des Contamines-Montjoie

Au dernier recensement de population, la commune comptait 1118 habitants permanents, 81 habitants de moins qu'en 2013. Le taux de croissance moyen annuel de la population était négatif, égal à -1,2% lié au solde migratoire (entrées-sorties) égal à -1,3% par an.

Le territoire comptait 3469 logements, dont 555 résidences principales (16%), 2870 résidences secondaires et logements occasionnels (83%) et 44 logements vacants (1%). De 2013 à 2019, il n'enregistre qu'une progression de 3 résidences principales, expliquant la baisse de la population au cours de la période. Les résidences secondaires ont, elles, augmenté de 55 unités.

Le nombre des emplois (531 emplois) est également en diminution de 34 unités. Le taux de concentration des emplois est passé sous la barre des 100 emplois pour 100 actifs ayant un emploi. Il était en 2019 de 93,4 emplois pour 100 actifs ayant un emploi.

1.2. L'aménagement du centre-village des Contamines-Montjoie, un sujet central depuis 30 ans

Depuis 30 ans, le centre-village, à l'image vieillissante, en manque de qualité intrinsèque, historiquement construit sur le principe d'un « village-rue », fait l'objet d'études et de projets de transformation portés par les municipalités successives : celles de Valérie Horellou (2001-2008), de Jean-Louis Mollard (2008 - 2014) et d'Etienne Jacquet (2014 - 2020).



FIGURE 2- Vue de l'image routière du centre-village

Le dernier projet en date est celui de l'ancienne municipalité d'E. Jacquet, en charge de la révision du PLU approuvé en 2017.

« **Engager le projet « centre-village » pour un centre plus attractif à l'année, source d'animation de la station** » est l'une des orientations du PADD du PLU approuvé par l'ancienne municipalité. Ses objectifs :

- Conforter le rôle du centre-village comme pôle principal de vie de la commune,
- Requalifier le centre-village, ses espaces publics, les espaces de circulation et de stationnements, améliorer son fonctionnement en redonnant de la place aux piétons,
- Accueillir de nouvelles activités commerciales de proximité,
- Développer une nouvelle offre hôtelière et résidentielle touristique,
- Mettre en réseau les espaces de loisirs du centre avec les autres pôles touristiques (le Lay, La Gorge, le Pontet).

Cette orientation du PADD avait été traduite dans le PLU approuvé par :

- La création d'une zone « UH1 » à vocation hôtelière et résidentielle touristique, sur laquelle il était prévu de construire au sud de la mairie, sur un tènement communal, un ensemble hôtelier et résidentiel touristique avec services qui permettrait d'enrayer la diminution des lits hôteliers et professionnels et de relancer le développement touristique et économique de la commune.
- Une OAP Centre-village, qui détaille les orientations à mettre en œuvre pour un projet global et cohérent de requalification des espaces publics, des circulations et des stationnements, sur l'ensemble de la traversée du chef-lieu. Ses objectifs : améliorer le fonctionnement de la traversée, redonner de la place aux piétons et proposer un traitement paysager qualitatif (utilisation de matériaux adaptés au contexte local, limitation de l'enrobé).

Un appel à projet avait été lancé en 2016 par la municipalité d'E. Jacquet pour réaliser un projet d'ensemble hôtelier et résidentiel touristique, composé d'une résidence de tourisme 4 étoiles de 90 appartements et d'un hôtel 3 étoiles NN de 30 chambres, 4 commerces et des équipements de loisirs (lounge, bar, spa, salles fitness, hammam et sauna), ainsi que 126 stationnements en sous-sol et 72 en surface.

Attribué à la Sté QUANIM, le projet n'a pas abouti. Il fait l'objet d'une procédure en annulation.

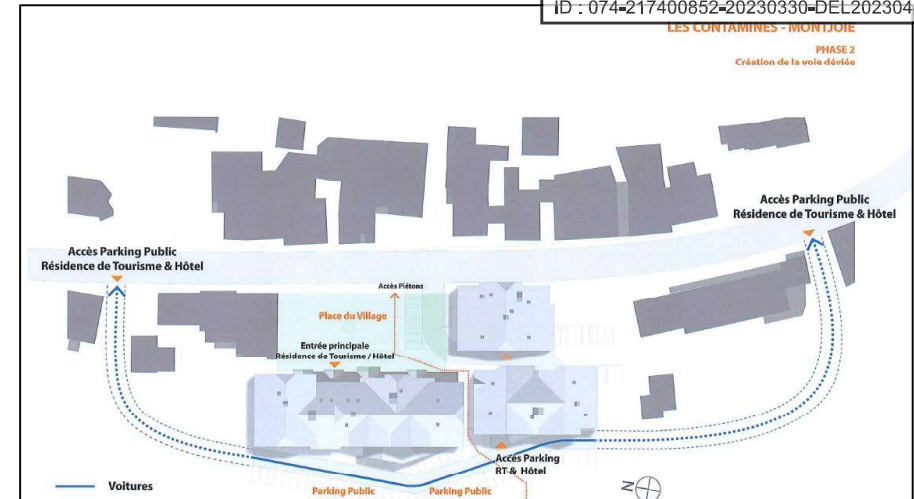


FIGURE 3- Le projet Quanim retenu par l'ancienne municipalité E. Jacquet

1.3. Un nouveau projet d'aménagement du centre-village porté par la nouvelle municipalité

Un nouveau projet a été étudié par la municipalité actuelle, sur le tènement foncier situé route de Notre Dame de la Gorge, en centre-village, au niveau de l'actuelle place de marché. Il est presque entièrement maîtrisé par la commune et l'EPF (établissement public foncier) de Haute-Savoie.

Voir page suivante le plan de l'état des lieux du foncier.

Pour définir son projet, la commune a sollicité le CAUE de Haute-Savoie qui l'a accompagné dans les études et la définition du cadre dans lequel le futur concessionnaire devra inscrire son opération d'aménagement.

La commune souhaite voir aboutir ce projet pour optimiser le fonctionnement de son domaine skiable par la création de lits « chauds » supplémentaires, et pour créer un véritable espace public central, vecteur de regain d'activité pour tout le centre-village.

Le projet s'inscrit dans la 2^{ème} grande orientation du PADD du PLU approuvé le 9 novembre 2017 :

« Redynamiser le village et la station des Contamines-Montjoie sur les 4 saisons en actionnant les leviers de l'habitat, de l'économie, du cadre de vie ».

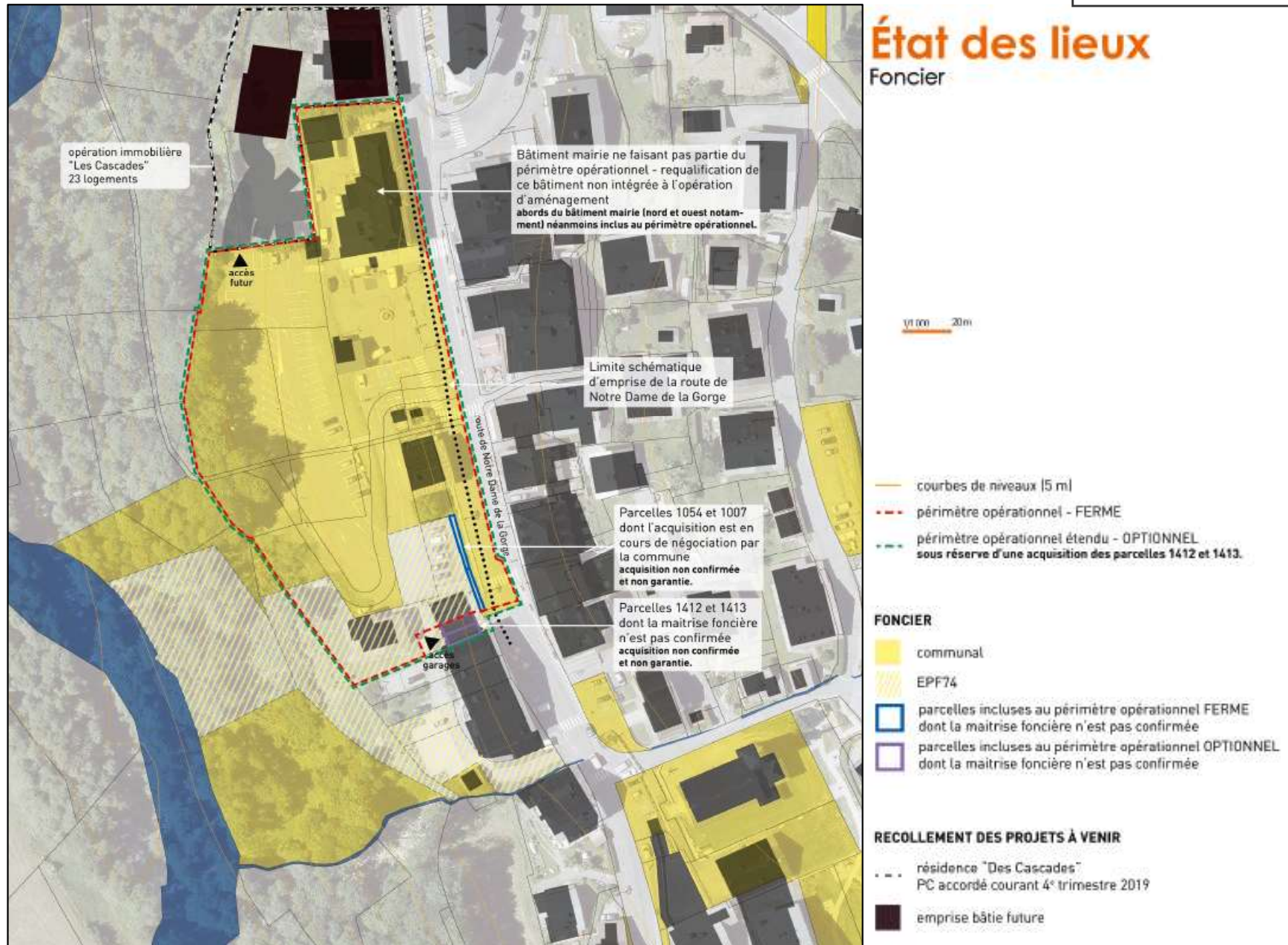


FIGURE 4- Extrait du cahier des charges de l'opération d'aménagement centre-village -CAUE 74

Le périmètre opérationnel du projet, d'une surface d'environ 8822 m² est celui indiqué en pointillés rouges sur le plan ci-dessus.

Une extension demeure possible au sud sur les parcelles B1412 et B1413 sous réserve d'un accord des propriétaires (correspondant à deux garages avec cellier au-dessus) consistant à reconstituer des locaux équivalents au sein de l'opération d'aménagement.

A défaut d'un tel accord, le périmètre opérationnel à considérer est représenté en pointillés rouges sur la carte ci-contre et exclut ces deux parcelles (1412 et 1413). Par ailleurs, l'accès aux garages considérés devra être préservé via l'actuelle desserte interne de la copropriété sud voisine, à laquelle ces deux parcelles sont rattachées.

1.4. Fonctionnement actuel du site du projet

Voir le plan page suivante

Le tènement se compose :

- Au nord, du local PTT et du bâtiment de la mairie qui accueille aussi l'Office de Tourisme, l'ESF, le Bureau des Guides, le Ski Club, la Conciergerie, la Réserve Naturelle, et 4 logements,
- Au sud, l'ancienne boucherie, une maison et des garages, l'abri grenette au centre, tous propriétés communales,
- De grandes surfaces en enrobé : le parking à l'arrière de la place, à l'ouest d'une capacité de 74 places, accessible depuis la route de Notre Dame de la Gorge,
- De deux autres petites poches de stationnement d'une capacité de 11 places au sud de la place et de l'ancienne boucherie.

Le sentier de randonnées du Cruelys qui longe le Bon Nant, est accessible depuis le parking.

En dehors de la bande boisée en partie ouest (en zone Nco du PLU) et de délaissés végétaux sous forme de talus, le tènement est entièrement artificialisé.

Il présente un dénivelé de plus de 10 mètres entre la limite Est en bordure de la route du Bon Nant et la limite ouest sur une profondeur de 74 mètres d'est en ouest. Il constitue une contrainte paysagère en matière de liaisons est/ouest ainsi qu'un atout pour imbriquer des programmes complémentaires.

Au nord et à l'ouest du périmètre de projet, des linéaires de commerces et de services qui longent la Route Notre Dame de la Gorge.

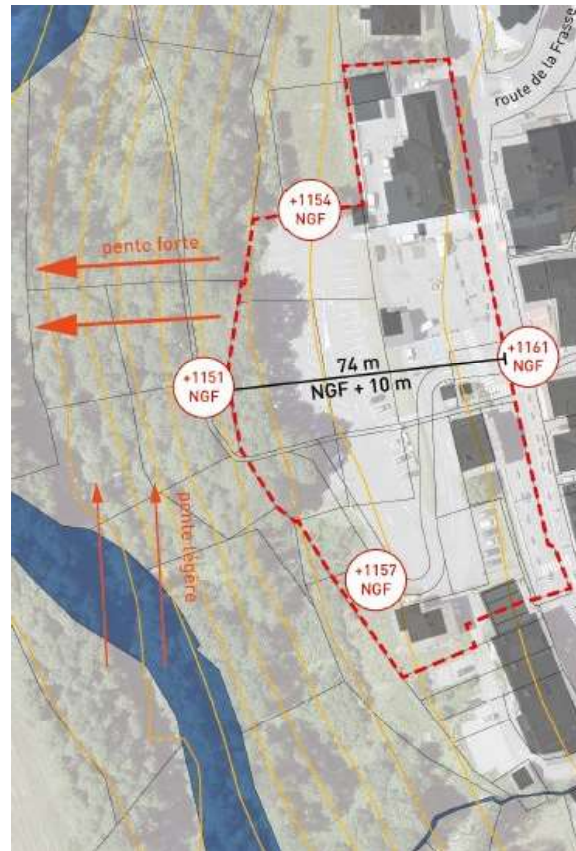


FIGURE 5- Topographie du site – CAUE 74

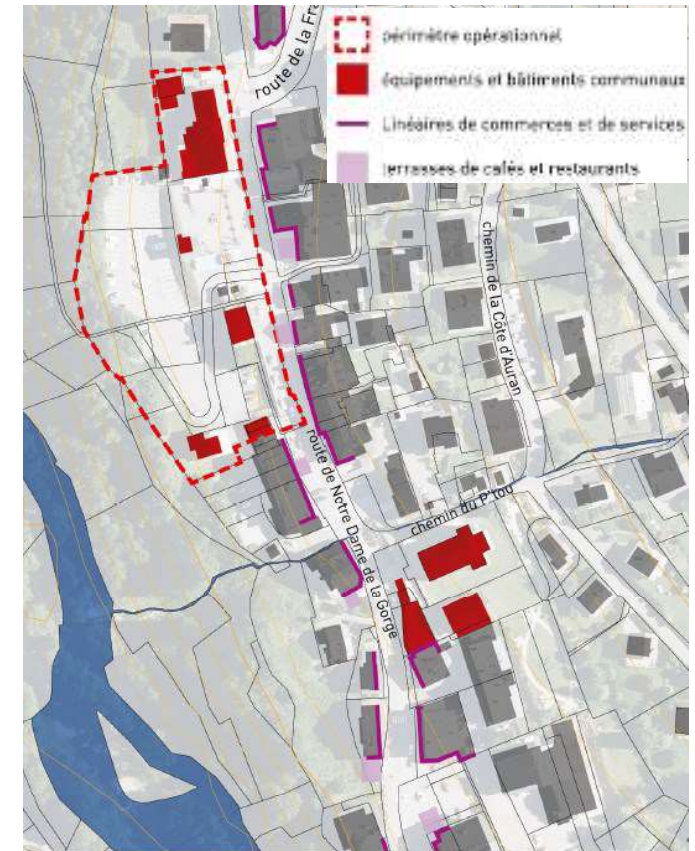


FIGURE 6 – Les équipements publics, commerces et services à proximité du site – CAUE 74

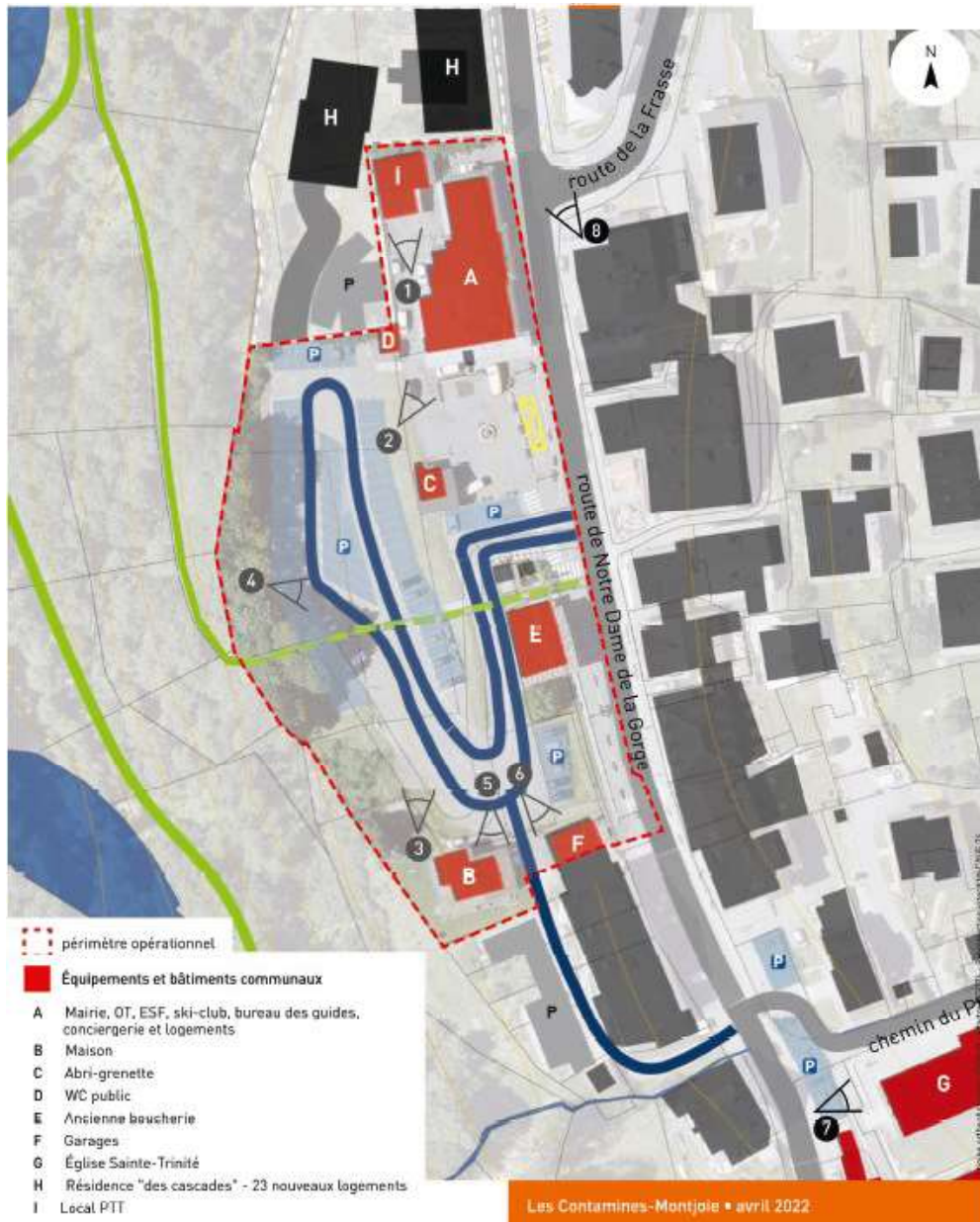


FIGURE 7- Schéma du fonctionnement actuel du site du projet - CAUE 74

1.5. Le programme prévisionnel du projet d'aménagement du centre-village

L'opération portée par la nouvelle municipalité prévoit un programme ambitieux, comprenant :

- La requalification - création d'espaces publics permettant une diversité d'usages, des accès modes doux, la reconstitution des 85 places publiques de stationnement, au 1^{er} niveau de sous-sol des futurs bâtiments. Le projet comprend la prolongation de la place-esplanade actuelle vers le sud, sa connexion au sentier de randonnées des crueys, des perspectives qualitatives depuis la place sur le col du Bonhomme vers le sud, et sur le mont Joly à l'ouest, la plantation d'arbres pour apporter de la fraîcheur en été, une réponse qualitative sur la question de la gestion des eaux pluviales, un revêtement de sol aux teintes claires pour limiter l'accumulation de chaleur l'été.
- La construction d'une Maison du tourisme (équipement public) rassemblant sur une surface minimale de 600 m², les services touristiques de la commune (Office de Tourisme, Ecole de ski français, Ski club, Bureau des guides, Conciergerie, Centrale de réservation, Billetterie des remontées mécaniques). Elle sera accessible depuis la place.
- La construction d'un ensemble hôtelier type 3-4 étoiles et d'une résidence hôtelière proposant une offre d'hébergements diversifiée visant différents publics (une clientèle jeune et/ou sportive, une clientèle familiale) sur environ 4800 m² de surface de plancher au total. Il comprend des services et des espaces de convivialité (bar-restaurant, espaces détente et bien-être, salles de sports, de séminaires,...), en résonance avec la cible-clientèle 4 saisons, l'accueil de groupes, de séminaires et de familles.
- La création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'une future place-esplanade du centre-village, capables d'activer l'animation de la place. L'étude préalable effectuée en avril 2021 par la Chambre de Commerce et de l'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, a permis d'identifier le potentiel d'un développement de 1000 m² d'activités économiques et de services sur le site. Les autres études préalables menées (faisabilité urbaine et pré-bilan d'aménagement) ont permis de définir une surface minimale attendue de locaux commerciaux, établie à 200m² minimum. Cette surface ne comprend pas l'activité de bar-restaurant à développer en lien avec le programme hôtelier.

Sur le plan de la composition urbaine, les constructions doivent s'inscrire sur les franges ouest et sud du site de façon à composer un îlot bâti ouvert, servant de cadre architectural à la future place.

Un épannelage des constructions doit permettre de préserver les perspectives depuis la future place sur le Mont Joly et sur le col du Bonhomme. Les constructions seront desservies en respectant un principe de rationalisation des voies créées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Le projet sera mené en respectant des exigences environnementales, une logique de durabilité, de frugalité, d'économie de moyens. Il devra être attentif aux contraintes climatiques : le gel, le dégel et le déneigement en hiver, la réduction des îlots de chaleur urbain en été, la désimperméabilisation des sols, l'amélioration du confort thermique.

Voir ci-après le schéma directeur du projet étudié par le CAUE 74.

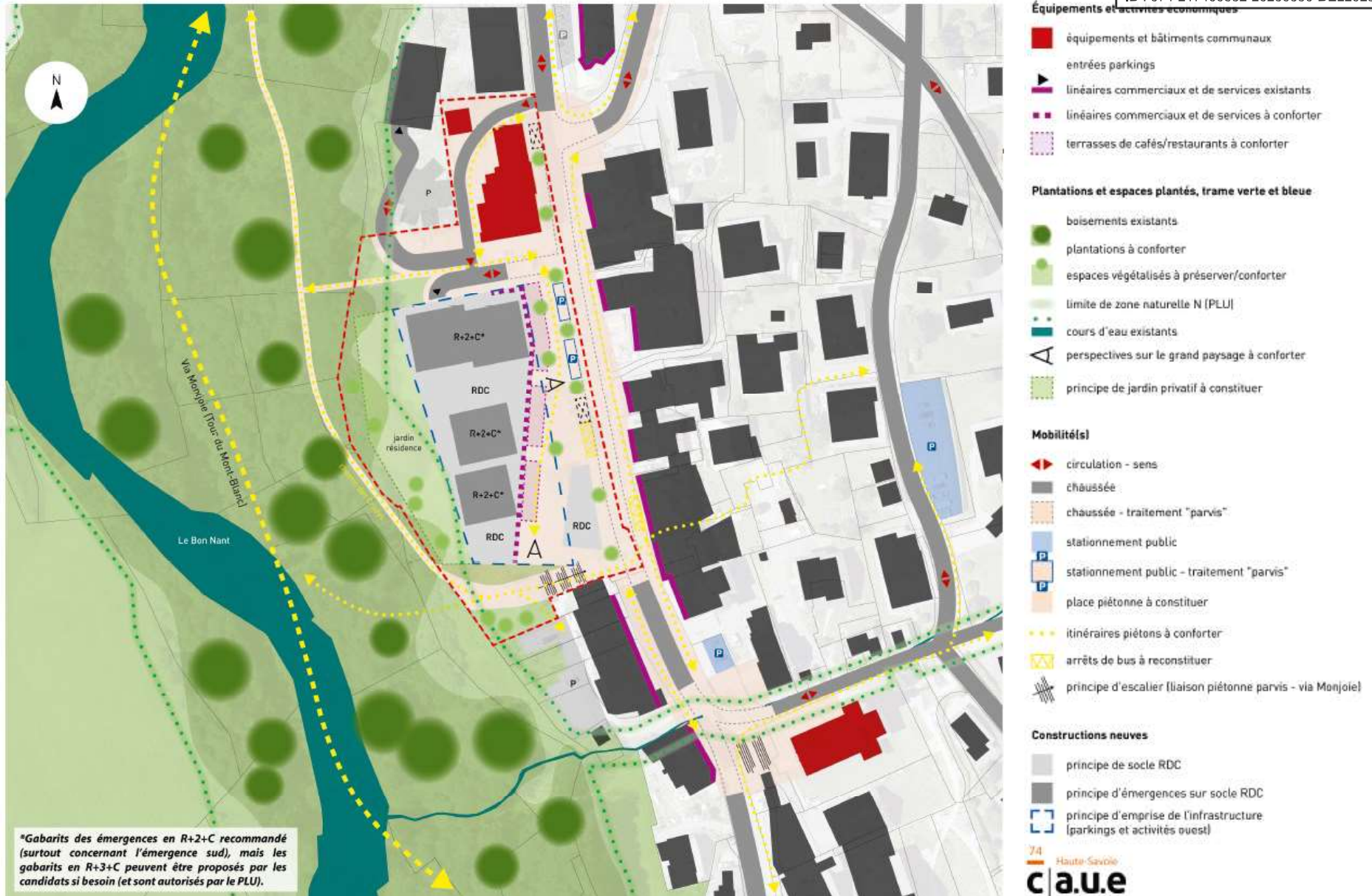


FIGURE 8- Schéma directeur pour l'aménagement du centre-village - CAUE 74

1.6. L'abandon du projet de voie contournement ouest du centre-village porté par l'ancienne municipalité

Ce projet de voie de contournement, illustré sur la planche ci-dessous et traduit en emplacements réservés n°7 et 8 dans le PLU approuvé le 9 novembre 2017, visait à désengorger le centre-village de ses flux de transit.

La commune a souhaité évaluer la faisabilité technique et économique de ce projet de voie de contournement. L'étude confiée au CAUE de Haute-Savoie sur l'aménagement du centre-village a été complétée par la formulation de scénarios co étudiés par un bureau d'études voirie (pour l'aspect technique).

La conclusion des études est que la mise en œuvre d'un contournement serait très coûteux et peu cohérent sur le plan spatial puisqu'aucune façade construite n'est possible à l'ouest du fait de sa localisation en zone rouge (31X) du Plan de prévention des risques naturels approuvé (en zone de risques G3T1 : risques fort de glissement de terrain et faible de crue torrentielle). Ce projet de voie préfigurerait par conséquent une route non qualitative.

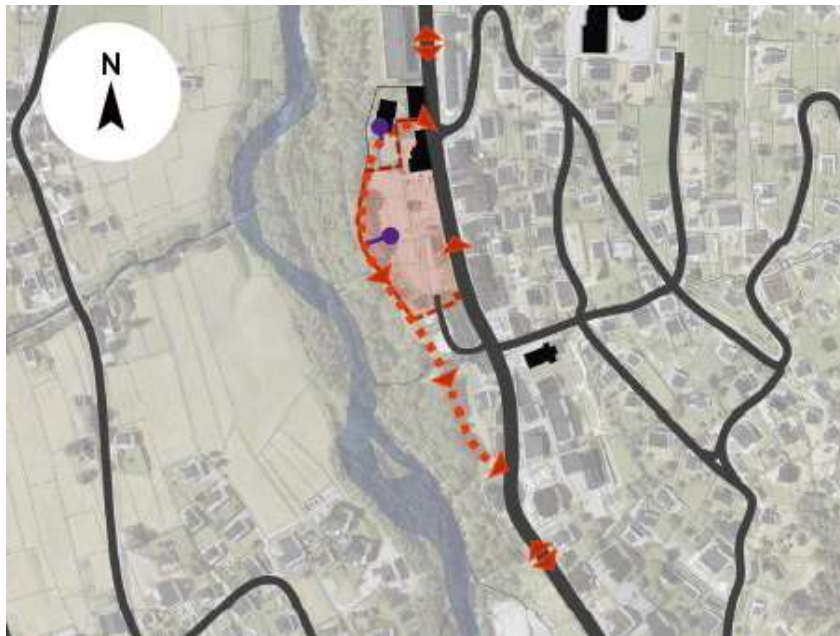


FIGURE 9- Projet de voie de contournement ouest du centre-village porté par l'ancienne municipalité

La commune s'est positionnée en faveur de son abandon au profit d'une requalification de la traversée du village plus adaptée à la valorisation des espaces publics et à la dynamisation de la vie locale.

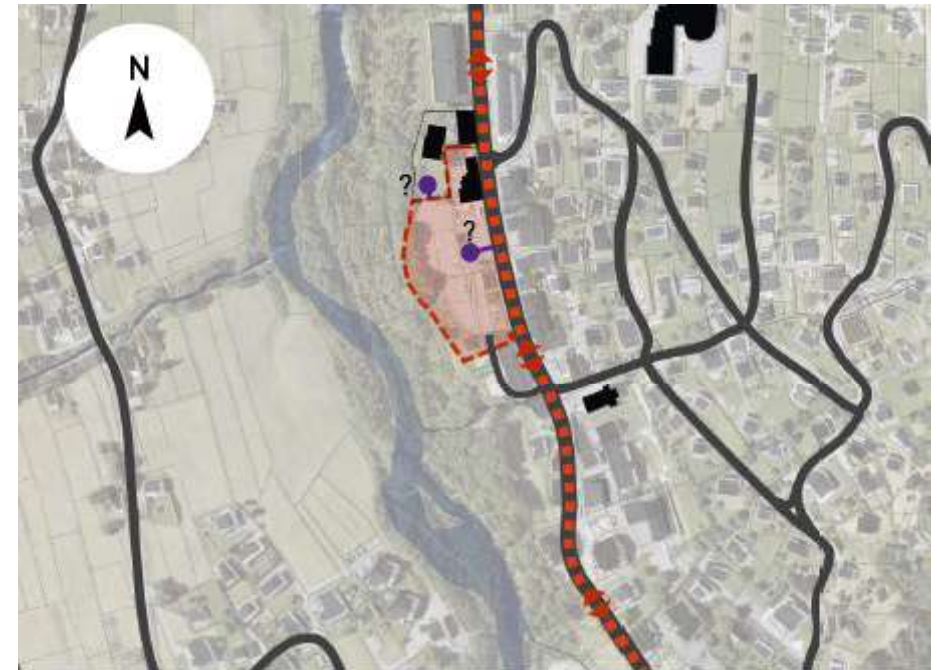


FIGURE 10- Requalifier la traversée du centre-village plutôt qu'aménager une voie de contournement

1.7. La nécessité de modifier le PLU approuvé le 9 novembre 2017 pour adapter le document d'urbanisme au nouveau cadre du projet d'aménagement étudié

1.7.1. Nécessité de modifier le règlement graphique 4.1. du PLU et la liste des emplacements réservés des règlement graphiques 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 4.5.

Le périmètre opérationnel du projet couvre 3 zones du PLU :

- La zone « UH1 » à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, délimitée spécifiquement dans le PLU approuvé pour correspondre au périmètre de l'appel à projet de l'ancienne municipalité en 2016,
- La zone « UA », zone du centre-village,
- La zone « Nco » de protection des continuités écologiques.

La zone « UH1 » doit être adaptée au périmètre opérationnel du projet, plus étendu que celui de l'appel à projets de 2016. La zone « UH1 » sera étendue sur la zone « UA », hors zone « Nco » de protection des continuités écologiques qui est située en zone rouge inconstructible du Plan de Prévention des Risques Naturels des Contamines Montjoie : la zone 31X correspondant à des risques « G3T1 », risques forts de glissement de terrain et faibles de crue torrentielle. Les constructions devront par conséquent être situées hors de l'emprise de la zone « Nco ».

Le tènement est également concerné par trois emplacements réservés :

- l'ER 7 : pour une voie de contournement du centre-village, d'une emprise de 6 m,
- l'ER 8 : pour une voie de contournement du centre-village d'une emprise de 6 m,
- l'ER 9 : pour l'aménagement de la traversée du centre-village, visant à étendre l'emprise de la route Notre Dame de la Gorge devant faire l'objet d'une requalification paysagère.

Les ER n°7 et 8 correspondant au tracé de la voie de contournement abandonnée par la nouvelle municipalité, doivent être supprimés.

La liste des emplacements réservés portée sur les règlements graphiques 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 et 4.5. du PLU approuvé le 9 novembre 2017, doit être mise à jour.

Le tènement du projet est également concerné par la suppression de la préservation de la diversité commerciale, à supprimer :

Ce périmètre de préservation de la diversité commerciale est porté sur les parcelles B2705, B1412, B1413, B1414 et B1415 classées en zone UA du PLU approuvé. Il doit être supprimé dans la mesure où ces parcelles sont appelées à muter dans le cadre du projet.

1.7.2. Nécessité de modifier les schémas opposables de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « Centre-village » du PLU

Les schémas relatifs aux principes d'aménagement opposables de l'OAP font apparaître à la fois le périmètre de l'appel à projet de 2016 et le tracé du projet de voie de contournement, tous deux abandonnés.

Les schémas de l'OAP doivent être mis à jour graphiquement et en légende.

1.7.3. Nécessité de modifier l'article 4.3. du règlement écrit relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone « UH1 », la règle prévoit un recul maximal de 5 m des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD902. Cette règle doit être supprimée pour permettre la création d'une place de village.