

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME



COMMUNE de

CHANONAT

SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRESCRIPTION
Délibération du conseil municipal 22.09.2009

ARRET DU PROJET
Délibération du conseil municipal du 24.07.2012

APPROBATION
Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Préambule / Le cadre législatif du PADD

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de CHANONAT et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune de CHANONAT s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- **l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Introduction

La commune de Chanonat, d'une superficie de 1270 ha, se situe au centre du département du Puy de Dôme, à une dizaine de kilomètre de l'agglomération clermontoise, notamment par la RD2089 (ex RN89).

D'une forme allongée, bordant la rivière Auzon, elle se compose de 3 bourgs (Chanonat, Jussat et Varennes).

De part sa proximité avec l'agglomération clermontoise, et son environnement naturel de qualité, la commune de Chanonat est un territoire en mutations : autour des noyaux anciens (Chanonat, Jussat, Varennes), se sont développées, en tâche d'huile, de larges plaques urbaines, dont le développement est contraint par les éléments physiques et naturels présents sur le territoire. Chanonat est devenue une commune résidentielle de Clermont Fd, tout en conservant un caractère rural prononcé au cœur de ses 3 bourgs.

La commune adhère à la Communauté de Communes des Cheires et fait partie du Grand Clermont (SCOT).

Le PADD de Chanonat

A/ Les perspectives d'évolution

La commune de Chanonat comptabilise en 2011 : 1647 habitants. La commune se caractérise par une démographie croissante, continue. Les perspectives d'évolution tendent vers l'augmentation du desserrement des ménages.

On peut penser que le taux de personnes par ménage (2,5) va diminuer dans la prochaine décennie et se rapprocher de celui de l'aire urbaine de Clermont-Ferrand (2,27). Les chiffres de population par âge montrent que la tranche des 40 – 59 est prépondérante en 1999 et en 2006.

Ainsi, pour le calcul des perspectives d'évolution, on retiendra un taux raisonnable de 2.45 personnes par ménage pour les années 2010-2020.

Ainsi, les besoins à venir en logement vont concerner surtout les jeunes qui souhaitent dé-cohabiter (un besoin en locatif social T1 – T2 en petit collectif), et les personnes vieillissantes (besoin en T2 ET T3 adaptés, proches des bourgs centres).

Un des enjeux majeurs sera de maîtriser la pression qui va se poursuivre et adapter l'urbanisation future aux populations que l'on souhaite accueillir : quelle densification, quels nouveaux produits, quelle organisation... ?

Il est important de rappeler les objectifs du SCOT du Grand Clermont et du PLH :

Rappel du positionnement politique du SCOT.

Les élus du Grand Clermont souhaitent relever le défi démographique en se fixant l'objectif d'accueillir au moins 50 000 nouveaux habitants d'ici 2025. Cet objectif est sensiblement plus élevé que le scénario le plus favorable de l'Insee (+ 40 000 habitants), fondé sur le prolongement des tendances observées entre 1999 et 2005, elles-mêmes plus favorables que celles observées entre 1990 et 1999. Il est le minimum à atteindre pour viser le statut de métropole nationale et européenne.

Le SCOT préconise de réduire la surface de terrain d'au moins 20%, soit 700m² pour un logement individuel.

Les objectifs du PLH sont :

- la maîtrise du développement pavillonnaire sur Chanonat. Concernant la construction neuve, le PLH spécifie que la commune de Chanonat peut accueillir 30 constructions individuelles et 5 constructions intermédiaires ou collectifs.
- la réalisation de logements locatifs sociaux publics (11) et privés pour sortir de la vacance.

Au vue des projections futures du SCOT et du PLH, la commune souhaite participer à ce défi démographique.

Ses ambitions de développement pour les 10-15 années à venir sont de :

- **Maintenir les populations en place**
- **Favoriser l'accueil de nouveaux habitants**

La commune de CHANONAT envisage d'atteindre 2000 habitants environ en 2020-2025, soit 350 habitants supplémentaires.

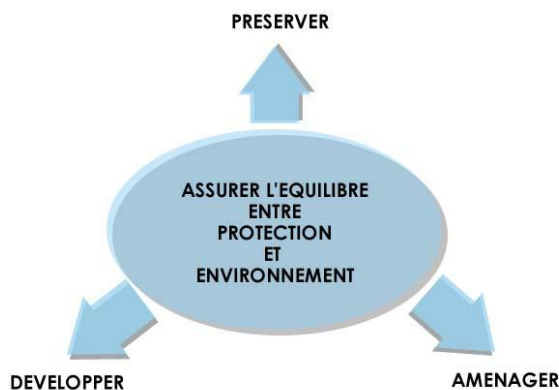
Cette croissance projetée est adaptée aux infrastructures et équipements publics existants.

De plus, cet objectif démographique reste en cohérence avec les orientations du SCOT du Grand Clermont : accueillir de nouvelles populations ; limiter les parcelles individuelles à 700m² (en moyenne). Le zonage s'adaptera à cette volonté.

L'accueil de nouvelles populations sous entend néanmoins de pouvoir répondre aux besoins de celle-ci en matière de logements, et de définir d'éventuels secteurs (situés en continuité avec le tissu urbain existant) à ouvrir à l'urbanisation.

Les choix de développement seront mesurés et en adéquation avec les possibilités de la commune. Ils ne tendent pas à générer de problématiques particulières. On peut envisager, sans trop de nouvelle consommation foncière, une extension des zones urbaines.

3 orientations de base seront retenues pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de CHANONAT :



PRÉSERVER	DÉVELOPPER	AMÉNAGER
<p>La base du PADD de la commune reste la préservation des paysages et de l'environnement.</p> <p>La qualité de vie liée à la qualité des espaces naturels, de l'architecture et des paysages doit être préservée.</p>	<p>Avoir un développement qui correspond à un confortement de la population associé à une évolution raisonnable.</p> <p>Rechercher une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.</p>	<p>Trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement de l'espace rural avec préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part (Art. L121-1)</p>

Les thèmes retenus dans le PADD doivent être appréhendés de manière transversale. Ils font converger les politiques de développement économique local, de développement social, de protection de l'environnement et de gestion économe des ressources naturelles et d'aménagement.

Les limites du PADD ...

« Le PADD doit se limiter, dans la rédaction de ses orientations :

- aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme
- aux éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU.

Ainsi, il convient d'écarter du PADD les politiques ne relevant pas de ces domaines au sens large, telles que les politiques culturelles, d'animation, Ceci n'empêche pas que de telles politiques plus vastes, puissent alimenter les explications et justifications du projet ou des règles figurant au rapport de présentation.

De même, le PADD doit écarter ce qui de manière générale, n'entre pas dans les compétences du PLU :

- les principes d'entretien (espaces publics, ...)
- les pratiques culturelles sur certains secteurs de la commune dans les espaces agricoles
- les éléments de financement des aménagements
- si un Agenda 21 peut constituer une bonne base de projet préalable, seuls certains éléments pourront trouver une traduction dans le PADD et dans les dispositions réglementaires du PLU. »

Source : le PLU, fiche pratique du CERTU.

Dans ce cadre, certains objectifs définis dans le PADD de Chanonat n'entrent pas dans les compétences du PLU. Cependant, il nous paraît intéressant de les mentionner au sein du PADD : ces éléments apparaissent clairement complémentaires pour l'explication et la justification des orientations majeures.

B/ Les grands thèmes

Constat / Bilan / Perspectives	Enjeux
La commune de Chanonat est couverte de plusieurs sites naturels mettant en évidence la qualité des paysages et notamment l'interface montagne/faille/plaine qui est en outre un site privilégié pour l'avifaune.	Un des enjeux du SCOT et du Grenelle est de protéger et valoriser les espaces naturels, vecteurs d'identité et d'attractivité. L'enjeu majeur du territoire communal d'un point de vue paysager, naturel et environnemental, est d'accompagner les mutations : maîtriser les pressions urbaines, préserver les espaces naturels, retrouver des « poumons verts » au sein des plaques urbaines.

■ Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par des zonages naturels, des Espaces Boisés Classés ou des emplacements réservés.

Une des volontés fortes de la commune est de préserver la qualité des espaces naturels et des paysages.

→ Protéger les trames bleues.

Conserver les cours d'eau, en favorisant la protection des différents milieux naturels annexes (cordon boisé le long des cours d'eau) et en protégeant les berges par des plantations et par un classement en zone naturelle N :

- la coulée verte de l'Auzon, les ruisseaux affluents de Nadailat, Pradelles, Opme, Petit Auzon,

→ Protéger les secteurs naturels identifiés ZNIEFF, Natura 2000, ZPS ... : Puy de Jussat et son versant est, vallée de l'Auzon, plateau de la Serre et son versant nord, versant sud de Varennes, en maintenant l'activité agricole et en renforçant la trame verte. Une zone naturelle N et/ou agricole A pourra être mise en place.

→ Protéger les trames vertes.

Maintenir les structures végétales existantes et favoriser leur densification (espaces naturels, boisements sur les pentes du puy de Jussat, pentes de la Serre, dans la vallée de l'Auzon, ... , ripisylve le long des cours d'eau, haies et alignements d'arbres notamment sur les pentes des puy de Cimard, Jussat (Crouzilles et Rizolles), de la Serre, ...), pour favoriser les connexions des trames bleues / vertes et le maintien de la biodiversité (faune).

Un classement en Espace Boisé Classé pourra faciliter leur conservation et leur densification.

➔ PRESERVER l'environnement, les paysages.

Eviter l'aménagement de zones susceptibles d'accueillir des activités industrielles ou artisanales à proximité des zones naturelles et sensibles permettra de conserver le bon état de la ripisylve et/ou des berges, de contribuer au maintien de la qualité des milieux aquatiques.

➔ AMENAGER : valoriser l'identité du territoire.

Cet objectif va concourir à maintenir les corridors écologiques (trames bleues et vertes du Grenelle de l'Environnement),

- tant pour l'équilibre environnemental (préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des sols ... ; frein à l'érosion des terres agricoles et aux éventuels risques des ruissellements et coulées de boue.
- que pour le cadre de vie des habitants : comme espaces verts de proximité pour les habitants.

■ Renforcer et garantir la pérennité des corridors écologiques, par des zonages naturels, des Espaces Boisés Classés ou des emplacements réservés.

→ Dans un objectif de préservation et renforcement des trames bleues et vertes, initier la mise en place de zones « tampons » en bordure de l'Auzon, notamment en contact avec les zones urbaines. Les fonds de parcelles constructibles, en contact avec le ruisseau, pourraient conserver un espace végétal / vert.

Cet objectif permettra de limiter les effets néfastes d'un contact direct entre ces 2 éléments (naturels et urbains), que ce soit en termes de pollution, de nuisances, ou encore de perturbations biologiques.

→ Garantir la pérennité des corridors écologiques par la protection des espaces naturels majeurs et fragiles, en les renforçant par des zonages naturels, des espaces boisés classés ou des emplacements réservés à partir des recommandations de la Charte du Parc des Volcans.

- ➔ PRESERVER l'environnement, les paysages.
- ➔ AMENAGER : améliorer le cadre de vie des habitants.

Constat / Bilan / Perspectives

Les choix de développement de la commune doivent tenir compte de la vulnérabilité de certains éléments (eau, air) pour préserver un cadre environnemental de qualité.
Les données recueillies montrent que, d'une façon générale, l'air, l'eau et les sols sont de bonnes qualités.

Enjeux

Le développement de la commune doit tenir compte des paramètres actuels, même s'ils sont difficilement quantifiables. La croissance démographique attendue/souhaitée est à mettre en relation avec la production de gaz à effet de serre, la consommation du foncier, ...

■ Préserver les ressources naturelles

Les eaux de l'Auzon sur la traversée de Chanonat sont de bonnes qualités. L'enjeu principal est de conserver cette qualité et de l'améliorer.

→ viser une amélioration de la qualité de l'eau : limiter tous les rejets d'effluents (domestique, agricole, industriel) en optimisant le fonctionnement des équipements d'assainissement, en maîtrisant le rejet des eaux pluviales, en instituant des zonages naturels,

→ initier un zonage spécifique autour des captages des eaux souterraines pour l'alimentation des réservoirs des fontaines de Jussat et Chanonat.

- ➔ DEVELOPPER / AMENAGER
Maîtriser l'urbanisation afin de réduire les distances de nouvelles conduites de réseaux.
- ➔ PROTEGER l'environnement (qualité des sols, des eaux)

■ Préserver et Maintenir une activité agricole sur le territoire communal

L'agriculture est étroitement dépendante de la notion de paysage, point clé de la réflexion du PADD.

→ Aménager, préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières, avec notamment un zonage spécifique pour la viticulture.

→ **PRESERVER** les paysages agraires, l'environnement.

→ **AMENAGER** : valoriser l'identité du territoire.

Constat / Bilan / Perspectives

Enjeux

Commune soumise à de fortes pressions urbaines, grignotant les coteaux.

Permettre de maintenir les populations en place et d'en accueillir de nouvelles. Cette orientation doit trouver un équilibre avec celle de préserver l'équilibre environnementale et les espaces naturels, et doit ainsi se traduire par de nouvelles formes d'urbanisation moins consommatrices d'espaces : rechercher une densité plus forte tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

■ Conforter le bâti existant par la mise en place d'un règlement adapté (articles 6, 7, 11, ...).

→ en densifiant au plus près les bourgs de Chanonat, Jussat, Varennes.

→ en conservant des limites séparatives de voisinage ou de recul par rapport aux voies publiques.

→ **DEVELOPPER** : Accompagner l'évolution de la population et accueillir de nouvelles populations.

→ **AMENAGER** : Résorber l'habitat insalubre dans le centre ancien. Encourager le recyclage de logements.

→ **PROTEGER** :

→ Lutter contre l'étalement urbain constitue un premier acte d'une politique d'économie foncière.

→ préserver qualité de l'air, limiter production de GES

→ améliorer la gestion de l'eau potable, de l'assainissement

■ Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser, en fonction de la viabilité existante.

Conformément aux objectifs du SCOT du Grand Clermont, les choix de la commune de Chanonat vise une diminution de la surface de terrain à bâtir, d'au moins 20%, soit un maximum de 700 m² par logement en moyenne.

→ en urbanisant les dents creuses urbaines : quartiers résidentiels étalés en plaques autour des bourgs de Chanonat, Jussat et Varennes.

Elles seront l'occasion d'une réflexion globale sur les réels besoins de toutes ces zones, sur les alternatives d'aménagements d'ensembles, ...

→ en favorisant des îlots de construction avec possibilité de mitoyenneté, à 2 unités maximum.

→ Diversifier l'offre de logement, en réfléchissant entre autre, sur l'implantation de logements locatifs, et la rénovation de logements anciens.

La commune envisage la réalisation de 3 à 4 logements locatifs neufs à loyer modéré sur son territoire, en plus de logements susceptibles d'être réhabilités dans le bâti ancien.

→ **DEVELOPPER** : Accompagner l'évolution de la population et accueillir de nouvelles populations.

→ **PROTEGER** l'environnement, les paysages

→ **AMENAGER**

Constat / Bilan / Perspectives	Enjeux
<p>Une démographie croissante, continue.</p> <p>Le desserrement des ménages va augmenter. Les besoins à venir en logement vont concerner surtout les jeunes qui souhaitent dé-cohabiter, et les personnes vieillissantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les populations en place • Favoriser l'accueil de nouveaux habitants • Fixer une ambition démographique raisonnable et de la disponibilité foncière. Libérer des terrains constructibles, pour l'accession à la propriété et l'accession à la location, tout en maîtrisant l'étalement urbain. • Diversifier l'habitat pour répondre à tous les besoins et économiser le foncier.

■ Ouvrir de nouvelles zones urbaines à la marge de certains secteurs, en fonction des études existantes.

Une des volontés fortes de la commune est de maîtriser le développement pavillonnaire.

→ *La commune ne souhaite pas favoriser la création de nouvelles zones urbaines à la marge des secteurs de Birat, Chagourdat, Moulin de la Pradelle, ...*

→ *Mettre en place des orientations d'aménagement dans les futures zones constructibles, en laissant une place à la nature et aux aménagements paysagers.*

→ *Maintenir et favoriser une trame végétale en lisière de bourg, pour adoucir la transition entre emprise urbaine et emprise agricole.*

Etablir selon les besoins des espaces boisés classés.

➔ **DEVELOPPER** : Accompagner l'évolution de la population et accueillir de nouvelles populations.

➔ **AMENAGER** : Promouvoir une politique de l'habitat adaptée aux différents besoins de population et aux exigences environnementales.

Atteindre une diversité sociale et générationnelle notamment en diversifiant l'offre de logements.

➔ **PROTEGER**

→ *Promouvoir, inciter l'utilisation des énergies renouvelables.*

→ *Mettre en valeur les sites par des zonages naturels ou agricoles, par une limitation de l'urbanisation ou une adaptation des constructions au contexte paysager permettra de préserver les silhouettes bâties, limiter le mitage, freiner l'imperméabilisation des sols pour diminuer les risques de ruissellement, notamment sur les pentes.*

Constat / Bilan / Perspectives	Enjeux
<p>Les réseaux de Chanonat, Jussat et de Varennes sont reliés par une conduite intercommunale à la station d'épuration de Cournon d'Auvergne, d'une capacité de 52 000 EH7. Il est ainsi très difficile de connaître les charges collectées pour la commune de Chanonat et d'apprécier les possibilités d'augmentation des charges à traiter en fonction d'éventuelles nouvelles zones à urbaniser.</p> <p>En supposant que la croissance démographique reste similaire, la population future de la commune peut être estimée à 2020 habitants, à l'horizon 2020. (source : schéma directeur d'assainissement, SAFEGE, 2007).</p>	<p>Anticiper les besoins en assainissement</p>

■ Rendre les choix de développement compatibles avec le schéma d'assainissement

→ *Définir une ambition démographique : la commune s'est fixée comme ambition démographique d'accueillir 350 habitants supplémentaires, ce qui portera la population communale à 2000 habitants environ en 2020-2025.*

→ *Etendre les réseaux en fonction des besoins.*

➔ **DEVELOPPER – AMENAGER** : permettre l'accueil de nouvelles populations

Eviter les constructions isolées afin de tendre vers une meilleure gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

➔ **PRESERVER** l'environnement

L'amélioration du système d'assainissement permettra une meilleure protection des ressources en eau et évitera une détérioration des sols.

Constat / Bilan / Perspectives	Enjeux
La commune est soumise à plusieurs risques naturels : inondation de l'Auzon (PPRI) et d'autres risques localisés sur les pentes (glissement, ruissellement).	La protection des personnes et des biens contre les risques impose des contraintes sur le tissu urbain existant, tant dans sa requalification que dans sa densification.

■ Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels

→ Limiter les constructions et interventions en zone inondable et dans le lit majeur des cours d'eau, conformément au PPRI.

- Les parties vulnérables de la commune les plus exposées aux crues sont en nombre réduit et se situent dans la traversée du bourg : Il s'agit de l'annexe du « moulin du centre ».
- Par ailleurs, la chaussée de la rue du Sault-Guillaume (située en rive gauche à l'amont du pont central) est submersible. Quelques bâtiments peuvent être inondés dans ce secteur.
- La commune souhaite interdire toutes constructions sur la rive droite de l'Auzon, conformément au PPRI.

➔ PRESERVER le cadre de vie des habitants.

→ Limiter l'urbanisation sur les coteaux soumis à des risques de ruissellements, glissements.

- Secteurs concernés : les pentes du puy de Jussat, du puy de Rizolles, La Combe.

→ Assurer un espace minimum au ruisseau pour maintenir les capacités de stockage des zones inondables, en favorisant des zonages naturels, agricoles, de jardins,

→ Définir des réserves foncières pour la construction d'ouvrages freinant les écoulements des eaux d'orage

- Secteurs concernés : rases d'Opme, de Jussat sur les bassins versants.

■ Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables

→ Faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les « filières propres » (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves.

La commune souhaite interdire les éoliennes.

➔ AMENAGER

➔ DEVELOPPER les énergies renouvelables.

➔ PRESERVER l'environnement (réduction des gaz à effet de serre)

■ Maintenir l'activité économique

→ Maintenir la présence des établissements existants dans le centre bourg de Chanonat.

Le zonage et le règlement seront adaptés à cette fonction.

→ Faciliter la venue d'autres établissements. La commune souhaite soutenir l'activité économique en développant le petit commerce dans le centre bourg de Chanonat.

Elle envisage d'interdire l'implantation de multi commerce en dehors des bourgs.

→ Le site de Gergovie, avec les différentes études et labellisations en cours, pourra ouvrir des perspectives de développement touristique et culturel sur la commune.

→ DEVELOPPER : l'attractivité du territoire

→ AMENAGER

→ PRESERVER : les ressources naturelles, les corridors écologiques, ...

■ Mise en valeur de sites identitaires / les Bourgs anciens de Chanonat, Jussat, Varennes.

→ conserver la typologie des bâtiments communaux, de certaines maisons privées (maisons vigneronnes, fermes) ou ensembles architecturaux (Enceinte médiévale du bourg de Chanonat, la commanderie de Chanonat comprenant les bâtiments, la chapelle, la cour et le verger, le fort refuge de Jussat, ...).

L'article 11 du règlement permettra d'édicter des règles spécifiques et adaptées pour la conservation et la mise en valeur de ces éléments identitaires.

→ AMENAGER : Valoriser l'image du territoire.

→ PROTEGER : les éléments identitaires du bourg.

■ Favoriser une nouvelle mobilité laissant plus de place aux modes doux, non polluants, notamment par des emplacements réservés

→ Réaliser une aire de co voiturage, à proximité du bourg de Chanonat.

→ Favoriser des cheminements doux entre les lieux de vie et les trames bleues et vertes.

→ Définir la réalisation de parkings supplémentaires dans les centres bourgs, en utilisant éventuellement la procédure des emplacements réservés.

→ Favoriser les transports en commun, avec la création d'un lieu d'arrêt dans chaque bourg et des liaisons express en direction de Clermont Fd et du pôle de vie des Cheires.

→ AMENAGER : Valoriser l'image du territoire.

→ PROTEGER : les éléments identitaires du bourg.

LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

-PRESERVER / DEVELOPPER / AMENAGER-

