DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE SAINT-ANDRE-D'EMBRUN (05200)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER POUR CONCERTATION PREALABLE

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr

SOMMAIRE

Sommaire **3**

Objectifs de la modification simplifiée n°1 ..... **6**

Justifications **11**

CHAPITRE .1 : Modification du règlement graphique (zonage) 13

CHAPITRE .2 : Modification du règlement écrit 15

1. Permettre le changement de destination des bâtiments du Domaine de la Marine 15
2. Préciser que sont autorisés le changement de destination vers la destination habitation, ainsi que les extensions des habitations au sein des zones urbaines (hors secteurs d'activités économiques) 18
3. Apporter des précisions et clarifier certaines règles pour améliorer leur application et permettre une meilleure compréhension du document, permettant également de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme 20
4. Précisions sur l'implantation des constructions 23
5. Précisions sur la notion de « hauteur similaire aux constructions limitrophes » en zone Uaa 26
6. Précisions sur les volumes des constructions règlementés 26
7. Précisions sur les aspects des vérandas et annexes 27
8. Précisions sur l'implantation des panneaux solaires 29
9. Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme ou des annexes 29

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée n°1 sur l'environnement **31**

Annexes **39**

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La commune de Saint-André-d'Embrun a approuvé son PLU par délibération n°17/2017 du 16 mai 2017.

Aujourd'hui, les retours d'expérience sur le PLU actuellement opposable, notamment en matière d'instruction, font apparaitre plusieurs problèmes qu'il convient de résoudre au sein du règlement écrit.

La commune souhaite ainsi mener une procédure de modification simplifiée n°1 afin de :

- Permettre le changement de destination des bâtiments du Domaine de la Marine ;
- Préciser que sont autorisés le changement de destination vers la destination habitation, ainsi que les extensions des habitations au sein des zones urbaines (hors secteurs d'activités économiques) ;
- Apporter des précisions et clarifier certaines règles pour améliorer leur application et permettre une meilleure compréhension du document, permettant également de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme ou des annexes.

La procédure a été lancée par arrêté municipal du 22 février 2023.

En effet, les dispositions proposées **ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme** (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;
- aucune zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Les dispositions proposées **ne conditionnent pas non plus une modification de droit commun** (définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme). En effet :

- il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas réduites ;
- l'article L.131-9 du code de l'urbanisme n'est pas appliqué.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est donc celle de **la modification simplifiée**, définie par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme (CU) précise que : *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[…]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Les pièces du dossier du PLU concernées par la modification simplifiée n°1 sont les suivantes (les autres pièces du PLU demeurent inchangées) :

- ***Le rapport de présentation.*** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1

- Le règlement graphique (plan 4.2 uniquement) ;

- ***Le règlement écrit.***

Au regard notamment des articles R104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été soumise à examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui a conclu dans son avis conforme n°CU-2023-3505 en date du 04/10/2023, que la procédure devait être soumise à une évaluation environnementale (cf. annexes).

Ce même dossier avait également été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, qui avaient été avisés que si le dossier venait à être soumis à évaluation environnementale, le projet sera complété pour intégrer le complément à l'évaluation environnementale et renvoyé aux services pour un nouvel avis. Les avis rendus par les PPA dans ce cadre, sont annexés au présent document.

Ainsi, conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure doit faire l'objet d'une concertation, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du 24 novembre 2023.

Les modalités sont les suivantes :

- A partir du 11 décembre 2023 09h00 et jusqu'à la clôture de la concertation, un registre sera mis à disposition du public. Ce registre permet à chaque citoyen d'apporter ses réflexions, ses interrogations et ses remarques et de prendre connaissance des contributions précédentes.

Ce registre sera mis à disposition :

  - En Mairie de Saint-André-d'Embrun aux jours et heures d'ouverture, à savoir : Les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09h00 à 12h00
  - Sur le site de la commune : https://www.saintandredembrun.fr/

- Les contributions des citoyens pourront également être transmises par courriel à l'adresse mairie.urba@saintandredembrun.fr

- Les contributions des citoyens pourront être adressées par voie postale à l'adresse de la mairie : 120 Place de la Mairie Hameau de l'Eglise – 05200 Saint-André-d'Embrun

- Par les mêmes voies et à partir du 11 décembre 2023 jusqu'à la fin de la concertation, sera mis à la disposition du public un dossier présentant le projet et ces principaux enjeux.

- La clôture de la concertation interviendra le 29 décembre 2023 à 12h00. Un conseil municipal sera organisé courant janvier 2024, afin de tirer le bilan de la concertation qui sera adopté par délibération du conseil municipal.

Le présent document, s'inscrit donc dans la concertation préalable exposée ci-dessus, menée par la commune de Saint-André-d'Embrun, dans le cadre de la Modification simplifiée n°1 de son PLU. Il intègre également, certaines modifications/corrections demandées par les PPA dans les avis rendus et annexés au présent dossier.

JUSTIFICATIONS

En jaune surligné, les éléments ajoutés par la modification simplifiée n°1
~~En rouge barré les éléments proposés à la suppression par la modification simplifiée n°1~~

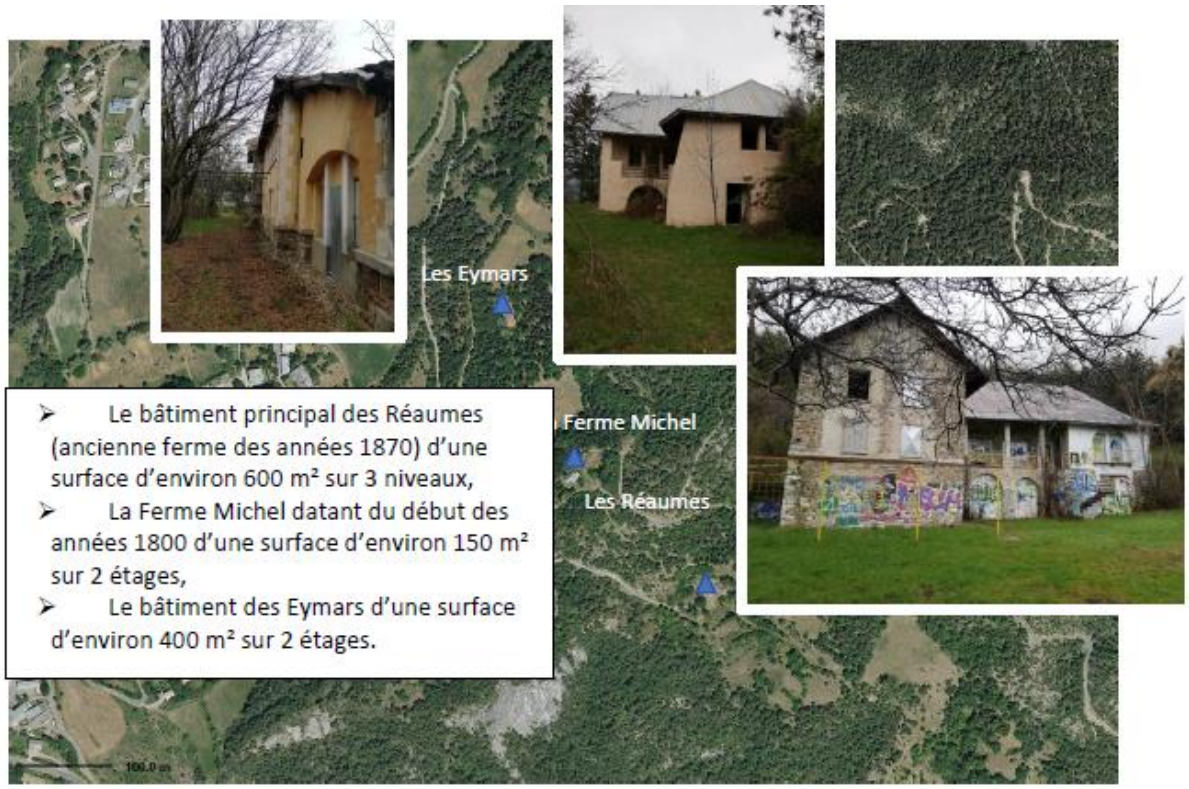
En bleu, les éléments justifiant les modifications apportées

CHAPITRE .1 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

La Mairie de Saint-André-d'Embrun envisage de vendre la propriété de « La Marine », ancienne colonie de vacances de l'Arsenal de Toulon située dans un site remarquable sur les hauteurs de la commune de Saint-André d'Embrun.

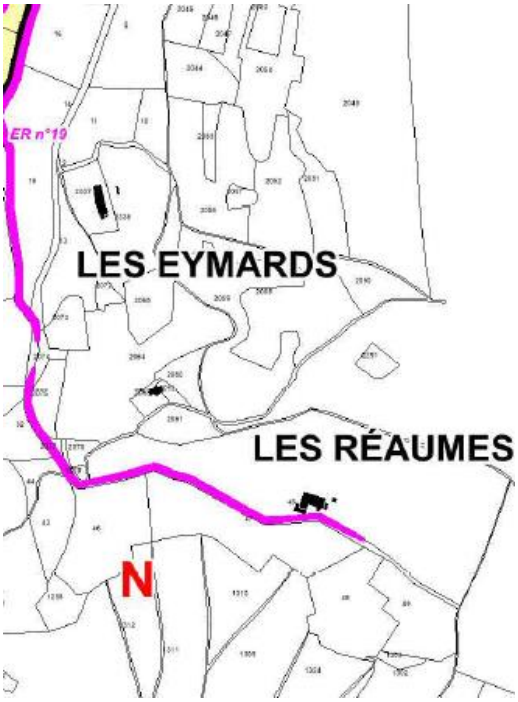
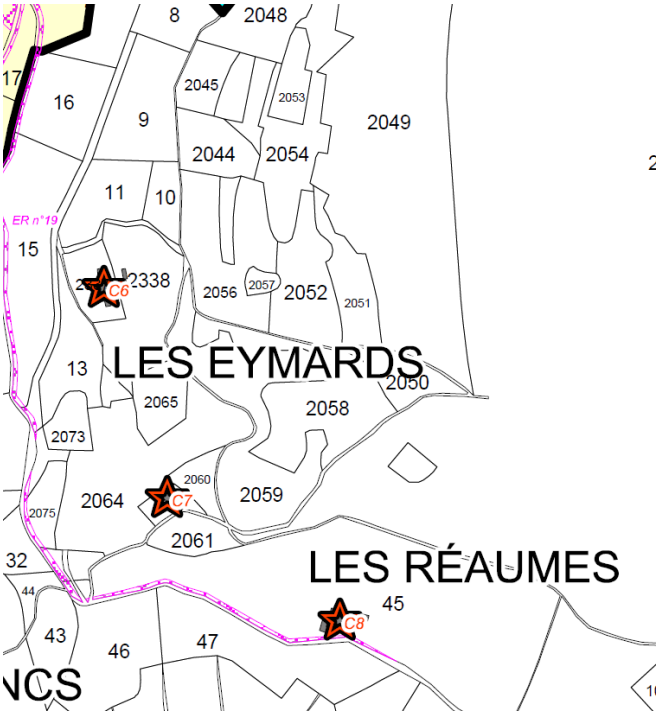
L'intention de la commune est de céder cette propriété pour des projets qui permettront de restaurer et de mettre en valeur les bâtiments existants, tout en conservant la destination pastorale ou agricole du foncier de ce site d'exception.

Trois bâtiments (voir photos ci-dessous) non habitables dans l'état sont implantés sur cette propriété avec d'importants travaux de restauration à envisager. Des chemins communaux traversent la propriété.



La commune souhaite ainsi cibler ces 3 bâtiments sur son zonage afin de leur permettre de changer de destination qui n'est aujourd'hui pas possible avec le simple classement en zone N.

Ces bâtiments ne sont visibles que sur le plan de zonage 4.2, seul ce dernier sera donc modifié.

PLU EN VIGUEUR Plan de zonage 04.2.	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Plan de zonage 04.2.
	

CHAPITRE .2 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

1. PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS DU DOMAINE DE LA MARINE

Comme indiqué dans le Chapitre précédent, 3 bâtiments supplémentaires ont été identifiés au règlement graphique comme « Bâtiment susceptible de changer de destination ».

Ces bâtiments ont également été ajoutés dans la partie « 2.20. Les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination » du règlement écrit comme suit :

N° PLU **Les Eymards** **N° parcelle : D2337**

C6

Le changement de destination est autorisé vers les destinations habitation et/ou équipement d'intérêt collectif et services publics, dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur du bâtiment.

N° PLU **La Ferme Michel** **N° parcelles : D2062/D2063**

C7

Le changement de destination est autorisé vers les destinations habitation et/ou équipement d'intérêt collectif et services publics, dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur du bâtiment.

N° PLU **Les Reaumes** **N° parcelle : ZK45**

C8

Le changement de destination est autorisé vers les destinations habitation et/ou équipement d'intérêt collectif et services publics, dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur du bâtiment.

Comme précisé dans le règlement de la zone N dans laquelle sont situés ces bâtiments, le changement de destination pourra être autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Les bâtiments déjà identifiés pouvaient changer de destination vers de l'habitation ou des activités économiques. Sur les bâtiments de la Marine, la commune souhaite y permettre de l'habitation et/ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le paragraphe existant 2.20. Les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination et les articles A/Ap/AV et N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE sont modifiés comme suit :

PLU EN VIGUEUR 2.20. Les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination	**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU** 2.20. Les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination
Trois bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination : […] C1 : Le changement de destination est autorisé dans le volume bâti existant en préservant les caractéristiques architecturales du bâtiment (proportion de bois, pierres, enduits…).	~~Trois~~ Huit bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination : […] C1 : Le changement de destination vers de l'habitation et/ou des activités économiques est autorisé dans le volume bâti existant en préservant les

PLU EN VIGUEUR 2.20. Les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU 2.20. Les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination
	caractéristiques architecturales du bâtiment (proportion de bois, pierres, enduits…).
C2/C3 : Le changement de destination est autorisé dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur des bâtiments (proportion de bois, enduits et pierres).	C2/C3 : Le changement de destination est autorisé vers de l'habitation et/ou des activités économiques dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur des bâtiments (proportion de bois, enduits et pierres).
C4/C5 : Le changement de destination est autorisé dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur des bâtiments (proportion de bois, enduits et pierres).	C4/C5 : Le changement de destination est autorisé vers de l'habitation et/ou des activités économiques dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur des bâtiments (proportion de bois, enduits et pierres).

PLU EN VIGUEUR A/Ap/Av et N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU A/Ap/Av et N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE
En zone N sont autorisées sous conditions particulières : […] ✓ Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers de l'habitation ou des activités économiques dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.	**En zone N sont autorisées sous conditions particulières :** […] ✓ Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles identifiés au règlement graphique, ~~vers de l'habitation ou des activités économiques~~ dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

2. PRECISER QUE SONT AUTORISES LE CHANGEMENT DE DESTINATION VERS LA DESTINATION HABITATION, AINSI QUE LES EXTENSIONS DES HABITATIONS AU SEIN DES ZONES URBAINES (HORS SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES)

Dans les zones urbaines (et leurs sous-zones) Ua et Ub, la commune a souhaité préciser que le changement de destination vers de l'habitation ainsi que les extensions des habitations étaient autorisés.

En effet, actuellement, les habitations sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions ne précisent pas que les extensions ou les changements de destinations sont autorisés.

La commune est donc venue préciser dans l'article « DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES » que ces habitations sont autorisées sans conditions.

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES
Les constructions autorisées sont : ✓ Restauration ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics «: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; ✓ Les bureaux ✓ Les centres de congrès et d'exposition ; ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;	Les constructions autorisées sont : ✓ Restauration ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics «: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; ✓ Les bureaux ✓ Les centres de congrès et d'exposition ; ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES
✓ Les entrepôts ;	✓ Les entrepôts ; ✓ Les habitations sous forme d'extensions ou de changement de destination ;

PLU EN VIGUEUR Ub/Uba/Ubb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ub/Uba/Ubb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES
En zone Ub uniquement les constructions autorisées sont : ✓ Artisanat et Commerce de détail ; ✓ Restauration ; ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ; ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics «: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; ✓ Les bureaux ; ✓ Les centres de congrès et d'exposition ; ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ✓ Les entrepôts ;	En zone Ub uniquement les constructions autorisées sont : ✓ Artisanat et Commerce de détail ; ✓ Restauration ; ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ; ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics «: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; ✓ Les bureaux ; ✓ Les centres de congrès et d'exposition ; ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ✓ Les entrepôts ; ✓ Les habitations sous forme d'extensions ou de changement de destination ;

3. APPORTER DES PRECISIONS ET CLARIFIER CERTAINES REGLES POUR AMELIORER LEUR APPLICATION ET PERMETTRE UNE MEILLEURE COMPREHENSION DU DOCUMENT, PERMETTANT EGALEMENT DE FACILITER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Les retours d'expérience sur le PLU actuellement opposable, notamment en matière d'instruction, font apparaitre plusieurs problèmes que la commune a souhaité résoudre au sein du règlement écrit. Ces modifications permettent une clarification de certaines règles facilitant la lecture et l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

3.1. AJOUTS ET MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 3 – DEFINITIONS

Suite au retour du service instructeur, la commune a souhaité ajouter la définition de « construction principale » qui est utilisé à plusieurs reprise dans le règlement écrit.

Ce terme est défini ainsi :

Construction principale : La construction principale correspond à la construction ayant la plus grande surface de plancher dans l'unité foncière. Dans le cas où cette construction comprend des annexes et/ou extensions accolées, la construction principale regroupera le volume global de cet ensemble.

De plus, elle a souhaité modifier la définition de l'emprise au sol et a souhaité reprendre celle donné au R*420-1 du Code de l'urbanisme :

PLU EN VIGUEUR ARTICLE 3 — DÉFINITIONS	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU ARTICLE 3 — DÉFINITIONS
Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (mur à mur). Les piscines ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.	**Emprise au sol :** ~~L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (mur à mur).~~ ~~Les piscines ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.~~ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

3.2. PRECISIONS SUR LES HABITATIONS AUTORISEES SUR UNITE FONCIERE DEJA BATIE EN ZONES UA ET UB

Le service instructeur a indiqué à la commune que dans les zones (et sous-zones) Ua et Ub, la destination habitation ne fait pas partie des constructions autorisées ni interdites. D'après la rédaction du règlement, seules trois exceptions permettant la destination habitation. Or, la construction sur unité foncière déjà bâtie n'en fait pas partie. La commune a ainsi souhaité venir préciser que ces constructions étaient bien autorisées :

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES
Les constructions autorisées sont : ✓ Restauration ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics «: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; ✓ Les bureaux ✓ Les centres de congrès et d'exposition ; ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ✓ Les entrepôts ;	Les constructions autorisées sont : ✓ Restauration ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics «: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; ✓ Les bureaux ✓ Les centres de congrès et d'exposition ; ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ✓ Les entrepôts ; ✓ Les habitations sous forme d'extensions ou de changement de destination ; ✓ Les habitations sur une unité

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES
	foncière déjà bâtie dans les autres cas non mentionnés à l'article Ua/Uaa – Destination de constructions soumise à condition particulière.

PLU EN VIGUEUR Ub/Uba/Ubb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ub/Uba/Ubb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES
En zone Ub uniquement les constructions autorisées sont : ✓ Artisanat et Commerce de détail ; ✓ Restauration ; ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ; ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics «: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; ✓ Les bureaux ; ✓ Les centres de congrès et d'exposition ; ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ✓ Les entrepôts ;	En zone Ub uniquement les constructions autorisées sont : ✓ Artisanat et Commerce de détail ; ✓ Restauration ; ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ; ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics «: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ; ✓ Les bureaux ; ✓ Les centres de congrès et d'exposition ; ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ✓ Les entrepôts ; ✓ Les habitations sous forme d'extensions ou de changement

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES
	de destination ; ✓ Les habitations sur une unité foncière déjà bâtie dans les autres cas non mentionnés à l'article Ua/Uaa – Destination de constructions soumise à condition particulière.

4. PRECISIONS SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le règlement indique que les constructions doivent respecter un recul minimum de X mètres en fonction des zones, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Lors de l'instruction il s'est avéré que ces termes n'étaient pas assez précis.

La commune a souhaité venir préciser que ce recul s'appréciait par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie.

De plus en zone Ub (et sous-zones), la commune est venue préciser que le recul était de 6 m minimum par rapport à la voie et de 4 m par rapport à l'emprise publique en cas d'absence de voie.

Pour les portails, en zones Ub (et sous-zones) et Ue, il est précisé que leur retrait se fera par rapport à l'ensemble de voies (publiques et privées) et des emprises publiques.

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Implantations des constructions : Les constructions respecteront un recul minimum de 1 m sur l'alignement des voies et emprises publiques et d'au moins 3,00 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. Les annexes de moins de 2,60 m à l'égout du toit sont néanmoins autorisées sur la limite séparative.	**Implantations des constructions :** Les constructions respecteront un recul minimum de 1 m ~~sur l'alignement des voies et emprises publiques~~ sur l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie et d'au moins 3,00 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. Les annexes de moins de 2,60 m à l'égout du toit sont néanmoins autorisées sur la limite séparative.

PLU EN VIGUEUR Ub/Uba/Ubb — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ub/Uba/Ubb — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Implantations des constructions : Les constructions respecteront un recul minimum de 4 m sur l'alignement des voies et emprises et d'au moins la demi-hauteur du bâtiment qui doit être supérieure ou égale à 3,00 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière (H/2>3 m). Si les constructions limitrophes existantes sont implantées avec des reculs à l'alignement différent, l'implantation des nouvelles constructions pourra reprendre cet alignement préexistant. Dans le cas de démolition/reconstruction, l'implantation préexistante de la construction pourra être maintenue si celle-ci n'engendre pas de danger pour la sécurité publique. Les portails devront être implantés à 5,00 m en retrait des voies et emprises publiques.	**Implantations des constructions :** Les constructions respecteront un recul minimum de ~~4~~ 6 m ~~sur l'alignement des voies et emprises publiques~~ sur l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie et d'au moins la demi-hauteur du bâtiment qui doit être supérieure ou égale à 3,00 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière (H/2>3 m). Si les constructions limitrophes existantes sont implantées avec des reculs à l'alignement différent, l'implantation des nouvelles constructions pourra reprendre cet alignement préexistant. Dans le cas de démolition/reconstruction, l'implantation préexistante de la construction pourra être maintenue si celle-ci n'engendre pas de danger pour la sécurité publique. Les portails devront être implantés à 5,00 m en retrait de~~s~~ toutes voies confondues et des emprises publiques.

PLU EN VIGUEUR Ue — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ue — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Implantations des constructions : Les constructions respecteront un recul minimum de 4 m sur l'alignement des voies et emprises publiques et d'au moins la demi-hauteur du bâtiment qui doit être supérieure ou égale à 3,00 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière (H/2>3 m). Les portails devront être implantés à 5,00 m en retrait des voies et emprises publiques.	**Implantations des constructions :** Les constructions respecteront un recul minimum de 4 m ~~sur l'alignement des voies et emprises publiques~~ sur l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie et d'au moins la demi-hauteur du bâtiment qui doit être supérieure ou égale à 3,00 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière (H/2>3 m). Les portails devront être implantés à 5,00 m en retrait de~~s~~ toutes voies confondues et des emprises publiques.

Dans les zones A et N, le paragraphe est également réécrit et réorganiser pour plus de clarté.

PLU EN VIGUEUR A/Ap/Av — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU A/Ap/Av — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Implantations des constructions : Les constructions doivent s'implanter à au moins 50 m des zones U et à au moins 5 m des voies et emprises publiques sur l'alignement des voies et emprises publiques sauf aux abords des routes départementales ou un recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie est imposé. Un recul de 5 m est imposé par rapport limites séparatives de l'unité foncière.	**Implantations des constructions :** Les constructions doivent s'implanter à : - au moins 50 m des zones U ; - au moins 5 m ~~des voies et emprises publiques sur l'alignement des voies et emprises publiques~~ de l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie ~~sauf aux abords~~ au moins 25 m de l'alignement des routes départementales ~~où un recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie est imposé.~~ ~~Un recul de~~ au moins 5 m ~~est imposé par rapport~~ des limites séparatives de l'unité foncière.

PLU EN VIGUEUR N/Ns/Nse/Nlac/Ncamp/Ncap/Nd — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU N/Ns/Nse/Nlac/Ncamp/Ncap/Nd — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Implantations des constructions : Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m des voies et emprises publiques sauf aux abords des routes départementales ou un recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie est imposé. Un recul de 5 m est imposé par rapport limites séparatives de l'unité foncière	**Implantations des constructions :** Les constructions doivent s'implanter à : - au moins 5 m ~~des voies et emprises publiques~~ de l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie ~~sauf aux abords~~ au moins 25m de l'alignement des routes départementales ~~ou un recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie est imposé.~~ ~~Un recul de~~ au moins 5 m ~~est imposé par rapport~~ des limites séparatives de l'unité foncière.

5. PRECISIONS SUR LA NOTION DE « HAUTEUR SIMILAIRE AUX CONSTRUCTIONS LIMITROPHES » EN ZONE UAA

Le service instructeur a demandé à la commune de préciser la notion de « hauteur similaire aux constructions limitrophes » qui est utilisée dans le règlement de la zone Uaa pour limiter les hauteurs des constructions qui étaient difficilement applicable.

La commune a fait le choix de préciser le terme et de permettre que les constructions soient inférieures de 30 cm par rapport aux constructions voisines. Une hauteur supérieure est ainsi interdite.

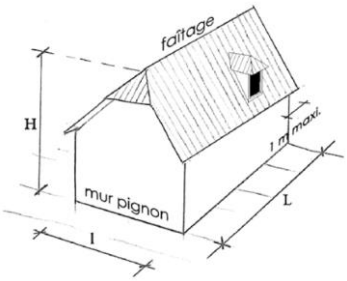
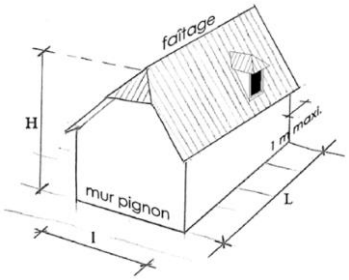
La tolérance de 0,5 m pour amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant s'applique toujours, en plus de cette règle.

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Hauteur maximale : **En zone Ua,** les hauteurs ne devront pas excéder 12 m au faîtage. **En zone Uaa,** la hauteur des *constructions* devra être en similaire aux hauteurs des constructions limitrophes. La hauteur des abris de jardins et des annexes est limitée à 2,60 m à l'égout du toit. Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas d'une reprise de la toiture ou des planchers.	**Hauteur maximale :** **En zone Ua,** les hauteurs ne devront pas excéder 12 m au faîtage. **En zone Uaa,** la hauteur des *constructions* devra être ~~en~~ similaire aux hauteurs des constructions limitrophes, c'est-à-dire que la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celles qui sont à côté. Elles pourront toutefois être inférieures sans que l'écart ne soit supérieur à 30 cm avec la construction limitrophe la plus haute. La hauteur des abris de jardins et des annexes est limitée à 2,60 m à l'égout du toit. En plus, une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas d'une reprise de la toiture ou des planchers.

6. PRECISIONS SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS REGLEMENTES

Il a été demandé à la commune par le service instructeur, de préciser quels éléments étaient compatibilisés dans le volume des maisons individuelles règlementé dans les zones (et sous-zones) Ua et Ub et d'éclaircir la règle. La

commune a accepté la demande afin de faciliter la lecture du document et l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa et Ub/Uba/Ubb — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa et Ub/Uba/Ubb — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Volume des constructions : L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les volumes des maisons individuelles s'inscriront dans les 2 limites suivantes : ✓ Hauteur inférieure ou égale à la largeur ; ✓ Longueur supérieure ou égale à la largeur  	**Volume des constructions :** L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les volumes des maisons individuelles (incluant notamment débords, balcons, terrasses poteaux, etc…) s'inscriront dans les 2 limites suivantes : ✓ Hauteur inférieure ou égale à la largeur ; ✓ Longueur supérieure ou égale à la largeur (la largeur correspond à la façade du pignon, comme indiqué sur le croquis). 

7. PRECISIONS SUR LES ASPECTS DES VERANDAS ET ANNEXES

Le service instructeur a indiqué à la commune que le règlement actuel permet aux vérandas de ne pas appliquer les mêmes règles d'aspects règlementés sur les façades uniquement.

Les règles de toitures (difficilement applicables aux vérandas), ne peuvent pas être dérogées.

Il est alors précisé en zones (et sous-zones) Ua et Ub, que les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.

De plus, dans les zones Ua et Ub, le règlement précise que les annexes de moins de 12m² sont autorisés en bois dans leur intégralité. Néanmoins, l'aspect des annexes de plus de 12m² n'est pas précisé.

La commune précise ainsi que les annexe devront respecter les caractéristiques architecturales de la zone (concernant les façades) à l'exception des annexes de moins de 12m² qui pourront être en bois.

PLU EN VIGUEUR Ua/Uaa, Ub/Uba/Ubb et A/Ap/Av — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU Ua/Uaa, Ub/Uba/Ubb et A/Ap/Av — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Caractéristiques architecturales des façades : […] Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions. […] Les abris de jardin de moins de 12 m² sont autorisés en bois dans leur intégralité.	**Caractéristiques architecturales des façades :** […] Nonobstant les paragraphes précédents, les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions. […] *Pour les zones Ua/Uaa, Ub/Uba/Ubb uniquement :* ~~Les abris de jardin de moins de 12 m² sont autorisés en bois dans leur intégralité.~~ Les abris de jardin sont autorisés et devront respecter les caractéristiques architecturales citées précédemment à l'exception des abris de moins de 12m² qui pourront être en bois dans leur intégralité.
Caractéristiques architecturales des toitures : […] Seules sont autorisées les baies vitrées intégrées à la pente du toit ou les lucarnes d'aspect traditionnel (plus haute que large). Les toitures seront dans des teintes grises ou ardoises, ou en mélèze.	**Caractéristiques architecturales des toitures :** […] Seules sont autorisées les baies vitrées intégrées à la pente du toit ou les lucarnes d'aspect traditionnel (plus haute que large). Les toitures seront dans des teintes grises ou ardoises, ou en mélèze. Nonobstant les paragraphes précédents, les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

8. PRECISIONS SUR L'IMPLANTATION DES PANNEAUX SOLAIRES

Le règlement indique uniquement l'implantation des panneaux solaires en toiture.

La commune est venue préciser dans l'ensemble des zones que les panneaux solaires seront de préférence installés en toiture (ce qui permet de les installer également au sol) et qu'en toiture, ils devront être posés en surimposition, respectant la pente de toit pour une meilleure intégration.

PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
Ua/Uaa, Ub/Uba/Ubb, Ue, A/Ap/Av et N/Ns/Nse/Nlac/Ncamp/Ncap/Nd — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	Ua/Uaa, Ub/Uba/Ubb, Ue, A/Ap/Av et N/Ns/Nse/Nlac/Ncamp/Ncap/Nd — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Insertion et qualité environnementale des constructions : Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.	**Insertion et qualité environnementale des constructions :** Les panneaux solaires devront être de préférence en toiture ~~être intégrés dans le plan de la toiture.~~ et être posés en surimposition respectant la pente de toit de la construction.

9. CORRIGER SI ELLES APPARAISSENT AU COURS DU TRAVAIL, LES ERREURS MATERIELLES OU LES BESOINS DE MISES A JOUR DES MENTIONS DU CODE DE L'URBANISME OU DES ANNEXES.

Les fautes d'orthographes qui ont été identifiées dans le règlement ont été corrigées, sans que les modifications soient apparentes (en jaune ou rouge)

INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet ne présente aucune incidence négative sur l'environnement, puisqu'il permet uniquement de (conformément aux objectifs définis dans l'arrêté de lancement de la procédure) :

1) Permettre le changement de destination des bâtiments du Domaine de la Marine - L'incidence est ici nulle puisque les bâtiments sont existants et ne feront pas l'objet d'extension.
2) Préciser que sont autorisés le changement de destination vers la destination habitation, ainsi que les extensions des habitations au sein des zones urbaines (hors secteurs d'activités économiques) - L'incidence est ici nulle. En effet dans ces zones, les habitations sont déjà autorisées. Permettre le changement de destination de bâtiments dans ces zones vers de l'habitation et les extensions n'aura ainsi aucune incidence.
3) Apporter des précisions et clarifier certaines règles pour améliorer leur application et permettre une meilleure compréhension du document, permettant également de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme - L'incidence est ici nulle. Il s'agit d'ajustements règlementaires tels que implantations de constructions, précisions de définitions, intégration de panneaux solaires, etc…

Corriger si elles apparaissent au cours du travail, les erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des mentions du code de l'Urbanisme ou des annexes - L'incidence est ici nulle.

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification simplifiée n°1 **sont nulles** puisque les modifications apportées au règlement et les bâtiments ajoutés pouvant changer de destination ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les composantes de l'environnement.

Les modifications apportées n'auront pas d'incidences :

- **Sur les milieux naturels, les zonages de protections règlementaires (Zones humides, N2000, ZNIEFF) et la protection de la biodiversité :**
  1) Parmi les 3 bâtiments pouvant changer de destination 2 sont situés dans le secteur du site N2000 ZSC steppique durancien et Queyrassin. Aucun n'est situé sur des zones humides. Ils sont identifiés dans la carte TVB en trame grise « zone d'influence anthropogène forte » et sont situés dans la ZNIEFF de type II Piémont du Massif de Saint-Sépulcre. Néanmoins, il s'agit uniquement de changement de destination de bâtiments déjà existants n'engendra pas de consommation d'espaces supplémentaires. Ces bâtiments ont longtemps été occupés en colonie de vacances accueillant notamment bus, et autres véhicules. La zone a toujours gardé son caractère naturel. Les accès sont déjà existants et seront réutilisés. Il n'y aura donc pas plus d'impact sur la faune et les milieux naturels, par le changement de destination de ces bâtiments que lorsque les bâtiments étaient des colonies de vacances. De plus, il s'agit d'éventuels changements de destination de ces bâtiments qui se feront dans le volume des bâtiments existants, seront soumis à l'avis de la CDPENEF et ne devront pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
  2) Le fait d'autoriser les extensions des habitations et les changements de destinations des constructions vers la destination habitations en zone U (à

l'exception de la zone Ue) n'a pas d'incidences sur les milieux naturels, zonage règlementaires et biodiversité car il s'agit de zones urbanisées dans lesquelles les habitations sont déjà autorisées.

3) Il s'agit d'ajustements règlementaires uniquement, la précisions de notions, réduction de recul d'implantation, règles d'intégration de panneaux solaires etc… ne sont pas de natures à impacter les milieux naturels, zonages règlementaires et la biodiversité. Les modifications apportées aux zones A et N portent uniquement sur de la réorganisation de règles, l'ajout de phrases permettant une meilleure lecture du règlement et des précisions sur l' intégration de panneaux solaires en toiture.

❖ **Sur les risques naturels :**

1) Les 3 bâtiments pouvant changer de destination sont situés en dehors des secteurs couverts par le PPR. Cette modification n'a pas d'incidences sur les risques naturels et leur prise en compte dans le PU ;
2) Le fait d'autoriser les extensions des habitations et les changements de destinations des constructions vers la destination habitations en zone U (à l'exception de la zone Ue) n'a pas d'incidences sur les risques naturels car ces changements de destinations devront respecter le PPR couvrant les zones U de la commune ;
3) Les modifications apportées au règlement concernent l'ensemble des zones de la commune, néanmoins ces modifications n'ont pas d'incidences sur les risques naturels et leur prise en compte. Le PPR est toujours annexé au PLU et s'applique en tant que SUP à l'ensemble de la commune.

❖ **Sur les paysages :**

1) Les bâtiments pouvant changer de destinations sont des bâtiments existants. De plus, leur localisation au sein d'un espace boisé et éloignée des espaces urbanisés fait que les composantes paysagères seront préservées. A noter également que les bâtiments inscrits au PLU pouvant changer de destination pourront muter à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;
2) Le fait d'autoriser les extensions des habitations et les changements de destinations des constructions vers la destination habitations en zone U (à l'exception de la zone Ue) n'a pas d'incidences sur les paysages. En effet, un changement de destination s'effectue sur un bâtiment déjà existant qui est déjà intégré dans les zones U. Pour les extensions celles-ci sont limitées par en droit commun à 30% de la construction existante. De plus, les extensions devront respecter les règles d'aspect des zones U permettant une bonne intégration urbaine et paysagère ;
3) Les modifications apportées au règlement concernent l'ensemble des zones de la commune, néanmoins ces modifications n'ont pas d'incidences sur les paysagères et l'insertion des bâtiments puisque les modifications permettent uniquement de clarifier le règlement et de permettre une meilleure application. Les règles d'aspect garantes de l'unité architecturale ne sont pas

modifiées sur le fond, mais la modification permet une meilleure application de ces règles en les clarifiant.

- **Sur les nuisances, trafic/déplacements, qualité de l'air etc… :**
  1) Les bâtiments pouvant changer de destinations disposent d'accès existants raccordés à la route Pré de Pasques après le hameau des Audes. Ces accès étaient empruntés lorsque les bâtiments étaient utilisés par des colonies de vacances par des bus et autres véhicules. Ces routes bien qu'empruntées qu'une période de l'année étaient beaucoup fréquentées lorsque les centres étaient en activité. Un équipement public ou des habitations entraineront surement une réhabilitation ou agrandissement de ces dernières mais l'impact sera limité puisque les accès font moins d'1km. Les routes empruntées pour accéder à ces bâtiments passent par les hameaux des Rencuraux et les Audes. Les changements de bâtiments en habitations entraineront qu'une augmentation d'une dizaine de véhicules ce qui n'est pas significatif à l'échelle de la commune. S'il s'agit d'un équipement public, le nombre de véhicules pourra varier. Au niveau de la pollution de la qualité de l'air, il y aura par conséquent un impact mais ce dernier sera limité au vu du nombre de nouveaux véhicules sur la zone.
  2) Le fait d'autoriser les extensions des habitations et les changements de destinations des constructions vers la destination habitations en zone U (à l'exception de la zone Ue) aura une incidence très limitée sur les nuisances trafic/déplacement qualité de l'air. En effet, un changement de destination pour de l'habitation entrainera l'arrivée d'un ou deux véhicules par logements supplémentaire. Concernant les entrepôts la commune autorise des zones mixtes habitats, commerces, entrepôts, commerces, bureaux, etc… dans toutes leurs zones urbaines (à l'exception de la zone Ue destinée aux activités économiques). Il n'est pas possible de quantifier ni de localiser les entrepôts dans l'ensemble des zones U actuelles (38 zones et sous-zones Ua et Ub). La commune n'a actuellement aucun problème de voisinage de nuisance ou autre dans l'ensemble de ses zones. A noter que les industries sont interdites dans ces zones.
  3) Les modifications apportées au règlement concernent l'ensemble des zones de la commune, néanmoins ces modifications n'ont pas d'incidences sur les nuisances trafic/déplacements, qualité de l'air, puisque les modifications permettent uniquement de clarifier le règlement et de permettre une meilleure application.

- **Sur les réseaux :**
  1) L'eau et l'électricité se trouvent sur le domaine de la Marine où seront autorisés les changements de destination. L'assainissement sera obligatoirement individuel. Le PLU de 2017 analysait les capacités en eau potable de la manière suivante :

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) de 2009 qui couvre les principaux secteurs urbanisés inscrites à l'intérieur du zonage.

Rappelons que la capacité d'accueil **actuelle** retenue dans ces documents est de :

- 1047 personnes en pointe hivernale,
- 1314 personnes en pointe estivale

Et que le bilan **actuel** retenu dans ces documents est de :

- Une ressource de 460 m3/j,
- Une consommation de 93m3/j,
- Un volume de fuite de 90m3/j,
- Un volume déversé en trop plein et fontaines de 280m3/j

❖ Le SDAEP et note complémentaire se basent sur l'hypothèse **future** suivante :
- 1033 habitants permanents,
- 1526 personnes en période de pointe hivernale dont 1400 personnes sur l'UDI de Valbelle,
- 1895 personnes en période de pointe estivale dont 1700 personnes sur l'UDI de Valbelle

Le *bilan futur hivernal d'après les hypothèses du SDAEP* est :

- Une ressource d'environ 207 m3/j,
- Un volume consommé de 157 m3/j,
- Un volume de fuites sur réseau d'environ 36 m3/j,

⇨ Un bilan excédentaire

Le *bilan estival d'après les hypothèses du SDAEP* est :

- Une ressource d'environ 860 m3/j,
- Un volume consommé de 180 m3/j,
- Un volume de fuites sur réseau d'environ 36 m3/j,

⇨ Un bilan excédentaire

- Au vu des éléments actuels et des objectifs du PLU et du PADD, on retient les hypothèses suivantes :
  - 1.7% de croissance démographique retenue soit 812 habitants permanents en 2027,
  - 3 Résidences Secondaires par an soit 27 résidences secondaires. Si on se base sur le nombre de lits actuels + 27 RS, on obtient : 803 touristes, potentiel maximum,
  - Soit au maximum : 1615 habitants.

Si l'on rapporte ce chiffre au bilan futur hivernal d'après les hypothèses du SDAEP est :

- Un volume consommé de 167 m3/j,
- Un volume de fuites sur réseau d'environ 36 m3/j,

⇨ Un bilan excédentaire (inférieur à 207m3/j)

Si l'on rapporte ce chiffre au bilan futur estival d'après les hypothèses du SDAEP est :

- Un volume consommé de 153 m3/j,
- Un volume de fuites sur réseau d'environ 36 m3/j,

⇨ Un bilan excédentaire (inférieur à 860m3/j)

Dans les deux cas, les besoins sont satisfaits pour la ressource en eau.

Aussi, le PLU a certes une incidence sur le volume consommé mais celui-ci est couvert par les sources actuelles. Le PLU n'a donc pas d'incidences négatives autres sur la ressource en eau potable.

Reste ainsi en hiver une ressource de 4m3/j (207-167-36) et en été de 671m3/j (860-153-36).

Avec une consommation par habitant moyenne de 150 l/j, en hiver la commune est capable d'accueillir encore 27 habitants (4000/150) et en été 4473 habitants.

Les changements de destination des bâtiments de la Marine auront des impacts sur la consommation d'eau potable néanmoins, la ressource est suffisante en été et en hiver pour accueillir des habitants supplémentaires ou permettre de desservir un équipement public.

Concernant l'assainissement, les bâtiments seront équipés de systèmes d'assainissement non collectifs ce qui n'aura pas d'incidence sur la capacité globale de traitement des différentes STEP de la commune. Les systèmes d'assainissement non collectifs respecteront le règlement du SPANC de la communauté de communes de Serre-Ponçon.

2) Le fait d'autoriser les extensions des habitations et les changements de destinations des constructions vers la destination habitations en zone U (à l'exception de la zone Ue) aura une incidence très limitée sur les réseaux. En effet, les zones U sont par définition des zones équipées et dotées de réseaux en capacité suffisante. Ce qui est ainsi le cas concernant l'eau potable

l'électricité et le traitement des eaux usées. Les STEP de Saint-André-d'Embrun ont fait l'objet de réhabilitation par la Communauté de Communes de Serre-Ponçon depuis 2017. La commune dispose ainsi d'équipements suffisamment dimensionnées. De plus, le PLU prévoyait conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme, de pouvoir interdire les constructions en l'attente de mise aux normes de ces systèmes de traitement ;

3) Les modifications apportées au règlement concernent l'ensemble des zones de la commune, néanmoins ces modifications n'ont pas d'incidences sur les réseaux. Les dispositions générales du règlement renvoyant au zonage d'assainissement notamment et permettant de refuser des constructions en l'attente de mise aux normes de ces systèmes de traitement ne sont pas modifiées.

ANNEXES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Avis conforme n° CU-2023-3505 de la MRAe Provence - Alpes- Côte d'Azur de soumission à évaluation environnementale relatif à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-André-d'Embrun (05)

N°saisine CU-2023-3505
N°MRAe 2023ACPACA76

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 6 avril 2021 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis membres permanents de l'IGEDD et Sandrine Arbizzi, chargée de mission de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2023-3505 en date du 04/08/23, relative à modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-André-d'Embrun (05), déposée par la Commune de Saint-André-d'Embrun en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 07/08/23 ;

Considérant que la commune de Saint-André-d'Embrun, d'une superficie d'environ 38 km², compte 697 habitants (recensement 2020) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 16/05/2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la modification du PLU a pour objectif de :

- permettre le changement de destination de trois bâtiments désaffectés du Domaine de la Marine, ancienne colonie de vacances, situés en zone N sur les hauteurs de la commune, vers les destinations habitation et/ou équipement d'intérêt collectif et services publics, dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur du bâtiment :
    - La Ferme Michel (surface de 150 m² sur 2 niveaux) ;
    - Les Eymards (surface de 400 m² sur 2 niveaux) ;
    - Les Reaumes (surface de 600 m² sur 3 niveaux) ;
- préciser que sont autorisés le changement de destination de cinq bâtiments agricoles (Lieu-dit La Catonne et Hameau les Jourcins) identifiés au règlement graphique, vers la destination habitation après avis conforme de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), ainsi que les extensions des habitations au sein des zones urbaines (hors secteurs d'activités économiques) ;
- clarifier certaines règles pour améliorer leur application et permettre une meilleure compréhension du document (volumétrie et implantation des constructions) ;

- corriger des erreurs matérielles ou mettre à jour des mentions du Code de l'urbanisme ou des annexes ;

Considérant la localisation du secteur concerné par le changement de destination du Domaine de la Marine situé :

- dans le site Natura 2000 ZSC[1] « S*teppique Durancien et Queyrassin* » ;
- sur une surface totale d'environ 8 hectares principalement de pâturages et de landes boisées ;
- dans la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « *Piémont du Massif de Saint-Sépulcre* » ;
- dans une commune soumise à la loi Montagne[2] ;
- partiellement en zones B5 et B7 glissement du PPR ;

Considérant que le dossier ne fournit pas d'informations sur le nombre potentiel d'habitants supplémentaires sur ce secteur suite à la réhabilitation du Domaine de la Marine ;

Considérant qu'aucun inventaire naturaliste n'a été fait dans le secteur du Domaine de la Marine situé en site Natura 2000 et que les incidences potentielles sur la biodiversité ne sont pas évaluées afin de démontrer que ce changement de destination n'est pas susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 ;

Considérant que des travaux de réhabilitation ou agrandissement des accès existants sont potentiellement envisagés et sont susceptibles d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que les hypothèses de calcul sur la disponibilité en eau potable fournies par le SDEP[3] de 2010 (débit excédentaire de 4 m³ par jour en hiver, période de forte fréquentation, correspondant à 27 habitants environ) ne permettent pas de s'assurer de l'adéquation besoins/ressources en eau potable et doivent être actualisées ;

Considérant que les informations fournies en matière d'assainissement non collectif des eaux usées ne permettent pas de s'assurer de l'absence d'incidences du changement de destination du Domaine de la Marine sur la ressource en eau ;

Considérant que le dossier n'explique pas la prise en compte du PPR (zones de glissement B5 et B7) pour les éventuels rejets d'eaux pluviales ou usées ;

REND L'AVIS QUI SUIT :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-André-d'Embrun (05) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle doit être soumise à évaluation environnementale par la Commune de Saint-André-d'Embrun.

Les objectifs poursuivis par l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-André-d'Embrun (05) sont explicités dans la motivation du présent avis.

1 Zone spéciale de conservation.
2 loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne », constitue en France le principal cadre législatif spécifiquement destiné aux territoires de montagne
3 Schéma directeur d'eau potable de 2010.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme la Commune de Saint-André-d'Embrun rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-André-d'Embrun (05) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 4 octobre 2023

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SERRE-PONÇON

Embrun le 4 octobre 2023

La Présidente de la Communauté
de Communes de Serre-Ponçon

A

Monsieur Jean-Marie MELMONT
Maire de Saint-André-d'Embrun
Mairie de Saint-André-d'Embrun
05200 SAINT-ANDRE-D'EMBRUN

N/REF : CE/OP/EC
Affaire suivie : Elisa CADOR
☎ 04 92 43 76 40

Objet : Avis sur modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de votre courrier du 22 août 2023, qui a retenu tout mon attention et vous prie de trouver ci-après mes observations concernant les différents domaines de compétences de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon :

Rapport de présentation

❖ 4. PRECISIONS SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- page 23 : « *Les constructions respecteront un recul minimum de 1 m sur l'alignement des voies et emprises publiques par rapport à l'axe de la voie publique ou de l'emprise publique en cas d'absence de voie [...]* » : Si la moitié de la voie fait 2 m, la construction sera implantée sur la voie, ou à 1 m de l'alignement en cas d'absence de voie. La règle semble être inversée.

- page 24 : « *Les constructions respecteront un recul minimum de 4 m sur l'alignement des voies et emprises publiques par rapport à l'axe de la voie publique ou de l'emprise publique en cas d'absence de voie* » : Si la moitié de la voie fait 2 m, la construction sera implantée à 2 m de l'alignement ou à 4m de l'alignement en l'absence de voie. Cela génère donc des implantations différentes.

❖ 6. PRECISIONS SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS REGLEMENTES

- Page 26 : « *Il a été demandé à la commune par le service instructeur, de préciser quels éléments étaient compatibilités* » : erreur matérielle
- Page 27 : « *Les volumes des maisons individuelles (débords, balcons, terrasses poteaux, etc...) s'inscriront dans les 2 limites suivantes* : » : les débords, balcons… sont-ils inclus ou exclus ?

- Page 28 : « *Les abris de jardin de moins de 12 m² sont autorisés en bois dans leur intégralité. Les abris de jardin supérieurs à 12 m² sont autorisés et devront respecter les caractéristiques architecturales citées précédemment.* » : Les caractéristiques citées précédemment sont celles des abris de moins de 12m². Les abris de plus de 12m² peuvent-ils donc être tout bois ? ou doivent-ils répondre au cadre général ? D'autre part, les abris de moins de 12m² peuvent être tout bois, et dans le cas contraire doivent respecter le cadre général ? (toitures, matériaux…)
- Page 29 : « *ils devront suite ou être parallèles à la pente de la toiture pour une meilleure intégration* » : erreur matérielle

Règlement :

❖ **ARTICLE 3 — DÉFINITIONS**

- Annexe : « *Elles peuvent être distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions* » : Il peut être pertinent de donner un ordre de grandeur, le terme restreint étant difficilement applicable.

❖ **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ua/Uaa**

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Implantations des constructions**, page 38 : voir remarque page 23 du rapport de présentation

- **Volume des constructions**, page 39 : voir remarque page 27 du rapport de présentation

- **Caractéristiques architecturales des façades**, page 40 : voir remarque page 28 du rapport de présentation

- **Stationnement,** page 41 : « *Pour les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement) neuves ou en cas de réhabilitation ou en cas de changement de destination, il est exigé :*
  ✓ une place de stationnement pour les logements de moins de 50 m de surface de plancher ;
  ✓ au moins deux places de stationnement pour les logements de plus de 50 m de surface de plancher ; »

  Le service instructeur invite la commune à mener une réflexion sur cette règle, notamment concernant les réhabilitations. En effet, à plusieurs reprises, les projets de réhabilitation en centre de hameau se trouvent dans l'impossibilité de créer les places exigées. Il pourrait être pertinent de proposer des conditions de dérogation comme cela existe dans certains PLU. Cette problématique s'applique aussi dans les autres zones U.

- **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ub/Uba/Ubb**

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités
Ub/Uba/Ubb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE, page 45 :
« *Avoir une densité minimale de logement correspondant à 1 logement par tranche de 600 m² de terrain (ce calcul est établi à l'échelle de la zone et non par parcelle)* » : Cette précision est problématique : ni le pétitionnaire ni le service instructeur n'ont cette information. Ce calcul est très généralement fait à la parcelle Avec cette règle, la commune doit donc avoir un suivi en temps réel du nombre de logement sur la zone et être en capacité à chaque instruction d'informer le service instructeur.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Volume des constructions,** page 47 : voir remarque page 27 du rapport de présentation

- **Caractéristiques architecturales des façades,** page 47 : voir remarque page 28 du rapport de présentation

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente

Chantal EYMEOUD

Hautes-Alpes
le département

Pôle Aménagement, Développement et Déplacements
Direction du Développement et de l'Aménagement Territorial

REÇU LE
12 OCT. 2023
St André d'Embrun

SERVICE AMENAGEMENT TERRITORIAL
N/Réf. : GG / CP
Affaire suivie par : Gilles GRANIER
☎ : 04 86 15 35 69
: gilles.granier@hautes-alpes.fr

Monsieur Jean-Marie MELMONT
Maire de Saint-André-d'Embrun
Mairie
Quartier de l'église
05200 SAINT-ANDRE-D'EMBRUN

Gap, le - 6 OCT. 2023

Objet : Avis sur la procédure de modification n°1 du PLU de la Commune de Saint-André-d'Embrun

Monsieur le Maire,

J'ai pris note du dossier portant engagement de la procédure de modification n° 1 de votre PLU, par arrêté du 20 février 2023.
Concernant l'objet même de la procédure je vous informe que je n'ai pas d'observation particulière à formuler.

Je tenais, néanmoins, à vous faire part d'observations concernant la gestion des eaux pluviales.
Compte tenu de l'urbanisation existante de votre commune, composée de nombreux hameaux, les fossés des routes dépatementales présents sur le territoire communal, ne sont pas aptes à recevoir les rejets des eaux pluviales en provenance des habitations. Ces fossés sont uniquement dimensionnés pour les eaux de ruisellement naturel (chaussée, talus, fonds supérieurs).
A défaut d'un réseau de collecte supplémentaire et afin de ne pas entraver le bon fonctionnement des fossés routiers, le réglèment du PLU pourrait prescrire une rétention à la parcelle, vers un puits perdu ou un exutoire naturel, pour les nouvelles constructions ou les extentions d'habitations existantes.

Je vous remercie de prendre en compte ces observations. Les services départementaux restent à votre disposition afin d'évoquer plus en détail l'ensemble de ces points et vous apporter tout complément éventuel.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Jean-Marie BERNARD

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles
de Provence Alpes Côte d'Azur
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Hautes-Alpes

Gap, le 11/10/2023
N/Ref : CMR/CB/2023-104

L'Architecte des Bâtiments de France
Cheffe de l'unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Hautes-Alpes

à

Monsieur le Maire
Mairie, Quartier Eglise
05200 Saint-André-d'Embrun

Objet : Commune de Saint André d'Embrun
PLU modification simplifiée n°1

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22/08/2023 vous m'avez communiqué l'arrêté municipal portant prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune. Cette démarche a pour objectif principal de permettre le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments du Domaine de La Marine de Toulon appartenant à la commune et situés en zone naturelle au PLU. Les bâtiments concernés sont situés hors abords de l'Eglise Saint-André, protégé au titre des monuments historiques.

Toutefois, Il conviendra de veiller à l'insertion des constructions, les futurs projets devront reprendre les dispositions architecturales des constructions traditionnelles locales et des matériaux de teinte neutre.

L'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement devra également être complété :
<u>« Insertion et qualité environnementale des constructions » :</u>
La pose de panneaux photovoltaïques peut avoir un impact sur la présentation du bâti ancien patrimonial. A ce titre, il convient de préciser leur mise en œuvre :

Affaire suivie par : BOIZET Charlotte
Téléphone : 04 92 53 15 38
Courriel : charlotte.boizet@culture.gouv.fr

DRAC PACA
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Hautes-Alpes
Cité administrative Desmichels
BP 81607 – 05016 Gap cedex
udap05@culture.gouv.fr

C1 Données Internes

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
HAUTES-ALPES

REÇU LE
10 NOV. 2023
St André d'E...

Monsieur le Maire
Mairie
Quartier Eglise
05200 ST ANDRE D'EMBRUN

Gap le - 8 NOV. 2023

Objet :
Avis
Modification simplifiée n°1
ST ANDRE EMBRUN

Réf. : EL/BR/JM/MDF

POLE POLITIQUE PUBLIQUE
ET REGLEMENTATIONS

Monsieur le Maire,

C'est avec le plus grand intérêt que j'ai pris connaissance du projet de Modification simplifiée n°1 de votre commune.

Après analyse du dossier, la Chambre d'Agriculture **émet un avis favorable** à cette MS n°1 qui doit permettre à la commune de modifier son PLU pour le changement de destination des trois bâtiments du Domaine de la Marine (actuellement classés en zone N).

Toutefois, les terres pâturables qui composent le domaine devront conserver leurs caractères pastoral et agricole.

La mise en valeur des trois bâtiments (Ferme Michel, Les Reaumes, Les Eymards) qui composent le domaine est nécessaire.
Les améliorations de l'aspect extérieur des bâtiments, sans modification de volume, respecteront les caractéristiques architecturales agricoles du territoire (notamment l'ancienne ferme des Reaumes datée de 1870 et la Ferme Michel de 1800).

Les autres changements de destination vers de l'habitation située en zone urbaine devront être traités au cas par cas..

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Eric LIONS

Siège Social
Maison de l'Agriculture
2, rue Paul Aubert
05010 GAP CEDEX
Tél. : 04 92 52 53 00
E-mail : chambre05@
hautes-alpes.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 180 500 027 000 24
APE 9411 Z