

Document n°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête Publique environnementale

Projet de révision du PLU
de la Commune
de Saint-Jean-en-Royans

Février 2023

La Commune de Saint-Jean-en-Royans a mis à enquête publique son projet de révision de Plan Local d'Urbanisme. L'enquête est prescrite par arrêté municipal en date du 10 novembre 2022 et a été effectuée du 5 décembre 2022 au 6 janvier 2023.

Par décision du 20/07/2023, le Tribunal administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Conformément aux articles L.123-15 et R123-19 du Code de l'environnement, j'ai établi le présent rapport et formulé ci-après mes conclusions et donné mon avis motivé sur :

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean-en-Royans

Les présentes conclusions et avis exprimés ici trouvent leurs fondements dans le dossier d'enquête et dans le rapport rédigé à l'issue de l'enquête publique.

Après avoir :

- Etudié le dossier porté à la connaissance du public,
- Pris connaissance des avis, remarques et observations des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Effectué 5 visites de la commune et m'être rendue plus spécifiquement sur les lieux semblant justifier une attention particulière,
- Effectué 4 permanences au cours desquelles j'ai reçu 30 personnes dont 20 ont formulé des remarques ou observations sur le registre, et 3 m'ont adressé un courrier,
- Examiné chaque observation du registre, chaque courrier et courriel afférents au dossier de révision du PLU,
- Consulté autant que de besoin Monsieur FERLIN, Adjoint à l'urbanisme, et les services de la mairie,
- Pris connaissance des réponses du Maire aux observations du public, des Personnes Publiques Associées et du Commissaire enquêteur, qui lui ont été communiquées par le procès-verbal de synthèse remis au cours d'un entretien le 10 janvier 2023,

MES CONCLUSIONS MOTIVEES SONT LES SUIVANTES :

Sur les modalités d'information du public quant à la tenue de l'enquête

Comme indiqué en page 8 du rapport, la Commune a pleinement rempli sa mission en termes d'information du public.

Sur la concertation préalable avec le public

En organisant deux réunions publiques (24/06/2019 et 30/03/2022), la Commune a tenu les objectifs qu'elle s'était fixés en termes de rencontre et échanges avec le public, en organisant même deux réunions publiques au lieu d'une.

On peut noter cependant qu'un temps long s'est écoulé entre ces deux réunions.

Lors de ces rencontres, les échanges ont plus particulièrement porté sur : le devenir d'anciens sites inutilisés (La Paz, ancien Intermarché, dépôt à sel du Département), le maintien des espaces verts en centre-bourg, le développement des déplacements doux. Les deux comptes-rendus correspondants sont joints au rapport.

En parallèle la Commune indique avoir mis à la disposition du public en mairie un dossier d'information sur le projet de PLU au fur et à mesure de l'avancée des études, avec registre.

Deux informations sur l'avancement de la procédure de révision du PLU ont été diffusées dans le journal municipal.

Dans son bilan de la concertation (délibération du 04/07/2022), la Commune indique en outre avoir reçu et analysé 43 courriers ou remarques et rencontré une dizaine de personnes en lien avec des projets économiques en cours.

Compte-tenu de ces éléments, je considère que la Commune a rempli ses obligations en termes de concertation avec le public.

Sur la concertation avec les PPA

On peut relever le nombre important de remarques formulées par les PPA sur le dossier arrêté.

La Commune m'a informé que deux réunions de concertation (04/12/2019 et 20/01/2021) avaient eu lieu avec les PPA.

Les comptes-rendus correspondants sont joints en annexes du rapport d'enquête.

Dans son mémoire en réponse, la Commune évoque une 3^e rencontre avec les PPA (évoquant un possible Stecal Az), réunion dont je n'ai pas eu connaissance.

Sur le dossier support de l'enquête

D'une manière générale, les pièces du projet de révision du PLU sont de qualité, claires et bien rédigées.

Dans le Règlement écrit, la présentation sous forme de tableau des occupations et destinations autorisées ou interdites s'avère très parlante.

On peut regretter certaines incohérences, données datées, et quelques tableaux ou cartes difficilement lisibles.

De même, la MRAE recommande d'approfondir le travail concernant les incidences.

Les PPA ont livré une analyse détaillée de ces erreurs et ajustements nécessaires qu'il convient de prendre en compte.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

On peut regretter enfin le manque de qualité de certaines OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) en termes d'accès, de circulation et stationnement (développé ci-après dans les parties consacrées aux OAP). De même un échancier d'ouverture à l'urbanisation aurait été le bienvenu.

Sur les observations du public

➤ Les demandes de classement de parcelles en zone constructible

Les observations du public inscrites dans le registre ou adressées directement au commissaire enquêteur quant au classement de parcelles en zone constructible sont au nombre de 11, ce qui est assez faible pour ce type d'enquête et montre que la Commune a assuré une communication suffisante auprès de ses administrés.

Ces observations ont toutes un caractère d'intérêt particulier ; elles ne sont pas motivées par l'intérêt général et remettraient en cause, pour la plupart, les objectifs et les orientations du PLU.

Exception faite des situations des parcelles de M. CONTI et de M. VIGNON, détaillées plus loin, les parcelles concernées par ces demandes n'ont pas été rendues inconstructibles dans le projet de PLU ; elles le sont déjà dans le PLU actuel.

La plupart des demandes de classement (CHOLLAT-NAMY, LECOMTE, ROZAND, COTTENCIN, CORBY, DISCOUR, VERCASSON, BEGUIN, RAMBAUD, GRILLET, MORIN) sont situées en zone agricole, aux abords du village ou des hameaux. Certaines sont concernées en outre par le risque inondation.

Le maintien de leur inconstructibilité est justifié par les objectifs de la municipalité qui souhaite limiter la consommation d'espace, notamment en maintenant hameaux et quartiers excentrés dans leurs enveloppes actuelles, sans extension de l'urbanisation.

Concernant le cas particulier de la demande de Monsieur CONTI : la zone UCc a été revue à la baisse sur sa parcelle, au droit de son habitation, ce qui a pour conséquence de placer cette dernière en partie en dehors de la zone urbaine. Cette erreur de zonage doit être rectifiée.

Ce point fera l'objet d'une réserve dans mes conclusions.

Le cas des parcelles appartenant à M. VIGNON est détaillé dans la partie « Sur les OAP 2AUo et 3AUo et la prairie centrale ».

➤ Les demandes de création de STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) en zone A ou N

Elles sont au nombre de 3 (SIBEUD, Ferme des Rousset, ROBERT) et concernent des projets incompatibles avec les zones A ou N, ou trop dispersés, ce que la Commune justifie parfaitement.

➤ Les demandes de changement de destination vers l'habitat

6 demandes de changement de destination de bâtiments ont été faites pendant l'enquête publique (VIGNON, REY, DISCOUR, Ferme des Roussets, GUIRIMAND, ROBERT).

La Commune indique vouloir étudier les demandes de M. REY et Mme ROBERT.

Les réponses de la Commune et mes avis sur chacune de ces demandes sont développés dans le rapport d'enquête.

Un certain nombre de demandes d'ajustement sur les surfaces et densités a été formulé par les PPA que la Commune en réponse au PV de synthèse a proposé de corriger, ce dont je prends acte.

80% des logements neufs prévus devraient être réalisés dans des secteurs déjà urbanisés, avec un effort particulier en termes de renouvellement urbain. Un tel choix a pour effet de réduire le potentiel de logements à produire en extension, de sorte que seules 3 zones d'habitat ont été prévues sur des espaces agricoles : zones 1AUo, 2AUo et 3AUo. Leur surface totale est largement réduite par rapport au précédent PLU.

Il convient de souligner que ce projet de révision de PLU constitue le premier document de planification proposant une mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN) dans le massif du Vercors. L'effort important pour la réduction des zones U et AU ainsi que pour l'optimisation de l'utilisation de l'espace dans les projets d'ensemble est à saluer.

Si le niveau de densité globale du projet pour les zones d'urbanisation est de 20 logements par hectare, niveau atteint légitimement grâce aux opérations de renouvellement urbain du Cœur des Chaux et de l'ancienne friche Cluze, la densité s'avère faible sur le secteur 3AUo des Turlons (11 logements/ha) et dans les OAP densités (9 logements/ha) et mériterait d'être augmentée.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Par ailleurs, un point de vigilance est à apporter aux densités des deux OAP *Ancienne friche Cluze* et *Montée de la piscine ouest*. En effet les porteurs de projet respectifs, Drôme Aménagement Habitat (DAH) et la Communauté de Commune Royans Vercors (CCRV), se sont manifestés pendant l'enquête publique pour demander des adaptations du projet de PLU, demandes auxquelles la Commune a accédé sans réserve dans son mémoire en réponse.

DAH propose ainsi de revoir la densité à la baisse sur l'OAP Ancienne friche Cluze en passant de 30 logements à 20 logements, tandis que la CCRV souhaite se laisser la possibilité de construire un bâtiment administratif « et/ou » 5 logements minimum.

Ces modifications auront une incidence sur le niveau de densité globale du projet qu'il conviendra de maintenir.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Les emplacements réservés (ER) sont au nombre de 25, ce qui est un chiffre important.

Dans son mémoire en réponse, la Commune indique vouloir en supprimer deux : ER 17 et ER 24 ce qui me paraît justifié.

Comme je l'ai indiqué dans mes observations, certains ER ont une emprise conséquente sur des jardins en ville (notamment ER 3, 4 et 13) et il conviendrait de justifier davantage leur intérêt.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Sur la préservation de l'activité agricole

Il apparaît d'une manière générale que les zones d'urbanisation sont correctement dimensionnées, et qu'elles n'intègrent pas d'espaces à trop forts enjeux agricoles.

La zone agricole est répartie de manière cohérente et comprend la grande majorité des terres cultivées, des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles.

Exception faite du cas de l'AOP Col de la Machine, développé plus loin, le projet de révision du PLU ne crée pas de nouveau STECAL et maintient les existants dans leur enveloppe.

Le projet répond ainsi globalement aux attentes en termes de préservation des enjeux agricoles.

Quelques conflits d'usage ont été identifiés par les PPA :

- celui lié à l'UTN est développé dans un paragraphe dédié au secteur, ci-après.
- celui de l'OAP 3AUo Les Turlons en lien avec la parcelle de noyeraie : la Commune ne souhaite pas réduire le périmètre de la zone en excluant cette parcelle mais propose de compléter l'OAP afin d'imposer une bande verte plantée de 10 m de largeur au nord de la zone, ce donc je prends acte.
- Celui de l'OAP 1AUo Les Chaux Nord en limite Nord : la Commune indique que le risque de conflit d'usages est limité puisque la parcelle attenante est une prairie communale simplement entretenue par fauchage.

Les bâtiments identifiés pour le changement de destination sont au nombre de 12.

Les Services de l'Etat et la Chambre d'agriculture se sont positionnés défavorablement sur les bâtiments A, B et F en raison de leur proximité avec l'activité agricole. Je recommande donc que ces bâtiments soient exclus de cette possibilité dans le projet de PLU et de ne pas s'en remettre, après montage d'un dossier qui peut s'avérer coûteux, à la CDPENAF (Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

La démographie et les besoins en logements

La commune a retenu pour son projet de PLU un objectif de croissance de 0,8 %, tendance inverse à celle observée ces dernières années, en justifiant son choix par le souhait de proposer une offre en logement diversifiée et adaptée.

Invitée à argumenter davantage ce choix dans le PV de synthèse, la Commune a simplement répondu que « la justification de l'objectif démographique pourra être renforcée ». Il aurait été utile, pour accroître la légitimité du projet, que son argumentaire figure dans le présent rapport.

A l'occasion de rencontres, la Commune m'a cependant indiqué que sa croissance démographique a pâti du fait que plusieurs programmes d'habitats prévus dans le PLU actuel n'avaient pas été réalisés en raison de problèmes d'opérationnalité des OAP.

Ainsi la commune, par une offre diversifiée en adéquation avec les besoins, et en revoyant le dimensionnement des OAP (à la baisse) pour les rendre plus opérationnelles, souhaite accueillir de nouveaux habitants et retrouver un dynamisme et une croissance positive à l'instar de communes alentour.

Il est à noter que la Commune bénéficie d'une qualité de services remarquable (équipements et services publics, variété et qualité des commerces de proximité) pour sa taille, ainsi que d'un centre village vivant, et qu'à ce titre son objectif de *retrouver une dynamique pertinente avec son statut de centre-bourg* (Obj n°1 du PADD), qui passe par une relance de la croissance démographique, apparaît légitime. Il serait cependant utile de justifier plus particulièrement le taux de croissance retenu.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Dans mes observations, j'ai appelé la Commune à justifier d'avantage le chiffre de 165 logements à produire pour la croissance démographique et le desserrement des ménages. La Commune n'a pas répondu.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Également interrogée sur la question des logements vacants à remobiliser (objectif : 30 sur 10 ans), la Commune n'a pas répondu alors qu'elle s'inscrit dans un programme « Petite ville de demain » et qu'il aurait été intéressant de mettre ses objectifs en perspective avec les moyens dont elle disposera.

Sur la question du nombre suffisants de logements sociaux par rapport à la réglementation, la Commune n'a pas apporté de réponse.

Sur l'OAP Montée de la piscine Ouest (zone UB)

Comme évoqué ci-avant, la CCRV, dans ses observations formulées à l'occasion de l'enquête publique, souhaite une réécriture des principes d'aménagement de ce terrain communautaire, en se laissant la possibilité de construire un bâtiment administratif « et/ou » 5 logements minimum.

Cette formulation très large ne permet pas de traduire clairement l'ambition de la Commune sur le secteur. Il conviendrait dès lors de consolider, en lien avec la CCRV, les principes d'aménagement de la zone.

Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Sur le secteur composé des deux OAP 2AUo Montée de la Piscine et 3AUo Les Turlons et de la prairie centrale

Dans le PLU actuel, la prairie de Monsieur VIGNON (parcelles AN 206 et 207), qui s'est manifesté pendant l'enquête publique, fait partie d'une OAP plus large englobant également les OAP 2AUo Montée de la Piscine et 3AUo Les Turlons.

Comme l'indique la Commune dans sa réponse aux observations de ce Monsieur, le code de l'urbanisme impose la réduction de la consommation d'espace. Dans ce contexte, la Commune a choisi de retirer la partie centrale de l'OAP actuelle (les parcelles de Monsieur Vignon) en la classant en Ap et de créer deux nouvelles OAP de part et d'autre.

La Commune justifie son choix d'exclure ces parcelles en se fondant sur leur qualité paysagère (perspectives remarquables sur le massif montagneux à l'est) et sur leur intérêt écologique.

Sur la qualité paysagère et les vues offertes sur combe Laval : leur qualité est certaine et il apparaît légitime de les préserver. Cependant des principes d'aménagement adaptés pourraient permettre une urbanisation préservant cette qualité paysagère.

Sur la qualité écologique, la situation de cette parcelle me paraît similaire à celles adjacentes elles-mêmes constituées de prairies.

Les parcelles de M. VIGNON, exclues de l'OAP actuelle, constitueront selon moi une rupture dans le linéaire bâti de cette entrée de ville en bordure de route départementale.

Cette prairie viendra également constituer une dent creuse, près de 80% de son périmètre étant en contact avec de la zone U ou AU.

J'ajoute que l'OAP 2AUo Montée de la piscine indique que sa « desserte sera à raccorder au chemin existant dont l'accès sur la route départementale sera à sécuriser ». Or d'après la photo aérienne observable en transparence sur le schéma de l'OAP, l'accès existant se situe sur la parcelle adjacente correspondant à la prairie de M. VIGNON qu'il est proposé de classer en zone Ap. Tandis que la desserte matérialisée sur le schéma débouche au niveau du mur de soutènement en pierre que l'AOP indique vouloir préserver.

Cette situation pose un problème d'opérationnalité sur lequel la Commune n'a pas souhaité s'exprimer.

J'ajoute enfin que ladite prairie est le support d'un emplacement réservé (ER 22) qui la sépare du reste de la zone A et dont le linéaire, sur toute la partie Est de la parcelle, est important. Interrogée sur la surface de cet ER 22 sur la prairie, la Commune n'a pas répondu.

Ainsi cette prairie support de l'accès à l'OAP 2AUo, porteuse d'un emplacement réservé dédié à la circulation douce entre deux OAP, est placée au service de l'urbanisation et l'on peut se questionner quant à la pérennité de sa vocation agricole.

Enfin, et pour conclure sur ce secteur, il est à noter que la haie située à l'est de la zone est identifiée comme étant à préserver (dans l'OAP 2AUo), pourtant le sentier projeté se situe sur son emprise, ce qui conduirait à la détruire au moins en partie. Sur ce point non plus la Commune n'a pas répondu.

Il est nécessaire que la Commune apporte un éclairage sur l'ensemble des éléments évoqués ci-avant et revoie la configuration de l'aménagement de ce secteur afin de remédier aux incohérences relevées.

Ce point fera l'objet d'une réserve dans mes conclusions.

Sur l'OAP Ancienne friche Cluze (zone UB)

L'OAP n'intègre aucune estimation des besoins en termes de stationnement sur ce secteur prévoyant 30 logements et comportant déjà une maison de santé et un pôle social.

Si le règlement sur la zone prévoit bien la réalisation de stationnement privé en dehors des voies publiques, il semble indispensable de prévoir également du stationnement public pour répondre aux besoins des usagers de la maison de santé et des visiteurs des futurs habitants de ce quartier, les parcs de stationnements publics existants ne se trouvant pas à proximité immédiate des lieux.

Le pôle social et la maison de santé sont déjà en activité, et à l'occasion de plusieurs visites sur place, j'ai pu constater que plus d'une vingtaine de voitures stationnaient déjà aux abords du bâtiment, sur le terrain vague alentour et au sein du parking, déjà saturé, situé au nord-est de la zone.

Interrogée sur la question du stationnement au sein du PV de synthèse, la Commune n'a pas apporté de réponses.

D'autre part, la desserte routière du secteur d'implantation du bâti situé au Nord-Est de la zone ne figure pas clairement sur le schéma de l'OAP.

Il apparaît, comme me l'a confirmé la Commune à l'occasion de notre rencontre du 13/01/2023, que l'accès se fera à partir du parking étroit situé au nord-est de la zone. Je partage les inquiétudes du Département (qui s'est exprimé en tant que PPA) quant à la circulation prévue sur ce secteur qui ne semble pas dimensionné pour recevoir les véhicules à venir (habitants, visiteurs, lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères). Il est à noter que ce parking étroit est desservi par une voie comportant deux angles droits.

Le secteur de l'OAP est tout à fait en mesure d'offrir d'autres possibilités de desserte.

Afin d'assurer la qualité d'usage de ce secteur pour les usagers actuels et les futurs habitants, il convient :

- d'intégrer à l'OAP une estimation des besoins en stationnement public et de préciser la localisation des espaces qui leur sont dédiés. **Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.**
- de revoir la configuration et la localisation de la desserte routière du secteur bâti situé au nord-est de la zone, et de l'indiquer clairement sur le schéma de l'OAP. **Ce point fera l'objet d'une réserve dans mes conclusions.**

L'OAP ainsi que le règlement écrit ne prévoient pas de stationnements supplémentaires pour les visiteurs sur cette voie de desserte en impasse, ce qui risque d'occasionner des stationnements irréguliers et donc des problèmes de circulation. **Ce point fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.**

L'OAP Col de la Machine (secteur Nt – UTN)

Seul nouveau STECAL (Nt) proposé par le projet, prévoyant la diversification de l'auberge du col de la Machine, il est largement remis en cause par les PPA, pour deux raisons principales :

- ses conséquences en termes de paysage sur ce secteur situé à proximité immédiate du site classé de Combe laval et du parcours *Routes sublimes*
- son impact sur l'activité agricole et les risques de conflits d'usage que cela engendre : les emprises portent sur plus d'un hectare de prairie exploitée par un jeune agriculteur récemment installé, sur un secteur déjà très contraint en termes d'autonomie alimentaire.

D'une manière générale les PPA et notamment les services de l'Etat s'accordent pour demander à ce que le périmètre de l'UTN soit revu à la baisse, en limitant les constructions à la partie arrière immédiate des bâtiments existants, en évitant toute co-visibilité.

Il est également demandé de travailler à une meilleure qualité architecturale du projet et d'étudier davantage ses incidences sur les milieux.

Une visite sur site m'a permis de constater la qualité paysagère du site mise en avant par les PPA ; il est indéniable que le projet aura un impact significatif sur le site.

Ainsi, concernant ce secteur qui a fortement fait réagir les PPA, je ne peux qu'encourager la Commune à travailler dans le sens d'un moindre impact du projet.

Compte-tenu des enjeux et malgré la volonté de la Commune d'en réduire le périmètre, il est nécessaire que le schéma d'organisation du secteur soit établi en concertation avec les services concernés (DRAC, Etat, MRAE, Chambre d'agriculture et INAO).

Ce point fera l'objet d'une réserve dans mes conclusions.

J'estime cependant que la volonté de la Commune de permettre une diversification des activités de l'auberge est cohérente pour permettre le maintien et la pérennisation de cette structure datant du 19^e siècle située sur un secteur de montagne, excentré du village et isolé.

En outre il est à noter que la volonté du projet de répondre aux attentes du public en termes d'authenticité et de nature et d'encadrer la pratique désordonnée du bivouac est intéressante.

Environnement et protection du patrimoine

En garantissant la protection :

- des parcs et espaces verts urbains
- des jardins en lanières du centre bourg
- de haies et ripisylves
- d'arbres remarquables
- de 36 bâtiments remarquables

le projet remplit ses objectifs en termes de protection du patrimoine architectural et paysager.

Le projet maintient la protection des principaux boisements des zones montagneuses (Espaces boisés classés).

Sur l'extension de la zone NL aux abords de la Lyonne : le développement de ce secteur dédié aux sports et loisirs de plein air paraît cohérent au regard de sa localisation (à proximité immédiate du centre urbain) et de son caractère naturel à préserver (abords de la Lyonne).

La zone NL située plus au Sud, entre le canal de la Lyonne et le centre urbain, a quant à elle été réduite par rapport au PLU précédent au profit de la zone N.

Les activités économiques

- En favorisant le développement des circuits courts et la diversification des exploitations agricoles, notamment en permettant la vente de produits locaux en zone A,
- en préservant la diversité commerciale du centre-ville (secteur dédié en zone UA)
- en favorisant le développement des services à la population,
- en permettant le maintien et le développement des activités existantes,

la Commune remplit ses objectifs de préservation et développement de l'activité économique.

En conséquence de ce qui précède, il résulte que :

J'émet un avis **FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean-en-Royans avec 8 recommandations et 4 réserves :

Recommandations :

- Mettre à jour le dossier du projet de révision en prenant en compte l'ensemble des erreurs et incohérences détaillées par les PPA ;
- Justifier davantage l'objectif démographique de 0.8 % ainsi que le chiffre de 165 logements à produire pour la croissance démographique et le desserrement des ménages ;
- Revoir les densités à la hausse sur le secteur de l'OAP 3AUo *Les Turlons* et dans les OAP densité afin de se rapprocher des objectifs de l'Etat et de la Charte PNR ;
- Apporter une vigilance particulière aux densités des OAP *Ancienne friche Cluze* et *Montée de la piscine Ouest* que les adaptations envisagées vont modifier ; il sera nécessaire de garantir le niveau de densité globale du projet de révision ;
- Consolider les principes d'aménagement de l'OAP *Montée de la piscine Ouest* en lien avec la CCRV ;
- Pour les deux OAP *Ancienne friche Cluze* et 1AUo *Les Chaux Nord*, intégrer une estimation des besoins en stationnement public et préciser la localisation des espaces qui leur sont dédiés sur les schémas de principe ;
- Ne pas identifier les bâtiments A, B et F pour le changement de destination, conformément aux préconisations de l'Etat et de la Chambre d'agriculture ;
- Justifier davantage l'intérêt des emplacements réservés ayant une emprise importante sur des jardins en ville ;

Réserves :

- Sur l'OAP *Ancienne friche Cluze*, dans un objectif d'assurer une meilleure qualité d'usage pour les usagers et habitants, revoir la configuration et la localisation de la desserte routière du secteur bâti situé au nord-est de la zone, et l'indiquer clairement sur le schéma de l'OAP ;
- Revoir le schéma d'organisation de l'OAP Col de la Machine en concertation avec les services concernés : DRAC, Etat, MRAE, Chambre d'agriculture et INAO ;
- Rectifier l'erreur du zonage UCc sur le règlement graphique en maintenant l'habitation de M. et Mme CONTI en zone urbaine, comme c'est le cas dans le PLU actuel ;
- Apporter un éclairage sur l'ensemble des incohérences relevées sur le secteur composé des OAP 2AUo et 3AUo et de la prairie centrale, et revoir l'aménagement proposé afin d'y remédier.

Le 10 février 2023

Le Commissaire enquêteur,

Elodie GRASSOT

