

Mairie de Malataverne

Drôme

Délibérations de la séance du Conseil Municipal
du lundi 7 avril 2025 à 19h00

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 7 avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Malataverne s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame Véronique ALLIEZ, maire.

Nombre de conseillers en exercice : 19

Présents : 15

Johann DEREUDER arrive au conseil municipal à 19h11.

Procurations : 1

Absents excusés : 1 absents non excusés : 3

Date de la convocation : le 25 mars 2025

Etaient Présents : ALLIEZ Véronique, JAILLON Marion, DELAHAYE Laurent, CHARMASSON Laurence, MAGNAC Virginie, MANFREDI Laurence, PINEL Francette, PASTOUREL, Hélène, BOURRET Thierry, DURAND-ESPIC David, BRESSON Bernard, DEREUDER Johann, PUEL Jean-Marie, BEY Pierre, SECARD Marie.

Procurations : Pascal ROUVEURE donne pouvoir à Véronique ALLIEZ.

Absents excusés : Pascal ROUVEURE.

Absents non excusés : GLAUDIO Archange, COURBIERE Samuel, Emilie DECHILLY.

Secrétaire de séance : SECARD Marie

1-25-33 Modification n° 2 du PLU : Modification des hauteurs de la zone UI

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-23, L. 153-36 à L. 153-44, L. 153-21, R. 153-20 et R. 153-21.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 17 septembre 2012, modifié par délibération du 25 novembre 2019, mis en compatibilité avec une déclaration de projet par délibération du 21 septembre 2021.

Vu l'arrêté n°23-134 du 10 novembre 2023 par lequel le maire a prescrit la procédure de modification n°2 du PLU.

Vu la délibération n°1-24-037 du 11 juillet 2024 actant la non-soumission de la procédure de modification du PLU à évaluation environnementale - demande au cas par cas ad hoc - modification n°2 du PLU.

Vu l'ordonnance du 27 novembre 2024 par lequel le tribunal administratif de Grenoble a désigné Monsieur Gérard BARRIERE en qualité de commissaire enquêteur.

Vu l'avis émis le 4 janvier 2024 par la commune de Châteauneuf du Rhône, l'avis du 12 janvier 2024 de la MRAe, l'avis du 19 janvier 2024 de la commune d'Allan, l'avis du 24 janvier 2024 de la Direction départementale de Territoires, l'avis du 25 janvier 2024 de l'INAO, l'avis du 29 janvier 2024 de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.

Vu le rapport du commissaire enquêteur du 20 février 2025.

Considérant que les zones d'activités dites du Razas, des Plaines, de Combelière et de Montchamp, situées au sud du territoire communal, sont mitoyennes entre elles et classées en zone Ui au sein du PLU.

Considérant que le règlement de la zone Ui limite à 12 mètres la hauteur maximale des constructions, et comporte trois sous-secteurs : Uia dans lequel la hauteur maximale est maintenue à 12 m, Uib dans lequel elle est fixée à 13,5 mètres et Uiab dans lequel elle est fixée à 15 mètres.

Considérant que la hauteur maximale de principe, fixée à 12 mètres, est inadaptée et que la commune est régulièrement contrainte de modifier son document d'urbanisme pour y déroger,

Considérant que plusieurs constructions existantes dans cette zone dépassent la hauteur de 12 mètres et que le PLU de la commune de DONZERE, qui accueille un prolongement de la zone économique, autorise des hauteurs comprises entre 13 et 20 mètres.

Considérant que, dans ce contexte, il est nécessaire de revoir la règle de principe fixant la hauteur maximale des constructions dans la zone Ui à 12 mètres pour porter cette hauteur à 17 mètres sur la zone Ui et sur le sous-secteurs Uia, afin de favoriser l'accueil et l'extension des entreprises, permettre la reconversion de locaux vacants, de densifier cette zone déjà artificialisée, d'optimiser l'utilisation du foncier, de mettre en cohérence le règlement avec la situation de fait et d'harmoniser la hauteur des constructions avec celle de la commune mitoyenne de DONZERE sur le territoire de laquelle les zones d'activité se prolongent.

Considérant qu'il n'y a pas lieu de modifier la hauteur maximale des constructions dans les sous-secteurs Uib (13,5 m) et Uiab (15 m).

Considérant que cette évolution implique une modification du règlement de la zone Ui.

Considérant que cette modification est susceptible d'avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans cette zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et qu'à ce titre, elle doit faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, avec enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Considérant que cette évolution n'est pas de nature à permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Par arrêté n°23-134 du 10 novembre 2023 le maire a prescrit la procédure de modification n°2 du PLU.

La modification n°2 du PLU a pour objectif :

- D'accueillir de nouvelles entreprises sur les parcelles encore disponibles sur les zones d'activités dites du Razas, des Plaines, de Combelière et de Montchamp ;
- De densifier les parcelles déjà artificialisées ou de faire une reconversion de parcelles en friches, suivant les surfaces des parcelles occupées, plus ou moins grandes ou petites ;
- Mettre en cohérence le règlement écrit du PLU avec la situation actuelle de la zone urbaine d'activités économiques, certains bâtiments dépassant actuellement les 12m en zone Ui et Uia ;
- D'optimiser l'utilisation du foncier, l'autoroute A7 et la RN7 obligeant à des contraintes de bandes tampon, comme voies à grande circulation ;
- D'harmoniser les hauteurs de la zone urbaine d'activités économiques avec la zone ZI de Donzère qui autorise des hauteurs plus élevées.

Considérant que la modification n°2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir un impact notable sur l'environnement, ni d'incidence sur une zone humide, l'assainissement, sur le paysage ou le patrimoine bâti et ne concerne pas des sites et sols pollués ou potentiellement pollués.

Le projet de modification a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) pour avis.

La commune de Châteauneuf du Rhône, de la MRAe, de la commune d'Allan, de la Direction départementale des Territoires, de l'INAO et de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes ont adressé à la commune leur avis sur le projet de modification.

Par ordonnance du 27 novembre 2024 le tribunal administratif de Grenoble a désigné M. Gerard BARRIERE en qualité de commissaire enquêteur.

Par arrêté n°24-144 du 6 décembre 2024 le maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU et en a fixé les modalités.

L'enquête publique s'est tenue du 6 janvier 2025 au 21 janvier 2025.

Considérant qu'après avoir recueilli les avis du public, le commissaire enquêteur a déposé son rapport et ses conclusions le 20 février 2025.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la modification n°2 du PLU assorti d'une réserve relative à l'écriture de l'article Ui 10 du PLU ainsi qu'une recommandation pour la mise en œuvre de la prochaine révision générale du PLU.

La commune a pris en considération la réserve exprimée par le commissaire enquêteur et a décidé d'apporter à l'article Ui 14 du PLU la modification suivante :

« La zone Ui est destinée à des activités à dominante industrielles, mais est susceptible d'accueillir également des activités :

- artisanales, et les activités commerciales qui s'y rattachent ;
- commerciales ;
- de service.

La zone Ui comprend :

- un secteur Uia, desservi par un système d'assainissement non collectif ;
- un secteur Uiab, desservi par un système d'assainissement non collectif et où la hauteur des constructions autorisées est différente.
- **un secteur Uib où la hauteur des constructions autorisées est différente »**

La commune a pris en considération la réserve exprimée par le commissaire enquêteur et a décidé d'apporter à l'article Ui 10 modifié du PLU la correction suivante :

« - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

12 mètres pour la zone Uia de Sainte Agnès

17 mètres pour les zones Ui et Uia (hors ZAE de Sainte Agnès)

15 mètres pour la zone Uiab.

13,5 mètres pour la zone Uib.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, silos, centrales à béton, tours hertziennes, pylônes, etc.). »

C'est en l'état que la modification n° 2 du PLU est soumise au conseil municipal pour approbation.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à **la MAJORITE DES VOTANTS (1 abstention – Pierre BEY)**

- **APPROUVE** le PLU modifié tel qu'il est annexé à la présente,

- en application de l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le PLU modifié ainsi que la présente délibération seront publiés sur le portail national de l'urbanisme et transmis au représentant de l'Etat dans le département.

- en application de l'article R. 153-21 du même code, la délibération d'approbation de la modification n° 2 du PLU sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

La délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution des formalités d'affichage et de publication dans la presse, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme, le 8 avril 2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département et de sa publication par voie d'affichage.

Affiché le : 8 avril 2025

Le Maire,
Véronique ALLIEZ.

