Département de la Drôme

Commune de MALATAVERNE

CONCLUSIONS MOTIVEES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 6 janvier 2025 au 21 janvier 2025

M. Gérard BARRIÈRE en qualité de commissaire enquêteur

Selon les dispositions de l'arrêté n°24-144 du 6 décembre 2024 de la commune de Malataverne

CONCLUSIONS MOTIVEES
à L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Identité du pétitionnaire

Mairie de MALATAVERNE

1, place de la Mairie
26780 Malataverne

Qualité du signataire **; Madame la Maire, Véronique ALLIEZ**

Vu l'engagement du Maire en date du 18 septembre 2023 avec accord de principe du Conseil Municipal le jour même concernant la modification de la zone Ui, Uia et Uib dite « zone d'activité économique » du PLU[1].

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 et Uia au sein du PLU[2].

Objet de l'enquête :

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à L'article L 153-41 du code de l'urbanisme.
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire ». Pour ce cas, c'est une enquête de droit commun suivant l'article L.153-41 et L.153-43 du code de l'urbanisme ainsi que l'article L.123-9 du code de l'environnement.

Dans le règlement écrit, article Ui. 10, augmentation de la hauteur maximale pour la construction des bâtiments sur la zone Ui, zone urbaine d'activités économiques.

Les zones Ui et Uia, soit les 4 lieudits ZI Le Razas, ZI Les Plaines, ZI Montchamp, ZI Combelière sont prises en compte, mais les lieudits ZI Les Eoliennes (Uia et Uib), ZA Bressas, ZI Bel Air (Uiab) et Saint Agnès (classées Uia au PLU) ne sont pas concernées par cette modification n°2, suivant la notice de présentation page 5.

[1] Repris de l'arrêté
[2] Repris de l'arrêté

Vue de l'un des affichages de l'avis d'enquête, en dessous l'arrêté municipal
Dans la zone Ui, panneau des entreprises sur les différentes ZI.

Les objectifs étant ;

- D'accueillir d'autres entreprises, des parcelles sont encore disponibles,
- Suivant les surfaces des parcelles occupées, plus ou moins grandes ou petites, ceci permet de densifier des parcelles déjà artificialisées ou de faire une reconversion de parcelles en friches.
- Mettre en cohérence le règlement écrit du PLU, alors que des dérogations ont déjà été données, certains bâtiments dépassent actuellement les 12m en zone Ui et Uia.
- D'optimiser l'utilisation du foncier, l'autoroute A7 et la RN7 obligent à des contraintes de bandes tampon, comme voies à grande circulation (loi Barnier).
- L'environnement de la zone ZI de Donzère est très proche, c'est une façon d'unifier les hauteurs dans le paysage industriel.

La surface totale des zones industrielles toutes confondues seraient environ de 128,5ha, sans enjeux agricole, forestier et naturel, suivant le règlement graphique du PLU de 2012.

Le présent document présente les conclusions personnelles et l'avis du commissaire enquêteur sur la demande de modification n°2 du PLU, du règlement écrit article, Ui 10. Hauteur maximum des constructions du classement des zones Ui et Uia de 12m à 17m.

Il complète le rapport du Commissaire Enquêteur sur l'enquête publique mais, conformément à la réglementation, fait l'objet d'une présentation séparée.

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS MOTIVEES :

Après avoir ;

Pour la modification n°2 du PLU :

- Etudié attentivement le dossier et les documents fournis,
- Entendu la Directrice Générale des Services de la Mairie et la personne du service urbanisme,
- Paraphé et coté le registre des observations de l'enquête publique,
- Paraphé le dossier soumis à l'enquête publique,
- Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,
- Réalisé 2 permanences pendant les 16 jours d'enquête publique, le dossier ne comportant pas d'évaluation environnementale,
- Entendu le public venu pendant les permanences,
- Visité plusieurs fois les lieux sujet de la modification n°2, avant les permanences pour en avoir une image réelle et après pour approfondir les observations du public,
- Vérifié les lieux d'affichage, les coupures des 2 journaux des annonces légales,
- Vu les avis des 2 Personnes Publiques Associées ayant répondu et RTE,
- Vu et pris en compte les observations du public, des PPA et du Commissaire Enquêteur,
- Rédigé le procès-verbal de synthèse avec les observations du public, des PPA et du Commissaire Enquêteur, remis au pétitionnaire dans le délai de 7 jours le mardi 28 janvier 2025 à 10h00mn,
- Reçu, par mél, le mémoire en réponse du pétitionnaire le 11 février 2025 à 18h17mn dans le délai de 15 jours.
- Rédigé son rapport,

Constatant que ;

Pour la modification n°2 du PLU :

- La notice de présentation de 19 pages (très succinct) et les documents composant ce dossier soumis à l'enquête sont dans le sens de la réglementation, sur la forme. La consultation était facilitée par un accès facile du dossier à l'accueil de la mairie, par de bonnes conditions de lecture pendant toute la durée de l'enquête.
- Également sur l'ordinateur portable mis à la disposition du public disponible à l'accueil à l'entrée de la mairie.

- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'installation d'accès, pour les PMR[3] également.
- Le dossier était également disponible depuis le site de la commune pendant les 16 jours, mais le 12 janvier 2025, il y a eu un incident d'accès causé par un changement d'hébergeur, entrainant un problème d'identification par certains navigateurs. Cependant le site était sécure (il était possible de cliquer sur « avancer » / « accepter le risque et poursuivre » pour accéder sans problème aux documents) depuis un ordinateur. Il est vrai que ce n'était cependant pas intuitif.
- Une adresse mail « enquêtepubliquemalatverne2@gmail.com » spécifique à l'enquête publique avait été créée du lundi 6 janvier 2025 pour 9h00mn au 21 janvier 2025 à 17h00mn, adresse annulée le 21 janvier 2025 après 17h00mn.
- Un plan du PLU de 2012 étant affichés sur le mur dans la salle de la permanence.

Toutes les conditions étaient réunies pour assurer les permanences, et hors permanence, l'accès aux dossiers, conformément au code de l'environnement.

- L'arrêté municipal du 6 décembre 2024, fixant les modalités de l'enquête publique,
- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'avis affiché étant conforme en dimension et en couleur réparti sur les lieux d'affichage dans différents endroits de la commune, sur le site Internet, comme le précise le certificat d'affichage de la Maire.
- L'information, la publicité faite dans différents endroits de la commune permettaient donc d'atteindre un large public qui pouvait venir consulter le dossier pendant les 16 jours d'enquête publique, pour les 2 permanences, 14 personnes se sont présentées, pour 5 observations écrites sur le registre et 15 courriels avec des pièces jointes, pour certains importantes, et l'ensemble sauvegardé dans un dossier numérisé, deux dossiers papier très volumineux, l'ensemble des questions est annexé au registre des observations, , il n'y a eu aucun courrier postal.

S'il y a eu de la participation du public, c'est le fait d'une publicité et d'une information qui a été bien répartie sur la commune, le bouche à oreille a dû fonctionner également et les réseaux sociaux, nous sommes au XXIème Siècle.

Considérant que ;

Pour la modification n°2 du PLU :

[3] Personne à Mobilité Réduite

Avoir accepté cette mission, n'étant intéressé ni à l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni en raison de fonctions au sein de l'organisme qui assure la maîtrise d'ouvrage de cette opération,

Je me suis tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures fixés suivant l'arrêté de mise à l'enquête publique.

Après avoir relaté le déroulement de cette enquête, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse à l'attention de la commune de Malataverne, maître d'ouvrage de ce projet, et étudié, analysé ses réponses.

Le PLU, pour sa raison d'être dans son ensemble, est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux de la commune qui construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement et de sa population.

Les visites sur le terrain par le Commissaire Enquêteur, avant pour connaître les lieux et de pouvoir échanger avec le public, et après l'enquête publique pour visualiser les observations émises, ont permis de voir la situation exacte des lieux, d'après les observations de la DDT et surtout d'après les remarques écrites au registre d'enquête par le public, et a ainsi permis au Commissaire Enquêteur de donner son analyse objectivement et en toute neutralité sur le projet.

Le PADD fixe des objectifs, et pour cette zone économique c'est « *l'axe n°3 qui donne les orientations qui sont d'inscrire durablement la commune dans son rôle de pôle économique local ».* Qui prévoit beaucoup d'idées dans différents paragraphes, Se reporter au PADD, (il n'est pas utile ici de tout l'écrire).

Le PLU n'est pas un document figé dans le temps mais au contraire doit vivre au fur et à mesure du développement de la commune et des autres entités départementales, régionales et nationales, pour cette modification n°2 du PLU de l'article Ui.10, des hauteurs des bâtiments, du règlement écrit, c'est principalement pour régulariser les dérogations déjà données et de ne plus rédiger de dérogation pour éventuellement de futures installations.

Points positifs ;

- Deux Personnes Publiques Associées ayant répondu ;

  L'INAO, précise qu'il n'y a pas d'incidence sur les zones agricoles et viticoles à proximité, du faîte qu'il n'y a pas d'extension au sol mais en hauteur suivant les projets d'installation d'une industrie ou d'entreprise,

  Pour la DDT, l'avis est favorable, mais sous réserve sur l'insertion architecturale et paysagère, et les panneaux solaires sur les toitures. Mais un point a créé une confusion dans l'esprit du public, c'est d'avoir sous-entendu la création d'un secteur Uic dont la hauteur maximum sera de 28m, et suivant ce que le Commissaire Enquêteur a entendu dire par le public reçu, pour permettre l'installation d'une UPE, Unité de Production d'Energie (incinérateur pour certain) à partir des CSR issus de Syproval.

Comme l'autorise le code de l'environnement article R.123-16[4], le Commissaire Enquêteur a rencontré le 22 janvier 2025 le directeur de l'agence du site de Paprec, ayant eu ainsi confirmation que cette UPE ne verra jamais le jour, le projet est enterré si l'on peut dire.

Le public n'avait pas cette information ce qui a donné ce questionnement dans la majorité des observations du registre d'enquête.

Syproval voulait faire de l'électricité pour alimenter directement son installation, l'ADEME a refusé car c'est de la production de chaleur que l'agence préconisait, et cette chaleur n'avait aucun débouché dans l'environnement de cette unité en zone Ui ou Uia, sinon il y avait trop de longueur de tuyauteries à installer, donc trop de perte de calories.

En finalité, la demande de permis de construire a été déposé en mairie de Malataverne le 13 juin 2024. Mais le 30 décembre 2024 la société PAPREC a déposé une demande d'annulation du PC 026 169 24 M0018. Le courrier de la DDT en date du 24 janvier 2025 traite « sans suite » ce permis de construire, cette information a été officialisée, donc l'UPE ne verra jamais le jour.

- La zone Ui n'est pas une zone inondable, ni dans une zone Natura 2000, ni dans une des deux ZNIEFF type I, colline de Montchamp et plateau de Roussas, Roucoules et bois des Mattes, à proximité d'un périmètre de biotope APPB qui forme un couloir écologique.

- La grotte Mandrin a été classée au MH le 14 octobre 2024, quelle peut être l'incidence de la zone Ui ou Uia sur ce MH, personne sans étude ne peut le dire. Pour l'histoire *« Elle a été occupée au Paléolithique moyen et supérieur, de 120 000 à 42 000 ans avant le présent ».*

- Pour information, si on veut être précis pour les distances, la grotte par rapport au nord de la ZI Montchamp c'est-à-dire perpendiculaire à l'installation « Milence[5] » à vol d'oiseau il y a 0,650 km, pour l'extrémité, du sud de la ZI de Razas à la grotte, la distance est de 1,800 km.

- Les réponses apportées au PV de synthèse par la municipalité sont en partie utiles, et reprises dans l'analyse du Commissaire Enquêteur, pour compléter son information et conclure son rapport.

Points négatifs ;

Dans l'arrêté n°23-134 du 10 novembre 2023, dans le dernier alinéa des « considérant que, le cas échéant » il est fait référence à l'article du code de l'urbanisme L.103-2 pour la concertation, alors qu'il n'y a pas eu de concertation non obligatoire pour une modification

[4] **R.123-16** = Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

[5] **Milence** = zone de recharge des batteries électriques des poids lourds

suivant cet article. La concertation qui a suivi étant pour l'UPE à partir du 6 décembre 2023 après avoir pu consulter ce cahier de concertation.

Dans ce même arrêté, sa lecture des textes n'est pas claire et à donner des suspicions de secret au public, à voir ;

- 4ième. Alinéa « *Vu l'engagement du Maire ……. Concernant la modification de la zone Ui dite ; 'zone d'activité économique' dite des éoliennes* ».
- 5ième. Alinéa « *Considérant que les zones d'activités dites du Razas……. Sont mitoyennes entre elles et classées en zone Ui au sein du PLU ».*

Car sur le règlement graphique du PLU, la zone des éoliennes est en partie Ui et Uib au sud et en Uia au nord, ainsi que la ZI de Combelière en Uia, les 4 autres ZI citées, sont en zone Ui. Le panneau de localisation des entreprises à l'entrée des ZI prête encore à confusion dans son découpage qui n'a rien à voir avec le règlement graphique du PLU.

Dans la notice, la ZI des éoliennes (sans éolienne) n'est pas prise en compte, alors que la modification demandée est uniquement pour les 4 ZI Razas (Ui), Les Plaines (Ui), Montchamp (Ui) et Combelière (en Uia).

Comment faire un règlement écrit de modification de hauteur pour les 2 zones Ui et Uia en excluant la ZI des éoliennes qui est en Ui, Uib et Uia ? donc inquiétude du public, il y a quelque chose de caché derrière, c'est ce que l'on peut ressentir à la lecture des observations et lors des échanges verbaux pendant les permanences.

La zone de Ste. Agnès classée Uia, n'est mentionnée nulle part, mais rentre-t-elle dans la modification de 12 m à 17m, elle n'est pas limitrophe des ZI de Donzère.

Surtout qu'en page 7, de la notice de présentation, il est noté *« les hauteurs proposées en zone Ui, Uia ou Uib ne conviennent pas aux projets en cours »,* et non prise en compte dans cette modification, cette zone a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU pour une hauteur de 13,50m et la création d'une zone Uib en 2021.

La seule concertation qu'il y a pu avoir, c'était pour l'UPE pour la déclaration de projet n°2. Un cahier a été ouvert le 6 décembre 2023. Il y a eu 4 méls[6] d'habitants de la commune.

Ce cahier est resté à disposition, la mairie a fait des réponses à ces 4 méls le 12/03/2024. Il n'y a plus rien eu ensuite.

Mais comment se fait-il que le cahier de concertation ait été ouvert un 6 décembre 2023, alors que le dossier de demande de permis a été déposé le 13 juin 2024 par PAPREC pour cette UPE.

- Un 3ième. Point qui a également donné des doutes sur cette modification et fait circuler des mauvaises informations dans la commune, c'est le 7ième. Alinéa de cet arrêté *« …. Etant précisé qu'un nouveau sous-secteur **Uic** est actuellement à l'étude pour porter la hauteur maximale des constructions à 28 mètres ».* Mais rien sur un plan donnant l'emplacement de cette zone Uic, sauf page 7, mais sans grande précision.

[6] Méls du 7/12/2023 à 11h16mn, 12/12/2023 à 8h30mn, 12/12/2023 à 14h47mn et du 26/12/2023 à 23h38mn.

Dans cette période de fin 2023, le projet était de lancer la révision générale du PLU, et début 2024, ce qui n'a pas eu lieu encore pour des raisons administratives, cet effet d'annonce s'est retourné contre le pétitionnaire, vu que ce qui avait été prévu, ne s'est pas produit. La DDT s'est fixée à l'arrêté ce qui a encore amplifié en multipliant par 2 ces informations.

Cet arrêté et la notice de présentation de la modification n°2 ont voulu être transparent, mais les mois ont passé, les projets n'ont pas pu être faits, révision du PLU, classement MH tardif pour la grotte Mandrin. Dommage qu'une mise à jour n'a pas été faite pour reprendre tout ce qui avait été projeté sans succès.

Dans la délibération n°1-24-037 du 16 juillet 2024, « *au regard de l'avis de la MRAe, la modification n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement* » sachant que l'avis a été donné en partant de l'autoévaluation qui est jointe au dossier de l'enquête et qui comporte des erreurs importantes, quel avis la MRAe aurait pu donner avec des réponses complètes, détaillées et justes ?

Le dossier avec sa notice de présentation présente dans son contenu de la légèreté, ce qui a créé une grosse confusion dans la réflexion des concitoyens qui se sont de suite orientés sur le doute des objectifs d'augmenter la hauteur pour la construction de site UPE « type chaudière[7] ou incinérateur » par l'alimentation des CSR produit par l'unité voisine de Syproval.

Cette remarque, ci-dessus pour cette UPE, a conduit à recevoir un dossier de 508 pages et deux autres absolument identiques de 117 pages chacun soit 234 pages, **pour finir un total de 742 pages**, alors qu'il faut économiser du papier (les arbres) et de l'encre (pollution chimique).

Pourtant l'avis d'enquête publique était clair, mais un certain nombre d'observations dans leur fond était orienté que la modification de hauteur devait permettre la construction d'un « incinérateur » surtout qu'en page 9, il est question d'une zone Uic (28m) pour une déclaration de projet n°2, cela a créé une panique pour le Malatavernois. Alors que pour l'enquête publique pour Syproval en 2021, les observations n'avaient pas eu les mêmes orientations qu'aujourd'hui (suivant le rapport de l'enquête publique de 2021, joint à une observation).

La demande de modification de la hauteur en zone Ui du PLU pour passer de 12 à 17m est justifiée dans la notice de présentation pour uniformiser l'ensemble avec la zone Ue mitoyenne de Donzère, alors que pour cette commune cette zone est à 13m dans son règlement écrit, comme l'usine Fabémi qui se trouve déjà en limite de la zone Uib de Malataverne qui a une hauteur de 13,50m pour l'usine Syproval suite à l'enquête publique conjointe pour sa mise en compatibilité en 2021.

Mais toutes ces hauteurs ne prennent pas en compte l'altimétrie de la TN (Terre Naturelle) qui est indiquée en page 8 de la notice, la différence entre Donzère, plus bas, et Malataverne plus haut, est de +19,02m, la perspective paysagère pour l'alignement des hauteurs des bâtiments entre Donzère et Malataverne va augmenter de 5m.

Comment faut-il prendre le texte pour uniformiser les hauteurs entre les deux communes alors que l'altimétrie n'est pas sur un même plan au sol de 122,77m de TN.

[7] Chaudière = Générateur de vapeur d'eau ou d'eau chaude, servant au chauffage et/ou à la production d'énergie électrique.

Le contenu de la réponse de la DDT du 24 janvier 2024 a également influencé beaucoup le doute sur l'augmentation de hauteur des bâtiments en zone Ui et Uia alors qu'il y avait 4 zones industrielles d'après le dossier page 5 qui étaient concernés, sachant que les ZI « zone des éoliennes en partie Ui, Uib et Uia et Combelière en zone Uia » comment faire, il y a une erreur quelque part ?

Pourquoi avoir fait apparaître le projet Agrippa, qui n'était pas l'objet de cette enquête publique, dans les méls des questions se sont posées, il semblerait que les rumeurs circulent bien dans la commune.

Ce dossier, qui pouvait paraître anodin (on ajoute 5m, c'est facile), a demandé beaucoup de recherches, car très peu de renseignements dans le dossier pour justifier cette demande, et des erreurs dans son contenu. Déjà, ayant un an d'existence les avis datant de janvier 2024, aux vues des changements opérés sur la commune, la notice aurait dû être revue et repousser l'enquête publique. Il a fallu être bien imprégné du règlement graphique du PLU, avoir vu et revu la situation sur le terrain, les échanges avec le pétitionnaire et l'aide complémentaire de Géoportail-urbanisme pour les eaux usées et potables, les zones de bruit, les zones de vestiges, enfin beaucoup de renseignements, ce site a été très utile pour les recherches du Commissaire Enquêteur.

Et encore un point qui est venu s'ajouter le dossier de l'UPE, les rumeurs, les réseaux sociaux, des fake new, des Malatavernois se sont présentés en me disant *« on m'a dit qu'il y avait une réunion publique »* en reprenant ces points négatifs, tout était rassemblé pour compliquer ce type d'enquête publique, qui à la base paraissait simple pour le pétitionnaire.

Il y a des consultations pour des projets mais aucune information concrète pour le public n'est dévoilée dans le dossier, il y a des passages comme « déclaration de projets », on a l'impression qu'il y a un secret industriel, c'est ce qui inquiète les Malatavernois.

Cela donne l'impression que ce sont les industriels qui dictent les hauteurs des zones Ui du PLU, à la vue des dérogations par rapport à l'article UI.10 du règlement écrit du dit PLU, pour qu'ils puissent s'installer dans ces zones de Malataverne.

La commune souhaite améliorer ses finances (taxes diverses) pour donner plus de liberté à l'installation d'autres entreprises, mais les emplois créés ne seront pas systématiquement des habitants de Malataverne.

Le couloir écologique de la vallée du Rhône n'est pas pris en compte pour les migrateurs.

Il y a une SUP, qui n'est pas prise en compte sur la hauteur pour l'aviation, la Servitude d'Utilité Publique T5 DSAC Centre-Est, servitude aéronautique de dégagement pour la protection de l'aérodrome de Pierrelatte, arrêté ministériel au JO n°261 du 7/09/1981. La DSAC n'a pas été consultée ? la DSAC ne fait pas partie des PPA, mais ce n'est pas raison pour qu'elle ne soit pas informée d'une modification de hauteur de bâtiments industriels, surtout qu'on la retrouve dans les annexes sur la liste des SUP du PLU de 2012.

La commune ne voit que la demande de modification de la hauteur, en faisant abstraction de ce qui peut se passer autour. Le Commissaire Enquêteur, comme sa fonction du code de l'environnement le veut « enquête » donc il a une vision plus étendue et il se pose des questions sur l'incidence que cela peut produire sur l'environnement local.

L'information de l'abandon était passée par la mairie le 30 décembre 2024, dommage que le Commissaire Enquêteur n'en ait pas eu connaissance, on aurait gagné du temps, des paroles, du papier et de l'encre.

C'est aussi pour cela que l'enquête publique existe.

Pour conclure ;

Je me suis tenue à la disposition du public en Mairie aux jours et heures fixés suivant l'arrêté de mise à l'enquête publique.

Après avoir relaté le déroulement de cette enquête, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse à l'attention de la commune de Malataverne, maître d'ouvrage de ce projet, et étudié les réponses de son mémoire reçu après les quinze jours réglementaires. J'ai rédigé mon rapport sur la base de l'ensemble des éléments qui étaient en ma possession.

C'est le code de l'environnement qui définit l'enquête publique et tout ce que cela peut impliquer. En mettant en place la théorie du bilan, c'est une analyse bilancielle qui peut être utilisée à toutes les enquêtes publiques, ce qui aide le Commissaire Enquêteur en mettant sur une balance virtuelle les points positifs et négatifs et ainsi donner un avis motivé pour sa conclusion.

Arrivé à cette étape, après avoir fait le bilan entre le positif et le négatif, je considère avoir tous les éléments nécessaires pour me forger une opinion et exprimer mes conclusions motivées et ainsi donner mon avis sur l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la Commune Malataverne.

Compte tenu de tous les éléments qui précèdent, le Commissaire Enquêteur émet :

UN AVIS FAVORABLE avec une RESERVE[8]
Et une RECOMMANDATION

Concernant

la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Réserve ; à l'écriture du nouveau règlement écrit**,** dans le respect de la légalité, dans cet article Ui.10., précisez suivant les sous-secteurs, que la modification de hauteur s'applique pour les ZI Razas, Les Plaines, Montchamp, Combelière (classé en Uia) et les Eoliennes (de cette zone, tout ce qui est au nord des parcelles AL 145 et 144 est en zone Uia, et au sud de ces deux parcelles sont classées en Ui et Uib. (Étant raccordé à la STEU de Donzère).

Spécifier dans l'article Ui.10, que la zone Uia de Ste. Agnès est exclue, est reste à 12m, elle est seule en pleine nature, elle n'y a aucune raison d'uniformité la hauteur avec Donzère. (C'est la zone de la future gare TGV qui est loin d'être réalisée).

Recommandation ; vu les erreurs qui se trouvent dans l'autoévaluation de l'impact sur l'environnement, lors de la révision générale du PLU, il serait nécessaire de faire cette autoévaluation pour la MRAe beaucoup plus développée, complète et sans erreur, ce qui permettra de savoir, si effectivement une étude environnementale est nécessaire oui ou non[9]. Pourquoi pas avec Donzère en cours de révision de son PLU et bientôt Malataverne, ne pas travailler ensemble pour vraiment uniformiser les hauteurs de bâtiments dans les zones industrielles, bien que cela soit un peu tard avec ce qui existe.

Fait, le 20 février 2025,

Commissaire Enquêteur

Gérard BARRIERE

[8] Avis favorable avec réserve = l'avis reste favorable avec réserve si celle-ci est levée avant l'approbation de la modification du PLU, sinon l'avis devient défavorable.

[9] Mais pour une révision de PLU, en général, il y a systématiquement une étude environnementale demandée.