

NEPTUNE
ARCHITECTURE



32 rue Joannes Carret
69338 LYON CEDEX 09

DOSSIER DE PRESENTATION
MAIRIE N°3

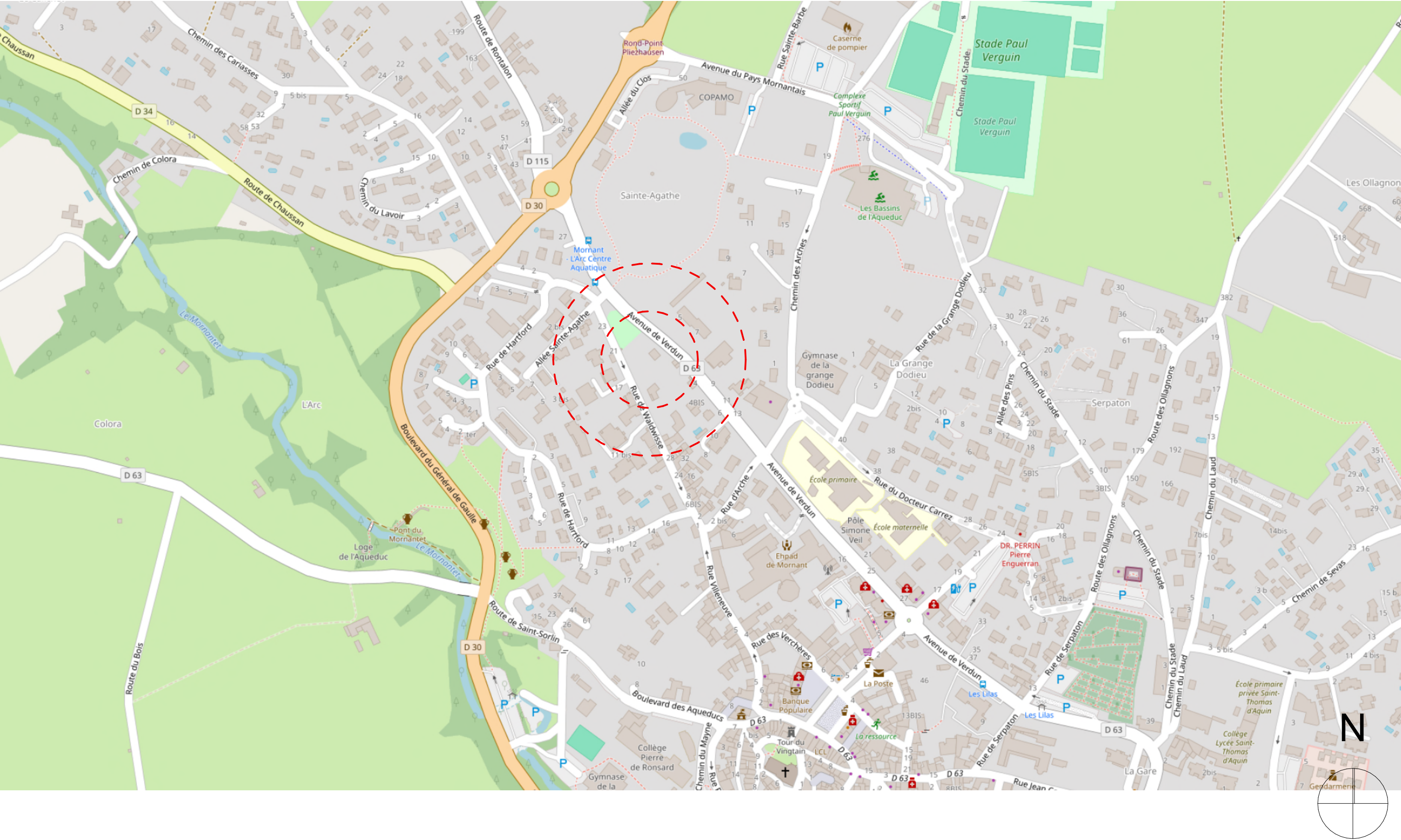
2 avenue de Verdun,
69440 MORNANT

05/06/2025

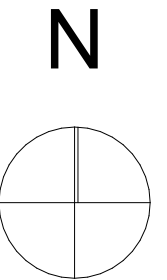


NEPTUNE
ARCHITECTURE

16, place Jules Ferry,
69006 Lyon



<p>Maître d'ouvrage :</p> <div data-bbox="74 1843 231 2005"></div> <p>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</p>	<p>Maître d'oeuvre</p> <div data-bbox="602 1871 866 1934"><p>NEPTUNE ARCHITECTURE</p></div> <p>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</p>	<p>Ouvrage :</p> <p>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</p>	<p>Titre:</p> <p>ETUDE N°3</p> <p>Titre:</p> <p>Situation - <u>01-02</u></p>	<p>Echelle :</p> <p>Date : 05/06/2025</p>
--	--	---	--	---



32 rue Joannes Carret,
69338 LYON CEDEX 09

Maître d'œuvre

NEPTUNE
ARCHITECTURE

16, place Jules Ferry, 69006 Lyon

Ouvrage :

2 avenue de Verdun,
69440 MORNANT

Titre:

ETUDE N°3

Titre:

Cadastre - 1:1000

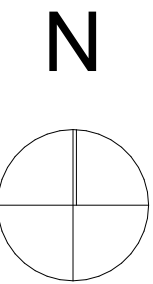
01-03

Echelle :

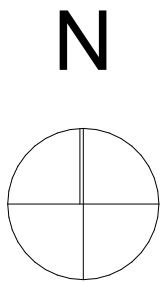
1:1000


Date :

05/06/2025




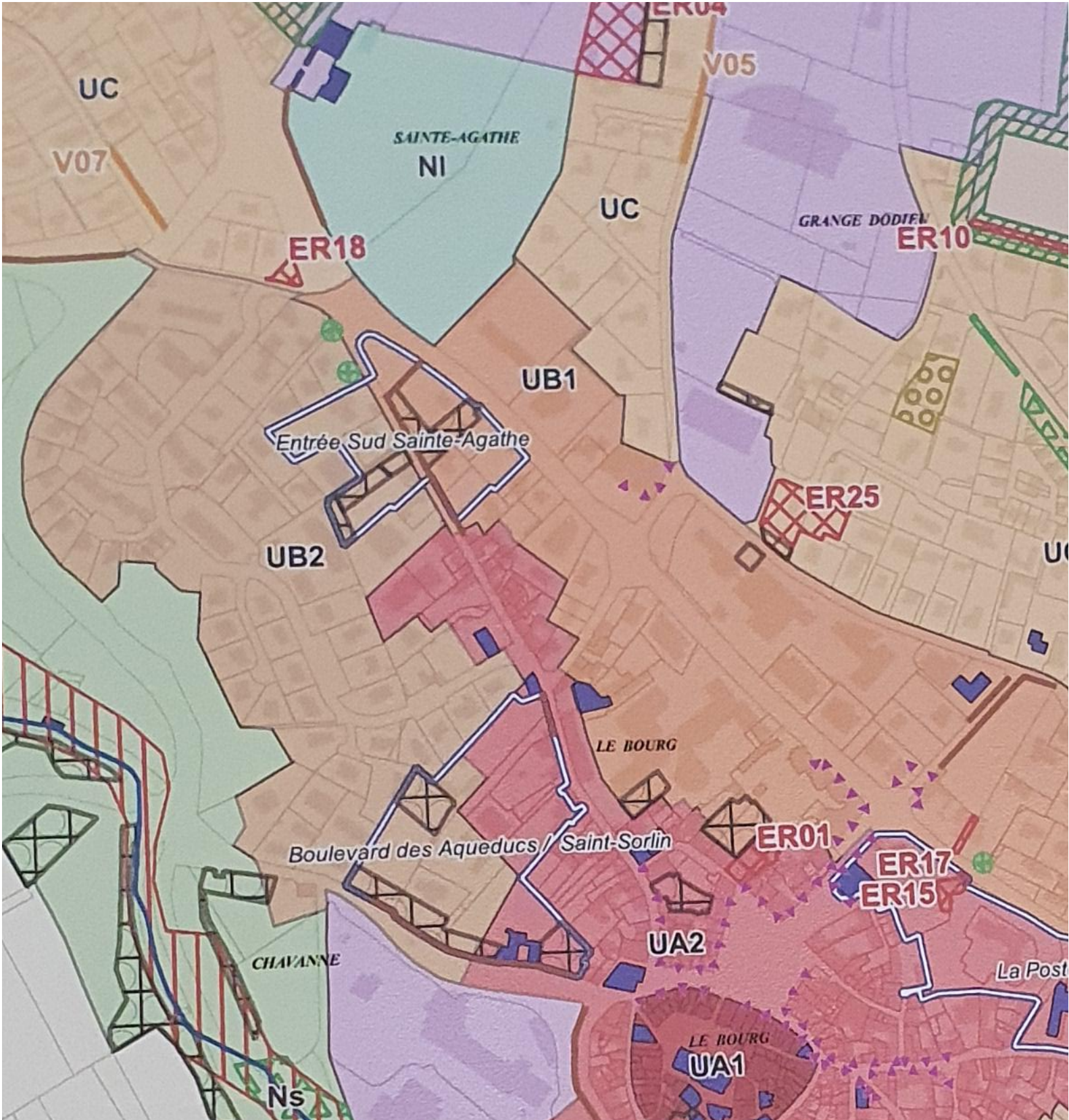
<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Photo aérienne - 1:1000</div> <div><u>01-04</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>1:1000</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	---	--




<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Photos site - <u>01-05</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>Date : 05/06/2025</div>
--	--	---	--	---

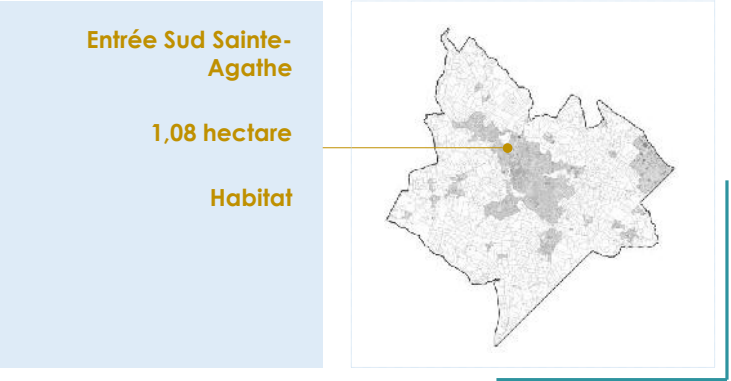


<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Photos site - <u>01-06</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>Date : 05/06/2025</div>
--	--	---	--	---



- UA1 : Vieux bourg originel
- UA2 : Extensions du vieux bourg
- UB1 : Zone aux abords immédiats du centre village de Mornant
- UB2 : Zone d'extensions du centre village de Mornant
- UC : Zone de tissu pavillonnaire
- UE : Zone urbaine aménagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au lieu dit La Grange Dodieu
- UH1 : Zone urbaine du hameau de la Pavière
- UH2 : Zone urbaine de hameaux isolés
- Ui : Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire
- Uid : Secteur lié à la présence de la déchetterie et de la compostière
- UL : Secteur lié au camping existant
- Prescriptions
- Emplacement réservé d'équipements et espaces publics
- Emplacement réservé de voiries
- Bâtiment remarquable à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Ensemble bâti remarquable à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Bâtiment éligible au changement de destination au titre de l'article L.123-1-5-II-4 du Code de l'Urbanisme
- Coeur d'îlot à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Espace vert à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Lisière agricole à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre soumis à des orientations d'aménagement et de programmation
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- Zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme
- Mur à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Arbre à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Informations
- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent
- Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRni) du Garon : Zone bleue
- Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRni) du Garon : Zone rouge

<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>PLU - 1:2, 1:1</div> <div>01-07</div>	<div>Echelle :</div> <div>1:2, 1:1</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	---	--



Rue de Waldwisse

LOCALISATION ET ENJEUX

- Le secteur, se situant à proximité du centre-ville mais aussi des équipements au nord-est, présente une localisation très intéressante. Il est délimité par l’avenue de Verdun à l’est et la rue de Waldwisse à l’ouest.
- Le site se caractérise par une zone à dominance résidentielle, aux formes d’habitat diversifiées et aux cœurs d’îlot à dominance végétale. La rue de Waldwisse présente un tissu de faubourg, densifié, dans la continuité nord du centre-ville.
- Le site de l’OAP renferme des espaces potentiels d’accueil de nouveau logements, en densification, à articuler avec le bâti existant ainsi que les espaces boisés / franges vertes à préserver.

OBJECTIFS

- Densifier dans le respect des morphologies existantes le secteur, via une nouvelle offre résidentielle, en faisant muter les cœurs d’îlots ;
- Maintenir et renforcer la trame verte urbaine entre les espaces et le bâti ;
- Conforter la place des mobilités douces en proposant des trav piétonnes au sein du secteur ;
- Préserver les murs existants.

Entrée Sud Sainte-Agathe




PATRIMOINE

Le secteur d’OAP se situe en plein centre urbain et se trouve en grande partie intégrée dans une servitude de protection de monument historique (aqueduc du Gier). Ainsi toute intervention d’urbanisation devra être en cohérence avec les caractéristiques architecturales du secteur. Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d’un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu’avec l’accord de l’architecte des bâtiments de France.

NUISANCES

Au nord, l’OAP est bordée et intègre une partie de l’Avenue de Verdun , classée en catégorie 4 par l’arrêté du 30 Mai 1996 identifiant les nuisances sonores. Cela implique qu’une largeur de 30 mètres de part et d’autre de la route est impactée par le bruit et que tout bâtiment à construire dans ce secteur doit respecter un isolement acoustique minimal.

<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>OAP 1 - 1:1,25</div> <div>01-08</div>	<div>Echelle :</div> <div>1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	---	--

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Dans un souci de cohérence d’ensemble, comme évoqué plus haut, les abords de l’Avenue de Verdun sont requalifiés, intégrant un large trottoir et du stationnement, ponctués de plantations.

Ce linéaire constitue un espace public à géométrie variable, qui se dilate ponctuellement vers l’intérieur d’îlot, marquant des perspectives sur des éléments emblématiques (ex : la chapelle du pensionnat des Sœurs Saint-Charles).

Des cheminements piétonniers transversaux relient l’Avenue de Verdun avec la Place de la Poste et la Rue des Fifres, côté « Poste » ; avec la Rue Jean Condamin, côté « Gare ».

Le cloître planté du pensionnat de Sœurs Saint-Charles est « rendu » à l’espace public, s’ouvrant sur la Rue Jean Condamin par un jeu de niveaux qu’il convient d’étudier dans le détail.

MORPHOLOGIES ET IMPLANTATION DU BATI

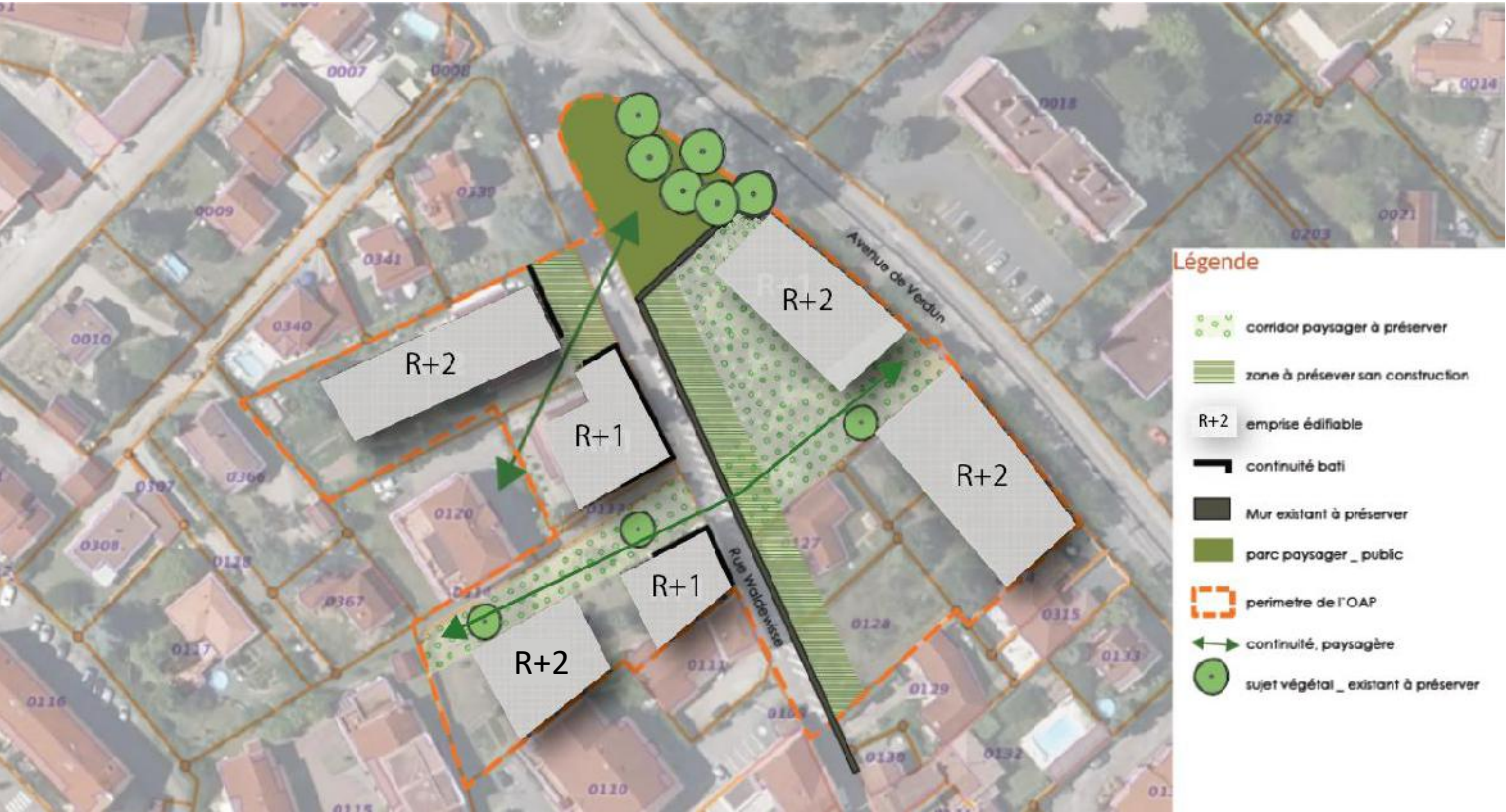
L’implantation du bâti compose une façade le long de l’avenue de Verdun. Une telle implantation marque une limite franche à l’urbanisation dense du bourg et affirme le caractère urbain de l’avenue. En négatif se dessinent des cœurs d’îlots verts, propices à l’intimité des futurs logements. Des traversées piétonnes permettent une porosité entre l’avenue et le centre bourg.


Ce dispositif se retourne au niveau de l’avenue du Souvenir, dont la vocation commerciale est à affirmer dans la continuité de la Place de la Liberté.

Enfin il est préconisé sur le secteur nord de l’avenue de Verdun une recomposition de la façade en cas de renouvellement urbain.

Entrée Sud Sainte-Agathe

SCHEMA DE PRINCIPE



<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>OAP 2 - 1:1,25</div> <div>01-09</div>	<div>Echelle :</div> <div>1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	---	--

SHAB			
Etage	Numéro	Typo	Surface
RDC			
	A001	T2	47,69
	A002	T2	47,69
	A003	T2	47,69
	A004	T2	50,89
	A005	T2	48,17
	A006	T2	44,97
	A007	T2	58,13
7			345,23 m²
R+1			
	A101	T2	57,26
	A102	T2	48,17
	A103	T2	50,89
	A104	T2	47,69
	A105	T2	47,69
	A106	T2	47,69
	A107	T2	47,69
	A108	T2	50,89
	A109	T2	48,17
	A110	T2	44,97
	A111	T2	58,13
11			549,24 m²
R+2			
	A201	T2	57,26
	A202	T2	48,17
	A203	T2	50,89
	A204	T2	47,69
	A205	T2	47,69
	A206	T2	47,69
	A207	T2	47,69
	A208	T2	50,89
	A209	T2	48,17
	A210	T2	44,97
	A211	T2	58,13
11			549,24 m²
29			1 443,71 m²

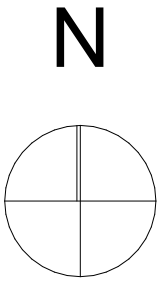
Objet : BK 125


TERRAIN :

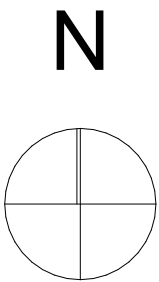
- Adresse: 2 avenue de Verdun – 69440 Mornant
- Superficie : 2343 m2
- Zone d’urbanisme : UB1 : - ER = +/-
 - OAP: - R+2
 - Alignement avenue de Verdun
 - continuité paysagère
 - zone à préserver sans construction
 - corridor paysager à préserver
 - sujet végétal existant à préserver
 - R = 0 à 3m ou continuité sur mitoyens
 - P = 0 ou 4m mini
 - D = 1m mini / annexe
 - CES = 70%
 - H = 12m tout point TN (faîtage)
 - Pente toiture : 25 à 35%
 - Espace libre : 20%
 - Stationnement RS : libre (à confirmer)


PROJET :

- Cage : 1
- Epanelage : R+2
- Surface de P. : 1585 m2 + 199m2 d'espace commun
- SHAB = 1443 m2
- Nombre de logements: 29
- Stationnements RS = libre
- TOTAL STATION. REGLEMENTAIRE : libre
- TOTAL PROJET : 15
- Stationnement vélos : 30m² seulement pour personnel à confirmer
- Espaces verts : CPT = 20% = 468,60 m2 mini
- Positionnement bacs OM enterrés à confirmer




<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Plan Masse 500e - 1:500, 1:0,85</div> <div><u>01-11</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>1:500, 1:0,85</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	---	---



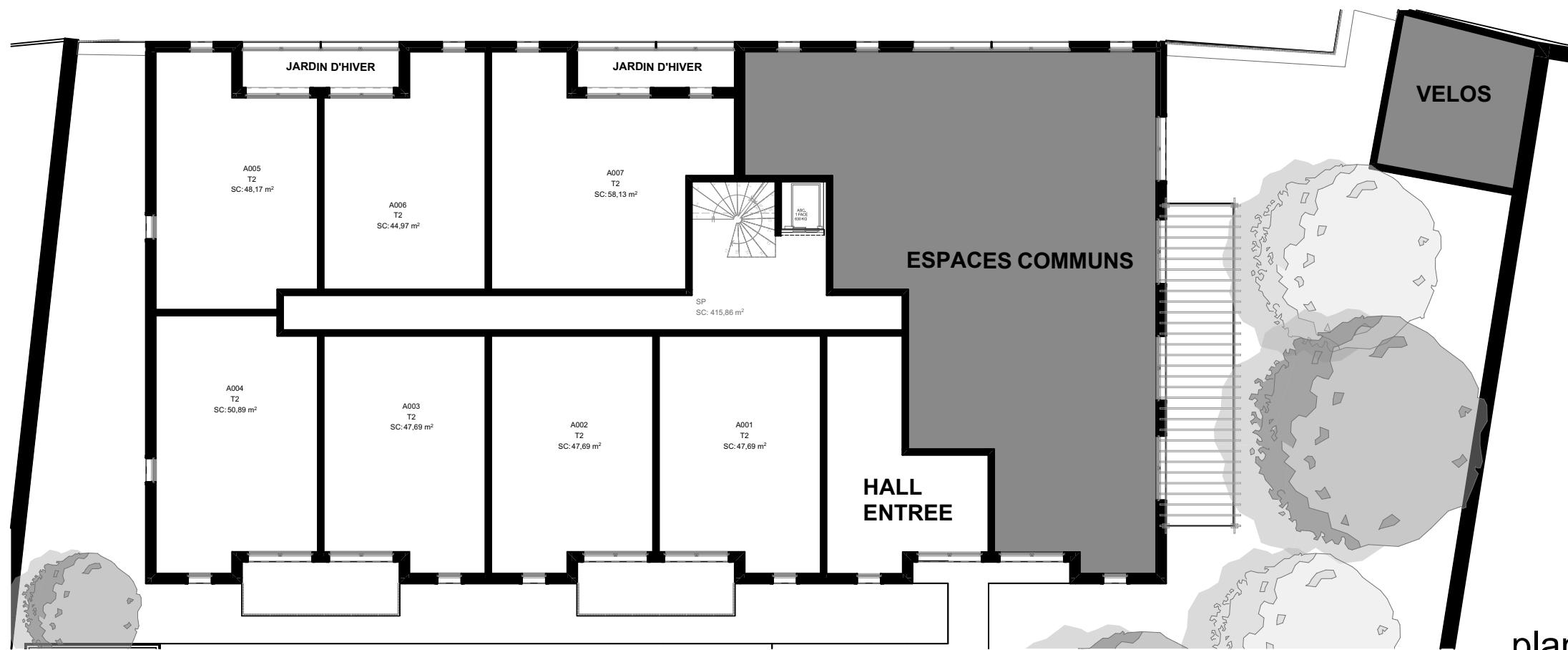
<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div>NEPTUNE ARCHITECTURE</div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Plan Masse 300e - 1:300, 1:0,52</div> <div><u>01-12</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>1:300, 1:0,52</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	---	---



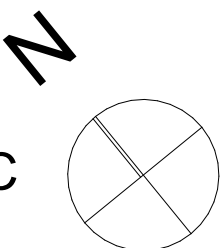
<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div>NEPTUNE ARCHITECTURE</div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Plan Masse technique 300e - 1:300</div> <div>01-13</div>	<div>Echelle :</div> <div>1:300</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	---	---	--	---




plan étage courant (R+1/R+2)




plan de RDC




<p>Maître d'ouvrage:</p>  <p>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</p>	<p>Maître d'oeuvre</p> <p>NEPTUNE ARCHITECTURE</p> <p>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</p>	<p>Ouvrage :</p> <p>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</p>	<p>Titre:</p> <p>ETUDE N°3</p> <p>Titre:</p> <p>Plan de niveaux 200e - 1:200</p> <p><u>01-14</u></p>		<p>Echelle :</p> <p>1:200</p> <p>Date :</p> <p>05/06/2025</p>
---	--	---	--	--	---




<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Vues 3D - 01 - 1:2, 1:1,25</div> <div><u>01-15</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>1:2, 1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	--	---




<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Vues 3D - 02 - 1:2, 1:1,25</div> <div><u>01-16</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>1:2, 1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	--	---




<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div>NEPTUNE ARCHITECTURE</div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Vues 3D - 03 - 1:2, 1:1,25</div> <div><u>01-17</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>1:2, 1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	--	---




<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Vues 3D - 04 - 1:2, 1:1,25</div> <div><u>01-18</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>1:2, 1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	--	---




<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Vues 3D - 05 - 1:2, 1:1,25</div> <div>01-19</div>	<div>Echelle :</div> <div>1:2, 1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	---	---



<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Vues 3D - 06 - 1:2, 1:1,25</div> <div><u>01-20</u></div>	<div>Echelle :</div> <div>1:2, 1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	--	---



<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div> <div>Titre:</div> <div>Vues 3D - 07 - 1:2, 1:1,25</div> <div>01-21</div>	<div>Echelle :</div> <div>1:2, 1:1,25</div> <div>Date :</div> <div>05/06/2025</div>
--	--	---	---	---