

## **Annexe 4 : PVS – MORNANT– Contributions déposées sur le registre numérique**

---

### **Contribution n°1 (Web) Nouvelle**

Proposée par Galléty Jean-Claude

Déposée le mardi 3 juin 2025 à 10h37

Essai N°1-Ouverture Commissaire-Enquêteur

---

### **Contribution n°2 (Email) Nouvelle**

Proposée par Jean-Claude Galléty

Déposée le mardi 3 juin 2025 à 10h39

Objet : Essai N°2 sur adresse mél Ouverture - 10h38 --- Jean-Claude Galléty  
Commissaire-enquêteur

---

### **Contribution N°3 (Email)**

**Proposée par Kevin CHIRAT - Nexity** (KCHIRAT@nexity.fr)

Déposée le jeudi 12 juin 2025 à 09h49

Objet : Suite à notre rendez-vous du 10 juin – Projet de résidence seniors Maison Blandine

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entretien du 10 juin, je me permets de revenir vers vous afin de vous transmettre les éléments que nous avons évoqués ensemble concernant le projet de résidence seniors porté en partenariat avec Maison Blandine.

Vous trouverez ainsi ci-joints :

Une note détaillant les adaptations proposées du PLU, en lien avec les spécificités d'un établissement d'hébergement à vocation sénior ;

Une proposition de rédaction à intégrer au règlement écrit du PLU ;

Ainsi que des éléments de présentation du projet, incluant notamment les contraintes de densité, de stationnement, et la gestion des espaces végétalisés.

Ces documents ont pour objectif d'éclairer les enjeux réglementaires et de démontrer l'intérêt général du projet pour la commune.

Je reste bien entendu à votre disposition pour tout échange complémentaire ou pièce justificative.

Cordialement.

Kevin CHIRAT

32 rue Joannes Carret

69338 LYON CEDEX 09

[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)

Les informations contenues dans ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont confidentielles et établies à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation ou diffusion totale ou partielle de ce message non conforme à sa destination est

interdite, sauf autorisation expresse. Tout message électronique est susceptible d'altération. Nexity et ses filiales déclinent toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, nous vous demandons de bien vouloir le supprimer de votre système et en avertir immédiatement l'expéditeur.

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

[Document n°2](#)

---

## **Contribution N°4 (Web)**

Proposée par PEIXOTO (magali.peixoto@sas-ginkgo.eu)

50 Rue Ernest Renan

69120 Vault en Velin

Déposée le mardi 24 juin 2025 à 09h17

Bonjour,

À la suite de notre rencontre avec le commissaire enquêteur le 10 juin 2025, vous trouverez en pièce jointe le courrier (et ses 4 annexes) qui lui a été remis.

Ce courrier concerne nos demandes :

De correction de l'erreur de classement du terrain d'assiette de la plateforme de compostage dans sa configuration actuelle et projetée

D'ajouts d'éléments dans le préambule du règlement applicable à la zone Uid.

Veuillez agréer, mes sincères salutations

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

[Document n°2](#)

[Document n°3](#)

[Document n°4](#)

[Document n°5](#)

---

## **Contribution N°5 (Email)**

Proposée par Magali PEIXOTO - GINKGO (magali.peixoto@sas-ginkgo.eu)

Données personnelles : 06 11 84 22 19 / T. 04 72 97 07 80

Déposée le mardi 24 juin 2025 à 09h13

Objet : Observations RACINE : Enquête publique Révision générale PLU Mornant

Bonjour,

À la suite de notre rencontre avec le commissaire enquêteur le 10 juin 2025, vous trouverez en pièce jointe le courrier (et ses 4 annexes) qui lui a été remis.

Ce courrier concerne nos demandes :

De correction de l'erreur de classement du terrain d'assiette de la plateforme de compostage dans sa configuration actuelle et projetée

D'ajouts d'éléments dans le préambule du règlement applicable à la zone Uid.

Veuillez agréer, mes sincères salutations

Magali PEIXOTO

Directrice RSE – QSE

GINKGO

magali.peixoto@

50, rue Ernest Renan 69120 Vaulx en Velin

[www.racinebyracine.eu](http://www.racinebyracine.eu)<<http://www.racinebyracine.eu/>>

[www.neoverda.fr](http://www.neoverda.fr)<<http://www.neoverda.fr/>>

[www.urbavert.fr](http://www.urbavert.fr)<<http://www.urbavert.fr/>>

[www.renoueebyracine.eu](http://www.renoueebyracine.eu)<<http://renoueebyracine.eu/>>

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

[Document n°2](#)

[Document n°3](#)

[Document n°4](#)

[Document n°5](#)

## Contribution N°6 (Web)

Proposée par Fayolle Eric ([eric.fayolle704@wanadoo.fr](mailto:eric.fayolle704@wanadoo.fr))

250 rue de la combe de l'adret

73350 Montagny

Déposée le mercredi 25 juin 2025 à 16h41

Mornant s'est développé depuis une vingt d'année au niveau de l'habitat avec les quartiers périphériques, notamment le Peu, le Rosséon, Germany , dans la même zone géographique le collège St Thomas d'acquin sur le chemin de la Salette accueille près de 500 élèves. Autre développement notoire la zone artisanale des Platières dont l'extension n'est pas encore arrivé à son terme.

Or aujourd'hui les infrastructures routières permettant aux personnes issues de ces quartiers et souhaitant se rendre sur l'agglomération lyonnaise ne sont plus adéquates. La routes du Pavillon menant de Mornant à St Laurent d'agny et surtout la route de Chablenas ne sont plus calibrées pour supporter autant de circulation. Le flux des usagers aux heures de pointe; 8h-9h sens Mornant-Lyon et 17h-18h sens Lyon-Mornant devient critique, et souvent dangereux au regard du peu de citoyenneté de certains usagers de la route.

Ces deux chemins vicinaux traversent la trame verte du Jonan classé Nzh, et restent avant tout des routes de traverse destinées à recevoir un trafic modéré et PAISIBLE, alors plutôt que d'envisagé un recalibrage de la chaussée opter pour une solution logique: rond-point à l'intersection de la D63 et D42; ce n'est que mon avis.

En abordant le sujet de la trame vert Nzh du Jonan il serait judicieux d'élargie le périmètre de cette zone en y incluant les parcelles situées sur la rives droites de ce cours d'eau à partir de Sévas jusqu' au pont sur le Jonan au niveau du chemin du Vernay. Ces terrains, en grandes majorité des paturages ou inexploités sont un havre de paix et un refuge pour une population d'animaux sauvages toujours plus nombreux.

Cordialement

## Contribution N°7 (Web)

Proposée par PHILIPPOT ADRIEN (adrien.philippot@orange.fr)

3471 route de Bellevue

69440 MORNANT

Déposée le jeudi 26 juin 2025 à 15h03

Bonjour,

Je vous contacte car je souhaiterais qu'il y est une révision du PLU de la seconde partie de mon terrain d'environ 800m<sup>2</sup>. Terrain numéroté D263 sur le plan joint.

En effet celui-ci est aujourd'hui classé comme agricole et je souhaiterais qu'il devienne constructible car il est entièrement entouré de route ou construction et par définition ne pourra plus jamais servir d'exploitation au vu de sa petite taille. De plus en l'état il ne met d'aucune utilité et en devient même une contrainte. Je suis obligé de le débroussailler plusieurs fois par an.

Ce n'est pas indiqué sur le plan joint qui est relativement ancien, mais le terrain D264 (qui ne m'appartient pas) est déjà aménagé.

En vous remerciant,

Adrien PHILIPPOT.

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

---

## Contribution N°8 (Web)

Proposée par FIDAL AVOCATS (aude-estelle.amblard@fidal.com)

18 Rue Félix Mangini

69009 Lyon

Déposée le mardi 1 juillet 2025 à 09h47

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe de cette contribution un courrier d'observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Mornant en cours.

Espérant que vous donnerez un avis favorable sur ces demandes et me tenant à votre entière disposition s'agissant de vous apporter tout complément d'information que vous souhaiteriez,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma haute considération.

Aude-Estelle AMBLARD

Avocat Associé

FIDAL AVOCATS

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

---

## Contribution N°9 (Web)

Proposée par Foucard Pierre (pierre.foucard@terrainnova.fr)

45 rue de la bourse

69002 69002 Lyon

Déposée le mardi 1 juillet 2025 à 20h14

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe de cette contribution un courrier rédigé dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Mornant en cours.

Je reste à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information, et tâcherai de me rendre également à une permanence en mairie pour vous expliciter le projet développé dans ce courrier plus en détail et vous donner plus d'informations sur les exploitants agricoles et parcelles agricoles concernés.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes sincères salutations

Pierre Foucard

Terra Innova

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

---

## Contribution N°10 (Email)

Proposée par Magali PEIXOTO - GINKGO (magali.peixoto@sas-ginkgo.eu)

Données personnelles : 06 11 84 22 19 -T. 04 72 97 07 80

Déposée le mardi 1 juillet 2025 à 17h05

Objet : Visite de notre plateforme - RACINE Route de Rosséon - Mornant

Bonjour Monsieur Le commissaire Enquêteur

Nous avons été informés de votre visite sur notre plateforme de Mornant hier, et nous nous réjouissons de votre volonté de mieux appréhender les parcelles concernées ainsi que leur environnement.

Vous avez été accueilli par nos chauffeurs d'engins, lesquels, n'ayant pas connaissance des éléments relatifs au PLU en vigueur et à ses évolutions envisagées, n'ont peut-être pas été en mesure de vous présenter l'ensemble du contexte de manière exhaustive.

Désormais, que vous avez pu observer physiquement la zone dont nous vous avons parlé lors de notre rendez-vous du 10 juin 2025, il nous semblerait utile d'organiser un nouvel échange téléphonique avant la clôture de la consultation publique. Cela nous permettrait de faire le point sur nos différentes observations et de répondre à d'éventuelles questions complémentaires de votre part.

Nous restons à votre disposition pour convenir d'un créneau qui vous conviendrait.

Bien cordialement,

Magali PEIXOTO

Directrice RSE - QSE

Ginkgo

50, rue Ernest Renan  
69120 Vaulx en Velin  
www.racinebyracine.eu  
www.neoverda.fr  
www.urbavert.fr  
www.renoueebyracine.eu

---

## Contribution N°11 (Web)

Proposée par Thevenon Alain (alain.thevenon@live.fr)

261 rue du vallon

69280 Marcy l'Etoile

Déposée le mercredi 2 juillet 2025 à 18h32

Je suis propriétaire avec mon frère Denis d'une parcelle de terrain section AZ N° 159 au lieudit la Chalonnaire à Mornant. cette parcelle de terrain est en zone non constructible.

Le chemin de Germany est une zone d'habitation avec plusieurs maisons construites autour de notre parcelle. Le chemin de Germany est proche du centre ville de Mornant.

Le développement de Mornant doit passer par le passage en zone constructible de certains terrains proches du centre comme notre parcelle de terrain.

Je demande le passage de notre parcelle de terrain en zone constructible.

---

## Contribution N°12 (Email)

Proposée par Magali PEIXOTO - GINKGO (magali.peixoto@sas-ginkgo.eu)

Données personnelles : T. 04 72 97 07 80 / 06 11 84 22 19

Déposée le mercredi 2 juillet 2025 à 16h08

Objet : Complément d'informations RACINE - Site Mornant Rosséon

Bonjour Monsieur Le commissaire enquêteur, voici les éléments attendus :

Un courrier explicatif et ses 2 annexes

Bien cordialement

Magali PEIXOTO

Directrice RSE - QSE

Ginkgo

50, rue Ernest Renan

69120 Vaulx en Velin

www.racinebyracine.eu

www.neoverda.fr

www.urbavert.fr

www.renoueebyracine.eu

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

[Document n°2](#)

[Document n°3](#)

---

## Contribution N°13 (Web)

Proposée par Pierre Foucard (pierre.foucard@terrainnova.fr)

45 rue de la bourse

69002 Lyon

Déposée le jeudi 3 juillet 2025 à 11h36

ERRATUM

Mr Le Commissaire Enquêteur, suite à notre discussion, vous trouverez en PJ une version à jour de ma contribution déposée le 1 juillet 2025 à 20h14 (contribution N°9) prenant en compte vos remarques.

Vous souhaitiez une précision sur la notion de "terres inertes": il s'agit de terres dont l'analyse chimique des polluants est compatible avec de la valorisation agricole selon le guide du BRGM pour la valorisation de terres excavées, donc en d'autres termes les terres inertes sont des terres "non polluées" et/ou ne présentant pas de dangers pour l'environnement, et par là même compatibles avec l'activité agricole (dès lors que la qualité agronomique de ces terres est jugée compatible). Il faut donc bien distinguer l'aspect "qualité agronomique" de l'aspect "qualité sanitaire ou environnementale" auquel le terme "inerte" est rattaché.

Par ailleurs vous souhaitez une précision sur les hauteurs d'exhaussements "moyennes" ou "maximales". Les hauteurs évoquées dans ma contribution peuvent se justifier par des aménagements visant à des reprofilages de pentes (en vue de limitation du phénomène d'érosion et/ou de coulées de boues), des remaniements topographiques ne modifiant pas pour autant le sens d'écoulement des eaux. C'est notamment le cas pour des terrasses agricoles visant à aplanir le sol et limiter l'érosion, aménagements pour lesquels les hauteurs d'apports peuvent être importantes.

Pour rester plus général et afin de moins complexifier le PLU avec des notions de hauteur maximale ou moyenne, il semble suffisant de se cantonner à une formulation permettant d'autoriser des exhaussements en vue d'aménagements agricoles ayant une vocation d'amélioration agronomique et environnementale : « Les affouillements / exhaussements liés à des aménagements agronomiques doivent être justifiés par des objectifs de préservation et/ou d'amélioration du caractère de la zone et de la résilience climatique des exploitations agricoles ».

Les hauteurs d'exhaussements pouvant alors être discutées au cas par cas avec le service urbanisme, et si besoin validées par des organismes indépendants comme la Chambre d'Agriculture du Rhône.

Bien cordialement.

Pierre Foucard

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

---

## Contribution N°14 (Web)

Proposée par Chandieux André (andrechandieux@orange.fr)

239 chemin de la grande pavière

69440 Mornant

Déposée le vendredi 4 juillet 2025 à 16h06

Bonjour,

Après consultation du projet de PLU sur le site de la pavière, je constate qu'après avoir fait fi des lois et directives européennes sur la préservation des arbres remarquables (suppression d'un parc de plus d'un hectare de cèdres pour certains centenaires), il est prévu de pouvoir bâtir sur un espace vert situé dans la zone située sous le parking de l'ITEP. Autoriser cela ne ferait que diminuer encore l'espace végétalisé tout en augmentant le bétonnage effrénée que la commune connaît depuis plusieurs années. Cela ne pourrait qu'être nuisible aux écoulements des eaux pluviales telle que nous l'avons connues en octobre 2024. Malgré cet espace vert qui aurait pu en partie absorber les eaux, ma propriété situé juste en-dessous a été inondée. Alors avec des habitations au-dessus... De plus, des constructions supplémentaires apporteraient une circulation accrue et des véhicules supplémentaires alors que la Pavière souffre aujourd'hui d'un flux permanents de véhicules (à des vitesses excessives) et d'un stationnement sauvage en perpétuelle croissance. Je souligne à ce propos que les chaussées ne sont pas prévues pour un tel flux, les axes étant d'ancien chemins en terre recouvert d'un simple bitume. J'en ai pour preuve mon mur donnant sur le chemin de la grande pavière. Construit en 2017, il a été qualifié de "mur de soutènement" par les services de l'urbanisme de la Mairie de Mornant car retenant le chemin ; la zone définie par le PLU se situant juste en face. Hormis le fait que j'ai dû supporter seul le financement de ce mur (non respect des lois concernant la présence de terrains superposés), force est de constater qu'il est, à ce jour, déstabilisé par le passage incessant de poids lourds et d'engins agricoles de plus en plus volumineux et lourds. Bien qu'avisée, la mairie de Mornant pratique la loi de l'autruche et laisse pourrir le situation, mon portail raclant le mur jusqu'au jour où il se bloquera totalement. En outre l'entrée et la sortie de ma propriété devient de plus dangereuse. je précise que la présence de personnes handicapées dans le quartier ne semble pas être prise en compte. Pour finir, sur un plan général, malgré les écrits du projet de PLU, je ne suis pas convaincu que les règlements et directives européennes ainsi que les différentes lois sur la préservation de la biodiversité et l'arrêt de l'artificialisation des sols soient respectés dans le projet global. Une vigilance accrue est indispensable afin d'assurer l'avenir des futures générations.

Cordialement.

A. Chandieux

---

## Contribution N°15 (Email)

Proposée par Olivier MOINE (omoin@hotmai.fr)

Déposée le vendredi 4 juillet 2025 à 16h10

Objet : A l'attention du commissaire enquêteur - Courrier du 4 juillet 2025 Réclamations et Observations dans le cadre de l'enquête publique

Document(s) associé(s)

[Document n°1](#)

[Document n°2](#)

[Document n°3](#)

[Document n°4](#)

[Document n°5](#)

[Document n°6](#)

[Document n°7](#)

[Document n°8](#)

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**

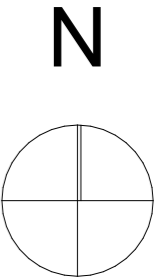



NEPTUNE  
ARCHITECTURE

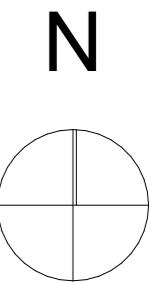
16, place Jules Ferry,  
69006 Lyon




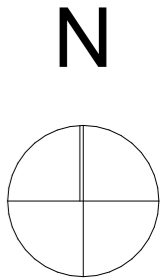
<p>Maître d'ouvrage :</p> <div data-bbox="74 1843 231 2005"></div> <p>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</p>	<p>Maître d'oeuvre</p> <div data-bbox="602 1871 866 1934"><p>NEPTUNE ARCHITECTURE</p></div> <p>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</p>	<p>Ouvrage :</p> <p>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</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>
--	--	---	--	---




<div><div>Maitre d'ouvrage:</div><div></div><div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div></div>	<div><div>Maitre d'oeuvre</div><div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div><div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div></div>	<div><div>Ouvrage :</div><div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div></div>	<div><div>Titre:</div><div>ETUDE N°3</div><div>Titre:</div><div>Cadastre - 1:1000</div><div>01-03</div></div>	<div><div>Echelle :</div><div>1:1000</div><div>Date :</div><div>05/06/2025</div></div>
---	---	---	---	--




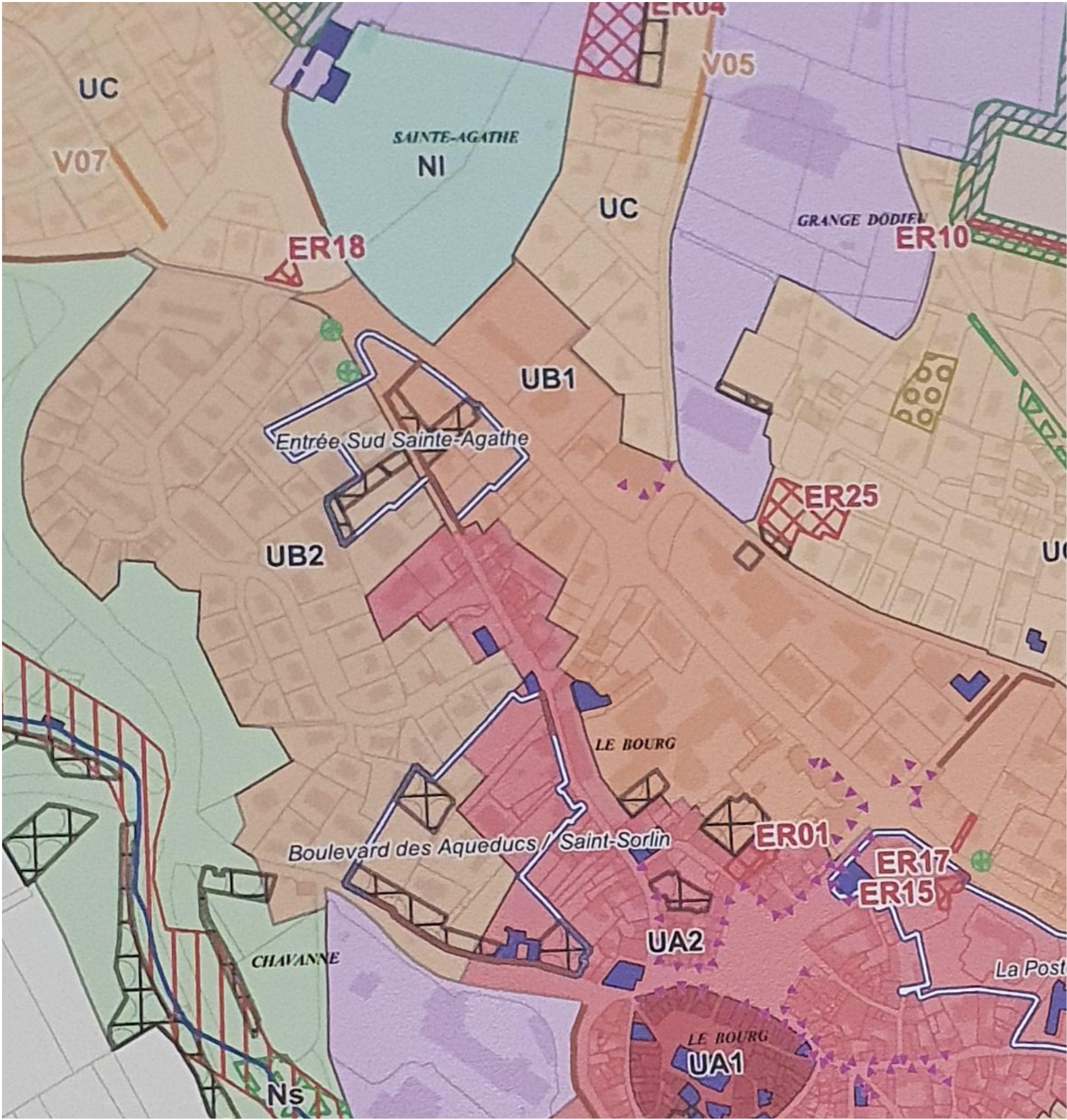
<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div>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

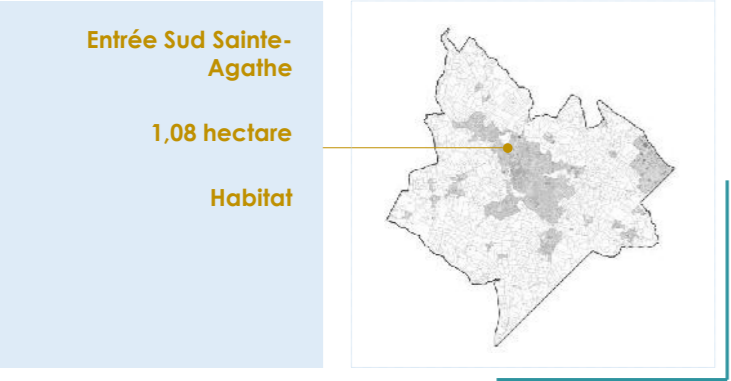


<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <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.

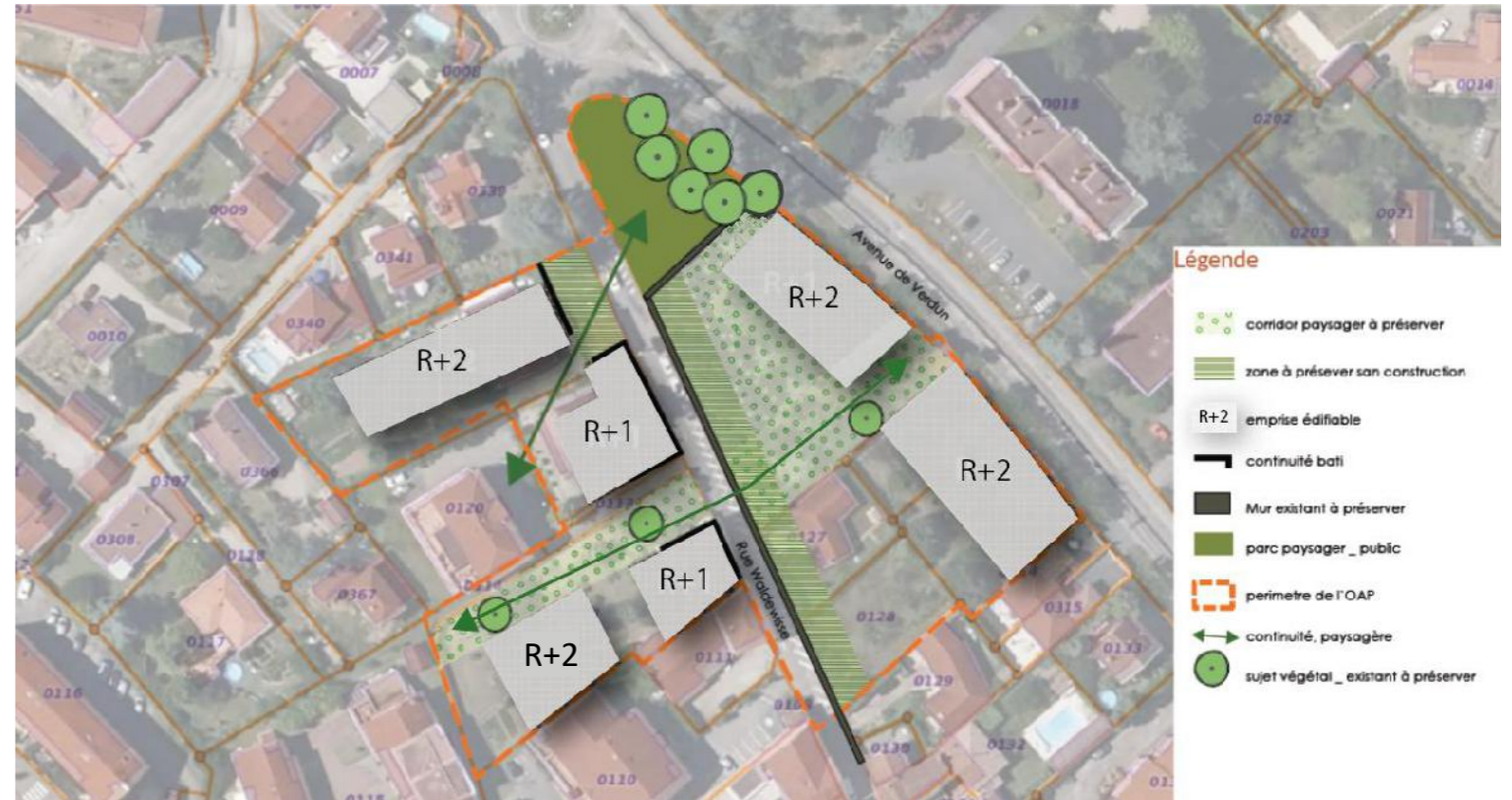
<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div><div>NEPTUNE</div><div>ARCHITECTURE</div></div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <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>
--	--	---	---	--



Le cloître plante 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.

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.

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

## SCHEMA DE PRINCIPE



<p>Maître d'ouvrage :</p>  <p>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</p>	<p>Maître d'œuvre</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>OAP 2 - 1:1,25</p> <p><u>01-09</u></p>	<p>Echelle :</p> <p>1:1,25</p> <p>Date :</p> <p>05/06/2025</p>
--	--	---	--	--

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

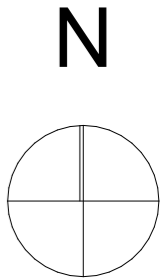
Objet : BK 125


TERRAIN :

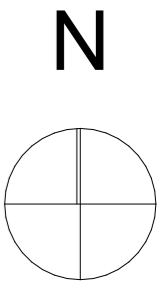
- Adresse: 2 avenue de Verdun – 69440 Mornant
- Superficie : 2343 m2
- Zone d’urbanisme : UB1 : - ER = +/-
  - OAP: - R+2
    - Alignement avenue de Verdun
    - continuité paysagère
    - zone à préserver sans construction
    - corridor paysager à préserver
    - sujet végétal existant à préserver
  - 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 :

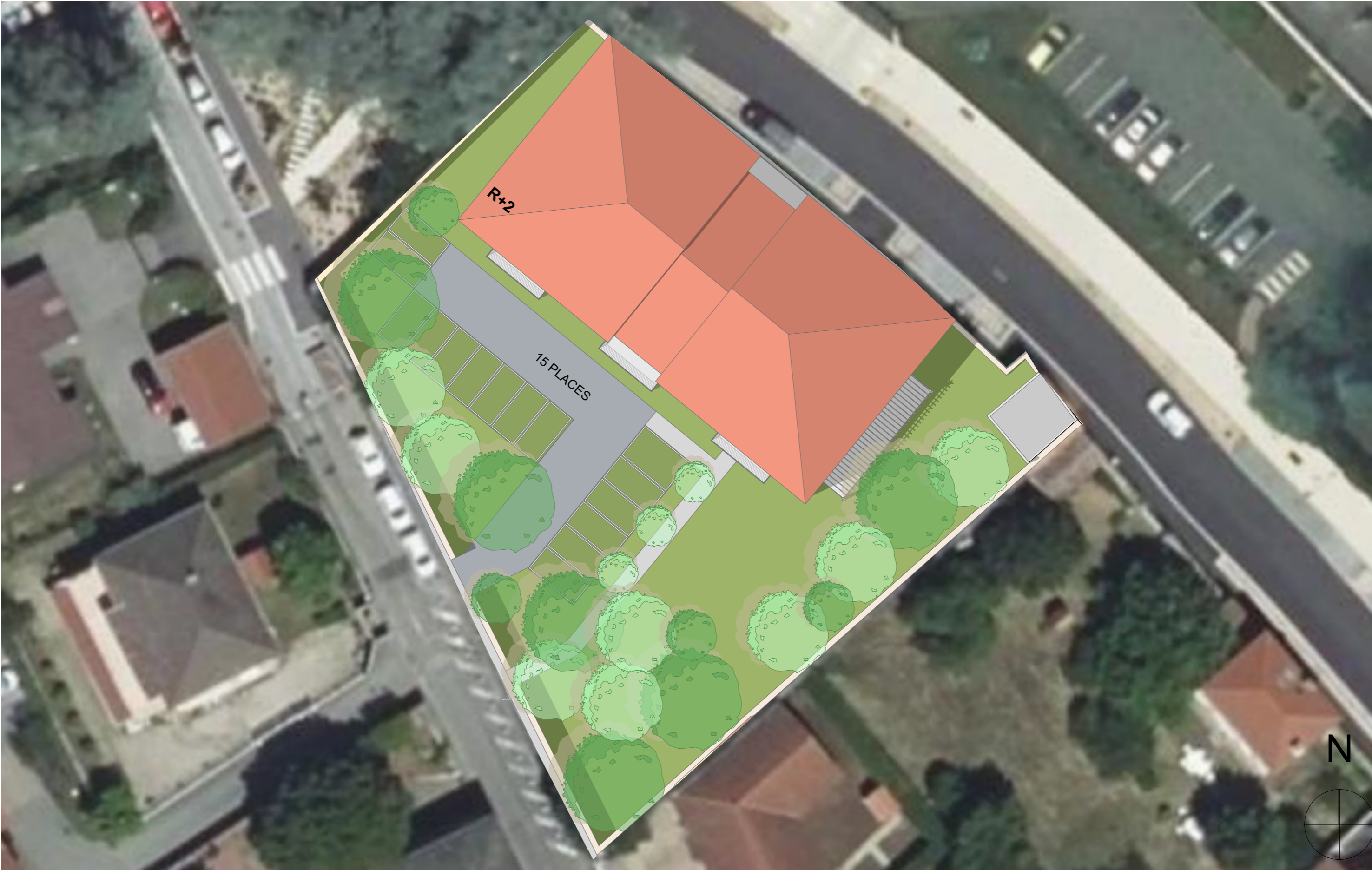
- Cage : 1
- Epanelage : R+2
- Surface de P. : 1585 m2 + 199m2 d'espace commun
- SHAB = 1443 m2
- Nombre de logements: 29
- Stationnements RS = libre
- TOTAL STATION. REGLEMENTAIRE : libre
- TOTAL PROJET : 15
- Stationnement vélos : 30m² seulement pour personnel à confirmer
- Espaces verts : CPT = 20%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



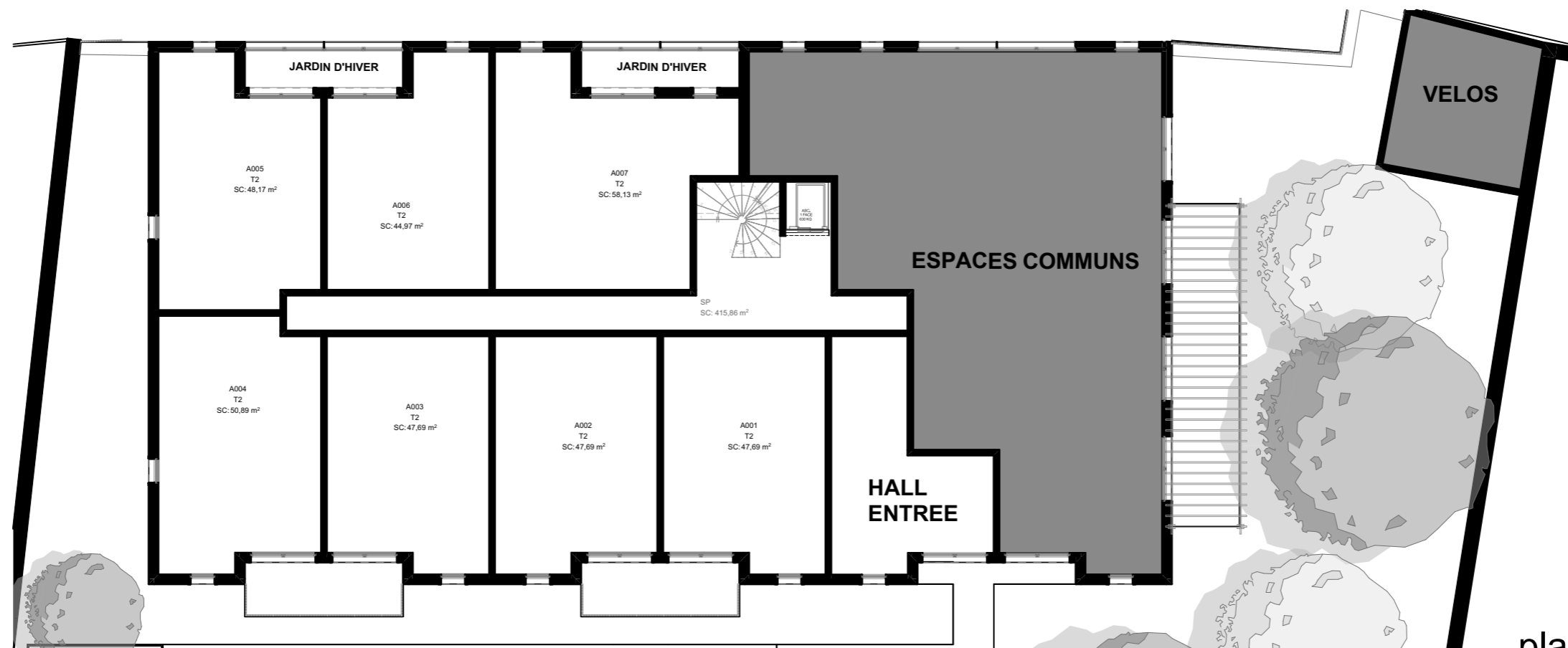
<div data-bbox="68 1843 234 2005"></div> <div data-bbox="252 1900 468 1942">32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div data-bbox="543 1822 626 1837">Maître d'oeuvre</div> <div data-bbox="602 1871 866 1934">NEPTUNE ARCHITECTURE</div> <div data-bbox="635 1974 851 1990">16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div data-bbox="967 1822 1018 1837">Ouvrage :</div> <div data-bbox="967 1879 1190 1934">2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div data-bbox="1463 1822 1486 1837">Titre:</div> <div data-bbox="1463 1850 1617 1881">ETUDE N°3</div> <div data-bbox="1463 1896 1486 1911">Titre:</div> <div data-bbox="1463 1921 1881 2011">Plan Masse 300e - 1:300, 1:0,52 <u>01-12</u></div>		<div data-bbox="2665 1822 2709 1837">Echelle :</div> <div data-bbox="2665 1850 2778 1869">1:300, 1:0,52</div> <div data-bbox="2665 1929 2691 1944">Date :</div> <div data-bbox="2665 1955 2760 1974">05/06/2025</div>
--	---	---	--	--	---



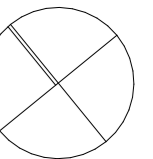
<div>Maitre d'ouvrage:</div> <div></div> <div>32 rue Joannes Carret, 69338 LYON CEDEX 09</div>	<div>Maitre d'oeuvre</div> <div>NEPTUNE ARCHITECTURE</div> <div>16, place Jules Ferry, 69006 Lyon</div>	<div>Ouvrage :</div> <div>2 avenue de Verdun, 69440 MORNANT</div>	<div>Titre:</div> <div>ETUDE N°3</div>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



DeIMMOBILIER RESIDENTIEL

Mr le commissaire enquêteur  
Pl. de la Mairie  
69440 Mornant

Le 11 juin 2025,

**Objet : Contribution à l'enquête publique – Projet de modification du PLU pour la réalisation d'une résidence seniors**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

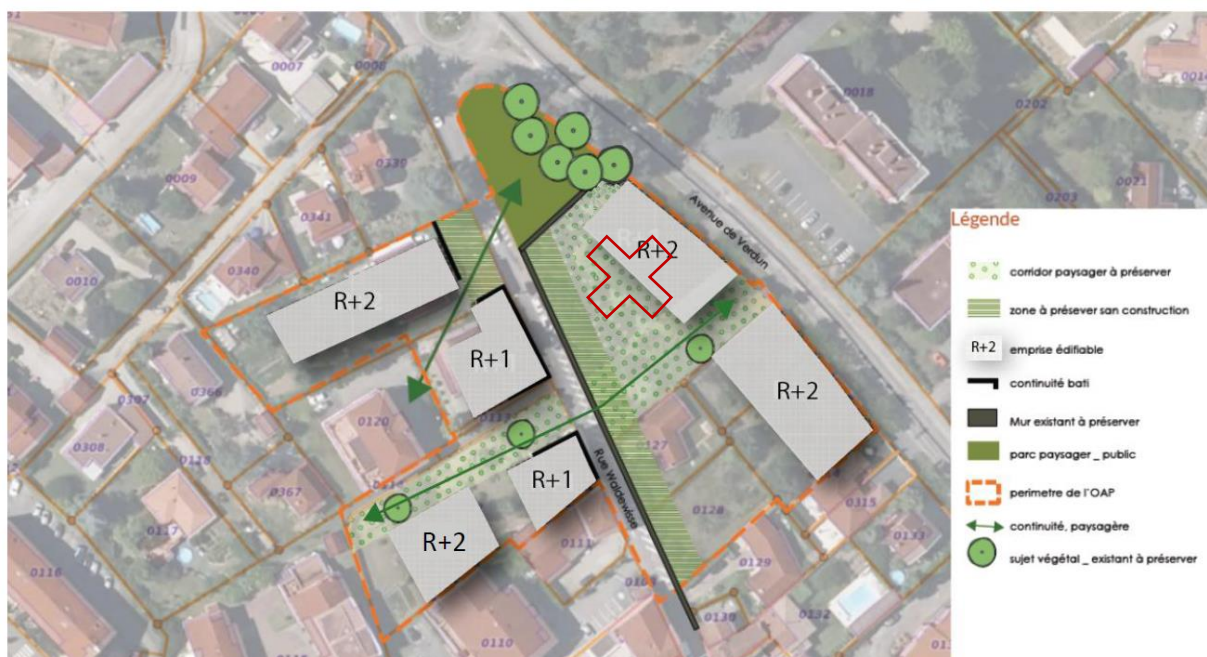
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MORNANT, je souhaite vous soumettre une contribution portant sur l'intégration d'un projet de résidence seniors en partenariat avec l'organisme *Maison Blandine* et en accord avec la mairie qui nous a ciblé le terrain situé 2 avenue de Verdun pour la réalisation de ce projet uniquement.

Le projet envisagé s'inscrit dans la catégorie des **établissements d'hébergement à vocation sénior**. Il propose 29 logements principalement de deux pièces ainsi que des espaces communs ainsi que 15 places de stationnement, avec un fonctionnement adapté au public âgé et/ou en perte d'autonomie.

Ce type de projet ne peut être assimilé à du logement classique, tant du point de vue de la densité, du fonctionnement, que des contraintes techniques de terrain.

### Entrée Sud Sainte-Agathe

#### SCHEMA DE PRINCIPE



## Problématiques réglementaires identifiées

### **A) L'OAP 3 Rue de Waldwisse ne prévoit pas la réalisation d'une résidence senior**

#### **1. Densité insuffisante pour un usage d'hébergement spécifique**

L'OAP numéro 3 prévue au futur PLU impose une densité de **60 logements/ha**, soit environ **14 logements** sur la parcelle concernée. Or, les projets types de *Maison Blandine* consistent en **29 logements individuels** répartis en unités de vie adaptées, avec des espaces communs mutualisés. Cette approche collective n'entre pas dans le schéma classique du logement autonome.

- ➔ Réponse réglementaire à apporter : indiquer dans l'OAP que cette parcelle est prévue pour accueillir du logement senior, entre 20 et 30 logements.

#### **2. Surdimensionnement des obligations de stationnement**

La réglementation future **impose 2 places de stationnement par logement**, soit près de **60 places**. Cela ne correspond pas aux besoins d'une population dont **l'âge moyen est de 88 ans**, sans véhicule personnel. Les retours d'expérience de plusieurs opérations *Maison Blandine* montrent **qu'un total de 15 places** suffit amplement pour le personnel et les visiteurs. De plus, L'OAP prévoit de regrouper les stationnements **côté avenue de Verdun**, ce qui ne répond pas au schéma de prévoir un bâtiment sur rue. Le projet validé par la mairie comprend ces 15 places accessibles depuis la rue Waldwisse.

- ➔ Réponse réglementaire à apporter : indiquer que pour une résidence senior la réglementation en stationnements sera faite en fonction des besoins ou avec un minimum de 1 place pour 3 logements. Supprimer également l'imposition de faire les places côté Avenue de Verdun.

#### **3. Mixité social lié au logement**

L'OAP prévoit une mixité sociale à hauteur de 50 %. Cette exigence est incompatible avec un projet de résidence seniors de type *Maison Blandine*, dont le modèle n'inclut pas de logements sociaux pour seniors.

- ➔ Réponse réglementaire à apporter : indiquer que pour une résidence senior aucune imposition de logements aidés n'est demandée.

#### **4. Incompatibilité avec un Espace Boisé Classé (EBC) et zone à préserver sans construction (OAP)**

La partie arrière du terrain est classée en **EBC** au futur PLU, empêchant tout aménagement, même léger, en surface. Cette contrainte exclut la possibilité de réaliser des stationnements ou circulations et rend impossible le projet. De même, une bande de 5m de large inconstructible est à préserver sur la rue de Waldwisse ainsi qu'un mur à préserver. Après discussion avec la mairie, une requalification de cet espace en « **Espace Végétalisé à Valoriser** » (**EVV**) permettrait de garantir la conservation et l'enrichissement de la trame végétale, tout en autorisant des usages compatibles avec un parc paysager accessible.

- ➔ Réponse réglementaire à apporter : suppression totale de l'EBC, remplacé ou non par un EVV ou alors quelques arbres désignés pour être conservés et protégés. Suppression de la bande inconstructible, remplacée par l'EVV ou non. Sortie du portail existant sur la rue Waldwisse de la « continuité bâti » pour autoriser la création de l'accès principal.

Cette évolution du futur PLU vise à sécuriser un projet d'intérêt général, à forte portée sociale, soutenu par la commune tout en maintenant les objectifs urbains et environnementaux de cette dernière. Elle permettrait de concilier l'adaptation du territoire au vieillissement de la population avec les impératifs de maîtrise foncière, de paysage et de mobilité douce.

**MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**  
MAIRIE DE MORNANT  
BP 6  
69440 MORNANT

**Objet :** Observations présentées dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de MORNANT

Par LRAR, par courriel ([enquete-publique-6228@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6228@registre-dematerialise.fr)), remise en mains propres à Monsieur le Commissaire-enquêteur et via le registre numérique <https://www.registre-dematerialise.fr/6228/>

*Copie de la présente à Monsieur le Maire de Mornant*

Vaulx-en-Velin, le 10 juin 2025,

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous écrire en ma qualité de représentant légal de RACINE, société par actions simplifiée inscrite au R.C.S de Lyon sous le numéro 383 434 537 et dont le siège social est situé 50, rue Ernest Renan, à Vaulx-en-Velin (69120).

Aux termes de sa délibération n°46-21 du 14 juin 2021, le conseil municipal de la commune de MORNANT a approuvé la mise en révision générale du plan local d'urbanisme (P.L.U) de la commune.

Puis, aux termes de sa délibération n°111-24 du 18 novembre 2024, le conseil municipal a arrêté le projet de P.L.U et tiré le bilan de la concertation.



BOIS ÉNERGIE



COMPOSTAGE



COMPOST, TERREUX,  
PAILLAGES, FOURNITURES EV



PRESTATIONS BROYAGE,  
CRIBLAGE



VALORISATION  
DE TERRES



La société RACINE a l'honneur de présenter les observations que la lecture du projet de révision générale du P.L.U mis à enquête publique appelle de sa part.

Elle précisera tout d'abord les motifs pour lesquels elle présente de telles observations (I°), avant d'exposer le contenu de ses observations et de ses demandes, comprenant **le classement du terrain d'assiette de la plateforme de compostage en zone Uid, y compris dans sa future configuration (II°).**

## I°. EXPOSE DES MOTIFS DE PRESENTATION DES OBSERVATIONS

RACINE est une entreprise rhônalpine familiale qui a acquis une solide réputation dans la transformation de déchets verts en ressources durables. L'entreprise est certifiée selon le référentiel ISO 9001(qualité) pour une partie de ses activités et labellisée ISO 26 000 (responsabilité sociétale).

Elle exploite une plateforme de compostage située au lieu-dit « Le Jonan », dans le département du Rhône. L'adresse postale du site est 1788, route de Rosséon à Mornant (69440).

Sur sa plateforme, RACINE réalise du compostage de déchets verts et de déchets alimentaires ainsi que du broyage de déchets verts pour produire des amendements organiques et paillages. Elle dispose aussi d'une petite zone de vente de proximité de fourniture de jardins (terreux, paillage, ...).

La plateforme de compostage relève de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E).

Le 14 septembre 2016, un récépissé de déclaration a été délivré par le Préfet du Rhône pour l'exploitation des installations classées présentes sur la plateforme.

Pour répondre aux nouveaux enjeux réglementaires issues de l'entrée en vigueur de la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, RACINE a élargi ses activités au traitement des déchets de cuisine de table (D.C.T).

2



### SAS RACINE

50, rue Ernest Renan - 69120 Vaulx-en-Velin - T. 04 72 97 07 80  
Bois énergie, Compostage, Prestations broyage, criblage, Valorisation de terres : 04 78 80 24 00  
Compost, Terreux, Paillages, Fournitures EV : 04 72 97 07 80 / Neoverda (vente en ligne) : 04 72 97 07 86  
contact@racineByracine.eu - www.racineByracine.eu - www.neoverda.fr

SAS au capital de 1 000 170 € - Code APE 8130 Z - RCS LYON B 383 434 537 - SIREN : 383 434 537 - TVA intracommunautaire : FR 23 383 434 537.



Dans ce contexte, RACINE a déposé une télédéclaration en décembre 2024 afin d'être autorisée à exploiter les installations classées suivantes :

- 2780-2-c : Compostage de déchets non dangereux ou matière végétale pour un traitement inférieur à 20t/j ;
- 2791-2 : Traitement de déchets non dangereux pour une quantité traitée inférieure à 10t/j ;
- 2794-2 : Broyage de déchets verts pour une quantité traitée inférieure à 30t/j.

Le 16 décembre 2024, RACINE a obtenu la délivrance d'une preuve de dépôt de sa déclaration de modification.

RACINE souhaite aujourd'hui mettre en adéquation les évolutions de ses activités sur son site de Mornant. Elle a d'ores-et-déjà déposé un dossier de demande d'enregistrement pour pouvoir augmenter ses capacités de traitement et élargir le périmètre de sa plateforme.

**Il est à noter que la plateforme de compostage exploitée par RACINE est d'intérêt général et constitue un équipement d'intérêt collectif.**

En particulier, cette plateforme constitue un exutoire indispensable à l'échelle régionale pour le traitement, dans le respect de la réglementation environnementale et du principe de proximité <sup>1</sup>, des déchets verts et des D.C.T qui lui sont remis par des collectivités et par des groupements de collectivités dans le cadre de marchés publics de traitement de déchets.

Elle dispose tout particulièrement des capacités techniques et financières requises pour pouvoir traiter les D.C.T dont le tri à la source est devenu obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, y compris pour les collectivités territoriales dans le cadre du service public de gestion des déchets et pour les établissements privés et publics qui génèrent des biodéchets <sup>2</sup>.

A ce titre, et sur le plan de la réglementation environnementale, la plateforme est un équipement collectif de nature technique et fait partie des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

<sup>1</sup> cf. C. env. art. L. 541-1-II-4°.

<sup>2</sup> cf. C. env., art. L. 541-21-1 et R. 543-225 et suivants.



# RACINE

CRÉATEUR DE RESSOURCE

La plateforme de compostage est actuellement située sur la parcelle cadastrale 0186 de la section AH.

Dans sa configuration actuelle, elle se présente de la manière suivante :



Il est à noter qu'une déchèterie, qui ne fait pas partie de la plateforme exploitée par RACINE, mais contiguë à celle-ci, est implantée sur la parcelle cadastrale 151 de la section AH.

La plateforme, dans sa configuration projetée, s'étendra sur les parcelles cadastrales n°0186, n°0148, n°0173 pro parte et n°0174 pro parte et n°187 de la section AH de la commune de MORNANT :

Commune d'implantation	Code postal	Section de la parcelle	N° de parcelle
MORNANT	69440	AH	186
MORNANT	69440	AH	148
MORNANT	69440	AH	173
MORNANT	69440	AH	174
MORNANT	69440	AH	187

## SAS RACINE

50, rue Ernest Renan - 69120 Vaulx-en-Velin - T. 04 72 97 07 80  
 Bois énergie, Compostage, Prestations broyage, criblage, Valorisation de terres : 04 78 80 24 00  
 Compost, Terreux, Paillages, Fournitures EV : 04 72 97 07 80 / Neoverda (vente en ligne) : 04 72 97 07 86  
[contact@racineByracine.eu](mailto:contact@racineByracine.eu) - [www.racineByracine.eu](http://www.racineByracine.eu) - [www.neoverda.fr](http://www.neoverda.fr)

SAS au capital de 1 000 170 € - Code APE 8130 Z - RCS LYON B 383 434 537 - SIREN : 383 434 537 - TVA intracommunautaire : FR 23 383 434 537.

Le plan de zonage du projet de révision du P.L.U prévoit de reclasser le terrain d'assiette de la plateforme de compostage en zone « As » alors qu'elle est classée en secteur « Uid » en l'état de la réglementation d'urbanisme en vigueur (1.1.).

Ce projet de reclassement s'avère illégal car étant entaché d'erreur matérielle et d'erreur manifeste d'appréciation (1.2.).

## 1.1. LE PLAN DE ZONAGE DU PROJET DE REVISION DU P.L.U PREVOIT DE RECLASSER LE TERRAIN D'ASSIETTE DE LA PLATEFORME DE COMPOSTAGE EN ZONE « AS »

Sur le plan de la réglementation de l'urbanisme en vigueur, le terrain d'assiette de la plateforme, y compris dans sa configuration projetée, est actuellement situé au sein du secteur Uid de la zone UI du plan de zonage du Plan local d'urbanisme (P.L.U.) en vigueur de la commune de MORNANT.

Le préambule du règlement du P.L.U applicable en zone UI précise que ce secteur est « *lié à la présence de la déchetterie et de la compostière* ».

Par ailleurs, l'article UI2, qui est intitulé « *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* », précise :

### Article UI2

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### Sont admis sous conditions :

##### Dans le secteur Uid

- a) **les constructions neuves** si elles sont *liées* à l'activité de la déchetterie et de la compostière:

#### (Annexe 1)

Bien que la plateforme de compostage ait été mise en service avant la mise en révision du plan local d'urbanisme (P.L.U) de MORNANT, le plan de zonage du projet de révision du P.L.U prévoit de reclasser le terrain d'assiette de la plateforme en zone As :



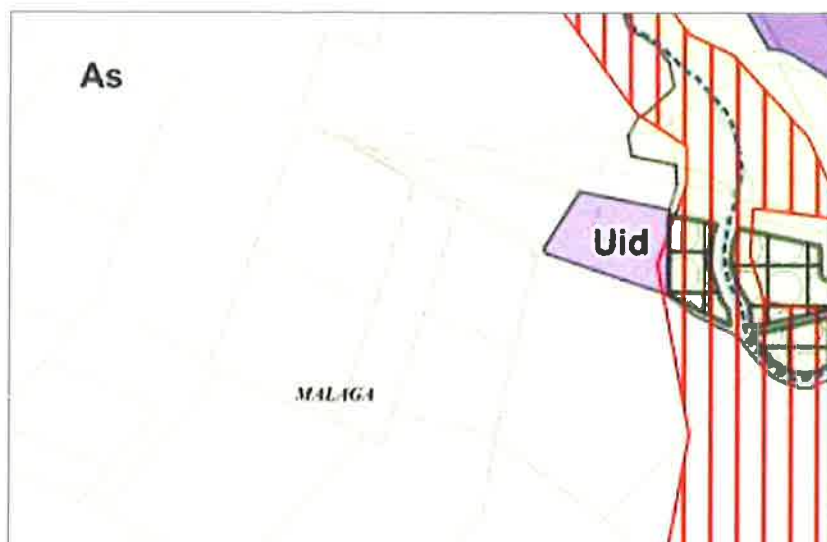
BOIS ÉNERGIE



COMPOSTAGE

COMPOST, TERREUX,  
PAILLAGES, FOURNITURES EVPRESTATIONS BROYAGE,  
CRIBLAGEVALORISATION  
DE TERRES**RACINE**

CRÉATEUR DE RESSOURCE



(Annexe 2)

Or le règlement du projet de révision du P.L.U précise que le secteur As est une zone agricole sensible, **totalement** inconstructible, y compris pour les « *Equipements d'intérêt collectif* » (Annexe 3).

## 1.2. LE PROJET DE RECLASSEMENT DU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA PLATEFORME EN ZONE « AS » S'AVERE ENTACHE D'ERREUR MATERIELLE ET D'ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION

Le projet de reclassement du terrain d'assiette de la plateforme de compostage en zone « As » s'avère entaché d'erreur matérielle (1.2.1) et d'erreur manifeste d'appréciation (1.2.2).

### 1.2.1. LE PROJET DE RECLASSEMENT DU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA PLATEFORME EN ZONE « AS » S'AVERE ENTACHE D'ERREUR MATERIELLE

**EN DROIT**, il est établi en jurisprudence qu'une **erreur matérielle affectant le zonage** est caractérisée en présence **d'une contradiction entre le zonage souhaité et l'intention de la collectivité locale**, notamment en s'appuyant sur les conclusions des différentes phases de concertation avec le public, les débats sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et les différents échanges avec les personnes publiques associées (*Rép. min. n° 79658: JOAN Q, 22 nov. 2016, p. 9660; Constr.-Urb. 2017, n°4, obs. Couton ; CE 31 janvier 2020, req. n°416364 : BJDU n°3/2020, p. 408 et concl.*).

**SAS RACINE**

50, rue Ernest Renan - 69120 Vaulx-en-Velin - T. 04 72 97 07 80  
Bois énergie, Compostage, Prestations broyage, criblage, Valorisation de terres : 04 78 80 24 00  
Compost, Terreux, Paillages, Fournitures EV : 04 72 97 07 80 / Neoverda (vente en ligne) : 04 72 97 07 86  
contact@racineByracine.eu - www.racineByracine.eu - www.neoverda.fr

SAS au capital de 1 000 170 € - Code APE 8130 Z - RCS LYON B 383 434 537 - SIREN : 383 434 537 - TVA Intracommunautaire : FR 23 383 434 537.





BOIS ÉNERGIE



COMPOSTAGE

COMPOST, TERREUX,  
PAILLAGES, FOURNITURES EVPRESTATIONS BROYAGE,  
CRIBLAGEVALORISATION  
DE TERRES

AU CAS PRESENT, le préambule du règlement du projet de révision du P.L.U spécifie que « La zone Ui comprend un secteur Uid, lié à la présence de la déchetterie et de la compostière. » (Page 77) :

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire**

La zone Ui comprend un secteur Uid, lié à la présence de la déchetterie et de la compostière.

(Annexe 3)

De même, le rapport de présentation du projet de révision du P.L.U précise :

« La zone Ui correspond aux zones urbaines équipées à vocation économique, à dominantes artisanale ou tertiaire. Cette zone comprend un sous-secteur, Uid qui correspond à la présence de la déchetterie et de la compostière. » (Annexe 4, page 59)

Par conséquent, il existe une contradiction manifeste entre le zonage retenu pour la plateforme de compostage et les autres pièces du projet de révision du P.L.U. Il apparaît nécessaire de remédier à cette contradiction en procédant au reclassement du terrain d'assiette de la plateforme de compostage en secteur Uid.

#### 1.2.2. LE PROJET DE RECLASSEMENT DU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA PLATEFORME EN ZONE « AS » S'AVÈRE ENTACHÉ D'ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION

Outre le fait que le projet de reclassement du terrain d'assiette de la plateforme en zone « As » s'avère entaché d'erreur matérielle, ce projet s'avère entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

En effet, et D'UNE PART, le rapport de présentation du projet de révision du P.L.U précise :



#### SAS RACINE

50, rue Ernest Renan - 69120 Vaulx-en-Velin - T. 04 72 97 07 80  
Bois énergie, Compostage, Prestations broyage, criblage, Valorisation de terres : 04 78 80 24 00  
Compost, Terreux, Paillages, Fournitures EV : 04 72 97 07 80 / 🛒 Neoverda (vente en ligne) : 04 72 97 07 86  
contact@racineByracine.eu - www.racineByracine.eu - www.neoverda.fr

SAS au capital de 1 000 170 € - Code APE 8130 Z - RCS LYON B 383 434 537 - SIREN : 383 434 537 - TVA Intracommunautaire : FR 23 383 434 537.



Par ailleurs, le site de la compostière auparavant classée en Uid est passé en zone As au regard des sensibilités environnementales de son environnement global. Ce changement n'empêche la poursuite de l'activité existante, mais évite les nouvelles constructions qui ne seraient pas en cohérence avec les objectifs de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

PLU 2019

PLU révisé



Déchèterie

Plateforme de compostage

« Par ailleurs, le site de la compostière auparavant classée en Uid est passé en zone As au regard des sensibilités environnementales de son environnement global. Ce changement n'empêche pas la poursuite de l'activité existante, mais évite les nouvelles constructions qui ne seraient pas en cohérence avec les objectifs de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » (**Annexe 4**, page 47)

Contrairement à ce qui est indiqué dans l'extrait précité du rapport de présentation du projet de révision du P.L.U, le changement de classement du site de la plateforme de compostage en zone As empêche le développement d'activités nouvelles mais compromet également la poursuite de l'activité existante, qui est pourtant d'intérêt général.

En effet, alors que la poursuite de l'activité existante peut classiquement nécessiter le remplacement de constructions existantes et la réalisation de nouvelles constructions, le règlement du projet de révision du P.L.U prévoit que la zone As est **totalemment** inconstructible, y compris pour les « *Equipements d'intérêt collectif* ».

D'AUTRE PART, il convient de rappeler que, contrairement à la plateforme de compostage, la déchèterie contiguë à cette plateforme continue à bénéficier d'un classement en zone Uid.

Une telle situation est contraire au principe d'égalité, qui est un principe de rang constitutionnel (CC n°73-51 DC du 27 décembre 1973, *Loi de finances pour 1974*) et un principe général du droit (CE, Sect., 2 novembre 1956, *Biberon*, Rec. 403 ; CE, Sect., 9 mars 1951, *Société des concerts du conservatoire*, Rec. 151).

En effet, la plateforme de compostage et la déchèterie sont situées dans la même zone géographique au point d'être contiguës. Elles assurent l'une et l'autre une mission d'intérêt général en tant que plateformes destinées au service public de la gestion des déchets. Ces deux installations sont donc dans une situation identique.

Le fait de maintenir un classement en secteur « Uid » pour la déchèterie tout en le supprimant pour la plateforme de compostage au profit d'un classement en zone « As » est constitutif d'une différence de traitement injustifiée. Ceci est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation et s'avère illégal car étant contraire au principe d'égalité.

**Le plan de zonage du projet de révision du P.L.U prévoit de reclasser le terrain d'assiette de la plateforme de compostage en zone « As » alors qu'elle est classée en secteur « Uid » en l'état de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Ce projet de reclassement s'avère illégal car étant entaché d'erreur matérielle et d'erreur manifeste d'appréciation ce d'autant que le terrain d'assiette de la plateforme de compostage, y compris dans sa configuration projetée, n'est pas situé dans le périmètre de la trame verte et bleue.**

Cette illégalité est portée à la connaissance de Monsieur le Commissaire-Enquêteur. Il s'avère indispensable de corriger l'erreur de classement du terrain d'assiette de la plateforme de compostage qui figure, tant dans le plan de zonage du projet de révision du P.L.U, qu'à la page 47 du rapport de présentation dudit projet de révision, et ce, tant dans l'intérêt de RACINE, que dans l'intérêt général.

## II°. EXPOSE DU CONTENU DES OBSERVATIONS ET DES DEMANDES PRESENTEES PAR RACINE

La plateforme de compostage exploitée par RACINE est d'intérêt général et constitue un équipement d'intérêt collectif. En particulier, elle constitue un exutoire indispensable à l'échelle régionale, des déchets verts et des D.C.T qui lui sont remis par des collectivités et par des groupements de collectivités dans le cadre de marchés publics de traitement de déchets.

L'intérêt général justifie la prise en compte de la plateforme de compostage et de son projet d'extension dans le cadre de la révision générale du plan d'urbanisme en cours dans le but, *in fine*, que la plateforme de compostage, y compris dans sa configuration projetée, puisse régulièrement réceptionner et traiter l'ensemble des déchets qui lui sont remis par les collectivités publics et les opérateurs privés, dans le respect de la réglementation environnementale et du principe de proximité <sup>3</sup>.

Pour rappel, la plateforme, dans sa configuration projetée, s'étendra sur les parcelles cadastrales n°0186, n°187, n°0148, n°0173 pro parte et n°0174 pro parte de la section AH de la commune de MORNANT :

Commune d'implantation	Code postal	Section de la parcelle	N° de parcelle
MORNANT	69440	AH	186
MORNANT	69440	AH	148
MORNANT	69440	AH	173
MORNANT	69440	AH	174
MORNANT	69440	AH	187

A cet égard, la plateforme de compostage exploitée par RACINE peut être qualifiée « d'équipement collectif ». Le Conseil d'Etat a défini un « équipement collectif » comme étant toute installation assurant un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population (CE 18 octobre 2006, req. n° 275643) ce qui est le cas de la plateforme de RACINE.

10

<sup>3</sup> cf. C. env. art. L. 541-1-II-4°.

Une telle évolution apparaît justifiée au regard des dispositions des SCoT de l'Ouest Lyonnais applicable sur le territoire de MORNANT avec lesquels les P.L.U communaux doivent être compatibles en application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme.

Le SCoT de l'Ouest Lyonnais mentionne ainsi la nécessité de créer des exutoires pour le traitement des déchets verts. A cet égard, son Document d'Orientation Générales (DOG) recommande qu'une étude soit engagée afin de mettre en place des solutions de traitement raisonné des déchets. Cette étude devra notamment déterminer la localisation d'installations de traitement de déchets verts et l'installation de centres de tri et de valorisation <sup>4</sup>.

**L'attention de Monsieur le Commissaire-enquêteur est attirée sur la nécessité de corriger l'erreur de classement du terrain d'assiette de la plateforme de compostage qui figure, tant dans le plan de zonage du projet de révision du P.L.U, que dans l'extrait susvisé de la page 47 du rapport de présentation dudit projet de révision, et ce, tant dans l'intérêt de RACINE, que dans l'intérêt général.**

**Compte tenu du projet d'extension porté par RACINE, la correction de cette erreur nécessitera que le terrain d'assiette de la plateforme de compostage, y compris dans sa configuration projetée, soit classé en secteur Uid, à savoir les parcelles suivantes :**

Commune d'implantation	Code postal	Section de la parcelle	N° de parcelle
MORNANT	69440	AH	186
MORNANT	69440	AH	148
MORNANT	69440	AH	173
MORNANT	69440	AH	174
MORNANT	69440	AH	187

<sup>4</sup> Cf. page 87 du Document d'Orientations Générales (D.O.G) du SCOT de l'Ouest Lyonnais : <https://www.ouestlyonnais.fr/wp-content/uploads/2024/08/2-DOG.pdf>

Par ailleurs, bien qu'à l'instar de la déchèterie, la plateforme de compostage constitue un équipement collectif de nature technique et fasse partie des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, il est demandé que le préambule du règlement applicable en secteur Uid soit complété comme suit :

« **Dans le secteur Uid :**

*Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, sauf celles à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées telles que les installations de la déchetterie et de la compostière ».*

Ce faisant, cette prise en compte concourra à assurer la compatibilité du P.L.U avec les dispositions du SCoT de l'Ouest Lyonnais.

A défaut, la décision par laquelle le conseil municipal de la commune de MORNANT approuverait la révision du P.L.U. serait entachée d'illégalité et constitutive d'une faute ouvrant droit à la réparation d'un préjudice.

\*

\*\*

Vous remerciant par avance des suites que vous voudrez bien donner aux présentes observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes sincères salutations.

Cédric LEVRAIT. DG



ANNEXES JOINTES AU PRESENT COURRIER

Annexe 1 : Extrait du règlement du PLU applicable en zone UI en vigueur

Annexe 2 : Plan de zonage du projet de révision du PLU mis à l'enquête publique


Annexe 3 : Extrait du règlement écrit – projet de PLU mis à l'enquête publique

Annexe 4 : Rapport de présentation – projet de PLU mis à l'enquête publique

**SAS RACINE**

50, rue Ernest Renan - 69120 Vaulx-en-Velin - T. 04 72 97 07 80

Bois énergie, Compostage, Prestations broyage, criblage, Valorisation de terres : 04 78 80 24 00

Compost, Terreaux, Paillages, Fournitures EV : 04 72 97 07 80 /  Neoverda (vente en ligne) : 04 72 97 07 86  
contact@racineByracine.eu - www.racineByracine.eu - www.neoverda.fr

SAS au capital de 1 000 170 € - Code APE 8130 Z - RCS LYON B 383 434 537 - SIREN : 383 434 537 - TVA intracommunautaire : FR 23 383 434 537.

DEPARTEMENT DU RHONE  
COMMUNE DE MORNANT



Modification n°1  
Le règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
04	Sans objet		

## ZONE UI

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire**

**La zone Ui comprend un secteur Uid, lié à la présence de la déchetterie et de la compostière**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 28 Juin 2013 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 11 Juin 2012.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

## Article UI1

**Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- a) **les constructions neuves** à usage:
  - agricole,
  - de piscine,
  - hôtelier
  - d'habitation
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes \*
  - les aires de jeux et de sport\*
- d) l'ouverture de **carrières**

## Article UI2

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

**Sont admis sous conditions :**Dans le secteur Uid

- a) **les constructions neuves** si elles sont liées à l'activité de la déchetterie et de la compostière:

Dans la zone Ui à l'exception du secteur Uid

- b) **les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage commercial sous réserve:
  - qu'ils constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher affectée à la production ;
  - ou qu'ils soient nécessaires et complémentaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* au total (restaurant, crèche, salle de sport, vente de carburants).
- c) **Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

Dans la zone Ui

- d) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

- e) **les affouillements et exhaussements de sol** \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

## Article UI 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### 3-1 Accès\* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - les conditions permettant **l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales hors agglomération, et sur une distance de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%. Se reporter aux définitions des accès collectifs et individuels (Titre 6, définitions)

#### 3-2 Voirie\* :

- a) **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La circulation des piétons** devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UI 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### **4-1 Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4-2 Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

##### **Eaux pluviales :**

L'aménageur doit préférer l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible. Si l'infiltration n'est pas possible, alors il conviendra de préférer un rejet qui devra être régulé, vers le milieu naturel plutôt que vers le réseau. L'aménageur devra se conformer aux dispositions particulières du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Garon.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

##### **Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article UI 5

### Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

## Article UI 6

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### **6.1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

## **6.2 Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement\* des voiries internes à la zone et avec un retrait de 7 mètres par rapport à l'alignement de la RD 83

Le long de la RD 342, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

**Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- les aménagements\* des constructions existantes implantés différemment de la règle générale,

## Article UI 7

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **7-1 Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **7-2 Règle d'implantation**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum **de 4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* **pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètres**

## Article UI 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## Article UI 9

### **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **65 % de la superficie du terrain\***.

## Article UI 10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est **fixée à 15 m**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- aux aménagements\* et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante

## Article UI 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie enduites. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire.

#### **11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments**

##### **11-2-1- Conditions générales**

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

##### **11-2-2 – La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### 11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### 11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une recherche d'harmonie avec la nature et l'aspect des matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### 11-2-5 Toitures

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux...) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

### 11-3 Les clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par un treillis soudé et/ou des haies vives composées avec des espèces locales. Elles devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 m sera implantée le long des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

### 11-4 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### 11-5 Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

## Article UI 12

### Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

**Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Pour les constructions à usage de bureau.**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Pour les constructions à usage d'habitation.**

2 places de stationnement par logement.

Seules les surfaces de circulation seront imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

## Article UI 13

### Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier** afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène **dans la proportion d'au moins 15 %** de la surface du terrain.
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

## Article UI 14

### **Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Non réglementé.

## Article UI 15

### **Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

## Article UI 16

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé





PLAN LOCAL D'URBANISME

Echelle : 1:7 500

Version : octobre 2024

Plan local d'urbanisme

Révision générale prescrite par délibération du Conseil municipal du 16 juin 2021  
Plan local d'urbanisme de Mornant approuvé le 21 Mars 2016

Procédures d'évolutions

Mise à jour du PLU approuvée le 22 Mars 2016  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mornant pour un projet économique sur le secteur des Platières, menée par la communauté de communes du Pays Mornantais  
Modification n°1 du PLU approuvé le 3 Décembre 2018  
Prescription par délibération du Conseil Communautaire : 28 Novembre 2017 et 18 Décembre 2018  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 4 Février 2019  
Approbation de la déclaration de projet par délibération du Conseil Communautaire : 28 Janvier 2020  
Approbation de la mise en compatibilité du PLU par délibération du Conseil Municipal de Mornant : 02 Mars 2020  
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Mornant en date du : 02 Mars 2020



**Zonage**

- 2AU : Zone à urbaniser à long terme
- A : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres
- As : Zone agricole (STECAL) activités existantes
- Ap : Zone agricole paysage
- As : Zone agricole sensible
- N : Zone naturelle et forestière à protéger
- Ni : Zone naturelle loisirs
- Ns : Zone naturelle sensible
- 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 de La Grange Dodieu
- UH1 : Zone urbaine du hameau de la Pavrière
- UH2 : Zone urbaine de hameaux isolés
- UI : Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante artisanale ou tertiaire
- Ud : Secteur lié à la présence de la déchetterie et de la composterie
- 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.122-1-5-11-4 du Code de l'urbanisme
- Cœur d'îlot à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Espace bois 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
- Lièvre 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**

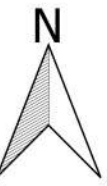
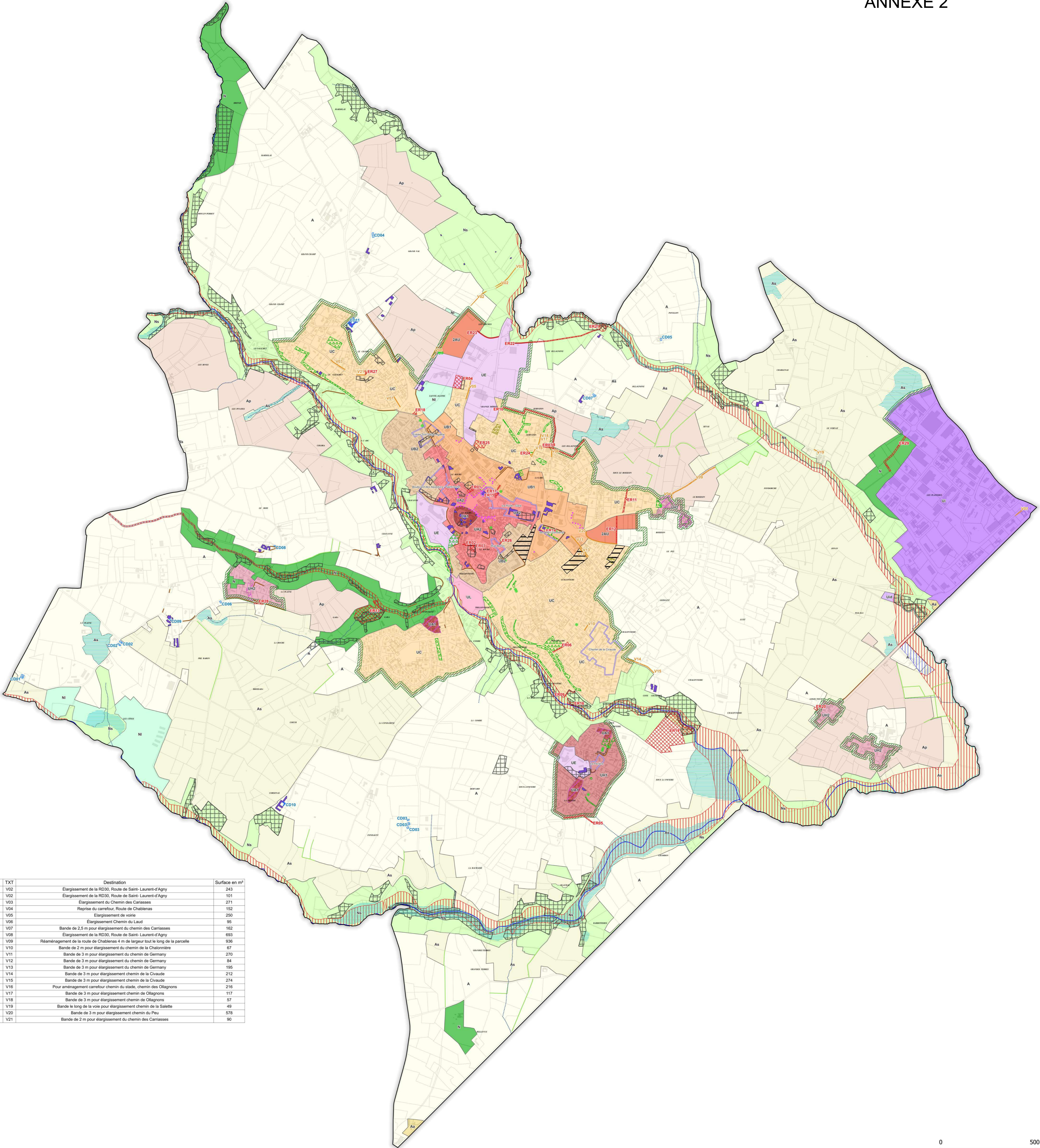
- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau permanent
- Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRN) du Garon : Zone bleue
- Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRN) du Garon : Zone rouge

Le reste de la commune est en Zone blanche du PPRNI du Garon.

Tableau des emplacements réservés

LIBELLE	TXT	Destination	Surface en m²
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER01	Création de logements sociaux, services et liaison mode doux	680
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER02	Création d'un cheminement piétonnier	287
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER03	Création d'un parking paysager	750
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER04	Équipement public communal équipement public communautaire pour l'enfance et la vie associative	2607
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER05	Création d'un cheminement piétonnier et végétalisation de la limite d'urbanisation sur une largeur de 4 mètres	686
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER06	Création d'un cheminement piétonnier sur une largeur de 4 mètres	474
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER07	Création d'un cheminement piétonnier et végétalisation de la limite d'urbanisation sur une largeur de 4 mètres	1642
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER08	Création d'un cheminement piétonnier sur une largeur de 4 mètres	271
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER09	Création d'un cheminement piétonnier et végétalisation de la limite d'urbanisation sur une largeur de 4 mètres	307
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER10	Création d'un cheminement piétonnier et végétalisation de la limite d'urbanisation sur une largeur de 4 mètres	1171
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER11	Création d'un cheminement piétonnier sur une largeur de 4 mètres	702
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER12	Création d'un cheminement piétonnier sur une largeur de 4 mètres	609
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER13	Préservation de l'aqueduc	11105
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER14	Équipement public communautaire, agrandissement de l'espace culturel Jean Carnet	272
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER15	Aménagement d'un espace public	308
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER16	Création d'un cheminement piétonnier sur une largeur de 5 mètres le long du Mornantel	351
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER17	Création d'un cheminement piétonnier sur une largeur de 4 mètres	114
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER18	Création d'un espace public	206
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER19	Valorisation du Mornantel	30297
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER20	Création d'un parking	217
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER21	Valorisation de l'étang	1123
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER22	Création d'un cheminement doux	1839
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER23	Création d'un cheminement doux	500
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER24	Élargissement de voirie	86
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER25	Aménagement de voirie et équipement scolaire	1940
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER26	Création d'un cheminement piétonnier	86
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER27	Création de silos de tri	129
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER28	Création de silos de tri	297
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER29	Création d'un cheminement largeur 8m	1879
Emplacement réservé de voiries	V01	Élargissement de pour aménagement de la rue	190
Emplacement réservé de voiries	V02	Élargissement de la RD30, Route de Saint-Laurent-d'Agry	243

LIBELLE	TXT	Destination	Surface en m²
Emplacement réservé de voiries	V02	Élargissement de la RD30, Route de Saint-Laurent-d'Agry	243
Emplacement réservé de voiries	V02	Élargissement de la RD30, Route de Saint-Laurent-d'Agry	101
Emplacement réservé de voiries	V03	Élargissement du Chemin des Carliasses	271
Emplacement réservé de voiries	V04	Reprise du carrefour, Route de Chablenas	152
Emplacement réservé de voiries	V05	Élargissement de voirie	200
Emplacement réservé de voiries	V06	Élargissement Chemin du Laud	95
Emplacement réservé de voiries	V07	Bande de 2,5 m pour élargissement du chemin des Carliasses	162
Emplacement réservé de voiries	V08	Élargissement de la RD30, Route de Saint-Laurent-d'Agry	693
Emplacement réservé de voiries	V09	Réaménagement de la route de Chablenas 4 m de largeur tout le long de la parcelle	936
Emplacement réservé de voiries	V10	Bande de 2 m pour élargissement du chemin de la Chalotrière	67
Emplacement réservé de voiries	V11	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de Germany	270
Emplacement réservé de voiries	V12	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de Germany	84
Emplacement réservé de voiries	V13	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de Germany	195
Emplacement réservé de voiries	V14	Bande de 3 m pour élargissement chemin de la Civaude	212
Emplacement réservé de voiries	V15	Bande de 3 m pour élargissement chemin de la Civaude	274
Emplacement réservé de voiries	V16	Pour aménagement carrefour chemin du stade, chemin des Olagnons	218
Emplacement réservé de voiries	V17	Bande de 3 m pour élargissement chemin de Olagnons	117
Emplacement réservé de voiries	V18	Bande de 3 m pour élargissement chemin de Olagnons	57
Emplacement réservé de voiries	V19	Bande le long de la voie pour élargissement chemin de la Salette	49
Emplacement réservé de voiries	V20	Bande de 3 m pour élargissement chemin du Fleu	578
Emplacement réservé de voiries	V21	Bande de 2 m pour élargissement du chemin des Carliasses	90





# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement écrit

Projet de PLU arrêté le 18 novembre 2024

# USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

## Dans la zone Ui hors secteur Uid

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitat	Logement	(1)
	Hébergement	
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	(2)
	Restauration	
	Commerce de gros	(2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	(3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

(1) Les constructions d'habitation sont autorisées si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à usage d'activités économique, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher totale de la construction à usage d'activité économique. L'entrée du logement ne doit pas être séparée et doit être prévue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité.

(2) Les constructions à vocation de commerce sous réserve :

- qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher affectée à la production ;
- ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

(3) Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **Dans le secteur Uid**

Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, sauf celles à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### **Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs ;

**Les piscines ;**

**Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les aires de jeux et de sport.

**L'ouverture de carrières.**

### **Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

---

**Les installations et ouvrages techniques nécessaires** au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

**Les affouillements et exhaussements de sol**, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UI 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 m.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle d'implantation générale**

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voiries internes à la zone et avec un retrait de 7 m par rapport à l'alignement de la RD 83.

Le long de la RD 342, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements des constructions existantes implantés différemment de la règle générale.

## ARTICLE UI 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

### **Règle d'implantation**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 m.

## ARTICLE UI 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 6 : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **65 %** de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UI 7 : Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **ARTICLE UI 8 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

### **Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie enduites. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 m seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire.

### **Aspect général des bâtiments et autres éléments**

#### **Conditions générales**

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

#### **Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **Façades**

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...). Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **Matériaux**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Prendre connaissance du nuancier communal pour le choix des teintes d'enduit.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une recherche d'harmonie avec la nature et l'aspect des matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

### **Toitures**

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux...) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les couleurs claires et vives sont interdites.

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par un treillis soudé et/ou des haies vives composées avec des espèces locales. Elles devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 m sera implantée le long des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

### **Éléments techniques**

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter

l'impact visuel.

### **Energie renouvelable**

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

### **ARTICLE UI 9 : Réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

#### **Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt :**

1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places de stationnement par logement.

Aucune obligation de stationnement ne s'impose pour le logement locatif aidé.

Seules les surfaces de circulation seront imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

### **ARTICLE UI 10 : Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

#### **Emprise des espaces de pleine terre :**

- Le coefficient de pleine terre est fixé à 15 % minimum

### **ARTICLE UI 11 : Performances énergétiques et environnementales**

---

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie

positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux articles précédents.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables devront rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation dans le souci de préserver le caractère du bâti ancien afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement. Les prescriptions du « Guide des capteurs solaires » annexé au présent document devront être pris en compte.

Les panneaux photovoltaïque et/ou thermiques devront faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur et en bas de pente. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ;
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler ;
- Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent
- Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

Les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables au sol sont uniquement autorisées sur les sols pollués ou en friche.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UI 12 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

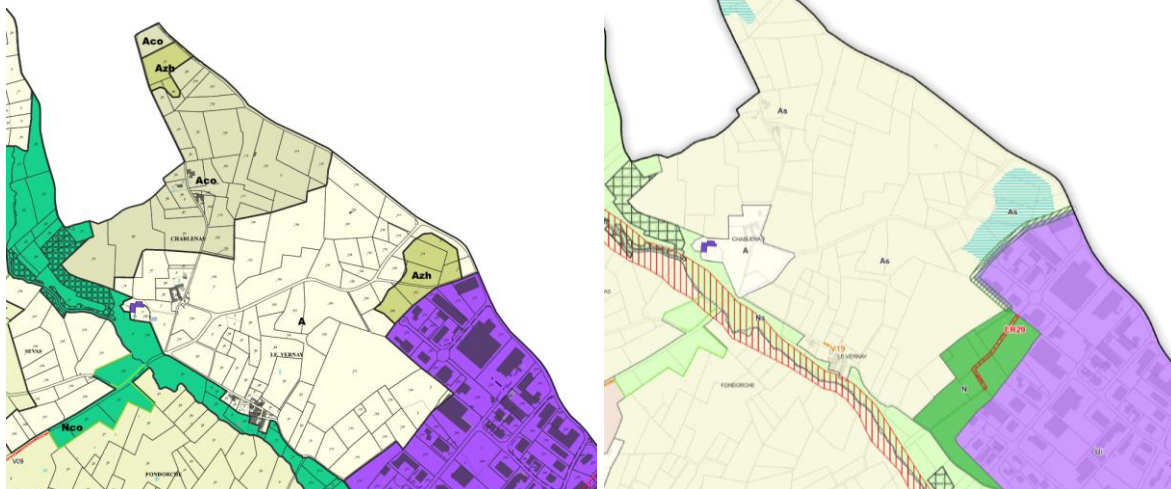
---

Se référer aux dispositions générales.

### ARTICLE UI 13 : Desserte des terrains par les réseaux publics

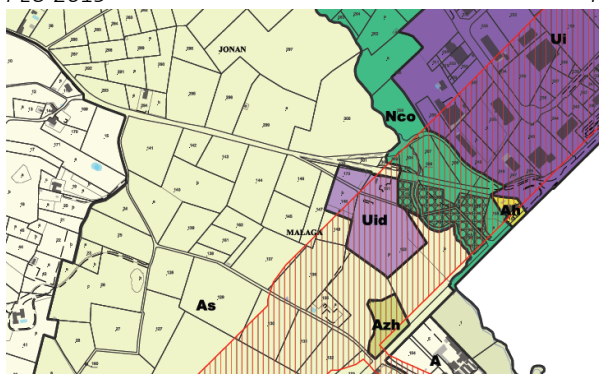
---

Se référer aux dispositions générales.

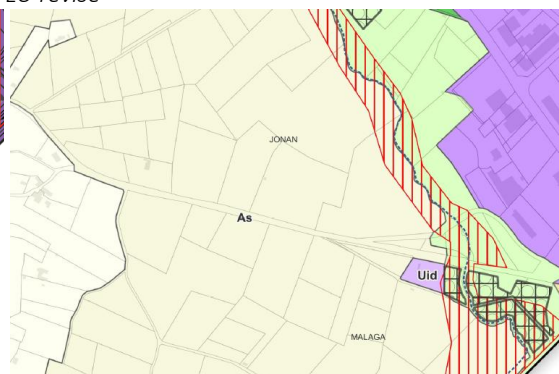


Par ailleurs, le site de la compostière auparavant classée en Uid est passé en zone As au regard des sensibilités environnementales de son environnement global. Ce changement n'empêche la poursuite de l'activité existante, mais évite les nouvelles constructions qui ne seraient pas en cohérence avec les objectifs de la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

PLU 2019



PLU révisé



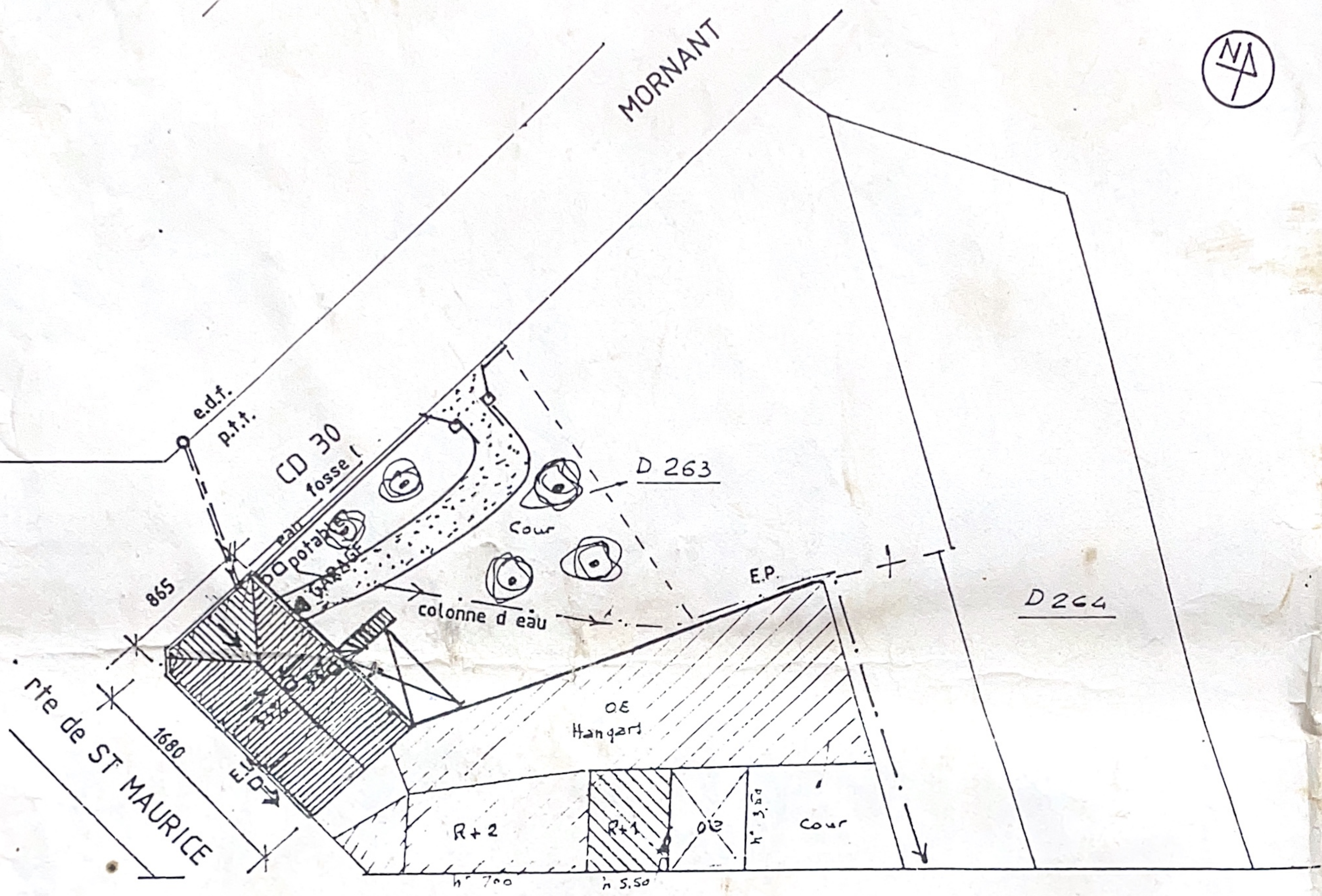
### **La zone à vocation agricole « paysage » : Ap**

La zone agricole paysage présente une constructibilité limitée, et plus stricte que la zone A, pour des raisons de protection du paysage ;

Délimitation de la zone : Cette zone agricole « paysage » a été délimitée sur la base de cette même zone dessinée au plan de zonage en vigueur. De plus, cette zone intègre également les zones « agricole sensible » du plan du règlement graphique en vigueur, afin de simplifier la lecture du zonage.

Les documents de la contributions N°5 (5 documents) de Magali PEIXOTO (NEXITY) sont un doublon de la contribution N°4

Hoi



CD 42

RIVE DE GIER

VILLE

Bernard CHASSAGNEUX  
ARCHITECTE DPLG A.A.E.  
20, rue du Volat BP 24  
63290 ST GENES LES OLLIERES  
Tél. 78 14 84 23

MELLE D.GUYOT  
BELLEVUE  
PLAN DE MASSE

le 19-5-1993  
ech. 1/500

sous reserve de l'exactitude  
du document fourni

# FIDAL

## AVOCATS

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**  
Révision générale du PLU de Mornant

**Mairie de Mornant**  
**Place de la Mairie,**  
**BP 6**  
**69440 MORNANT**

*Lyon, le 1<sup>er</sup> juillet 2025*

Envoi par LRAR et dépôt sur le Registre dématérialisé de l'enquête publique

**Objet : demande de modifications des principes d'aménagement de l'OAP n°3 Verdelet / Condamain du PLU de la Ville de Mornant dans le cadre de sa révision générale**

Monsieur le Commissaire Enquêteur

**1.** J'ai l'honneur de prendre votre attache dans le cadre de l'enquête publique en cours concernant la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Mornant, et dans les intérêts de ma cliente, la SCI La Bourrelière, et à la suite de notre rendez-vous du 25 juin 2025.

Ma cliente est propriétaire des parcelles cadastrées section BH n°248 et n°249, sises 30-32 rue Jean Condamain.



*Extrait cadastre.data.gouv*

18 Rue Félix Mangini • 69009 Lyon • France • fidal.com  
Tél : 04.72.85.70.00 • Barreau de Lyon • Palais Toque 708

FIDAL - Société d'avocats • Société d'exercice libéral par actions simplifiée à directoire et conseil de surveillance. Capital : 6 000 000 Euros • 525 031 522 RCS Nanterre  
TVA Union Européenne - FR 42 525 031 522 - NAF 6910Z • Siège social : 4-6 avenue d'Alsace - 92400 Courbevoie - France • T : 01 46 24 30 30 • Barreau des Hauts-de-Seine

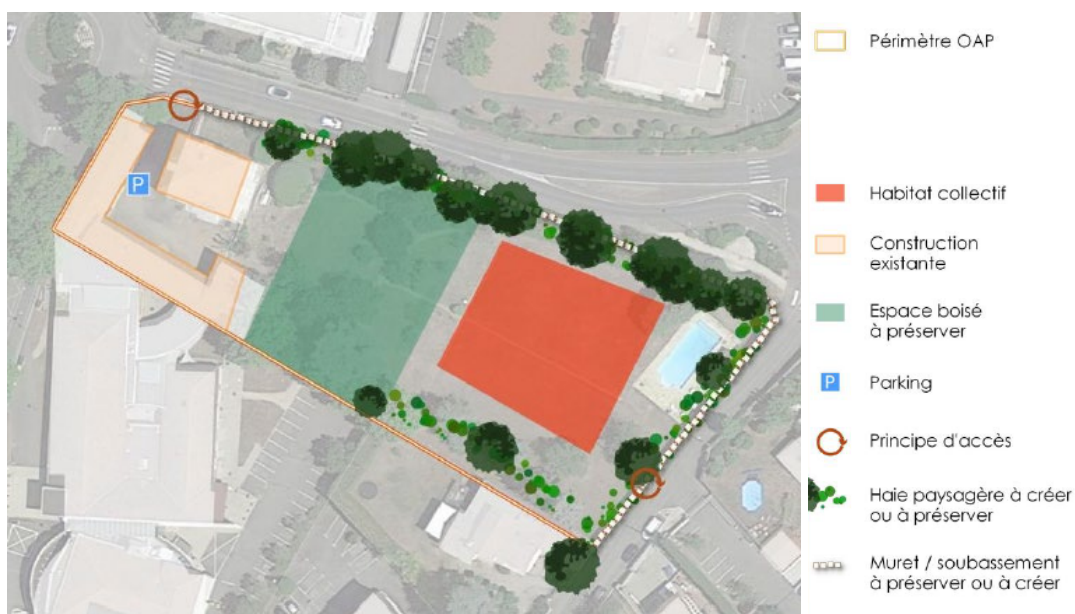
2. Cette parcelle, située en entrée de village, accueille actuellement la résidence principale de Monsieur Jean GIRARD, gérant de la SCI La Bourrelière. Cette propriété familiale de type maison bourgeoise bénéficiant d'un parc arboré présente un fort intérêt patrimonial pour la Commune de Mornant et constitue un bâti ayant vocation à être préservé.

En outre, la position du tènement et son orientation induisent que les constructions qui y sont édifiées sont particulièrement visibles et participent directement à la valorisation architecturale de l'entrée de village.



*Extrait Google Street View*

3. À l'occasion d'une réflexion commune des associés de la SCI La Bourrelière s'agissant de l'évolution potentielle de ce bâti pour l'avenir, ces derniers ont relevé qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Verdelet / Condamin » est pressentie sur ces parcelles par le PLU en cours de révision.



*Extrait schéma de principe de l'OAP Verdelet/condamin*

Aux termes de cette OAP, les auteurs du futur PLU entendent attribuer à ces parcelles la vocation suivante :

- Maintien de la destination « habitation » du tènement ;
- Poursuite de l'objectif de mixité sociale ;
- Volonté de densification *via* la création de 27 logements minimum hors construction existante ;
- Préservation du patrimoine bâti et du caractère arboré des abords ;
- Préservation d'un tampon arboré entre les deux immeubles.

4. La SCI La Bourrelière partage entièrement les objectifs poursuivis et les principes défendus par l'OAP eu égard aux objectifs nationaux de l'urbanisme et des caractéristiques de la parcelle (centralité, végétation préexistante, intérêt patrimonial).

Par un courrier en date du 3 juin 2025, la SCI La Bourrelière vous a adressé des observations quant aux principes d'aménagement retenus pour l'OAP Verdelet/Condamain par le futur PLU et leurs incidences pratiques.

A l'occasion d'un rendez-vous en mairie le 25 juin dernier, nous vous avons fait part de plusieurs interrogations quant à la révision du cours du PLU de Mornant.

Par le présent courrier, la SCI La Bourrelière entend compléter ses précédentes observations.

\* \*

\*

5. **En premier lieu**, il est constant que le rapport de présentation du PLU permet aux auteurs du PLU d'expliquer les choix retenus par la commune pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

S'agissant plus particulièrement des OAP, celles-ci ont vocation, comme le règlement, à décliner les orientations retenues dans le PADD et avec lequel elles doivent être cohérentes.

À cet égard, le rapport de présentation du futur PLU de Mornant précise que les futures opérations couvertes par des OAP concourent à répondre aux objectifs du projet politique, au titre desquels :

« (...) »

- *AXE III. Objectif 2/ Conforter la présence de nature en ville en assurant la préservation au maximum des éléments végétaux, les espaces de pleine terre présents sur site.*
- *AXE IV. Objectif 1/ Organiser le développement au sein de l'enveloppe urbaine en admettant des secteurs d'OAP essentiellement au sein du tissu urbain constitué, majoritairement situés à proximité de la centralité villageoise. Certains secteurs ont vocation à muter, en renouvellement urbain (OAP Poste Gare, OAP rue Boiron). Tous les autres secteurs d'OAP ont vocation à se densifier, de manière raisonnée.*
- *AXE IV. Objectif 2/ Poursuivre la diversification de l'habitat et des fonctions urbaines en proposant des typologies d'habitat diversifiées (du collectif à l'intermédiaire à l'individuel) et*

*des objectifs de construction de logements abordables au sein des opérations. En termes de mixité fonctionnelle, l'OAP Poste / Gare, accompagnant la restructuration de l'avenue de Verdun, projette l'intégration de cellules commerciales en rez-de-chaussée, de part et d'autre de l'avenue. (...) »*

**Extrait du rapport de présentation p. 69**

L'OAP Verdelet/Condamain vise précisément à répondre à ces objectifs :

- Maintien et renforcement de la trame verte urbaine, par la mise en valeur de l'espace vert existant sur l'unité foncière ;
- Densification dans le respect des morphologies existantes, a proximité de la centralité villageoise ;
- Densification par une nouvelle offre résidentielle favorisant la mixité sociale par la création de 27 logements minimum dont 50% devront être affectés à des logements abordables ;

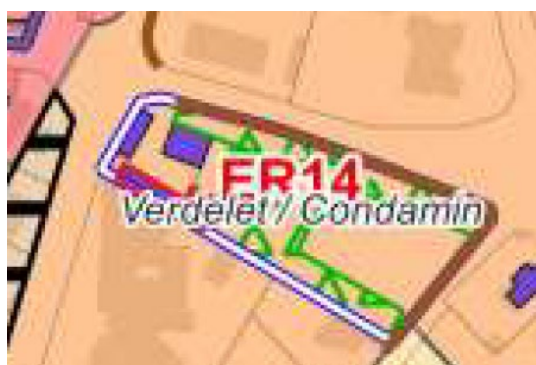
Cette OAP satisfait également l'objectif n°1 de la première thématique du PADD visant à « *préserver les éléments remarquables du paysage et encadrer l'évolution du patrimoine bâti* », en particulier :


- « *Préserver les éléments du patrimoine bâti local (les loges, les anciens bâtiments agricoles), les murs en pierres sèches et les vieux portails remarquables.* »

**Extrait du PADD p. 3**

**6.** L'ensemble de ces objectifs est par ailleurs traduit dans le règlement du futur PLU, dont il ressort que sur le tènement, classé en zone UB 1 :

- Les bâtiments existant à l'Ouest sont identifiés comme des bâtiments remarquables à préserver ;
- La majorité du terrain non construit est identifié comme Espace vert à préserver
- Une partie à l'Est du terrain n'est grevée d'aucune contrainte, de sorte à permettre la densification de l'urbanisation.



 Bâtiment remarquable à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

 Espace vert à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

**Extrait du règlement graphique du futur PLU**

**En synthèse, trois enjeux principaux sont identifiés sur ce le tènement dont la SCI La Bourrelière est propriétaire :**

- **L'enjeu de densification et de développement de l'offre résidentielle ;**
- **L'enjeu de préservation et de mise en valeur des éléments patrimoniaux remarquables ;**
- **L'enjeux de mise en valeur des espaces verts.**

**La satisfaction de l'ensemble de principes d'aménagement interroge ma cliente.**

**7. En effet, et en deuxième lieu,** si l'ensemble de ces enjeux et objectifs paraissent justifiés d'un point de vue politique, il apparaît en revanche qu'en pratique, **la coexistence de ces contraintes sera difficilement réalisable en pratique.**

Il résulte de l'application combinée des dispositions contenues dans l'OAP Verdelet/Condamin dans le règlement du futur PLU, traduisant les orientations du PADD à l'aune du Rapport de Présentation, que tout programme de construction devra :

- Comporter a minima 27 logements dont 14 logements abordables ;
- Présenter corrélativement entre 27 et 54 (en cas de logements abordables en accession, et non en locatif social) places de stationnement ;
- Le tout dans une recherche globale de valorisation du patrimoine bâti existant et des espaces verts.

**8.** Eu regard aux principes d'aménagement de la parcelle, il semble difficile de concilier :  
⇒ la préservation du patrimoine bâti ayant vocation à accueillir des logements de standing,  
⇒ à un projet de réalisation d'un immeuble collectif accueillant au moins 27 logements.  
La réalisation concomitante de ces projets sera susceptible de générer des conflits de voisinage entre les occupants de l'immeuble existant et de **nuire à l'harmonie architecturale et paysagère des lieux.**

Il peut même être considéré que la réalisation d'une nouvelle construction d'au moins 27 logements dont 14 logements abordables **ne permettra pas de satisfaire l'objectif de préservation et d'amélioration de la qualité des entrées de villes** promu par le PADD.

***Extrait du PADD p. 3***

La réalisation de nombreux logements sur le tènement, dans la limite de l'emprise déterminée par l'OAP et par les contraintes relatives aux espaces verts, aura pour effet d'aboutir à la livraison de logements de type T1 ou T2 principalement.

Or, au regard de la composition majoritaire des ménages sur la Commune de Mornant (couples avec enfants, selon le Diagnostic du rapport de présentation du futur PLU), **une telle typologie s'avèrera incompatible avec les besoins réels en logement sur la Commune.**

En outre, il ressort des observations consultables sur le guichet unique relatif à l'enquête publique en cours que la société NEXITY est porteuse d'un projet de construction d'une résidence sénior sur le territoire de Mornant, en envisage de réaliser des logements T1 ou T2. Autrement dit, les besoins en ce sens seront pourvus, et la réalisation d'un projet de construction présentant des typologies similaires sera nécessairement superflue.

La densité induite et les contraintes financières ne pourront permettre d'édifier un immeuble présentant une qualité architecturale en adéquation avec l'objectif susvisé.

**9.** De la même manière, le **nombre de places de stationnement** induit par une telle construction ne pourra pas être réalisé en surface du tènement, au droit de l'immeuble collectif, sans porter atteinte aux espaces verts à préserver.

La seule possibilité offerte à un constructeur pour réaliser l'ensemble des stationnements imposés serait de les implanter en sous-sol, induisant alors un coût financier particulièrement élevé.

Or, le coût de la réalisation de places de stationnement en sous-sol ne pourra pas être compensé par les recettes générées par la commercialisation de l'opération, dès lors que l'équilibre financier de celle-ci sera d'ores et déjà considérablement impacté par l'obligation faite à tout projet de construction sur ce tènement de prévoir 50 % de logement abordable.

Il est en toute hypothèse rappelé que la Commune de Mornant ne figure pas au titre des communes visées par l'article 55 de la loi SRU, et n'est partant pas soumise à l'obligation de réaliser des logements sociaux.

**En somme, la superposition des contraintes, si elles apparaissent légitimes, a pour effet de :**

- ✓ **porter préjudice à la valorisation potentielle du foncier compte tenu des difficultés de commercialisation qu'elles engendrent d'une part et à l'objectif de préservation et d'amélioration de la qualité des entrées de villes d'autre part ;**
- ✓ **mettre en péril la mise en œuvre de l'OAP faute de pouvoir identifier un porteur de projet à même de satisfaire l'ensemble des contraintes selon des conditions économiquement viables.**

**En définitive, les exigences de l'OAP apparaissent de nature à limiter l'évolution effective du tènement, conformément aux ambitions des auteurs du futur PLU.**

**10.** Je vous propose par conséquent des principes d'aménagement alternatifs à ceux ressortant des documents du futur PLU, afin de permettre une densification du tènement tout en garantissant une préservation du bâti et des espaces verts existant.

Il pourrait ainsi être envisagé :

- Une réduction de l'emprise de l'espace boisé à préserver et/ou une réduction de la densité attendue des constructions afin de concilier les enjeux de densification et de préservation des espaces verts ;
- Une diminution de la densité attendue en partie Est afin de garantir une respiration urbaine garante d'une meilleure insertion architecturale de l'immeuble ;

- Une diminution de la part dédiée au logement abordable afin de ne pas obérer la rentabilité financière de l'opération dès lors que l'ambition de valorisation du patrimoine bâti et de préservation des espaces verts conduira d'ores et déjà à réduire les recettes générées par l'opération de construction. Corrélativement, la diminution de la part de logement abordable permettra de replacer l'enjeu architectural et patrimonial du site au cœur du projet.

Telles sont les observations que je souhaite porter à votre attention pour la SCI La Bourrelière.

\* \*

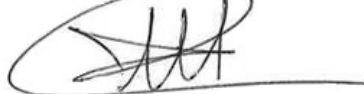
\*

Espérant que vous donnerez un avis favorable sur ces demandes et me tenant à votre entière disposition s'agissant de vous apporter tout complément d'information que vous souhaiteriez,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma haute considération.

**Aude-Estelle AMBLARD**

**Avocat-Associée**



**SAS Terra Innova**

45 rue de la Bourse, 69002, Lyon

Contact : Pierre Foucard

E-mail : pierre.foucard@terrainnova.fr

Tel : 06 02 57 78 93

**A l'attention du commissaire enquêteur,  
dans le cadre de la révision du PLU de la  
commune de Mornant.**

**Objet :** travaux d'exhaussement en zone agricole en vue d'aménagement agricole et paysager sur la commune de Mornant, et compatibilité avec le projet de PLU de Mornant arrêté le 18 novembre 2024

Mr le commissaire enquêteur,

Terra Innova est un bureau d'étude œuvrant à l'échelle nationale et spécialisé dans l'accompagnement de maîtrises d'ouvrages publiques/privées et d'entreprises de travaux publics pour la valorisation agroécologique des terres excavées. Terra Innova encadre à l'échelle nationale des mouvements de terres sur des opérations d'ampleur variées, afin :

- D'éviter l'enfouissement en décharge (ISDI) de terres non polluées et présentant un intérêt agronomique, en trouvant des alternatives comme la valorisation des terres sur des parcelles agricoles situées à proximité du chantier et présentant des problématiques agronomiques à résoudre ;
- De transformer des déchets en ressource, en rendant des ressources en terres - aujourd'hui inexploitées - utiles à l'amélioration des agroécosystèmes, en favorisant au maximum la logique d'économie circulaire et en limitant l'empreinte carbone des chantiers (par exemple avec la création de substrat fertile à partir de terres inertes) ;
- D'encadrer l'ensemble des aspects réglementaires et de traçabilité associée à la valorisation de ces terres.

Nous développons actuellement un projet d'aménagement agricole et paysager impliquant des mouvements de terres et des exhaussements de terrain, au sein de la Commune de Mornant. Dans ce cadre nous sommes en discussion avec deux agriculteurs mornantais souhaitant tous les deux réaménager un ilot parcellaire afin d'améliorer les qualités agronomiques de leur sol en place, et favoriser de meilleurs rendements futurs. La zone concernée est située en zone A du PLU (*en dehors de zones humides ou zones inondables, en dehors également d'espaces naturels sensibles*), pour un total de 1ha d'emprise. L'ilot parcellaire concerné est principalement cultivé en céréales, et présente - sur la surface concernée par l'aménagement - un très faible potentiel agronomique en raison d'une épaisseur de sol très superficielle (30 à 50 cm maximum) et d'un caractère très séchant et érosif au vu de la granulométrie du sol à dominante sableuse et à tendance caillouteuse.

L'objectif de l'aménagement que nous proposons est d'apporter des terres inertes présentant un intérêt agronomique (terres fines, limoneuses à limono argileuses) afin d'augmenter la capacité d'enracinement des végétaux et la capacité du sol à retenir l'eau, rendant ainsi la parcelle plus résiliente face aux risques de sécheresses. Nous prévoyons également la plantation d'un linéaire de 80m de haie bocagère (choix des essences à définir en lien étroit avec la Communauté de Communes du Pays Mornantais) le long de la parcelle afin d'améliorer le réseau de haies existant et d'isoler la parcelle de la route départementale contigüe.

Ce projet a d'ores et déjà été soumis à une validation réglementaire de principe (urbanisme, environnement) et une validation technique du projet (principes d'aménagements, itinéraire à suivre pour les camions transportant la terre) par la Commune de Mornant et par la Communauté de Commune du Pays Mornantais. Le Département du Rhône sera également concerté concernant les voiries. Enfin, la DDT du Rhône sera également consultée par le biais d'un porter à connaissance. Le projet est encadré par une convention entre Terra Innova, l'exploitant de la parcelle, et les différent(e)s propriétaires. L'objectif de réaliser ce projet courant été/automne 2025.

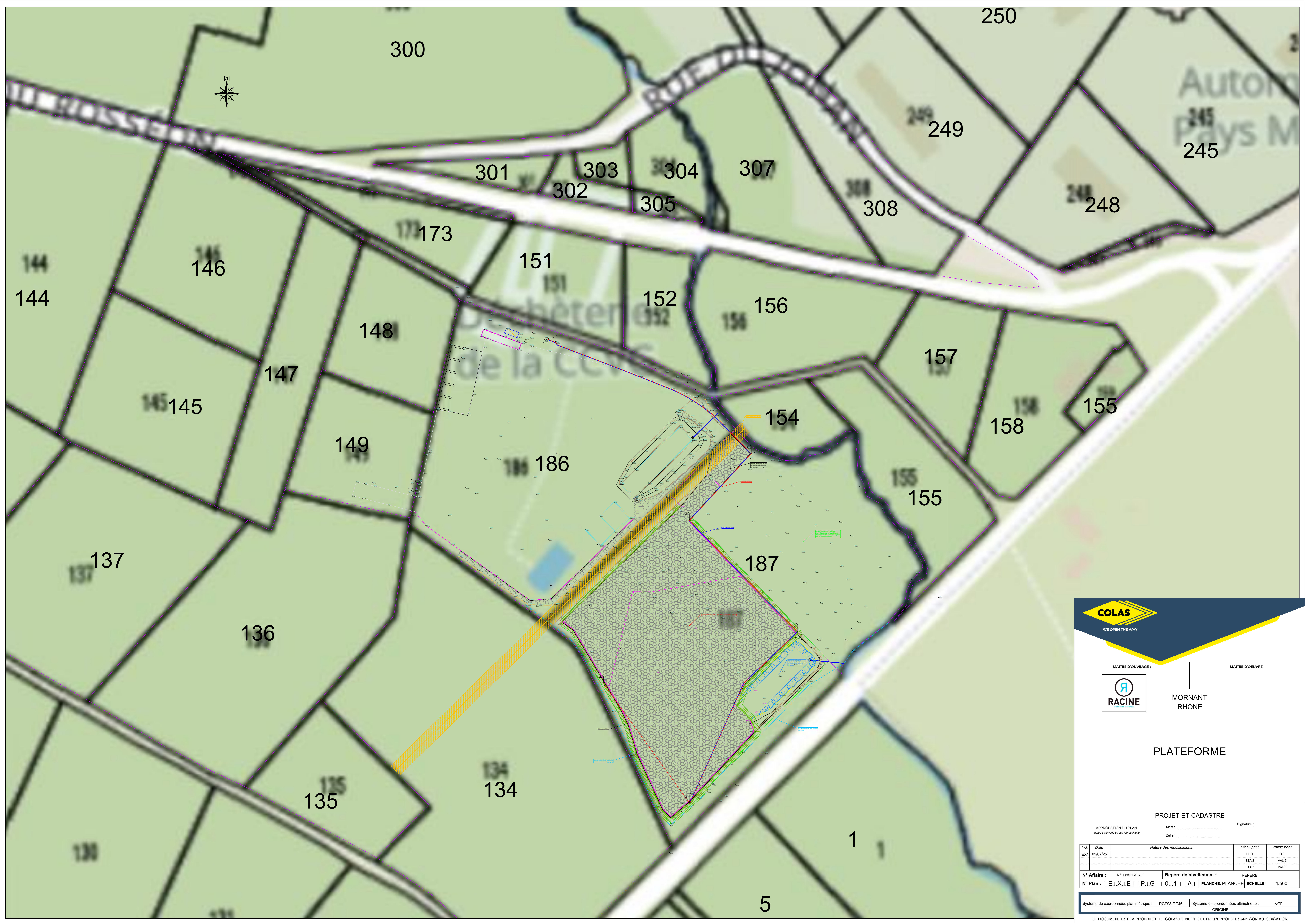
La version précédente du PLU de Mornant rendait possible ce type d'aménagements avec la formulation suivante : « *Sont admis sous conditions, sous réserve d'être situé en zone A à l'exception du secteur Azh (...) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone* ».

La version actuelle envisagée du PLU arrêté le 18/11/2024 et soumis à enquête publique par arrêté du 09/05/2025 rend plus difficile ce type d'aménagements, avec la formulation suivante dans l'article A2 qui dicte les occupations et utilisation du sol autorisées à des conditions particulières : sont autorisés « ***Dans toutes les zones A (à l'exception de la zone As) (...) les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ni perturber l'écoulement naturel des eaux et leur infiltration dans le sol*** ». La formulation actuelle du projet de PLU implique donc que toute opération d'affouillement / exhaussement de terrain dans un contexte autre que la réalisation de constructions est interdit, interdisant *de facto* l'aménagement envisagé et décrit précédemment. Cela est préjudiciable pour les exploitants agricoles souhaitant aménager des terrains en vue d'améliorer leur capacité d'exploiter.

Il est donc proposé au Commissaire enquêteur d'ouvrir la voie à des affouillements / exhaussements dans le cadre d'aménagements agricoles, en ajoutant le terme « aménagements » dans l'article A2, de manière à faire paraître la proposition suivante : sont autorisés « ***Dans toutes les zones A (à l'exception de la zone As) (...) les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'aménagements agronomiques autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ni perturber l'écoulement naturel des eaux et leur infiltration dans le sol*** ». Il est par ailleurs proposé au Commissaire enquêteur de sécuriser le PLU afin d'éviter de potentielles dérives liées aux pratiques d'exhaussements de terrain, en indiquant des limitations de hauteur d'apport moyenne de matériaux terreux (*par exemple limité à 1,5m de hauteur moyenne et ne dépassant pas 2m*) et en ajoutant une mention permettant de cibler des aménagements agricoles ayant une réelle vocation d'amélioration agronomique et environnementale : « ***Les affouillements/exhaussements liés à des aménagements agronomiques doivent être justifiés par des objectifs de préservation et/ou d'amélioration du caractère de la zone et de la résilience climatique des exploitations agricoles*** ».

Je vous remercie et reste à votre disposition pour en discuter.

Pierre Foucard



MAITRE D'OUVRAGE :



MAITRE D'OEUVRE :

MORNANT  
RHONE

PLATEFORME

PROJET-ET-CADASTRE

APPROBATION DU PLAN

(Maître d'Ouvrage ou son représentant)

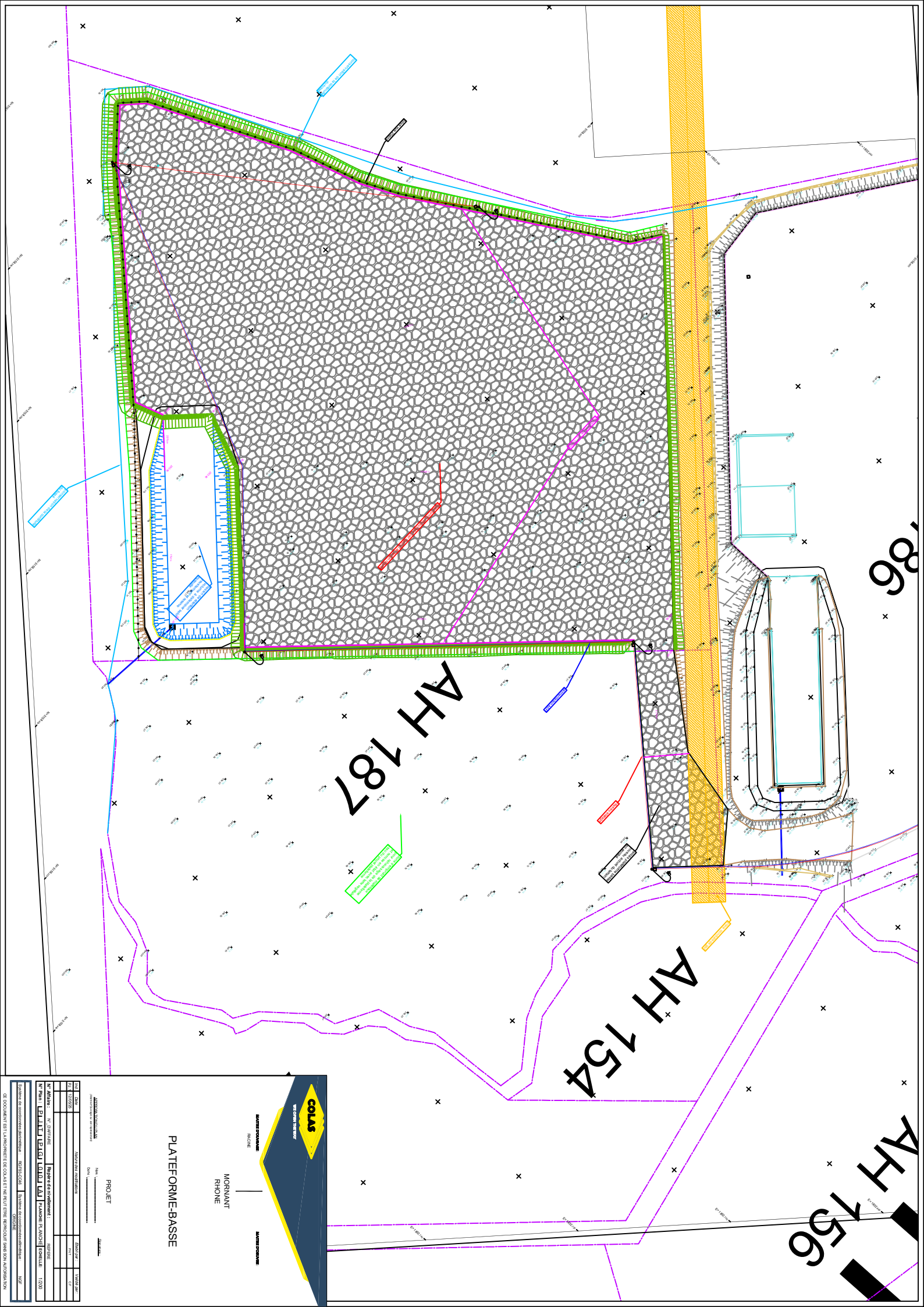
Nom : .....  
Date : .....

Signature : .....

Ind.	Date	Nature des modifications	Elab. par :	Validé par :
EX1	02/07/25		PLT	CF
			ETA.2	VAL.2
			ETA.3	VAL.3

N° Affaire :	N° D'AFFAIRE	Repère de nivellement :	REPERE
N° Plan :	E.I.X.I.E   P.I.G   0.1   A	PLANCHE: PLANCHE	ECHELLE: 1/500

Système de coordonnées planimétrique :	RGF93-CC46	Système de coordonnées altimétrique :	NGF
ORIGINE			

[illegible]

MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

MAIRIE DE MORNANT

BP 6

69440 MORNANT

**Objet :** Observations présentées dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de MORNANT

Complément d'information

Par courriel : [enquete-publique-6228@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6228@registre-dematerialise.fr)

Monsieur le commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à notre rencontre du 10 juin 2025 en Mairie de Mornant pour la présentation de nos observations, votre visite de la plateforme RACINE Route de rosséon à Mornant le 30 juin 2025 et vos questions complémentaires faisant suite, vous trouverez ci-dessous et en PJ les éléments attendus.

- En annexe 1 : un plan de principe de l'extension projetée à l'est sur la parcelle AH 187 citée en référence dans notre courrier du 10 juin 2025 .
- En annexe 2 : un autre format de plan de principe du projet d'extension à l'est sur la parcelle AH 187 citée en référence dans notre courrier du 10 juin 2025 .

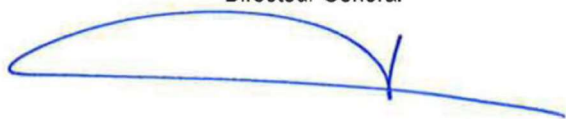
Sur ces 2 plans, nous vous avons signalé, en jaune, la position de la conduite de gaz.

Nous allons acquérir officiellement intégralement cette parcelle AH 187 le 22/07/2025.

Comme évoqué dans le courrier du 10 juin 2025, nous souhaiterions que cette parcelle soit classée Uid.

Vous remerciant par avance des suites que vous voudrez bien donner aux présentes observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes sincères salutations.

Cédric LEVRAT  
Directeur Général



**SAS Terra Innova**

45 rue de la Bourse, 69002, Lyon

Contact : Pierre Foucard

E-mail : pierre.foucard@terrainnova.fr

Tel : 06 02 57 78 93

**A l'attention du commissaire enquêteur,  
dans le cadre de la révision du PLU de la  
commune de Mornant.**

**Objet :** travaux d'exhaussement en zone agricole en vue d'aménagement agricole et paysager sur la commune de Mornant / compatibilité avec le projet de PLU de Mornant arrêté le 18 novembre 2024

Mr le commissaire enquêteur,

Terra Innova est un bureau d'étude œuvrant à l'échelle nationale et spécialisé dans l'accompagnement de maîtrises d'ouvrages publiques/privées et d'entreprises de travaux publics pour la valorisation agroécologique des terres excavées. Terra Innova encadre à l'échelle nationale des mouvements de terres sur des opérations d'ampleur variées, afin :

- D'éviter l'enfouissement en décharge (ISDI) de terres non polluées et présentant un intérêt agronomique, en trouvant des alternatives comme la valorisation des terres sur des parcelles agricoles situées à proximité du chantier et présentant des problématiques agronomiques à résoudre ;
- De transformer des déchets en ressource, en rendant des ressources en terres - aujourd'hui inexploitées - utiles à l'amélioration des agroécosystèmes, en favorisant au maximum la logique d'économie circulaire et en limitant l'empreinte carbone des chantiers (par exemple avec la création de substrat fertile à partir de terres excavées) ;
- D'encadrer l'ensemble des aspects réglementaires et de traçabilité associée à la valorisation de ces terres.

Nous développons actuellement un projet d'aménagement agricole et paysager impliquant des mouvements de terres et des exhaussements de terrain, au sein de la Commune de Mornant. Dans ce cadre nous sommes en discussion avec deux agriculteurs mornantais souhaitant tous les deux réaménager un ilot parcellaire afin d'améliorer les qualités agronomiques de leur sol en place, et favoriser de meilleurs rendements futurs. La zone concernée est située en zone A du PLU (*en dehors de zones humides ou zones inondables, en dehors également d'espaces naturels sensibles*), pour un total de 1ha d'emprise. L'ilot parcellaire concerné est principalement cultivé en céréales, et présente - sur la surface concernée par l'aménagement - un très faible potentiel agronomique en raison d'une épaisseur de sol très superficielle (30 à 50 cm maximum) et d'un caractère très séchant et érosif au vu de la granulométrie du sol à dominante sableuse et à tendance caillouteuse.

L'objectif de l'aménagement que nous proposons est de valoriser des terres inertes présentant un intérêt agronomique (terres fines, limoneuses à limono argileuses) afin d'augmenter la capacité d'enracinement des végétaux et la capacité du sol à retenir l'eau, rendant ainsi la parcelle plus résiliente face aux risques de sécheresses. Nous prévoyons également la plantation d'un linéaire de 80m de haie bocagère (choix des essences à définir en lien étroit avec la Communauté de Communes du Pays Mornantais) le long de la parcelle afin d'améliorer le réseau de haies existant et d'isoler la parcelle de la route départementale contigüe.

Ce projet a d'ores et déjà été soumis à une validation réglementaire de principe (urbanisme, environnement) et une validation technique du projet (principes d'aménagements, itinéraire à suivre pour les camions transportant la terre) par la Commune de Mornant et par la Communauté de Commune du Pays Mornantais. Le Département du Rhône sera également concerté concernant les

voiries. Enfin, la DDT du Rhône sera également consultée par le biais d'un porter à connaissance. Le projet est encadré par une convention entre Terra Innova, l'exploitant de la parcelle, et les différent(e)s propriétaires. L'objectif de réaliser ce projet courant été/automne 2025.

La version précédente du PLU de Mornant rendait possible ce type d'aménagements avec la formulation suivante : « *Sont admis sous conditions, sous réserve d'être situé en zone A à l'exception du secteur Azh (...) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone* ».

La version actuelle envisagée du PLU arrêté le 18/11/2024 et soumis à enquête publique par arrêté du 09/05/2025 rend plus difficile ce type d'aménagements, avec la formulation suivante dans l'article A2 qui dicte les occupations et utilisation du sol autorisées à des conditions particulières : sont autorisés « ***Dans toutes les zones A (à l'exception de la zone As) (...) les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ni perturber l'écoulement naturel des eaux et leur infiltration dans le sol*** ». La formulation actuelle du projet de PLU implique donc que toute opération d'affouillement / exhaussement de terrain dans un contexte autre que la réalisation de constructions n'est pas autorisée, interdisant *de facto* l'aménagement envisagé et décrit précédemment. Cela est préjudiciable pour les exploitants agricoles souhaitant aménager des terrains en vue d'améliorer leur capacité d'exploiter.

Il est donc proposé au Commissaire enquêteur d'ouvrir la voie à des affouillements / exhaussements dans le cadre d'aménagements agricoles, en ajoutant le terme « aménagements agronomiques » dans l'article A2, de manière à faire paraître la proposition suivante : sont autorisés « ***Dans toutes les zones A (à l'exception de la zone As) (...) les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'aménagements agronomiques autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ni perturber l'écoulement naturel des eaux et leur infiltration dans le sol*** ».

Il est par ailleurs proposé au Commissaire Enquêteur de sécuriser le PLU afin d'éviter de potentielles dérives liées aux pratiques d'exhaussements de terrain, en formulant des limitations de hauteur d'apport moyenne de matériaux terreux pour des exhaussements agricoles : par exemple « limités à 1,5m de hauteur moyenne et ne dépassant pas 2m », sauf exceptions au cas par cas pour des aménagements dûment justifiés visant à des corrections topographiques de terrain et/ou reprofilage de pentes. *Exemple : mise en place de talus ou de terrasses agricoles pouvant nécessiter localement des épaisseurs d'apports plus importantes.*

En alternative, afin de rester plus général et de moins complexifier le PLU, il semble suffisant de se cantonner à une formulation permettant d'autoriser des exhaussements en vue d'aménagements agricoles ayant une vocation d'amélioration agronomique et environnementale : « ***Les affouillements / exhaussements liés à des aménagements agronomiques doivent être justifiés par des objectifs de préservation et/ou d'amélioration du caractère de la zone et de la résilience climatique des exploitations agricoles*** ».

Je vous remercie et reste à votre disposition pour en discuter.

Pierre Foucard

Le 03/07/2025

Olivier MOINE  
1 rue de la Grange Dodieu  
69440 MORNANT  
Mail : [omoine@hotmail.fr](mailto:omoine@hotmail.fr)

A l'attention de M. Jean-Jacques GALLETY,  
commissaire enquêteur dans le cadre du projet  
de révision du PLU de MORNANT

Par mail : [enquete-publique-6228@registre-  
dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6228@registre-dematerialise.fr)

Remis au commissaire enquêteur

A Mornant, le 4 juillet 2025,

Objet : Réclamations et Observations dans le cadre de l'enquête publique dans du projet  
de révision du PLU de MORNANT

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du nouveau PLU de MORNANT,  
je vous adresse mes réclamations et observations sur les points suivants :

**Opposition au classement en espace boisé classé pour les parcelles AV 28 et 29**

Je constate qu'une partie de ma propriété, savoir la limite sud des parcelles cadastrées AV 28 et 29, est classée dans le projet du futur PLU en « espace boisé classé » au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Cette classification figure en teinte noire hachurée dans le projet de plan de zonage (C7 Zonage) et dans l'annexe C3 aux pages 36, 38 et 42.

Sauf erreur de ma part, l'article applicable aux espaces boisés classés n'est plus l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, mais l'article L 113-1 du même code.

Dans ce nouveau PLU, il est fait référence pour les espaces boisés classés aux dispositions prises dans le PADD, et notamment à l'Axe I « Préserver la qualité de vie et le bien être des mornantais ». Je ne parviens pas à comprendre la motivation du classement en espace boisé appliqué à mon seul terrain sans que la zone qui veut être créée se poursuive aux parcelles boisées attenantes. Le classement en espace boisé de la parcelle AV 28 constitue à mon sens une erreur d'appréciation.

Je demande la suppression de cet espace boisé classé sur mes parcelles AV 28 et 29 pour les raisons suivantes :

- Absence de classement dans le PLU actuel : cette zone « espace boisé classé » n'existe pas dans le PLU actuel pour les parcelles AV 28 et 29,
- Présence d'aménagements existants : Il existe déjà des murs, une construction à usage de garage, ainsi qu'un chemin d'accès sur cette zone, ces aménagements

1 /

étant situés sur l'assiette même de la zone définie comme « espace boisé classé » dans le projet de PLU.

- Absence d'arbres remarquables, à ce jour, il y a assez peu d'arbres d'une certaine hauteur sur cette zone à l'exception d'un cyprès, d'un catalpa et de trois cerisiers en mauvais état.
- Incohérence avec la parcelle voisine cadastrée AV 157 (partie sud au-dessous du parking public) plus densément boisée, mais non concernée par ce classement. (Cf vue aérienne Google Earth en pièce jointe) Il en est de même avec l'autre parcelle attenante cadastrée AV 26.

Je tiens à signaler que lors d'une réunion publique en mairie au printemps 2024, j'avais eu l'impression d'apercevoir sur un plan projeté quelques secondes par les élus une zone boisée sur la limite sud de ma parcelle AV 28. Dans le prolongement de cette réunion, j'avais donc interrogé M. Gaël DOUARD, adjoint à l'urbanisme, qui m'avait indiqué quelques jours plus tard qu'après vérification aucun classement particulier ne visait ma parcelle. Lors de mon dernier échange avec M. DOUARD en début de semaine, celui-ci m'a confirmé le classement mais a indiqué que seulement une petite partie de ma parcelle était au final concernée par la zone en espace boisé classé.

Néanmoins, je tiens à signaler qu'en l'état les incidences de ce classement sont lourdes de conséquences.

En effet, en classant une partie des parcelles AV 28 et 29 en « espace boisé classé », toute future construction devrait être implantée à une distance minimale de 2 mètres de la limite de cet espace, comme stipulé à la page 82 de l'annexe C3. En conséquence, hors le garage déjà existant, son chemin d'accès et les murs existants, cela crée donc une zone de non aedificandi sur une partie importante de la limite sud de mes parcelles AV 28 et 29.

De plus, ce classement en espace boisé entraverait la possibilité d'élargir l'accès existant sur ma parcelle et de procéder aux raccordements de futures constructions aux différents réseaux (électricité, EU, EP, télécoms...). Cette entrave résulterait notamment des prescriptions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme (ex article L 130-1 alinéa 2). En l'état, ce classement créerait donc une situation d'enclavement pour le surplus de mon terrain.

Ainsi, je vous demande de supprimer ce classement en espace boisé classé des parcelles AV 28 et 29.

Il y a lieu de noter que si ma propriété bénéficiait d'un droit d'accès et d'un droit de raccordement via la parcelle AV 157 (parking public), pour rejoindre le chemin des arches, certaines difficultés évoquées ci-dessus ne se poseraient plus dans les mêmes termes.

### **Maintenir la protection du mur du chemin des arches**

Je constate dans le projet du nouveau PLU que le mur ancien situé à la limite ouest de la parcelle AV 157 (piste cyclable avec parking public) attenant à ce chemin des arches n'est plus classé comme « mur à préserver ».

Cela figure notamment dans le projet de plan de zonage (C 7 Zonage) ainsi qu'aux pages 36 et 38 de l'annexe C3.

Ce mur à préserver est caractéristique des murs anciens construits en son temps sur notre territoire. Ce mur figure dans le plan de zonage du PLU actuel comme « mur à préserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme », étant précisé que la longueur de ce mur a été réduite en 2024 par suite de travaux liés à l'aménagement de la piste cyclable.

Il y a donc lieu de corriger cette omission en maintenant la protection de ce mur existant en le classant comme « mur à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ».

#### **Maintenir la protection d'autres murs situés rue du docteur Carrez**

Je constate dans le projet du nouveau PLU, qu'il a été omis de classer comme « mur à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme » d'autres murs actuellement classés dans le PLU actuel comme « mur à préserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code l'Urbanisme » et notamment les murs anciens en pierre situés à la limite Nord des parcelles BK 321 (ancienne gendarmerie), 320 (crèche) et 322 (école maternelle et primaire) attenant à la rue du Docteur Carrez.

Il y a donc lieu de corriger ces omissions en maintenant la protection de ces murs en le classant comme « mur à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ».

#### **Maintenir des dérogations concernant la hauteur des murs de clôtures notamment pour le prolongement des murs existants**

Je constate que le projet de règlement ne reprend pas des dispositions équivalentes à celles prévues dans le PLU actuel (notamment à la page 45 du règlement du PLU actuel) permettant que la hauteur des murs pouvant être construit dans le prolongement d'un mur déjà existant puisse être de la même hauteur même s'il dépasse 2 mètres de hauteur : « Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante. »

Il convient à mon sens de conserver ce type de dispositions, ceci afin d'assurer une harmonie visuelle et une continuité architecturale. Il est en effet logique que l'édification du prolongement d'un mur déjà existant puisse se faire avec la même hauteur.

Il y a donc lieu de rectifier cette omission et autoriser, comme avec le PLU actuel, de déroger pour ces murs prolongés et ces murs déjà existants et ce pour les différentes zones U.

#### **Maintenir des règles spécifiques pour les ouvrages ayant pour but la protection acoustique notamment les clôtures de type murs anti-bruit :**

Je constate que le projet de règlement ne reprend pas des dispositions équivalentes à celles visées à la page 75 du règlement actuel permettant la construction de murs anti-bruit ou autres protections acoustiques avec des hauteurs dérogeant aux règles classiques.

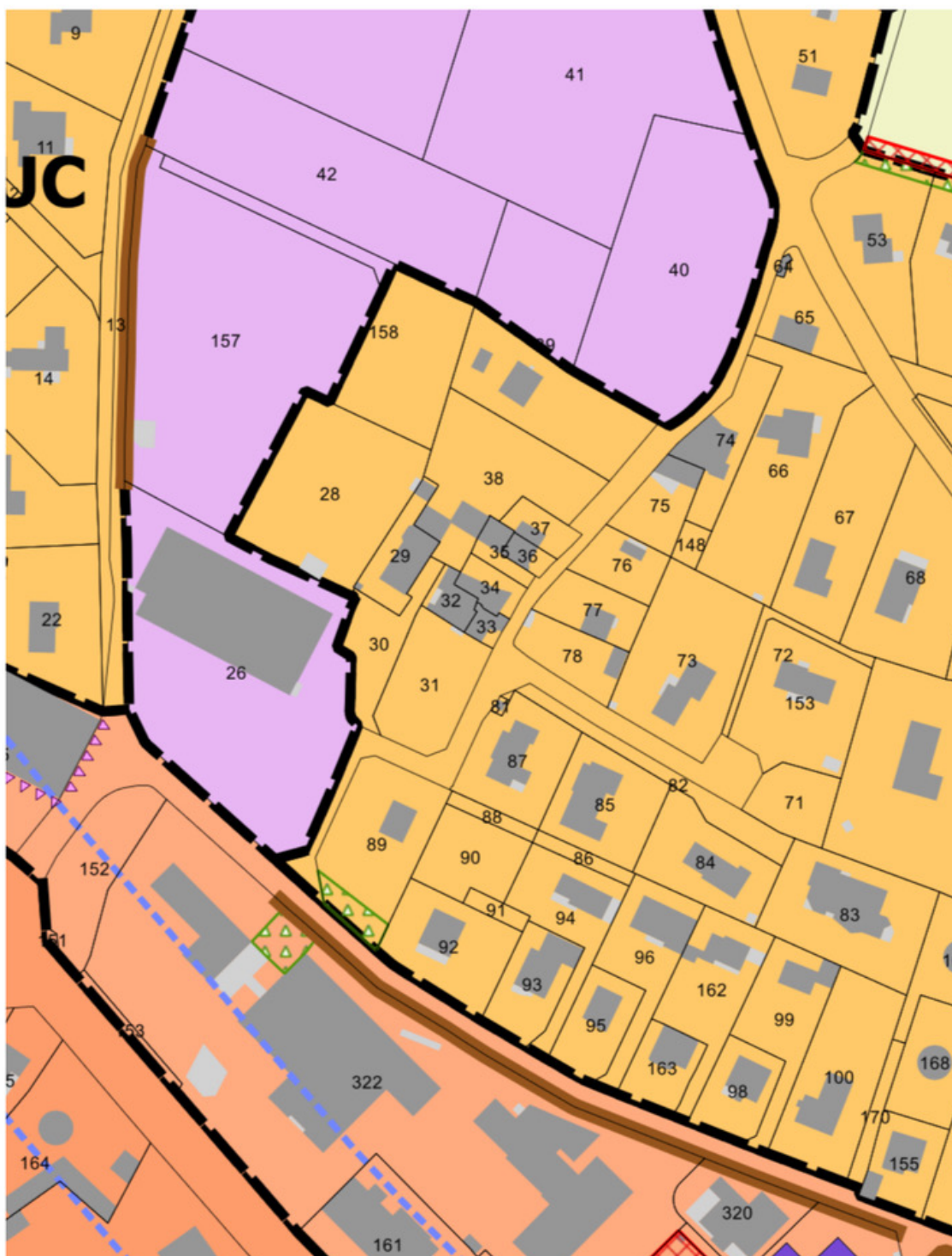
Il convient de maintenir de telles possibilités pour éviter une révision du PLU en cas d'éventuelles réalisations, dans le futur sur la commune de MORNANT de murs anti-bruit ou autres ouvrages pour la protection acoustique.







Pour réglementer dans les zones U ces murs et ouvrages ayant pour but la protection acoustique, il conviendra de se référer aux hauteurs et aux matériaux préconisés par les professionnels de l'acoustique pour ce type de construction, et notamment celles et ceux pouvant être définis dans les études de BET.

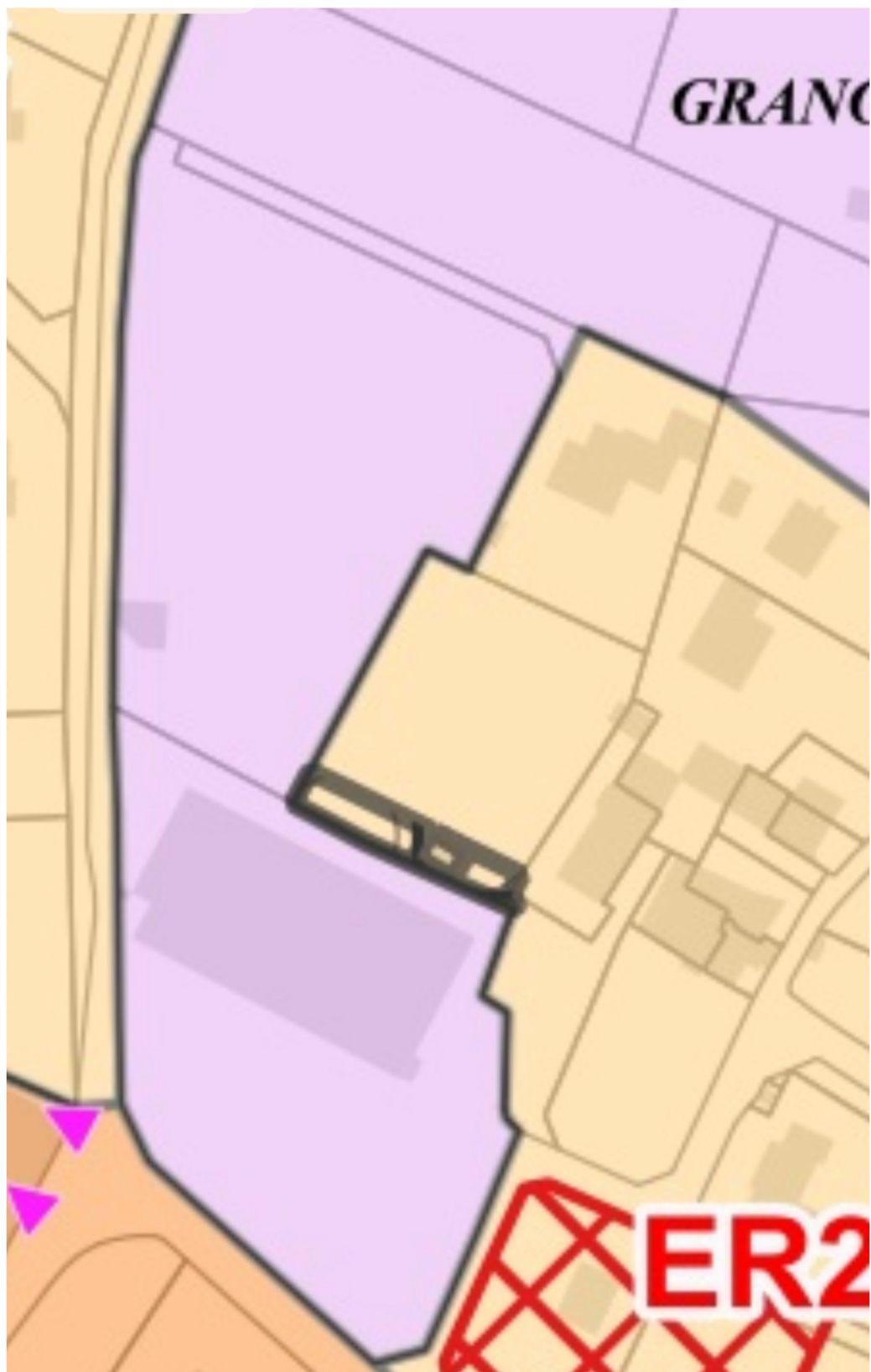
Espérant que vous donnerez un avis favorable à mes demandes, je me tiens à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.


Olivier MOINE






-  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



Espace Boisé Classé		<p><b>Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme</b></p> <p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.</p> <p>Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 m par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur le règlement graphique du PLU.</p>
---------------------	---	---

Conformément aux dispositions prises dans le PADD, la réglementation relative aux espaces boisés classés fait référence à deux axes. Le premier est l'Axe I « Préserver la qualité du cadre de vie et le bien-être mornantais » décliné sous l'**Objectif 1 « Préserver les éléments remarquables du paysage et encadrer l'évolution du patrimoine bâti »** puisque les espaces boisés classés sont des séquences paysagères remarquables à préserver. D'autre part, cette réglementation s'inscrit dans l'Axe III « Préserver la trame verte et bleue et la nature en ville afin d'assurer le maintien de la biodiversité locale » décliné sous l'**Objectif 1 « Préserver le fonctionnement de la trame verte et bleue »** étant donné que ces espaces sont des réservoirs de biodiversité faisant partie intégrante de la trame verte.

Zone humide		<p><b>Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</b></p> <p>Dans les espaces de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- Tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- Tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ;</li> <li>- Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- Tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ;</li> <li>- Tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique. Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par le document en vigueur devront être réalisées.</p>
-------------	---	---

Les zones humides sont des espaces remarquables et des composantes essentiels de la trame verte et bleue. Elles font l'objet d'une protection réglementaire inscrite dans le Code de l'Environnement. Pour mieux les protéger, le choix a été fait de les retranscrire en inscription graphique en écho à la volonté

Les dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif\*.

#### **11-4 Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

##### **11-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) et **couvert de tuiles ou d'une couverture**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées d'un grillage surmontant un mur bahut ou non d'une hauteur maximum de 0,50 m. La hauteur total de la clôture n'excédera pas 2,00m.
- **soit d'un muret n'excédant pas 0,50m de hauteur surmontée d'une claire voie ou d'un grillage**. La hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

##### **11-4-2 Clôtures implantées en limite séparative**

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m et couvert de tuiles ou d'une couverture**.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées d'un grillage surmontant un mur bahut ou non d'une hauteur maximum de 0,50 m. La hauteur total de la clôture n'excédera pas 2,00m.
- **soit d'un muret n'excédant pas 0,50m de hauteur surmontée d'une claire voie ou d'un grillage**. La hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.

Dans le cas où il existe une différence altimétrique de plus de 1 mètre (distance prise sur la limite) entre deux terrains voisins et en présence d'un mur de soutènement, la clôture ne peut être composée que d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un muret de 0.50 surmonté d'une grille en ferronnerie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50 m.

##### **11-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **11-2 Aspect général des bâtiments**

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.  
Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **11-2-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

**Doivent être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **11-2-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume\*** dans le sens convexe.

Dans le cas d'une toiture dont la pente est comprise, **entre 25 et 35 %**, la couverture sera réalisée en tuiles creuses ou de type romane demi-ronde avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension et de préférence parallèle à la rue.

Des pentes de toitures plus faibles et des couvertures différentes ainsi que les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes et pour les extensions accolées à une construction plus importante.

### **11-2-4 Clôtures**

IL est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

**Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

#### **11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative**

Les clôtures peuvent être :

- soit en maçonnerie enduite
- soit composés de muret n'excédant pas 0,50 m de hauteur surmonté d'une claire voie ou d'un grillage

Dans tous les cas la hauteur totale sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les clôtures sur voie ou emprise publique ou en limites séparatives pourront avoir des hauteurs différentes plus élevées sous réserve qu'il soit démontré des nuisances sonores liées notamment à la présence de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif particulièrement bruyants. Dans ce cas, la hauteur maximum sera fixée à 4 m.

#### **11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

#### **11-2-5 Energie renouvelable**

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

## Article UE 12

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, sur des parcs de stationnement situés à l'intérieur ou à l'extérieur des propriétés.

## Article UE 13

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la **topographie** et de la **configuration** du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la **composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la **situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène
- Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 5 places de stationnement réparti de façon homogène.

Département :  
RHONE

Commune :  
MORNANT

Section : AV  
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/07/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF du Rhône  
PTGC 118 RUE SERVIENT 69401  
69401 LYON CEDEX 03  
tél. 04 20 61 88 88 -fax 04 78 63 30 20  
ptgc.690.lyon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

