

N°1
réceptionné par le CE
le 10 juin 2025

Cécile LEBEAUX E.I.

AVOCAT
BARREAU DE LYON

Monsieur GALLETI
Commissaire-Enquêteur
MAIRIE
BP6
69440 MORNANT

Lyon, le 10 juin 2025

Dossier : Propriété LEPRINCE
ENQUETE PUBLIQUE – REVISION DU PLU DE MORNANT
Contribution à verser au dossier d'enquête publique

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'affaire citée en référence, je prends votre attache en ma qualité de conseil de Madame LEPRINCE.

Madame LEPRINCE est propriétaire d'un vaste terrain constitué des parcelles 239 et 77, située 80, chemin de la grande Pavière, à Mornant. La parcelle 77 supporte une maison ancienne en pierre avec cour intérieure.



Entreprise Individuelle
42, cours de la Liberté
69003 LYON
cecile.lebeaux@avocat.fr
Tel : 04.81.07.39.29 – Fax : 04.78.60.79.19
Toque 1295

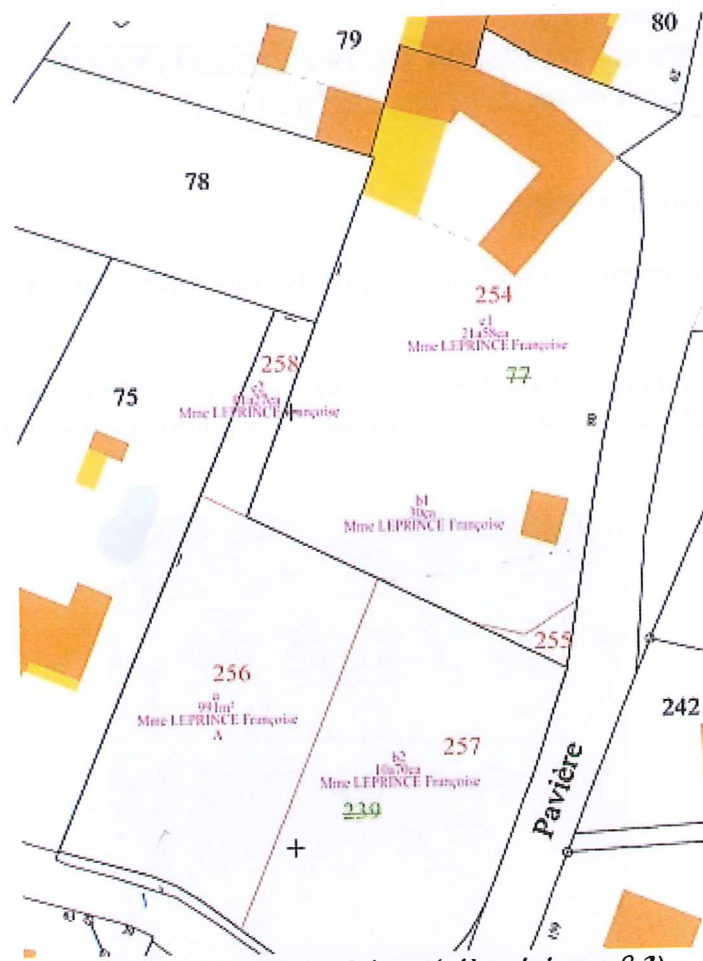
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est souhaité.

I – HISTORIQUE DES FAITS ET DES PROCEDURES DEJA ENGAGEES

Les parcelles 239 et 77 ont été divisées en 3 lots dont 2 à bâtir, division autorisée par arrêté municipal de non-opposition à déclaration préalable du 19 janvier 2022 (pièce jointe n° 1). La déclaration préalable a ensuite été prorogée, en dernier lieu par un arrêté du 14 novembre 2024 (pièce jointe n° 2).

Il faut souligner immédiatement que le découpage des parcelles 239 et 77 s'est fait, à l'époque, en suivant les préconisations de Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, qui ne souhaitait pas voir cet ensemble immobilier divisé en plus de 3 lots, dont 2 à bâtir.

Aussi, alors que le PLU de 2022 lui aurait permis de créer 4 lots à bâtir, Madame LEPRINCE s'est pliée à la demande de Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, et n'a créé que 2 lots à bâtir, désormais cadastrés d'une part, 256 (lot A) et d'autre part, 257 et 255 (lot B et son accès à créer) :

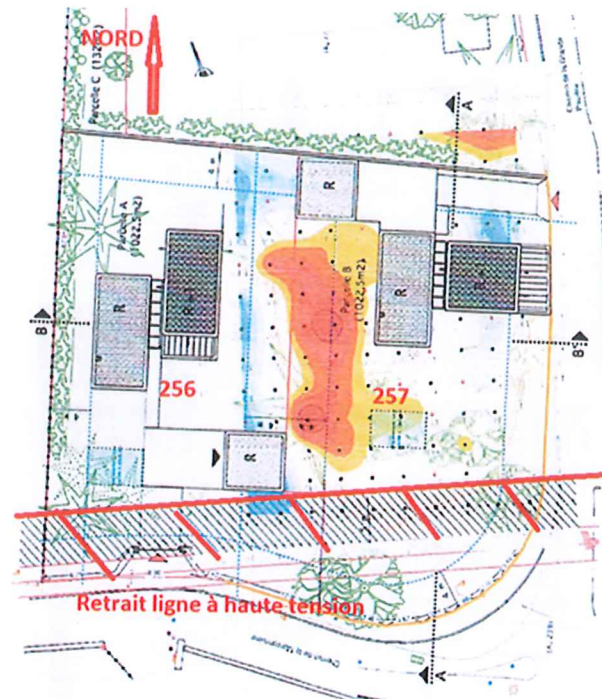


Extrait du cadastre à jour (pièce jointe n° 3)

Les rencontres ci-avant évoquées entre Madame LEPRINCE et Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme, qui ont débutées fin 2020, avaient également conduit à un accord sur la future implantation des maisons à bâtir sur chacun des deux lots A et B.

Par des arrêtés du 10 février 2022 (pièce jointe n° 4), deux permis de construire une maison individuelle, sur chacune des parcelles 256 et 257, avaient ensuite été délivrés.

Chacune des maisons était implantée en partie Nord des parcelles 256 et 257, et impliquait d'abattre certains des arbres plantés sur le terrain, notamment les arbres situés au centre, en limite de parcelles :



Extrait du dossier de permis : plan de masse (pièce jointe n° 5)

Les arrêtés de permis de construire du 10 février 2022 ne comportaient aucune mention spécifique relative aux arbres présents sur les parcelles 256 et 257. Il faut d'ailleurs relever que les services de la ville, sollicités sur le sujet, avaient indiqué que les arbres, étant non protégés, pouvaient être supprimés.

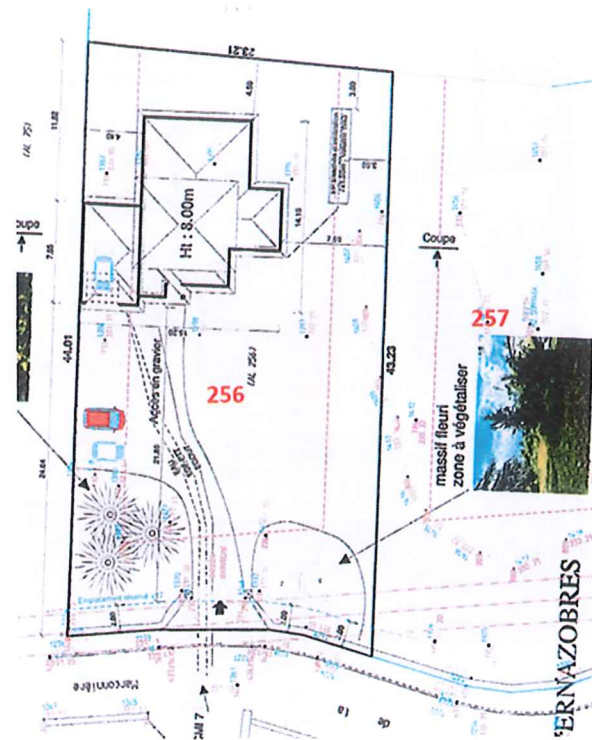
Malheureusement, la commercialisation des parcelles 256 et 257 assorties chacune de leur permis de construire débutait en même temps que le conflit en Ukraine et la crise économique qui s'en est suivie. Madame LEPRINCE ne trouvait aucun acquéreur.

Madame LEPRINCE était finalement contrainte de demander le retrait de ses permis du 10 février 2022, ne pouvant s'acquitter de la taxe d'aménagement sans avoir vendu les parcelles.

C'est ainsi que les permis de construire du 10 février 2022 étaient officiellement retirés par des arrêtés du 1er juin 2023.

Par la suite, Madame LEPRINCE signait une promesse de vente portant sur la parcelle 256 avec de nouveaux acquéreurs, les époux VERNAZOBRES, qui déposaient une demande de permis le 21 décembre 2023.

Hormis le garage qui devait être implanté en limite de propriété Ouest, l'implantation de la maison était assez similaire à l'implantation de la maison autorisée par le permis du 10 février 2022 :



Extrait du dossier de permis : plan de masse (pièce jointe n° 6)

Les VERNAZOBRES reprenaient à leur compte la plupart des études réalisés par Madame LEPRINCE dans le cadre de sa propre demande de permis de construire. Le service instructeur leur demandait également de réaliser des sondages complémentaires.

Le 15 avril 2024, contre toute attente, alors que cette même parcelle 256 avait bénéficié d'un permis de construire du 10 février 2022, le Maire de MORNANT prenait un arrêté portant sursis à statuer (pièce jointe n° 7), aux motifs que :

« Considérant que le PLU de la commune a été mis en révision par délibération du 14 06 2021 ;

Considérant la délibération portant débat sur le PADD tenue lors du conseil municipal du 17 10 2022 ;

Considérant le chapitre III du PADD « préserver la trame verte et bleue et la nature en ville afin d'assurer le maintien de la biodiversité locale » et son objectif 2 qui prévoit de « préserver la trame verte urbaine, notamment lorsqu'elle participe à l'insertion paysagère de certains quartiers résidentiels périphériques et présentant un tissu urbain diffus » ;

Considérant que plusieurs arbres remarquables situés sur le tènement ont été repérés dans le cadre de la révision du PLU ;

Considérant que le projet de construction d'une maison individuelle est de nature à compromettre ou à rendre onéreuse l'exécution du futur plan ».

Le 30 avril 2024, Madame LEPRINCE, sur proposition des pétitionnaires, rencontrait Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme et Madame la Chargée de l'urbanisme à Mornant, et un accord semblait avoir été trouvé sur la validation de l'implantation de la maison, telle que prévue dans le dossier de permis.

Pourtant, le 3 juillet 2024, le Maire de MORNANT écrivait aux époux VERNAZOBRES, pétitionnaires, afin de mettre en œuvre la procédure préalable contradictoire de retrait de l'arrêté du 15 avril 2024, en leur laissant seulement 7 jours pour qu'ils fassent part de leurs observations.

Le 10 juillet 2024, sans même attendre l'expiration des 7 jours impartis et sans attendre le rendez-vous de négociation qui avait entre-temps été programmé avec le CAUE et Madame LEPRINCE le 18 juillet, le Maire de MORNANT prenait un arrêté portant retrait du sursis à statuer et portant refus de leur demande de permis de construire (pièce jointe n° 8), aux motifs que :

Considérant que le projet est situé en zone UCd du plan local d'urbanisme et dans un périmètre concerné par une orientation d'aménagement et de programmation ;
Considérant que l'orientation d'aménagement et de programmation défini un front bâti à affirmer le long du Chemin de la Marconnière ;
Considérant qu'un cœur d'ilot à dominante végétale est à préserver en fond de parcelle ;
Considérant que le projet de construction est implanté en fond de parcelle et ne respecte pas l'orientation d'aménagement de programmation ;

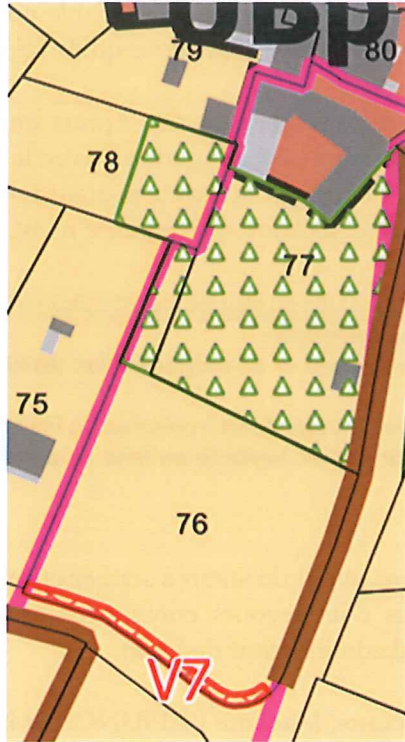
Cet arrêté du 10 juillet 2024 portant retrait du sursis à statuer et refus de permis de construire a fait l'objet d'un recours gracieux puis d'un recours contentieux, par une requête enregistrée le 13 décembre 2024 auprès du tribunal administratif de Lyon.

Néanmoins, malgré l'instance en cours, Madame LEPRINCE et la commune de MORNANT ont repris des discussions, dans l'objectif de trouver une issue amiable à ce litige.

Ces discussions ont conduit à réfléchir au zonage applicable sur le terrain de Madame LEPRINCE.

II – LES REGLES APPLICABLES AUX PARCELLES DE MADAME LEPRINCE

Ainsi, sous le PLU de 2022, les parcelles de Madame LEPRINCE étaient classées en zone UCd, et seule la parcelle 77 (désormais 254) supportait une prescription réglementaire dite Espace vert à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme :



Extrait du zonage précédent

Les parcelles de Madame LEPRINCE étaient par ailleurs intégrées au sein du périmètre de l'OAP du hameau de la Pavière :



Extrait de l'OAP du hameau de la Pavière

Aux termes de l'OAP, il était préconisé d'aménager les parcelles comme suit :

« Du fait du voisinage d'un tissu dense et ancien, l'aménagement du secteur se base sur le principe de l'îlot : bâti en limite avec l'espace public et préservant un cœur vert. »

Les échanges intervenus entre Madame LEPRINCE, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme et Madame GIRAUD, responsable du service urbanisme, ont rapidement permis de comprendre que la problématique de la mairie de MORNANT portait sur la préservation des arbres situés sur les parcelles 256 et 257.

En effet, ces dernières années, la mairie de MORNANT a délivré de nombreux permis de construire dans ce secteur, et les constructions autorisées ont conduit à bétonner des surfaces importantes du hameau de la Pavière ; il en résulte que les parcelles de Madame LEPRINCE font figure, aux yeux de certains, de « poumon vert » du hameau de la Pavière.

Pour autant, cette situation n'est pas acceptable juridiquement ni économiquement pour Madame LEPRINCE, qui n'a pas à supporter seule les conséquences du développement du hameau de la Pavière.

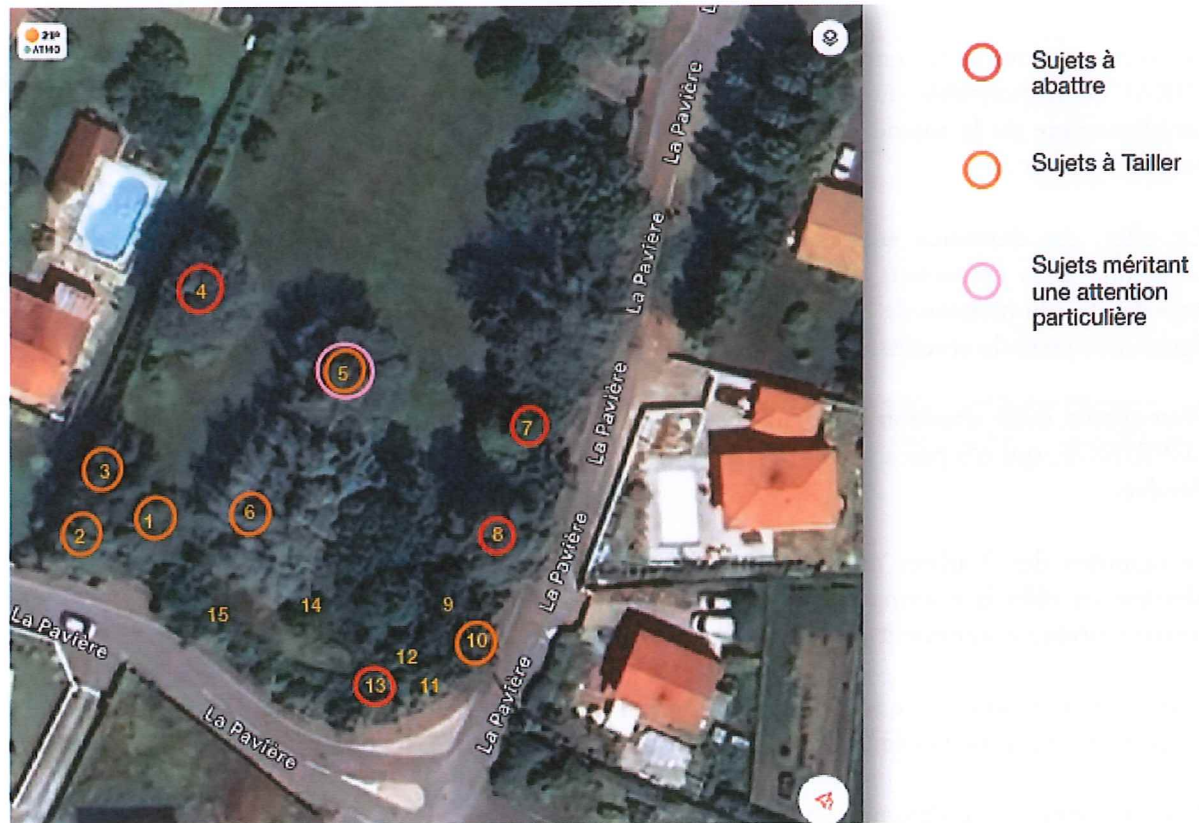
Le maintien des 2 arbres (numéros 5 et 6) situés en limite séparative des 2 nouvelles parcelles pénalise en effet la commercialisation de chacune des parcelles avec une réelle incidence sur la constructibilité notamment pour le lot B.

Lors d'une rencontre avec Monsieur le Maire fin juillet 2024, ce dernier a proposé d'examiner plus précisément l'état de la végétation située sur les lots à bâtir que constituent les parcelles 256 à 257.

Ainsi, la mairie a mandaté une entreprise spécialisée, la société AUDIT ARBRES, qui a réalisé une étude relative aux arbres situés sur les parcelles 256 et 257, avec 3 missions :

- ✓ apprécier l'état physiologique et mécanique des arbres,
- ✓ évaluer leur espérance de maintien sur les sites,
- ✓ émettre des préconisations de gestion et de travaux afin de garantir la sécurité des personnes et la pérennité des arbres.

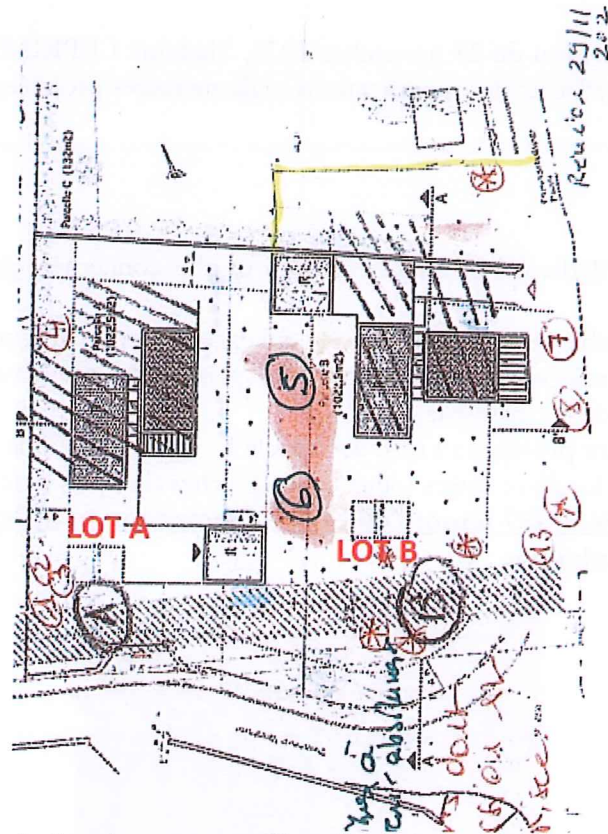
Aux termes de son étude (pièce jointe n° 9), AUDIT ARBRES identifiait des arbres qui pouvaient être abattus, compte-tenu de leur état dégradé (arbres 4, 7, 8 et 13), et des arbres à préserver compte-tenu de leur qualité :



Etant souligné qu'aucun arbre remarquable n'était identifié.

Sur la base de cette étude, Madame LEPRINCE proposait à la mairie de MORNANT la solution amiable suivante :

- ✓ D'une part, elle accepterait la proposition de la Mairie de modifier la limite Nord du lot B pour faciliter la construction en partie haute de la parcelle pénalisée par le maintien des arbres 5 et 6 (avec possibilité d'abattre les cèdres situés en limite des parcelles 56 et 257).
- ✓ D'autre part, elle s'engagerait à commercialiser ses lots A et B en imposant à ses acquéreurs potentiels un emplacement déterminé, de façon à préserver les arbres de valeur (notamment les arbres 5 et 6) :



En hachuré noir, les deux zones d'implantation à imposer aux acquéreurs

- ✓ En contrepartie, la mairie de MORNANT accepterait l'abattage de certains arbres dégradés, de façon à dégager les lots A et B et leur apporter un minimum de luminosité – luminosité sans laquelle le lot B notamment sera impossible à commercialiser.

Une réunion s'est ainsi tenue en visio le 24 novembre 2024 évoquant ces emplacements ainsi que les arbres à préserver et ceux à supprimer.

Madame LEPRINCE a adressé un compte-rendu de réunion le 4 décembre 2024, auquel la mairie de MORNANT répondait par un courrier du 17 décembre 2024 (pièce jointe n° 10), précisant :

celle matière

Concernant la préparation d'un nouveau dossier de DP + arpentage pour modification du lot B telle que présentée dans l'annexe 2 de compte rendu : je vous confirme l'accord de la commune pour la réalisation de ces prestations aux frais de la commune, pour une somme de 1400 € HT par le cabinet POLARIS.

Concernant la remise en vente des lots avec obligations contractuelles de conserver les arbres identifiés sous les numéros 5 et 6 de l'étude AUDIT ARBRES et d'inscrire les bâtiments à construire dans les polygones hachurés figurés en annexe 1 de votre compte rendu : la commune n'a pas d'objection à formuler.

Concernant la modification de l'Espace Boisé Classé (EBC) prévu sur le pourtour en limite du domaine public du terrain au profit d'une prescriptions plus souple : sous réserve de la notification d'un courrier rédigé par vos soins auprès du commissaire enquêteur, lors de l'enquête publique à venir dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme pour demander cette rectification et de l'avis favorable du dit commissaire enquêteur, la commune n'émettra pas d'objection à la modification de l'EBC en espace vert à préserver.

En effet, lors de ladite réunion du 24 novembre 2024, Madame LEPRINCE était informée de la procédure de révision du PLU et des modifications réglementaires projetées en ce qui concerne ses terrains.

C'est ainsi que :

- Les parcelles de Madame LEPRINCE ne seront plus concernées par l'OAP du hameau de la Pavière,
- Le zonage applicable sera désormais UH1, à l'exception du bâti existant classé UA1,
- La parcelle 54 conservera la prescription d'Espace vert à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Trois arbres seront protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, l'un sur la parcelle 254 et les deux autres (deux cèdres) à cheval sur les parcelles 256 et 257,
- **Les parcelles 256 et 257 feront l'objet d'une prescription d'Espace Boisé Classé, en limite de voie publique.**



Extrait du plan de zonage arrêté

Or, tant la prescription d'EBC que la prescription au titre de l'article L. 151-23 font juridiquement obstacle à la réalisation du projet immobilier de Madame LEPRINCE, projet validé par la mairie de MORNANT.

En effet :

- ✓ La prescription d'EBC située en limite de propriété avec le chemin de la grande Pavière interdit juridiquement de pouvoir créer un accès au lot B, accès qui impliquerait d'abattre certains arbres, notamment le sujet 7, pourtant identifié par AUDIT ARBRES comme dégradé et pouvant être abattu.
- ✓ Par ailleurs, les arbres 8 et 13, en mauvais état, qui devaient être abattus pour apporter de la luminosité à la parcelle 257, ne pourraient plus l'être en raison de ce classement.
- ✓ Enfin, la protection au titre de L. 151-23 sur les cèdres situés en limite des parcelles 56 et 257 fait obstacle à la fois à la création éventuelle d'un accès à cet endroit précis, et à l'apport de luminosité pourtant nécessaire sur ce terrain.

Le projet de classement en EBC du pourtour des parcelles 256 et 257 est donc en contradiction avec les accords élaborés entre la commune de MORNANT et Madame LEPRINCE, qui ne pourra pas mettre en œuvre le projet d'aménagement validé en amont par la mairie.

Madame LEPRINCE sollicite donc aujourd'hui la suppression de la servitude d'EBC sur les parcelles 256 et 257, ainsi que la suppression de la servitude appliquée aux cèdres au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

La suppression de l'EBC est d'autant plus justifiée que :

- ✓ L'analyse de AUDIT ARBRES a révélé que les arbres les plus intéressants étaient situés au centre des parcelles 256 et 257 ; il s'agit des sujets 5 et 6, qui font précisément l'objet d'un classement au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La suppression de l'EBC en limite de parcelles ne changerait donc rien à leur propre régime de protection.
- ✓ Les arbres situés en bordure de voie publique sont globalement de moindre qualité, de moindre intérêt ou en moins bon état – leur classement au titre d'un EBC, qui correspond à la protection la plus élevée que l'on puisse donner à des végétaux, n'est donc pas justifiée. Il en va ainsi notamment des sujets 1, 2, 3, pour la parcelle 256, [ce que confirme d'ailleurs AUDIT ARBRES dans son courrier complémentaire du 20 mai 2025, pièce jointe n° 11], et du sujet 13 pour la parcelle 257.
- ✓ L'un des deux cèdres situés juste au Nord-Est de la parcelle 257 fait l'objet de la protection particulière au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ; il ne serait donc pas impacté par la suppression de l'EBC.
- ✓ Les parcelles de Madame LEPRINCE ne sont plus comprises dans le périmètre de l'OAP, et ne sont donc plus spécialement identifiées au titre de la conservation des trames vertes. Ce sont des prescriptions plus fines qui ont été retenues, notamment l'usage de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Lever la servitude d'EBC permettrait ainsi de mettre en œuvre le compromis validé par la mairie de MORNANT, au terme duquel Madame LEPRINCE pourrait valoriser ses parcelles 256 et 257, sans compromettre le caractère végétalisé de son tènement.

*

Telles sont les observations que Madame LEPRINCE souhaitait porter à votre connaissance, afin de solliciter la suppression de la servitude d'Espace Boisé Classé sur ses parcelles 256 et 257. Je vous remercie de bien vouloir annexer cette contribution à votre dossier d'enquête publique et de nous faire part de vos observations dans le cadre de votre rapport.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Cécile Lebeaux



Pièces jointes :

- Pièce n° 1 : arrêté de non-opposition à déclaration préalable du 19 janvier 2022
- Pièce n° 2 : arrêté de prorogation de la DP du 14 novembre 2024
- Pièce n° 3 : Extrait du cadastre à jour
- Pièce n° 4 : arrêtés de permis de construire du 10 février 2022
- Pièce n° 5 : Extrait du dossier de permis : plan de masse
- Pièce n° 6 : Extrait du dossier de permis de 2023 : plan de masse
- Pièce n° 7 : arrêté du 15 avril 2024 portant sursis à statuer
- Pièce n° 8 : arrêté du 10 juillet 2024 portant retrait du sursis à statuer et portant refus de permis de construire
- Pièce n° 9 : étude de AUDIT ARBRES
- Pièce n° 10 : courrier de la mairie du 17 décembre 2024
- Pièce n° 11 : courrier de AUDIT ARBRES du 20 05 2025



Commune de MORNANT

date de dépôt : 26/10/2021

date d'affichage en mairie :

demandeur : Madame Françoise LEPRINCE

pour : Division en vue de construire

adresse du terrain : 80 Chemin de la Grande

Pavière 69440 MORNANT

ARRÊTÉ

de non-opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de MORNANT

Le maire de MORNANT,

Vu la déclaration préalable présentée le 26/10/2021 par Madame Françoise LEPRINCE demeurant
265 chemin de Fontanières 69350 LA MULATIERE;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour une division en vue de construire ;
- sur un terrain situé 80 chemin de la Grande Pavière 69440 MORNANT;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21/03/2016 et modifié le 05/12/2018 ;

ARRÊTE

Article 1

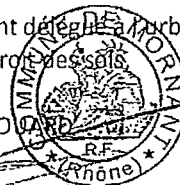
Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Fait à MORNANT,

Le 19 janvier 2022

L'adjoint délégué à l'urbanisme
et au droit des sols

Gaël DOUARD



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

MODELE DE PANNEAU A IMPLANTER SUR VOTRE TERRAIN

(panneau rectangulaire) dont les dimensions sont 80cm x 114

Déclaration préalable n°

DP 069 141 21 001 18

Date de la décision

19/01/2022

Date d'affichage en mairie

Bénéficiaire

FRANÇOISE LEPRINCE

Nature des travaux

Division en vue
de construire

Surface du terrain

2188 m²

Surface de construction (surface de plancher)

Hauteur de la construction (du sol au faitage)

Le dossier est consultable à :

Mairie de Mornant

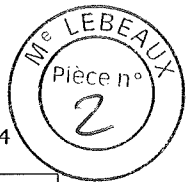
Service Urbanisme

BP6

69440 Mornant

Délais et voie de recours (mention obligatoire) :

Le délai de recours est de 2 mois à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R600-2 du Code de l'Urbanisme). Tout recours administratif ou contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision ou au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (article R6000-1 du Code de l'Urbanisme).



REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de MORNANT

dossier n° DP0691412100118

Accord initial : 19/01/2021

Demande de prorogation reçue le : **04/11/2021**

demandeur : **Madame LEPRINCE Françoise**

pour : **DIVISION**

adresse terrain : **80 Chemin de la Grande Pavière**

69440 MORNANT

Parcelle : AL 0077

ARRÊTÉ

**Accordant une prorogation à une Déclaration Préalable
au nom de la commune de MORNANT**

Le maire de MORNANT,

Vu la déclaration préalable présentée le 26/10/2021 par Madame LEPRINCE Françoise demeurant
265 Chemin de Fontanières 69350 LA MULATIERE;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour division en vue de construire
- sur un terrain situé 80 Chemin de la Grande Pavière 69440 MORNANT, parcelle AL 0077;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21/03/2016 et modifié le 05/12/2018 ;

Vu la déclaration préalable accordée le 19/01/2022 ;

Vu la demande de prorogation en date du 4/11/2024 ;

ARRÊTE

Article 1

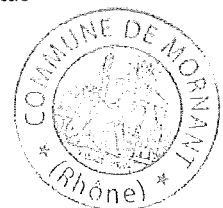
La Déclaration Préalable susvisée est PROROGEE pour une durée d'une année. Cette prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Fait à MORNANT

Le 14 novembre 2024

L'adjoint délégué à l'urbanisme au
développement durable et à l'habitat

Gael DOUARD



Attention : pour les autorisations d'urbanisme dont la demande a été déposée après le 1^{er} septembre 2022, le bénéficiaire doit, **dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux** (lorsque l'état d'avancement des travaux permet une utilisation effective, même lorsqu'il reste des aménagements intérieurs à réaliser), **déclarer les éléments soumis à la taxe d'aménagement**.

Cette déclaration se fait sur le site des impôts, dans la partie « Gérer mes biens immobiliers ».

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux : cette démarche peut être effectuée sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris **dans le délai de 36 mois** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Commune :
MORNANT (141)

N° d'ordre du document d'arpentage : 2018
Document vérifié et numéroté le 23/03/2022
APTGC 69
Par Christophe CLADEL
Géomètre
Signé

Cachet du service d'origine :

SDIF du Rhône
PTGC
165 Rue Garibaldi
BP 3195
69401 LYON CEDEX 03
Téléphone : 04 78 63 33 00
Fax : 04 78 63 30 20
ptgc.690.lyon@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par _____
propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____
effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont
copie ci-jointe, dressé le _____ par _____
géomètre à _____.
Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des
informations portées au dos de la chemise 6463.
A _____, le _____

Modification des enonciations d'un acte de

Section : AL
Feuille(s) : 000 AL 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 23/03/2022
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage dressé

Par PHILIPPE BOUSSION

(2)

Réf. : 21066

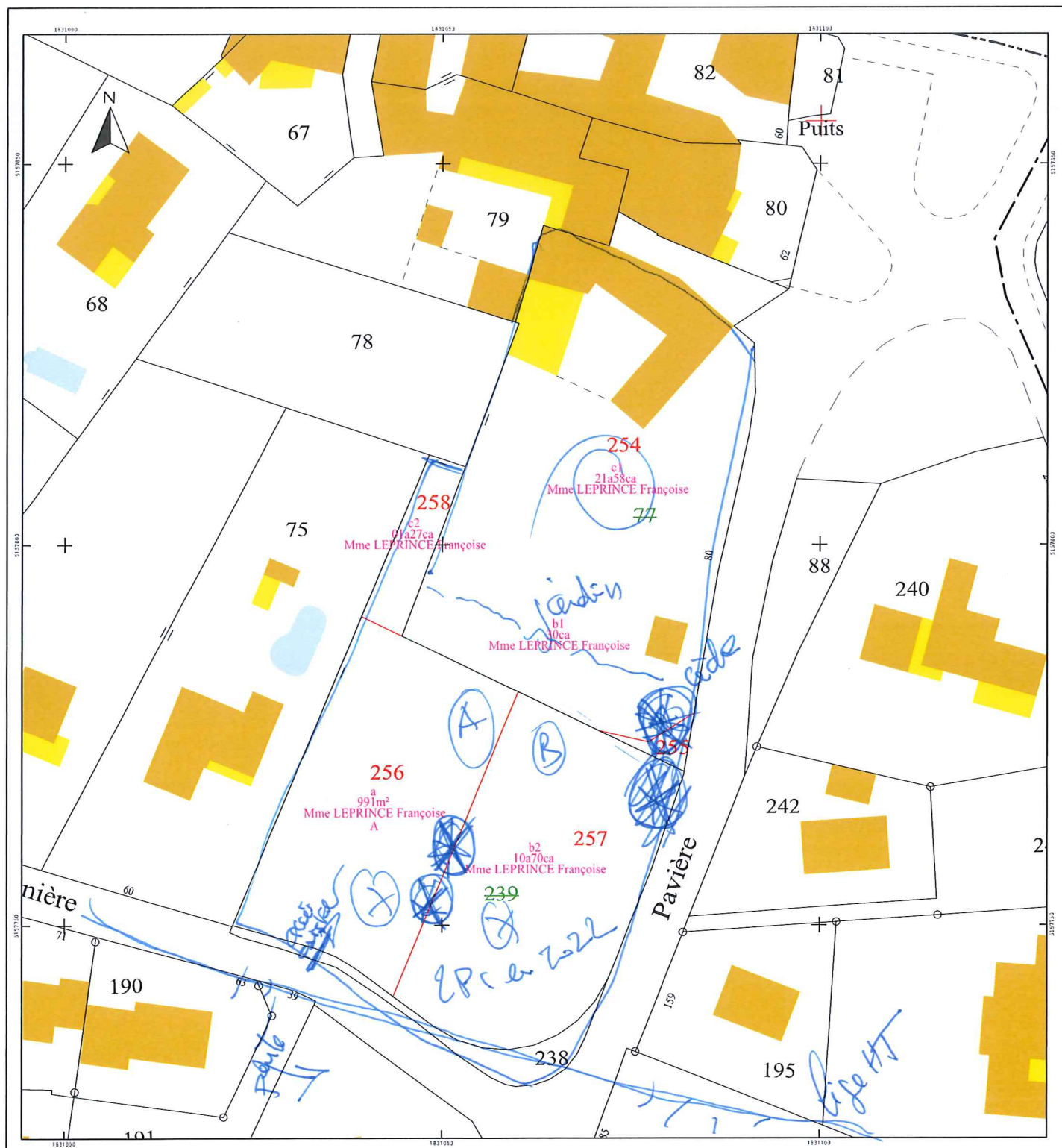
Le 01/03/2022



(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...).

(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).



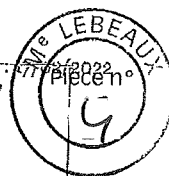
Arrêté n° 46/22

Nature de l'acte : 2.2 actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

REPUBLIQUE FRANCAISE

Affiché en Mairie le :

dossier n° PC0691412100037



Commune de MORNANT

date de dépôt : 17/11/2021

date d'affichage en mairie :

demandeur : Madame LEPRINCE Françoise

pour : Construction maison individuelle +
garage

adresse terrain : 80 Chemin de la Grande
Pavière

69440 MORNANT

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire
au nom de la commune de MORNANT

Le maire de MORNANT,

Vu la demande de permis de construire présentée le 17/11/2021 par Madame LEPRINCE Françoise demeurant
265 Chemin de Fontanières 69350 LA MULATIERE ;

Vu les pièces complémentaires en date du 16/12/2022 ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle + garage ;
- sur un terrain situé 80 Chemin de la Grande Pavière 69440 MORNANT ;
- pour une surface de plancher créée de 148.30 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21/03/2016 et modifié le 05/12/2018 ;

Vu la Déclaration préalable de division n° 0691412100118 accordée le 13/01/2022 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 13/12/2021, précisant que l'autorisation d'urbanisme est délivrée pour une
puissance de raccordement électrique de 12 KVA monophasé ;

Vu l'avis favorable du SYSEG en date du 02/02/2022 ;

Considérant que, conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire peut,
avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau
ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des
voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas 100 m et que les réseaux
correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à
desservir d'autres constructions existantes ou futures ;

Vu le devis d'ENEDIS en date du 13/12/2021, d'un montant de 2849.40€ pour l'extension du réseau électrique
d'une longueur de 35 mètres ;

Vu l'accord du demandeur en date du 31/01/2022 pour la prise en charge du montant de ces travaux ;

ARRÊTÉ

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Les prescriptions émises par le service SYSEG seront strictement respectées.

Le coût de branchement au réseau électrique au droit de la parcelle pour équipement propre à l'opération d'un montant de 2849.40 euros hors taxe sera à la charge du demandeur.

Fait à MORNANT,

Le 10 février 2022

L'adjoint délégué à l'urbanisme
et au droit des sols

Gaël DOUARD



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux : cette démarche peut être effectuée sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour deux années si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Arrêté n° 47/22

Nature de l'acte : 2.2 actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Affiché en Mairie le : 17/02/2022

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PC0691412100038

Commune de MORNANT

date de dépôt : 17/11/2021

date d'affichage en mairie :

demandeur : Madame LEPRINCE Françoise

pour : Construction maison individuelle +

garage

adresse terrain : 80 Chemin de la Grande

Pavière Lot B

69440 MORNANT

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire
au nom de la commune de MORNANT

Le maire de MORNANT,

Vu la demande de permis de construire présentée le 17/11/2021 par Madame LEPRINCE Françoise demeurant
265 Chemin de Fontanières 69350 LA MULATIERE ;

Vu les pièces complémentaires en date du 16/12/2021 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction maison individuelle + garage ;
- sur un terrain situé 80 Chemin de la Grande Pavière Lot B 69440 MORNANT ;
- pour une surface de plancher créée de 153 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21/03/2016 et modifié le 05/12/2018 ;

Vu la Déclaration préalable de division n° 0691412100118 accordée le 13/01/2022 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 03/12/2021, précisant que l'autorisation d'urbanisme est délivrée pour une
puissance de raccordement électrique de 12 KVA monophasé ;

Vu l'avis favorable du SYSEG en date du 02/02/2022 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Les prescriptions émises par le service SYSEG seront strictement respectées.

Fait à MORNANT,

Le 10 février 2022

L'adjoint délégué à l'urbanisme
et au droit des sols
Gaël DOUARRE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux : cette démarche peut être effectuée sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour deux années si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

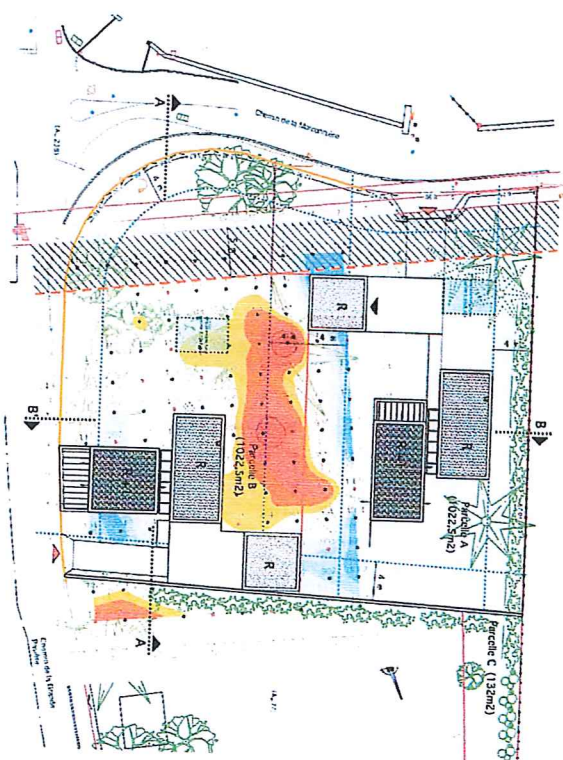
L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



Zones d'anomalies maximales (Etude GEOTEC 09/10) dans le sol



A

ATELIER OBLAISE

Architecture Urbanisme HOE
4 av Barthélemy Buyer - 69009 LYON
04.78.86.77.32 - Port : 06.23.81.75.10
E-Mail : atelieroblaise@free.fr

Mme LEPRINCE - 80 chemin de la Grande Pavière - MORNANT (69)

PLAN MASSE EXISTANT EDL ech 2/00°

PERMIS DE CONSTRUIRE

19/10/2021

PCMI-2

3

PCMI 2



SAS 15.04.24

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PC0691412300032



Commune de MORNANT

date de dépôt : 21/12/2023

date d'affichage en mairie :

demandeur : Monsieur et Madame
VERNAZOBRES Pierre et Dominique

pour : maison individuelle

adresse terrain : Chemin de la Marconnière
69440 MORNANT

ARRÊTÉ

opposant un sursis à statuer à une demande de permis de construire
au nom de la commune de MORNANT

Le maire de MORNANT,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle présentée 21/12/2023 par Monsieur et Madame VERNAZOBRES Pierre et Dominique, demeurant 2 allée Jean-Jacques Rousseau, Saint Bonnet de Mûre, 69720.

Vu les pièces fournies en date du 19/02/2024 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour maison individuelle ;
- sur un terrain situé Chemin de la Marconnière 69440 MORNANT ;
- pour une surface de plancher créée de 128m² ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.424-1 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21/03/2016 et modifié le 05/12/2018 ; ;

Considérant que des périmètres d'étude ont été instaurés dans l'enveloppe urbaine dans le but d'assurer un développement urbain maîtrisé et rythmé par délibération du 10/09/2012 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme de la commune a été mis en révision par délibération en date du 14/06/2021 ;

Considérant la délibération portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable tenue lors du conseil municipal du 17/10/2022 ;

Considérant le chapitre III du PADD « Préserver la trame verte et bleue et la nature en ville afin d'assurer le maintien de la biodiversité locale » et son objectif 2 qui prévoit de « préserver la trame verte urbaine, notamment lorsqu'elle participe à l'insertion paysagère de certains quartiers résidentiels périphériques et présentant un tissu urbain diffus » ;

Considérant que plusieurs arbres remarquables situés sur le tènement ont été repérés dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le projet de construction d'une maison individuelle est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur document d'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Il est SURSIS A STATUER sur la demande de permis de construire susvisée.

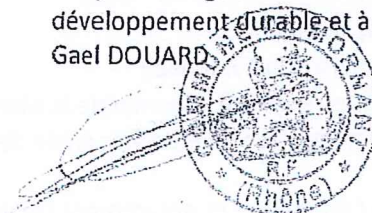
Article 2

Le présent SURSIS A STATUER ne peut excéder deux ans. A l'expiration de ce délai, et au plus tard 2 mois après l'expiration de celui-ci, le pétitionnaire peut confirmer le maintien de sa demande. Une décision définitive sera alors prise par l'autorité compétente dans les délais et formes requis en la matière.

Fait à MORNANT

Le 15 avril 2024

L'adjoint délégué à l'urbanisme au
développement durable et à l'habitat
Gael DOUARD



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux : cette démarche peut être effectuée sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

16.07.24.

Arrêté n° 359/24
Nature de l'acte : 2.2 actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Affiché en Mairie le : 11/07/2024

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° PC 069 141 23 00032

Commune de MORNANT

date de dépôt : 21/12/2023
demandeur : Monsieur Monsieur et
Madame VERNAZOBRES Pierre et
Dominique
pour : maison individuelle
adresse terrain : Chemin de la
Marconnière
69440 MORNANT
Parcelle : AL 0256



ARRÊTÉ

portant retrait d'un sursis à statuer et refusant une demande de permis de construire
au nom de la commune de MORNANT

Le maire de MORNANT,

Vu la demande de permis de construire présentée le 21/12/2023 par Monsieur Monsieur et Madame VERNAZOBRES Pierre et Dominique demeurant 2 Allée Jean-Jacques Rousseau 69720 SAINT-BONNET-DE-MURE;

Vu les pièces fournies en date du 19/02/2024 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour maison individuelle ;
- sur un terrain situé Chemin de la Marconnière 69440 MORNANT, parcelle AL 0256;
- pour une surface de plancher créée de 128 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 21/03/2016 et modifié le 05/12/2018 ;

Vu la déclaration préalable de division n°069 141 21 00118 accordée en date du 19/01/2022 ;

Vu la lettre de saisine relative à la procédure contradictoire en date du 03/07/2024 ;

Considérant que le projet est situé en zone UCd du plan local d'urbanisme et dans un périmètre concerné par une orientation d'aménagement et de programmation ;

Considérant que l'orientation d'aménagement et de programmation définit un front bâti à affirmer le long du Chemin de la Marconnière ;

Considérant qu'un cœur d'îlot à dominante végétale est à préserver en fond de parcelle ;

Considérant que le projet de construction est implanté en fond de parcelle et ne respecte pas l'orientation d'aménagement et de programmation ;

Arrêté n° 359/24

Nature de l'acte : 2.2 actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Affiché en Mairie le : 11/07/2024

ARRÊTE

Article 1

Le sursis à statuer est **RETIRÉ**.

Article 2

Le permis de construire est **REFUSÉ**.

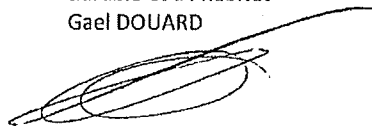
Fait à MORNANT

Le 10 juillet 2024

Pour le maire par délégation

L'adjoint délégué à l'urbanisme au développement
durable et à l'habitat

Gael DOUARD



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux : cette démarche peut être effectuée sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



AUDIT ARBRES

Jean-Francois ULIANA

Expertise Arboricole

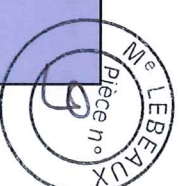
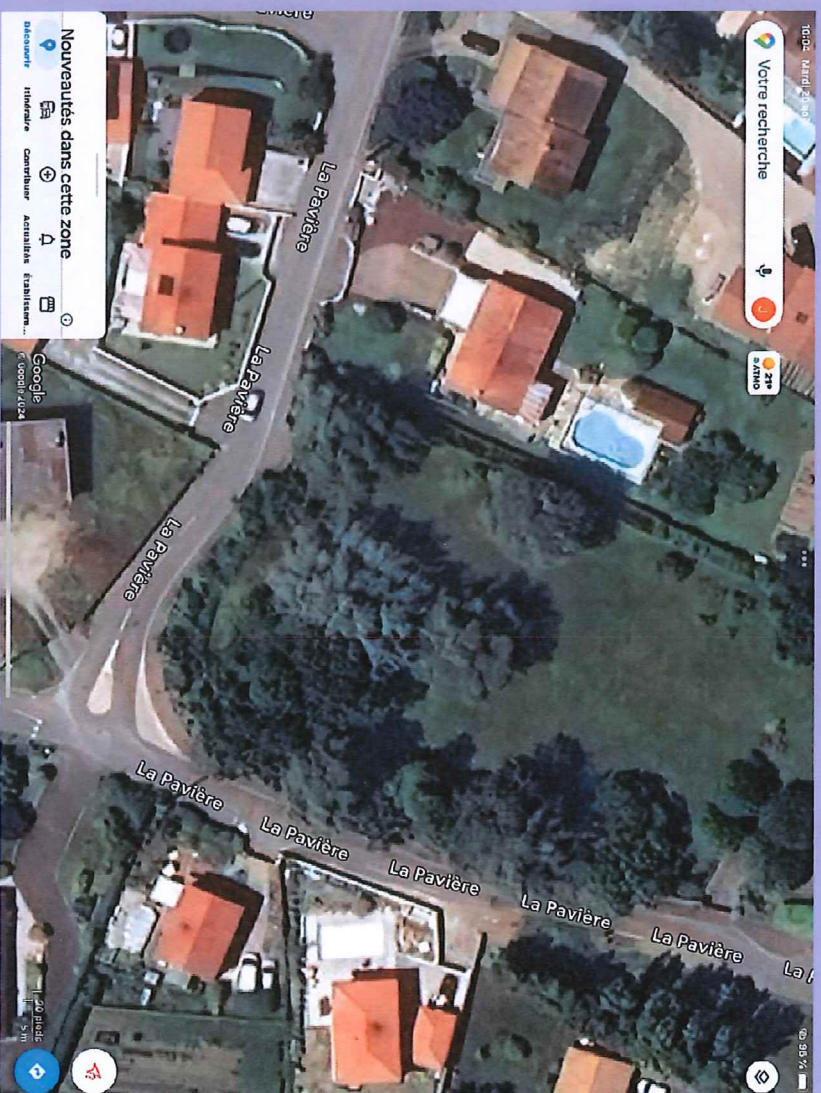
Diagnostic mécanique & physiologique des arbres
Études de parcs arborés & plan de gestion

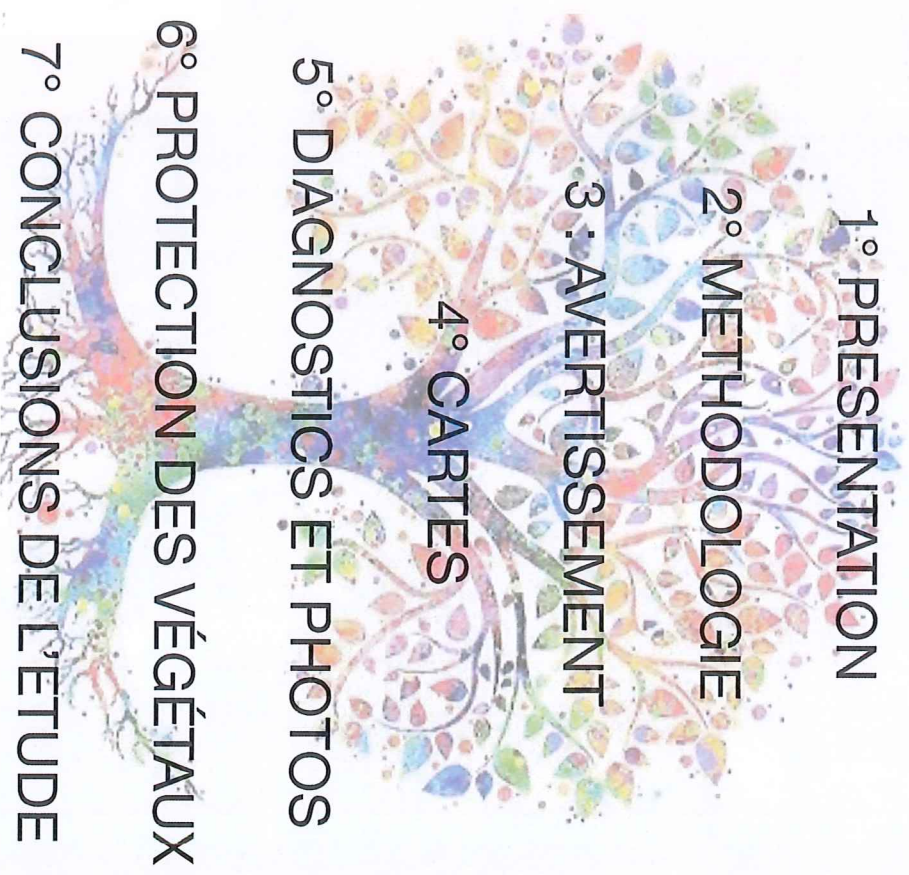


215 rue du Port Perret 69390 VERNINAISON
Tel Port. : 06 51 65 04 75 Mail: auditarbres@gmail.com
- SIRET:949376925-

CHEMIN DE LA GRANDE PAVIERE MORNANT

Diagnostic Sanitaire et Mécanique des arbres de la propriété





1° : PRESENTATION

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, nous avons été missionnés en vue d'établir un inventaire paysagé et un diagnostic des arbres de la zone impactée par le projet.

La municipalité a souhaité s'appuyer sur un diagnostic professionnel afin de valider un projet respectant la végétalisation de la propriété et en cas de nécessité d'abattage, permettant de restituer l'ambiance végétale de cette parcelle par des replantations réparties sur son ensemble. Ce travail définira les arbres d'avenir, les arbres présentant un intérêt paysagé marqué, les arbres sans intérêt notable et enfin les arbres dangereux. De plus, il sera force de propositions en matière de gestion arboricole en indiquant les travaux d'entretien indispensables sur les arbres, classés ou non, et en envisageant les possibilités d'aménagement de cette parcelle tout en respectant les principales caractéristiques du site. Tous les arbres ont été numérotés et positionnés sur le plan.

Chaque arbre bénéficie d'une fiche individuelle porteuse d'un code couleur sur son bandeau: vert pour un sujet remarquable, orange pour un arbre ordinaire et rouge pour un arbre mort ou dangereux à abattre.

De plus, lorsque cela a été nécessaire, des liens internet permettant d'éclaircir les propos ont été intégrés aux fiches.

2° : METHODOLOGIE

Ce travail est inspiré de la méthode VTA du professeur Klaus Mattek. Cette méthode est basée sur l'observation des végétaux et part du constat qu'en présence d'un stress mécanique ou physiologique, l'arbre produira du bois de compensation ou de réaction destiné à contre carter les faiblesses occasionnées. C'est l'observation de ces réactions qui nous permettra de diagnostiquer la dangerosité de l'arbre et son état sanitaire tout en s'appuyant sur les techniques d'expertise arboricole enseignées par William MOORE dans le cadre de son centre d'apprentissage: "ATELIER DE L'ARBRE".

De plus, lorsque le praticien l'a jugé nécessaire, des sondages au Pénétromètre (IML 400) ont été effectués sur les arbres.

Au besoin, des liens internet et des fiches techniques permettant d'éclaircir les propos ont été intégrés à ce rapport.

3° : AVERTISSEMENT

La réaction des arbres aux chocs, agresseurs, changements environnementaux peut mettre plusieurs mois à se manifester. Ce travail est une photographie de l'état des végétaux au moment de l'étude. Les contraintes éolienne, les plaies recouvertes, les interventions dans l'environnement de l'arbre peuvent générer des défauts évolutifs actuellement difficilement détectables pouvant engendrer des ruptures.



AUDIT ARBRES

Jean-François ULIANA

2024

1. Objet de l'étude

Cette étude technique a été mise en œuvre sur les arbres situés sur l'assiette foncière.

Elle a pour objet :

- o d'apprécier l'état physiologique et mécanique des arbres,
- o d'évaluer leur espérance de maintien sur les sites,
- o d'émettre des préconisations de gestion et de travaux afin de garantir la sécurité des personnes et la pérennité des arbres.

Les relevés de terrain ont été réalisés le : par Jean-François ULLANA bureau d'études arboricoles AUDIT ARBRES.

La parcelle fait l'objet d'un classement en EBC (Espace Boisé Classé)

2. Méthodologie utilisée et présentation des résultats

Des investigations détaillées ont été conduites sur chaque sujet concerné par cette étude. Les données relevées et les résultats du diagnostic sont consignés dans le tableau de diagnostic joint.

Afin de faciliter leur repérage, les arbres ont été numérotés et reportés sur un plan sommaire.

Le diagnostic de l'état physiologique et sanitaire

Il consiste à évaluer l'état physiologique de l'arbre (vigueur, vitalité) et à mettre en évidence ses éventuels agresseurs.

Le diagnostic de l'état mécanique

Il vise à apprécier la probabilité de rupture de l'arbre ou d'une de ses parties, dans un site considéré.

Les défauts de structure sont identifiés et localisés lors d'une analyse visuelle et sonore (dans les zones accessibles) des différentes parties de l'arbre. Cette méthodologie de détection est directement inspirée de la méthode V.T.A. (Visual Tree Assessment) développée par Claus MATTHECK.

Les défauts préalablement repérés sont soigneusement inspectés puis quantifiés à l'aide d'un pénétromètre (RESISTOGRAPH PD400). Ainsi, l'épaisseur de bois sain situé autour des zones de bois carié est mesurée avec précision (PRBS : Paroi Résiduelle de Bois Sain).

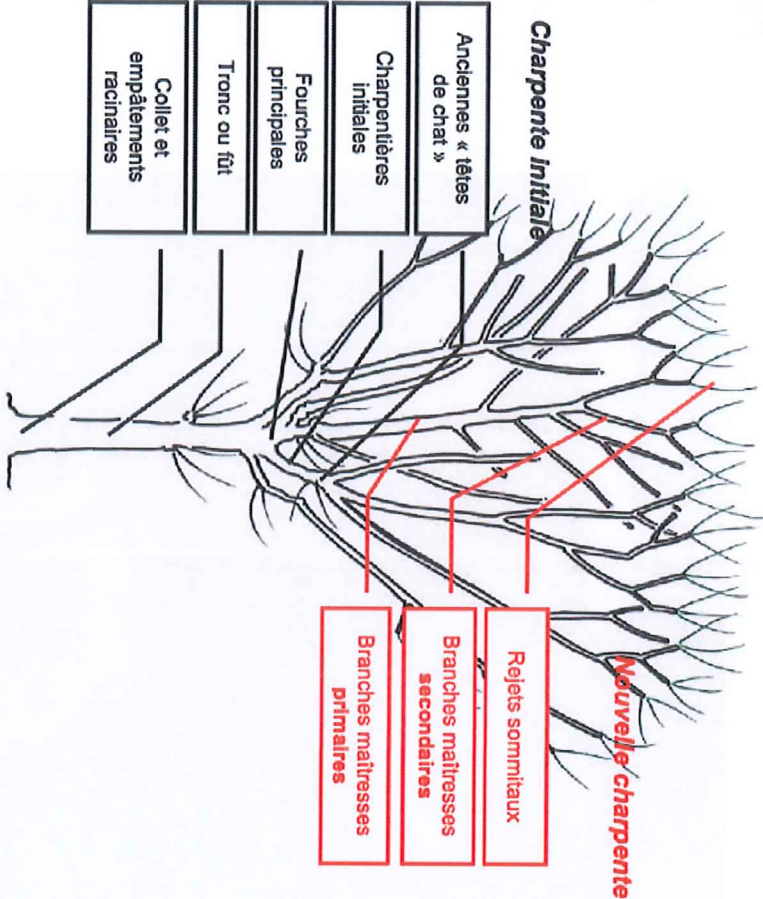
Pour cette étude l'utilisation du pénétromètre n'a pas été nécessaire.



RESISTOGRAPH PD 400



Positionnement des défauts sur les arbres



Afin d'apprécier l'incidence des défauts sur la tenue mécanique de l'arbre ou d'une de ses parties, différents calculs de « seuils de risques acceptables » sont effectués (Mattheck, Wagener, Smiley et Fraedrich). Ces seuils permettant de préciser la probabilité de rupture au niveau de la défectuosité mesurée sont envisagés ici comme une aide à la décision et non comme une valeur absolue

Les seuils de « risque acceptable »

Plusieurs formules sont proposées pour l'évaluation des arbres creux. Elles ne calculent pas des « seuils de rupture » (valeur à partir de laquelle la rupture survient) mais des « seuils de risque acceptable » (valeur à partir de laquelle le risque de rupture est important).

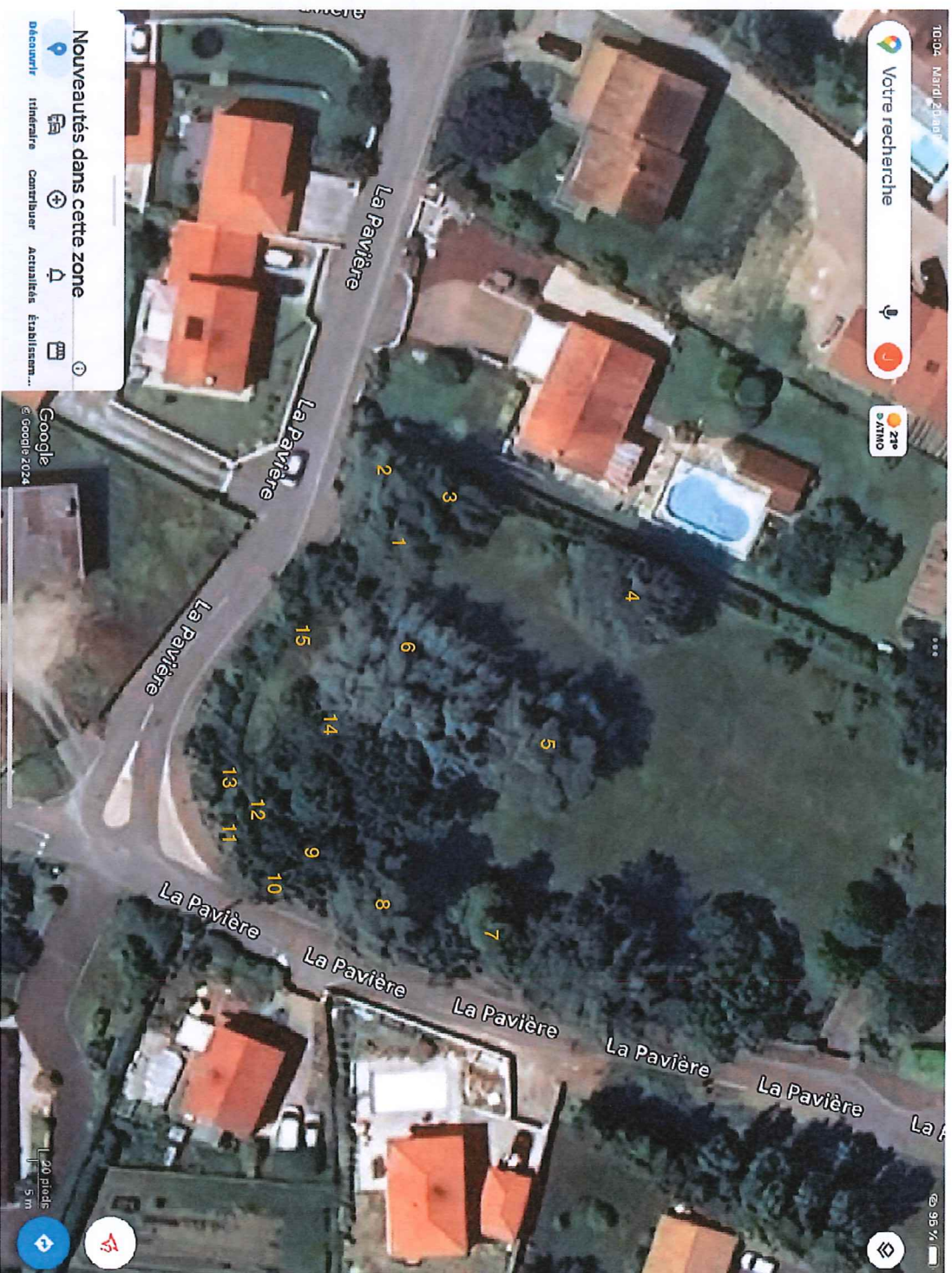
Auteur	Formule	Seuil
Wagener (1963)	$(d^3/D^3) \times 100$	> 33%
Smiley and Fraedrich (1992)	$(d^3 + \eta d^3 - d^3)/D^3 \times 100$	> 33%
Mattheck and al. (1992)	η/R	< 0.30
Mattheck and al. (1992)	angle d'ouverture	> 120°

d : diamètre du bois altéré
D : Diamètre du tronc
t : épaisseur du bois sain
r : ouverture de la cavité/circonférence totale
R : rayon du tronc

Pour chaque arbre, le Coefficient de sécurité (Kg) tel qu'il est défini dans la méthode SIA de L. Wessolly est calculé. Il permet d'évaluer le niveau de sécurité du sujet à partir de ses caractéristiques dendrométriques. Il prend en compte l'essence, la forme du houppier, sa perméabilité au vent, sa hauteur et le diamètre du tronc. La présence éventuelle de défectuosités mécaniques n'est pas intégrée dans ce calcul. La valeur minimale requise pour des arbres isolés implantés dans des lieux fréquentés par le public est généralement de 150%.



4° CARTE DE LOCALISATION DES ARBRES



DIAGNOSTIC MECANIQUE

Il vise à apprécier la probabilité de rupture de l'arbre ou d'une de ses parties. Les défauts structurels sont identifiés et localisés lors d'une analyse visuelle et sonore (dans des zones accessibles) des différentes parties de l'arbre

Les défauts préalablement repérés sont soigneusement inspectés et quantifiés à l'aide d'un Pénétromètre. (Résistographe PD 400).

1	Excellent	L'arbre ne présente pas de défaut ou d'anomalie mécanique
2	Bon	L'arbre est porteur de défauts mécaniques mineurs et (ou) réversibles; Ses propriétés mécaniques ne sont pas altérées.
3	Moyen	Les défectuosités mécaniques relevées sont assez importantes mais les seuils de risque ne sont pas franchis. L'état mécanique de l'arbre et peu modifié par rapport à son état normal.
4	Mauvais	Les défauts identifiés sont importants, les seuils de risques sont atteints. La conservation de l'arbre est possible mais sa rupture est envisagée en présence d'une forte contrainte. Il doit être régulièrement surveillé.
5	Très Mauvais	L'arbre est dangereux, il porte des défauts très étendus et irréversibles.

DIAGNOSTIC PHYSIOLOGIQUE ET SANITAIRE

Il consiste à évaluer l'état physiologique de l'arbre (vigueur, vitalité) est à mettre en évidence ses éventuels agresseurs.

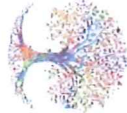
L'indice sanitaire est noté de la façon suivante :

1	Excellent	Bonne vigueur de l'arbre.
2	Bon	Vigueur de l'arbre modérée ou sujet présentant un problème passager (défoliation par exemple).
3	Moyen	Faible vigueur de l'arbre.
4	Médiocre	Très faible vigueur de l'arbre, les premiers signes de dépérissement s'observent.
5	Mauvais	Dépérissement marqué de l'arbre
6	Très Mauvais	Dépérissement intense de l'arbre, irréversible.



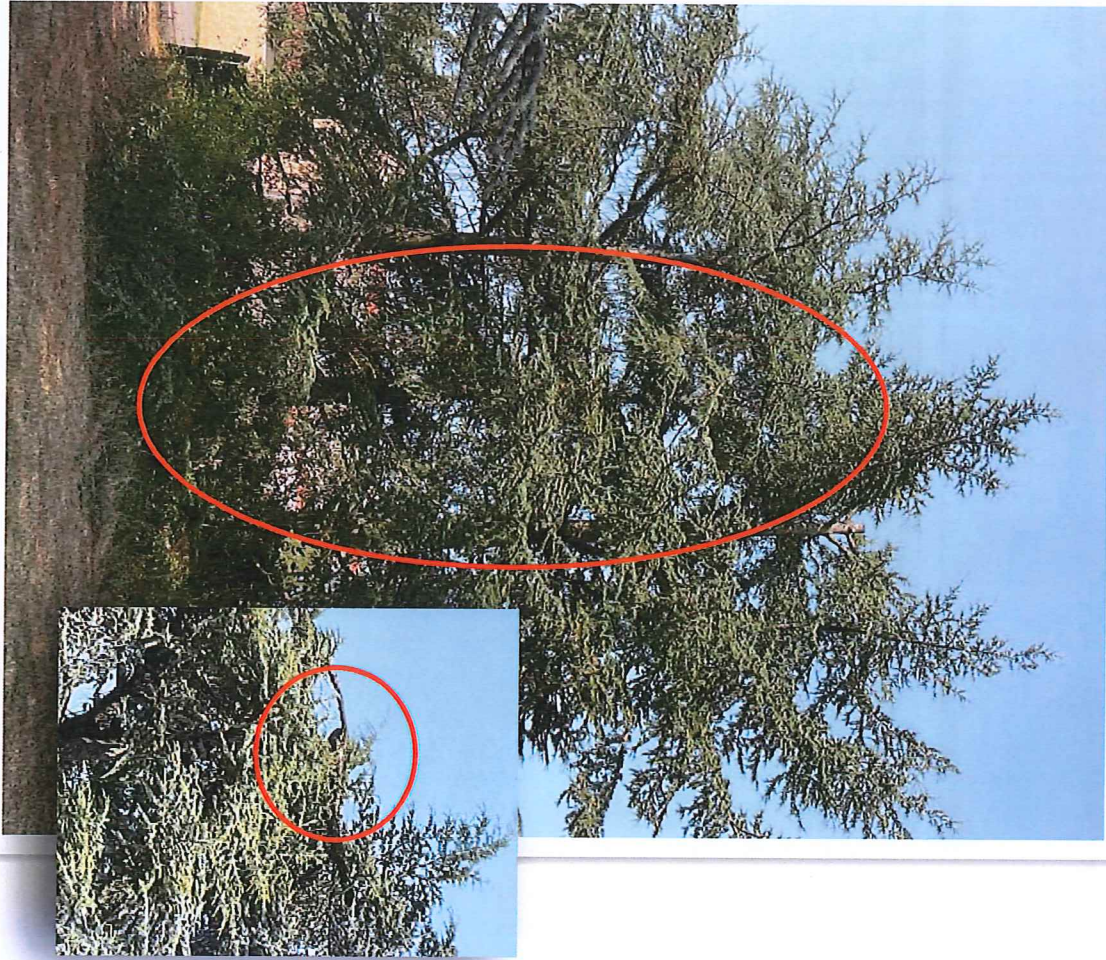
ARBRE NUMÉRO : 1

DENDROLOGIE			
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
Cedrus Atlantica	Cèdre de l'Atlas		
HAUTEUR : 15m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 11m		
ÉTAT MÉCANIQUE : 3	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2		
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIE / PARASITES	
TRONC	X	DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Non
OBSERVATIONS / GESTION			
<p>Ce sujet a subi une taille de réduction en hauteur par suppression de la flèche. Cette intervention est certainement dû à la présence d'une ligne électrique dénudée à proximité. Elle entraîne une entrée d'agents pathogènes, provoquant des dégradations de bois descendantes dans le tronc. Préconisation de gestion : Maintien du volume actuel par une intervention de taille réalisée, tous les deux à trois ans, en fonction de la vigueur des réitérations.</p>			



ARBRE NUMÉRO : 2

DENDROLOGIE			
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
Cedrus Atlantica glauca	Cèdre bleu de l'Atlas		
HAUTEUR : 11m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 9m		
ÉTAT MÉCANIQUE : 3	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2		
LOCALISATION DES DÉGÂTS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES		
COLLET / RACINES	MALADIE / PARASITES		
TRONC	X	DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Non
OBSERVATIONS / GESTION			
<p>Ce sujet a subi une taille de réduction en hauteur par suppression de la flèche. Cette intervention est certainement dû à la présence d'une ligne électrique dénudée à proximité. Elle entraîne une entrée d'agents pathogènes, provoquant des dégradations de bois descendantes dans le tronc. Préconisation de gestion : Maintien du volume actuel par une intervention de taille réalisée, tous les deux à trois ans, en fonction de la vigueur des réitérations.</p>			



ARBRE NUMÉRO : 3

DENDROLOGIE

NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE
<i>Cedrus Atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas
HAUTEUR : 15m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 11m
ÉTAT MÉCANIQUE : 3	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2
LOCALISATION DES DÉGATS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES
COLLET / RACINES	MALADIE / PARASITES
TRONC	X DESCENTE DE CIME
HOUPPIER	ARBRE MORT
CLASSEMENT VÉGÉTAL	Non

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet a subi une taille de réduction en hauteur par suppression de la flèche. Cette intervention est certainement dû à la présence d'une ligne électrique dénudée à proximité. Elle entraîne une entrée d'agents pathogènes, provoquant des dégradations de bois descendantes dans le tronc. Préconisation de gestion : Maintien du volume actuel par une intervention de taille réalisée, tous les deux à trois ans, en fonction de la vigueur des réitérations.



DENDROLOGIE			
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
Cedrus Atlantica glauca	Cèdre bleu de l'Atlas		
HAUTEUR : 18m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 9m		
ÉTAT MÉCANIQUE : 2	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 4		
LOCALISATION DES DÉGÂTS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES		
COLLET / RACINES	MALADIE / PARASITES		
TRONC	DESCENTE DE CIME		
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Envisagé
OBSERVATIONS / GESTION			
<p>Ce sujet est localisé à 3 m de la limite de propriété. Cette situation contraint les propriétaires à une taille à l'aplomb de la limite de propriété afin de respecter l'article 671 du Code civil. Au-delà des coûts importants engendrés Ces interventions répétées multiplient les plaies de taille au détriment de la santé physiologique de l'arbre. De plus, elles vont à l'encontre du plein développement du sujet (un cèdre adulte, mesure entre 25 et 40 mètres de hauteur et peut atteindre la même largeur.)</p> <p>Préconisation de gestion : suppression du sujet au profit d'une nouvelle plantation, intégrant un Cèdre fastigié dont le développement aérien lui permettra de trouver toute sa place.</p> <p>(Cf proposition de compensation.)</p>			



ARBRE NUMÉRO : 5

DENDROLOGIE			
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
<i>Cedrus Atlantica glauca</i>	Cèdre bleu de l'Atlas		
HAUTEUR : 20m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 14m		
ÉTAT MÉCANIQUE : 3	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2		
LOCALISATION DES DÉGÂTS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIE / PARASITES	
TRONC	X	DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Envisagé
OBSERVATIONS / GESTION			
<p>Ce sujet présente un défaut mécanique important (écorce incluse) à 2m du sol.</p> <p>http://www.arboriculture.org/pdf/drenou/demystifier-les-fourches-vices-et-vertus-des-fourches-en-arboriculture-drenou-restrepo-slater-2021.pdf</p> <p>Présence de bois mort dans le houppier.</p> <p>Préconisation de gestion : Taille du bois mort et légère taille de réduction de l'ensemble du houppier, avec relevé de couronne et mise en place d'un haubans reliant les deux axes à écorce incluse.</p>			



ARBRE NUMÉRO : 6

DENDROLOGIE			
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
<i>Cedrus Atlantica glauca</i>	Cèdre bleu de l'Atlas		
HAUTEUR : 16m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 19m		
ÉTAT MÉCANIQUE : 218m	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 3		
LOCALISATION DES DÉGÂTS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIE / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Envisagé
OBSERVATIONS / GESTION			
Présence de bois mort dans le houpplier. Préconisation de gestion : Taille du bois mort.			



DENDROLOGIE

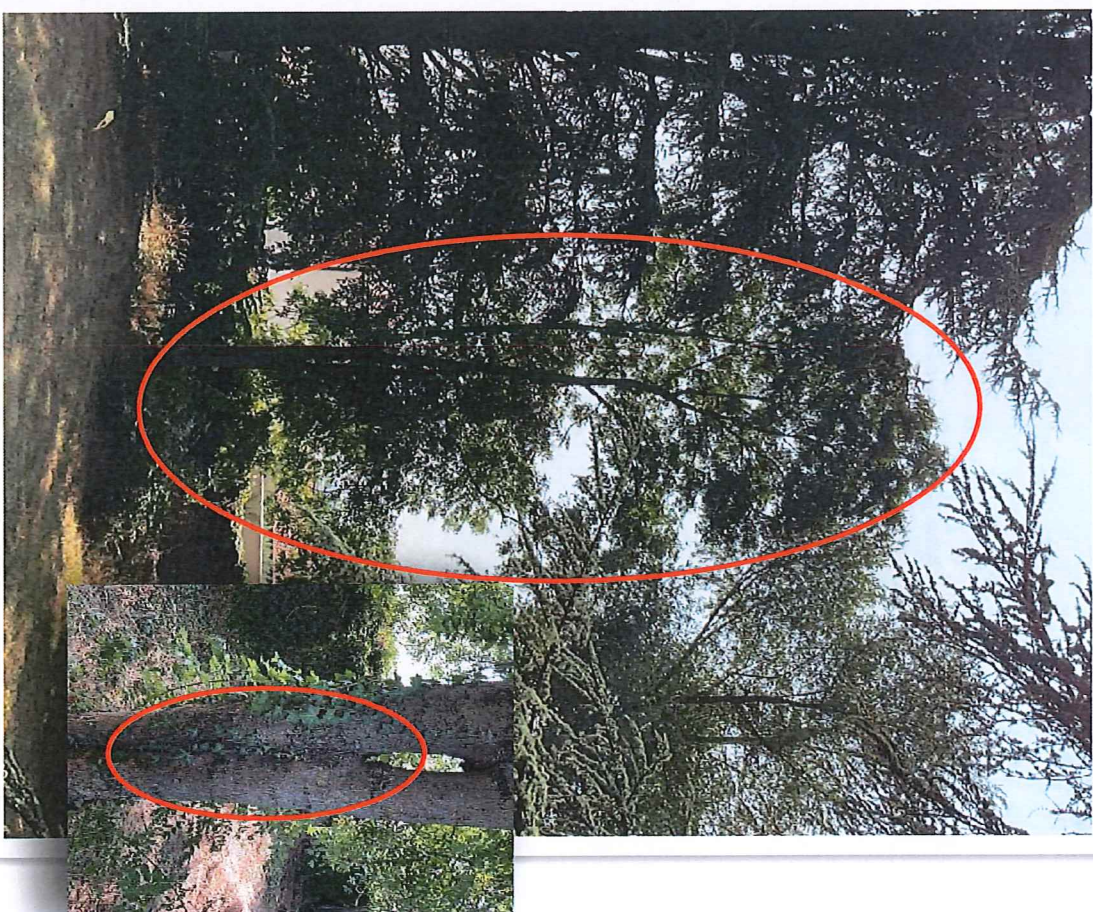
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne	
HAUTEUR : 11m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 6m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 3	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 3	
LOCALISATION DES DÉGÂTS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES
COLLET / RACINES		MALADIE / PARASITES
TRONC	X	DESCENTE DE CIME
HOUPPIER		ARBRE MORT
CLASSEMENT VÉGÉTAL		Non

OBSERVATIONS / GESTION

Ce sujet présente un défaut mécanique important (écorce incluse) à 1m50 du sol. de plus, il est largement dominé par le cèdre voisin.

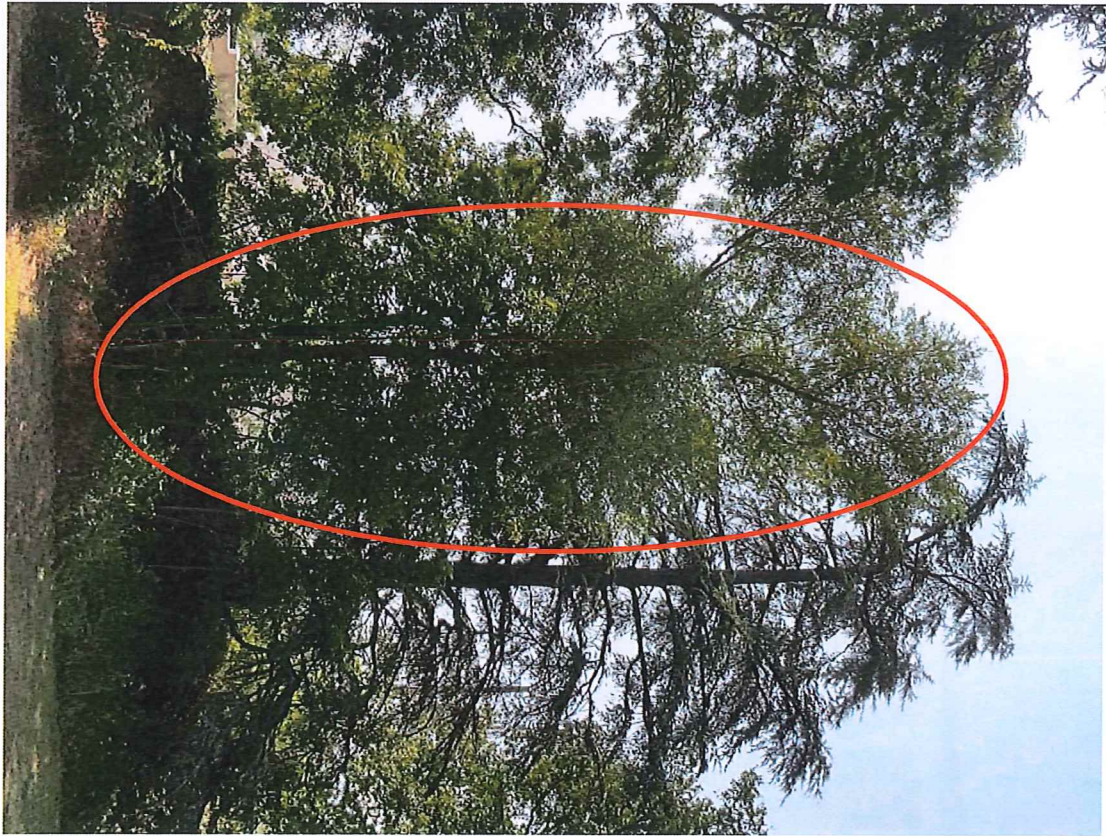
<http://www.arbontechnique.org/pdf/drenou/demystifier-les-fourches-vices-et-vertus-des-fourches-en-arboriculture-drenou-restrepo-slatier-2021.pdf>

Préconisation de gestion : abattage
Cette suppression permettra la réalisation d'un accès sur la parcelle, tout en préservant, les racines du cèdre voisin.



DENDROLOGIE			
NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Salix alba		Saulé blanc	
HAUTEUR : 15m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 4		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 4	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIE / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Non
OBSERVATIONS / GESTION			

Ce sujet ne présente aucun défaut, mécanique ou physiologique. Toutefois, il domine fortement le chêne numéro 9.
Un choix devrait être fait entre ces deux sujets, afin de permettre un développement harmonieux de l'arbre. Restant.
Préconisation de gestion : abattage au profit du chêne numéro 9.



ARBRE NUMÉRO : 9

DENDROLOGIE			
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
Quercus robur	Chêne pédonculé		
HAUTEUR : 12m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m		
ÉTAT MÉCANIQUE : 1	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 3		
LOCALISATION DES DÉGÂTS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIE / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER	X	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Non
OBSERVATIONS / GESTION			

Cet arbre est dominé par le numéro 8 toutefois, la pérennité de cette essence étant beaucoup plus importante sa préservation doit se faire au détriment du N° 8



ARBRE NUMÉRO : 10

DENDROLOGIE

NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE
Cedrus Atlantica glauca	Cèdre bleu de l'Atlas
HAUTEUR : 19m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 10m
ÉTAT MÉCANIQUE : 2	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 3
LOCALISATION DES DÉGATS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES
COLLET / RACINES	MALADIE / PARASITES
TRONC	DESCENTE DE CIME
HOUPPIER	X ARBRE MORT
CLASSEMENT VÉGÉTAL	Non
OBSERVATIONS / GESTION	

Présence de bois mort dans le houppier.
Préconisation de gestion : Taille du bois mort.



ARBRE NUMÉRO : 11

DENDROLOGIE			
NOM LATIN		NOM VERNACULAIRE	
Quercus pétaeraea		Chêne rouvre (sésille)	
HAUTEUR : 17m		DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 7m	
ÉTAT MÉCANIQUE : 2		ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGATS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES	
COLLET / RACINES		MALADIE / PARASITES	
TRONC		DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER		ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Non
OBSERVATIONS / GESTION			
R.A.S.			



DENDROLOGIE

NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE	
HAUTEUR : 16m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m	
Quercus pétauraea	Chêne rouvre (sésille)	
ÉTAT MÉCANIQUE : 2	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2	
LOCALISATION DES DÉGÂTS		CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES
COLLET / RACINES	MALADIE / PARASITES	
TRONC	DESCENTE DE CIME	
HOUPPIER	ARBRE MORT	
CLASSEMENT VÉGÉTAL		Non
OBSERVATIONS / GESTION		

R.A.S.



DENDROLOGIE			
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
Fraxinus excelsior	Frêne		
HAUTEUR : 17m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 8m		
ÉTAT MÉCANIQUE : 4	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 5		
LOCALISATION DES DÉGATS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES		
COLLET / RACINES	MALADIE / PARASITES		
TRONC	DESCENTE DE CIME		
HOUPPIER	ARBRE MORT		
CLASSEMENT VÉGÉTAL			Non
OBSERVATIONS / GESTION			
<p>Ce sujet subi une attaque cryptogamique. (Chalarose)</p> <p>https://www.cnpf.fr/nos-actions-nos-outils/focus-sur-quelques-projets/le-frêne-face-la-chalarose#:~:text=La%20chalarose%20du%20fr%C3%A9ne%2C%20qu%20d%C3%A9but%20des%20ann%C3%A9es%2090.</p> <p>Ce champignon provoque le dépérissement irrémédiable du sujet</p> <p>Préconisation de gestion : abattage.</p>			



ARBRE NUMÉRO : 14

DENDROLOGIE

NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE
Quercus pétauraea	Chêne rouvre (sésille)
HAUTEUR : 17m	DIAMÈTRE DE HOUPPIER : 12m
ÉTAT MÉCANIQUE : 2	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE : 2
LOCALISATION DES DÉGATS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES
COLLET / RACINES	MALADIE / PARASITES
TRONC	DESCENTE DE CIME
HOUPPIER	ARBRE MORT
CLASSEMENT VÉGÉTAL	Non
OBSERVATIONS / GESTION	

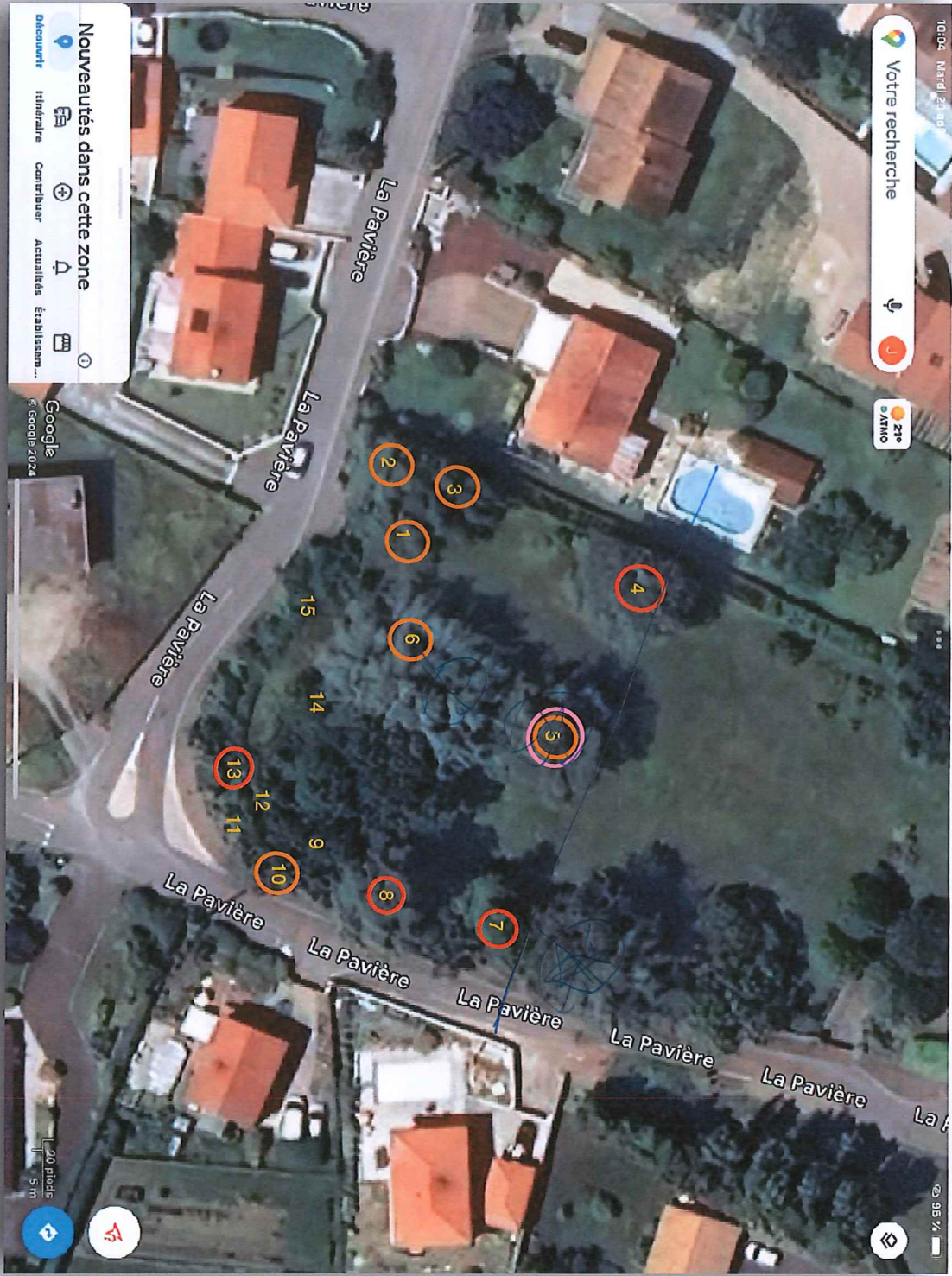
R.A.S.



DENDROLOGIE			
NOM LATIN	NOM VERNACULAIRE		
Quercus pétaea	Chêne rouvre (sessile)		
HAUTEUR :	DIAMÈTRE DE HOUPPIER :		
ÉTAT MÉCANIQUE :	ÉTAT PHYSIOLOGIQUE :		
LOCALISATION DES DÉGÂTS	CONSTATATIONS PHYSIOLOGIQUES		
COLLET / RACINES	MALADIE / PARASITES		
TRONC	DESCENTE DE CIME		
HOUPPIER	ARBRE MORT		
CLASSEMENT VÉGÉTAL			
OBSERVATIONS / GESTION			
R.A.S.			



4° CARTE DES INTERVENTIONS NECESSAIRES



○ Sujets à abattre

○ Sujets à Tailler

○ Sujets méritant une attention particulière



6° PROTECTION DES VÉGÉTAUX:

Au cours du chantier, les végétaux restant en place devront bénéficier de mesures de protections importantes destinées à garantir leur intégrité physique tant au niveau aérien que souterrain. Ces mesures sont présentées dans les fiches ci dessous.

Lorsqu'ils combinent aspect esthétique, valeur patrimoniale, dimension écologique, être sanitaire satisfaisant (...), les arbres présents sur un site, qu'ils soient protégés réglementairement ou non, apportent une réelle valeur ajoutée au cadre de vie ainsi qu'au projet envisagé. Toutefois, l'intégrité de l'arbre n'est pas toujours appréhendée à sa juste valeur. L'arbre est un être vivant. Conserver et protéger un arbre, c'est d'abord connaître ses éléments constitutifs et vitaux.

FICHE 2 les éléments constitutifs d'un arbre

LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'ARBRE
«l'arbre est un être vivant»

La couronne

La couronne est l'ensemble de la partie aérienne composée des branches, des rameaux et des feuilles.

La couronne est vitale pour l'arbre car :

- dans les feuilles se déroule la «photosynthèse», qui permet à l'arbre de vivre et de se nourrir, en captant l'énergie du soleil,
- grâce aux réserves stockées en partie dans les branches l'arbre peut survivre en hiver et redémarrer au printemps.

La réduction excessive de la couronne et/ou une telle grossière et/ou l'arrachement des branches peuvent provoquer :

- une fragilité voire un déséquilibre de l'arbre, car l'enlèvement de son feuillage, réduit sa capacité à se nourrir et force l'arbre à puiser dans ses réserves
- le développement de maladies qui fragilisent davantage encore l'arbre
- une fragile mécanique rendant l'arbre potentiellement dangereux à terme

Le tronc

La partie vivante du tronc est située juste sous l'écorce sur seulement quelques millimètres.

Cette partie du tronc est donc vitale pour l'arbre, car c'est là que circulent :

- les «flux montants» de sève qui permettent à l'eau et aux sels minéraux de migrer des racines jusqu'aux feuilles,
- les «flux descendants» de sève, des feuilles vers les racines, véhiculant les autres produits dans le feuillage et stockés dans les racines.

Les blessures et les atteintes à l'écorce affaiblissent l'arbre et peuvent parfois provoquer sa mort, car :

- elles contiennent ou bloquent les échanges vitaux entre les parties de l'arbre,
- elles constituent des foyers de développement de graves maladies

Les racines

Impérceptible et enterrée, le système racinaire d'un arbre est plus développé qu'il n'y paraît. Dans un environnement non soumis à des contraintes, il se développe même au-delà de la couronne. Les racines vitales de l'arbre se situent à faible profondeur (80% d'entre elles se situent entre 0 et 1,00m).

Les trois principales fonctions des racines sont :

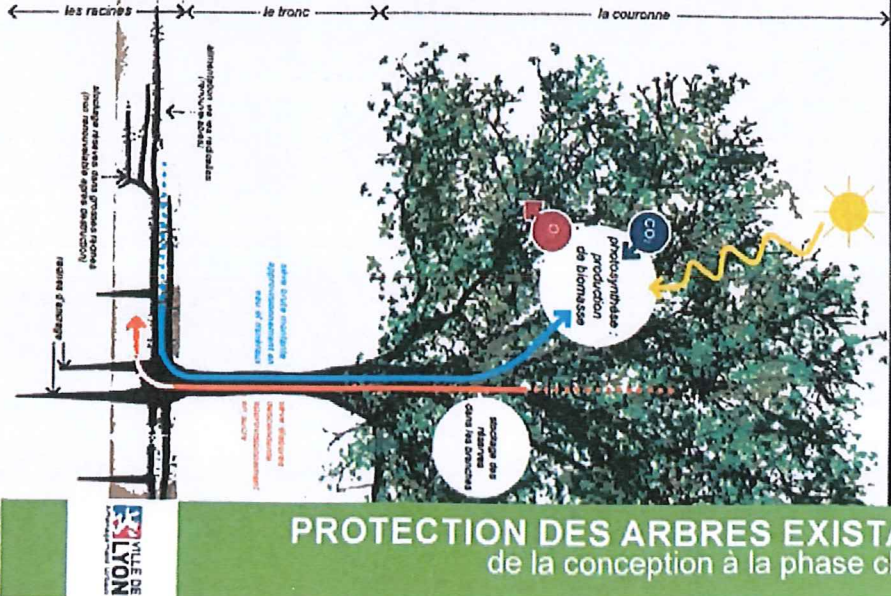
- la fixation de l'arbre par les grosses racines,
- l'alimentation en eau et éléments, via les radicelles,
- le stockage de réserves.

Les interventions de terrassement (en débuts et/ou fin de chantier), ainsi que le compactage du sol sont préjudiciables pour l'arbre car :

- ils peuvent provoquer son asphyxie,
- ils limitent ses capacités d'alimentation

La destruction totale ou le sectionnement des racines peuvent provoquer l'affaiblissement de l'arbre en :

- déstabilisant sa structure (débuts d'ancrage) et en réduisant ses capacités de réserve
- permettant le développement de pourriture



PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS
de la conception à la phase chantier



Les choix d'implantation d'un bâtiment, ceux de composition d'un aménagement et certains critères techniques retenus en amont du projet, sont parfois incompatibles avec le maintien des arbres... Par ailleurs, certains projets bouleversent profondément les conditions de vie initiales des sujets maintenus, surtout quand il s'agit d'arbres remarquables très âgés. Il est donc primordial d'intégrer des règles de base dès la phase de conception.

AU MOMENT DE LA CONCEPTION

«conserver un arbre, c'est adapter le projet à ses conditions de vie initiales»

Implantation

Lorsque l'on décide de conserver un arbre, il est important de prendre en compte l'ensemble des éléments constitutifs du sujet (couronne, tronc et racines). Pour les futurs bâtiments (et leurs éventuels sous-sols), c'est l'emprise de la couronne et du système racinaire qui doit guider leur implantation :

→ Idéalement, l'implantation du futur bâtiment (et de ses sous-sols) ne doit pas empiéter sur la projection au sol de la couronne.

→ Concernant certains grands arbres remarquables, lorsqu'ils se sont développés dans un environnement très peu contraint (parc, prairie, etc...), il est parfois nécessaire de ne pas construire dans un rayon de 20m autour du tronc pour garantir leur pérennité.

En présence d'arbres protégés ou lorsque que l'on décide de conserver des sujets remarquables (qui ne sont pas nécessairement protégés réglementairement), il est donc capital d'évaluer leur «emprise vitale», mais aussi leur valeur patrimoniale, et leur état de santé.

Environnement Proche

Les projets architecturaux sont très souvent accompagnés d'aménagements extérieurs, avec notamment la création d'espaces fonctionnels pouvant aussi impacter les conditions de vie de l'arbre : structure de chaussée importante, imperméabilisation du sol, fondation de bordures ou de murets. La conception de ces espaces doit être réfléchi pour limiter au maximum ces impacts.

→ prévoir des entourages d'arbres généreux et végétalisés,
→ concevoir un nivellement respectueux du terrain initial, autour de l'arbre...

Les conseils de base

→ mesurer la valeur patrimoniale et sanitaire des arbres (si besoin avec l'aide d'un bureau d'étude phytosanitaire) et identifier les arbres à conserver et/ou à abattre.

→ reporter précisément la projection au sol de la couronne des arbres pour ainsi déterminer leur «emprise vitale» et leur périmètre de protection.

→ implanter les futurs bâtiments (y compris sous-sol et réseaux) en respectant les distances appropriées. A ce titre, des implantations différentes de celles fixées par les articles du règlement de chaque zone du PLUH peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité.

→ pour les sous-sols, privilégier la mise en œuvre de bétonnoise afin de réduire au maximum l'emprise des terrassements en profondeur.

Les conseils de base

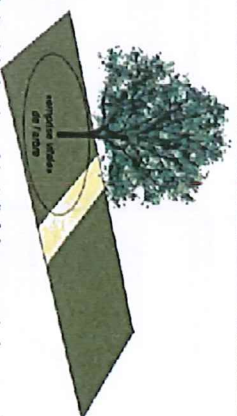
→ respecter et/ou restituer l'environnement proche initial de l'arbre, prévoir des entourages d'arbres généreux et végétalisés permettant la perméabilité du sol.

→ concevoir un nivellement respectueux, éloigner au maximum du pied de l'arbre, les terrassements en profondeur, limiter au maximum les remblais et le décapage autour de l'arbre (10cm de profondeur max.) implanter les réseaux souterrains à plus de 2.00m du tronc.

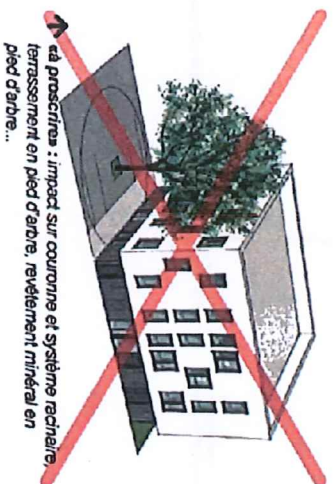
→ définir dès la conception les mesures de protections (selon fiche conseil 4) et les intégrer au pièces contractuelles.

FICHE 3

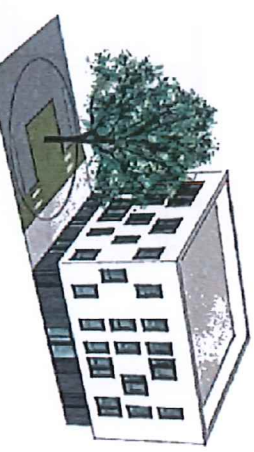
Au moment de la Conception



↑ état initial : arbre existant situé dans un contexte peu contraint



↑ à proscrire : impact sur couronne et système racinaire, terrassement en pied d'arbre, revêtement minéral en pied d'arbre...



↑ à privilégier : « mise à distance » du bâtiment (y compris sous-sol), respect et végétalisation du pied d'arbre, limitation des terrassements...

PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS

de la conception à la phase chantier



En début de chantier : constater la valeur patrimoniale de l'arbre et son état sanitaire (avec le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, le(s) représentant(s) de(s) entité(s) et le paysagiste conseil de la ville de Lyon) et mettre en place les mesures de protection définies en phase de conception et/ou en début de chantier. Au cours du chantier : contrôler régulièrement le respect des procédures, ainsi que l'état et la solidité des protections.

F I C H E 4

En phase Chantier

EN PHASE CHANTIER

«conserver un arbre, c'est prendre les bonnes mesures de protection»

La protection de la couronne

- Les conseils de base
- implanter les grues en dehors de l'emprise vitale de l'arbre et éloigner au maximum le passage des véhicules sous sa couronne, adapter le gabarit des engins
 - en cas de dépôts de poussières sur le feuillage, asperger d'eau le feuillage en fin de chantier, ou tous les mois si les travaux excèdent 2 mois

- En cas de nécessité
- réaliser une taille préventive selon les principes de la «taille douce» (à réaliser par une entreprise spécialisée qualifiée)
- En cas de force majeure
- tailler des branches gênantes sans toutefois dénager le tronc sur plus d'un tiers de la hauteur totale de l'arbre

La protection du tronc

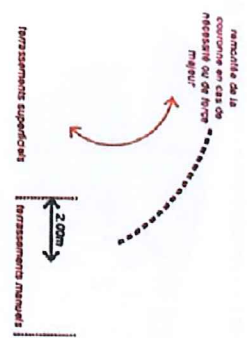
- Les conseils de base
- Interdire tout stockage, intervention ou passage d'engins à proximité du tronc
 - Implanter une barrière continue et rigide (hauteur 2m) autour de l'arbre à protéger si possible au niveau de la projection au sol de la couronne de l'arbre (ou plus)

- En l'absence de barrière
- protéger le tronc sur une hauteur de 2,00m grâce à un complexe «luyaux souples + éléments rigides» (ex. «Jambière» + planches de bois jointives)
 - le complexe de protection ne devra en aucun cas être fixé directement sur l'arbre (privilégier les fixations par liens souples)

La protection des racines

- Les conseils de base
- Interdire tout stockage (en particulier produits polluants), intervention ou passage d'engins au pied d'arbre et si possible dans la zone de projection au sol de la couronne
 - Eloigner au maximum de l'arbre les terrassements en profondeur. Pour les réseaux souterrains, implanter les réseaux à plus de 2,00m (1,50m si impossible)
 - Obstacles : limiter les décaissements de plus de 10cm de profondeur dans un rayon de 2 mètres autour du tronc
 - évaluer si besoin le système racinaire en procédant à des sondages manuels

- En cas de nécessité ou de force majeure :
- passerages d'engins : exceptionnellement et de façon temporaire, protéger le sol par la mise en place d'une couche de 20 cm de graviers recouverte de plaques métalliques de repartition
 - remblais : remblayer au pied de l'arbre avec des matériaux drainants, accompagné d'un système d'aération par des drains agricoles
 - si des racines apparaissent lors des fouilles, et si leur diamètre n'excède pas 5 cm, elles devront faire l'objet d'une coupe propre et d'une contenance (à réaliser par une entreprise spécialisée). La couronne devra faire l'objet d'une taille d'adaptation



protection rigide en deux parties possibles : deux axes, milieu souple, etc

complexe «luyaux souples + planches de bois jointives»



PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS

de la conception à la phase chantier



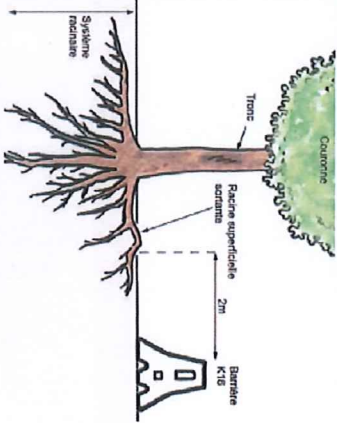
En cas d'impossibilité de mise en place des barrières rigides, les règles minimales énoncées ci dessous devront impérativement être mises en oeuvre.

1. Circulation des engins

Milieu urbain

La circulation des engins doit être écartée du pied de l'arbre par un balisage, type rubalise, ou des séparateurs K16, disposés **sur un rayon de 2m** autour de la racine superficielle.

Dans le cas où la circulation sur l'emprise du système racinaire ne peut pas être évitée, différents types de protection peuvent être installés.



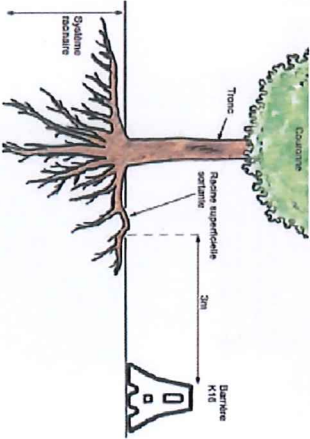
Balisage pour la circulation des engins

2. Circulation des engins

Milieu périurbain

La circulation des engins doit être écartée du pied de l'arbre par un balisage, type rubalise, ou des séparateurs K16, disposés **sur un rayon de 3m** autour de la racine superficielle.

Dans le cas où la circulation sur l'emprise du système racinaire ne peut pas être évitée, différents types de protection peuvent être installés.

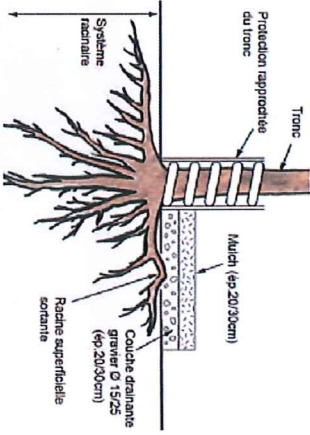


Balisage pour la circulation des engins

3. Protection de type mulch ou mulch +gravier

Milieu urbain
Milieu périurbain

Une **protection de type mulch (20 à 30 cm)** peut être mise en place à minima. Cette protection peut être complétée par une **couche amortissante composée de 20 à 30 cm de graviers** (diamètre 15/25 mm).

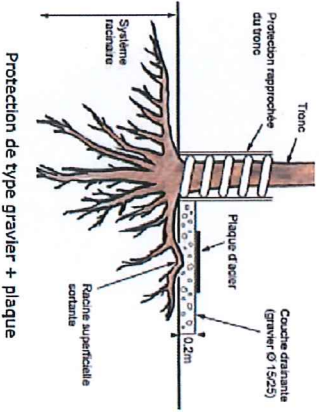


Protection de type mulch + gravier

4. protection de type gravier + plaques acier

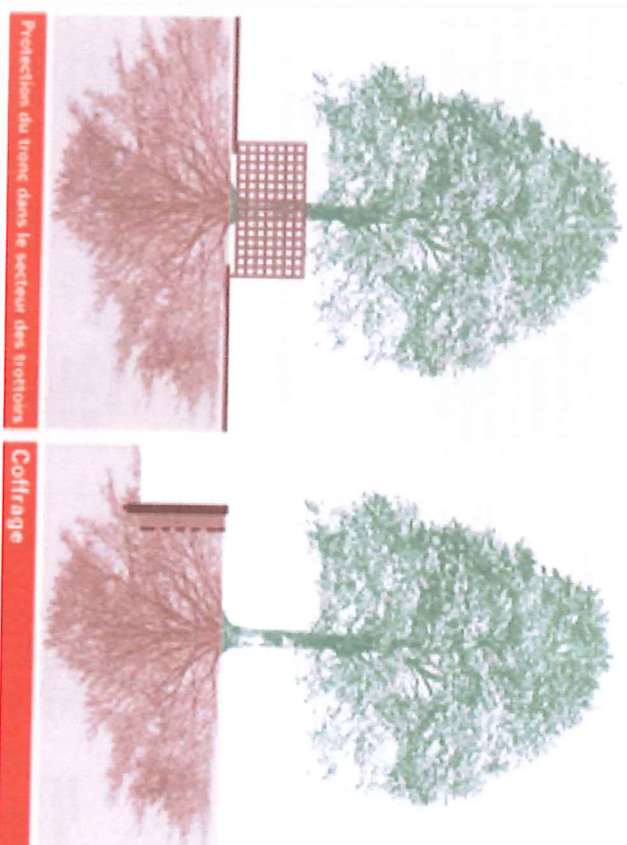
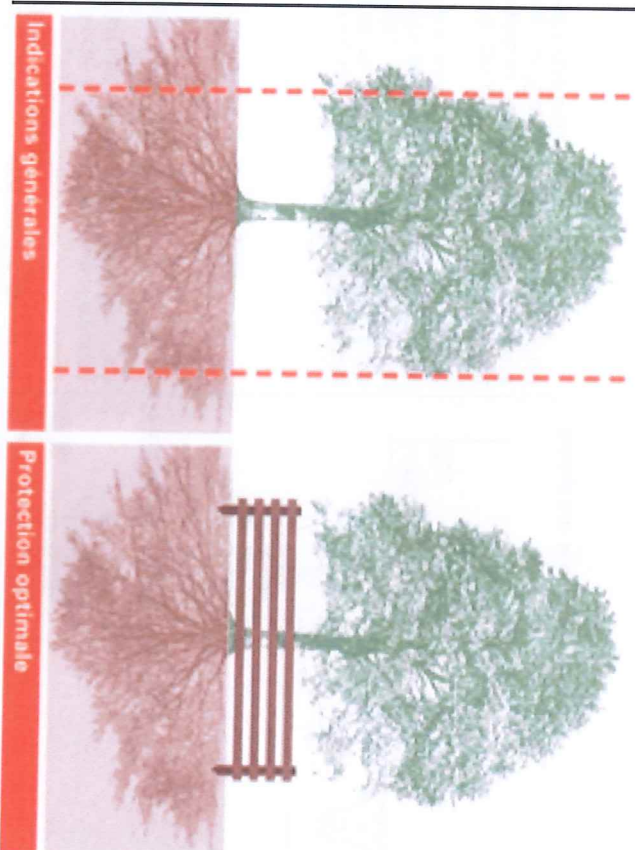
Milieu urbain
Milieu périurbain

Si cela est possible, il convient de mettre en place une protection plus efficace composée d'une **couche de 20 à 30 cm de graviers** (diamètre 15/25 mm), sur laquelle seront disposées des **plaques d'acier** répartissant le poids des engins lourds circulant à proximité de l'arbre.



Protection de type gravier + plaque







AUDIT ARBRES

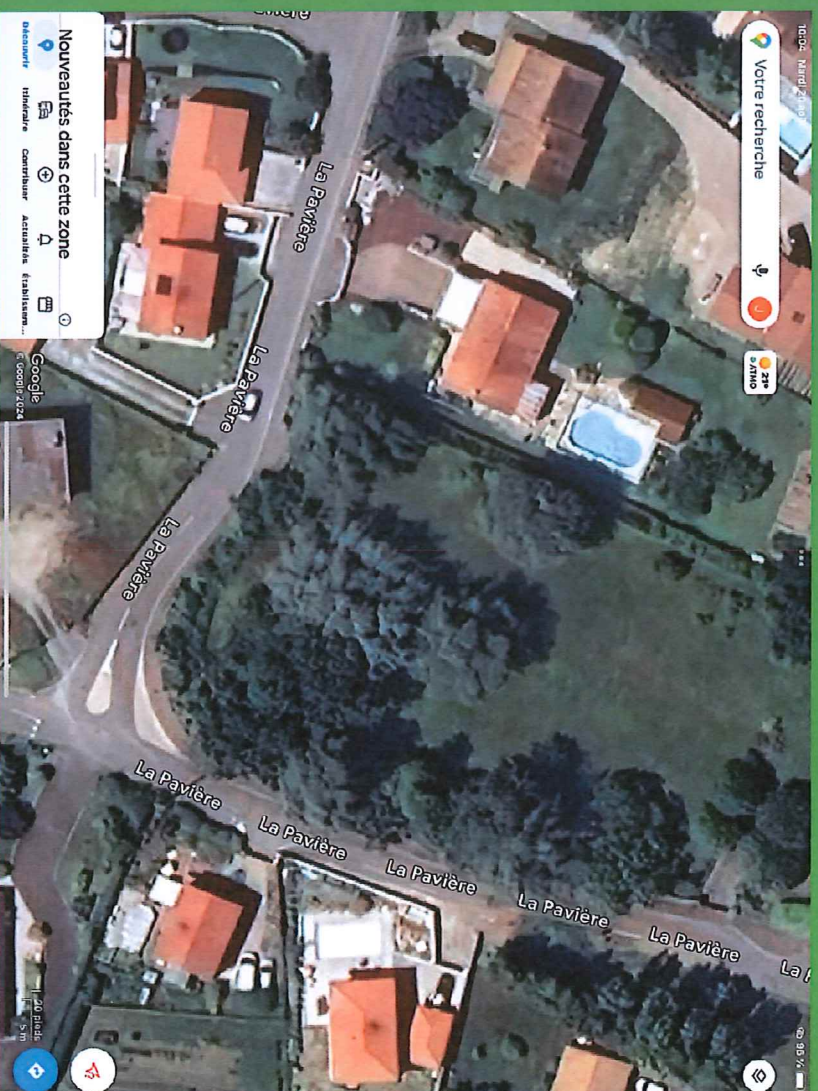
Jean-Francois ULIANA

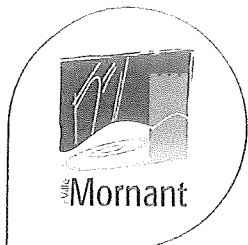
Expertise Arboricole

Diagnostic mécanique et Physiologique des arbres
Étude de parcs arborés et plan de gestion

215 rue du Port Peret 69390 VERNANSON
Tel Port : 06 51 65 04 75 mail : @gmail.com
SIRET : 949376925

8: DOSSIER DE COMPENSATION VÉGÉTALE





Le 17 décembre 2024

MAITRE LEBEAUX
42 cours de la liberté
69003 LYON

Direction Technique et Urbanisme

Affaire suivie par : Marion GIRAUD
☎ 04-78-44-97-71
Courriel : urbanisme@ville-mornant.fr

Réf. : Urba/MG/130 -2024

Objet : suite à votre compte rendu, visio 29 novembre 2024, terrains de Mme Françoise LEPRINCE, La Pavière

Maitre,

En réponse à votre courrier en date du 4 décembre 2024, je vous fais part de l'avis de la commune sur vos propositions.

Concernant la préparation d'un nouveau dossier de DP + arpentage pour modification du lot B telle que présentée dans l'annexe 2 de compte rendu : je vous confirme l'accord de la commune pour la réalisation de ces prestations aux frais de la commune, pour une somme de 1400 € HT par le cabinet POLARIS.

Concernant la remise en vente des lots avec obligations contractuelles de conserver les arbres identifiés sous les numéros 5 et 6 de l'étude AUDIT ARBRES et d'inscrire les bâtiments à construire dans les polygones hachurés figurés en annexe 1 de votre compte rendu : la commune n'a pas d'objection à formuler.

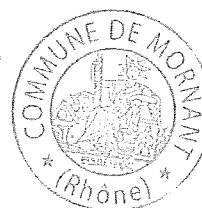
Concernant la future délivrance de permis de construire sur les lots A et B : les projets devront respecter les règles de la zone dans laquelle ils se trouveront au moment du dépôt. Comme évoqué lors de la réunion en visio du 29 novembre, le nouveau Plan Local d'Urbanisme devrait être approuvé à l'été 2025. Afin de sécuriser les futurs permis de construire, notamment vis-à-vis de l'OAP qui impacte actuellement le terrain et qui est amenée à disparaître dans le nouveau PLU, un dépôt des demandes de permis de construire après approbation du nouveau document d'urbanisme sécuriserait leur instruction et leur délivrance.

Concernant la modification de l'Espace Boisé Classé (EBC) prévu sur le pourtour en limite du domaine public du terrain au profit d'une prescriptions plus souple : sous réserve de la notification d'un courrier rédigé par vos soins auprès du commissaire enquêteur, lors de l'enquête publique à venir dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme pour demander cette rectification et de l'avis favorable du dit commissaire enquêteur, la commune n'émettra pas d'objection à la modification de l'EBC en espace vert à préserver.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, je vous prie d'agréer, Maitre, en l'expression de mes sincères salutations.

L'adjoint délégué à l'urbanisme, au développement durable et l'habitat

Gaël DOUARD





AUDIT ARBRES
Jean-François ULIANA
6 chemin de Chanzé
69490 VINDRY SUR TURDINE
TEL: 06 51 65 04 75

VINDRY SUR TURDINE le : 20 Mai 2025

Ref courrier: C2025-6

A l'attention de Madame LEPRINCE

Objet: Gestion de 3 cèdres présent sur votre propriété Chemin de la grande Pavière à MORNANT et expertisés par nos soins en 2024.

Madame,

Suite à notre échange téléphonique, et après relecture attentive de mon rapport d'expertise, je vous confirme que les arbres numérotés 1,2 et trois ont fait l'objet par le passé de tailles de réduction importantes compromettant désormais leur pérennité.

Lors de mon analyse, j'avais émis la préconisation suivante :

Maintien des sujets dans leur état actuel, sous réserve de taille régulière à intervalles de deux à trois ans, en fonction de la vigueur des réitérations.

Cette stratégie visait à assurer une gestion raisonnée de leur architecture, tout en conservant leur présence sur le site.

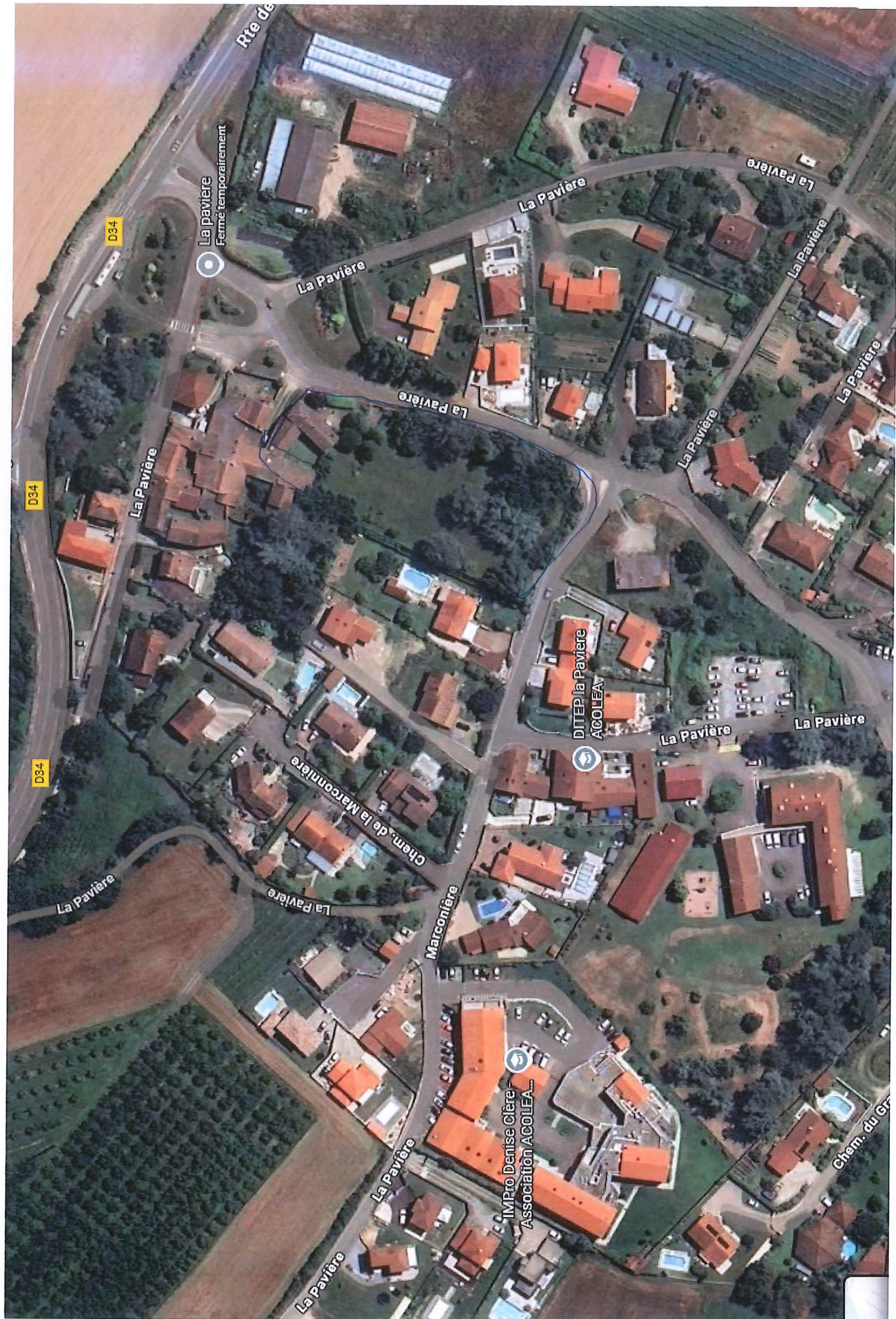
Cependant, comme vous l'avez justement souligné, cette solution ne permet pas aux arbres de se développer pleinement dans de bonnes conditions. Elle impose en outre des interventions régulières, coûteuse, et ne saurait empêcher, à terme, la dégradation progressive du houppier sous l'effet de pathogènes lignivores, déjà actifs sur ces sujets.

Dans ce contexte, l'option d'un **abattage avec replantations compensatoires** sur une zone plus favorable de la propriété apparaît tout à fait pertinente. Bien que cette mesure entraîne une modification à court terme de l'aspect paysager, elle permettra, à moyen et long terme, l'implantation de nouveaux sujets sains, adaptés et durables, venant enrichir la trame arborée du site.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information ou pour vous accompagner dans la mise en œuvre de cette démarche.

Veuillez, agréer, madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-François Uliana
Audit Arbres



N°9

réception
par le CE
le 10 juin 2025**RACINE**

CRÉATEUR DE RESSOURCE

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), 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.

**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.



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).

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 ¹, 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^{er} 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 ².

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.

¹ cf. C. env. art. L. 541-1-II-4°.

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



BOIS ÉNERGIE



COMPOSTAGE

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

CRÉATEUR DE RESSOURCE

h

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, Terraux, 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.



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

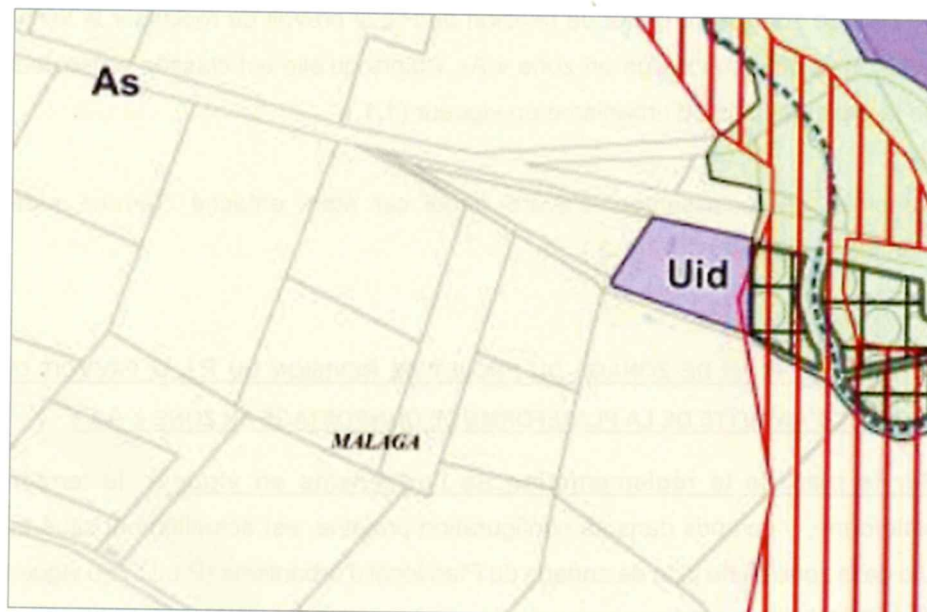
Sont admis sous conditions :

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 :**



(Annexe 2)

Or le règlement du projet de révision du P.L.U précise que le secteur As est une zone agricole sensible, **totale**ment 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.).

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, 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.





RACINE

CRÉATEUR DE RESSOURCE

8

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 **totalement** inconstructible, y compris pour les « Equipements d'intérêt collectif ».



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.



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 publiques et les opérateurs privés, dans le respect de la réglementation environnementale et du principe de proximité ³.

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.

³ 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 ⁴.

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

⁴ 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>



BOIS ÉNERGIE



COMPOSTAGE

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

CRÉATEUR DE RESSOURCE

12

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 LEURAT



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.





BOIS ÉNERGIE



COMPOSTAGE



COMPOST, TERREUX,
PAILLAGES, FOURNITURES EV



PRESTATIONS BROYAGE,
CRIBLAGE



VALORISATION
DE TERRES



RACINE

CRÉATEUR DE RESSOURCE

13

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.



RACINE

amend 1
10 juil 25

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 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage de bureau,

1 place de stationnement pour 40 m² 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 Platéines, menée par la communauté de communes du Pays Mornantais
Modification n°1 du PLU approuvée 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

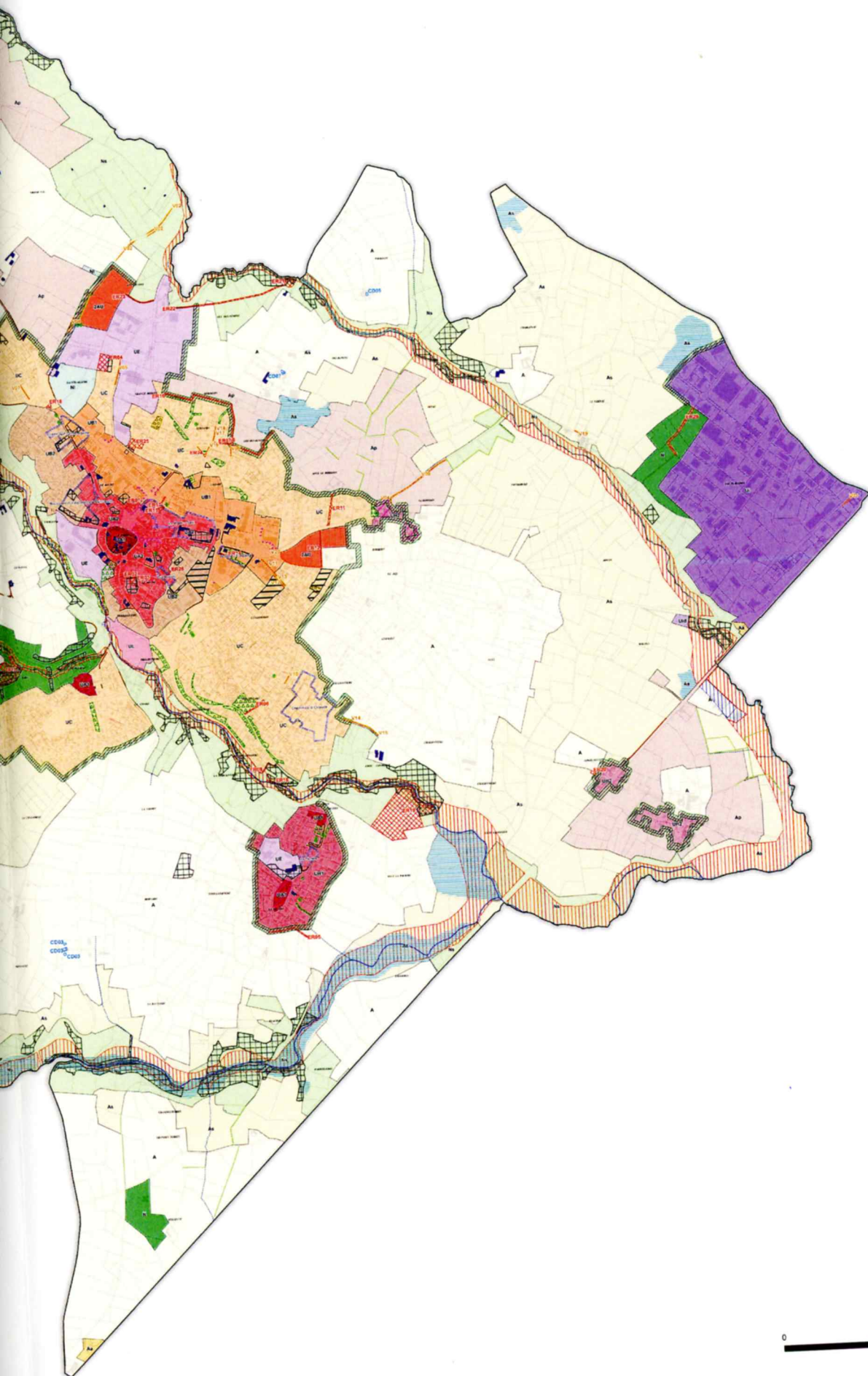
- OU : Zone à urbaniser à long terme
 - A : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
 - As : Zone agricole (STECAL) activités extérieures
 - Ap : Zone agricole paysage
 - As : Zone agricole sensitive
 - N : Zone naturelle et forestière à protéger
 - Ni : Zone naturelle classée
 - Ns : Zone naturelle sensible
 - UA1 : Vieux bourg original
 - 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 Grande Dadiou
 - 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
 - UA : 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.151-1-1-14 du Code de l'Urbanisme
 - Couleur d'air à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Espace limité classé au titre de l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme
 - Espace vert à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Valeur 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.151-26 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 (PPRI) du Garon : Zone bleue
 - Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) du Garon : Zone rouge

Le reste de la commune est en Zone blanche du PPRI 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 locaux multi-doux	990
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER02	Création d'un chemin piétonnier	287
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER03	Création d'un parking paysager	750
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER04	Création d'un chemin piétonnier	2507
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER05	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	586
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER06	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	474
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER07	Création d'un chemin piétonnier et végétalisation de la limite d'urbanisation sur une largeur de 4 mètres	1542
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER08	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	271
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER09	Création d'un chemin piétonnier et végétalisation de la limite d'urbanisation sur une largeur de 4 mètres	1171
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER10	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	752
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER11	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	909
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER12	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	11191
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER13	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	272
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER14	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	308
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER15	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	381
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER16	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	114
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER17	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	206
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER18	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	3357
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER19	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	217
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER20	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	1123
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER21	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	1838
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER22	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	96
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER23	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	1940
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER24	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	58
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER25	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	267
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER26	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	1879
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER27	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	190
Emplacement réservé d'équipements et espaces publics	ER28	Création d'un chemin piétonnier sur une largeur de 4 mètres	232

LIBELLE	TXT	Destination	Surface en m²
Emplacement réservé de voiries	V02	Elargissement de la RD30, Route de Saint-Laurent d'Agny	242
Emplacement réservé de voiries	V03	Elargissement de la RD30, Route de Saint-Laurent d'Agny	101
Emplacement réservé de voiries	V04	Elargissement du Chemin des Carrières	271
Emplacement réservé de voiries	V05	Reprise du carrefour, Route de Chabennes	152
Emplacement réservé de voiries	V06	Elargissement de voirie	280
Emplacement réservé de voiries	V07	Elargissement du Chemin du Libré	65
Emplacement réservé de voiries	V08	Bande de 2,5 m pour élargissement du chemin des Carrières	162
Emplacement réservé de voiries	V09	Elargissement de la RD30, Route de Saint-Laurent d'Agny	193
Emplacement réservé de voiries	V10	Elargissement du Chemin des Carrières 4 m de largeur tout le long de la parcelle	526
Emplacement réservé de voiries	V11	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de Chabennes	67
Emplacement réservé de voiries	V12	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de Germany	270
Emplacement réservé de voiries	V13	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de Germany	84
Emplacement réservé de voiries	V14	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de la Croix	196
Emplacement réservé de voiries	V15	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de la Croix	212
Emplacement réservé de voiries	V16	Pour aménagement carrefour chemin du stade, chemin des Carrières	216
Emplacement réservé de voiries	V17	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de Chabennes	117
Emplacement réservé de voiries	V18	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de Chabennes	57
Emplacement réservé de voiries	V19	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de la Salette	48
Emplacement réservé de voiries	V20	Bande de 3 m pour élargissement du chemin de la Salette	519
Emplacement réservé de voiries	V21	Bande de 2 m pour élargissement du chemin des Carrières	90





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement écrit

Projet de PLU arrêté le 18 novembre 2024

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Zone Ui

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 activités 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 m² 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 m² 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 m² 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

Zone Ui

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.

Eléments 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 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement pour 40 m² 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.

Zone **Ui**

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.

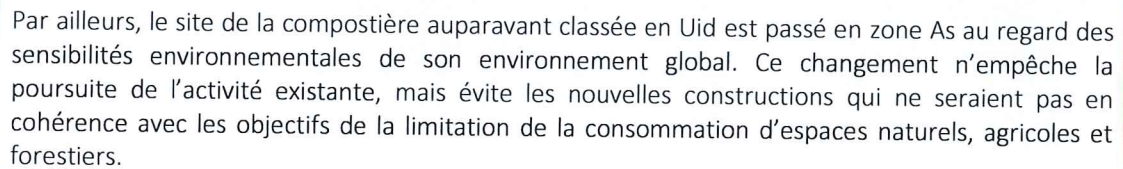
EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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.



PLU révisé



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

47

Jacques Cognet
Philippe Cognet
Richard Cognet
Françoise Cognet - Morellon
29 avenue de Verdun
69440 Mornant

N°8
Reçu par le
conseiller expé
le 10 juin 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Mornant
69440 Mornant

Mornant, le 10 juin 2025

Objet : Enquête publique du PLU arrêté le 24/11/2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons pris connaissance des OAP et des emplacements réservés sur le secteur de la Poste/Gare et avons constaté qu'une venelle a été tracée traversant la parcelle 141 BK n° 0275 de l'avenue de Verdun jusqu'au parking Bruyère.

Il est indiqué dans ces termes « maintien de la venelle ». Or ce passage n'a pas d'existence et n'apparaît pas dans le PLU actuel puisqu'il s'agit d'une terrasse d'agrément liée à l'habitation.

Ce projet de création d'une venelle ne pourra techniquement permettre le passage piétonnier en toute sécurité. Il s'agit d'une dalle bétonnée recouvrant une cave en sous-sol avec un accès par des escaliers au milieu de la terrasse. Cette dalle n'est pas adaptée pour la circulation du public et représenterait un danger.

Actuellement, un projet est en discussion avec les élus de la mairie, Monsieur Pfeffer, Maire, et Monsieur Biot, Adjoint à l'urbanisme, pour changer la destination d'une dépendance en commerce sur cette même parcelle. Celle-ci est mitoyenne à la terrasse.

L'emprise au sol de cette dépendance est de 250 m² comprenant un rez-de chaussée et un étage sur toute la surface.

Il est envisagé de permettre l'installation d'une grande pharmacie ou d'une halle alimentaire et ce projet permettrait de créer un cheminement piétonnier traversant la dépendance avec une ouverture sur le parking Bruyère. Ce passage couvert longeant l'activité commerciale permettrait au public de circuler en toute sécurité.

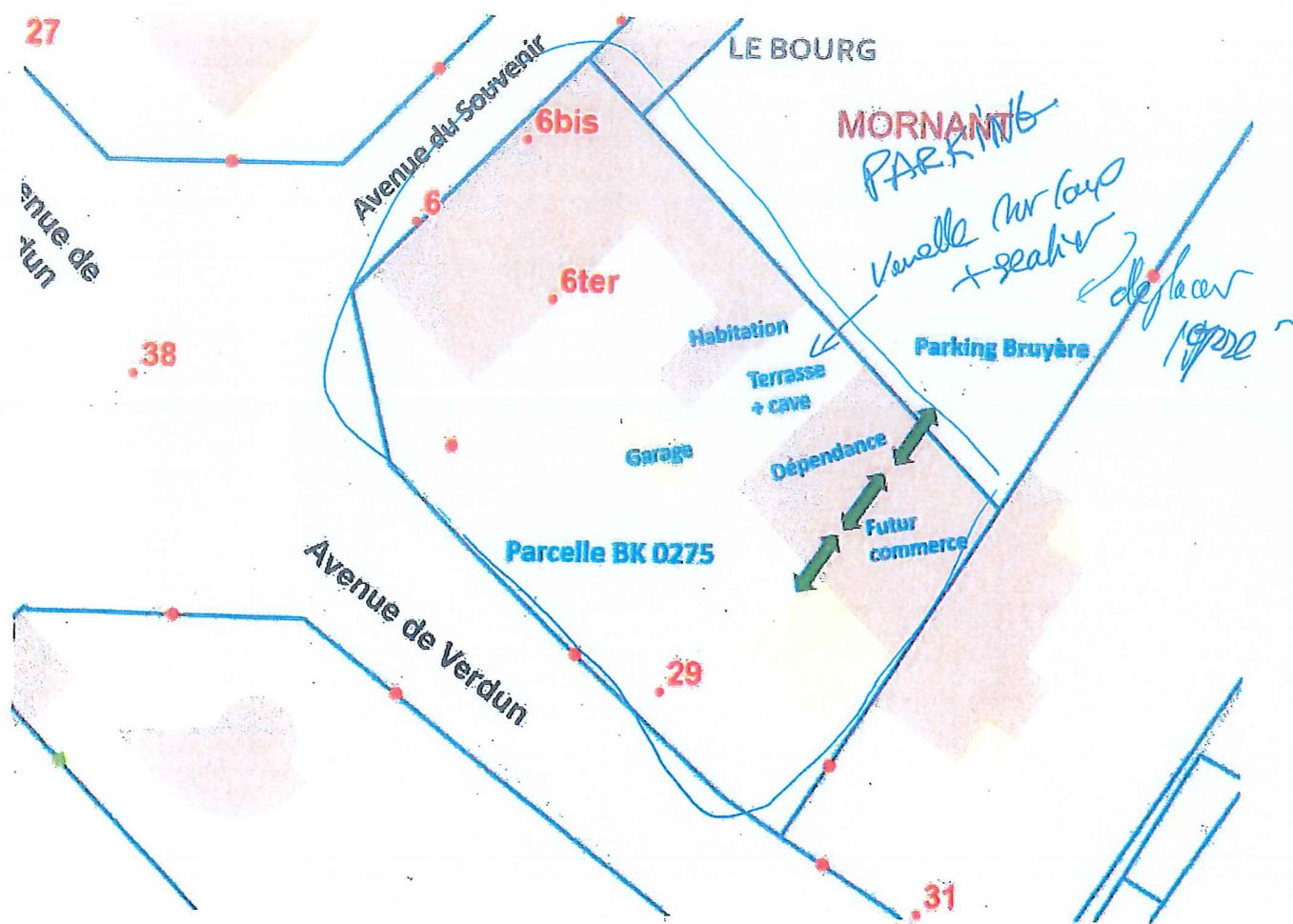
A la vue de ces éléments, il serait pertinent de déplacer cette venelle de quelques mètres pour se situer sous la dépendance qui deviendra un espace accessible pour l'activité commerciale.

Nous vous remercions de votre attention et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de nos sincères salutations.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

PJ : Plan du projet pour le cheminement piétonnier

Plan du projet pour le cheminement piétonnier



↔ Projet de cheminement piétonnier traversant la dépendance (Futur commerce) avec un accès direct sur le parking Bruyère comme déjà discuté avec la Mairie de Mornant

BRAS Marthe : propriétaire de la parcelle BL108

AUGIER Marie : propriétaire de la parcelle BL107

BRAS Florence et AUVINET Dominique : propriétaires de la parcelle BL109

N°11
réceptionné par le
commissaire-enquêteur
le 10 juin 2025

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Le 10 juin 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pris connaissance du projet du nouveau PLU qui sera mis en place prochainement et nous avons constaté une augmentation significative de la zone classée en espace vert à préserver qui touche nos parcelles.

Contrairement aux autres riverains, la bande classée en espace vert à préserver attenante à la rue de l'Abbaye est beaucoup plus importante en profondeur.





Nous pensons qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation et nous nous opposons à un tel classement.

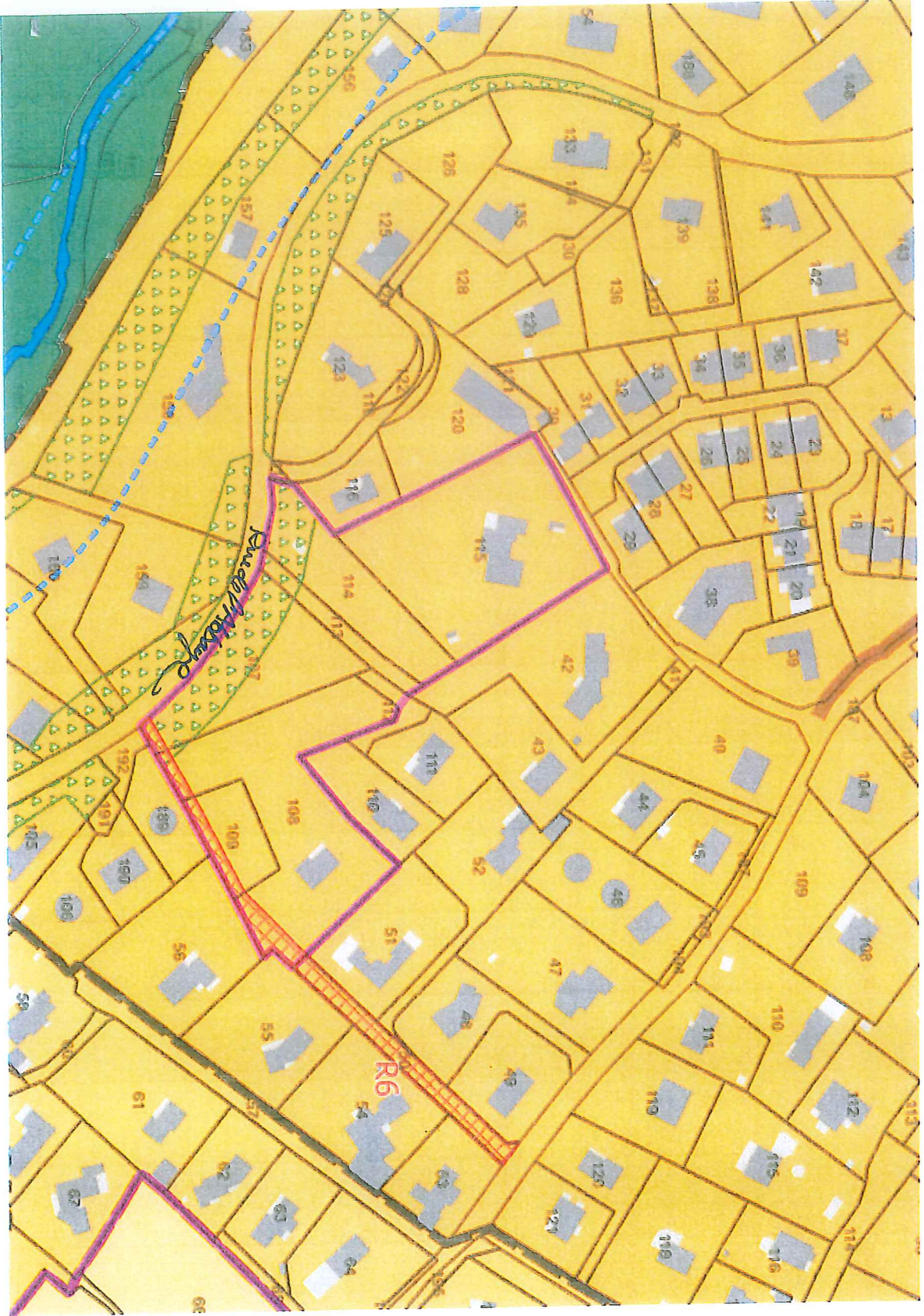
Nous considérons qu'avec la zone déjà classée en espace vert à préserver avec le PLU actuel, nous supportons déjà une contrainte plus importante que d'autres riverains, d'autant plus que la partie située au sud des parcelles BL107, BL108 et BL109 est classée en emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier d'une largeur de 4 mètres.

Nous vous demandons de modifier le projet du PLU et que cette zone classée en espace vert à préserver reste au maximum en l'état initial.

Merci pour votre compréhension.

Cordialement,

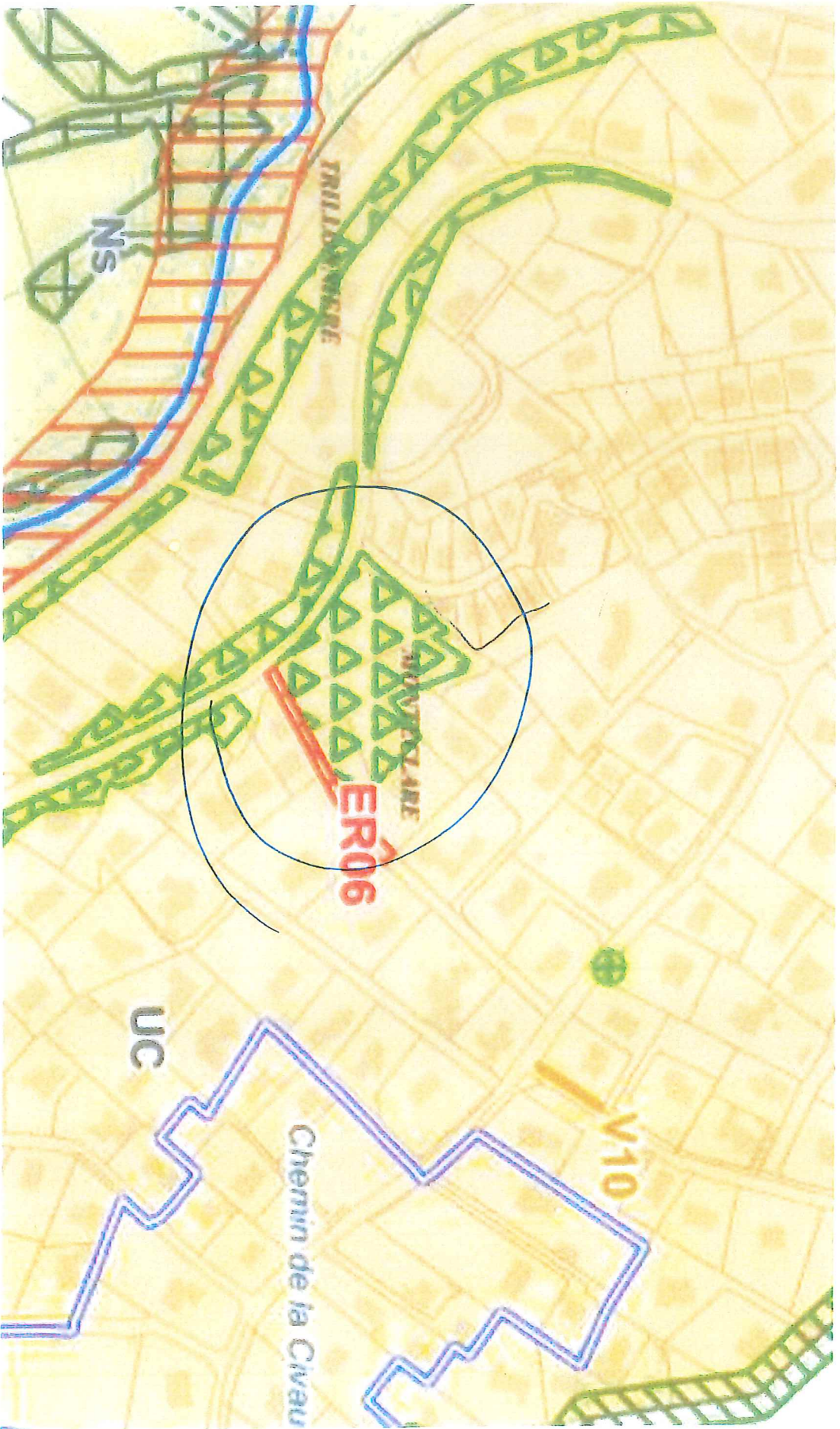







1911

Puttall

zone UC



N°11

PLU Projet

N° 12

FIDAL

AVOCATS

vu CE
21 juin 2025

REÇU LE

10 JUIN 2025

Mairie de Mornant

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Révision générale du PLU de Mornant

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

Lyon, le 3 juin 2025

LRAR + Remise en main propre

Objet : demande de modifications des principes d'aménagement de l'OAP n°3 Verdelet / Condamin 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, en prévision 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 Condamin.



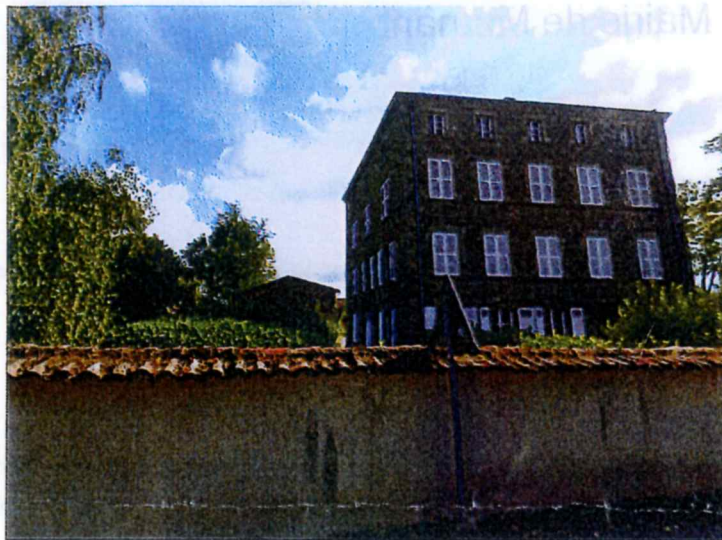
Extrait cadastre.data.gouv

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).

Elle souhaite toutefois vous adresser des observations quant aux principes d'aménagement retenus pour l'OAP Verdelet/Condamain par le futur PLU et leurs incidences pratiques. Tel est l'objet du présent courrier.

* *

*

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/Condamin 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 Bourrellière 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 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.

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 garantie 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.

* *

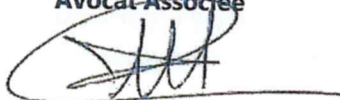
*

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



N°13

sitom
Sud Rhône**SITOM SUD RHÔNE**
PARC DU BACONNET
250 ALLÉE DES SAPINS
69700 MONTAGNY
04.72.31.90.88**REÇU LE****17 JUIN 2025****Mairie de Mornant**

Affaire suivie par Karine AGUILLAUME

04.72.31.90.74

kaguillaume@sitom-sudrhone.com

MONTAGNY, LE 6/06/2025**Monsieur René MARTINEZ**
Le Président du SITOM Sud Rhône**A l'attention du commissaire**
enquêteur**OBJET : REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE MORNANT**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Le SITOM sud Rhône est un syndicat intercommunal (EPCI) de traitement des ordures ménagères qui gère 23 communes dont les 11 communes de la COPAMO et la commune de Mornant.

Ses compétences sont la collecte et le traitement des ordures ménagères ainsi que des déchets recyclables la construction et l'exploitation de déchetteries.

A ce jour nous exploitons une déchetterie implantée sur la parcelle AH 151 de la commune de Mornant. Cette déchetterie a été construite en 1992 et devient exigüe. Elle ne répond plus un accueil aisé de tous les matériaux que l'on doit trier.

Les entreprises fabriquant certains produits générant des déchets sont soumises à Responsabilité Élargie du Producteur (REP). Les entreprises des filières REP ont des obligations : contribuer à un éco-organisme ou mettre en place un système de valorisation. Il existe aujourd'hui 20 filières REP (emballages, papiers, meubles, appareils électriques, médicaments, huiles minérales, peintures...).

En effet, chaque année de nouvelles REP se mettent en place en déchetteries et nous devons trouver des espaces pour mettre en place les contenants permettant de tri : articles de sport et de loisirs, articles de jardinage et bricolage, palettes

Nous avons besoin d'envisager la construction d'un nouvel équipement à proximité du site existant positionné au barycentre des communes de la COPAMO.

Le SITOM a envisagé la construction d'une déchetterie à plat sur un foncier d'environ 8000 mètres carrés. Les parcelles numéros AH 147/148/149/150 situées à proximité de la déchetterie actuelle seraient idéales en terme de barycentre et d'accès routier.

A ce jour le classement As de ces parcelles aujourd'hui non exploitées ne permet pas la réalisation d'un tel projet.

Les collectivités publiques ont la possibilité de créer en zone A des équipements nécessaires pour le fonctionnement du service public sur les parcelles agricoles.

**SYNDICAT INTERCOMMUNAL**
DE TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES

Aussi nous aimerions que le classement des parcelles AH 147/148/149/150 puissent permettre la réalisation d'un tel équipement public répondant aux besoins des habitants et nécessaire pour l'environnement et le traitement des déchets ménagers.

De plus, ce projet de nouvelle déchetterie a tout son sens dans le cadre d'un pôle de valorisation des déchets et notamment des déchets verts à proximité de la compostière, acteur important du cycle des végétaux.

Je souhaitais vous transmettre ces données relatives à ce projet dans le cadre de l'enquête publique

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes cordiales salutations.

Le Président du SITOM Sud Rhône



SITOM
Sud Rhône
Tél. 04 72 31 90 88
Parc du Baconnet - 250, allée des Sapins - 69700 MONTAGNY

René MARTINEZ

COPIE : Mairie de MORNANT – Monsieur le MAIRE- Messieurs DOUARD et BIOT

N°14

reçu par le CE
le 21 juin 2025



ASSOCIATION MORNANT TENNIS
Chemin des Arches
69440 Mornant

Association loi 1901 enregistrée en préfecture sous le n°W691051962
Affiliée Fédération Française de Tennis n° 50690582
Agrément Jeunesse et Sport n°69011132

Mornant, le 24/06/2025

A l'attention du commissaire enquêteur

Objet : demande de modification de zonage PLU pour création de pistes de padel

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous nous adressons le présent courrier dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mornant.

La commune porte depuis plusieurs années un projet de pistes de padel que nous soutenons pleinement pour les raisons suivantes :

- Une pratique sportive en pleine essor : si le padel a été inventé à la fin des années 60 en Amérique du Sud, il ne se développe en France que depuis une dizaine d'année (la pratique a été rattachée à la Fédération Française de Tennis que depuis 2014). Aujourd'hui, le nombre de pratiquants est estimé à 500 000 personnes dont 80 000 sont licenciés FFT. A titre de comparaison, l'Espagne compte plus de 3,5 millions de pratiquants et 14 000 pistes (contre 3 000 pour la France début 2025)
- Moins compliquée techniquement et moins physique (se joue 2 contre 2) que le tennis, ce sport de raquette est accessible au plus grand nombre.
- Aujourd'hui, les pistes de padel se concentrent sur le territoire métropolitain et l'offre de pistes, notamment couvertes, dans un rayon de 20kms autour de Mornant est extrêmement limitée. L'opportunité d'avoir un équipement avec 3 pistes couvertes va répondre non seulement à une demande des actuels adhérents du club (270) mais va attirer des joueurs résidant sur le territoire pratiquant actuellement dans des infrastructures éloignées et faire découvrir la pratique aux habitants du territoire
- Pour développer et démocratiser la pratique, le MORNANT TENNIS (& PADEL) compte proposer une offre de cours avec des enseignants formés à destination des enfants et des adultes. Pour faire découvrir l'infrastructure et le club, le MORNANT TENNIS (&PADEL) compte proposer des tournois et compétitions de padel. L'objectif étant d'atteindre les 500 licenciés au club en cumulant les formats d'adhésion dit simple ou multi-raquette (tennis et/ou padel)

Le club de tennis et la commune souhaitent réaliser cette operation avec un montage permettant de bénéficier d'investissements privés sur un terrain communal (bail a construction, Semop)

Or, à ce jour, dans le projet de PLU, le terrain communal où sont projetés les pistes de padel sont classés en zone UE dédiée aux services publics et équipements d'intérêt collectifs ou un privé ne pourra pas déposer de permis de construire.

C'est pourquoi nous sollicitons un changement de zonage sur la parcelle AC 0035 pour un passage dans un zonage Ul (loisirs) permettant à un opérateur privé de déposer un permis de construire pour peu que celui-ci corresponde aux exigences du loisir.

Vous remerciant par avance pour votre bienveillance, nous vous prions de croire, M. le commissaire enquêteur, en l'assurance de nos considérations distinguées.

Signature



MORNANT TENNIS
Chemin du Stade
69440 MORNANT
04.78.19.71.63
N° FFT : 17690582

Grégory DUTEL
24 rue Vendôme
69006 LYON

N°15
Réceptionné par le CE
le 21 juin 2025
+ 3 pièces annexées

Mairie de MORNANT
A l'attention du Commissaire-Enquêteur
Place de la Mairie
69440 MORNANT

Lyon, le 21 juin 2025

N/Réf. : DUTEL – PLU MORNANT
V/Réf. : Enquête Publique révision PLU MORNANT
Remis en main propre

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 prends attache auprès de vous en ma qualité de futur propriétaire d'un tènement bien immobilier situé sur le territoire communal de MORNANT.

Ce bien immobilier étant directement impacté par la procédure de révision du PLU soumise à l'enquête publique, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, mes observations et demandes.

Préalablement, je souhaite exposer ce qui suit.

Exposé

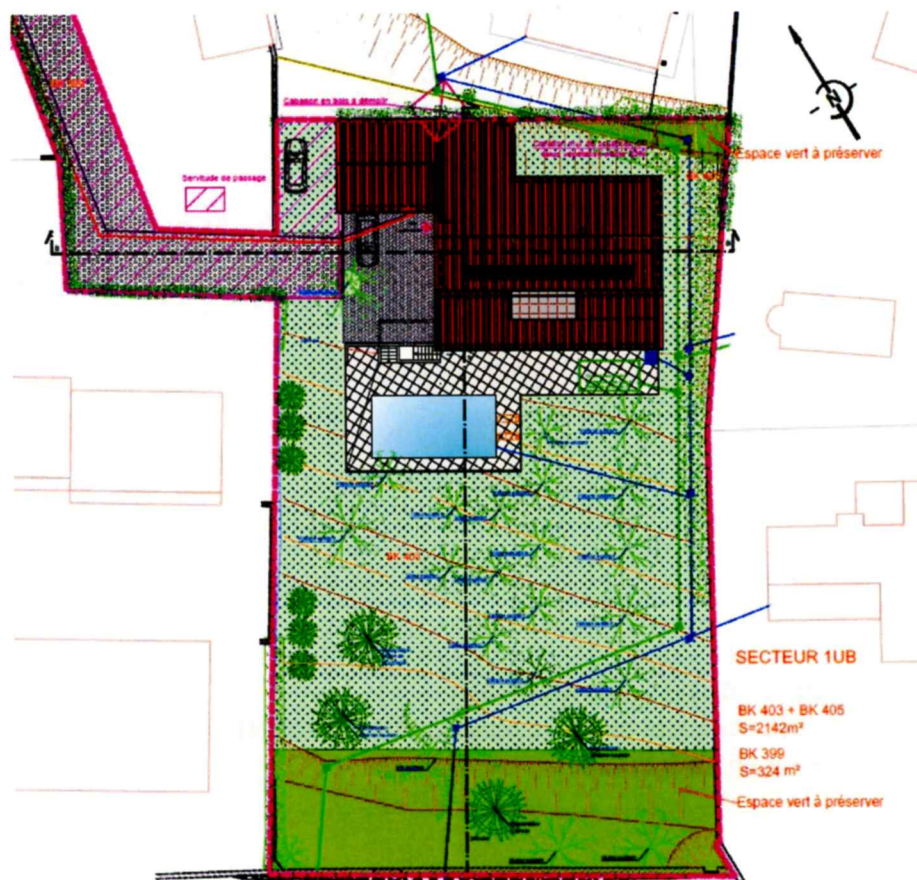
En date du 2 avril 2024 a été régularisée une promesse de vente par les consorts DUTEL à mon profit portant sur un tènement immobilier sis à MORNANT. Cette promesse contient une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire.

Diverses réunions ont eu lieu en mairie et à Lyon avec l'architecte des bâtiments de France et certains membres du service de l'Urbanisme de la commune de Mornant.

Une demande de permis de construire a été déposée en date du 9 septembre 2024.

Un arrêté de permis de construire a été délivré en date du 4 novembre 2024 sous le numéro PC 069 141 24 00026, suivi d'un arrêté de permis rectificatif en date du 22 novembre 2024.

Le projet prévoit la construction d'une maison en haut du tènement et laisse la possibilité, dans son aménagement, de desservir un deuxième terrain à bâtir en bas du tènement.



Ce projet a toujours intégré en partie sud de la parcelle BK 403 (Cf. zone vert foncé sur le plan figurant ci-dessus), bien avant de connaître votre projet de zone boisée, une « zone verte » destinée à ne pas recevoir de construction.

Observations et demandes

I. Sur l'existant

Je souhaite, à titre liminaire, revenir sur l'existant, en précisant la consistance du bien et sa localisation, et en rappelant les dispositions d'urbanisme à ce jour encore applicables.

II. Sur la consistance du bien et sa localisation

Le tènement immobilier objet du projet de construction porte sur les parcelles cadastrées section BK n°399, 403 et 405.



Ces parcelles sont actuellement vierges de toute construction.

I.2. Sur les dispositions du plan local d'urbanisme applicables

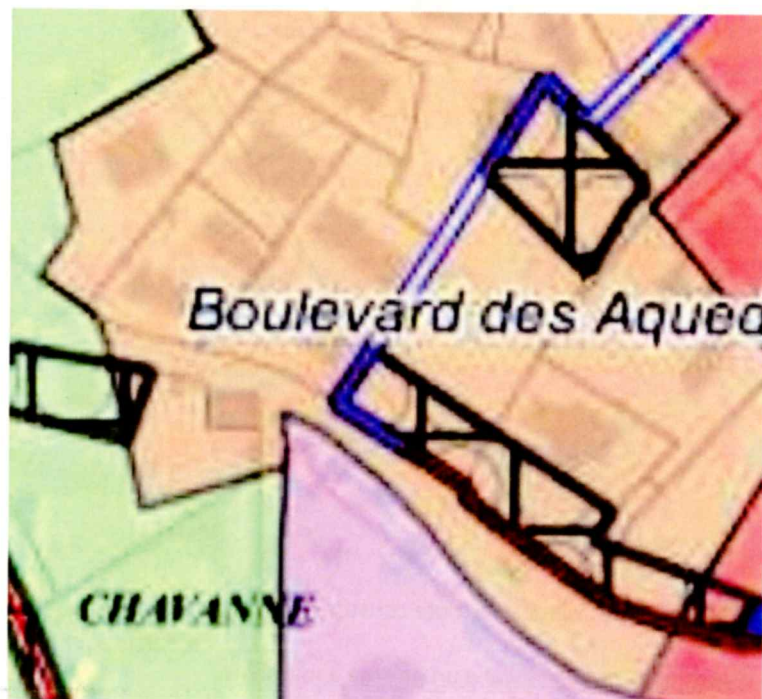
Le tènement est, au regard du PLU avant révision, classé comme suit : 1UB.



II. Sur les nouvelles dispositions du PLU arrêté et soumis à enquête publique

Au regard des éléments accessibles sur le site internet de la commune, par délibération du 18 novembre 2024, le conseil municipal de la commune de MORNANT a prescrit la révision du PLU.

Le projet de PLU révisé et soumis à enquête publique prévoit, s'agissant de la parcelle BK 403 un « *espace boisé classé* au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme ». Cette future zone part de la partie sud du terrain pour remonter sur environ 18 m. C'est donc environ 30 % de la parcelle 403 qui est concerné par cette zone.



III. Sur la contestation du classement projeté

Comme vu au point II de la présente, le projet de plan local d'urbanisme pour la parcelle BK 403 a pour conséquence de classer une partie de cette parcelle en espace boisé classé.

Si je n'entends pas contester la création d'une zone espace boisé classé je souhaite émettre des réserves quant à l'étendue de cette zone. Si l'on part de la partie sud de la parcelle BK 403, créer une zone espace boisé classé me paraît cohérent par rapport à la consistance actuelle de cette partie de terrain : de nombreux arbres sont déjà présents (pin maritime, mélèze, muriers...). Au-dessus de cette première partie, et sur une distance d'environ 8 m, aucun arbre n'est actuellement présent, et donc rien ne justifie que cette partie soit soumise à la zone espace boisé classé.

Remonter ainsi cette zone espace boisé classé aura pour conséquence de densifier le haut de la parcelle par les futures constructions qui pourront y être implantées. La partie pouvant supporter un deuxième projet de construction sera donc implantée sur la zone actuellement boisée, alors que la zone qui ne contient pas d'arbres à ce jour mais qui est incluse dans la zone « espace boisé classé » rendra cette partie non constructible.



Cette première photo, prise de la limite séparative en partie sud/est du terrain, montre une bande de terrain non boisée, partant au sud du mélèze et du pin maritime jusqu'au nord avec la première rangée de platanes (les arbres que l'on aperçoit au fond sont sur la parcelle voisine).



Cette deuxième photo prise en limite séparative depuis la partie sud/ouest de la parcelle 403 présente bien la zone actuellement non boisée mais comprise de la future zone « espace boisé classé ».

Si l'objectif est de créer des espaces boisés, il me paraît plus opportun de limiter cette zone à la partie sud du terrain, afin que la partie actuellement boisée soit préservée entre le projet actuel de construction et

l'implantation d'une possible construction dans la zone actuellement non boisée. Les deux constructions seront ainsi séparées par un volume d'arbre conséquent permettant à chacune d'être indépendante.

IV. Conclusions

En conclusion générale, compte tenu de ce que je viens d'exposer, je vous remercie de bien vouloir émettre un avis défavorable, ou à tout le moins des réserves, à la révision du plan local d'urbanisme telle qu'elle est soumise à l'enquête publique en ce qu'elle prévoit pour la parcelle cadastrée 403 la création d'un espace boisé classé et d'inciter la Commune de Mornant à réduire cet espace boisé classé à une zone de 10 m en partant de la partie sud de la parcelle.

Je vous remercie de bien vouloir annexer ces demandes à votre rapport, les prendre en compte et y répondre.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, et demeurant à votre entière disposition pour toute précision complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma meilleure considération.

Grégory DUTEL



Département :
RHONE

Commune :
MORNANT

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 20/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

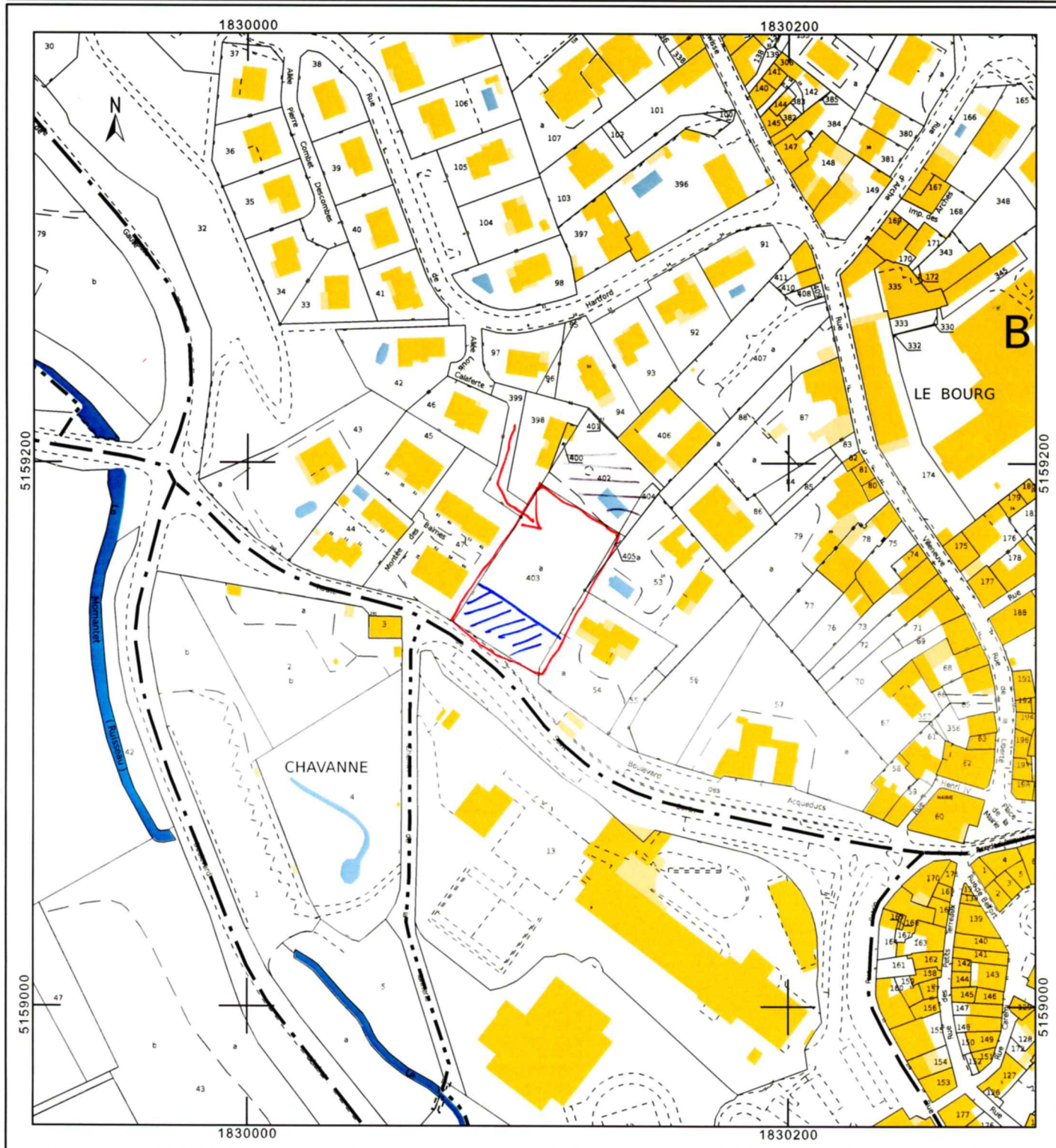
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

N°15 *Annexe 1*

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



BK 54

extension
EBC
↓
double



Ech.1/200

Allée Louis Calaferte

69440 Mornant

31/07/2024

Cabanon en bois à démolir

Servitude de passage

Evergreen

Clôture grillage existante à reprendre

Réseau
unitaire
existant piscine
et bousasse

Dévolement du réseau unitaire existant (Ø160), conservé en
branchement EU strict. Raccords: piscine BK 402.

construction nouvelle (BK 403+ BK405), et 2 maisons voisines, (parcelles N° BK53 et N° BK54)

2. dans les immeubles locaux de usage collectif

Muret surmonté d'un grillage
double d'une haie végétale Ht tot 1m50

Création mur de soutènement
talus végétalisé pente 20%

BK 53

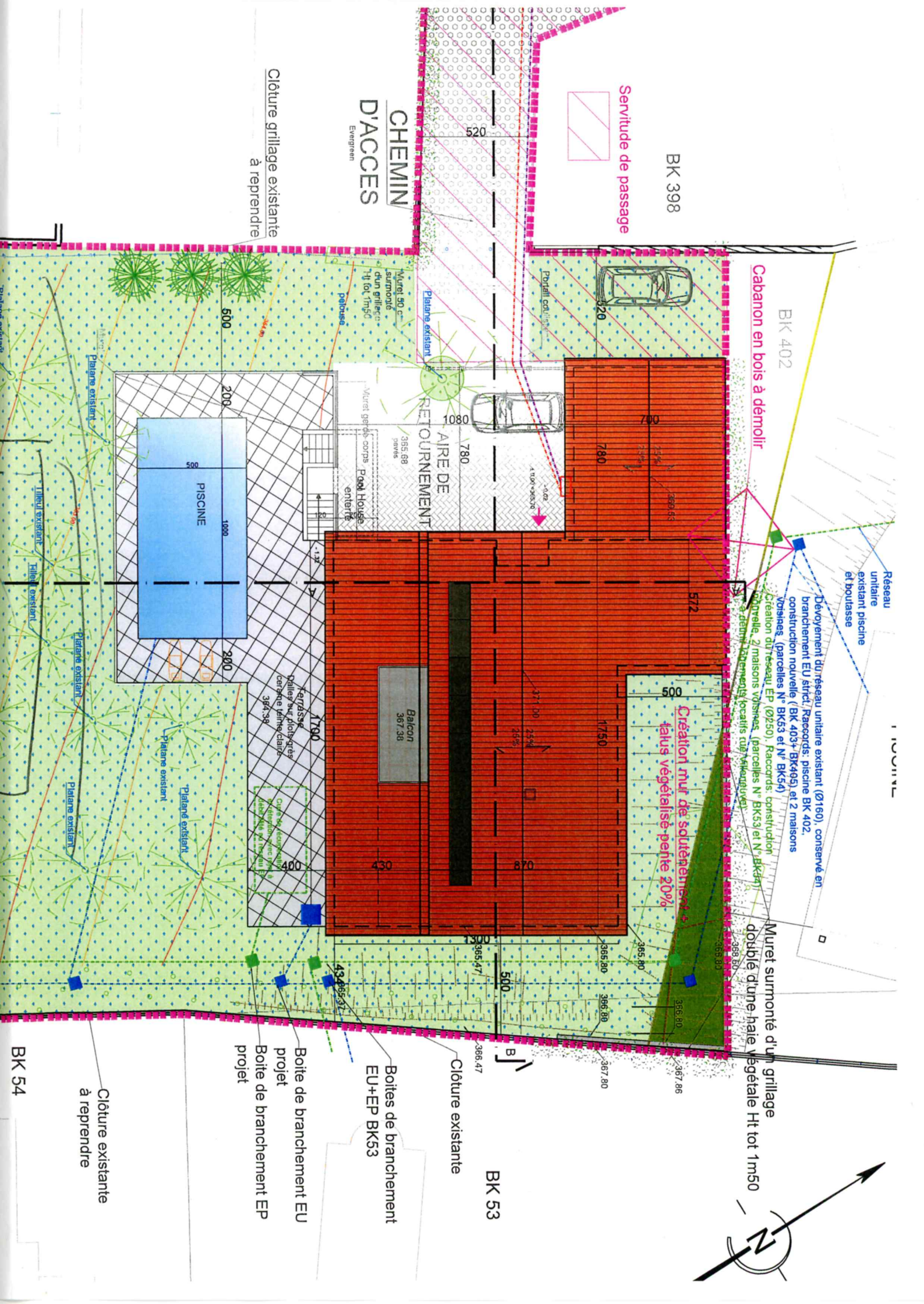
Clôture existante

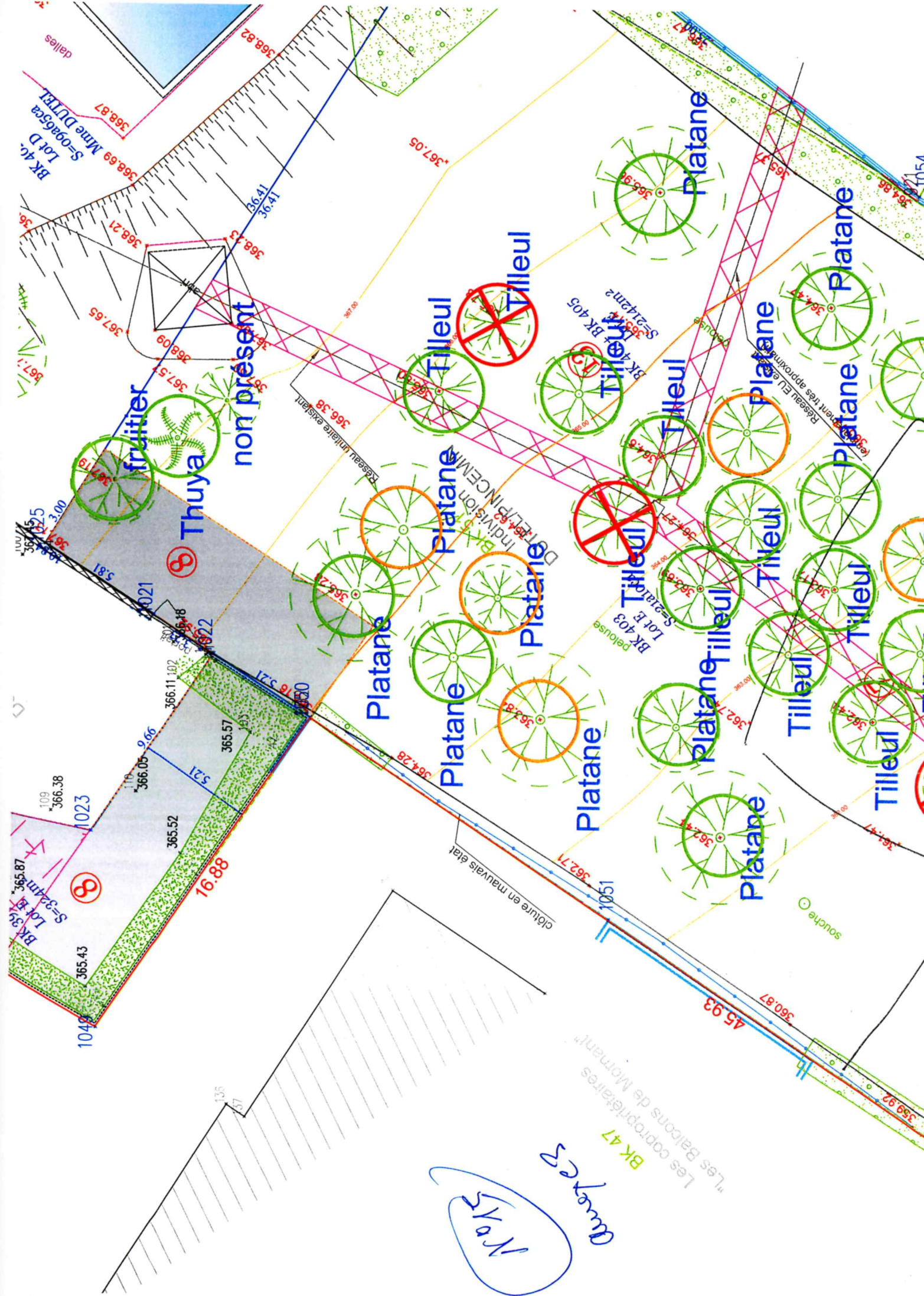
Boîtes de branchement
EU+EP BK53

- Boite de branchement EU projet
- Boite de branchement EP projet

Clôture existante
à reprendre

BK 54





17/15
Avez

Les copropriétaires
"Les Balcons de Morant"

BK 47

N° 18 bis

Jocelyne GAY épouse PAPILLON
67 Route du Rosséon
69440 MORNANT

Tél 06 21 23 80 55
jy.papillon@yahoo.fr

*lettre ouverte par le commissaire enquêteur
et annexée au registre
+ 1 photo aérienne annexée*

**Mairie de Mornant
Mr le commissaire enquêteur
69440 MORNANT**

Mornant, le 10 juin 2025

Objet: Demande de changement de zone

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous contacte à propos de la révision du P.L.U. de Mornant.

Actuellement, je suis propriétaire d'une parcelle de terrain au Rosséon, cadastrée AX0028, d'une surface de 1791 m², en zone A et non exploitée.

Ce terrain est situé entre deux espaces urbanisés. Il est bordé au nord par la route départementale 63, il peut être facilement viabilisé, et au sud par le chemin du Vieux Puits.

Il fait partie intégrante du village de Mornant, et correspond aux demandes des services de l'Etat de densifier et de boucher les dents creuses.

Afin de permettre à mes enfants de construire leur maison sur un terrain de famille, je souhaite le classement de cette parcelle en zone U.

Je vous demande de prendre ma requête en considération et de me tenir informée de la suite donnée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.



Google Maps

N° 18 bis

Parcelle AX0028

MR Papillon



Images ©2021 Maxar Technologies, Données cartographiques ©2021 50 m

→ Parcours d'entrée de Morvant (Roséaux).

(N°19) réception par le guichetier exp. le 25 juin 2025
M. Fillon Roland le 24 juin 2025
5000 Rte du Logis Neuf Mairie de Mormant
69440 Mormant
tel. 07-72-35-59-05 A l'intention de
M^r le commissaire Enquêteur

Objet : demande de changement
de Zone

Propriétaire d'une parcelle de terrain au
Resséau cadastré AX 27 d'une surface en
Zone A de 884 m² avec un axe +
sortie sur la route RD 63
terrain entre deux espaces urbanisés, en
bordure de la RD 63 avec accès sur Route
je souhaite le classement de cette
Parcelle en Zone V

Dans l'attente d'une réponse Favorable
Veuillez agréer mes sincères Salutations

M. Fillon



Département :
RHONE

Commune :
MORNANT

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Lyon Extérieur
165 Rue Garibaldi BP 3195 69401
69401 LYON CEDEX 03
tél. 04 78 63 33 00 -fax 04 78 63 30 20

Section : AX
Feuille : 000 AX 01

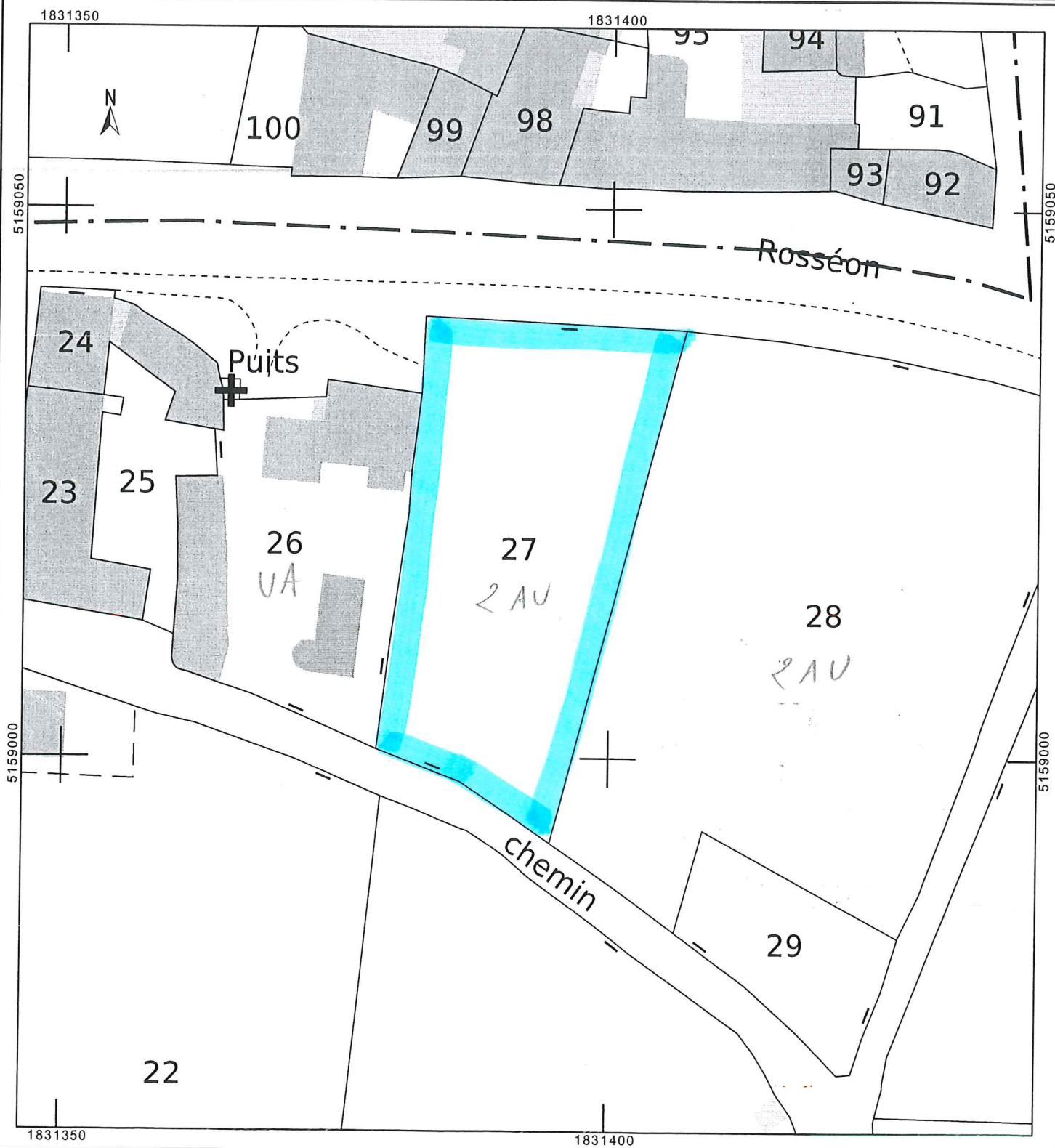
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 06/06/2012
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2011 Ministère du budget, des comptes
publics, de la fonction publique et de la
réforme de l'Etat

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



LERAT Alain

• Bon pour aller
sur le terrain

FILLON Roland

Mme PAPILLON Yves

354.00
+
Clôture ancienne

355.00

Don pour accord sur la ligne
le 4.04.2013

355.19

357.48

Chemin du Vieux Puits
357.70
Angle sur

Angle vieux mur

86/c8

357.81

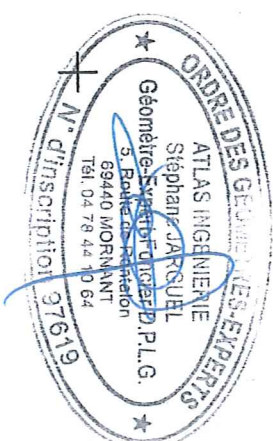
Bonne OGE

en repartir
sur la limite

Angle vieux mur

 $\neq X$
$$L=X$$

34

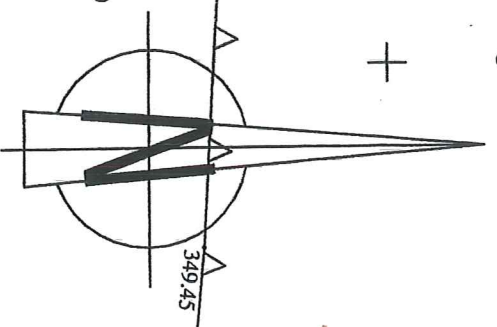


-X=783.120

X=783.140

X=783.160

4.80



R.D.63

• 350.95
• 350.96

• 350.46

• 350.17

• 349.70

52.01

351.71

351.32

350.28

349.84

349.45

51.81

351.49

350.61

349.77

349.72

349.49

349.64

351.63

350.85

350.66

352.15

351.88

349.61

351.30

349.38

352.96

352.00

351.28

351.73

352.07

352.27

352.69

352.63

352.97

353.51

353.0

352.01

353.13

353.09

353.79

353.51

353.0

353.0

353.0

1.460

352.76

352.01

353.13

353.09

353.79

353.51

353.0

353.0

353.0

352.76

352.01

353.13

353.09

353.79

353.51

353.0

353.0

353.0

352.76

352.01

353.13

353.09

353.79

353.51

353.0

353.0

353.0

352.76

352.01

353.13

353.09

353.79

353.51

353.0

353.0

353.0

352.76

352.01

353.13

353.09

353.79

353.51

353.0

353.0

353.0

352.76

352.01

353.13

353.09

353.79

353.51

353.0

353.0

353.0

352.76

352.01

353.13

353.09

353.79

353.51

353.0

353.0

353.0

Mur privatif LERAT

point 86/13

Bonne OGE

349.61

351.30

349.38

AX 78

réceptionné par le commissaire exécutif
le 25 juin 2025

A Mornant, le 24 juin 2025

**OBSERVATIONS portant sur la révision du PLU
dans le cadre de l'enquête publique se déroulant du 3 juin au 4 juillet 2025**

L'ensemble des observations ci-après porteront sur le hameau « La Plaine » au lieu dit La Petite Plaine.

I. Concernant le plan de zonage d'octobre 2024

1.1 Zone N sur parcelles construites

- Situation : Il s'agit des parcelles AP 250, AP 251, AP 111, AP 110 et AP 107 situées au cœur du hameau de La Plaine (lieu dit « Petite Plaine »).
- Zonage : Parcelles situées en zone UH2 « zone urbaine de hameaux isolés ».
- Caractéristiques : La zone N « zone naturelle et forestière à protéger » est définie au règlement du PLU comme suit :

« Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ».

- Observations : Au regard de leur situation (au cœur d'une zone urbaine de hameaux isolés, parcelles construites) et de la définition de la zone naturelle dite zone N, nous demandons la correction du zonage de ces parcelles afin que la définition de la zone corresponde à la réalité du terrain et afin que les propriétaires de ces parcelles soient traités de manière équitable vis-à-vis de l'ensemble des parcelles du hameau de la Plaine qui sont toutes classées en UH2. Nous rappelons que depuis 2018, nous avons adressés plusieurs courriers à la mairie de Mornant ; rencontrés le Maire et les adjoints à l'urbanisme successifs, qui ont d'ailleurs reconnus cette incohérence de classement, et maintenons notre demande de reclassement des parcelles dans leurs intégralité comme elles l'étaient précédemment.

Annexé : (photo aérienne extraite de Google Maps et extrait du plan de zonage d'octobre 2024).

1.2 Zone A sur parcelle construite

- Situation : Il s'agit de la parcelle AP 132 située, allée de la Petite Plaine.
- Parcelle située en zone UH2 « zone urbaine de hameaux isolés ».
- Caractéristiques : La zone A est définie au titre 4 règlement du PLU comme suit :

La zone comprend :

- Un secteur A, dite « zone agricole » : il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis, et où les évolutions de l'habitat existant sont permises.

- Observations : La parcelle a été construite en 1984 sur application des règles d'urbanisme de l'époque : nécessité d'une surface de 2 000m² pour construction d'une habitation sur parcelle constructible. Par ailleurs, les parcelles limitrophes sont toutes et sur la totalité de leurs surfaces en zone UH2. Il est donc réitéré qu'elle soit classée en zone UH2 dans son intégralité car de plus n'étant pas une parcelle agricole pouvant être cultivée par un

agriculteur en raison de sa configuration (parcelle aménagée, surface et accès non appropriés).

- Nous rappelons comme précédemment, que des courriers ont été adressés à la mairie de Mornant, des rencontres dans ce cadre ont eu lieu avec le Maire, et les adjoints à l'urbanisme qui se sont succédés depuis 2018.

1.3 Mur à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Situation : Il s'agit des parcelles, AP 214 et AP 215, situées allée de la Petite Plaine et AP 128, situées, route du Bois et AP 129 à l'angle de la route du Bois et l'allée de la Petite Plaine.
- Lecture du plan : Sur le plan, il est tracé un trait à angle droit de couleur marron en limite de propriété et de la voirie communale dont la légende indique « *Mur à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* ».
- Observations : Le traçage sur plan d'un mur est erroné. En effet, le mur existant est situé seulement à l'orientation Nord de la parcelle AP129 et de plus pas sur la longueur complète de la parcelle. Il n'y a pas de mur existant le long de la route du Bois.

1.4 Légende du plan incomplète

- Sur le plan, il n'y pas la légende pour expliquer la signification de « CD06 ».

II. Concernant le règlement du plan local d'urbanisme projet arrêté le 18 novembre 2024 : Titre 2 - article zone UH du règlement de PLU des pages 67 à 76

UH2 : sur les secteurs de la Plaine, de Bellevue, de La Côte, du Logis neuf et de Rosséon dont la constructibilité est très limitée en raison soit de problématiques d'assainissement, d'un caractère isolé et/ou d'une accessibilité difficile.

Implantation des annexes en limite de propriété de 4 mètres de haut.

- Lecture du règlement :
 - *article UH4 : L'implantation en limite est autorisée pour les annexes (page 70 du règlement)*
 - *article UH7 : La hauteur des annexes est limitée à 4 m (page 71).*
- Observation : La rédaction portant sur les constructions en limite de propriété est imprécise. Elle peut être en contradiction avec l'article 701 du code civil qui dispose ainsi « *le propriétaire du fond, débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode* ». Le règlement ne prend pas, notamment, en considération le cas d'une demande de construction d'une annexe en limite de propriété, contre ou proche d'un bâtiment existant pourvu d'ouvertures qui serait sur la parcelle voisine.

La commune ne pourrait-elle pas transposer cet article dans son règlement ? Et ainsi, prévenir de différends entre ses citoyens.

De plus, une hauteur de 4 mètres semble excessive en raison de la nature du bâtiment (annexe), en zone de hameaux urbanisés.

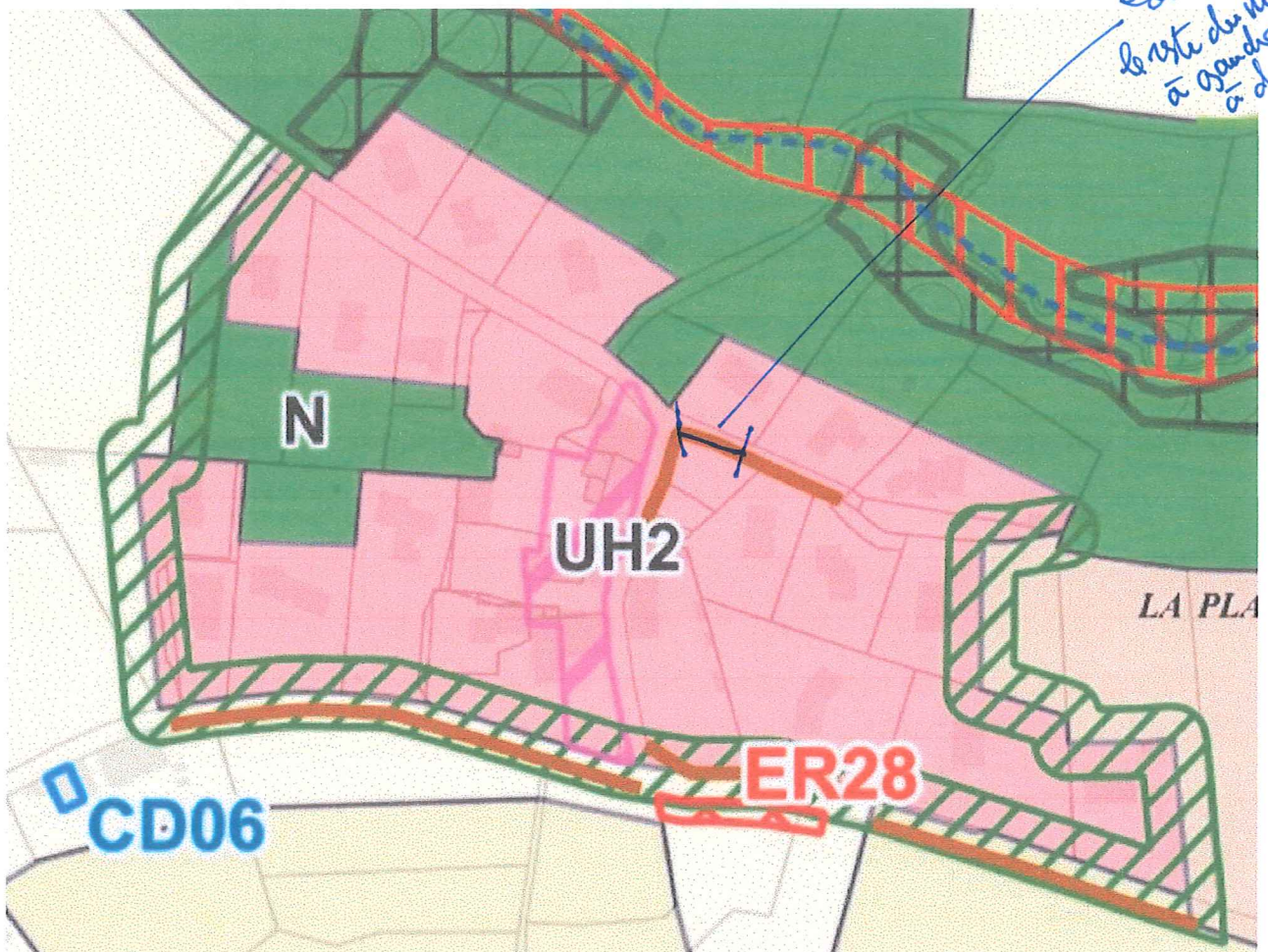
3 sur 3

La limite est de la parcelle AP 132 est classée en ligne agricole préservée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Mais cette limite est « est pas végétalisée », nous souhaitons qu'elle soit supprimée pour ne pas bloquer l'agrandissement de la maison existante à l'est.

(Suite de la lettre du 24/06/25)



Annexe à la lettre du 24/06/25
André FLAENH
Laura FLAENH



N°23

Mairie de Mornant
A l'attention de M. le commissaire
enquêteur
BP 6
69440 MORNANT

Mornant, le 16 juin 2025

Nos réf : ECO/HA/127.25

Objet :
Avis modification du PLU
de Mornant

Dossier suivi par :
Hélène ALLOCHON
Service Développement
économique
Tel : 06 20 73 25 01
h.allochon@copamo.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant qu'Établissement Public de Coopération Intercommunale disposant de la compétence en matière de développement économique, nous souhaitons vous faire part de notre avis concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mornant.

Après examen des documents soumis à enquête publique, nous avons relevé les points suivants :

- **Maintien en zone A** : Nous proposons le maintien en zone A des parcelles AE 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, et 216, situées à proximité de la zone d'activité. Le passage de la zone A en zone N, comme noté dans le projet de révision, pourrait freiner le potentiel développement de cette zone.
- **Classement en zone A** : Nous recommandons le classement des parcelles AH 0147 et 149 en zone A, dans le cadre d'un projet de nouvelle déchèterie.
- **Maintien de la zone Uid** : Nous suggérons de maintenir la zone Uid pour les parcelles AH 0148/151 et une partie des parcelles AH 173, 174, 186, et 187, destinées au traitement des déchets, afin de permettre l'exploitation de la compostière qui est acteur important et en développement sur le territoire.
- **Mise en compatibilité de l'article Ui** du règlement du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais en cours de révision, en prévoyant une surface de vente supérieure à 300m² et une surface plancher de 400m² minimum par unité commerciale dans la zone délimitée SIP (Secteurs d'Implantation Périphérique) du schéma commercial.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous remercions de prendre en compte nos observations dans le cadre de cette enquête publique.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabien BREUZIN
Le Vice-Président aux Finances, Moyens
Généraux, à l'Economie et aux Equipements

N°24

déposition par le CE le 25 juin 2025

Objet : Demande de reclassement de la parcelle AH 119 dans le cadre de la révision du PLU de Mornant, 69440.

À l'attention de Monsieur le Maire de Mornant

Copie à : Madame/Monsieur le commissaire-enquêteur – enquête publique PLU

Madame, Monsieur,

Nous, Aymeric et Diogo FERNANDES, propriétaires depuis le 15 mai 2020 de la parcelle AH 119 (1970 m²) située route du Logis-Neuf à Mornant, sollicitons son reclassement de la zone A vers la zone UH2 lors de l'approbation du Plan local d'urbanisme en cours de révision.

Notre démarche vise à réaliser deux résidences principales nous permettant de rester à Mornant—commune où nous avons grandi et participons activement à la vie associative et sportive. Cette demande s'appuie sur les orientations officielles du PADD et sur les règles projetées pour la zone UH2 :

- Mobiliser les dents creuses des hameaux : la parcelle constitue une enclave dépourvue d'usage agricole au cœur du Logis-Neuf, exactement le type de gisement identifié page 84 du rapport de présentation (14,98 ha de dents creuses).
- Objectif ZAN & sobriété foncière : la consommation serait limitée à 0,20 ha ou 0,12 ha, soit < 5 % du quota communal (4,4 ha à horizon 2033).
- Continuité de l'enveloppe bâtie : la parcelle est bordée au nord-ouest d'une parcelle agricole construite (maison attenante à notre parcelle), au sud-ouest par un parking (ER20) et au sud et à l'est, par des habitations déjà classées UH2 ; le reclassement corrige une incohérence de tracé.
- Compatibilité technique UH2 : projet de maisons R+1 – hauteur 6,8 m (< 8 m), retraits 5 m/4 m, pleine-terre 72 %, 2 places de stationnement/logement et infiltration totale des eaux pluviales.
- Zéro charge publique : branchements eau, électricité, assainissement collectif et fibre disponibles; aucune extension de réseau ou voirie n'est requise.
- Renouvellement générationnel : l'installation de deux jeunes actifs répond à la cible « diversification et accueil des jeunes ménages » du PADD, sans recourir à l'ouverture d'un nouveau secteur urbanisable.

Convaincus que notre initiative s'inscrit pleinement dans l'esprit de densification raisonnée et de préservation des terres agricoles porté par la commune, nous vous remercions de l'attention portée à cette demande et restons à votre disposition pour toute présentation orale durant l'enquête publique.


Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

à Lyon, le 24 juin 2025

M. Aymeric Fernandes



M. Diogo Fernandes



Mémoire d'argumentation

B-1. Contexte et objet de la demande

La commune de Mornant révisé son PLU (délibération d'arrêt du projet du 18 novembre 2024). Pendant l'enquête publique, les propriétaires et administrés sont invités à formuler des observations et demandes d'ajustement de zonage. Nous demandons le classement de la parcelle AH 119 en zone UH2 afin d'y autoriser deux habitations principales correspondant aux besoins de deux jeunes ménages originaires de la commune.

B-2. Description de l'état initial

Superficie : 1970 m².

Usage actuel : jardin d'agrément, potager, cabanon 14 m² (daté > 1990).

Réseaux : branchements eau & assainissement Ø 100 mm dans l'emprise de la voie ; coffret ENEDIS à moins de 15 m ; chambre fibre optique.



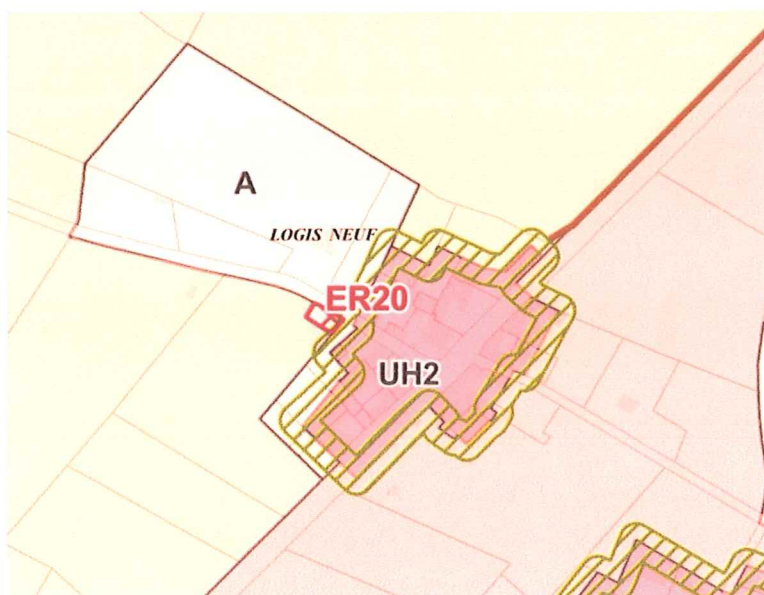
2

agricole

zone

habitat

Environnement : La parcelle est bordée au nord-ouest d'une parcelle agricole construite (maison attenante à notre parcelle), au sud-ouest par un parking (ER20) et au sud et à l'est, par des habitations déjà classées UH2 ; le reclassement corrige une incohérence de tracé.



Valeur agronomique

L'étude pédologique montre un sol limono-argileux compact, profondeur utile < 15 cm, cailloux 35 %. L'indice « potentiel agronomique local » est noté 2/5. Aucune activité agricole répertoriée depuis au moins 40 ans (RPG 1992-2022).

B-3. Alignement avec les objectifs du PADD

Axe PADD (projet de territoire)	Extrait	Apport du projet
1. Préserver le patrimoine agricole et naturel	« Conforter l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces »	Reclassement < 0,2 ha, sans valeur agricole
2. Densifier l'enveloppe bâtie existante	« Mobiliser les dents creuses des hameaux »	Dent creuse 100 % enclavée dans le hameau
3. Diversifier l'offre de logements pour les jeunes ménages	Objectif 450 logements 2023-2033	+2 logements principaux accessibles
4. Zéro artificialisation nette (ZAN)	4,4 ha max 2023-2033	Impact : 0,2 ha (5 % de l'enveloppe autorisée)

4

B-4. Présentation du projet

Implantation générale (voir plan de masse – annexe E-1)

- Maisons R+1 (RDC + étage) ; emprise au sol 110 m² chacune.
- Hauteur faîtage : 6,80 m.
- Retrait voirie ≥ 5 m ; retrait limites latérales ≥ 4 m.
- Coefficient de pleine terre total : 72 %.

Architecture

- Toiture deux pans, pente 30 %; tuiles canal « nuancé terroir ».
- Façades enduit à la chaux ocre clair, modénatures gris pierre.
- Panneaux photovoltaïques intégrés (3 kWc/maison) versant sud.

Stationnement & accès

- 2 places enrobé-stabilisé par maison, + 1 place visiteur commune.
- Accès privatif 4,50 m large, rayon giration ≥ 9 m (véhicules de secours).

B-5. Gestion environnementale

- Eaux pluviales : infiltration — 2 puits perdus Ø 1,2 m profondeur 1,8 m dimensionnés pour pluie décennale (calculs pièce D).
- Espaces verts : conservation du poirier et du tilleul existants ; plantation 4 chênes pubescents et 6 fruitiers ; haie bocagère mélange aubépine, prunellier, noisetier.
- Biodiversité : installation de 2 nichoirs à chauves-souris et 4 nichoirs à passereaux.

B-6. Absence d'incidence sur les équipements publics

Branchements eau, électricité, assainissement collectif et fibre disponibles; aucune extension de réseau ou voirie n'est requise.

B-7. Conclusion

Le reclassement sollicité :

- préserve les terres réellement agricoles,
- mobilise une dent creuse parfaitement insérée dans le hameau,
- apporte deux logements à de jeunes actifs locaux sans coût collectif,
- respecte les prescriptions projetées pour la zone UH2.

Nous sollicitons donc son intégration au périmètre UH2 dans le plan de zonage révisé.

Laurent **GODEMEL**
Bertrand **LONGATTE**
Perrine **COTTIN DUVERNEUIL**
Notaires associés

Dossier suivi par Marlène CHOFRE
absente le mercredi après-midi
marlene.chofre.069130@notaires.fr

DONATION FERNANDES Marie-Fernade / à ses deux fils
106796 /LG /MC /

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent GODEMEL Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Laurent GODEMEL, Bertrand LONGATTE, Perrine COTTIN DUVERNEUIL, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à MORNANT (Rhône), 9, avenue de Verdun, soussigné, le 28 juillet 2020 il a été constaté la DONATION,

Par :

Madame Marie-Fernande **COUTO**, technicienne logistique, demeurant à MORNANT (69440) 60 route du Logis Neuf.
Née à LOMBA GONDOMAR (PORTUGAL), le 5 février 1961.
Veuve de Monsieur Arménio **FERNANDES** et non remariée.

Au profit de :

Monsieur Diogo **FERNANDES**, commercial, demeurant à LYON (69005) 20 rue Joliot Curie.
Né à SENHORA DA HORA MATOSINHOS, (PORTUGAL) le 20 janvier 1989.
Célibataire.

Monsieur Aymeric **FERNANDES**, entrepreneur, demeurant à MORNANT (69440) 60 route du Logis Neuf.
Né à OULLINS (69600), le 6 octobre 1991.
Célibataire.

DE LA MOITIE EN TOUTE PROPRIETE Et LA MOITIE EN USUFRUIT

des biens ci-après désignés.

DESIGNATION

A MORNANT (RHÔNE) 69440 LOGIS NEUF.

Une parcelle de terrain en nature de jardin d'agrément

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	119	LOGIS NEUF	00 ha 19 a 70 ca

droit. **EN FOI DE QUOI** la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de

FAIT A MORNANT (Rhône),
LE 28 juillet 2020

L. GODEMEL

B. LONGATTE

Notaires P. COTTIN DUVERNEUIL

Notaires Associés

9, avenue de Verdun, 69440 MORNANT
marlene.chofre.069130@notaires.fr

NOTAIRES ASSOCIES D'UNE SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE - AUTORISATION D'ACQUITTER LA TVA D'APRES LES DEBITS N° 1.83



SECTION TOPOGRAPHIQUE
SERVICE EXPÉDITEUR

- FERNANDES/ARMENIO
NE (E) LE 14 08 1959
- PEREIRA COUTO/MARIA FERNANDA
EPSE FERNANDES
NE (E) LE 05 02 1961

RUE SAINT HYPPOLITE
BOITE POSTALE 8351
LYON
69356 LYON CEDEX 08
TEL : 04 72 78 37 65

EXEMPLAIRE
A
CONSERVER

SECTION TOPOGRAPHIQUE
RUE SAINT HYPPOLITE
69356 LYON CEDEX 08

Destinataire : MCB2VN
FERNANDES/ARMENIO

RÉFÉRENCES À RAPPELER
TOUTE CORRESPONDANCE

COMMUNE 141 MORNANT
NUMÉRO(S) MCB2VN / MCB2VP

DESIGNATION
Terrains à bâtir
Bois
Futaies feuillues
Futaies mixtes
Forêts
Propriétés
Futaies résineuses
Taillis sous taillis
Taillis simples
Carrières
Chemin de fer ou canaux
de navigation
Eaux
Jardins
Landes
Landes boisées
Pâturages
Piscines ou puits
Pisces ou puits
Pisces ou puits
Herbages
Pâturages ou herbages
planiés
Sols
Terres
Terres plantées
Vergers
Vignes

SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE				
Section	Numéro du plan	Section	Numéro du plan	Numéro de voie	NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU-DIT	Limites indicées (1)	Contenance (2)	LIVRE RENDIR (2)
C 1236		AH	117	9009	LOGIS NEUF	S	4.11	
C 1238					RTE DU LOGIS NEUF			
C 1366								
C 1368								
C 1386								
PROPRIÉTAIRE EN INDIVISION				PROPRIÉTAIRE EN INDIVISION				
C 1500		AH	119		LOGIS NEUF	A J B AG Z S	7.28 10.04 2.38 19.70	
PROPRIÉTAIRE EN INDIVISION				CONTENANCE DE LA PARCELLE : PROPRIÉTAIRE EN INDIVISION				

LOGIS NEUF

MORWANT

SECTION AH

Parcelle 119 et 117

parking
communal avec
point de dépôt
des déchets

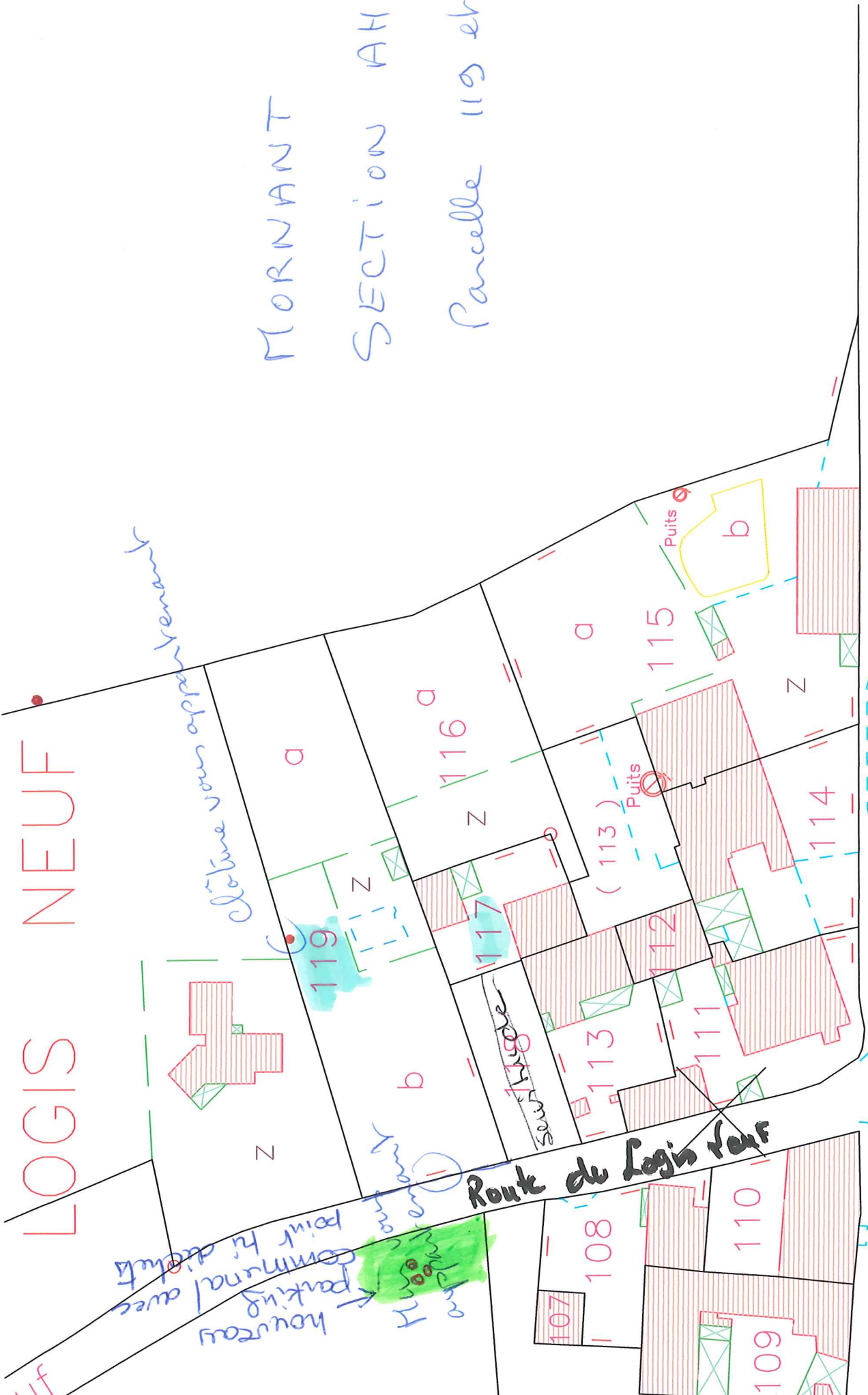
voir plan
annexe

clôture vous appartenant

Rout du Logis Neuf

RD 342

8



9

**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**

PLAN DE SITUATION

Département :
RHONE

Commune :
MORNANT

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

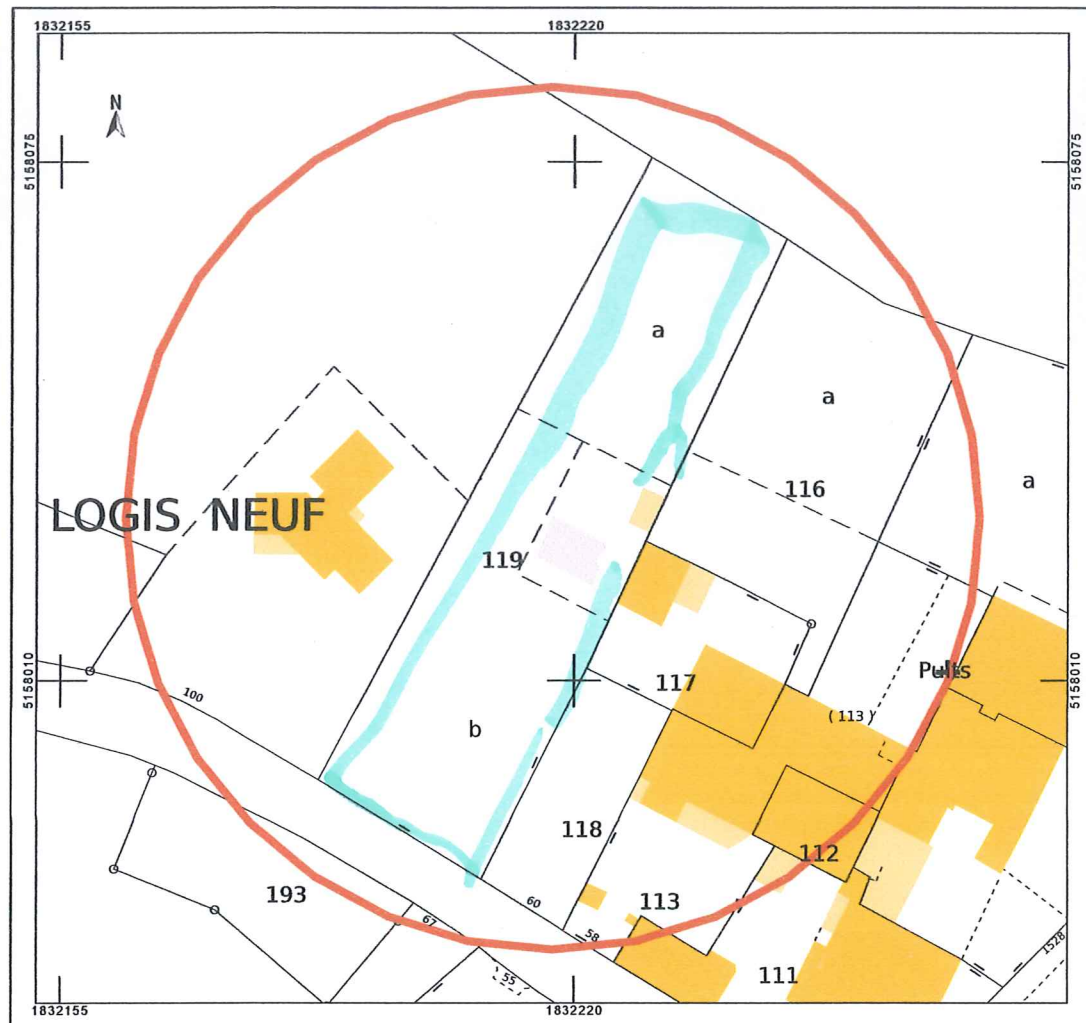
Date d'édition : 13/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques







1A











Le 23 juin 2025

REÇU LE

26 JUIN 2025

A l'attention de Mr le commissaire enquêteur
Mairie de Mornant BP6
69440 MORNANT

Mairie de Mornant

Objet : Demande d'adaptation du projet de Plan Local d'Urbanisme de Mornant , règles relatives au stationnement.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous venons vers vous après avoir pris connaissance du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Nous avons porté une attention particulière au règlement et aux obligations de création de place de stationnement.

Nous avons constaté que dans les zones UA,UB,UC,UH et UI aucune obligation de stationnement n'est imposée pour le logement locatif aidé.

Ces dispositions nous apparaissent inadaptées aux besoins des habitants , y compris locataires de logements sociaux. En effet , les foyers mornantais sont aujourd'hui équipés à minima d'un véhicule , nécessaire aux déplacements hors de la commune , qu'il s'agisse d'aller au travail , faire ses courses etc.
La réalité des transports en commun ne permet pas de se passer de véhicules individuels dans une commune rurale comme Mornant.

Notre expérience :

Nous habitons dans un ensemble immobilier situé Rue de Germany livré en 2016 qui comporte « Les Palladines » 2 bâtiments avec 38 logements privés en copropriété -en grande majorité loués- et 1 bâtiment avec 12 logements sociaux « Alliade » .

Dans les 2 bâtiments des Palladines il y a 1 garage par logement en sous sol + à minima 1 place de stationnement sur un parking privé et clos sur lequel le bâtiment des logements sociaux Alliade a également 1 place de stationnement par logement.

Il est à noter que sur l'espace de stationnement réservé aux logements sociaux 2 autres voitures se garent en dehors des places de stationnement (il y a eu un consensus entre les occupants des logements sociaux).

Ceci éclaire sur l'inadaptation du règlement actuel du PLU qui n'exige qu'une place de stationnement par logement social.

Les Palladines et le bâtiment Alliade sont gérés par 2 régies indépendantes.

Il n'y a aucun problème de cohabitation entre les occupants de ces 2 types de logement .

La clarté de la gestion indépendante (espaces verts et éclairage des 2 types de stationnement) et la participation de Alliade au fonctionnement (électricité et entretien) du portail commun d'accès participent aussi à cette bonne cohabitation.

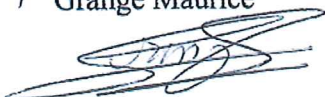
Si cette mesure discriminatoire qu'il n'y ait aucune place de stationnement par logement social était appliquée cela entraînerait des tensions sur les stationnements publics destinés prioritairement aux stationnements temporaires pour que tout à chacun puisse accéder aux équipements et services de proximité.

C'est pourquoi nous sollicitons donc une modification du projet de règlement du PLU avec obligation de créer au moins une place de stationnement pour tout logement locatif social tel que le règlement actuel l'exige.

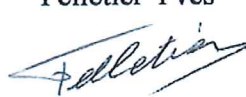
Vous remerciant par avance pour votre compréhension, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de nos considérations distinguées.

Pour le Conseil Syndical des Palladines

Grange Maurice



Pelletier Yves



Poulard Hubert



N°27

ouvert par

le commissaire-
enquêteur le

30 juin 2025



Commune d'ouvrir en Mornant et

**RACINE**

CRÉATEUR DE RESSOURCE

d'ouvrir en
LRAR

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), 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.

1



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.





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).



BOIS ÉNERGIE



COMPOSTAGE

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

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 ¹, 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^{er} 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 ².

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.

3

¹ cf. C. env. art. L. 541-1-II-4°.

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



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.





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



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 :

5

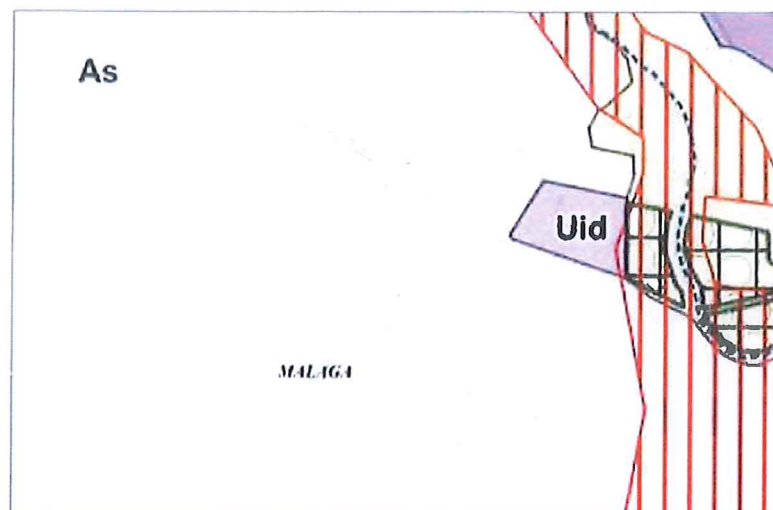


SAS RACINE

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.





(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'AVÈRE ENTACHE D'ERREUR MATÉRIELLE 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'AVÈRE ENTACHE D'ERREUR MATÉRIELLE

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.).



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 :

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 **totale**ment 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 ³.

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

³ 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 ⁴.

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

⁴ 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>



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, bien qu'à l'instar de la déchetterie, 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 LEURAT. 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, 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

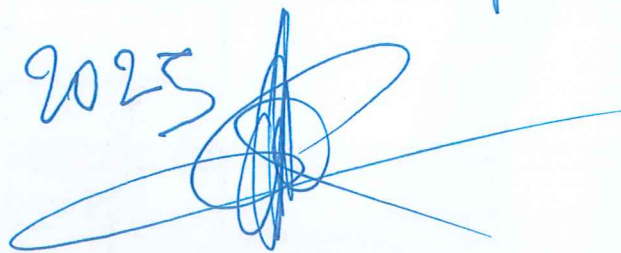
SAS au capital de 1 000 170 € - Code APE 8130 Z - RCS LYON B 383 434 537 - SIREN : 383 434 537 - TVA intracommunautaire : FR 23 383 434 537.

N°28

Madame Aline DUTEL
17 rue Villeneuve
69440 MORNANT

Représentant l'indivision :
DUTEL LERAY PINCEMIN
Propriétaire à MORNANT (69440),
Parcelles cadastrées section BK numéros 399, 403 et 405

réceptionné par le commissaire-enquêteur
le 30 juin 2025



Mairie de MORNANT
A l'attention du Commissaire-Enquêteur
Place de la Mairie
69440 MORNANT

Mornant, le 30 juin 2025

N/Réf. : DUTEL – PLU MORNANT
V/Réf. : Enquête Publique révision PLU MORNANT

Par mail, LRAR et remise en main propre

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En ma qualité de propriétaire sur la commune de MORNANT (69440), notamment des parcelles cadastrées section BK numéros 399, 403 et 405, impactées dans le cadre de la révision du PLU soumis à enquête publique, je souhaite vous faire part de mes demandes, remarques et observations.

Je me permettrai tout d'abord vous préciser les points suivants :

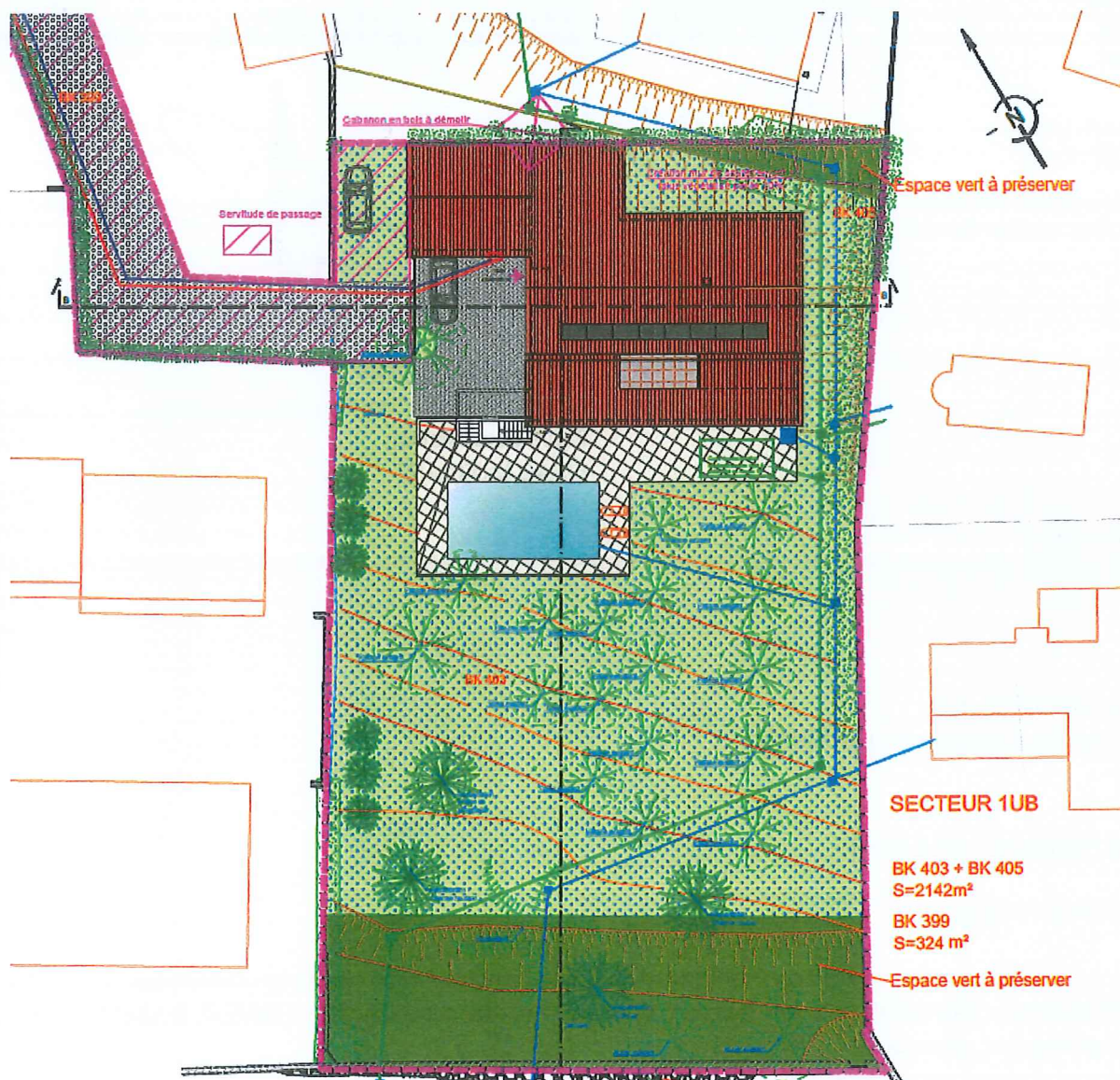
PRECISIONS PREALABLES :

Nous sommes propriétaires depuis le 9 avril 1996, date du décès de notre père, et avons pris possession du bien, au 19 octobre 2019, après le décès de notre mère.

Nous avons alors, en accord avec les services de la Mairie de MORNANT, cherché et trouvé un acquéreur pour la totalité du ténement en la personne d'un promoteur, UTEI, qui prévoyait sur l'ensemble de la propriété qui s'étend de la rue Villeneuve à la route de Saint Sorlin, une soixantaine de logements. Tout disparaissait alors : le mur remarquable, les arbres centenaires, etc.... Les services d'urbanisme de la Mairie et l'architecte des bâtiments de France avaient donné leur accord.

Pour des raisons purement familiales, ce premier projet n'a pas abouti et j'ai personnellement pu reprendre la partie bâtie au centre du ténement. Et l'indivision a mis en vente les deux terrains dans des conditions plus douces en termes d'urbanisation : moins de 15 logements sur la partie haute et 2 logements sur la partie basse. Les ventes sont en cours, non encore régularisées.

L'acquéreur de la partie basse a déposé et obtenu une demande de permis de construire pour une première maison d'habitation, se réservant la possibilité de demander dans une deuxième temps un permis pour une deuxième maison d'habitation dans des conditions vues et validées par les services de la Mairie et l'ABF. Le tout ainsi qu'il résulte du plan ci-dessous. Dans ce projet, et en anticipation de la révision du PLU, une zone verte a bien été notée sur ledit projet. Ce plan ci-dessous.



OBSERVATIONS, REMARQUES ET DEMANDES :

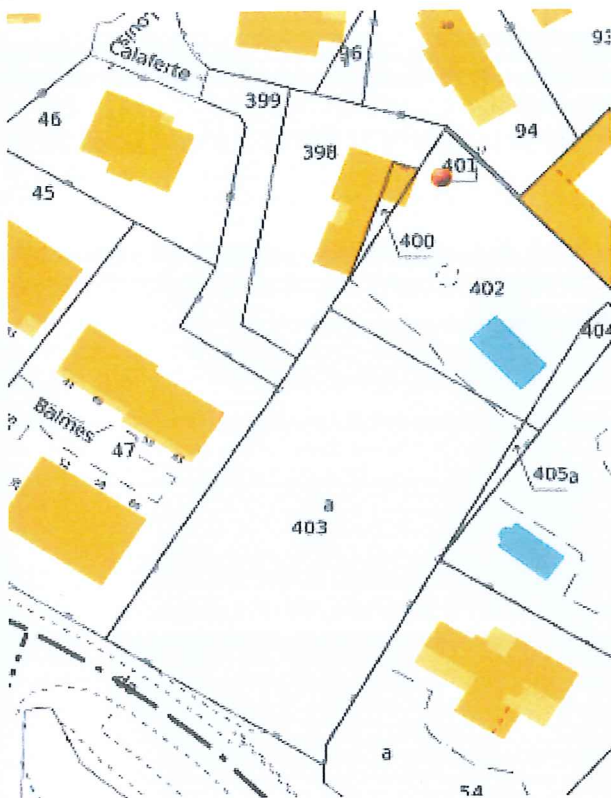
I. Sur l'existant

Il me semble essentiel de revenir sur l'existant, en précisant la consistance du bien et sa localisation, et en rappelant les dispositions d'urbanisme à ce jour encore applicables.

I.1. Sur la consistance du bien et sa localisation

Le tènement immobilier objet du projet de construction porte sur les parcelles cadastrées section BK n°399, 403 et 405.

Lesdites parcelles sont libres de toutes constructions.



1.2. Sur les dispositions du plan local d'urbanisme applicables

Le tènement est, au regard du PLU avant révision, classé comme suit : 1UB. Nous pouvons noter qu'il est constructible depuis plus de TRENTE (30) ans.



II. Sur les nouvelles dispositions du PLU arrêté et soumis à enquête publique

Au regard des éléments accessibles sur le site internet de la commune, par délibération du 18 novembre 2024, le conseil municipal de la commune de MORNANT a prescrit la révision du PLU.

Le projet de PLU révisé et soumis à enquête publique prévoit, s'agissant de la parcelle BK 403 un « espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme ».

Cette future zone part de la partie sud du terrain pour remonter au Nord, bien au-delà de ce qui avait été évoqué lors des discussions avec les services de la Mairie et repris dans le projet de permis de construire obtenu (cf plan ci-dessus). C'est donc presque 30% de la parcelle 403 qui est concerné par cette zone.



III. Sur la contestation du classement projeté

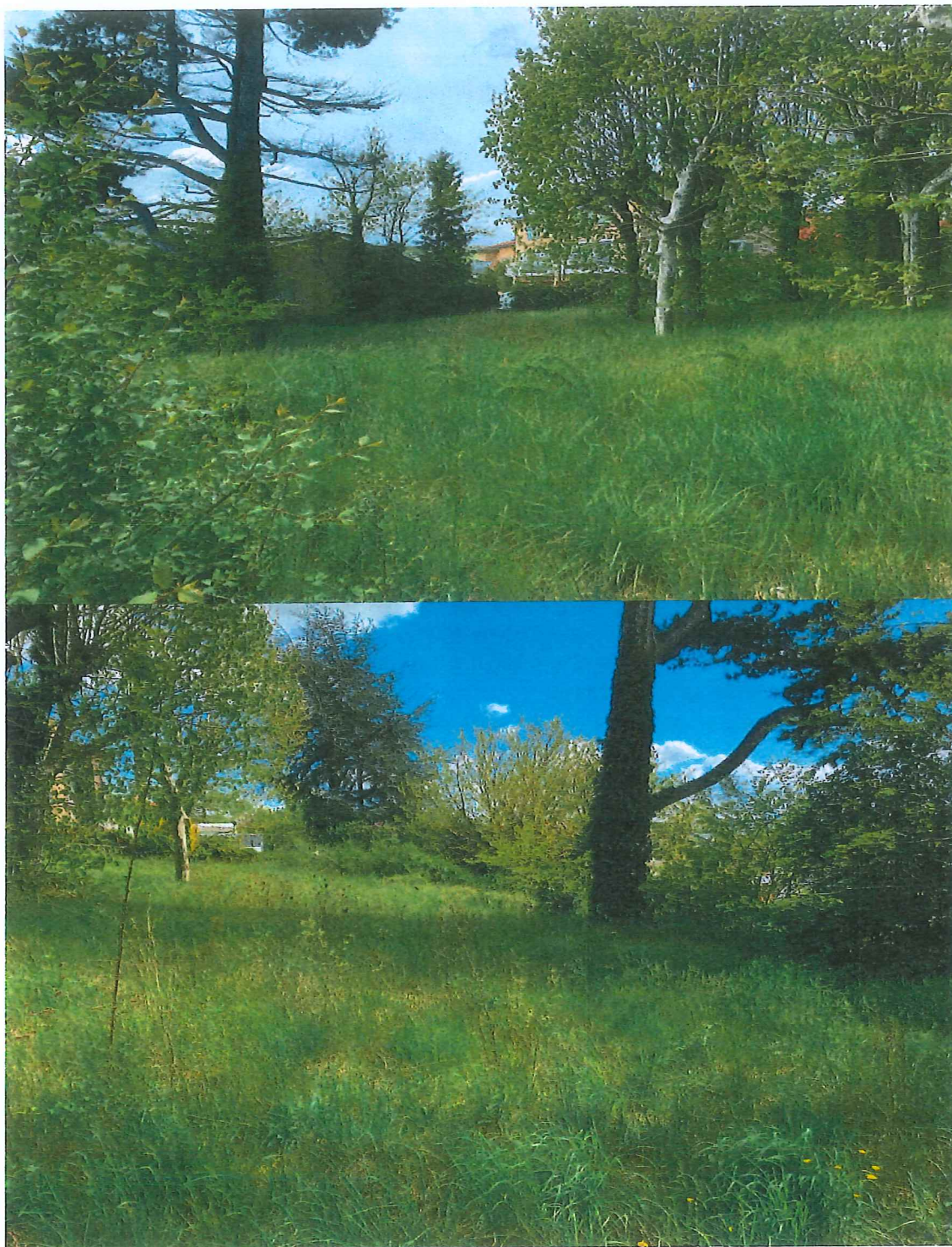
Comme vu au point II de la présente, le projet de plan local d'urbanisme pour la parcelle BK 403 a pour conséquence de classer une partie de cette parcelle en espace boisé classé.

Si je n'entends pas contester la création d'une zone espace boisé classé il convient de regarder la réalité du boisement, ce qui m'amène à émettre des réserves quant à l'étendue de cette zone.

Si l'on part de la partie sud de la parcelle BK 403, créer une zone espace boisé classé me paraît cohérent par rapport à la consistance actuelle de cette partie de terrain : quelques arbres sont présents, juste au-dessus du mur remarquable. Il s'agit de muriers à soie, très anciens, datant probablement de la période de la construction de la propriété, estimée à 1850/1870. De plus, on ne peut désormais plus trouver qu'un grand conifère, datant de la même époque, de nombreux arbres étant tombés lors de la tempête de 1999, et le deuxième conifère sur pied est mort.

Au-dessus de cette première partie, et sur une distance d'environ 10 m, aucun arbre n'est actuellement présent, et donc rien ne justifie que cette partie soit soumise à la zone espace boisé classé.

Remonter ainsi cette zone espace boisé classé aura pour conséquence de densifier le haut de la parcelle par les futures constructions qui pourront y être implantées.



Photos de la zone non boisée après le grand conifère, en remontant au Nord (les arbres que l'on aperçoit au fond sont sur la parcelle voisine). Et en remontant plus au Nord, il y a des arbres anciens, plantés en ligne (tilleuls et platanes), un permis de construire a été délivré.

Si l'objectif est de créer des espaces boisés, il me paraît plus opportun de limiter cette zone à la partie sud du terrain, afin que la partie effectivement boisée soit préservée, et notamment les muriers à soie et le conifère centenaire.

On s'interrogera toutefois sur le fait que la préservation des espaces boisés puisse dépendre de la nature du projet : lorsque le promoteur UTEI avait présenté son projet sur l'ensemble de la propriété, avec une soixantaine de logements, il n'était alors pas question de protéger les arbres et de créer un espace boisé.

A ce jour, nous avons un projet totalement raisonné, avec 14 logements collectifs sur la partie haute, et le projet de 2 maisons d'habitations sur la partie basse, pour lesquelles un permis pour une maison est à ce jour obtenu. La propriété

bâtie ancienne et historique étant bien évidemment conservée, pour une seule unité d'habitation (pas de division du bâti existant). Soit un total de 17 logements, contre 60 dans l'ancien projet.

Faut-il y voir une différence de traitement entre les particuliers et les professionnels ? qu'en est-il de l'égalité des uns et des autres devant les lois et règlements ?

En outre, si l'on se réfère aux documents du PLU et notamment le rapport de présentation, dans la zone concernée, il est prévu 40 logements à l'hectare. La propriété du 17 Rue Villeneuve, représente, dans son ensemble environ 6.000 m². On pourrait donc imaginer 24 logements sur la propriété, là où notre projet global n'en prévoit que 17.

Pour cela, il est indispensable que les deux maisons d'habitations, dont l'une a obtenu le permis de construire, puissent se réaliser. Et pour ce faire, limiter l'espace boisé classé à la partie effectivement boisée, comme vu sur les photos et lors de notre réunion sur place le lundi 30 juin 2025 à 10 heures.

On notera également que la propriété en question est constructible depuis plus de trente ans, comme indiqué ci-dessus, et que les arbres sont centenaires. On peut une nouvelle fois s'interroger sur l'utilisation de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme, et plus précisément le fait que le classement en « espace boisé classé » n'est utilisé que comme outil pour gérer la constructibilité ? est-ce là son objectif ? L'article L130-1 du code de l'urbanisme a-t-il été créé en 1973 dans ce but-là ?

Enfin, la lecture du DTA, et notamment en page 86, révèle un malaise, que des tribunaux pourraient qualifier d'inégalité devant la loi ou le texte de référence. En effet, il est là question d'utilisation des sols dans des espaces temps donnés : et pour faire simple, si le propriétaire n'a pas consommé l'espace en zone urbaine entre 2010 et 2020, il est pénalisé. Et le rédacteur du PLU détourne alors l'article L 130-1 CU pour limiter la constructibilité. Les termes employés (consommation des sols) sont en ce sens révélateur.

On rappellera à toute fins utiles qu'il existe un article L130-2 du code de l'Urbanisme, qui prévoit la compensation pour le propriétaire limité dans sa constructibilité. Mais nulle part je n'ai vu cet article cité dans l'ensemble des documents mis en ligne.

IV. Conclusions

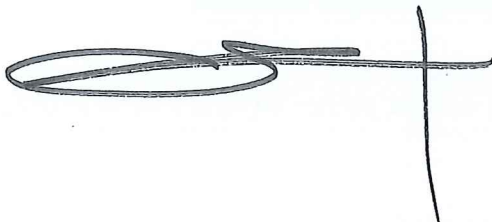
En conclusion générale, compte tenu de ce que je viens d'exposer, je vous remercie de bien vouloir émettre un avis défavorable, ou à tout le moins des réserves, à la révision du plan local d'urbanisme telle qu'elle est soumise à l'enquête publique en ce qu'elle prévoit pour la parcelle cadastrée 403 la création d'un espace boisé classé et d'inciter la Commune de Mornant à réduire cet espace boisé classé à une zone de 10 m en partant de la partie sud de la parcelle, pour protéger les arbres centenaires (muriers à soie et conifère).

Je vous remercie de bien vouloir annexer ces demandes à votre rapport, les prendre en compte et y répondre.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, et demeurant à votre entière disposition pour toute précision complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma meilleure considération.

Aline DUTEL



29
avis en mairie
par le commissaire
enquêteur le 4 juillet 2025

REÇU LE

- 3 JUL. 2025

Mairie de Mornant

Le 1^{er} juillet 2025

A l'attention de M. le commissaire enquêteur

Mairie de Mornant

BP 6

69440 MORNANT

Objet : Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Mornant, remarques relatives aux règles de stationnement

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je viens vers vous dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan du Local d'Urbanisme de Mornant.

Architecte installée sur la commune, je suis sensible aux règles qui s'appliquent sur le territoire en tant que conceptrice de projets et usagère des lieux.

Mornant est une commune attractive et dynamique, où les habitants des villages alentours viennent pour bénéficier des services de proximité (santé, services publics, commerces etc). Pour préserver ce dynamisme, l'accès au stationnement est un enjeu central, la voiture individuelle étant le moyen de déplacement largement dominant sur un territoire rural comme la COPAMO.

J'ai pu constater que dans le projet de règlement du Plan Local d'Urbanisme, aucune place de stationnement n'est exigée pour les logements locatifs sociaux dans les zones UA, UB, UC, UH et UI. Si ce type de disposition est cohérente dans un territoire fortement desservi par les transports en commun tel que Lyon et sa périphérie immédiate, elle ne me paraît pas adaptée à une commune rurale comme Mornant.

Dans les faits, les locataires de logements sociaux sont, comme la plupart des habitants de la commune, équipés de voitures individuelles. Il est en effet difficile de se passer d'une voiture à Mornant, notamment pour les trajets domicile travail.

Cette disposition n'interpelle et pourrait causer des difficultés à plusieurs titres.

- Accroissement des véhicules sur le domaine public : Mon agence est située en centre bourg et je constate d'ores et déjà les difficultés que peuvent rencontrer mes clients pour se stationner. Le règlement tel qu'il est actuellement rédigé obligera les locataires à stationner les stationnements publics, accroissant la tension sur ces espaces.
- Discrimination des locataires de logements locatifs sociaux : l'absence de places de stationnement dédiées aux locataires de logements sociaux m'apparaît comme discriminante, obligeant les locataires à rechercher une place après chaque déplacement véhiculé.

En complément je souligne que le vieux village présente peu de logements vacants. Les maisons anciennes ne bénéficient pas pour la plupart de places de stationnement et leurs habitants doivent se garer sur les stationnement publics à proximité.

C'est pourquoi, afin de préserver l'attractivité et la qualité de vie des habitants, je suggère une modification du projet de règlement du Plan Local d'Urbanisme introduisant, à minima, une place de stationnement par logement locatif social.



Viktoria Torikian
architecture
SARL | Siren 539 751 545
APE 711Z | Conseil de
l'ordre des architectes
de Lyon | rhoSO2534

N°30

FRANCK PONCET
124 IMPASSE DU CHARMAY
69440 CHAUSSAN

reçu en mairie
le 3 juillet 2025
de CRAR



6,44-LRAR-6212951-3f-3

MAIRIE DE MORNANT
A L'ATT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
PLACE DE LA MAIRIE
69440 MORNANT



Monsieur PONCET Franck
124 impasse du Charmay
69440 CHAUSSAN
Tél : 06-85-30-27-03
Mail : fhsl.poncet@wanadoo.fr

Objet : Révision du PLU-Parcelle de terrain N°BO49 (exAL63)

Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Mornant
69440 MORNANT

Chaussan, le 30 juin 2025

Monsieur le commissaire enquêteur ,

Je me permets de solliciter votre bienveillance concernant une demande de modification de zonage.

Originaire de Mornant, propriétaire d'un terrain, situé à la Pavière, je vous adresse par la présente, ma demande de **modification** de zonage concernant la parcelle cadastrée N°BO49 (exAL63). En effet, cette parcelle est à ce jour classée en zone NCO

A noter que cette parcelle est mitoyenne avec des parcelles construites (dont des construction très récentes, au-dessus, rue de la Marconière) et dispose donc de tous les réseaux (égouts, eau, électricité) à proximité.

Cette demande est très importante pour nous, car ce terrain familial permettrait à mon fils de pouvoir rester dans la région, en construisant un logement sur cette parcelle ; Car le prix des logements est devenu très dissuasif pour les jeunes, sur le secteur de Mornant et alentours.

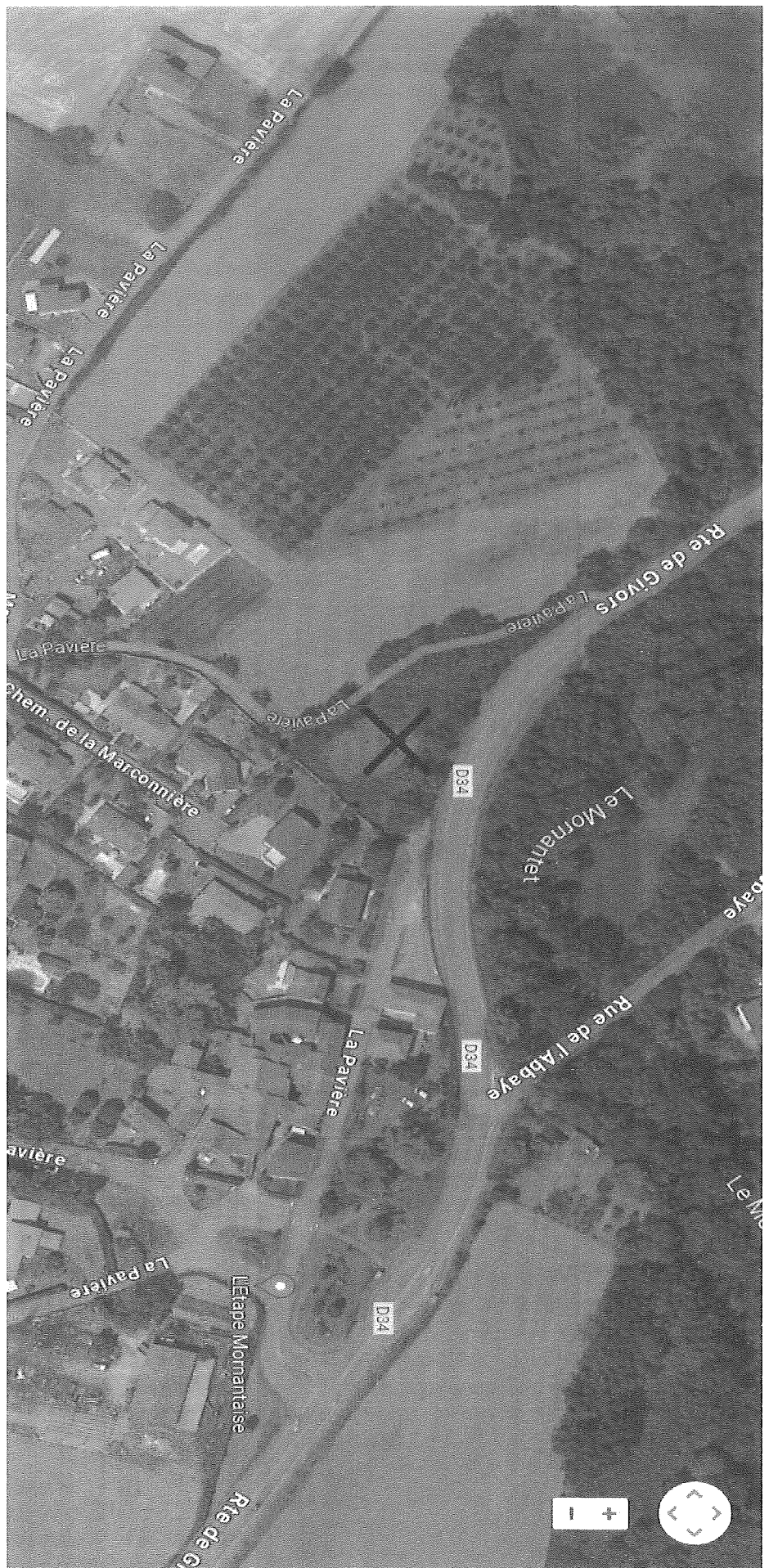
Vous trouverez en document joint le plan de situation de cette parcelle.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande, **et restant à votre disposition pour tout autre renseignement.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Franck PONCET





(31)

FIDAL

AVOCATS

*Reçu en Mairie
par LRAR le
3 juillet 2025*



Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Révision générale du PLU de Mornant

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

Lyon, le 1^{er} 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 Bourrellière, 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

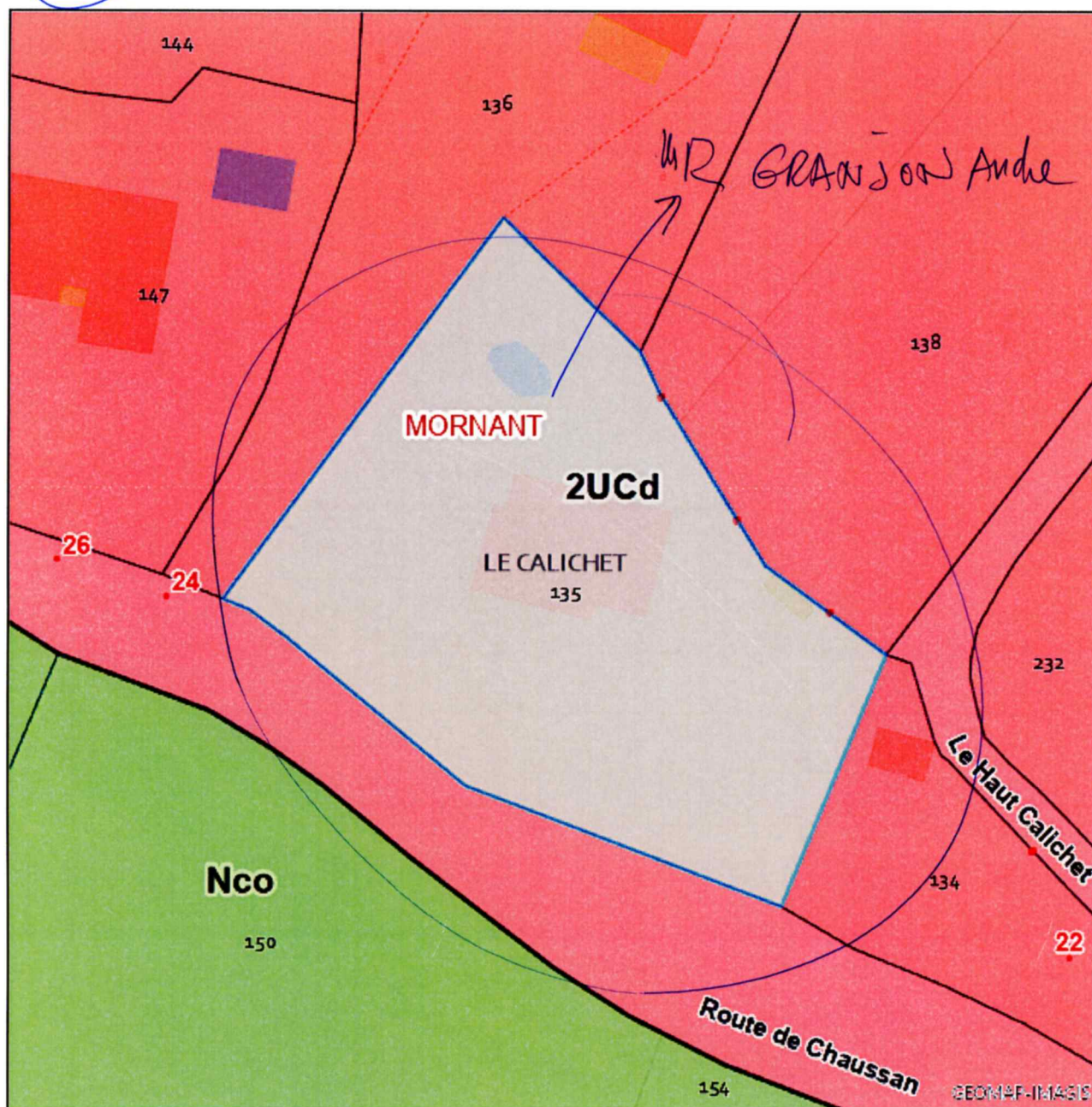
Avocat Associée



N°32

GRANJON Andre
RENSEIGNEMENT D'URBANISME

PG-4 juillet 2025



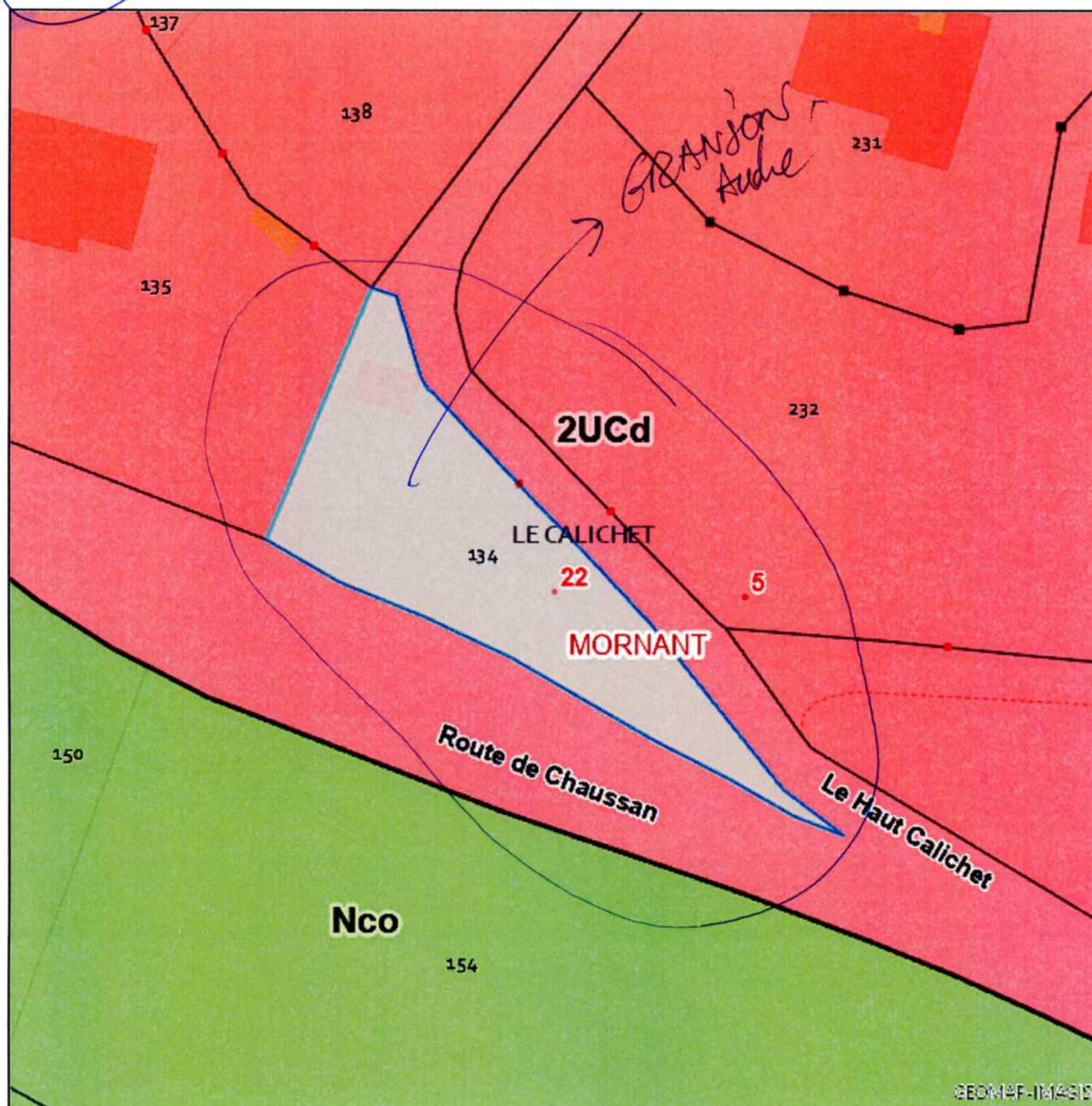
Date : 03/07/2025

Echelle : 1:500

Parcelle	690141 AT0135	
Commune	MORNANT	Le terrain est bâti : Non
Adresse	0022 RTE DE CHAUSSAN	Le terrain est dans un lotissement : Non
Surface	1393m²	
Propriétaire(s)	G00319	
MME BONNIER SYLVIE MARIE-THERESE GRANJON SYLVIE		
M GRANJON ANDRE MARIE JOSEPH (Principal)		
P.L.U.		
Type	Nom	Impact
Zonages	2UCd	1390m²
Prescriptions	Risque de glissement de terrain fort ou toute nouvelle construction est interdite	1390m²
Prescriptions	Plan de prevention des risques naturels d'inondation (PPRNi) du Garon : Zone Blanche	1390m²
Informations	Perimetre soumis a declaration prealable pour toute realisation de cloture	1390m²
Informations	Perimetre de droit de preemption urbain	1390m²
Assiettes	PM1	1390m²

N°32

RENSEIGNEMENT D'URBANISME



Date : 03/07/2025

Echelle : 1:500

Parcelle	690141 AT0134	
Commune	MORNANT	Le terrain est bâti : Oui
Adresse	0022 RTE DE CHAUSSAN	Le terrain est dans un lotissement : Non
Surface	482m²	
Propriétaire(s)	G00319	
MME BONNIER SYLVIE MARIE-THERESE GRANJON SYLVIE		
M GRANJON ANDRE MARIE JOSEPH (Principal)		
P.L.U.		
Type	Nom	Impact
Zonages	2UCd	481m²
Prescriptions	Risque de glissement de terrain fort ou toute nouvelle construction est interdite	481m²
Prescriptions	Plan de prevention des risques naturels d'inondation (PPRNi) du Garon : Zone Blanche	481m²
Informations	Perimetre soumis a declaration prealable pour toute realisation de cloture	481m²
Informations	Perimetre de droit de preemption urbain	481m²
Assiettes	PM1	481m²

N°33
Mme DEMANUELLE Marie Josèphe
1054 Route de la Plaine
69440 MORNANT

Mornant, le 30 Juin 2025

*receptionne par le
Commissaire enquêteur
de séance PLU de
4 juillet 2025*
[Signature]

1
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Mornant
BP 6
69440 MORNANT

OBJET : Observations Révision PLU
Commune de Mornant
Enquête Publique 3 Juin au 4 Juillet 2025

MUR à préserver au titre de l'article L.151,19° du Code de l'Urbanisme,

Je suis propriétaire de la parcelle AP 129 située à l'angle de la Route du Bois et de l'Allée de la Petite Plaine.

Sur le plan de zonage, un trait marron est tracé en limite de ma parcelle Allée de la Petite Plaine et Route du Bois,

Observations : Le traçage sur plan d'un mur est erroné. A savoir, le mur existant est situé coté Nord, Allée de la Petite Plaine, de la parcelle AP 129, et pas sur la longueur complète de la parcelle, Sur le coté Ouest, Route du Bois, il n'y a pas de mur le long de la Route du Bois. Suite à l'élargissement de la Route du Bois par la Commune de Mornant, ce mur n'existe plus Route du Bois, depuis bien longtemps.

LISIÈRE AGRICOLE à préserver au titre de l'article L.151.19° du Code de l'Urbanisme.

Je suis propriétaire de la parcelle AP 133 située 1054, Route de la Plaine.

Observations : Sur le plan, ma parcelle AP 133 est bordée coté Sud, Route de la Plaine, d'une lisière agricole, ainsi que coté Nord en partie.

Je demande la suppression de cette lisière agricole.

Ci-joint, extrait du plan de zonage.

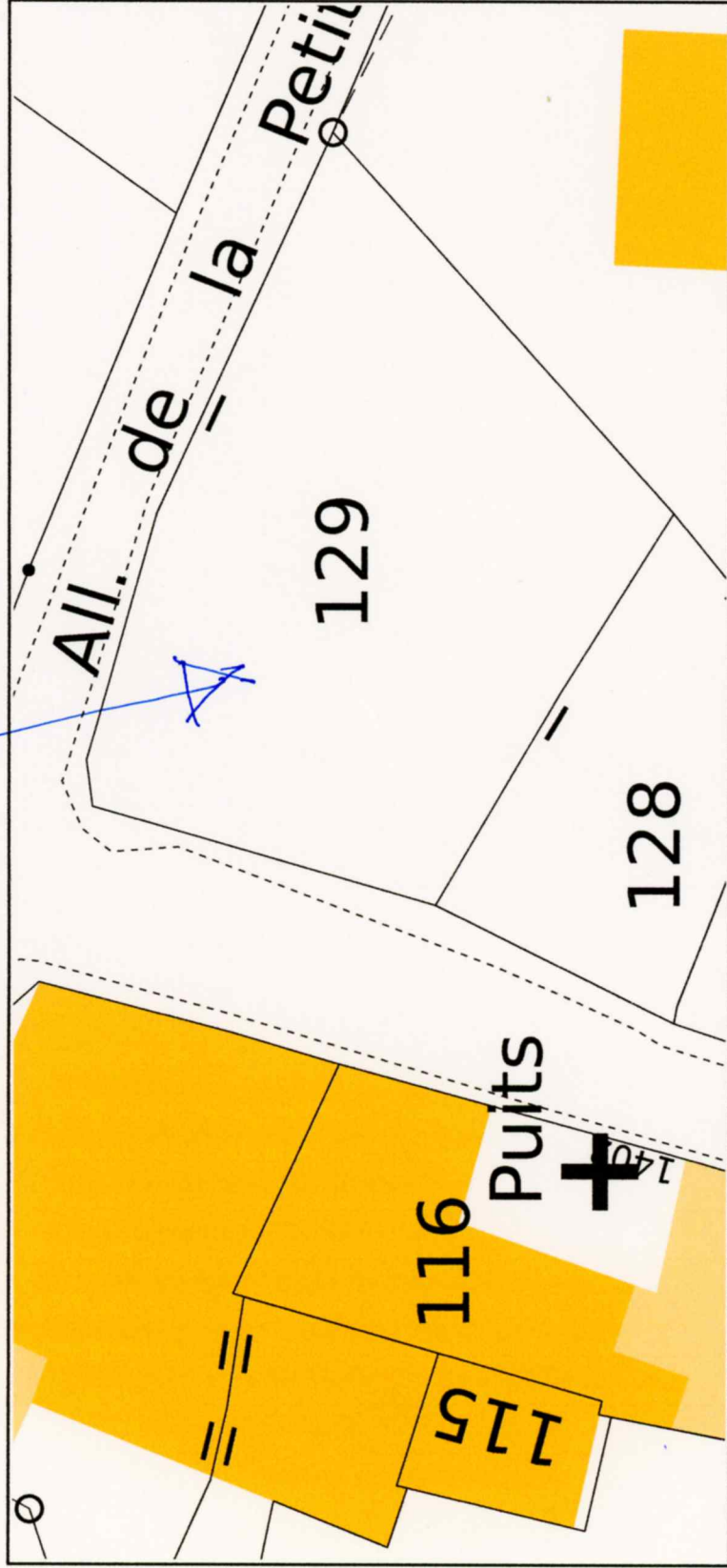
Signature

[Signature: D. Demanuelle]

AP 129

N° 33

Maréchal
Lyautey



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

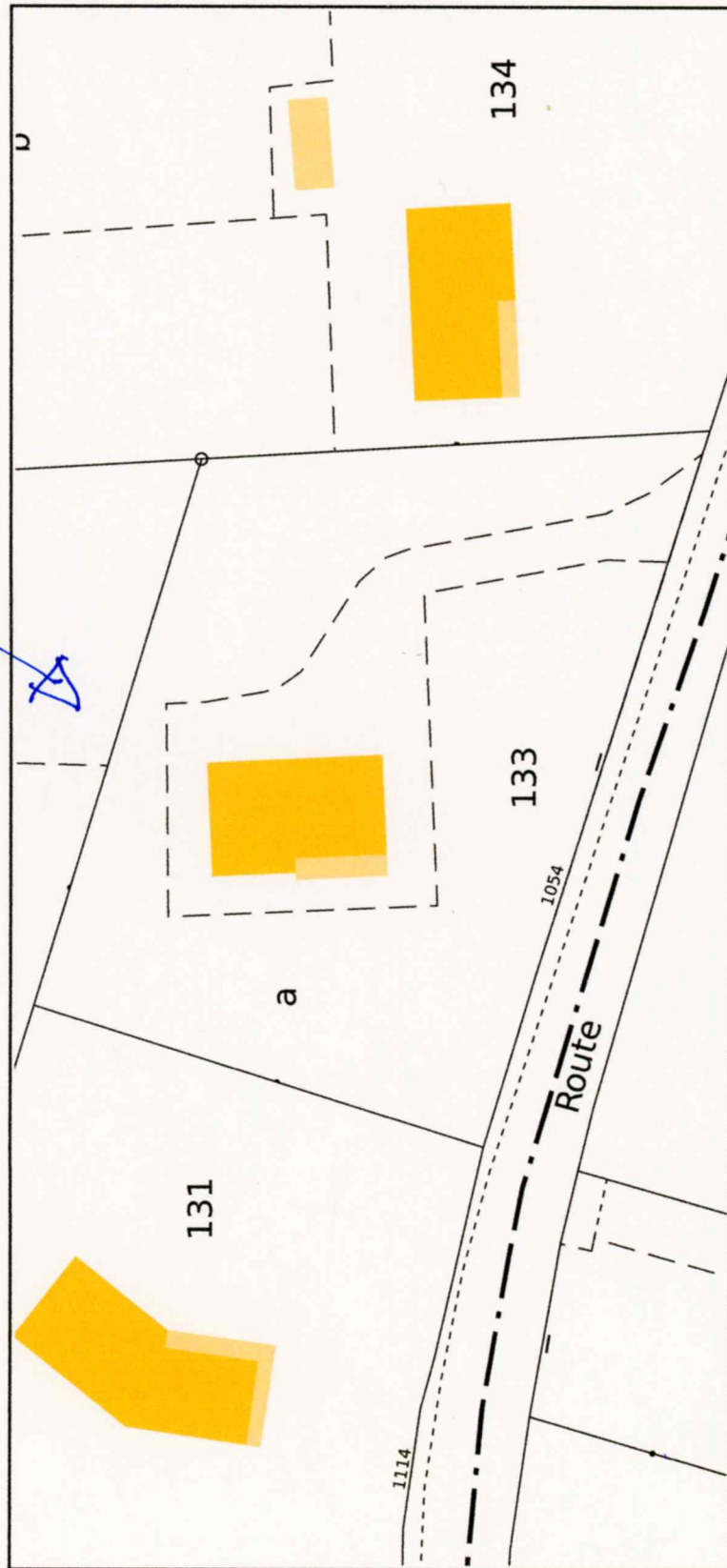
Impression non normalisée du plan cadastral

2

13033

AP 133

Mairie de
Saint-Jacques



3

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

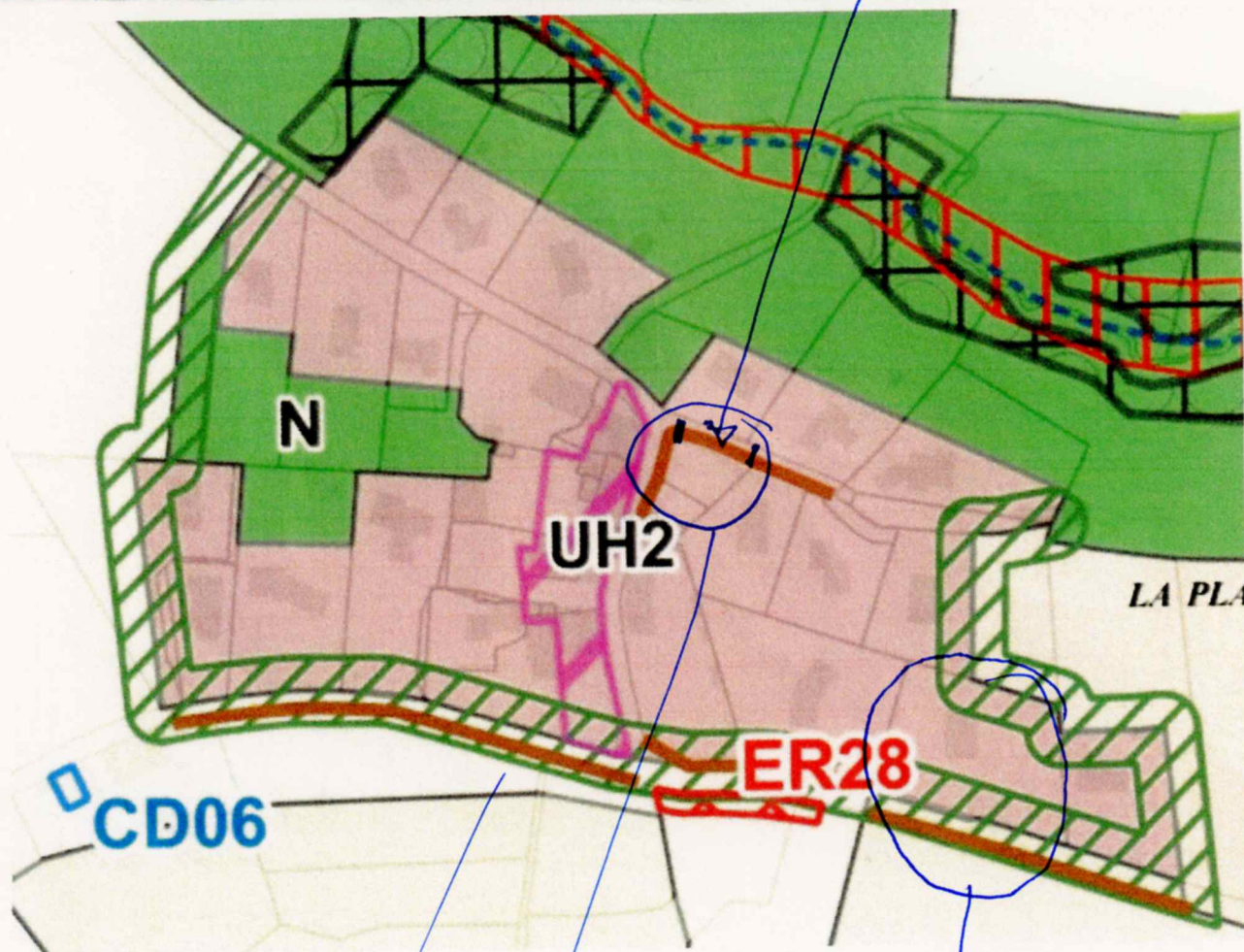
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Nº 33

mur q^ui assiste
parcalle 129

4



Montet
de la fleur

Parcelle AP129

Parcelle 133

Pierre TREYNET
31, Chemin des Charpes
69 440 CHABANIERE

N°34

PK

reception par le
commissaire-enquêteur
le 6 juillet 2025

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Révision générale du PLU de Mornant

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

Chabanière, le 03 juillet 2025

Objet : Demande relative aux principes d'aménagement de l'OAP n°2 – 'Entrée Sud Sainte-Agathe' du PLU de la Ville de Mornant dans le cadre de sa révision générale.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire (en indivision avec mon frère) du terrain situé 2 avenue de Verdun et cadastré 000 BK 125, je souhaite, au nom de cette indivision, vous faire part de nos remarques relatives à cette parcelle soumise l'OAP citée en objet.

Pour la bonne compréhension de notre requête, je vous prie donc de bien vouloir, s'il vous plait, prendre tout d'abord connaissance de l'historique de nos démarches.

1) Historique de nos démarches

Devenus propriétaires à la suite de la succession de nos parents, nous avons dès le début de 2022 envisagé de détacher une parcelle d'environ 600m² de cette propriété.

L'objet de ce projet était de régler un partage où, l'un qui souhaitait garder la maison d'habitation et la majeure partie de la propriété (1700m² environ) tire de la vente de la parcelle détachée un revenu en mesure de régler sa part à l'autre.

Différentes rencontres avec élus et services de la Mairie (depuis 11/2021) ont finalement débouché sur le dépôt d'une demande de permis d'aménager (PA) en date du 16/06/2023.

⇒ **Ce PA a reçu un avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) puis un refus notifié le 08/09/2023.**

S'en sont suivies plusieurs réunions en mairie réunissant élus et techniciens en charge de l'urbanisme, architecte CAUE (10/2023), puis avec Monsieur le Maire (03/2024), avec pour objectif de trouver une solution qui réponde à la demande de l'ABF, «... permette de préserver le patrimoine bâti et végétal », en même temps qu'à notre besoin.

Le 29/07/2024 Mr l'Adjoint à l'Urbanisme et Mme la chargée d'Urbanisme et Développement Durable nous ont reçu pour nous présenter une première version de l'OAP censée permettre la division espérée.

Les principes alors exposés se sont avérés tellement contraignants qu'ils portaient préjudice à la valorisation potentielle du foncier compte tenu des difficultés qu'ils engendraient, tant du point de vue des conditions de constructibilité sur la parcelle détachée que de celui d'éventuels aménagements sur celle portant le bâti existant.

C'est donc dans ces circonstances que nous avons informé la mairie le 14/08/2024 que nous étions, de fait, mais à contre cœur, vendeurs de la totalité de la propriété en se conformant, là encore, à l'indication de l'ABF : « Le demandeur est invité à étudier, en lien avec la Ville, un projet à l'échelle de la propriété dans son ensemble ».

Néanmoins, pour que ce terrain conserve sa valeur à la hauteur des propositions que nous avons reçues et permette l'élaboration de projets de nature à intéresser d'éventuels acheteurs, nous avons demandé la

révision du projet d'OAP tel que la mairie nous l'avait proposé pour aller dans le sens de « nouvelles orientations urbaines » (avec par exemple le remplacement de la possibilité de R+1 par un R+2).

⇒ Le 08/10/2024 la réception d'un email des services d'urbanisme nous informait des nouvelles dispositions de l'OAP n°2 qui paraissaient répondre à nos besoins.

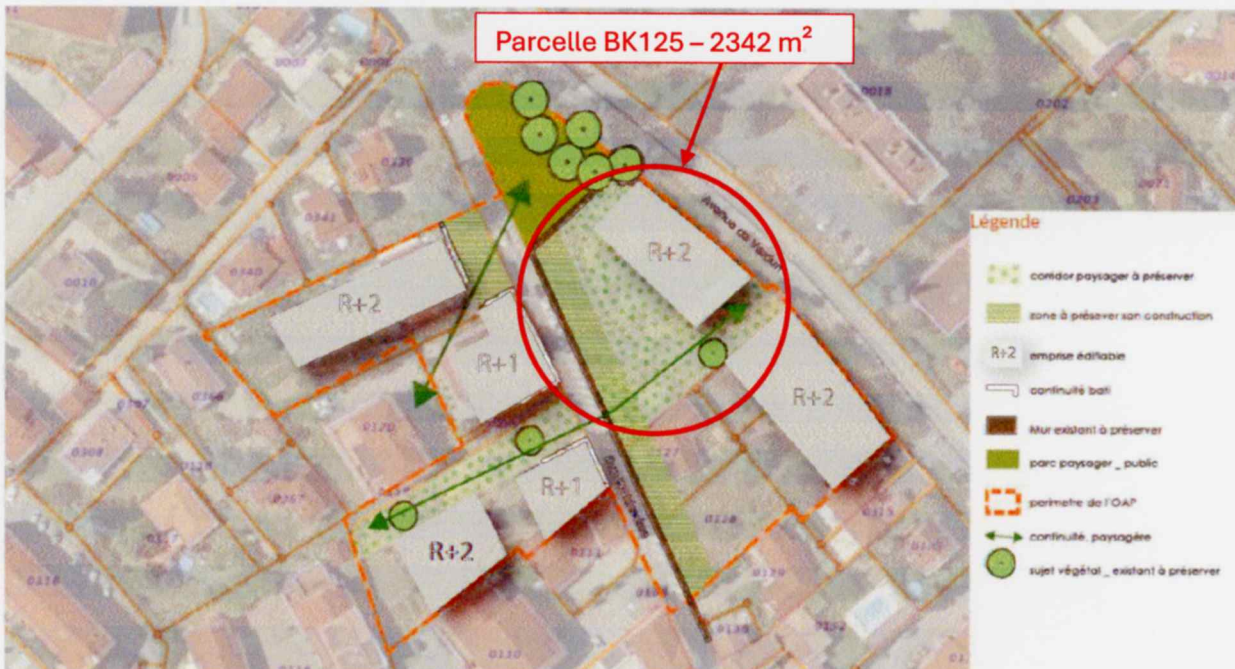
2) OAP « Entrée Sud Sainte-Agathe » versus Projets Immobiliers

Nous comprenons bien et partageons les enjeux et objectifs de cette orientation d'aménagement sur cette localisation 'très intéressante' ... 'se situant à proximité du centre-ville mais aussi des équipements au nord-est' :

- Mise en valeur de l'environnement, maintien et renforcement de la trame verte urbaine entre les espaces publics, du bâti et des paysages de l'entrée Nord de la ville.
- Accueil de nouveaux logements, en densification, à articuler avec le bâti existant ainsi que les espaces boisés / franges vertes à préserver.
- Accord de l'Architecte des Bâtiments de France... [pour]... toute intervention d'urbanisation ... Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire.

(en italique extraits du document de présentation des OAP – OAP n°2 page 12)

SCHEMA DE PRINCIPE



- Chaque opération devra respecter une densité de 60 log/ha
- Afin de favoriser la mixité sociale 50% du total des surfaces de plancher dédiées à l'habitat devront être affectées à des logements abordables
- Dimensionnement des obligations de stationnement
- Contraintes environnementales (Espace Boisé Classé, Protection des murs)

⇒ Si les intentions sont louables et paraissent justifiées d'un point de vue politique, en pratique, l'empilement des contraintes rend complexe, voire impossible la réalisation de tout projet immobilier.

⇒ Ceci tout particulièrement pour la parcelle cadastrée BK 125 sur laquelle l'ensemble des dispositions contraignantes se cumulent sans comparaison avec les autres parcelles couvertes par cette OAP.

3) Conséquences

3

3.1) Novembre 2024 : projet de 32 logements (25% de social et 75% de LLI).

Densité autorisée de 60 logements à l'hectare (soit un maximum de 15 logements sur la parcelle) + 50% de logements sociaux exigés + impossibilité de faire des places de parking en extérieur en raison des contraintes environnementales (Espace Boisé Classé et protection des murs).

⇒ **Réduction mécanique de l'offre d'achat initiale de -60%.**

3.2) Début 2025 : projet de résidence sénior

Sur suggestion de la mairie qui évoque sa volonté de créer une résidence sénior dans ce secteur, le même promoteur propose en collaboration avec 'Maison de Blandine', (acteur majeur dans le domaine, principalement en région lyonnaise et qui a déjà ciblé ce terrain), le lancement d'un projet de 29 logements T2 représentant une surface totale de 1500m² de plancher environ.

Ce projet semble correspondre à une volonté politique portée par le besoin induit par la démographie du territoire ainsi qu'à un souhait d'une large part de la population (confirmé par une récente étude et une assistance nombreuse aux réunions publiques organisées par une association citoyenne).

La typologie des appartements ainsi que des habitants (personnes vieillissantes souvent en perte de mobilité) paraissant de nature à adapter les règles de l'OAP relatives à la densité ainsi qu'au nombre de places de parking.

⇒ **C'est en confiance que nous nous sommes engagés en mars 2025 par une promesse de vente avec le promoteur Nexity moyennant tout de même une baisse -30 à -35% de l'offre initiale.**

3.3) Juin 2025

⇒ **Face à l'incertitude de la modification des règles de l'OAP, concernant la densité de logements, le nombre de places de stationnement mais surtout des exigences l'ABF :**

- Réduction de la largeur du bâtiment et réduction de la densité
- Césure plus importante de la partie centrale, jeux de toitures et de façades pour créer une rupture dans le bâtiment
- Menuiseries bois sur toutes les façades.
- Création d'une entrée sur l'Avenue de Verdun (surcoût portes, accès PMR, couloirs, accueil...).
- Travail de la façade Ouest pour ne pas avoir un mur pignon.
- Soubassement avec pierres apparentes (surcoût de matériaux et de mise en œuvre)
- Construction d'un sous-sol pour les places de stationnement (un niveau d'ascenseur et une rampe pour seulement 15 places et des berlinoises le long de l'Avenue de Verdun).
- ... Liste non-exhaustive

Le promoteur renonce à aller plus avant dans son travail de dépôt de permis de construire sauf à l'acceptation de notre part d'une baisse du prix de vente de la propriété correspondant à -50% de l'offre initiale

4) CONCLUSIONS

Comme nous le disions précédemment, si les dispositions de l'OAP traduisent clairement la volonté politique de mise en valeur de l'environnement, de maintien et de renforcement de la qualité des espaces urbains, du bâti et des paysages de l'entrée Nord de la ville ; la superposition des contraintes finit par revêtir un caractère contreproductif dans la mesure où elle :

- Détruit systématiquement la rentabilité économique de tout projet (densité / places de parking ...)
- Prive la commune d'une typologie d'habitat (résidence seniors avec services) dont le besoin est reconnu par les élus et demandé par la population.

- 4
- Prive du même coup la collectivité de ressources potentielles (taxes afférentes à la construction, taxes foncières ...)
 - Porte préjudice à la valorisation du foncier en même temps qu'elle brise les projets personnels des propriétaires (rénovation du bâti existant, privation de ressources pour engager la rénovation énergétique de leur habitation principale dans notre cas).

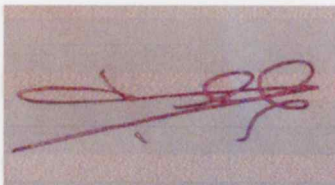
Nous vous proposons par conséquent de revoir et d'adapter au cas spécifique d'un projet 'habitat senior' :

1. la densité de logements
2. la proportion de logements aidés dans le cadre de ce type de résidence où chaque habitant est locataire et bénéficie des aides spécifiques à sa condition (APA, APL ...).
3. le dimensionnement du nombre de places de parking 'au plus juste' compte tenu de la typologie spécifique des habitants.
4. les contraintes d'Espace Boisé Classé (EBC) ainsi que zones à préserver sans construction pour cette parcelle sur laquelle elles pèsent tout particulièrement.

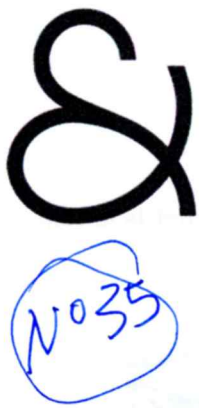
Cette évolution permettrait de sécuriser un projet d'intérêt général, souhaité par la collectivité et réalisable à relativement court terme. Elle concilierait l'adaptation du territoire au vieillissement de la population avec les impératifs de maîtrise foncière, de paysage et de mobilité douce.

Osant croire à la prise en compte de nos proposition et restant à votre disposition pour tout complément d'information. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Pierre TREYNET



Au nom et pour le compte de l'indivision Pierre et Bernard TREYNET



Jakubowicz
associés
CABINET D'AVOCATS

*réception par le commissaire
enquêteur en séance le 4 juillet 2025
+ 2 plans en annex format A4*

Mairie de MORNANT
ENQUETE PUBLIQUE - PLU
À l'attention de M. le commissaire
enquêteur

Lyon, le 3 juillet 2025

Nos/Réf. : VJ250027/VJA/FM
Garbit / Révision PLU Mornant

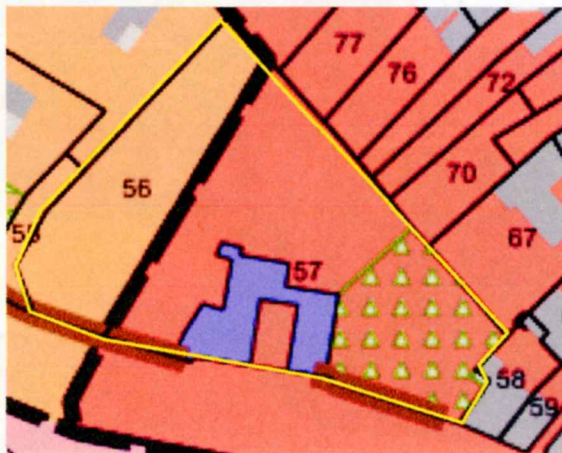
Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de Conseil des Consorts GARBIT, propriétaires d'un terrain sis 6 boulevard des aqueducs à MORNANT, composé des parcelles cadastrées Section BK n° 56 et 57.

Par la présente, j'entends attirer votre attention sur des choix opérés dans le PLU soumis à l'enquête publique qui apparaissent incohérents en ce qui concerne ce tènement.

1. Sur l'espace boisé classé (EBC)

Le PLU soumis à l'enquête publique classe en EBC une partie située à l'ouest du terrain ainsi que l'espace vert à protéger identifié sur le PLU en vigueur, représentant au total environ 1/3 du terrain.



PLU en vigueur
2016



PLU arrêté
projet 2025

Ce classement est incohérent avec les caractéristiques du terrain.

En effet, sur la partie est du terrain, classée en espace vert à protéger dans le PLU actuel, le terrain comporte un arbre isolé au centre et une haie.



Ces éléments pourraient, à la rigueur, être protégés individuellement, mais ils ne justifient pas qu'une partie si importante de la parcelle soit classée en EBC.

Sur la partie ouest, qui ne fait aujourd'hui l'objet d'aucune protection particulière, le constat est le même puisqu'on peut y observer, outre la haie, trois arbres (dont deux fruitiers) isolés et sans intérêt particulier.



Les dimensions de cet EBC ne sont donc pas cohérentes.

C'est d'autant plus surprenant que d'autres terrains sur le territoire de la commune présentent un intérêt paysager plus fort mais ne sont pas classés en EBC.

En outre, le terrain est situé en centre-bourg.

Classé en zone urbaine, il a vocation à être densifié, afin d'éviter l'étalement urbain. C'est d'ailleurs bien le sens des législations régissant l'urbanisme depuis plus de 20 ans et du dispositif ZAN à venir.

Or, le classement en EBC supprime toute possibilité de construction, y compris les annexes potentielles de la construction principale.

Au total, ce sont 1500 m², sur une parcelle de 4000 m² située en plein centre-bourg et en zone urbaine, qui sont rendus inconstructibles.

Cet EBC n'est donc pas cohérent avec la localisation du terrain.

De surcroît, d'autres outils du PLU permettraient de protéger ces éléments sans supprimer toute possibilité de construire.

Par ailleurs, le terrain est situé dans le périmètre de monuments historiques.

Les éléments paysagers sont donc déjà protégés, sous le contrôle de l'ABF.

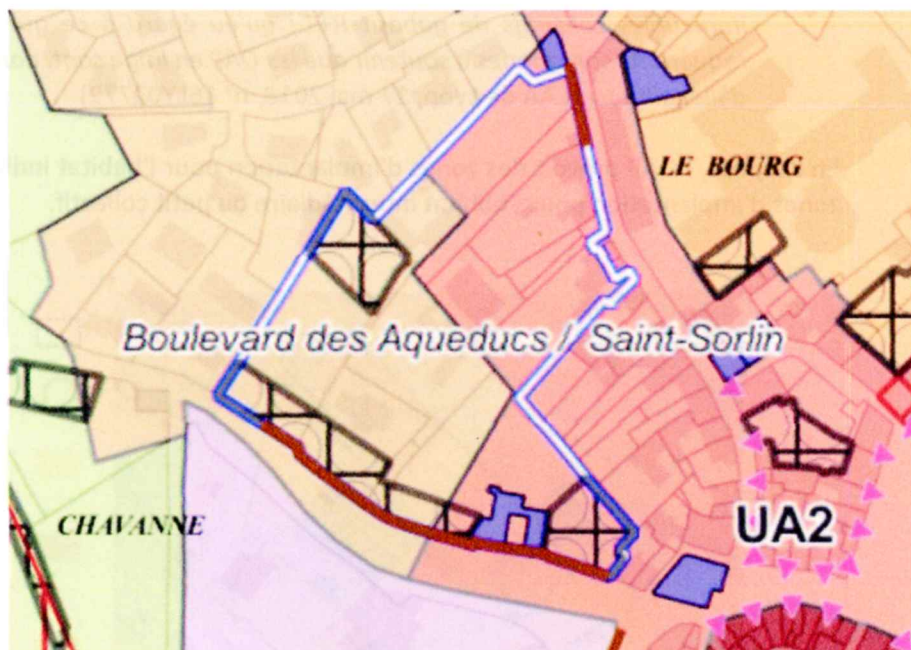
D'ailleurs, le mur à préserver empêche déjà toute construction sur une bande déterminée ce qui rend l'EBC inutile.

Par ailleurs, cet EBC a même pour effet de rendre plus difficile la réalisation de l'OAP.

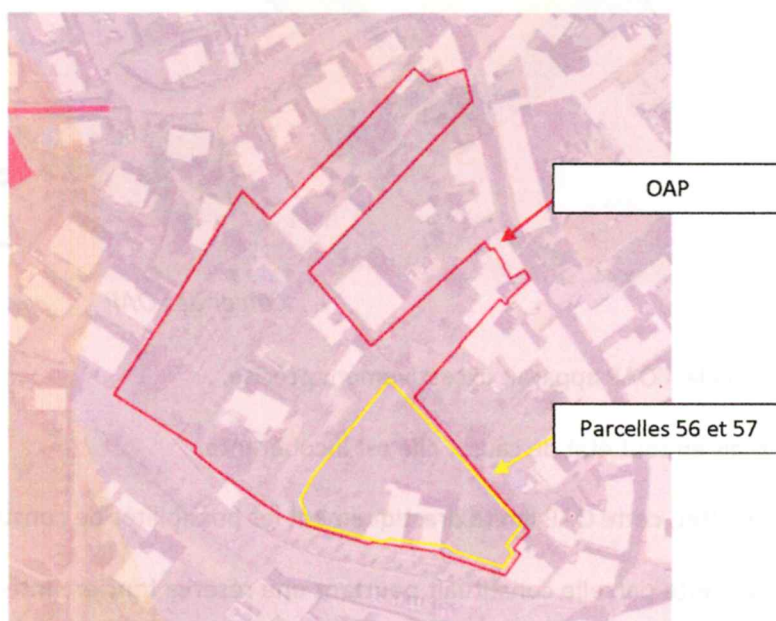
Il serait donc plus cohérent de supprimer cet EBC, ou *a minima* de le réduire fortement, pour qu'il soit plus en adéquation avec la réalité du terrain.

2. Sur l'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le PLU soumis à l'enquête publique, le terrain est inclus dans le périmètre de l'OAP n° 4 « Boulevard des aqueducs / Saint-Sorlin ».



Projet de PLU - Règlement graphique



Projet de PLU – Cahier des OAP

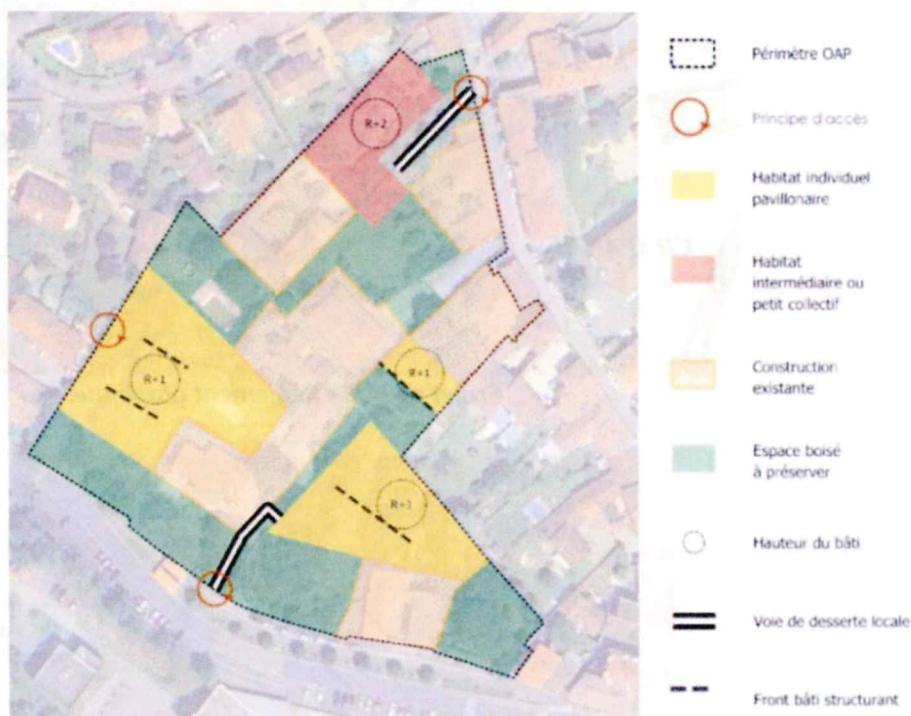
Vous le savez, une OAP ne doit pas être excessivement précise, faute de quoi elle est illégale.

La cour administrative d'appel de LYON a par exemple jugé qu'une OAP ne pouvait pas fixer l'emplacement des différents types de construction dont la réalisation est possible, en distinguant les maisons individuelles et les petits immeubles collectifs :

« 9. Considérant que si, par les représentations graphiques qu'elles comprennent, les OAP en débat envisagent la réalisation des voies et d'espaces publics dans le périmètre qu'elles couvrent, elles y fixent également avec précision l'emplacement et les caractéristiques des différents types de construction à usage d'habitation dont la réalisation est possible, en distinguant en particulier les maison individuelles, les maisons jumelées et les petits

immeubles collectifs de gabarit R+1 ; qu'en égard à ce qui a été dit au point 7, les requérants sont fondés à soutenir que les OAP en litige sont, dans cette mesure, entachées d'illégalité ; » (CAA de Lyon, 17 mai 2018, n° 16LY02772)

En l'espèce, l'OAP prévoit des zones d'implantation pour l'habitat individuel pavillonnaire et des zones d'implantation pour l'habitat intermédiaire ou petit collectif.



Cahier des OAP

En cela, l'OAP apparaît excessivement précise.

Mais en tout état de cause, elle est incohérente.

En effet, cette OAP limite drastiquement les possibilités de construire en plein centre-bourg.

Or, cette parcelle constituait pourtant une réserve foncière intéressante pour éviter l'étalement urbain.

Il faut rappeler que le règlement du PLU autorise, dans les zones UA et UB, la construction de logements collectifs et fixe la hauteur maximale des constructions à 12 mètres.

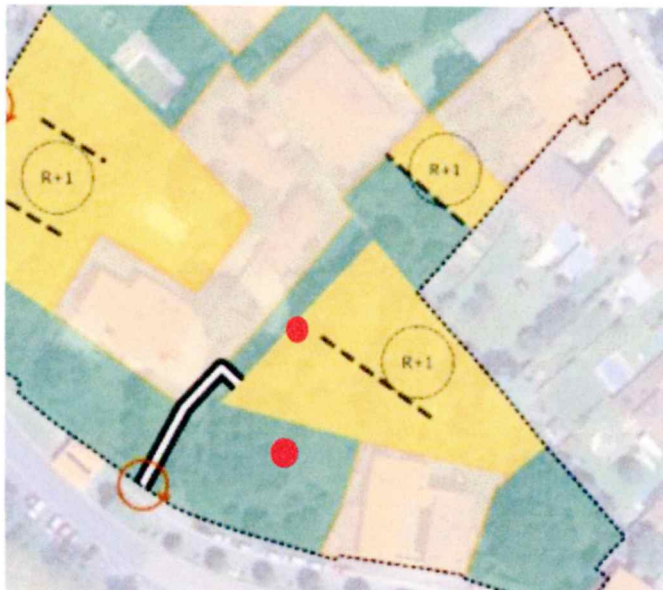
Or, l'OAP prévoit, sur le terrain en question, de l'habitat pavillonnaire.

Une telle réduction des possibilités de construire en plein centre-bourg n'est pas cohérent au regard de l'objectif de réduction de consommation des espaces.

De plus, ainsi qu'il a été dit, l'ABF est déjà chargé de veiller à la réalisation de constructions de qualité qui préservent les vues et les éléments paysagers.

L'OAP est donc incohérente en ce qu'elle limite aussi drastiquement les possibilités de construire sur ce terrain.

D'autant plus que l'OAP identifie, outre l'EBC, un espace boisé à préserver qui vient encore impacter la constructibilité du terrain.



Ainsi, l'OAP est d'une part excessivement précise et, d'autre part, incohérente en tant qu'elle vient réduire excessivement les possibilités de construire sur un terrain qui constitue une réserve foncière en plein centre-bourg, par ailleurs déjà fortement impacté par l'EBC.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de dire pour avis :

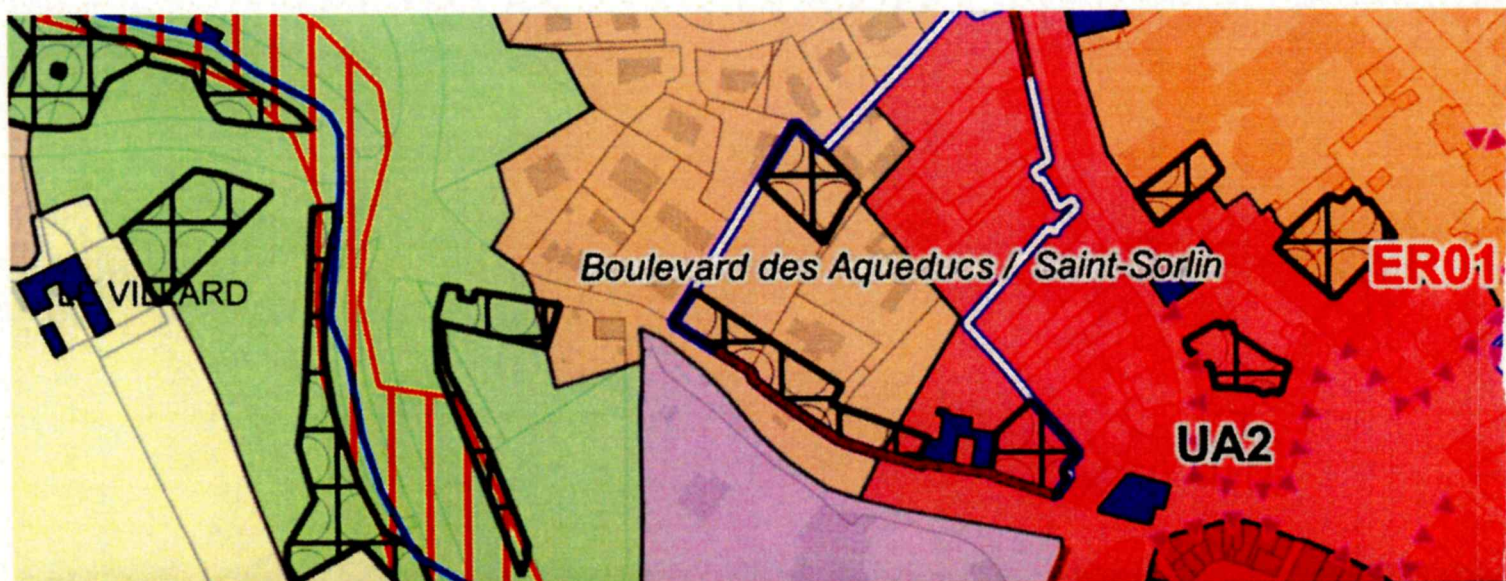
- que le classement en EBC sur les parcelles cadastrées Section BK n° 56 et 57 n'est pas justifié au regard de la réalité du terrain et parce qu'il réduit excessivement les possibilités de construire d'un terrain qui constitue une réserve foncière en plein centre-bourg, et qu'il devrait dès lors être supprimé sinon fortement réduit ;
- que l'OAP apparaît non seulement illégale, car trop précise, mais surtout incohérente en ce qu'elle vient limiter drastiquement les possibilités de construire en plein centre-bourg, sur un terrain déjà fortement impacté par l'EBC, en contrariété avec l'objectif de réduire l'étalement urbain.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Vanessa Jakubowicz-Ambiaux
Avocat Associé

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Vanessa Jakubowicz-Ambiaux', written over the printed name.

Annexe N°35



N° 36

Laurent RAVEL
1278 route du Bois
69440 MORNANT

0617175886

Remis au maire pour le CE
en séance Plu le 4 juillet 2025
+ 1 fan avertisse



Mairie de MORNANT
69440 MORNANT

A Mornant ,le 2 juillet 2025

Objet : Enquête publique,

Monsieur le Commissaire Enquêteur ,

Dans le cadre de l'enquête publique je souhaite vous faire part de mes observations.

Je suis propriétaire de la parcelle AP 111 située dans le hameau de la petite plaine classée en zone UH jusqu'au 10 juillet 2020 dans le cadre de la modification du Plu, une partie a été déclassée en zone N . Cette parcelle est construite depuis 2003, elle est enclavée au sein du hameau et à l'époque suite à une donation il y avait obligation d'une surface minimum de 2000m²,

Je ne comprends pas, aucun critères ne peut justifier cette décision.....

J'ai adressé un courrier à Mr le Maire remis à l'accueil de la mairie de Mornant avec accusé de réception le 9 juin 2022 , j'attends encore la réponse !

Je souhaite le reclassement de cette parcelle dans son intégralité comme elle l'était précédemment .

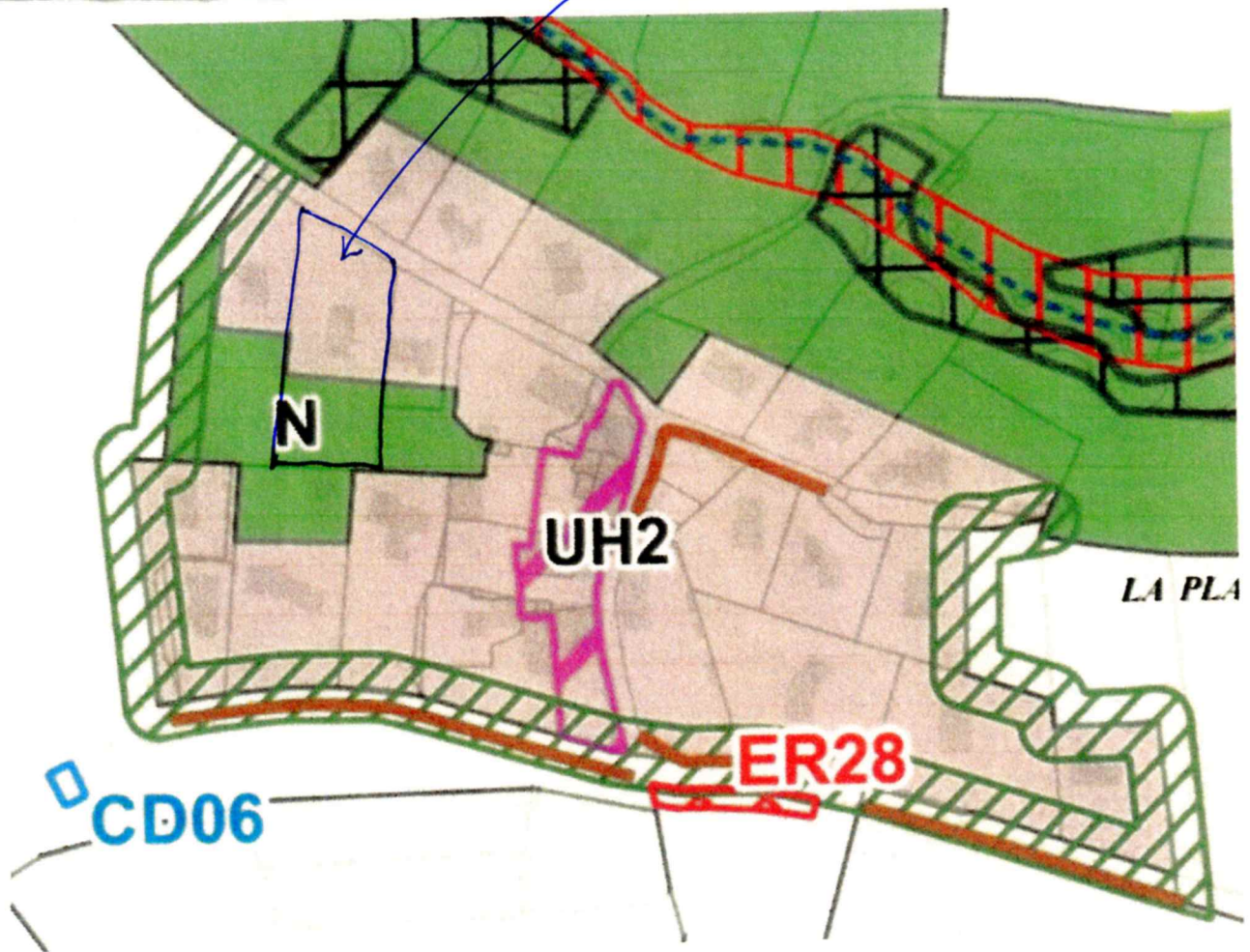
Dans l'attente des suites données à ma demande,
veuillez recevoir ,Monsieur le Commissaire Enquêteur,mes sincères salutations.

Laurent RAVEL



Annexe N° 36

Rachel Laurent
AP 111

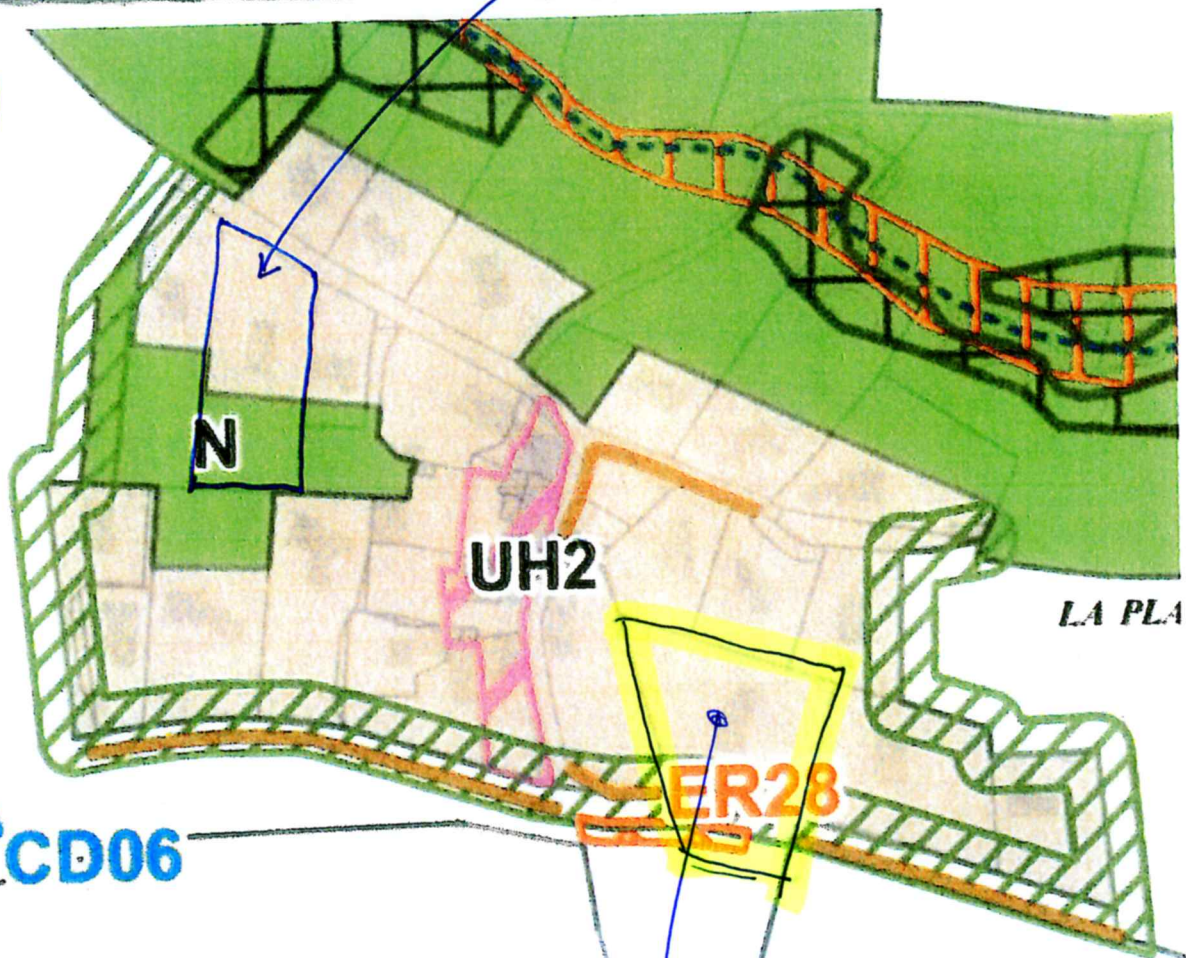


~~Annepe N°36~~

Parcel Laurent
AP 111

N°37

P4 de
le 17/06/2025



LA PLA

Parcel Alexandre RAVEZ
F 497

Lisière agricole – Parcelle AP 132

La limite Est de la parcelle AP132 est classée en lisière agricole à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Hors cette limite n'est pas végétalisée. Nous demandons qu'elle soit supprimée pour ne pas bloquer l'agrandissement de la maison existante.

N° 39

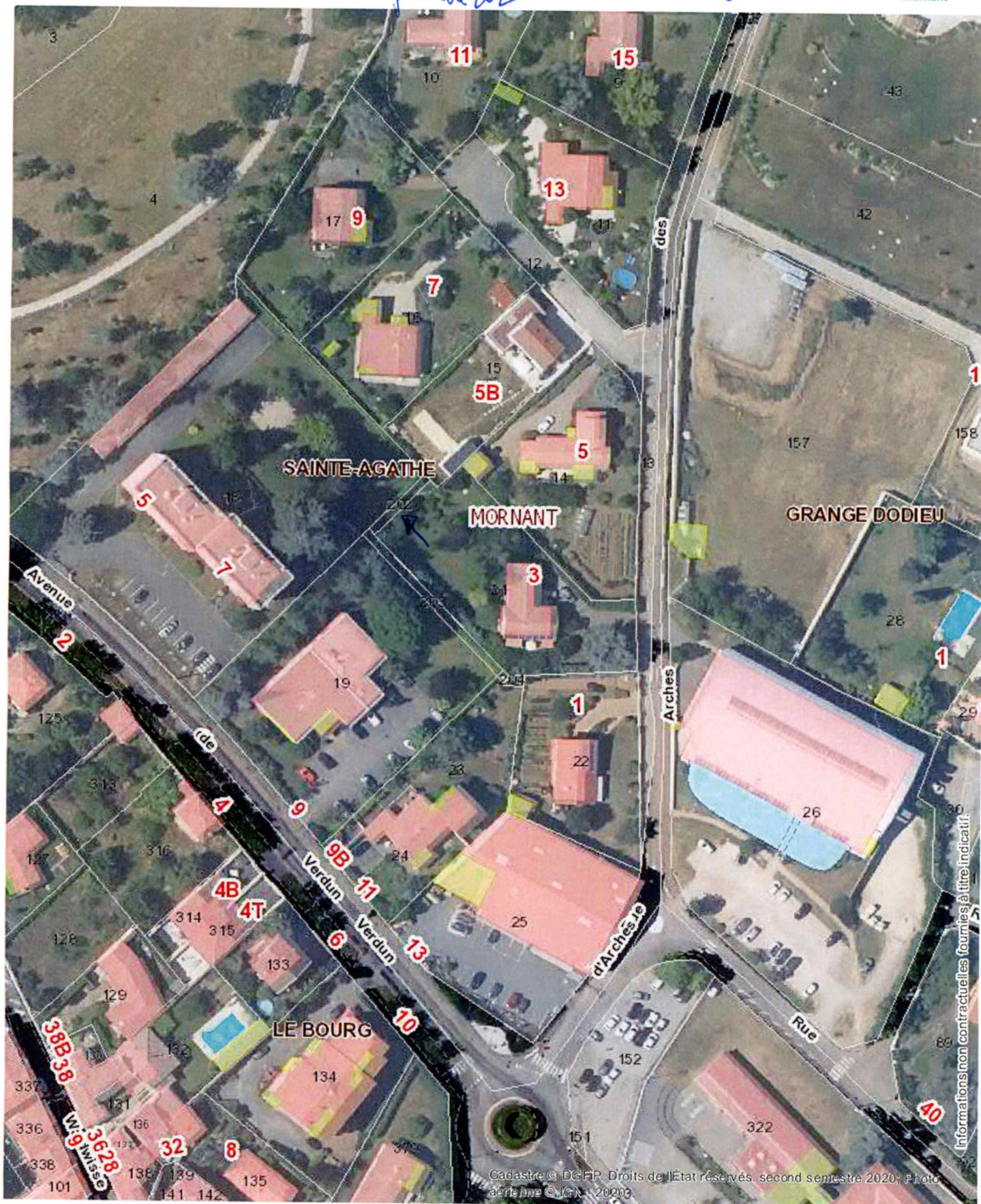
Flacq Lema

Complément à la contribution N°22
remise en PG le 4 juillet 2025





N°42 GUILLOT Jean-Charles 4 juillet 2025
parcelle 202



Cadastre © DGFiP. Droits de l'État réservés. second semestre 2020; Photo aérienne © IGN - 2020

Informations non contractuelles fournies à titre indicatif.

Date: 11/01/2022

Bâtiments

- Bâtiments durs
- Bâtiments légers

1/1 164,59

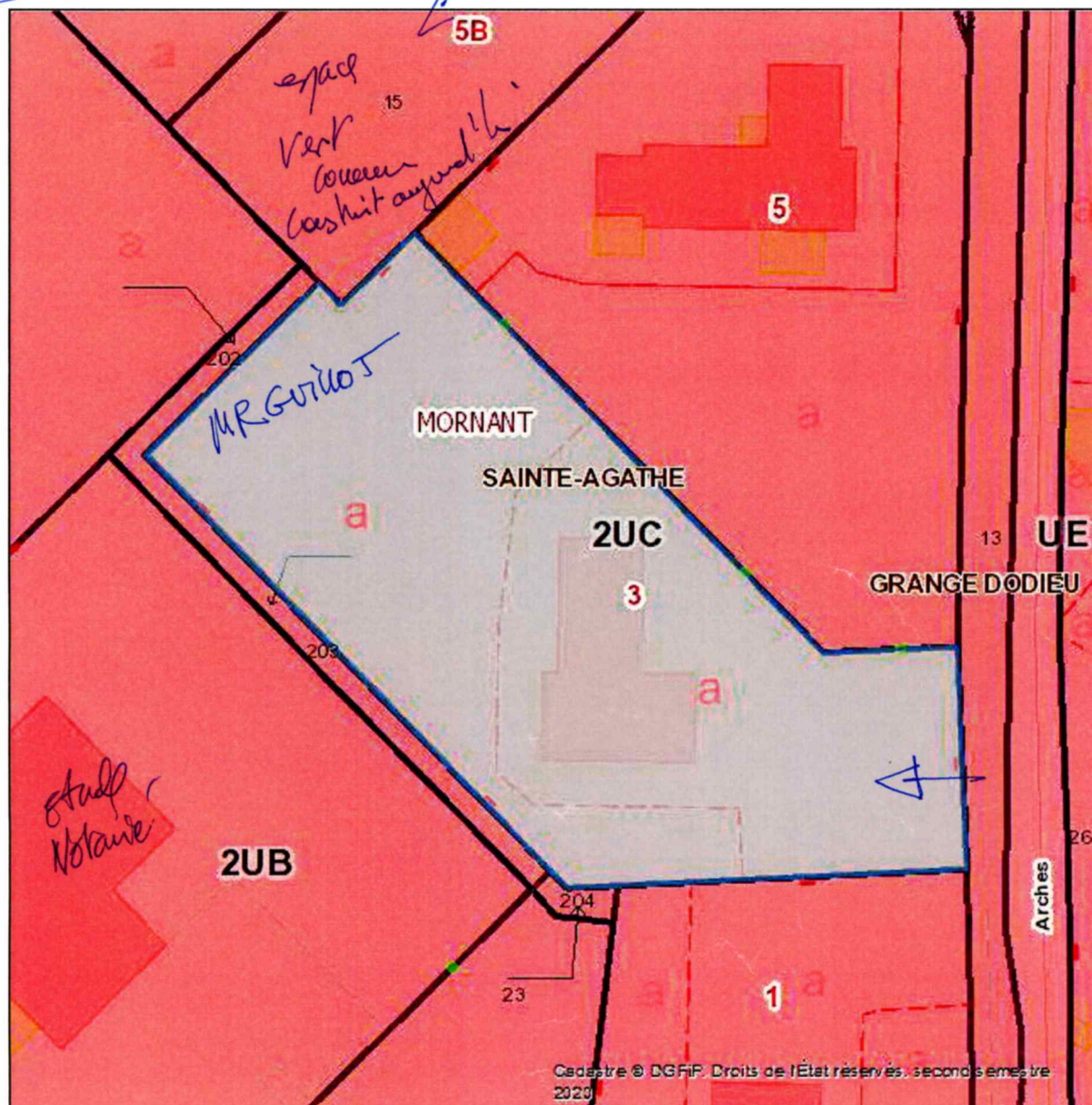
0 0,0075,015 0,03
Kilomètres



N°42

MR GUILLOT Jean-Claude
 allée de cette propriété construite

RENSEIGNEMENT D'URBANISME



Date : 11/01/2022

Echelle : 1:500

Parcelle 690141 AV0021	
Commune	MORNANT
Adresse	0003 CHE DES ARCHES
Surface	1625m ²
Propriétaire(s) G00158	
M GUILLOT JEAN-CLAUDE (Principal)	
MME MONTEIL CHRISTIANE SIMONE	
P.L.U.	
Type	Nom
Zonages	2UC
Prescriptions	Risque de glissement de terrain nul a faible necessitant une parfaite maitrise des ecoulements
Prescriptions	Plan de prevention des risques naturels d'inondation (PPRNi) du Garon : Zone Blanche
Informations	Perimetre soumis a declaration prealable pour toute realisation de cloture
Informations	Perimetre de droit de preemption urbain
Assiettes	PM1
Servitude	ACAC1
Servitude	ACAC1
Impact	
1622m ²	
1622m ²	
1622m ²	
1622m ²	
1622m ²	
1622m ²	
1622m ²	

N°43

Olivier MOINE
1 rue de la Grange Dodieu
69440 MORNANT
Mail : omoin@hotmail.fr

réceptionné par le commissaire-enquêteur
le 4 juillet 2025

1

1 lettre de 3 pages + 11 pages d'annexes notées A1 à A11

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



Par mail : 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

14

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 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.

3

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 de 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 construits 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



Département :
RHONE

Commune :
MORNANT

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

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

Date d'édition : 12/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

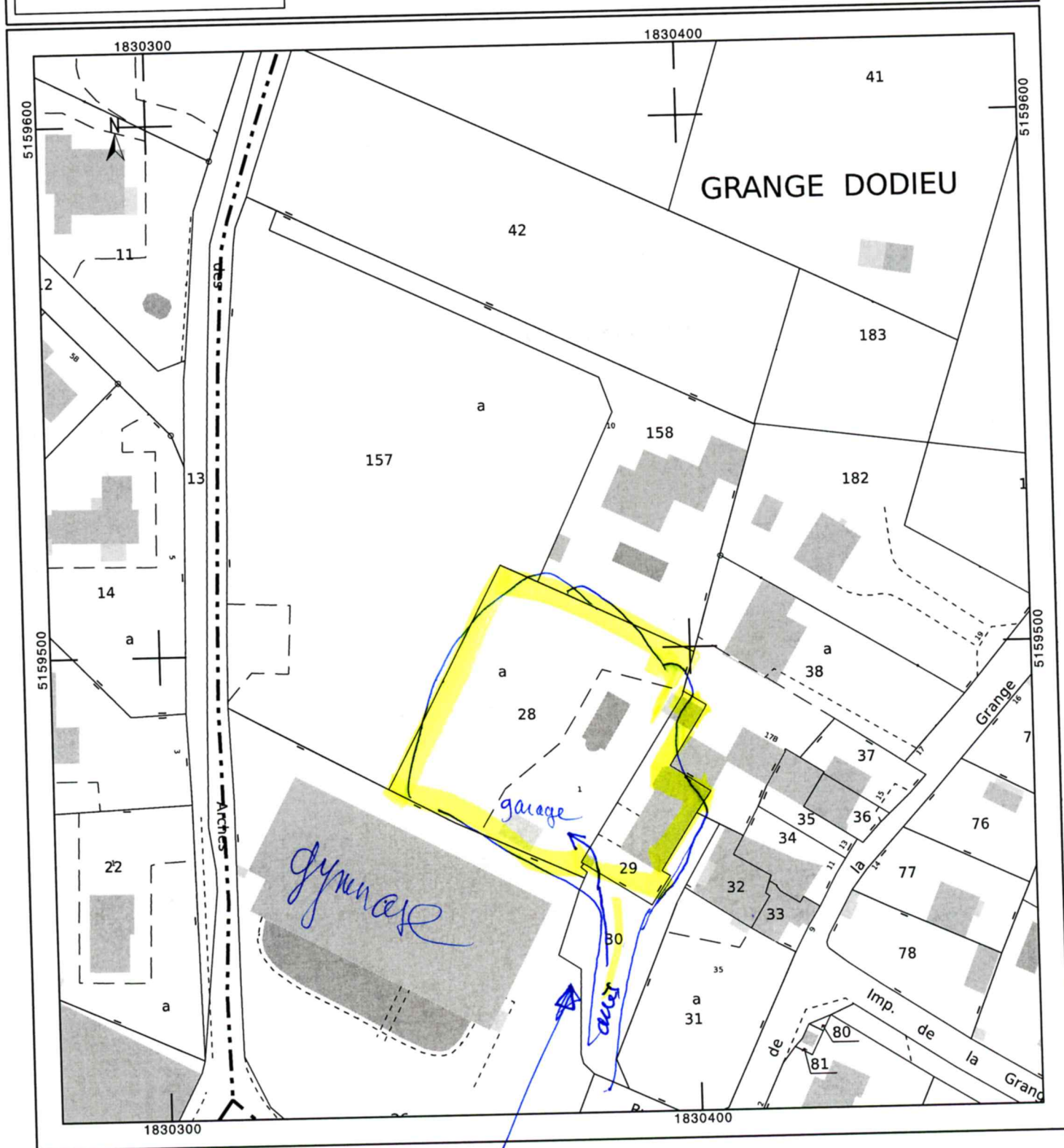
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

A₁

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 :

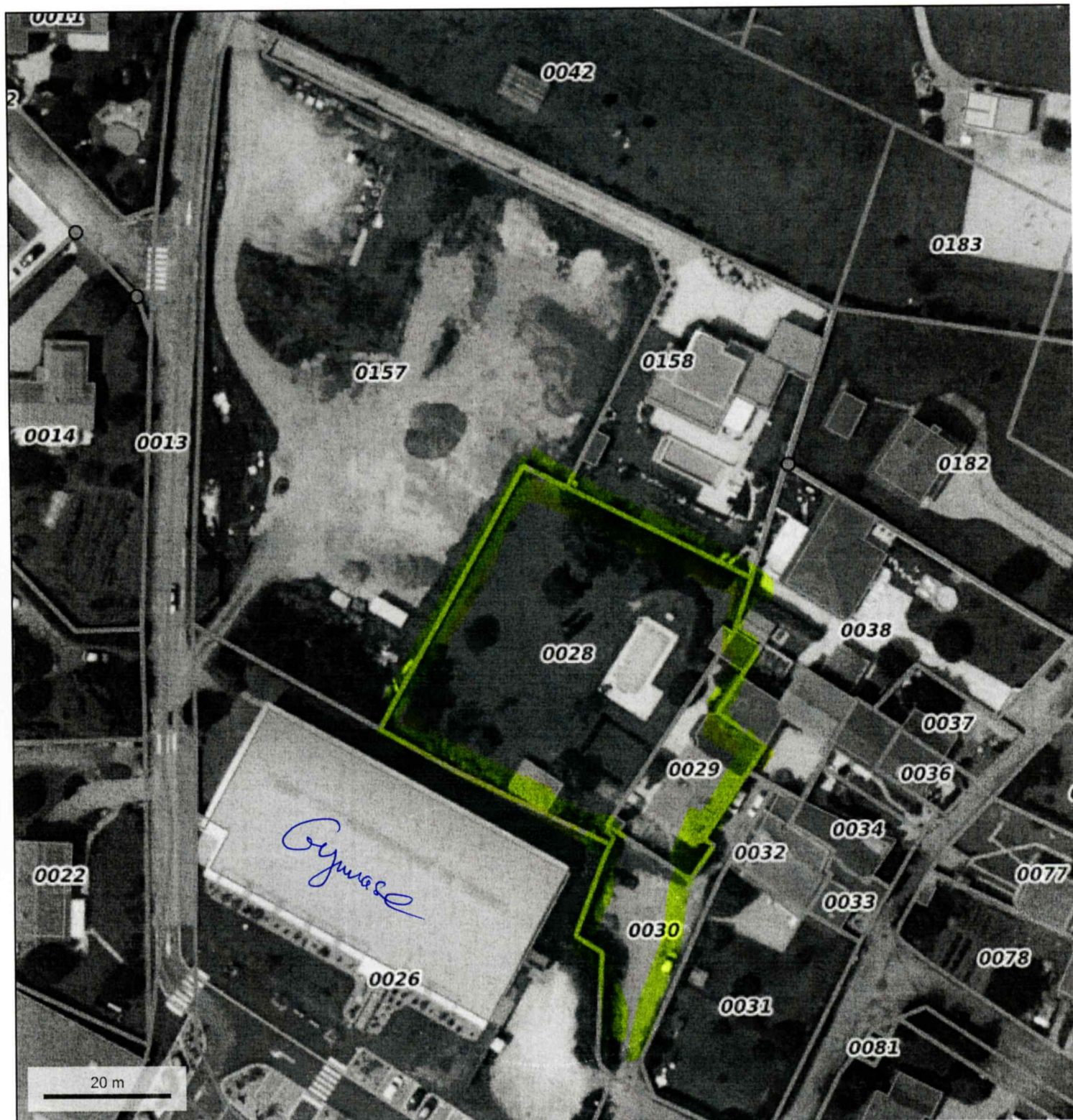
cadastre.gouv.fr



N°43

Mme MOINE Olivier

A9



A3

La zone à vocation d'équipement : UE

Cette zone correspond à deux secteurs à vocation d'équipements publics.

Délimitation de la zone :

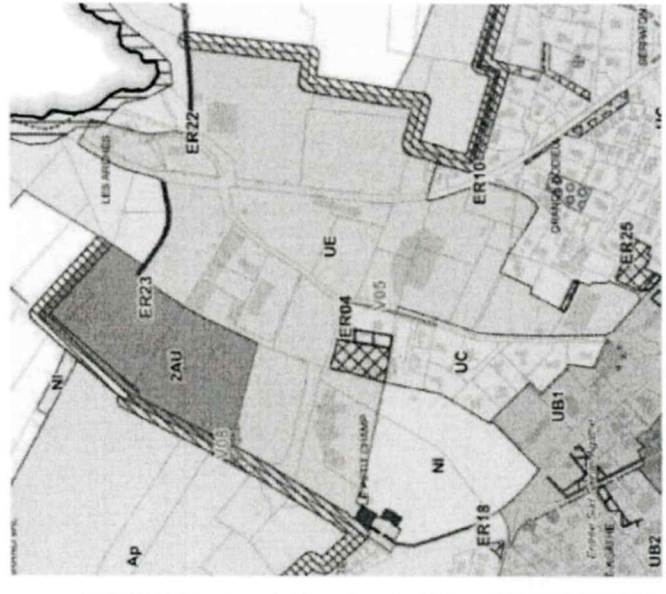
Secteur 1 – Grange Dodieu/Les Arches, nord centre-ville

Ce secteur d'équipements à vocation communale et intercommunale accueille les services de la COPAMO, le centre aquatique intercommunal des Bassins de l'aqueduc, le S.D.I.S., un ensemble d'équipements sportifs (salle des sports de la Grange Dodieu, terrains de football, de tennis, pistes BMX/VTT) ainsi que l'étang des Tuileries.

PLU 2019



PLU révisé



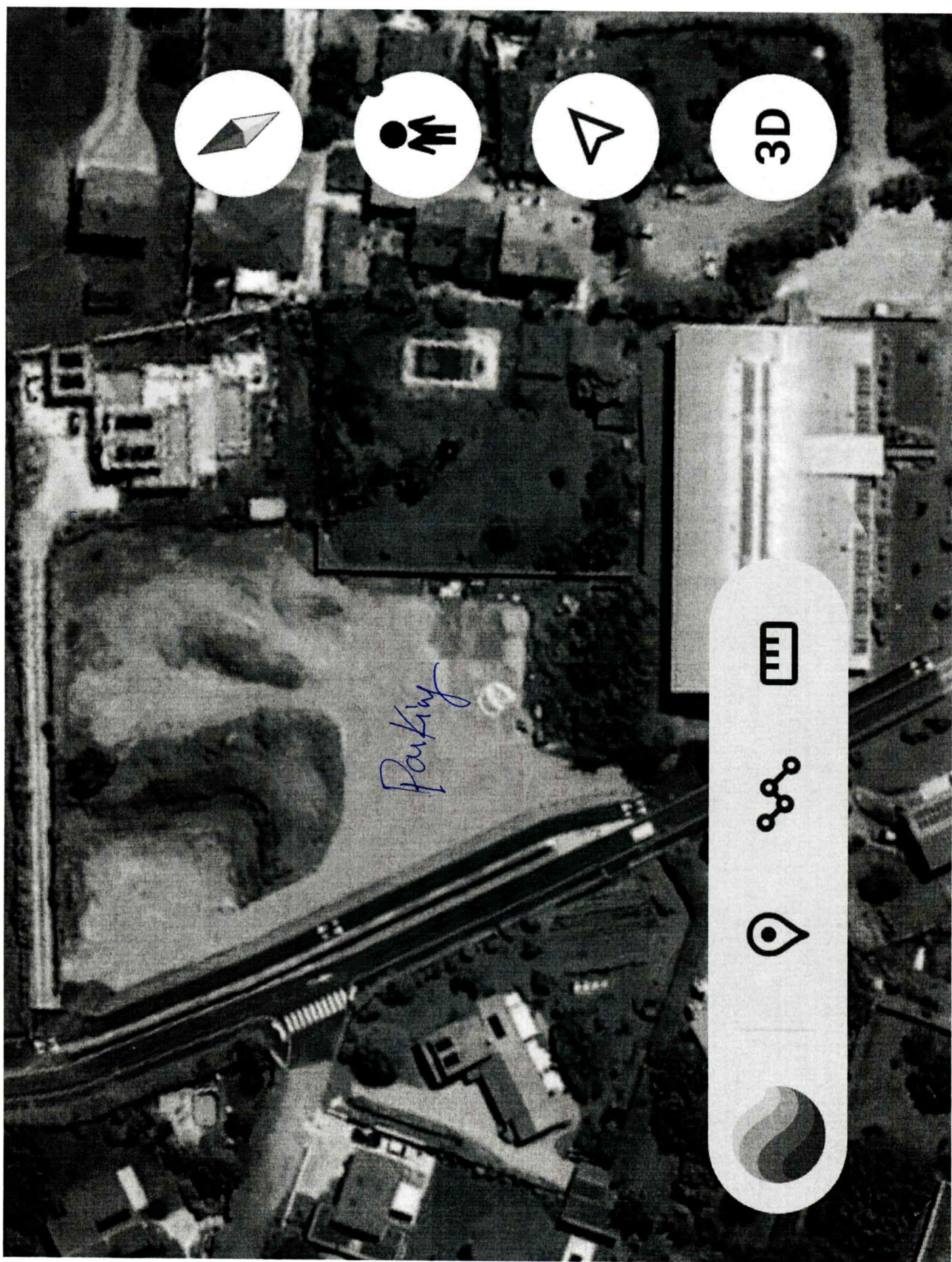
Ce secteur a évolué pour réduire la constructibilité aux espaces déjà urbanisés incluant le projet à venir à l'ouest de salle multi-activités (partie sud de la parcelle AC 0053).

Ce projet qui se veut innovant aura un rayonnement intercommunal avec pour objectif de pouvoir développer et rendre accessible la culture, l'événementiel et la musique sur le territoire. La construction devrait inclure également un local de stockage du matériel de l'école de musique. Cette extension de la zone UE a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée en 2019.







L'extension prévue pour un projet de lycée a quant à elle été classée en zone 2AU.

A4

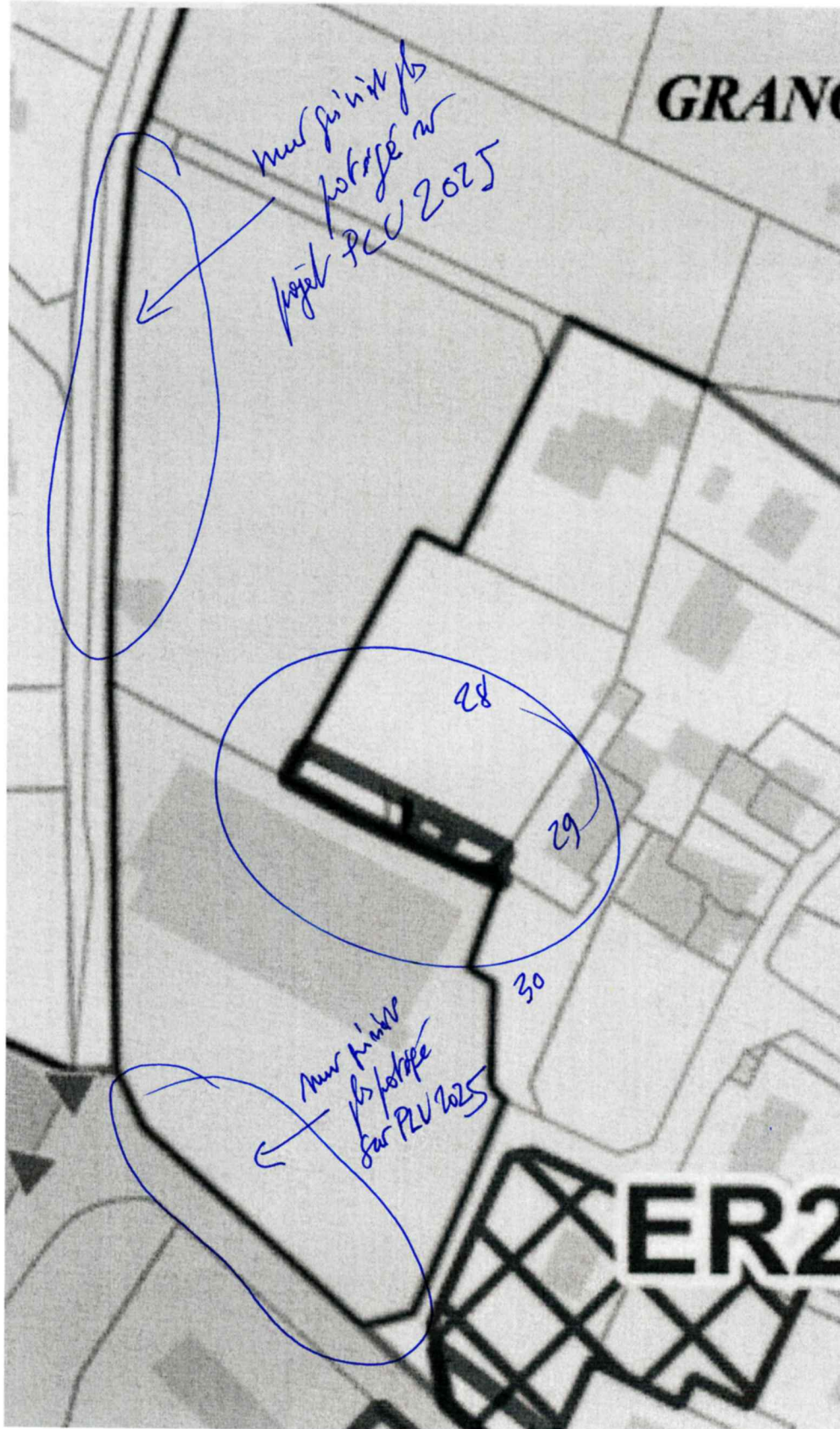
Vue aérienne Google Earth




Extrait de l'image du projet
du nouveau PLU

-  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


AS





Espace Boisé Classé		<p>Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme</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>Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Dans les espaces de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - Tout exhaussement et affouillement de sol ; - Tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - Tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - Tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. <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

Extrait du PLU actuel (2018) avec zone classée boisée & mur à préserver



Espace vert à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme



Espace Boisé Classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme



Haie à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme

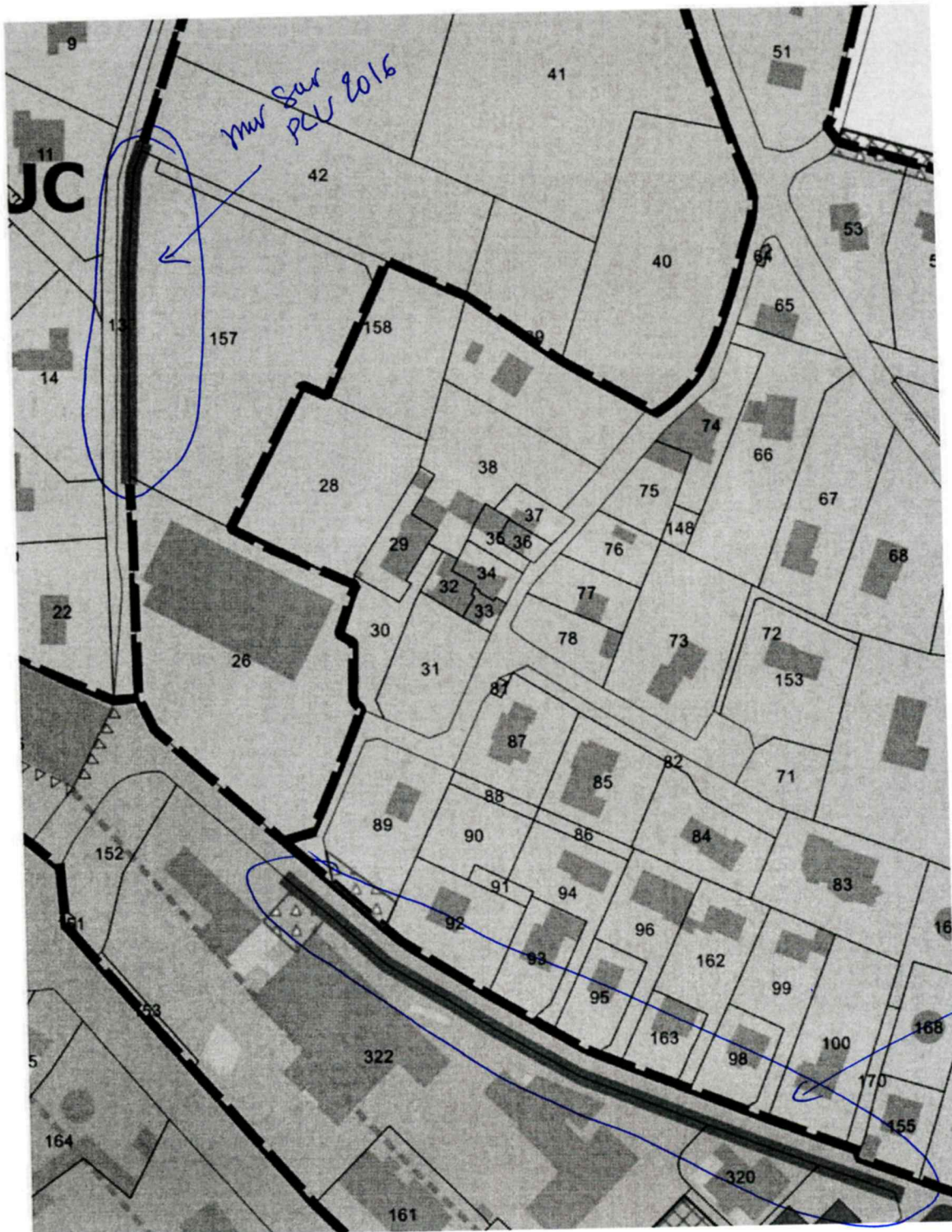


Mur à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme



Bâtiment à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme

A7



mur m
PLU 2016
qui n'existe
plus

Département :
RHONE

Commune :
MORNANT

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

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

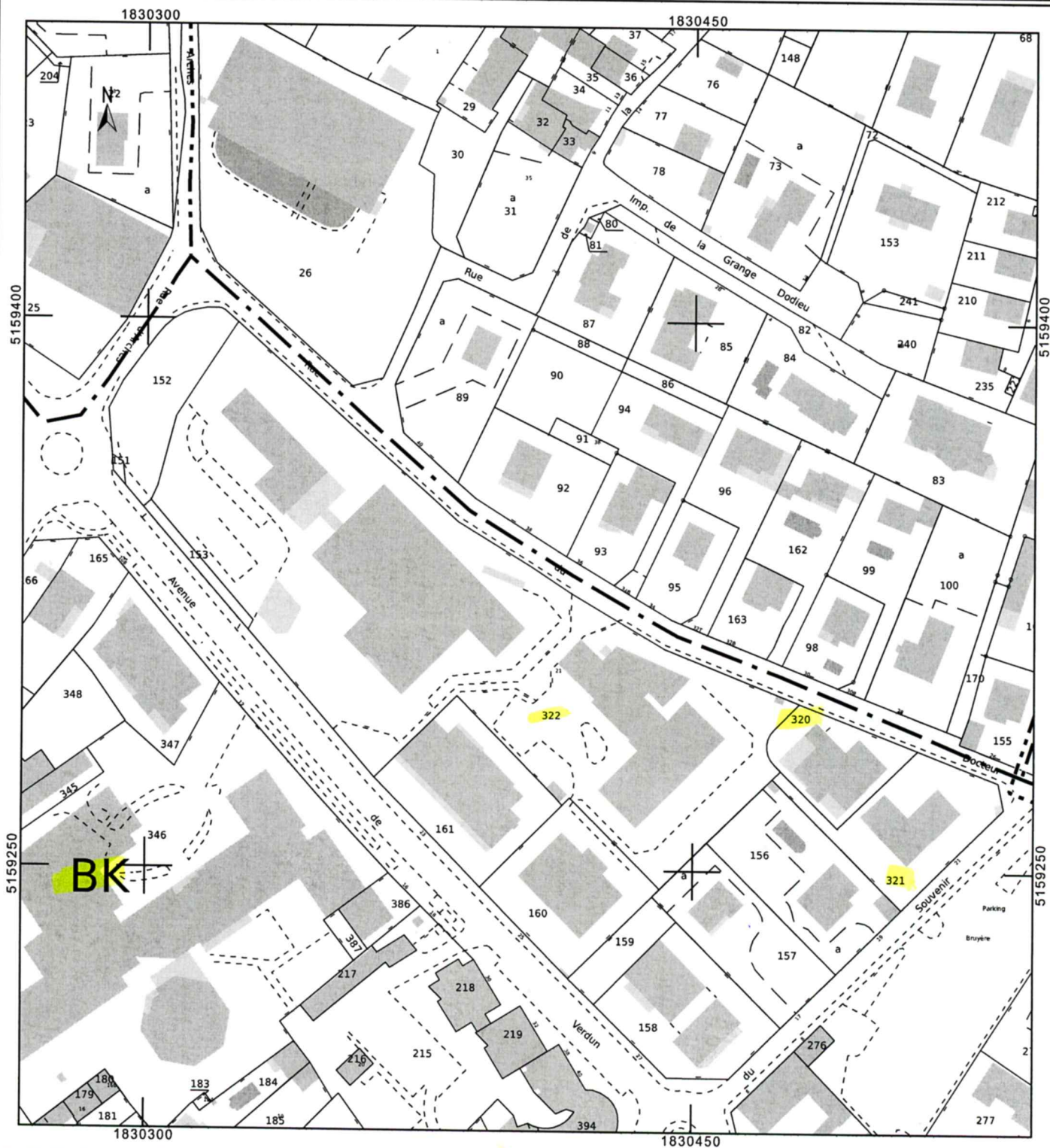
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

A8

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





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 couvertine**. 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 couvertine**.
- **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.

Monsieur DEMOUX Robert
3, rue des Feugères
39320 Montfleur
06-99-62-22-82
demauxrobert@gmail.com

Terrain n° 0016
Section A W
Surface 892 m²

N°44pap

Montfleur, le 28 juin 2025

reçu en mairie en LRAR
ouvert par le CE le 4 juillet 2025

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur

Monsieur Demoux Robert, Madame Benedetti Gisèle, Madame Renaud Eliane sommes propriétaires de la parcelle A W 16 de 892 m² située Chemin du Stade à Mornant.
Le 17 février 2024, j'ai envoyé un courrier à l'Urbanisme de Mornant pour demander dans quelle condition le vendre, je n'ai eu aucune réponse.

Je voudrais savoir pourquoi ce terrain qui avait deux numéros de parcelle et c'est retravaillé qu'avec un seul numéro le A W 16 sans que l'on soit prévenu, sur ce terrain un garage est existant.

Après discussion et entente avec mes soeurs, nous avons décidé de vendre la totalité du terrain mais certaines personnes m'ont fait entendre qu'il faudrait que Madame Gréz Marie-Ange et Monsieur Gréz David vendent aussi les leurs qui se situent à côté du nôtre, ce qui est impossible et qu'ils n'y pensent même pas.

Je voudrais savoir aussi pourquoi ce terrain a été associé aux deux autres ?

Sans l'attente d'une réponse de votre part,

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur,
mes salutations distinguées

Monsieur Demoux Robert



PS: ce terrain est entouré de plusieurs villas ?

9



1/296

Delphine CORBIERE
1244 Route du Bois
68440 MORNANT

ouvert par le CE
le 4 juillet 2025

N°45pap



Mornant, le 2 juillet 2025

M. le Commissaire-enquêteur
Maire de Mornant

Objet: Demande de modification de classement
parcelle AP 107 /
Révisim du PUD de la commune de Mornant

Monsieur,

Dans le cadre de la révisim du PUD de Mornant, j'ai pu prendre connaissance des différents documents mis à disposition du public et j'ai demandé à vous rencontrer, le mercredi 25 juin 2025 en mairie de Mornant, lors de l'une de vos permanences.

Je vous ai exposé les faits suivants:
Je suis propriétaire d'une parcelle AP 107, sise 1244 Route du Bois (hameau de la Petite Plaine).

J'ai fait construire ma maison d'habitation principale en 2009 sur le côté Nord de la parcelle. A cette époque l'entièreté de mon terrain était en zone constructible.

Dans le courant de l'année 2016, je n'ai pu que constater que le zonage de mon terrain avait été modifié à mon insu, lors d'une révisim de PUD qui est passée totalement inaperçue (communication

quasi-inexistante). J'ai alors découvert que les 2/3 de mon terrain avaient été classés en zone naturelle.

Ce classement apparaît comme une "verne" sur le plan de zonage. Elle est totalement déconnectée d'une zone naturelle plus étendue.

Lors d'une procédure de modification de PLU lancée par la commune, j'avais fait un courrier à l'attention du Maire, resté sans réponse, demandant la modification du classement.

En 2024, lors du lancement de la révision du PLU, j'ai de nouveau fait un courrier en mairie, pour demander la prise en compte de ma demande. Suite à cela, j'ai rencontré M. DOURADO, adjoint à l'urbanisme de la mairie de Monnaix, le 1er juillet 2024. Celui-ci a reconnu que ce classement était selon lui, une incohérence de zonage.

Je tiens à préciser que la partie de mon terrain classée en zone N ne correspond à aucun point de la dite zone telle que définie dans le règlement du PLU : il s'agit en effet d'un terrain aménagé par nos soins : gazon, arbres plantés à notre arrivée en 2009. Vous avez pu le constater par vous-même lors de votre visite sur le terrain le 30 juin 2025. Ce qui ne correspond pas à "une zone naturelle" à protéger en raison :

soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
soit de l'existence d'une exploitation forestière
soit de leur caractère d'espace naturel".
(extrait du règlement, zone N).

Mon terrain "aménagé" ne rentre dans aucune case listée ci-dessus.

De plus, un zonage de "lisière agricole à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme" a été positionné de manière supplémentaire sur tout le côté Ouest de mon terrain, grevant mon bien de fortes contraintes complémentaires. Cela n'est pas non plus conforme à la réalité du terrain : à cet endroit, il n'existe pas de haie, ni d'arbres formant une quelconque lisière. Seul un chêne planté il y a plusieurs décennies existe en bordure de mon terrain et mérite en effet d'être protégé.
Vous avez pu vous en rendre compte en venant sur le terrain le 30 juin 2025.

D'autre part, je me permets de rappeler que l'Etat encourage la densification des zones habitées, habilitées. L'ensemble du bâti du petit hameau dont fait partie ma maison d'habitation, est classé en zone UH2.

Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à ma demande en requalifiant l'entièreté de la parcelle AP 107 en

Zone UHZ du futur règlement PLU de la
Commune de Momant afin de rétablir
une cohérence avec la réalité de terrain.
Cette "tâche verte N" est totalement
incompréhensible.

Je vous prie de recevoir, M. le Commissaire-
enquêteur, l'expression de mes
sincères salutations.

Delphine CORBIERE



Estelle JOLY MOULARD

La Ferme Mielifique

1647 Route de Rontalon

69440 Mornant

06.63.63.76.50

Objet : Zone Agritourisme

N°46pap



Amant pour l'ACE le 4 juillet 2025

Mairie de Mornant

Service Urbanisme – enquête publique

Place de la Mairie

69440 MORNANT

Mornant le 04 juillet 2025

Madame, Monsieur,

J'ai créé une ferme apicole à Mornant le 1^{er} janvier 2022.

Mon activité principale consiste à élever des abeilles pour la production de gelée royale, pollen, propolis et miel.

J'ai des ateliers complémentaires avec la culture et la plantation de plantes aromatiques, fruits et fleurs.

J'ai choisi une agriculture non intensive. Et celle-ci, en l'état, ne me permet pas d'en vivre.

C'est pourquoi, je souhaite annexer une activité d'agritourisme qui me permettrait d'une part de faire venir les clients à la ferme pour découvrir mon apiculture et mes produits et de dégager des revenus complémentaires. Cette activité est nécessaire pour moi.

Ayant réalisé un module (UCAR) spécifique d'accueil à la ferme de 15 jours lors de la réalisation de mon Brevet Professionnel de Responsable d'Exploitation Agricole, j'ai déjà quelques clés pour réaliser de l'accueil pédagogique.

J'accueille actuellement des familles lors d'ateliers découvertes et de visites et elles rencontrent un vrai succès.

J'aimerais développer cet axe qui semble rencontrer un vrai public et qui me permettrait d'assurer la pérennité financière de ma ferme.

Dans le futur j'aimerais créer une activité de camping à la ferme pour proposer des solutions d'hébergement en pleine nature, je pense également à une auberge ou salon de thé pour proposer la dégustation de mes productions sous forme de repas, ou bien la construction d'un parcours et d'une miellerie pédagogique...

Pour l'instant le projet n'est pas complètement défini, il dépendra de mes possibilités financières, je vous sollicite aujourd'hui pour envisager « une clause » dans le PLU permettant de pouvoir

développer des activités touristiques (agritourisme) autour de mon activité apicole / agricole dans les années à venir notamment sur les parcelles

000 AB 19

000 AB 18

000 AA 43

000 AA 46

000 AA 47

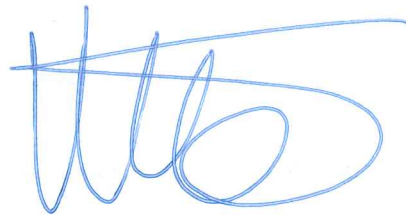
000 AA 44

000 AA 13

Je reste à votre disposition,

Cordialement,

Estelle JOLY MOULARD



Copie : Christian JOLY Propriétaire,