

Jean-Claude Galléty
Commissaire enquêteur

août2025

**Commune de MORNANT
(69 440)**

Révision générale du PLU

Enquête publique du 3 juin au 4 juillet 2025

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Décision du Tribunal administratif de Lyon N° E24 000 166/69 du 26 février 2025

**Le rapport d'enquête est indissociable des conclusions et de l'avis motivé,
ainsi que des annexes**

SOMMAIRE

1 – BREF RAPPEL DES GENERALITES SUR LA COMMUNE.....	4
2 – LE PROJET DE REVISION DU PLU	4
3 – L’ENQUETE PUBLIQUE.....	4
3.1 – Le cadre réglementaire.....	4
3.2 – Les documents de planification qui encadrent le PLU	5
3.3 – Les procédures réglementaires de déroulement de l’enquête publique.....	5
3.4 – Publications légales et autres mesures d’information du public.....	5
3.5 – Contenu du dossier d’enquête à la disposition du public	6
<i>A – Pièces administratives.....</i>	<i>6</i>
<i>B – Pièces d’information et de concertation du public</i>	<i>7</i>
<i>C – Contenu du projet de révision du PLU.....</i>	<i>7</i>
3.6 – Qualité et complétude du dossier.....	8
3.7 – Déroulement de l’enquête publique	8
3.7.1 – <i>En amont de l’enquête.....</i>	<i>8</i>
3.7.2 – <i>L’enquête proprement dite</i>	<i>8</i>
3.8 – PV de synthèse	9
3.9 – Les contributions du public.....	9
3.10 – Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	10
4 – RAPPEL DES ANALYSES EN VUE DE LA FORMALISATION DES CONCLUSIONS GENERALES	11
4.1 – Au plan général	11
4.2 – Au regard des observations et des avis émis.....	12
4.2.0 – <i>Avertissement préalable.....</i>	<i>12</i>
4.2.1 – <i>Modification de zonage pour construire des pistes de padel</i>	<i>13</i>
4.2.2 – <i>Zone N au hameau de La Petite Plaine</i>	<i>13</i>
4.2.3 – <i>Zone Uid pour la déchetterie et la compostière.....</i>	<i>14</i>
4.2.4 – <i>Zone d’activité UI Les Platières</i>	<i>14</i>
4.2.4-a – <i>sur la partie Nord.....</i>	<i>14</i>
4.2.4-b – <i>sur la partie Sud</i>	<i>15</i>
4.2.5 – <i>OAP N°1 – La Poste - Gare</i>	<i>15</i>
4.2.5-a – <i>L’OAP La Poste - Gare.....</i>	<i>15</i>
4.2.5-b – <i>Le CE mentionne une alerte.....</i>	<i>16</i>
4.2.6 – <i>OAP N°2 – Entrée Sud – Sainte Agathe.....</i>	<i>16</i>
4.2.7 – <i>OAP N°3 – Verdelet – Condamin.....</i>	<i>17</i>
4.2.8 – <i>OAP N°4 – Boulevard des aqueducs – Saint-Sorlin</i>	<i>18</i>
4.2.9 – <i>Lisières agricoles à préserver jugées abusives.....</i>	<i>19</i>
4.2.10 – <i>Règlement en zone A pour l’agritourisme</i>	<i>20</i>
4.2.11 – <i>Règlement en zone A pour la bonification des terres</i>	<i>20</i>
4.2.12 – <i>Règlement du stationnement pour le logement social.....</i>	<i>21</i>
4.2.13 – <i>Règlement pour les hauteurs des clôtures et des murs dans toutes les zones</i>	<i>21</i>
4.2.14 – <i>Espaces boisés classés (EBC) jugés abusifs</i>	<i>21</i>
4.2.14-A – <i>S’agissant d’une propriété à La Pavière</i>	<i>21</i>
4.2.14-B – <i>S’agissant d’une propriété à Chavanne</i>	<i>22</i>
4.2.14-C – <i>S’agissant d’une propriété boulevard des Aqueducs.....</i>	<i>23</i>
4.2.14-D – <i>S’agissant d’une propriété à La Grange Dodieu</i>	<i>23</i>
4.2.14-E – <i>S’agissant de plusieurs propriétés rue le l’Abbaye</i>	<i>23</i>
4.2.14-F – <i>S’agissant d’une propriété chemin du stade</i>	<i>24</i>
4.2.14-G – <i>Considérations générales sur l’usage des articles L.113-1, L.151-29, et L.151-23.....</i>	<i>25</i>
4.2.15 – <i>Erreurs sur le classement d’un mur</i>	<i>25</i>
4.2.16 – <i>Murs à préserver.....</i>	<i>25</i>
4.2.16-a – <i>Le mur ancien situé à la limite ouest de la parcelle AV157</i>	<i>25</i>
4.2.16-b – <i>Les murs anciens en pierre situés à la limite nord des parcelles BK 321 et 322</i>	<i>26</i>
4.2.16-c – <i>Le CE émet une ALERTE.....</i>	<i>26</i>
4.2.18 – <i>Classement géologique des terrains et réglementation du PLU.....</i>	<i>26</i>
4.2.19 – <i>Demandes de constructibilité en zone A.....</i>	<i>27</i>
4.2.20 – <i>Demandes de constructibilité dans une dent creuse</i>	<i>27</i>

4.2.21 – Divers.....	27
4.2.22 – Informations données sans contribution sur le registre	29
4.2.23 – Sans objet	29
4.3 – Au regard des avis des PPA.....	29
4.3.0 – Remarque préalable du commissaire-enquêteur.....	29
4.3.1 – Avis général des PPA sur le projet de PLU.....	30
4.3.2 – Informations ou thèmes qui manquent dans les études et les analyses du PLU.....	30
A – Avis de la MRAe.....	30
B – Avis du Syndicat mixte de la station d'épuration de Givors.....	30
C – Avis de la Chambre d'agriculture du Rhône.....	31
4.3.3 – Zone Uid pour la déchetterie et la compostière.....	31
4.3.4 – Zones d'activité UI Les Platières	32
4.3.5 – Calcul de consommation des ENAF.....	32
4.3.6 – Opportunité des emplacements réservés et calcul de consommation des ENAF.....	32
4.3.7 – Zones As.....	33
4.3.8 – Politique du logement social dans le PLU	34
4.3.9 – Lisières agricoles à préserver.....	34
4.3.10 – Changement de destination des bâtiments agricoles.....	34
4.3.11 – Logement des agriculteurs	34
4.3.12 – Règlement des zones A.....	35
4.3.13 – Règlement des zones U.....	36
4.3.14 – Divers.....	37
4.4 – Synthèse des analyses	38
4.4.1 – Au plan général	38
4.4.2 – Au plan du graphisme, de la clarté et de la lisibilité du document	38
4.4.3 – Au plan des informations et analyses qui servent à fonder les décisions et les règles	39
4.4.3-A – Principes de base.....	39
4.4.3-B – Les manques.....	39
4.4.3-C – La complétude et l'efficacité du règlement.....	40
4.4.4 – Au plan des références réglementaires et législatives.....	41
4.4.5 – Au plan du calcul des ENAF.....	41
5 – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	41
5.1 – S'agissant de la conduite de l'enquête publique	41
5.2 – S'agissant de l'appréciation générale sur le projet de révision	42
5.3 – Formulation de l'avis	42

Les présentes conclusions suivent la structure du rapport principal.

1 – BREF RAPPEL DES GENERALITES SUR LA COMMUNE¹

Mornant est une commune du Rhône de 6200 habitants située sur les marches des Monts du Lyonnais. Desservie par la RD 342, elle est à mi-chemin entre Lyon et Saint-Étienne. Mornant est le chef-lieu du canton du même nom et elle fait partie de la communauté de communes du pays Mornantais (COPAMO – 11 communes) dont elle accueille le siège.

L’empreinte médiévale est encore visible sur la photo aérienne avec la trace de son rempart. Par la suite, la ville se développera selon un axe sud-est/nord-ouest, suivant grosso modo le tracé du ruisseau de Malval.

Mornant est une commune à l’agriculture dynamique (10 exploitations recensées par l’Insee), aux reliefs vallonnés. Mornant a un profil résidentiel, porté par une forte dynamique démographique, alimentée par les nouveaux arrivants. C’est aussi une commune qui joue le rôle de centre administratif et de commerce pour sa petite région. La commune accueille l’une des deux zones d’activité gérées par la COPAMO, la ZA des Platières, adossée à la RD342.

2 – LE PROJET DE REVISION DU PLU

Le présent PLU date de 2016. Par sa délibération du 14 juin 2021, le conseil municipal de Mornant a décidé de mettre ce PLU en révision générale.

Elle se donne notamment pour objectif d’assurer la mise en cohérence et la compatibilité du PLU avec les dernières évolutions législatives et réglementaires, d’être en cohérence avec le PLH3 de la COPAMO et les orientations du Scot, de rédiger des OAP sur toutes les parcelles de plus de 1500 m², d’harmoniser les règlements A, UI et N avec les communes de la COPAMO, d’actualiser les documents graphiques, notamment le zonage des eaux pluviales et de l’assainissement, etc.

Cf. la délibération N°46/21 du 14 juin 2021 dans le dossier soumis à enquête, pièce A2.

Le présent projet du PLU a été arrêté par le conseil municipal du 18 novembre 2024, afin de le soumettre à enquête publique.

L’enquête publique s’est déroulée du 3 juin au 4 juillet 2025.

3 – L’ENQUETE PUBLIQUE

3.1 – Le cadre réglementaire

L’élaboration du PLU et sa révision relèvent du code de l’urbanisme : les articles L 151-1 à L 153-35 et R 151-1 à R 153-22 ; l’enquête publique relève des articles L 153-19 et R 153-8 à 10 qui renvoient au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l’environnement.

Pour le code de l’environnement, les articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-24.

Ce projet est soumis à évaluation environnementale ; elle est intégrée dans les pièces « C – projet du PLU », soumises à l’enquête publique, sous la cote c-04-rapport de présentation3-ee.

¹ Les éléments détaillés figurent dans le chapitre 1 – *Généralités* du rapport principal..

3.2 – Les documents de planification qui encadrent le PLU

- Le *Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires* (SRADDET) approuvé par le conseil régional le 10 avril 2020.
- Le *Schéma de cohérence territoriale* (SCoT) de l'Ouest Lyonnais a été approuvé le 2 février 2011. Il est actuellement en révision.
- Le *Programme local de l'habitat* (PLH) a été adopté par la COPAMO le 24 janvier 2023.
- Il y a trois édifices inscrits au titre des monuments historiques à Mornant, mais il n'y a pas de document réglementaire au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Seule une étude patrimoniale a été réalisée en mai 2010 et versée en annexe au PLU.
- Le *Schéma d'aménagement et de gestion des eaux* (Sage) de l'Est-lyonnais a été approuvé le 24 juillet 2009 par les préfets du Rhône et de l'Isère. Il a été mis en révision en 2018 et il est actuellement en phase finale d'élaboration.
- Le *Plan de prévention des risques naturels d'inondation du Garon* (PPRNI)
- Les *Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique* (ZNIEFF). La commune est concernée par deux ZNIEFF de type 1 : « Plateau de Berthoud » et « Prairies de la Condamine » et une ZNIEFF de type 2 : « Plateau Mornantais ».

3.3 – Les procédures réglementaires de déroulement de l'enquête publique

- Par sa délibération du 14 juin 2021 N°46/21, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU.
- Par sa délibération du 18 novembre 2024 N°111-24, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU et a tiré le bilan de la concertation.
- Par sa décision du 27 février 2025 N° E24000 166/69, le tribunal administratif de Lyon a désigné Monsieur Jean-Claude GALLÉTY comme commissaire-enquêteur.
- Par son arrêté du 9 mai 2025 N°219/25, le maire a prescrit l'enquête publique relative à la révision du PLU du mardi 3 juin 2025 à 8h30 au vendredi 4 juillet 2025 à 17h30. Les permanences étant programmées les :
 - Mardi 10 juin de 14h00 à 19h00 ;
 - Samedi 21 juin de 9h00 à 12h00 ;
 - Mercredi 25 juin de 14h00 à 17h30 ;
 - Vendredi 4 juillet de 8h30 à 12h30.

3.4 – Publications légales et autres mesures d'information du public

- L'avis d'enquête publique a été publié dans Le Progrès du 16 mai 2025 et dans Tout Lyon du 17 mai 2025, soit au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
- L'avis d'enquête publique a été publié une seconde fois dans Le Progrès du 5 juin 2025 et dans Tout Lyon du 7 juin 2025, soit dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête.
- Le Progrès a attesté de la parution de l'avis d'enquête les 16 mai et 5 juin 2025 (Ordre N°458783000).
- Tout Lyon a attesté de la parution de l'avis d'enquête les 17 mai et 7 juin 2025 (Dossier N° 2688771 et N°2688775).

- L’avis d’enquête publique de format A3 jaune a été affiché dans 17 points d’information de la mairie le 16 mai 2025.
- L’avis d’enquête publique jaune et l’arrêté de prescription de l’enquête publique ont été affichés dans le panneau officiel de la mairie situé sur le mur droit de la mairie le 16 mai 2025.
- Le 16 mai 2025, le maire a publié un certificat d’affichage de l’avis d’enquête affiché sur :
 - Le panneau d’affichage de la mairie.
 - Les panneaux extérieurs d’information municipale située sur le territoire communal.
 - Le site Internet de la commune.
 - Le panneau à messagerie variable située place de la mairie.
- Dans les dossiers de consultation à destination du public, les photos des 17 points d’affichage, de l’affichage officiel en mairie, et du panneau à messages variables été incluses (pièce b-8-affichages-avis-enquete-publique-plu).
- L’enquête publique a été signalée dans la revue municipale *Mornant Mag* N°70 de juin 2025, en p.15. Cet article indiquait les dates de l’enquête et des permanences. Il indiquait aussi les 4 moyens par lesquels le public pouvait exprimer ses observations, 2 sous forme papier et 2 sous forme numérique. Il indiquait enfin les lieux de consultation du dossier, à l’accueil de la mairie et sur le site du registre dématérialisé.
- Lors de chacun de mes passages dans la commune, j’ai vérifié l’affichage de l’avis et de l’arrêté prescrivant l’enquête dans le panneau d’affichage officiel de la mairie, ainsi que sur certains panneaux dans les quartiers.

L’information du public vis-à-vis de cette enquête a été réalisée correctement.

3.5 – Contenu du dossier d’enquête à la disposition du public

A – Pièces administratives

- A.1 – Note de présentation non technique
- A.2 – Délibération du conseil municipal 46/21 du 41 juin 2021 prescrivant la révision du Plan local d’urbanisme
- A.3 – Délibération 111-24 du 18 novembre 2024 – Arrêt du Plan Local d’Urbanisme et bilan de la concertation
- A.4 – Décision du tribunal administratif de Lyon E24000166/ 69 en date du 26/02/2025 désignant Jean-Claude GALLÉTY en tant que commissaire enquêteur
- A.5 – Arrêté du 9 mai 2025 prescrivant la tenue de l’enquête publique
- A.6 – Avis des Personnes Publiques Associées dont MRAE
 - 1 – **SITOM** (Syndicat des ordures ménagères)
 - 2 – **SYSEG** (Syndicat mixte de la station d’épuration de Givors)
 - 3 – **Chambre d’agriculture du Rhône**

- 4 – COPAMO (Communauté de communes du pays Mornantais)
- 5 – SOL (Syndicat mixte de l'ouest lyonnais)
- 6 – Préfecture du Rhône
- 7 – Département du Rhône
- 8 – GRT GAZ
- 9 – RTE (Réseau de transport d'électricité)
- 10 – Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- 11 – CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

NOTA : Au début de la liasse regroupant les avis des PPA, la mairie a fait figurer un tableau rappelant toutes les PPA consultées (24). Y figurait ainsi les avis réceptionnés avec leurs dates d'arrivée et les PPA qui n'avaient pas répondues.

B – Pièces d'information et de concertation du public

- B.1 – Avis d'enquête publique
- B.2 – Article paru dans le bulletin municipal, la vie Mornantaise, juin 2025
- B.3 – Attestation de parution avis d'enquête publique LE PROGRES le 16 mai et le 5 juin 2025
- B.4 – Attestation de parution avis d'enquête publique TOUT LYON le 17 mai 2025
- B.5 – Attestation de parution avis d'enquête publique TOUT LYON le 7 juin 2025
- B.6 – Certificat d'affichage et photos d'affichage dans les espaces publics
- B.7 – Bilan de la concertation
- B.8 – Affichages sur le territoire communal

C – Contenu du projet de révision du PLU

- C.1 – Diagnostic territorial
- C.2 – État initial de l'environnement
- C.3 – Rapport de présentation, justification des choix
- C.4 – Évaluation environnementale
- C.5 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- C.6 – Règlement écrit
- C.7 – Zonage réglementaire
- C.8 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- C.9 – Annexe, servitudes d'utilité publique (SUP)
- C.10 – Annexe, risques et nuisances
- C.11 – Annexe, Périmètre soumis au droit de préemption urbain
- C.12 – Annexe, périmètres pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP)
- C.13 – Annexe, étude patrimoniale
- C.14 – Annexe, étude géologique
- C.15 – Annexe, annexes sanitaires
- C.16 – Grille de critères changement de destination en zone agricole

Les dossiers sur le registre numérique et le registre papier étaient composés de manière identique. L'organisation du dossier mis à la disposition du public était très bien organisée, ce qui facilitait son appropriation par le public. Cette ergonomie mérite d'être soulignée ; il n'en est pas ainsi dans toutes les enquêtes publiques.

3.6 – Qualité et complétude du dossier

Le dossier soumis au public, présentant les 3 groupes de pièces énoncées ci-dessus, comportait les documents et études nécessaires pour pouvoir apprécier le processus d'élaboration du PLU et son contenu.

À chaque permanence, j'ai vérifié le contenu du dossier papier. J'ai aussi vérifié de temps en temps le contenu du registre numérique. Rien ne manquait.

Cependant, pendant l'enquête publique et au vu des avis de certaines PPA, il est apparu que l'étude du PLU n'avait pas approfondi certaines questions, ce qui a occasionné des manques, notamment sur des sujets concernant les servitudes et leur transcription réglementaire. Cette question sera abordée dans le chapitre 4.4 – *Synthèse des analyses*.

3.7 – Déroulement de l'enquête publique

3.7.1 – En amont de l'enquête

Comme décrit dans le rapport principal², deux réunions de préparation se sont tenues en mairie les 1^{er} avril et 12 mai 2025 en présence du maire, des adjoints concernés et de la responsable de l'urbanisme. La seconde a été suivie d'un tour en voiture pour situer les principaux sites à enjeux de la commune.

Ces réunions ont permis de caler les différents points de l'enquête et l'organisation de la procédure, notamment les mesures de publicité de l'enquête.

J'ai aussi dialogué avec la responsable de l'urbanisme par voie de mél pour la mise au point de l'arrêté prescrivant l'enquête et sur la note non technique.

La mairie s'est montrée très disponible pour répondre à mes questions et me fournir tous les documents que je demandais.

La préparation de cette enquête publique a été très satisfaisante.

3.7.2 – L'enquête proprement dite

L'enquête publique pour la révision générale du PLU de Mornant s'est tenue du lundi 3 juin 2025 à 8h30 jusqu'au vendredi 4 juillet à 17h30, soit 32 jours consécutifs.

J'avais préalablement signé le registre d'enquête et vérifié le contenu du dossier avec les services de la mairie. De même, à l'ouverture de l'enquête, j'ai vérifié le contenu du dossier numérique qui était identique au dossier papier. J'ai aussi testé la possibilité pour le public de s'exprimer sur le registre numérique ou par voie de courriel, et constaté que tout fonctionnait correctement.

Le dossier d'enquête papier a été mis à la disposition du public sur une table à l'entrée de la mairie, en face du bureau d'accueil. Cette table était grande et permettait de consulter les documents avec confort. J'ai pris des photos. Ce hall servait aussi de salle d'attente pour rencontrer le commissaire-enquêteur, dont les permanences se sont tenues à côté, dans la salle de réunion du rez-de-chaussée.

Cette salle très lumineuse était tout à fait appropriée pour recevoir le public.

Mes permanences de commissaire-enquêteur se sont tenues :

- P1, le mardi 10 juin de 14h30 à 19h00 ;
- P2, le samedi 21 juin de 9h00 à 12h00 ;
- P3, le mercredi 25 juin de 13h30 à 18h30 ;*

² Chapitre 4.2 du rapport principal.

– P4, le mercredi 4 juillet de 8h30 à 13h00.**
Puis prolongée l'après-midi de 14h00 à 15h30.

* La P3 était programmée de 14h00 à 17h30, mais devant l'affluence du public, j'ai dû élargir les plages horaires.

** De même pour la P4, programmée de 8h30 jusqu'à 12h30, que j'ai dû prolonger l'après-midi.

Les courriers remis en séance au commissaire-enquêteur, ou reçus en mairie, ont été intégrés au fur et à mesure dans le registre papier.

J'ai procédé à la clôture de l'enquête publique le 4 juillet à 17h35 en signant le registre papier. Toutes les pages ont été remplies.

Les permanences se sont déroulées de manière sereine et les services municipaux se sont montrés disponibles (réception du public, renseignements, photocopies, etc.).

À chaque permanence, j'ai vérifié la complétude du dossier papier et l'affichage de l'avis et de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête. Ils se trouvaient dans le panneau d'affichage officiel, sur le mur de la mairie, juste derrière le mur de la salle de réunion que j'occupais pour les permanences.

3.8 – PV de synthèse

Pour des raisons techniques³, je n'ai pu remettre le PV de synthèse signé que le jeudi 17 juillet 2025 à 10h30, en présence de l'adjoint à l'aménagement du territoire et de la responsable de l'urbanisme.

Lors de cette réunion, j'ai présenté les principaux points émergeant des contributions du public et des avis des PPA.

J'ai réceptionné en retour les réponses de la mairie le 28 juillet 2025.

3.9 – Les contributions du public

La révision de ce PLU a suscité de nombreuses réactions de la part du public, pour l'essentiel par le canal des permanences et des courriers reçus en mairie. Devant l'affluence, j'ai dû recevoir des personnes en dehors des permanences comme indiqué ci-dessus.

Il y a eu 46 contributions sur le registre papier et 15 sur le registre numérique.

En permanence, j'ai reçu **49 personnes**, auxquelles il faut ajouter **5** autres personnes rencontrées lors des visites de terrains, et que je n'avais pas vues en permanences.

Les contributions du public⁴ par thèmes se répartissent de la manière suivante :

³ L'adjoint à l'urbanisme, première personne concernée par ce rendu, étant absent cette semaine-là ne pouvait pas être présent.

⁴ Le détail de celles-ci figure dans le PV de synthèse et les annexes au rapport qui contiennent les contributions complètes.

Répartitions du nombre d'observations du public selon les thèmes					
Chap PVS	Sujets	Nb	Chap PVS	Sujets	Nb
2.1	Modification zonage pour construire des pistes de padel	1	2.13	Règlement – Hauteur des clôtures et murs toutes zones	2
2.2	Zone N – La PLaine	4	2.14	EBC abusif	11
2.3	Zone Uid – Déchetterie + Compostière	12	2.15	Erreur classement mur	2
2.4	ZA Les Platières (zone UI)	2	2.16	Mur à préserver	2
2.5	OAP 1 – La Poste	1	2.17	Erreur législation	1
2.6	OAP 2 – Ste Agathe	7	2.18	Géologie et PLU	1
2.7	OAP 3 – Verdelet	4	2.19	Zone A – Pour constructibilité	5
2.8	OAP 4 – Bd des Aqueducs	1	2.20	Zone A – Dent creuse Rosséon	3
2.9	Lisière agricole à préserver abusive	5	2.21	Divers	7
2.10	Agritourisme en zone A	2	2.22	Information donnée sans contribution du public	9
2.11	Règlement – Bonification des terres en zone A	5	2.23	Contribution ne relevant pas de l'enquête publique	7
2.12	Règlement pour le stationnement du logement social	5			

3.10 – Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les PPA suivantes ont répondu :

- 1 – **SITOM** (Syndicat des ordures ménagères)
- 2 – **SYSEG** (Syndicat mixte de la station d'épuration de Givors)
- 3 – **Chambre d'agriculture du Rhône**
- 4 – **COPAMO** (Communauté de communes du pays Mornantais)
- 5 – **SOL** (Syndicat mixte de l'ouest lyonnais)
- 6 – **Préfecture du Rhône**
- 7 – **Département du Rhône**
- 8 – **GRT GAZ**
- 9 – **Réseau de transport d'électricité (RTE)**
- 10 – **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**
- 11 – **Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Celles qui n'ont pas répondu ont été listées dans le document a-6 du recueil des avis des PPA soumis à la consultation du public

Les sujets abordés dans les avis des PPA par thèmes se répartissent de la manière suivante :

Répartitions du nombre d'observations des PPA selon les thèmes					
Chap PVS	Sujets	Nb	Chap PVS	Sujets	Nb
3.1	Avis général des PPA	8	3.8	Politique générale du logement de la commune	4
3.2	Informations ou thèmes qui manquent dans les études et analyses	11	3.9	Lisière agricole à préserver	1
3.3	Zone Uid – Déchetterie + Compostière	5	3.10	Changement de destination des bâtiments agricoles	4
3.4	ZA Les Platières (zone UI)	2	3.11	Logement des agriculteurs	2
3.5	Calcul des ENAF en général	3	3.12	Règlement des zones A	6
3.6	Opportunité des emplacements réservés (ER) et calcul des ENAF	5	3.13	Règlement des zones U	4
3.7	Pertinence de la zone As	1	3.14	Divers	3

Le PV de synthèse et les contributions complètes du public, annexées au présent rapport, détaillent les observations du public et les avis des PPA.

4 – RAPPEL DES ANALYSES EN VUE DE LA FORMALISATION DES CONCLUSIONS GENERALES

4.1 – Au plan général

La commune de Mornant connaît une forte attractivité résidentielle. Son caractère de petit bourg entouré de territoires ruraux et paysagers produit un intérêt résidentiel certain. Sa position centrale et intermédiaire entre le bassin lyonnais d'un côté, et la vallée industrielle du Gier de l'autre, lui procure aussi une position intéressante. Enfin, le fait qu'elle soit dotée de nombreux commerces et services vis-à-vis de la population contribue à renforcer son intérêt. Tels sont quelques-uns des facteurs – *parmi d'autres sans doute* – qui expliquent cette attractivité.

L'appétence pour habiter Mornant se lit dans les phénomènes démographiques car, on l'on a vu, c'est l'apport de population nouvelle qui fait la croissance de la population⁵.

Face à cela, la municipalité est confrontée à des défis sur le plan démographique, et donc par effet rebond sur la politique du logement.

On assiste à un vieillissement de la population et inversement à une population jeune qui tend à diminuer⁶. La municipalité constate par ailleurs une augmentation des petits logements, offre qu'elle considère n'être pas forcément en adéquation avec les besoins de la population. Elle constate aussi que des personnes âgées souhaitent quitter leurs maisons pour intégrer des appartements plus adaptés à leurs conditions. S'ajoute à cela les phénomènes de décohabitation ou la nécessité de retenir les jeunes. Ces phénomènes produisent aussi un besoin de logement social.

Ce qui amène la municipalité à considérer qu'elle doit avoir une politique de logement diversifiée, en mixant l'accession et la location, et où ces deux formules doivent aussi

⁵ Cf. chap.1, la démographie du rapport principal.

⁶ Ibidem.

s'exprimer au niveau du logement social. Elle considère par ailleurs qu'il faut aussi jouer sur des typologies spécifiques comme celle adaptée aux personnes âgées.

Sur le plan de l'urbanisme, la municipalité, considérant que l'organisation de la ville est assez compacte et que l'étalement urbain est plutôt bien maîtrisé, affirme une posture volontariste. Elle désire donc organiser le développement au sein de l'enveloppe urbaine existante, par la mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe bâtie (dents creuses, divisions parcellaires, etc.), en offrant des formes d'habitat groupé, en encadrant et accompagnant le renouvellement et la densification du tissu urbain par des projets concertés, à travers des OAP notamment.

Le pendant de cette politique urbaine est de protéger la ressource foncière agricole. Effectivement, Mornant se caractérise par une agriculture dynamique avec la culture de la cerise, la viticulture, la production céréalière. La municipalité souhaite ainsi faciliter la pérennité des exploitations et favoriser l'implantation de nouveaux agriculteurs.

Sur le plan économique, nous avons mis en évidence que l'économie est essentiellement orientée vers l'économie résidentielle, c'est-à-dire les services et autres activités en direction de la population présente sur le territoire, et qu'elle accuse donc une forme de déficit en matière d'économie productive. Effectivement, le caractère résidentiel de la commune fait que les établissements économiques sont beaucoup orientés vers les services. La municipalité souhaite donc mettre l'accent sur la ZA des Platières, seul secteur d'activité de la commune, afin d'assurer son développement. Ce qui est effectivement cohérent avec la nécessité de renforcer l'économie productive⁷.

Enfin, la municipalité souhaite préserver le fonctionnement de la trame verte et bleue en améliorant les continuités écologiques, en protégeant les arbres remarquables, etc.

Ces orientations sont pertinentes, notamment au regard des politiques publiques aujourd'hui qui visent à réduire l'artificialisation des sols et économiser la terre agricole.

Dans sa fonction de centralité de la petite région qui l'entoure, la municipalité s'apprête par ailleurs à accueillir un lycée réalisé par la région, et une gendarmerie réalisée par l'État. Ces équipements publics sont les seuls qui émarginent significativement à de la consommation d'espace agricole à travers des zones 2AU. Ces projets ne sont pas encore finalisés. La consommation d'ENAF devrait être comptabilisée, au moins pour partie, dans le quota de ces entités maître d'ouvrage⁸.

Concernant les orientations générales de la municipalité pour la révision du PLU, nous devons donc considérer qu'elles sont positives.

4.2 – Au regard des observations et des avis émis

4.2.0 – Avertissement préalable

Comme pour les réponses de la mairie au PV de synthèse et pour l'analyse des contributions et avis du rapport principal, cette partie suit l'ordre et la numérotation des thèmes adoptés dans ces deux documents afin qu'il y ait parallélisme et repères entre les trois documents.

Les rubriques du rapport principal rapportent les positions de la mairie et présentent les analyses détaillées et les positions du commissaire-enquêteur. Celles-ci sont reprises ici de manière résumée. On se reportera au rapport principal, chapitre 4, pour en avoir les développements complets.

⁷ Rappelons que l'économie présentielle **dépend** de l'économie productive. S'il n'y a pas de production qui crée de la richesse – *donc des salaires et des revenus* –, il n'y a plus personne pour dépenser afin d'assurer leur présence et leur résidence sur un territoire...

⁸ Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à plus ou moins long terme. ENAF signifie « Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ».

4.2.1 – Modification de zonage pour construire des pistes de padel

Cette demande émane de l'association *Mornant tennis* pour réaliser un équipement de trois pistes de padel à l'est des tennis actuels. Elle va avoir recours à un opérateur privé.

Comme il n'est pas évident que la zone UE présente puisse accepter une opération privée, l'association demande sa transformation en zone UL.

La mairie est favorable au classement en zone UL mais s'interroge pour savoir si le classement en UE n'est pas suffisant.

Le CE est tout à fait favorable au développement de cette zone de loisir. Il demande simplement de se livrer à une analyse juridique approfondie pour vérifier si, dans la zone UE, des investissements privés à vocation sportive sont possibles, ce qui éviterait un changement de zonage trop « timbre-poste »

4.2.2 – Zone N au hameau de La Petite Plaine⁹

Le hameau de la Petite Plaine, structuré autour de la route du bois, est constitué d'un petit noyau de maisons traditionnelles autour desquelles se sont construites des maisons plus récentes. Le hameau est classé en UH2 et le cœur d'îlot à l'ouest est classé en zone N.

Les propriétaires font valoir que le classement en Zone naturelle et forestière est inadapté et ne correspond pas à la définition de ce zonage puisqu'il s'agit des terrains d'agrément des maisons. Ils demandent donc la correction du zonage de ces parcelles afin que la définition de la zone corresponde à la réalité du terrain et que la situation soit équitable avec les autres cœurs d'îlots de ce quartier.

La mairie se déclare favorable au classement en UH2 des fonds de parcelles concernés. Mais elle indique que « le règlement zone UH2 contraint fortement la constructibilité, car seuls sont autorisés les annexes, l'évolution des constructions dans les volumes actuels, etc. ». Elle indique donc que « le changement de zonage de N vers UH2 reste possible mais ne changerait pas considérablement les droits à construire ».

Le CE constate :

1 – que ce zonage en N est manifestement une erreur d'appréciation, même s'il existe déjà dans le PLU actuel ;

2 – que ces mesures sont contraires à la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain et contre la consommation des espaces agricoles (loi Climat...) où l'on encourage la densification des zones urbaines¹⁰ ;

3 – que ces terrains offrent de réelles possibilités d'implantation de nouvelles maisons qui n'altéreraient pas l'intimité des maisons existantes, compte tenu de la configuration favorable des terrains, et cela d'autant plus que trois parcelles sur quatre sont déjà desservies par des voies d'accès. L'un des propriétaires a indiqué qu'il souhaitait donner son fond de parcelle pour que sa fille construise une maison.

Le CE considère donc :

– que le cœur d'îlots doit être reclassé en UH2 ;

– que le règlement de cette zone doit être revisité afin de permettre la constructibilité de maisons sur les espaces disponibles.

⁹ **NOTA du CE** : une erreur s'est glissée dans le PVS : il s'agit bien du hameau de **La Petite Plaine**, et non de La Plaine, qui est un peu plus loin

¹⁰ Parfois appelée dans le jargon urbanistique « *densification douce* ».

4.2.3 – Zone Uid pour la déchetterie et la compostière

Ce secteur est dévolu à la déchetterie et à la compostière dont il est prévu des extensions et des remaniements. Le zonage actuel en tient compte. Le zonage du projet de PLU 2025 réduit le zonage à l'emprise de la déchetterie actuelle.

Cette zone a fait l'objet de nombreuses interventions de la part des acteurs concernés, publics et privés, afin de rectifier ce qui apparaît une erreur de zonage. Le CE a conduit de longues analyses in situ de ces deux équipements. Des cartes et plans illustrent les développements du raisonnement dans le rapport principal.

La mairie déclare « qu'elle est favorable à un retour au zonage Uid du précédent PLU, mais défavorable à l'extension de la zone Uid sur la parcelle AX 0187 jusqu'à la route départementale.

La position du CE est :

1 – Que le périmètre de la zone Uid soit maintenu dans sa forme actuelle, mais avec des retouches à la marge.

2 – Qu'une reconfiguration générale de la zone soit étudiée, dans la logique demandée par le SITOM, avec à l'ouest la déchetterie et, à l'est la compostière, qui gagnerait ainsi l'emprise de la déchetterie actuelle.

3 – Que la zone Uid soit supprimée sur la parcelle 187.

4 – Que cette parcelle 187 reçoive le marquage du gazoduc sur le document graphique avec ses mesures de protection, ainsi que l'inscription de celles-ci dans le règlement, ce qui aurait dû être fait dans le projet de PLU 2025 (Cf. p.84).

5 – Que tout ou partie de la parcelle 187 soit protégée au titre de l'article L 151-23 pour les continuités écologiques, car s'il y a bien un endroit où il faut protéger ces continuités, c'est à cet endroit-là, le long du Jonan.

6 – Que les questions de pollution potentielle en lien avec la zone inondable soit étudiées.

7 – Que les espaces agricoles à l'ouest soient classés en A et non en As, conformément aux demandes de plusieurs PPA. Ce sujet sera traité dans un chapitre spécifique (Cf. chap. 4.3.7).

8 – Que la reconfiguration de ce secteur, avant l'établissement du projet de PLU, soit concertée avec les acteurs concernés, à savoir le SITOM, la COPAMO, la société RACINE et le département. Le département notamment pour ce qui concerne la sécurité routière et la rationalisation des accès des deux entités que sont la déchetterie et la compostière.

L'étude d'une telle situation dans un PLU devant se faire par des analyses de terrain sur les usages et les fonctionnalités, présentes et à venir.

4.2.4 – Zone d'activité UI Les Platières

La zone des Platières est une zone d'activité sous la compétence de la COPAMO.

4.2.4-a – sur la partie Nord

Le secteur cultivé au nord-ouest de cette zone est classé en agricole dans le PLU actuel. Dans le projet de PLU 2025, ce secteur passe en zone N. Or, la COPAMO fait valoir que c'est le seul secteur d'extension possible de cette zone d'activité. Elle demande donc que ce secteur reste classé en A.

Il faut noter que la COPAMO y possède déjà des parcelles en lisière de la zone Ui. Elle demande donc son maintien en classement agricole.

Par ailleurs, l'une des parcelles appartenant à la COPAMO incluse dans la zone d'activité (donc classée Ui) passe en N dans le projet de PLU.

Des cartes et plans dans le rapport principal illustrent les analyses du CE.

La commune est favorable au retour au zonage A du précédent PLU.

La position du CE est :

1 – que les parcelles susmentionnées par la COPAMO, et notées  dans le plan¹¹ reviennent en classement A.

2 – que la parcelle 216 appartenant à la COPAMO à l'intérieur de la ZA réintègre le zonage Ui.

4.2.4-b – sur la partie Sud

- La COPAMO, conformément au Scot en révision, prévoit de créer un SIP¹² à vocation commerciale dans l'angle Sud-est de la ZA de Platières et à cheval sur les deux autres communes riveraines. Par anticipation du Scot, la COPAMO demande donc l'inscription de ce SIP aux Platières.

Un plan dans le rapport principal figure la zone concernée.

La commune se déclare favorable.

Le CE est favorable à cette initiative, d'autant plus que des commerces sont déjà implantés aux alentours du giratoire situé sur le CD et qui est au centre de ce futur dispositif. L'emprise de ce SIP devra être précisée avec la COPAMO.

- La Chambre d'agriculture du Rhône indique qu'un STECAL (Aa), destiné à l'activité artisanale de Guise-Motoculture à Bellevue, positionné à cet endroit n'est pas adapté et que cette activité doit être intégrée à la ZA des Platières.

Un plan dans le rapport principal montre l'implantation de ce Stecal en lisière de la ZA des Platières.

Le CE indique que la position de la Chambre d'agriculture est tout à fait rationnelle et logique. Ce Stecal jouxte la ZA des Platières et son activité est une activité économique comme une autre. Cette partie doit être intégrée au zonage Uid de la ZA des Platières.

4.2.5 – OAP N°1 – La Poste - Gare

4.2.5-a – L'OAP La Poste - Gare

Les propriétaires de la parcelle 275 située dans l'OAP N°1 La Poste/Gare indiquent que le projet de PLU 2025 mentionne une « venelle à maintenir » entre les deux corps de bâtiments de leur propriété. Ils font valoir que cette venelle n'existe pas, qu'il s'agit d'une cour qui a fonction de salle à manger d'été, disposée au-dessus d'une cave voutée et desservie par un escalier au milieu de cet espace. Côté parking public, cette cour est fermée par un mur d'environ 2 m de haut. Ils demandent le déplacement de cette servitude à l'intérieur de la dépendance à l'ouest.

Photos et croquis illustrent la situation dans le rapport principal.

Après visite sur place, le CE confirme le classement insolite de cette « venelle à maintenir » qui n'existe pas !

La mairie affirme le maintien du principe de cette venelle dans l'OAP. En revanche elle est pour la suppression de l'ER, outil trop rigide et mal positionné dans sur le zonage réglementaire ». [Nota du CE : dans le PLU actuel, la « venelle à maintenir » est un emplacement réservé].

¹¹ Plan dans le rapport principal au chapitre 4.2.4.

¹² SIP : Secteur d'implantation périphérique schéma commerciale.

La position du CE est donc de déplacer la venelle À CRÉER sur la droite à l'emplacement du bâtiment industriel, comme figuré sur le croquis, afin de préserver l'intimité de la maison.

4.2.5-b – Le CE mentionne une alerte

De plus, le CE mentionne une ALERTE :

Au cours de la visite du site, j'ai découvert dans l'angle sud-ouest du parking un puit de ventilation de l'aqueduc souterrain romain du Gier, juste derrière la maison d'habitation. À côté, un panneau décrit d'ailleurs ce canal souterrain.

Aux dires du propriétaire, ce canal souterrain – monument historique – traverse sa maison et sa propriété par dessous dans une direction grosso modo nord-sud.

Le CE attire donc l'attention des rédacteurs de l'OAP et de la mairie sur la nécessité d'une investigation approfondie de cet édifice avec consultation de l'ABF en vue d'une éventuelle protection.

4.2.6 – OAP N°2 – Entrée Sud – Sainte Agathe

Le représentant de l'indivision et la société NEXITY se sont exprimées plusieurs fois durant l'enquête publique sur la parcelle BK125. Plusieurs projets ont déjà été élaborés sur ce tènement, avec de nombreux contacts avec la mairie et l'ABF ; les projets n'ont pas abouti.

Aujourd'hui la société NEXITY propose un projet de résidence senior, que soutient la mairie.

Cependant, le règlement de l'OAP conçu pour la construction de logements classiques est inadapté pour la construction de petits logements seniors.

Les partenaires du projet évoquent la densité insuffisante pour un usage d'hébergement spécifique, le surdimensionnement des obligations de stationnement pour une résidence senior, l'incompatibilité avec un espace boisé classé et une zone préservée sans construction, l'absence de la rentabilité économique des projets, la mixité sociale liée au logement. Ils soulignent que « *l'empilement des contraintes rend complexe, voire impossible la réalisation de tout projet immobilier* ».

La mairie « *est favorable à la construction de logements à destination des séniors* ».

Le CE indique que ce cas est représentatif de situations que l'on rencontre souvent dans les enquêtes publiques à propos d'OAP où les contraintes sont telles qu'aucun opérateur ne veut se lancer.

Le CE relève des contradictions entre le plan de zonage du projet de PLU, et le schéma de l'OAP. Tout d'abord un espace boisé en angle couvrant environ la moitié du terrain est présent sur le plan. Celui-ci n'est pas référencé dans l'OAP ; il est remplacé par une *Zone à préserver sans construction* le long de la rue Waldewisse et un *Corridor paysager à préserver* qui couvre presque l'entièreté de la parcelle. Ensuite un trait noir mentionnant la *Continuité du bâti* est tracé dans l'OAP au nord et à l'ouest de la parcelle, ...à l'ouest précisément où se trouve la *Zone à préserver sans construction* !

Des croquis illustrent ces constats dans le chapitre 4.2.6 du rapport principal.

Les analyses de CE montrent qu'il est nécessaire d'avoir une réglementation plus souple de cette OAP, tout en en gardant les principes. Le croquis de l'OAP ne doit pas être réalisé comme si l'on était déjà dans le projet avec l'implantation du bâtiment (Cf. analyses détaillées dans le chapitre 4.2.6). Les considérations sur l'usage inadéquat de l'EBC dans ce cas sont développées dans le chapitre 4.2.14 auxquelles il sera utile de se reporter.

Position du CE :

1 – Cette OAP doit faire l'objet d'orientations plus souples, et surtout modulables en fonction du type des projets. L'argumentaire de l'opérateur qui consiste à dire que le

nombre de logements et le nombre de stationnement est forcément différent selon que l'on se trouve dans du logement classique pour famille ou des résidences pour personnes âgées est pertinent.

2 – La hauteur des bâtiments peut monter jusqu'à R+3.

3 – Si la végétalisation sur ces tènements est souhaitable, leur réglementation doit cependant être souple afin de permettre l'agencement des constructions, des stationnements, des accès, etc. Elle peut par exemple s'exprimer par un pourcentage de surface arborée au sol.

4 – Le CE est favorable à la réalisation de logements spécifiques pour les personnes âgées, d'autant plus que nous avons vu dans l'analyse démographique du chapitre Généralités que c'est un enjeu fort pour cette commune (Cf. chap.1.1.2).

5 – Une proportion de logement social doit être préservée dans les opérations.

Ce raisonnement qui consiste à dénoncer la trop grande rigidité des orientations exprimées vaut pour toute l'OAP.

4.2.7 – OAP N°3 – Verdelet – Condamin

Le site de cette OAP se présente comme un long rectangle irrégulier avec, à l'ouest une grande maison bourgeoise entourée de ses dépendances qui représentent environ un quart de la surface, et le reste est occupé par un grand jardin avec quelques arbres et un bosquet fourni sur sa lisière sud. Un mur surplombé d'une haute haie accompagne la propriété le long de la rue Condamin.

Le plan de l'OAP divise cette parcelle en trois : l'espace déjà construit à l'ouest, puis un espace boisé à préserver¹³ au centre et une aire d'habitat collectif à l'est.

L'avocate qui représente les propriétaires dénonce, elle aussi, la superposition des contraintes et fait valoir 3 points :

- « que la réalisation de ces projets sera susceptible de générer des conflits de voisinage et nuire à l'harmonie architecturale et paysagère des lieux » ;
- « que le nombre de places de stationnement requit ne pourra pas être implanté en surface sans porter atteinte aux espaces verts à préserver, et qu'il conviendra donc de les planter en sous-sol pour un coût financier élevé » ;
- « que ce coût mettra en péril l'équilibre financier de l'opération à cause de l'obligation de prévoir 50 % de logements abordables qui ne pourront pas absorber la réalisation des stationnements en sous-sol ».

La mairie se déclare favorable à une légère diminution de l'espace vert à préserver dans sa partie centrale, et qui est à reprendre sur le document graphique. Elle se prononce aussi pour une diminution de la part de logements abordables à 25 %.

Analyse du CE :

Nous sommes en zone UB où la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 12 m. Ce qui permet la construction à R+3, et donc une certaine compacité des projets architecturaux.

Le CE constate que selon le plan de zonage du PLU, la propriété est entièrement encadrée au nord et à l'est par un *Mur à préserver*, ce qui peut poser des problèmes lors de l'urbanisation de cette zone, et que, si l'urbanisation est logique à l'est compte tenu de la maison et de la configuration des lieux, nous pouvons cependant faire le même diagnostic que dans le cas précédent de rigidité de cette OAP.

Position du CE :

Nous prenons acte de la volonté de la mairie de réduire la protection de l'espace vert, mais l'espace des grands arbres doit être préservé.

¹³ La légende du plan de zonage renvoie aux Espaces verts à préserver, et non à l'EBC.

Les consignes de constructibilité pourraient s'effectuer par la détermination des lignes de façades plutôt que par un parallépipède.

Les stationnements pourraient se répartir pour partie en souterrain et pour partie sur le terrain ; ce qui semble d'ailleurs déjà être le cas des immeubles récents en face.

Le CE prend acte de la volonté de la mairie de vouloir diminuer la part de logements sociaux à 25 %, mais elle doit évaluer cette mesure au regard des objectifs généraux en matière de logement dans la commune.

Contrairement à l'affirmation de l'avocate, la réalisation de stationnements en souterrain n'est pas forcément incompatible avec le logement social.

4.2.8 – OAP N°4 – Boulevard des aqueducs – Saint-Sorlin

Sur cette OAP, l'intervention des contributeurs ne porte que sur une partie de l'OAP, à savoir l'angle sud-est autour d'une grosse maison.

L'avocate missionnée par les propriétaires fait valoir qu'une OAP est illégale si elle est excessivement précise en citant un jugement de la cour d'appel de Lyon de 2018 (35b pap).

L'avocate rappelle que cette OAP ne prévoit que de l'habitat pavillonnaire.

Elle considère qu'une « réduction des possibilités de construire en plein centre-bourg n'est pas cohérent au regard de l'objectif de réduction de consommation des espaces » et que c'est « une réserve foncière intéressante pour éviter l'étalement urbain ».

Elle conclut 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, et en contrariété avec l'objectif de réduire l'étalement urbain ».

Analyse du CE :

Je me suis rendu sur place pour analyser le site et j'ai eu une discussion avec les propriétaires, que j'avais déjà rencontrés en séance.

Notons que l'analyse de l'avocate est pertinente par le fait que nous sommes en centre-bourg-avec nombre de services et de commerce à proximité accessibles à pied, et dans le contexte affirmé par la municipalité de renforcement des zones urbaines.

Dans le chapitre 4.2.14 plus loin, j'aurai l'occasion d'expliquer comment l'utilisation du règlement des EBC est parfois inappropriée dans ce PLU. C'est le cas pour ce site. D'autres outils sont utilisables.

De manière générale, cette OAP est assez simplificatrice par certaines erreurs d'appréciation sur les parties arborées, par le dessin du périmètre constructible et par une ligne de front bâti structurant bien peu compréhensible.

J'ai discuté avec les propriétaires qui sont favorables à une densification de leur parcelle sous forme d'habitat intermédiaire.

Je me suis entretenu avec l'ABF qui souligne 2 points :

- la nécessité de préserver le continuum végétal qui surplombe le mur de soutènement, limite de cette propriété au sud, et qui représente une ligne de paysage intéressante dans le paysage élargi ;
- le fait que, dans l'angle nord-ouest, le profil du terrain est pentu, et que cela augmente la difficulté du profilage des constructions

Sur la question de l'EBC, on se reportera au chapitre 4.2.14 où j'exprime ma position sur la répartition et la protection des végétaux de ce site.

La position de l'ABF sur la ligne de paysage est pertinente.

Il est indéniable que le profil du terrain suppose des études minutieuses d'implantation du bâti.

La partie arrière de la maison, plate, recèle un véritable potentiel de densification sous forme d'habitat intermédiaire. On pourrait donc envisager dans cette partie de l'habitat intermédiaire

d'autant plus qu'elle est desservie par la route en indivision. De l'habitat individuel groupé (ou non) pourrait ensuite être envisagé dans la partie la plus haute.

Position du CE :

- 1 – Acceptation du principe de densification pour les raisons évoquées ci-dessus.**
- 2 – Cantonner cette urbanisation dans la moitié nord-est de la parcelle**
- 3 – L'interdire sur le centre (façade nord de la maison) et à l'est pour préserver l'intimité de la maison. Notons d'ailleurs que du côté nord de la maison, et le long du mur nord de clôture un bosquet d'arbres s'y trouve et qu'il est intéressant à conserver.**
- 4 – Recommander un travail fin d'élaboration des projets de construction à partir d'études de site et de profils, sachant que des formes d'intégration entre architecture et végétation pourraient être recherchées.**

Un croquis dans le chapitre 4.2.8 du rapport principal formalise les recommandations du CE.

4.2.9 – Lisières agricoles à préserver jugées abusives

■ Plusieurs personnes font valoir que leurs parcelles en contact avec la zone agricole sont grevées d'une servitude de « *Lisière agricole à préserver* » sur une bande de 10 m d'épaisseur au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme¹⁴. Elles demandent toutes la suppression de cette mesure au motif qu'elle empêche toute possibilité dans les jardins comme l'installation d'un abri de jardin, d'une piscine, d'équipements pour le stockage de l'eau de pluie, etc., voire la construction de maisons. Elles font aussi remarquer qu'il n'existe ni arbres, ni haies formant une quelconque lisière...

■ La Chambre d'agriculture, tout en soulignant l'intérêt écologique et paysager de ces zones de transition, note cependant que le procédé de mise en place de ces lisières n'est pas explicite.

Elle souligne en outre qu'une lisière agricole ne peut se faire au détriment des espaces agricoles productifs. Elle demande donc de réaliser une concertation avec les exploitants agricoles avant toute mise en place d'une telle bande tampon.

Le CE, à l'analyse du document graphique du projet de PLU, constate que cette mesure a été appliquée *systématiquement* sur toutes les franges urbaines en contact avec les zones A ou N, sans distinction de situation ou de sites. Cette mesure n'existe pas dans le PLU 2016 actuel.

Il constate aussi que le projet de PLU, se contredit car il se réfère à l'article L.151.19 du code de l'urbanisme, puis à l'article L.151.23...¹⁵ Il note aussi quelques positionnements aberrants de ces lisières.

Carte et photo illustrent l'analyse du CE dans le rapport principal.

Position du CE :

Nous considérons ici que c'est une erreur manifeste d'appréciation. Le CE demande :

- 1 – La suppression de cette lisière agricole en frontière des zones urbaines ;**
- 2 – L'utilisation de cet outil au cas par cas , sur des secteurs qui appellent véritablement la protection des continuités écologiques, justifiée après étude de sites et concertation avec les parties prenantes.**

¹⁴ Cf. les observations détaillées dans le chapitre 2.9 du PVS.

¹⁵ Une discussion plus générale sur l'application de ces différents articles, ainsi que sur le L113-1, est produite au chapitre 4.2.14-F.

4.2.10 – Règlement en zone A pour l'agritourisme

Une personne possède une ferme apicole route de Rontalon, située en zone A. Elle souhaite développer une activité d'agritourisme avec une activité de camping à la ferme, d'auberge ou salon de thé, afin de développer un parcours et une activité de miellerie pédagogique.

Elle demande donc qu'il y ait « *une clause dans le PLU lui permettant de développer ces activités touristiques* ».

La position du CE :

Par principe, le CE est favorable au camping à la ferme, et d'autant plus que dans ce cas il s'agit de la recherche d'un complément de revenus, lié par ailleurs à une activité pédagogique sur l'apiculture.

Dans la discussion, l'agricultrice a fait valoir qu'il s'agissait d'un nombre limité d'emplacements liés à ses activités pédagogiques. Rien n'empêche la mairie de limiter la surface potentiellement affectée à ce camping, éventuellement par le biais d'un Stecal – c'est à étudier.

Le CE se rallie à la position de la mairie, à une nuance près (la mairie demande la création des sanitaires à l'intérieur des bâtis existants) : si la configuration des locaux ne permet pas de créer les installations sanitaires à l'intérieur des bâtiments existants, ils doivent pouvoir être réalisés par une extension mesurée des bâtiments et à la condition d'une bonne intégration architecturale.

4.2.11 – Règlement en zone A pour la bonification des terres

Cette demande émane d'un bureau d'étude, Terra Innova, qui développe actuellement un projet avec deux agriculteurs visant à améliorer la qualité agronomique d'une terre cultivée en céréales sur 1 ha. Le bureau d'études considère que la rédaction du règlement en zone A est trop restrictif car il ne parle que des mouvements de sol pour les maisons. Il demande donc que le règlement soit complété afin de permettre les mouvements de sol de la terre agricole en vue de l'amélioration de la qualité agronomique des terres et pour lutter contre l'érosion.

Les détails sont développés dans le rapport principal.

La mairie propose de « *Revenir à la rédaction antérieure moins restrictive permettant les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec le caractère de la zone* ».

Mais le CE considère que la position de la mairie n'est pas satisfaisante. En effet, l'article actuel du règlement (article A8 : Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de protection, p.110 et 111) ne porte que sur les mouvements de terre liés au bâti. Il est d'ailleurs explicitement indiqué « Abords des constructions ». Ce qui implicitement interdit tout mouvement des terres cultivées.

La position du CE est donc :

1 – qu'il faut autoriser des rectifications de sols cultivés pour des raisons de bonification et de protection des terres contre l'érosion¹⁶.

2 – que, dans le règlement, il faut distinguer dans des paragraphes différents ce qui relève des mouvements de sol aux abords des constructions et ce qui relève des mouvements de sol pour des objectifs de bonification des terres cultivées.

¹⁶ On se reportera utilement au chapitre 2.11 du PV de synthèse pour les détails techniques des hauteurs d'exhaussement, page 33 et 34.

4.2.12 – Règlement du stationnement pour le logement social

Le conseil syndical d'une copropriété d'une part, une architecte installée dans la commune d'autre part, soulèvent la question de la réglementation du stationnement pour les logements locatifs aidés.

Ils font valoir que dans les zones UA, UB, UC, UH et UI du projet de PLU « aucune obligation de stationnement n'est imposée pour le logement locatif aidé »¹⁷.

Ils considèrent que cela ne fera qu'augmenter la tension sur le stationnement des voies publiques déjà saturées et, d'autre part que c'est une mesure de discrimination à l'égard des habitants du logement aidés.

Position du CE :

Le CE a fait l'expérience plusieurs fois des difficultés de stationnement à Mornant.

Il valide les arguments des contributeurs.

Il prend acte de la décision de la mairie d'imposer une place de stationnement par logement locatif aidé.

4.2.13 – Règlement pour les hauteurs des clôtures et des murs dans toutes les zones

Un contributeur souligne que le nouveau projet de règlement abandonne une disposition concernant la hauteur des murs lorsque l'on construit dans le prolongement d'un mur existant afin qu'il puisse être de la même hauteur si l'existant dépasse les 2 m de hauteur réglementaire. Il considère qu'il faut garder cette disposition « afin d'assurer une harmonie visuelle et une continuité architecturale ».

La commune indique qu'elle est favorable à un retour vers les règles antérieures.

Le CE considère effectivement que c'est une règle de bon sens pour l'harmonie des lignes murales dans la ville et qu'il faut rétablir cette disposition dans le règlement.

4.2.14 – Espaces boisés classés (EBC) jugés abusifs

Ce classement a fait l'objet de nombreuses observations émanant de personnes, d'avocats, d'opérateurs fonciers. Dans certains cas, il s'agit de protection d'Espaces verts à préserver. Soulignons tout de suite qu'en fin de chapitre le CE exprime son point de vue sur l'utilisation de ces différents dispositifs.

4.2.14-A – S'agissant d'une propriété à La Pavière

Cette propriété, appartient à la famille Leprince. La question de l'aménagement de la partie sud de cette propriété, située en zone UC, a déjà connu de nombreuses vicissitudes et échanges avec la mairie.

Dans le projet de PLU 2025, les rives Sud et Est de ce terrain sont couvertes par un EBC le long des rues.

Deux maisons sont prévues sur ce site, des permis de construire ont été accordés en 2022 avant la présente révision où l'EBC n'existait pas, puis retirés par la suite pour des raisons financières. Une division parcellaire a déjà été réalisée. Le projet de ce EBC empêche la réalisation d'un accès pour le tènement Est.

¹⁷ On se reportera aux pages 36 et 37 du PV de synthèse pour le détail de leurs argumentations.

L'avocate missionnée « *demande la suppression de la servitude d'EBC sur les parcelles 256 et 257¹⁸, ainsi que la suppression de la servitude appliquée aux cèdres au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme* ».

Des cartes dans le rapport principal montrent l'évolution des réglementations entre le PLU 2016 en vigueur et le projet de PLU 2025.

La mairie indique qu'elle « *souhaite muter l'EBC le long de la voie en Espace vert à préserver, laissant la possibilité de créer un accès véhicule ponctuel. En revanche, la commune souhaite maintenir la protection sur les arbres à préserver* ».

Le CE considère que la position de la mairie est raisonnable et pragmatique, d'autant plus qu'il n'y a pas de protection dans le PLU actuel et que les arbres ne sont pas tous au même niveau de santé, comme l'a montré l'étude « Audit Arbres » réalisée (Cf. 1 pap).

Il demande donc :

1 – que la protection des végétaux situés en limite de voirie soit exercée au nom de l'article L.151-19.

2 – que la création d'un accès à travers cette ligne végétale soit possible pour permettre la desserte à la parcelle 257 nouvelle à l'est.

3 – que les deux cèdres qui se trouvent au milieu de la parcelle soient protégés.

4.2.14-B – S'agissant d'une propriété à Chavanne

Monsieur Dutel bénéficie d'un permis de construire sur la parcelle BK 403, allée Louis Calaferte, pour une maison implantée dans la partie nord du terrain.

Il a le projet de réaliser une seconde maison dans le bas du terrain au sud. Or, cette partie du terrain, dans le projet de PLU 2025, reçoit un classement EBC pour environ 30% du terrain.

Le propriétaire fait valoir que cet EBC oblige de coller la seconde maison à venir contre la première ce qui sera préjudiciable à leur intimité. De plus, il constate que l'EBC ne représente qu'environ 10 m d'épaisseur.

Il demande donc « *de limiter l'espace boisé classé à la partie effectivement boisée* » sur environ 10 m en partant du mur, limite de la partie sud de la parcelle.

Analyse du CE :

Cette parcelle 403 ne connaît, dans le PLU actuel, aucune servitude.

Seule la parcelle voisine (parcelle 402), au nord, attenante à la maison familiale, reçoit un classement en *Espace vert à préserver*. Cette seconde parcelle est le jardin d'agrément de la maison familiale. Il est occupé par une piscine et son espace « solarium », un kiosque et un bassin ancien de belle facture. Il possède quelques grands arbres.

D'*Espace vert à préserver*, cette parcelle 402 passe en EBC dans le projet de PLU 2025. Elle n'a rien d'un espace boisé, c'est plutôt un jardin d'agrément engazonné...

La mairie indique qu'elle « *est favorable à la réduction de la trame verte à 10 m d'épaisseur* ».

La position du CE est :

1 – reconfigurer la protection du jardin de la propriété familiale en haut (parcelle 402) en *Espace vert à préserver* au titre de l'article L.151-19, comme actuellement.

2 – protéger la bande arborée au sud, et au-dessus du mur de soutènement, au titre du même article L.151-19.

3 – envisager de protéger au titre de Haies à protéger, toujours selon le même article, les lisières Est et Ouest de la parcelle 403, qui sont composées d'arbustes variés. Cela

¹⁸ La parcelle 76 dans le plan ci-dessus est aujourd'hui cadastrée 239. Les cotes 256 et 257 proviennent de la division parcellaire en vue de construire 2 maisons.

n'enlèverait rien à la constructibilité du terrain, participerait au maintien d'une image « bocagère » du site, et favoriserait la micro faune.

4.2.14-C – S'agissant d'une propriété boulevard des Aqueducs

Cette propriété, entourant une grande maison et ses dépendances, appartient à la famille Garbit.

L'intervention de ces propriétaires concerne à la fois le classement en EBC de leurs parcelles, ainsi que le contenu de l'OAP N°4. Dans ce chapitre, nous ne traiterons que la question de l'EBC. La question de l'OAP a fait l'objet d'un chapitre spécifique (chap.4.2.8).

Leur avocate fait valoir qu'environ un 1/3 du terrain est classé en EBC et que ce classement est incohérent avec les caractéristiques du terrain. Elle considère que l'EBC entrave les possibilités de construction et qu'il rend inconstructible 1500 m² sur 4000 m².

Des cartes de l'évolution des servitudes s'appliquant sur ces terrains, ainsi que l'analyse in situ du CE figurent dans le rapport principal de manière détaillée.

Le CE considère que nous avons affaire, ici comme ailleurs, à ce qui apparaît comme un usage inapproprié de la réglementation EBC.

La position du CE est :

1 – protéger la haie, de part et d'autre de la maison et située au-dessus du mur de soutènement qui surplombe le boulevard des aqueducs au titre de l'article L.151-19.

2 – de la même manière protéger les deux arbres remarquables au titre du même article.

La question plus générale de l'OAP est abordée dans le chapitre précédent 4.2.8.

4.2.14-D – S'agissant d'une propriété à La Grange Dodieu

Monsieur Moine est propriétaire des parcelles AV 28 et 29. Il constate que la partie sud de la parcelle 28 est classée dans le projet du PLU en EBC. Il indique que cet EBC n'existe pas au PLU actuel et qu'à cet emplacement existent des murs, un garage, un chemin d'accès... Seuls quelques arbres sont présents : un cyprès, un catalpa et trois cerisiers en mauvais état.

Il indique encore que « *cet espace boisé entraverait la possibilité d'élargir l'accès existant sur sa parcelle et de procéder aux raccordements des futurs constructions aux différents réseaux,[...] ce qui provoquerait une situation d'enclavement pour le surplus de mon terrain* ».

Cette personne demande donc de supprimer ce classement en EBC afin de revenir à l'état initial (43b pap).

Le CE constate que cet EBC n'a guère l'aspect d'un boisement ou d'une bande végétale et condamnerait l'accès au fond de parcelle qui recèle un véritable potentiel de densification pour une ou deux maisons.

La mairie se déclare d'accord pour la suppression de cet EBC.

La position du CE est la suppression de cet EBC.

4.2.14-E – S'agissant de plusieurs propriétés rue le l'Abbaye

Plusieurs familles sont venues ensemble en séance, propriétaires de parcelles qui se jouxtent dans ce secteur.

Dans le PLU actuel, seule une bande classée en *Espace vert à préserver* longe la rue de l'abbaye.

Dans le projet de PLU, tout le cœur d'îlot est classé en espaces verts à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans leur contribution, ces personnes indiquent : « *Nous pensons qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation et nous nous opposons à un tel classement* ». Elles demandent de modifier le projet du PLU afin que cette zone classée en espace vert reste en l'état initial.

Des cartes dans le rapport principal montrent l'évolution des réglementations entre le PLU 2016 en vigueur et le projet de PLU 2025.

Nous sommes en secteur UC dans un secteur de maisons individuelles ou groupées. De fait il s'agit d'une dent creuse dans une zone urbaine.

Rappelons que les directives des pouvoirs publics aujourd'hui sont de construire dans les zones urbaines afin de préserver la consommation d'espace agricole classé A. Nous sommes donc typiquement dans ce cas-là.

Le CE considère que ce classement est une erreur. Il est nécessaire que les potentiels de construction dans les zones urbaines soient préservés afin de diriger les besoins et attentes de logement vers ce type de secteurs.

La mairie indique qu'elle souhaite revenir à la situation antérieure.

Position du CE :

1 – Supprimer le classement en Espace vert à préserver dans ce cœur d'îlot afin de lui préserver tout son potentiel d'urbanisation.

2 – Maintenir la protection de la bande boisée le long de la rue de l'Abbaye, mais au titre du L.151-19 et non pas de l'article L.151-23.

3 – Réévaluer l'épaisseur de cette bande boisée qui, sur le plan de 2016, paraît très exagérée. J'ai eu l'occasion de la mesurer au droit du portail qui ouvre sur ces propriétés. J'ai trouvé 1,50 m d'un côté et 3 m de l'autre. Sur le plan actuel sa largeur est nettement supérieure à celle des maisons ! Dans cette configuration, elle risque d'entraver les aménagements afférents à l'urbanisation de cette zone.

Le CE demande de la limiter à une largeur de 4 m.

4.2.14-F – S'agissant d'une propriété chemin du stade

Monsieur Denoux est propriétaire en indivision de la parcelle AW16 et il indique que l'indivision souhaite vendre le terrain,

Ce terrain est actuellement classé UC, donc constructible.

Par contre, le CE constate que la partie Nord de ce terrain est classée en « Espace vert à préserver » au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme (continuité écologique). Cette servitude occupe plus de la moitié du terrain, ce qui entrave un projet de construction.

Là encore nous sommes dans les zones urbaines où les pouvoirs publics encouragent la valorisation de leur potentiel constructible afin d'économiser l'espace agricole. C'est aussi la volonté affichée de la mairie de contenir la construction de logements et de maisons dans l'enveloppe urbaine.

Position du CE :

1 – Réduire l'espace vert à préserver à un fond de parcelle d'épaisseur limitée, de l'ordre de 3 à 4 m, afin de constituer une bande tampon avec le voisinage, mais de permettre la constructibilité de maisons sur la parcelle.

2 – Étudier, de manière concertée, la possibilité de créer un couloir écologique comme indiqué sur le plan, au titre de l'article L.151-23.

Une carte dans le rapport principal montre la classification dans le projet de PLU 2025, et une photo aérienne, la proposition du CE pour créer un couloir écologique.

4.2.14-G – Considérations générales sur l’usage des articles L.113-1, L.151-29, et L.151-23

À ce niveau, il est nécessaire que le CE précise son point de vue s’agissant des classements selon ces articles.

Des développements détaillés sont développés dans le rapport principal.

- **Le classement en EBC** est un outil puissant qui est destiné à protéger des bois ou des plantations à enjeux paysagers ou remarquables. Mais c’est un outil rigide qui doit être utilisé avec discernement. Il soumet toutes les coupes et abattage à autorisation préalable.

- **L’article L.151-19** est un article destiné à protéger, conserver ou mettre en valeur des éléments de paysage ou des éléments construits intéressants. On utilise ainsi cet article pour protéger des espaces verts, des bandes végétalisées, des haies, des murs patrimoniaux, des bâtiments de caractère, voire des espaces publics, etc.

- **L’article L.151-23** est un article destiné à protéger des éléments de paysage ou des secteurs pour des motifs d’ordre écologique, notamment les continuités écologiques.

On va donc l’utiliser, par exemple, pour protéger une ripisylve, assurer des continuités végétales pour permettre la circulation de la faune ou de la micro-faune, protéger des bosquets qui représentent un refuge pour les animaux sauvages ou les oiseaux, etc.

Position du CE : *il est important que ces articles soient utilisés de manière appropriée dans un PLU en fonction des enjeux, des situations et des contraintes induites. Dans ce PLU, ce n’est pas le cas.*

4.2.15 – Erreurs sur le classement d’un mur

Plusieurs personnes, dont la propriétaire, font remarquer que le projet de PLU indique un mur à préserver route du Bois au hameau de La Petite Plaine, alors que ce mur n’existe pas (parcelle 129).

La visite sur place montre qu’effectivement, aucun mur n’existe route du Bois.

Une carte et photo dans le rapport principal montrent la situation réelle.

La mairie indique que la mise à jour est à effectuer.

La position du CE est de *rectifier le document graphique pour ne conserver que la partie en pierres du mur existant.*

4.2.16 – Murs à préserver

Une personne soulève la question de murs anciens qui sont protégés dans le PLU actuel et dont les protections disparaissent dans le projet de PLU 2025. Elle demande le rétablissement de ces protections. Cette personne aborde successivement deux cas.

4.2.16-a – Le mur ancien situé à la limite ouest de la parcelle AV157

Ce mur, chemin des Arches, n’est plus classé comme « *mur à préserver* » dans le projet de PLU.

La mairie indique que la commune est propriétaire de ce mur et qu’elle souhaite supprimer cette protection.

Position du CE :

Le CE diverge de la position de la commune pour deux raisons :

1 – Ce mur de belle facture est en pisé avec un soubassement en pierres bien réalisé. Son sommet est protégé par un chaperon de tuiles à deux versants – ce qui est rare – et dont la qualité doit être relevée. C’est un beau témoignage des murs en pisé.

De plus, il est encadré de part et d’autre part de bandes enherbées. Ces aménagements sont d’ailleurs récents. Ainsi, ce mur s’insère bien dans le paysage.

2 – Ce mur joue un rôle de séparation entre la chaussée et une piste cyclable à double sens. Ce qui est une situation louable.

3 – Un petit problème de sécurité routière peut se poser au bout du mur à cause d’un manque de visibilité au droit de l’entrée d’un parking située à ce niveau (Cf. photo du rapport principal). Mais ce problème peut être aisément résolu en installant un plateau surélevé incitant au ralentissement et à la prudence.

Contrairement à la position de la mairie, le CE se prononce donc pour le maintien de la protection de ce mur, dont l’aménagement vient d’ailleurs d’être réalisé récemment.

Une photo dans le rapport principal montre la qualité de ce mur et ses aménagements récents.

4.2.16-b – Les murs anciens en pierre situés à la limite nord des parcelles BK 321 et 322

Ces murs se situent rue Carrez le long de la crèche, des écoles et de l’ancienne gendarmerie.

Ces murs sont protégés dans le PLU actuel et leur caractère patrimonial et paysager est indéniable. Là aussi, ils sont réalisés de très belle facture. De plus, ils protègent du bruit des voitures les écoles et la crèche situées sur les tènements voisins.

La mairie déclare son accord pour maintenir la protection de ces murs.

Le CE confirme la nécessité de protection de ses murs.

4.2.16-c – Le CE émet une ALERTE

Le fait que manifestement un certain nombre d’analyses de sites ou de terrains n’ont pas été réalisées lors des études de la révision générale de ce PLU, le fait que des erreurs ou des manques d’appréciation ont déjà été repérées plusieurs fois, ...

...amènent le CE à formuler une ALERTE.

Le CE recommande donc, qu’avant l’aboutissement final de cette révision, un certain nombre de vérifications ou de constats in situ soient réalisées, notamment sur la question de la protection des murs qui ont un intérêt patrimonial évident.

4.2.18 – Classement géologique des terrains et réglementation du PLU

Une personne possède 2 terrains, N° 134 et 135, dans le secteur Le Calichet. Ces terrains se trouvent dans une zone considérée comme « à risque » pour cause de glissements de terrain.

Or, aucune mention dans le projet de PLU, comme dans son règlement, ne précise quelles contraintes s’appliquent sur mon terrain ». Cette personne souhaite donc que soient précisés les contraintes sur mon terrain de manière effective.

Elle complète en disant qu’elle « souhaite que mes terrains soient constructibles [...], sachant que ma maison, construite en 1994, est construite sur du granite, qui se trouve entre 0,50 et 2m au-dessous du niveau du sol ».

La mairie pose la question de la responsabilité de la commune si elle ne prend pas en compte cette étude.

Cette question est complexe car la DTT consultée m'informe que le code de l'urbanisme ne précise pas que des cartographies à la parcelle doivent être produites dans le cadre de ce type d'études géologiques.

Mais cela peut poser des problèmes « *d'incertitudes* » pour les instructeurs en charge de l'ADS, voire des sujets de contentieux.

La position du CE est donc que :

1 – La mairie doit se rapprocher du service ADS du Syndicat de l'Ouest lyonnais et du géologue afin d'affiner les secteurs en zone urbaine susceptibles d'être impactés par cet étude géologique.

2 – Ensuite introduire dans le règlement des prescriptions adéquates. Elles prennent généralement la forme d'une obligation d'étude géologique locale et de fondations adaptées au moment du dépôt de permis de construire.

4.2.19 – Demandes de constructibilité en zone A

Plusieurs personnes dont les terrains sont situés en zone A ou N sont venus voir le CE pour demander que leur terrain soit rendu constructible

Analyse du CE :

La politique nationale de lutte contre l'étalement urbain, traduite à travers plusieurs lois, ainsi que la récente loi Climat et résilience qui demande aux collectivités de réduire fortement l'artificialisation des sols, imposent de ne plus ouvrir de droits à construire sur des parcelles qui ne sont pas incluses dans des opérations concertées.

Position du CE :

Ces changements d'affectation ne sont pas recevables.

4.2.20 – Demandes de constructibilité dans une dent creuse

Ces demandes sont semblables à celles du précédent chapitre. Elles ont en commun de se situer toutes au même endroit, au Rosséon, et s'appuient sur les mêmes arguments qui font valoir que ces parcelles sont accessibles par le CD63, et desservies par les réseaux.

Position du CE :

Pour les mêmes raisons que précédemment, ces changements d'affectation ne sont pas recevables.

4.2.21 – Divers

■ **Dans le secteur de la rue de La Grange Dodieu**, Monsieur Graal fait valoir que dans le projet de PLU, la parcelle 182 est classé en UC dans sa partie sud et en UE dans le triangle qui se situe au nord. La parcelle 184 à côté est classée en UE

Cette personne rappelle d'ailleurs, qu'au moment des acquisitions pour la construction de la piscine, il y a eu un échange de terrain. La famille cédant la parcelle N°183 et la COPAMO cédant la partie sud de la parcelle N°185, devenant ainsi la parcelle N°184 affectée aux époux Grall. Cet échange s'était fait à part égales de surface de terrain pour créer des limites claires et cohérentes entre le secteur de la piscine et les terrains de la famille Graal. Cette personne demande que l'ensemble des parcelles (182+184) soit entièrement classé en UC (zone pavillonnaire).

La commune se déclare favorable à la demande.

Position du CE :

1 – Le classement en UC de la partie nord de la parcelle 182 et de toute la parcelle 184 est logique en fonction des échanges passés et de la cohérence des propriétés Graal. De plus, cela n'entachera en rien le potentiel du terrain de la piscine.

2 – Ici encore, nous sommes dans un cas typique afin de libérer des potentiels de densification dans les zones urbaines, et notamment dans les zones UC, conformément à la politique nationale.

Le CE demande donc la classification de ces deux parcelles en UC.

- **Au hameau de La Petite Plaine**, des personnes s'étonnent qu'il y ait une interruption de l'EBC le long du ruisseau de Chavanon. Ils considèrent que l'espace boisé devrait être continu le long du ruisseau.

La commune se déclare favorable à la demande, afin assurer la continuité de l'EBC.

Le CE confirme la nécessité du classement en continuité de l'EBC.

- **Au lieu-dit Fondagny**, une personne possède une maison comportant une partie habitable et un hangar. Ce bâtiment fait partie d'un hameau situé en zone agricole. Elle souhaite rénover et aménager cette maison pour la mettre aux normes d'habitation actuelles et la transmettre à son fils. Elle demande que l'aménagement de l'ensemble du bâtiment en habitation soit possible. Il s'agit de la parcelle N° 127 qui reçoit deux maisons individuelles plus ce bâtiment qui est mitoyen avec d'autres maisons.

Visite sur place du CE.

Il s'agit, d'une part, de deux pièces d'habitation anciennes, surmontées d'un grenier au sud et, d'autre part, d'un garage au nord. L'habitation est accessible par le garage.

Ce bâtiment n'a plus aucune vocation agricole. Il est inséré dans un hameau de maisons d'habitation, dont certaines sont récentes, appartenant toutes – à l'exception d'une seule – à la même famille. Il est desservi par la cour commune aux autres maisons d'habitation.

La commune indique qu'il s'agit du changement de destination CD03.

Position du CE :

Le CE donne son accord pour la transformation de ce bâtiment en habitation.

Il ne pourrait d'ailleurs pas avoir d'autres fonctions du fait de son enclavement au sein de maisons d'habitation et que son accès dépend de la cour privative.

- **Le long du cours du Jonan** : une personne considère « qu'il serait judicieux d'élargir le périmètre de la trame verte Nzh en y incluant les parcelles situées sur la rive droite de ce cours d'eau à partir de Sévas jusqu'au pont sur le Jonan au niveau du chemin du Vernay. Ces terrains, en grande majorité des pâturages ou inexploités sont un havre de paix et un refuge pour une population d'animaux sauvages toujours plus nombreux ».

Analyse du CE :

Dans le PLU 2016 actuel, le zonage Nzh concerne une toute petite zone à Ollagnons (Nzh = lié à la présence de zones humides, où les déblais-remblais sont interdits).

Le cours du Jonan est ensuite bordé à l'est par une zone Nco (Nco = inconstructible correspondant aux trames vertes et bleues)

Dans le projet de PLU 2025, cette zone Nco devient Ns (Ns = zone naturelle sensible) ce qui paraît pertinent.

L'ancienne zone Nzh est dorénavant tramée en zone humide à préserver au titre de l'article L. 151-23.

Position du CE :

La photographie aérienne montre que la rive ouest du Jonan est majoritairement agricole. Il convient de la préserver et un classement par une bande linéaire en zone As, telle que nous l'avons développée dans le chapitre 4.3.7, devrait suffire.

Par contre, dans le secteur où le Jonan franchit le CD 342, il y a un vrai enjeu de renforcement de la trame verte et bleue, tel que nous l'avons développé dans le chapitre 4.2.3 à propos de la compostière. Dans le point 5 de la position du CE, nous demandons « que tout ou partie de la parcelle 187 soit protégée au titre de l'article L 151-23 pour les continuités écologiques ».

4.2.22 – Informations données sans contribution sur le registre

Pour l'observation (38a pap) où les personnes constatent que les arbres n'occupent pas toute leur parcelle 422 au quartier de La Plaine, mais seulement la lisière de la parcelle, la mairie répond que « *En effet, les arbres se trouvent en limite. Le dessin de l'EBC sera ajusté et réduit aux emprises des arbres existants* ».

CE : dont acte.

4.2.23 – Sans objet

Les observations de ce chapitre ne relèvent pas de l'enquête publique

4.3 – Au regard des avis des PPA**4.3.0 – Remarque préalable du commissaire-enquêteur**

Dans la partie du PVS concernant les avis des PPA, la réponse de la mairie transcrit souvent de longs développements qui sont des citations d'un document non identifié. Ces citations sont titrées de la manière suivante « ***Reprise de la synthèse des avis PPA (page X ou Y...)*** ».

Renseignements pris auprès de la mairie, il s'agit d'un document établi par le bureau d'études en charge des études du PLU, et qui a été réalisé à la réception des avis de la MRAe et des PPA.

En schématisant un peu, ce document reprend les questions ou demandes formulées par les PPA en indiquant que tout sera fait conformément à leurs demandes...

De plus, ce document affiche souvent une position présentée comme celle de la mairie, mais cette dernière diverge souvent quand elle présente son point de vue face aux questions posées au sein du PVS.

CE :

1 – ce document est un document de travail interne à la mairie, non présent dans l'enquête publique ;

2 – pour un certain nombre de problématiques, ce document promet des données, des éléments ou des réponses qui auraient dû être inclus EN AMONT, lors de la phase d'étude du PLU, avant son arrêt, puisqu'ils font partie de l'élaboration logique d'un tel document ;

3 – ce document n'a aucune valeur opérationnelle présentement ;

4 – dans la plupart des cas, la mairie ne se prononce pas en tant que telle.

Le CE décide de ne pas tenir compte de ce document trop consensuel.
S'il doit être cité, il le sera sous l'appellation « document X ».

4.3.1 – Avis général des PPA sur le projet de PLU

Les avis des PPA sont généralement favorables avec **réerves** ou avec des recommandations. Cependant la Chambre d'agriculture **est réservée** par le fait qu'il manque des diagnostics ou des analyses nécessaires et le SYSEG déclare **qu'il ne peut pas se prononcer** par le fait que les prescriptions concernant les eaux pluviales et les eaux usées n'ont pas été transcrites dans le PLU.

Le CE se prononcera sur les réserves ou les recommandations détaillées des PPA dans les chapitres suivants.

4.3.2 – Informations ou thèmes qui manquent dans les études et les analyses du PLU

A – Avis de la MRAe

Parmi les nombreuses remarques ou suggestions émises par la MRAe¹⁹, nous retiendrons :

- que le résumé non technique de l'évaluation environnementale ne comporte pas une synthèse du projet de PLU, ainsi que des illustrations. Il doit faire l'objet d'une pièce séparée qui doit être facilement accessible pour le public.
- elle constate des insuffisances dans l'état initial de l'environnement, avec notamment des informations qui ne sont pas à jour sur les installations classées (ICPE), les sites Basias²⁰, le classement sonore des infrastructures...
- elle constate que les mesures pour la protection des monuments historiques et l'intégration paysagère ne sont pas précisées pour les OAP, ainsi que pour d'autres sites.
- elle recommande de fournir le suivi effectué pour le PLU précédent et de reprendre le tableau de suivi des indicateurs pour le rendre opérationnel et en faire un véritable outil de pilotage du PLU.

Le CE soutient ces demandes de la MRAe.

Les dispositions du classement sonore des infrastructures routières de l'arrêté préfectoral du 24 mars 2022 doivent être intégrées dans le règlement du PLU.

Par contre, le CE ne suit pas la MRAe dans sa suggestion d'introduire une OAP thématique dédiée aux entrées de ville. Cette question peut parfaitement être traitée par le règlement, et il est inutile d'alourdir encore les normes par un nouveau dispositif.

B – Avis du Syndicat mixte de la station d'épuration de Givors

Le SYGEG constate que les zonages actualisés et leur transcription réglementaire pour les eaux pluviales et les eaux usées sont absents du PLU. Il souligne un problème juridique car, en leur absence l'instruction des autorisations d'occuper le sol ne peut pas se réaliser.

Il demande que soit intégré dans le PLU,

- pour le zonage des eaux pluviales :
 - la cartographie,
 - le règlement,
 - et le document de synthèse des prescriptions pour les aménageurs.
- pour le zonage des eaux usées :
 - la cartographie du zonage,

¹⁹ Un certain nombre recourent les avis des PPA, examinés cette occasion.

²⁰ ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement ; Basias : Base de données des anciens sites industriels et activités de services.

- la cartographie des réseaux,
- et le règlement.

Analyse du CE :

La mise au point de cette révision du PLU est paradoxale car, dans le PLU en vigueur de 2016, les cartographies à la parcelle existent ainsi que les paragraphes nécessaires dans le règlement. Il aurait été assez simple de les réactualiser.

CE : ces carences posent un double problème juridique :

- ***d'information du public, des propriétaires et des opérateurs concernant les prescriptions qui s'appliquent aux parcelles ;***
- ***de fragilité des processus d'instruction pour les autorisations d'occuper le sol, ainsi que de contentieux potentiels qu'ils risquent de générer.***

Position du CE :

1 – intégrer dans le PLU en termes de ZONAGE et en termes RÉGLEMENTAIRES les 6 documents mentionnés ci-dessus par le SYGEG ;

2 – transcrire les zonages sur des cartes à la parcelle, à une échelle suffisamment grande pour les rendre lisibles, et contenant les numéros de parcelles.

À cette occasion – mais cette remarque vaut pour d'autres thèmes dans ce PLU – le CE souligne les insuffisances dans les documents graphiques.

S'agissant, par exemple, du plan général de zonage, nous avons eu du mal avec les personnes venues en permanence, pour repérer les parcelles car, d'une part, celles-ci sont figurées à trop petite échelle et, d'autre part, le plan ne comporte pas les numéros de parcelles.

Un regard sur les documents du PLU en cours montre ce qui aurait dû être fait !

Sur ces questions, le CE donnera plus loin les prescriptions nécessaires.

C – Avis de la Chambre d'agriculture du Rhône

La Chambre d'agriculture (3b et c ChAgri) indique que le diagnostic agricole ne peut pas être réalisé seulement à partir du Recensement général agricole et que ce diagnostic doit être réalisé à partir d'une récolte de données socio-économiques individuelles et de terrain.

Elle indique que les cartes fournies dans le rapport de présentation sont trop généralistes et ne permettent pas une prise en compte réelle des enjeux de l'activité agricole et des besoins des exploitants agricoles.

Elle rappelle aussi que le repérage des sièges d'exploitation agricole est nécessaire afin de justifier un certain nombre de choix.

Le CE demande que l'analyse des exploitations soit réalisée individuellement à partir du terrain, ainsi que leur localisation, conformément aux demandes de la Chambre d'agriculture, et qu'elles soient incluses dans le rapport de présentation afin, d'une part, de justifier les choix et, d'autre part à des fins d'information du public, des exploitants et des propriétaires.

4.3.3 – Zone Uid pour la déchetterie et la compostière

Cette question est traitée en amont dans le chapitre 4.2.3.

4.3.4 – Zones d’activité UI Les Platières

Cette question est traitée en amont dans le chapitre 4.2.4.

4.3.5 – Calcul de consommation des ENAF

La **MRAe** constate des distorsions dans l’évaluation des consommations d’ENAF.

CE : effectivement plusieurs chiffres sont évoqués dans les différents rapports. Mais c’est bien le chiffre du Portail de l’artificialisation des sols qui a servi de base pour les évaluations des ENAF, à savoir 8,4ha, même si ensuite les calculs peuvent être discutés²¹.

Le **SOL**, concernant la consommation d’espaces, indique qu’il conviendrait de localiser les tènements de plus de 2500 m² pour établir précisément la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (5f SOL).

La **Préfète** évoque le projet de deux grands équipements d’intérêt régional, le lycée et la gendarmerie, qui a eux seuls représentent une consommation d’ENAF de 5,8ha (6g Préfecture). Elle précise que ces équipements étant d’intérêt supracommunaux, la consommation des espaces afférents doit être supportée par des échelons intercommunaux, voire par la Région dans le cadre de son SRADDET.

Elle ajoute que « leur ouverture à l’urbanisation doit donc être conditionnée à leur identification au SRADDET ou par une réflexion à l’échelle intercommunale sur la territorialisation des objectifs de la loi Climat et résilience ».

Analyse du CE :

En l’absence de programmation détaillée de ces deux équipements, il est difficile de se faire une idée de leur consommation d’espace. Après visite sur place, celle-ci paraît cependant très importante et l’on peut penser que des projets bien étudiés *en compacité* pourraient réduire ces emprises.

Position du CE :

Dans le cadre de cette révision de PLU, le CE invite la mairie à se rapprocher des deux maîtres d’ouvrage concernés, en l’occurrence la Région et l’État, afin d’essayer de mieux approcher ces consommations d’espace potentiels.

En tout état de cause, en référence au chapitre qui suit, d’une part, et de la nécessaire réintégration dans les deux zones d’activités – déchetterie et Platières – de parcelles qui ont été classées injustement en A, d’autre part, la consommation des ENAF doit être réévaluée minutieusement.

Le CE ne valide pas les calculs actuels.

4.3.6 – Opportunité des emplacements réservés et calcul de consommation des ENAF

Les emplacements réservés font l’objet de beaucoup de remarques ou de demandes de la part des PPA s’agissant, soit de leur opportunité, soit du calcul de la consommation des ENAF afférents.

D’une manière générale, certaines PPA constatent qu’il y a des erreurs dans la comptabilité de la consommation des espaces ; que les emplacements réservés pour des chemins consomment énormément d’espace et que certains sont inappropriés parce qu’ils coupent des parcelles agricoles cultivées.

On se reportera au chapitre 4.3.6 du rapport principal pour les questions sur des cas précis des PPA et les analyses fines de ces cas.

²¹ Cf. Rapport de présentation p. 26 et suiv.

Analyse du CE :

Dans le projet de PLU 2025, les emplacements réservés pour des chemins piétonniers sont calibrés à 4 m, voire 5 m et l'un à 8 m, ce qui paraît très exagéré lorsqu'il s'agit de chemin de promenade.

En se rendant sur le terrain, le CE a pu effectivement constater ces choix inappropriés.

L'emplacement réservé ER 19 interroge, et dans sa finalisation, et dans sa réalisation. Car vouloir renaturer l'espace occupé par un garage automobile, ses espaces de stockage et de circulation paraient irréaliste quand on connaît la charge de telles opérations sur des sites industriels en activité ? L'argument de la renaturation paraît peu crédible. Quel est le véritable dessein de cette mesure ? S'agit-il d'une manière de réduire le calcul pour la consommation d'ENAF ? (Cf. analyse détaillée dans le chapitre 4.3.6 du rapport principal).

Enfin, la question de la comptabilisation des ENAF est aussi à rapprocher de la réduction de zonages effectuée sur les zones UI (Les Platières et compostière notamment) pour en reclasser des parties en A ou en N, ce qui, d'une certaine manière, fait regagner des ENAF, **...mais de manière totalement inappropriée !**

Position du CE :

1 – Conformément aux demandes des PPA, les emplacements réservés N° 20, 21, 22, 28 et 29 doivent être supprimés.

2 – La mairie doit réévaluer, par une réflexion approfondie, la question de l'opportunité de l'ER 19, à la fois sur ses objectifs et sur son impact financier. Et si elle le maintient, le justifier par une analyse financière.

3 – Les autres emplacements réservés doivent aussi être réévalués en justifiant des besoins fonctionnels, et à l'aune de l'économie des espaces agricoles, voire de l'intimité des riverains.

4.3.7 – Zones As

La Chambre d'agriculture émet une réserve sur l'étendue de la zone As, car elle considère que l'utilisation de ce zonage doit se faire sur des zones restreintes qui ne doivent comprendre aucune exploitation agricole en place et qu'il doit être établi en concertation avec les exploitants agricoles.

Analyse du CE :

Précisons tout d'abord que, dans le PLU 2016 actuel, les zones As sont déjà très étendues à l'ouest et à l'est de la commune, d'une manière qui ne paraît pas justifiée. Le projet de PLU 2025 étend encore ce zonage au nord-est.

Les zones As s'étendent pour la majeure partie sur des prairies ou des champs ouverts et nous ne sommes pas dans un territoire bocager.

Le zonage As doit être utilisé pour accompagner les trames vertes et bleues afin de permettre notamment à la faune sauvage de les fréquenter sans avoir à cohabiter avec les établissements agricoles.

Position du CE :

– Nous confirmons le point de vue de la Chambre d'agriculture qui spécifie que ce zonage doit se faire sur des zones restreintes.

– Les espaces agricoles ouverts doivent être majoritairement classés en zone A.

- **Le zonage As doit être réservé pour encadrer les trames vertes et bleues dans une largeur mesurée, par exemple pour accompagner les ripisylves qui suivent des rivières ou les ruisseaux, ou encore les bandes forestières.**
- **Ce zonage doit être élaboré avec les agriculteurs.**

4.3.8 – Politique du logement social dans le PLU

Les avis des PPA se répartissent en trois catégories :

- Intégrer la définition du logement abordable établi par le groupe de travail « habitat » dans un objectif d'application homogène de cette notion clé de voûte du PLH3 (4b COPAMO).
- Doter les trois périmètres d'attente de projets d'aménagement global (PAPAG) d'une dimension habitat marquée pour répondre aux objectifs de production neuve définis.
- Compléter le règlement pour reprendre les exigences du programme local de l'habitat (PLH) en termes de ventilation de la production des logements abordables (6b Préfecture).
- Définir une zone d'habitat dégradé, conformément au PLH (6c Préfecture).

Position du CE :

Le CE soutient ces demandes.

4.3.9 – Lisières agricoles à préserver

Cette question est traitée en amont dans le chapitre 4.2.9.

4.3.10 – Changement de destination des bâtiments agricoles

La Chambre d'agriculture relève que pour les 11 bâtiments agricoles repérés pour un changement de destination, les justifications en lien avec les 8 critères de la grille de la CDPENAF (juillet 2023) n'ont pas été mentionnés. La Préfète et la CDPENAF confirment cette demande. Cette dernière ajoute que la justification de changement de destination doit être effectuée, même si ceux-ci étaient déjà présents dans le PLU en vigueur²².

Position du CE :

Ce travail sur les changements de destination des bâtiments agricoles doit être effectué et intégré au rapport de présentation afin de les justifier.

4.3.11 – Logement des agriculteurs

La chambre d'agriculture demande de supprimer la sous-destination « *logement* »²³ en zone A et Ap. La Préfète rejoint cette position.

Analyse du CE :

Le CE introduit quelques nuances par rapport à ces positions.

S'il est compréhensible que l'on veuille éviter la surenchère de logements dans les exploitations agricoles, cette position paraît cependant trop rigide. Cela signifie que l'on interdit aux agriculteurs d'avoir un complément de revenus par des gîtes ruraux ou des chambres d'hôte. Cette réserve est contradictoire avec les activités économiques annexes des agriculteurs.

De plus, qui n'a pas été confronté un jour à la nécessité d'accueillir un aïeul en âge avancé dans un petit logement à côté de celui de la famille ?

²² On se reportera au chapitre 4.3.10 du rapport principal pour des analyses juridiques détaillées.

²³ Page 106 du règlement du PLU.

Par ailleurs, la préfète dans les annexes à son avis, page 5, suggère de limiter le logement des agriculteurs à 150 m². Ainsi, les agriculteurs n'auraient pas les mêmes droits pour se loger que les autres personnes ! Il s'agit ici d'une **mesure discriminatoire** !

Position du CE :

1 – Assouplir les règles par le biais de la sous-destination « hébergement » afin de permettre l'expression des deux fonctions ci-dessus.

2 – Le CE rejette la proposition de la préfète de limiter le logement des agriculteurs à 150m².

4.3.12 – Règlement des zones A

■ **La CDPENAF** constate que la construction des exploitations en zone Ap sont limités à 400 m² d'emprise sans qu'un lien soit établi entre ce seuil et son utilité pour la protection du paysage.

Elle recommande donc d'introduire en secteur Ap des prescriptions sur la constructibilité qui permettent d'assurer une réelle protection du paysage.

Analyse du CE :

La protection du paysage ne s'apprécie pas au nombre de mètres carrés construits, mais à l'intégration architecturale selon des critères qualitatifs et visuels.

Position du CE :

Le CE valide la position de la CDPENAF en indiquant que la question de l'intégration paysagère doit se traiter par des règles architecturales et paysagères, pas par des m².

■ **La Chambre d'agriculture** considère que le nombre de places de stationnement [en zone agricole] paraît trop élevé [...]

Elle demande donc de réduire le nombre de places de stationnement en zone agricole et naturelle ou de conditionner le changement de destination à la préexistence de places hors zone agricole.

Le CE valide cette proposition.

■ **La Chambre d'agriculture** relève que l'article A10 prévoit la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations, afin d'assurer une insertion des sites agricoles, d'améliorer le cadre de vie et la gestion de l'eau. La Chambre d'agriculture demande de supprimer ce paragraphe.

Le CE valide cette demande.

■ **La COPAMO** demande à la commune d'intégrer les règlements des zones A et N élaborées par la COPAMO et ses partenaires²⁴ [...] afin de limiter fortement les difficultés dans l'instruction [de l'ADS] et pour le développement des exploitations agricoles de la commune.

Analyse CE :

Cette demande est particulièrement pertinente d'autant plus qu'elle implique le SOL²⁵ responsable des procédures ADS. Nous touchons encore ici un problème de fiabilisation et de sécurisation des règlements d'urbanisme de ce PLU.

²⁴ Cf. détails dans le chapitre 4.3.12 du rapport principal.

²⁵ SOL : Syndicat de l'Ouest Lyonnais, en charge de l'instruction des permis de construire.

Position du CE :

Le CE valide cette demande de la COPAMO.

- **La COPAMO** demande de clarifier les règlements relatifs aux photovoltaïques au sol. Dans son avis du 28 janvier 2025, elle précise (p.5) que « l'article A11 nécessite une clarification quant à ce qui est autorisé. S'agit d'agrivoltaïsme ? Le photovoltaïque au sol étant interdit sur les parcelles exploitées ».

CE :

En l'absence d'informations complémentaires, le CE invite la mairie à se rapprocher de la COPAMO et du SOL pour trancher cette question.

- Par ailleurs, **la COPAMO** salue la mise en place d'une bande-tampon de 10 m inconstructibles sur la frange urbaine qui devrait limiter le grignotage des terres agricoles et naturelles.

Le CE fait remarquer que, dès lors que la limite du zonage agricole ou naturel est claire, le « grignotage » (sic) n'est pas possible puisque ces terrains deviennent inconstructibles pour les particuliers et les opérateurs.

Le CE, non favorable à cette bande tampon, s'est prononcé dans le chapitre 4.2.9.

4.3.13 – Règlement des zones U

- **Le Syndicat mixte de l'ouest lyonnais** (SOL) demande de supprimer les possibilités d'implantation artisanale et de commerce de détail en zone UI, UC et UH (5b SOL). Il complète en disant que dans les zones UA et UB, la surface autorisée des commerces pourrait être augmentée.

Il recommande aussi d'interdire les logements de gardiennage en zone UI (5h SOL).

Analyse du CE :

Ces positions réglementaires du SOL paraissent bien théoriques et peu pragmatiques.

Si un artisan ne peut pas s'implanter en zone UI, alors où doit-il aller ? Nous avons cru déjà en repérer dans la zone des Platières...

Pourquoi interdire certaines activités artisanales dans les zones d'habitation, notamment en UC et UH ? S'il est pertinent d'y interdire des activités bruyantes comme par exemple un artisan menuisier, d'autres activités y ont tout à fait leur place. Par expérience, nous avons déjà eu connaissance d'une couturière qui a installé son laboratoire au rez-de-chaussée de sa maison en zone pavillonnaire. De la même manière, nous connaissons un atelier d'encadrement de tableaux installé en rez-de-chaussée d'une maison individuelle. Enfin, il nous est arrivé de rencontrer un artisan réparateur de matériel informatique installé au rez-de-chaussée de sa maison.

Il est souvent dénoncé l'absence de mixité sociale dans les zones urbaines. Mais la mixité fonctionnelle participe aussi de la mixité sociale ! Et cela dans les zones pavillonnaires.

Pour les logements de gardiennage en zone UI, il est logique que des gardiens résident dans les espaces industriels afin d'assurer une présence humaine. D'autre part, il est humain que des responsables d'entreprises bénéficient d'un petit studio quand ils travaillent tard et habitent loin...

Position du CE

Le CE ne valide pas ces positions du syndicat de l'Ouest Lyonnais

À tout le moins, l'interdiction de certaines activités artisanales en zone d'habitation peut être gérée par le biais de la réglementation sur les nuisances et le bruit.

Par contre, l'augmentation de la surface autorisée des commerces en zone UA et Ub paraît de bon sens !

- **Sur un autre registre, le SOL** propose d'augmenter le coefficient de pleine terre sur certaines zones, notamment en zone UI et secteurs de la zone UC concerné par la ZNIEFF de type 2. Il propose aussi est d'augmenter l'emprise au sol dans la zone UC, a minima sur les secteurs non concernés par la ZNIEFF.

Analyse du CE :

Sur la question du coefficient de pleine terre en zone UI, il convient là aussi d'être très pragmatique. Nous avons eu connaissance de l'augmentation d'un coefficient de pleine terre en zone d'activité pour des raisons écologiques qui avaient pour effet d'interdire l'organisation de plates-formes de retournement pour les camions à l'intérieur des parcelles...

Ainsi, ce type de mesure doit être décidé seulement après une analyse concrète des terrains concernés.

Par contre, la proposition d'augmenter le coefficient d'emprise au sol dans les zones UC est une bonne chose, dans la logique de densification potentielle de ces zones selon les directives nationales.

Position du CE

Le CE ne valide pas la proposition pour les zones UI.

Il valide la proposition d'augmenter le coefficient d'emprise au sol pour les zones UC.

- **Enfin, le SOL** demande mener une réflexion globale de trame verte urbaine, pour protéger les principaux espaces ouverts à l'intérieur du tissu urbain (comme par ex. la place de la Condamine, le parc du centre aquatique...) et de travailler également la question de la continuité de ces espaces entre eux, et en maillage avec les éléments de la grande trame verte et bleue.

CE : cette question est traitée dans le point suivant 4.3.14.

4.3.14 – Divers

- **La CDPENAF** suggère de classer en zone naturelle ou agricole des espaces de l'enveloppe urbaine qui n'ont pas vocation à s'urbaniser.

La commune consultée indique que seul le parc de la Condamine sera classé en zone N. Elle estime que le niveau de protection a déjà été significativement renforcé dans le cadre de cette révision du PLU.

Le CE valide la position de la commune

- Sur l'OAP 3 Verdelet, **le département du Rhône** considère qu'il est souhaitable de déplacer l'entrée, trop proche de la sortie du giratoire de la RD 63, Bd du Pilat et proche d'un passage piéton, afin d'améliorer la visibilité de la sécurité.

CE : cette question est à étudier de manière plus large dans le cadre de l'aménagement de l'OAP.

- **GRT GAZ** livre une lettre et une fiche technique génériques, non territorialisées sur la commune.

CE : la question du gazoduc sera traitée dans les sujets généraux en fin d'analyse (chap. 4.4.3-B).

4.4 – Synthèse des analyses

Nous reprenons ici intégralement la synthèse des analyses réalisée à la fin du rapport principal.

4.4.1 – Au plan général

D'une manière générale, les objectifs affichés par la municipalité pour la révision de ce PLU sont pertinents, notamment celui de cantonner le développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante. Ils doivent être salués.

Ce projet de révision a fait l'objet de nombreuses observations de la part du public, mais aussi d'opérateurs économiques.

Ils ont exprimé des demandes de rectification, d'ajustement ; certains ont souligné des incohérences.

Les PPA ont aussi pointé nombre de manques, contesté des choix ou exprimé des demandes de modifications.

Le CE s'est déterminé chaque fois.

Bien que la municipalité accepte un certain nombre de modifications, ce document donne le sentiment d'un manque de maturation.

Des erreurs d'appréciations dans les arbitrages des plans, des mesures rigides, des réglementations parfois antagonistes génèrent autant de freins à la réalisation de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

Les manquements en termes d'analyse et de justification des choix, leur absence de transcription au sein du règlement rendent quelquefois incertain le processus d'instruction des autorisations d'occupation du sol, fragilisent juridiquement le document et sont susceptibles d'ouvrir la porte à des contentieux.

Notons d'ailleurs que le PLU 2016 en vigueur comporte un certain nombre de pièces, de données ou de règles qu'il aurait suffi de réactualiser...

Dans le chapitre suivant 4.4.3 nous recenserons la plupart des manques.

4.4.2 – Au plan du graphisme, de la clarté et de la lisibilité du document

Le PLU est le document qui exprime le droit des sols et qui sert de base à l'instruction des autorisations d'occuper le sol (ADS). Opposable, il doit être facilement appropriable par le public, les propriétaires, les opérateurs fonciers et le service instructeur de l'ADS.

Or, ce document pêche par de nombreuses carences :

- L'échelle du document graphique général est trop petite, ce qui fait qu'il est parfois impossible de retrouver les parcelles.
- Il manque **les numéros de parcelles** base de son opérationnalité.
- Les parties urbaines doivent être traitées en zoomant à une échelle plus grande afin de repérer les parcelles construites et leur affectation.
- Il manque nombre de servitudes, qui doivent être reportées sur des plans à la parcelle numérotée, et transcrites dans le règlement ensuite.

Il suffit de regarder le PLU 2016 en vigueur – *comme d'autres PLU soumis à enquête publique* – pour voir combien celui-ci est insuffisant en matière de lisibilité et de renseignements graphiques.

Par ailleurs, les graphismes de certains zonages ne sont pas au bon gabarit, difficilement perceptibles. Ils rendent ainsi la lecture des documents graphiques difficilement possible (Cf. croquis explicatifs dans le rapport principal, chap. 4.4.2).

CE : pour le public, qui n'est pas forcément initié aux techniques des spécialistes, les parties graphiques d'un PLU doivent offrir une bonne lisibilité pour faciliter leur compréhension.

4.4.3 – Au plan des informations et analyses qui servent à fonder les décisions et les règles

4.4.3-A – Principes de base

Rappelons qu'un PLU s'appuie sur un certain nombre d'analyses, de repérages ou de calculs qui servent ensuite à construire le droit pour définir les autorisations d'occuper le sol.

Celles-ci sont donc fondées sur deux documents :

- 1 – les plans à la parcelle numérotée ;
- 2 – le règlement établi zone par zone

Ce sont les deux principaux documents opposables. Les études et annexes ne sont que les bases informatives qui fondent l'établissement du droit et le justifie.

Ce document de PLU semble avoir oublié ce principe de base.

Des lacunes sont présentes d'une double façon :

- d'une part, parce que des analyses et informations sont absentes ;
- d'autre part, parce que de nombreuses transcriptions réglementaires au sein du règlement opposable n'existent pas.

4.4.3-B – Les manques

Nous les listons ci-dessous, en référence aux chapitres de ce rapport :

- Au sein du rapport de présentation, présentation détaillée des implications des documents supérieurs sur le PLU de Mornant (chap. 1.3.8).
- Tracé du gazoduc GRT GAZ sur le plan de zonage et sa transcription réglementaire dans les zones concernées (chap. 4.2.3 et 4.3.14).
- Prescription dans le règlement des zones urbaines des résultats de l'étude géologique (chap. 4.2.18).
- Synthèse du projet de PLU au regard de l'évaluation environnementale dans un document séparé, facilement accessible au public (chap. 4.3.2-A).
- Liste des installations classées ICPE mise à jour et recensement des sites BASIAS dans la commune (chap. 4.3.2-A).
- Mise à jour des données sur le classement sonore des infrastructures selon l'arrêté préfectoral du 24 mars 2022 et leur transcription réglementaire dans les zones concernées (chap. 4.3.2-A).
- Cartographie et document de synthèse des prescriptions pour les aménageurs du zonage des eaux pluviales, et leur transcription réglementaire dans les zones concernées (chap. 4.3.2-B).

- Cartographie du zonage et des réseaux des eaux usées, et leur transcription réglementaire dans les zones concernées (chap. 4.3.2-B).
- Diagnostic agricole à partir d'une récolte de données socio-économiques individuelles et de terrain (chap. 4.3.2-C).
- Repérage des sièges d'exploitations agricoles dans le document graphique (chap. 4.3.2-C).
- Localisation des tenements de plus de 2500 m² pour établir précisément la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (chap. 4.3.5).
- Définition du logement abordable établi par le groupe de travail « habitat » de la COPAMO (chap. 4.3.8).
- Reprendre les exigences du programme local de l'habitat (PLH) en termes de ventilation de la production des logements abordables (chap. 4.3.8).
- Justification de changement de destination des bâtiments agricoles selon la grille « CDPENAF » (chap. 4.3.10).
- Intégration des règlements des zones A et N élaborés par la COPAMO et ses partenaires (chap. 4.3.12).

4.4.3-C – La complétude et l'efficacité du règlement

Le règlement est l'une des bases principales pour la délivrance des occupations du sol. Les règles qui s'appliquent dans les zones doivent être définies zone par zone.

Deux raisons fondent ce principe :

- 1 – Le public ou le pétitionnaire doivent avoir l'information complète et territorialisée sur le secteur qui les concerne.
- 2 – Il n'y a pas uniformité et les règles peuvent différer d'un secteur à l'autre.

Des règles d'application définies dans des généralités pour l'ensemble des zones de U à N, comme cela est réalisé page 27 à 30 du règlement, ne sont pas acceptables.

Par exemple, tous les articles 12 (desserte des terrains par les voies publiques ou privées) et 13 (desserte des terrains par les réseaux publics), sont toutes rédigées de la manière suivante, identique pour l'ensemble des zones : « *Se référer aux dispositions générales* ».

Nonobstant les carences qui ont été soulignées par le SYGEG (Cf. chap. 4.3.2) sur les règles concernant les eaux pluviales et les eaux usées, des détails d'application des règles sont nécessaires pour chaque zone.

Si nous considérons, à titre d'exemple, les accès des parcelles, celles-ci sont forcément différentes en fonction du caractère des zones, de la morphologie des terrains ou de la typologie de la voie.

Afin d'illustrer cela, indiquons que, lorsqu'une parcelle ouvre sur une route départementale, il est courant que le Département édicte des règles particulières pour les accès au motif de la sécurité routière. Celles-ci doivent figurer dans le règlement des zones concernées. Ce n'est qu'un exemple parmi d'autres.

Ce qui est surprenant, c'est que la rédaction des règles mentionnées ci-dessus, détaillées et adaptées zone par zone, est rédigée correctement dans le PLU 2016 en vigueur. Cette qualité disparaît dans le projet du PLU 2025 !

Ces absences ou ces carences rendent ce PLU difficilement exploitable pour l'ADS, créent de l'insécurité juridique, et ouvrent la porte à des contentieux.

Le CE insiste pour dire que cet outillage analytique d'une part, sa transcription réglementaire d'autre part,

doivent être réalisés AVANT l'arrêt du PLU,

afin que celui-ci soit complet au terme de sa première phase.

4.4.4 – Au plan des références réglementaires et législatives

Les particuliers, les PPA ou le CE ont souligné au long de cette analyse des erreurs réglementaires ou alors l'usage inapproprié ou décalé de références législatives, voire des distorsions entre une partie et l'autre du document (Cf. chap. 4.2.9).

En outre, nous avons pu aussi constater des distorsions réglementaires entre le document de base et les OAP.

Ces hésitations ne contribuent pas à une information claire du public, comme elles rendent fragile l'exercice de l'instruction du droit des sols.

Par ailleurs, nous avons constaté, notamment en manière d'*Espaces boisés* et d'*Espaces verts à protéger*, des erreurs dans les références réglementaires.

Nous avons aussi constaté des erreurs d'appréciation parfois grossières qui dénotent une absence d'analyse fine de terrain ou d'évaluation de leurs conséquences.

Enfin, nous relevons une absence de prise en compte des directives nationales sur la nécessaire utilisation du *potentiel des zones urbaines*, notamment dans les zones pavillonnaires, afin de reporter sur celles-ci les demandes de construction (densification douce, construction dans les fonds de parcelle, etc.) afin d'épargner les terres agricoles. Certaines mesures réglementaires viennent ainsi contrarier les potentialités de construction dans ce type de parcelle, politique pourtant affichée par la municipalité d'orienter les constructions dans l'enveloppe urbaine actuelle.

4.4.5 – Au plan du calcul des ENAF

Les PPA ont souligné les incertitudes, les erreurs ou les choix discutables dans ce domaine. Nous en avons relevé d'autres.

Certains choix, comme le déclassement de terrains industriels actifs vers un zonage agricole semblent s'apparenter à une pirouette pour rétablir les bons comptes (Cf. chap. 4.2.3 et 4.3.5).

Le calcul des ENAF de ce PLU n'est pas crédible.

Le CE ne le valide pas.

5 – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

5.1 – S'agissant de la conduite de l'enquête publique

- le dossier d'enquête soumis au public était complet au regard des pièces exigées par la réglementation pour l'enquête publique ;
- ce dossier était clair et bien structuré pour une bonne information du public
- il y avait parallélisme entre le dossier sur le site numérique et le dossier papier ;
- le dossier d'enquête papier était accessible en permanence durant toute la durée de l'enquête sur un bureau à l'accueil de la mairie ;
- le registre numérique a été accessible pendant toute la durée de l'enquête ;
- les publications dans la presse ont été conformes à la réglementation et dans les délais impartis ;
- l'affichage des avis au public a été correctement réalisé et dans de nombreux endroits de la commune ;

- l'enquête publique a été signalée dans le panneau d'affichage variable de la mairie ;
- l'enquête publique a été signalée dans la revue municipale *Mornant Mag* N°70 de juin 2025 ;
- les moyens mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour l'accueil du public étaient satisfaisants ;
- les relations avec le public ont été sereines lors des permanences ;
- la mairie a toujours été disponible pour répondre à mes questions ou me fournir les documents demandés ;
- j'ai pu recevoir les personnes qui n'avaient pas pu trouver place lors des permanences à cause de l'affluence dans de bonnes conditions ;
- j'ai réalisé un certain nombre de visites in situ pour me rendre compte concrètement de la situation, et j'ai été bien reçu.

Compte tenu de tous ces points, l'information et l'accueil du public ont été correctement réalisés.

5.2 – S'agissant de l'appréciation générale sur le projet de révision

Les demandes de modifications, de corrections ou de rectifications sont nombreuses, et portent parfois sur des points très importants concernant la portée générale du document ou sa fiabilité juridique (chap.4.2 et 4.3).

Nous avons rappelé les positions du CE sur chacune d'elles dans le chapitre précédent. Leur nombre et leurs natures font qu'elles ne sauraient se traduire par une liste de réserves.

Ce document donne le sentiment d'un manque de maturation.

Des erreurs d'appréciation en regard à la réalité du terrain, des rigidités, des mesures parfois antagonistes contrarient la dynamique – *pourtant souhaitée* – de la construction dans l'enveloppe urbaine existante.

Par ailleurs, les nombreux manques en matière d'information et d'analyse qui doivent servir à fonder et à justifier les choix – *et qui sont mentionnés au chapitre 4.4.3 ci-dessus* – démontrent que ce document est parvenu à la phase d'arrêt sans avoir atteint la complétude nécessaire dans un tel processus de révision.

Enfin, l'absence d'un certain nombre de données, soulignées par les PPA ou le CE, destinées à définir les servitudes et les règles applicables, l'absence de transcription de règles nécessaires dans le règlement opposable, les défaillances informatives en matière de documents graphiques, fragilisent l'instruction pour l'application du droit des sols par le service instructeur et créent de l'insécurité juridique.

5.3 – Formulation de l'avis

Compte tenu de tous ces points, développés dans les présentes conclusions, je formule

UN AVIS DÉFAVORABLE

vis-à-vis de cette révision générale du PLU de Mornant.

Le 7 août 2025
Jean-Claude Galléty
Commissaire-enquêteur