

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU PAYS
MORNANTAIS
Le Clos Fournereau
CS 40107
69440 MORNANT

Envoyé en préfecture le 31/01/2025

Reçu en préfecture le 31/01/2025

Publié le

ID : 069-246900740-20250128-BC_2025_007-DE



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
Délibération n° BC-2025-007

L'an deux mille vingt-cinq

Le vingt-huit janvier à dix-sept heures

Le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud PFEFFER.

Date de convocation : 22 janvier 2025

Nombre de membres :

En exercice	16
Présents	13
Votes	13

PRESENTS :

Renaud PFEFFER, Yves GOUGNE, Marc COSTE, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET, Christian FROMONT, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Pascal OUTREBON, Olivier BIAGGI, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL

ABSENTS / EXCUSES :

Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT

SECRETAIRE DE SEANCE : Yves GOUGNE

AMENAGEMENT

**Approbation de l'avis
concernant le projet
de révision du PLU
de la commune
de Mornant**

Rapporteur : Monsieur Yves GOUGNE, Vice-Président délégué à la Cohésion sociale, aux Services à la Population et aux Relations extérieures

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-34 et suivants,

Vu les statuts de la Communauté de communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69-2024-09-24-00001 du 24 septembre 2024 et notamment sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie »,

Vu la délibération n° CC-2023-001 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 donnant délégation au Bureau communautaire pour rendre un avis au titre des personnes publiques associées sur les PLU et autres documents de planification,

Vu la délibération n° CC-2023-11 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 portant approbation du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération n° 46-21 du Conseil Municipal du 14 juin 2021 prescrivant la mise en révision du PLU de la commune de Mornant,

Vu l'avis favorable des Commissions d'Instruction « Solidarités et vie sociale », « Aménagement du Territoire et Transition Ecologique » et « Finances, Moyens Généraux, Développement économique et Equipements » en date du 7 janvier 2025,

Vu l'avis annexé à la présente délibération, relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mornant,

La Copamo a été sollicitée par la commune de Mornant, par courrier reçu le 2 décembre 2024, en tant que Personne Publique Associée (PPA), pour émettre un avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Cet avis sera ensuite joint au dossier d'enquête publique mis à la disposition du public.

Les objectifs de la révision inscrits dans la délibération étaient :

- Préserver l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles
- Prendre en compte la capacité des réseaux lors de projets
- Favoriser le développement économique
- Assurer la mise en cohérence et la compatibilité du PLU avec les dernières évolutions législatives et réglementaires
- Actualiser les documents graphiques notamment le zonage eaux pluviales et assainissement
- Rédiger des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les parcelles de plus de 1 500 m²
- Valider les périmètres d'équipements publics
- Harmoniser les règlements A, UI et N avec les communes de la COPAMO
- Poursuivre l'implantation de modes doux
- Intégrer des zonages solaires
- Mise en place d'un écoquartier
- Être en lien avec le Programme Local de l'Habitat (PLH 3)
- Pérenniser et développer les équipements publics et infrastructures en cohérence avec l'évolution démographique de la commune
- Développer l'habitat en centre bourg axé sur la rénovation du bâti existant ou la révision de constructions neuves tout en préservant l'identité rurale et patrimoniale du village
- Mettre en place des emplacements réservés permettant à la commune d'assurer la gestion des stationnements, la gestion des déchets, d'encourager l'activité associative, sociale, sportive et culturelle, de développer et protéger le commerce de proximité, de protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti...etc.
- Pérenniser les zones rurales et notamment l'agriculture sur la commune, tout en offrant à la population des lieux de vie de qualité
- Être exemplaire dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat de l'Ouest Lyonnais.

Après analyse du projet de révision du PLU, les commissions d'instruction « Solidarités et vie sociale », « Aménagement du Territoire et Transition Ecologique » et « Finances, Moyens Généraux, Développement économique et Equipements » proposent de rendre l'avis présenté en annexe de la délibération.

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

Certifié exécutoire
Transmis en
Préfecture le 31 JAN. 2025
Notifié ou publié
le 31 JAN. 2025
Le Président

EMET un avis favorable avec observations au projet de révision du PLU de la commune de Mornant, joint à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Président à signer tout courrier ou document relatif à la transmission de cet avis.

Envoyé en préfecture le 31/01/2025

Reçu en préfecture le 31/01/2025

Publié le



ID : 069-246900740-20250128-BC_2025_007-DE

*La présente délibération
peut faire l'objet d'un
recours gracieux auprès
du Président ou d'un
recours en annulation
devant le Tribunal
Administratif de Lyon,
184 rue Duguesclin 69003
Lyon /
www.telerecours.fr, dans
un délai de 2 mois suivant
sa publication*

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 31 JANVIER 2025
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,
Renald PFEFFER

Avis de la Communauté de Communes du Pays Mornantais relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Mornant

La commune de Mornant sollicite l'avis de la Copamo au titre des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

HABITAT

Référence au PLH 3 approuvé le 24 janvier 2023 :

Le Programme Local de l'Habitat est bien identifié comme document supérieur, cadre de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. La commune a examiné et justifié la compatibilité de son PLU avec le PLH 3.

Analyse globale du contexte et potentiel densifiable :

La commune a réalisé un diagnostic complet du contexte. Il met en lumière l'importance de mettre en place des outils en faveur de la diversification des logements et de la production de logements abordables.

Une analyse du potentiel foncier en dents creuses et en divisions parcellaires a été réalisée. Cette démarche globale a permis à la commune de définir le scénario « habitat » le plus adapté aux besoins de son territoire.

Enveloppe urbaine :

Tous les projets « habitat » sont prévus dans l'enveloppe urbaine, en renouvellement urbain. Les concepts de « village densifié » du SCOT et de « forme urbaine plus dense » du Programme Local de l'Habitat (PLH 3) sont ainsi tout à fait appliqués dans la révision du PLU de Mornant.

Production totale de logements neufs et production de logements abordables :

Le PLH 3 a pour ambition d'agir sur l'offre de logements pour rendre le territoire accessible à tous les revenus (y compris ceux des jeunes familles, des salariés et ouvriers). Cette orientation stratégique suppose une diversification de l'offre proposée et une intervention publique en faveur d'une part de logements abordables.

Le PLH 3 a fixé un scénario d'équilibre pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population, préserver l'identité du Pays Mornantais et son esprit village et répondre aux orientations qui cherchent à améliorer les parcours résidentiels.

Concernant la commune de Mornant, le PLH 3 prévoit un objectif de construction de 305 logements sur la période 2022-2028 dont 50% de logements abordables soit 152 logements abordables. Cela revient à 51 logements neufs par an dont 50% de logements abordables soit 25 logements abordables par an.

La commune a réalisé un scénario de développement basé sur plusieurs items :

- Les résultats du diagnostic réalisé (évolutions de la croissance démographique, de la taille moyenne des ménages, du nombre de résidences secondaires et de logements vacants),
- Sa volonté de maîtriser le point mort de la construction¹,

¹ Logements construits qui profitent à des personnes déjà présentes sur le territoire, simple maintien de la population : renouvellement du parc de logements, desserrement des ménages, logements vacants, résidences secondaires ou occasionnels

- Sa volonté d'une croissance démographique de 1% annuelle.

Elle fixe ainsi un objectif de 45 logements/an entre 2023 et 2033.

La Copamo relève que cet objectif est le fruit d'une réflexion aboutie. Il est compatible avec l'objectif de 50 logements/ an du PLH3.

Le PLU de Mornant mobilise plusieurs outils pour assurer la concrétisation opérationnelle de son scénario de développement :

- Sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concourent à la production de minimum 235 logements dont 117 abordables. Les OAP sont situées dans l'enveloppe urbaine pour tous les projets habitat. La forme d'habitat collectif est retenue pour ces projets proches des équipements et services conformément au concept de village densifié.
- Une servitude de mixité sociale dans toutes les zones urbaines : pour tout programme de plus de 4 logements, 50% de la surface de plancher dédié pour du logement abordable. Le potentiel foncier identifié en dents creuses et en divisions parcellaires est de 600 logements (14,98 ha). Les projets dans le diffus participeront ainsi, grâce à la servitude, à la production de logements abordables.
- Trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) définis pour pouvoir réaliser des études urbaines afin d'affiner leur programmation en tant que secteurs stratégiques.
- Un emplacement réservé de 690 m² pour la création de logements sociaux, services et liaison mode doux.
- Des obligations en termes de places de stationnement favorables aux logements abordables et à l'équilibre financier des projets. Pour toutes les zones urbaines, les logements locatifs sociaux sont exemptés de l'obligation de places de stationnement. De plus, des places de stationnements sont demandées aux projets de commerces, artisanat, bureaux. Ainsi, l'habitat ne porte pas uniquement le poids financier du stationnement.

Objectif de 450 logements neufs sur 10 ans : minimum 235 logements construits via les OAP et 215 dans le diffus et les 3 PAPAG (durée max : 5 ans)

Objectif de 225 logements abordables sur 10 ans : minimum 117 logements abordables via les OAP et 108 dans le diffus et les 3 PAPAG (durée max : 5 ans)

La révision du PLU répond de manière adéquate aux objectifs fixés par le PLH concernant les objectifs de construction de logements et la part de logements abordables. Pour autant, il serait nécessaire que les 3 PAPAG aient une dimension habitat marquée pour répondre aux objectifs de production neuve du PLH.

Le groupe de travail habitat, composé d'élus de chaque commune de la Copamo, a travaillé sur une définition précise du logement abordable. En effet, il semble opportun que cette notion « clef de voute » du PLH3 soit appliquée de manière homogène sur le territoire de la Copamo.

La Copamo propose ainsi à la commune d'intégrer la définition suivante dans son règlement :

« Les logements abordables sont définis par des prix à la location ou à l'accession en dessous des prix du marché libre et selon un accès (location ou accession) soumis à des plafonds de ressources.

Sont ainsi considérés comme logements abordables :

- Les différentes formes de logements sociaux définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- Les différentes formes de logements intermédiaires définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation,
- L'accession à prix maîtrisé pour les primo-accédants dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la construction et les collectivités aboutissant à un positionnement des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché,
- Les logements communaux qui seraient également positionnés selon des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché,
- Tout logement conforme à la définition. »

Observations complémentaires :

L'annexe 3 DPU indique le périmètre du droit de préemption urbain renforcé en se référant à l'OPAH-RU. Or ce dispositif a pris fin en 2023. La commune pourrait à la place mentionner l'opération de revitalisation des territoires (ORT) toujours en vigueur (2021-2026).

L'indicateur « nombre de logements abordables » pourrait être ajouté en page 131 du rapport de présentation – justification des choix.

Avis PPA – Habitat

La Copamo salue l'engagement de la commune en faveur de l'Habitat et met en lumière :

- le diagnostic complet du contexte réalisé,
- la réflexion menée pour aboutir au scénario de développement défini ainsi que
- les différents outils prévus pour assurer sa concrétisation opérationnelle.

La Copamo invite la commune à intégrer la définition du logement abordable établie par le groupe de travail habitat dans un objectif d'application homogène de cette notion clef de voute du PLH3.

Les 3 périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) devraient à terme, avoir une dimension habitat marquée pour répondre aux objectifs de production neuve définis.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

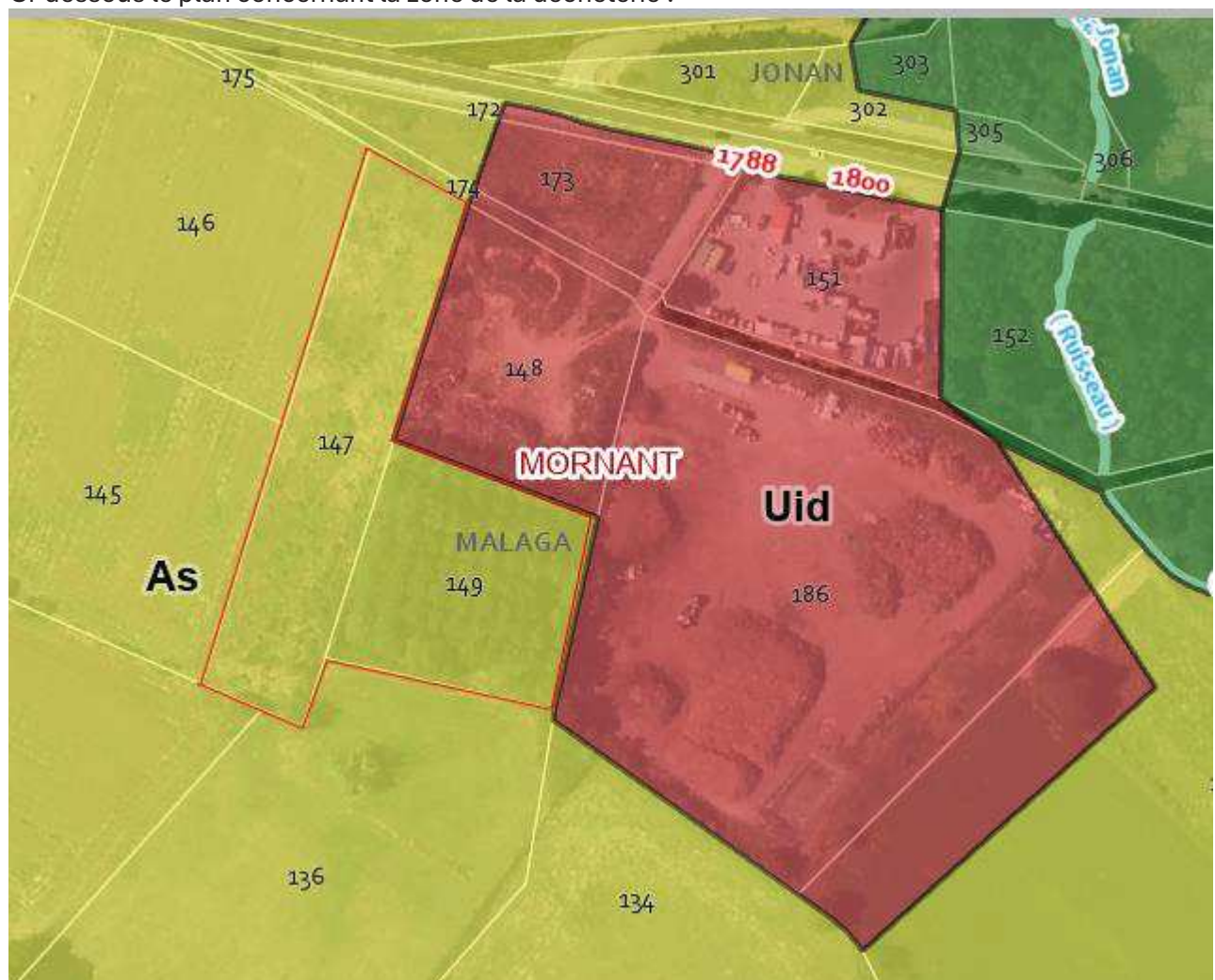
La Zone d'activité des Platières-La Ronze a été labélisée PAIR (Parc d'Activités d'Intérêt Régional) par la Région comprenant un projet d'extension au Nord de la ZA sur la commune de Mornant. Par ailleurs, la déchetterie implantée sur la parcelle AH151 devient exigüe.

Avis PPA – Développement économique

La Copamo propose à la commune :

- Le maintien en zone A des parcelles AE 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 216 à proximité de la zone d'activité. Le passage de la zone A en N, comme noté dans le projet de révision, peut freiner son potentiel développement.
- Le classement des parcelles AH0147 et 149 en zone A, dans le cadre d'un projet d'une nouvelle déchetterie.
- Le maintien de la zone Uid des parcelles AH0148/151 et d'une partie des parcelles AH173, 174, 186 et 187, destinées au traitement des déchets pour permettre l'exploitation de la compostière

Ci-dessous le plan concernant la zone de la déchetterie :



ENJEU AGRICOLE

L'enjeu de préservation des espaces agricoles est bien mis en avant dans le PADD notamment à travers les objectifs de pérennisation et de développement des exploitations agricoles.

Le diagnostic agricole plus complet et précis aurait peut-être pu permettre d'évaluer la pertinence des zonages agricoles du règlement graphique.

Toutefois, la commune a bien pris en compte la problématique du grignotage des terres naturelles et agricoles en périphérie de l'enveloppe urbaine, en proposant un zonage particulier avec une impossibilité de construire sur toute la frange urbaine.

La nomenclature des zones, réfléchi à l'échelle intercommunale, a bien été reprise.

On peut néanmoins regretter que le règlement de la zone N ne reprenne pas le règlement rédigé par la Copamo et ses partenaires : DDT, Chambre d'agriculture, Syndicat de l'Ouest Lyonnais issu du travail avec les communes sur la prise en compte des enjeux agricoles dans les documents d'urbanisme.

Certains articles du règlement écrit peuvent engendrer des difficultés importantes dans l'instruction et pour les exploitations agricoles de la commune : les bâtiments sous la destination « habitation » donc pas les logements agricoles peuvent selon le règlement bénéficier d'une extension seulement s'ils sont dans la continuité des bâtiments agricoles. Les logements agricoles qui sont sous la destination « agricole », comme les bâtiments techniques de l'exploitation ne peuvent pas bénéficier d'extensions.

L'article A10 relatif aux arbres remarquables permet dans son écriture la suppression d'essences nobles comme le chêne car allergène.

L'article A11 nécessite une clarification quant à ce qui est autorisé, s'agit-il d'agrivoltaïsme, le photovoltaïque au sol étant interdit sur les parcelles exploitées.

Avis PPA – Enjeu agricole

La Copamo salue :

- la volonté de la commune de préserver les espaces agricoles dans le PADD par une rationalisation de la consommation foncière
- la mise en place d'une bande-tampon de 10m inconstructible sur la frange urbaine qui devrait limiter le grignotage des terres agricoles et naturelles.

La Copamo encourage la commune à :

- intégrer les règlements des zones A et N élaborés par la Copamo, la DDT, la Chambre d'agriculture, le SOL, le Cen RA et le Département du Rhône. Cette intégration limiterait fortement les difficultés dans l'instruction et pour le développement des exploitations agricoles de la commune.
- clarifier les règlements relatifs au photovoltaïque au sol.

ENJEU ECOLOGIQUE

L'enjeu de préservation de la trame verte et bleue est bien mis en avant dans le PADD notamment à travers les objectifs de préservation des espaces noyaux de biodiversité et les corridors écologiques.

Le diagnostic biodiversité auraient mérité d'être un peu plus approfondi. Il comporte des erreurs notamment sur la liste des espèces qui ne correspond pas à la liste de Mornant de l'INPN, toutefois les cartographies des sous-trames boisées, humides et milieux ouverts sont de qualité.

Les réservoirs de biodiversité issus de ces cartographies ont été pris en compte dans le règlement graphique notamment le boisement au nord de la zone d'activités des Platières intègre désormais la zone N plutôt que la zone A. De plus, les zones humides bénéficient bien d'un sur zonage comme préconisé par la Copamo.

Comme relevé dans l'évaluation environnementale il est regrettable que la ripisylve des différents cours d'eau de la commune ne bénéficie pas d'un règlement spécifique en dehors de quelques secteurs classé en EBC. Une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau auraient pu être classée selon l'article L151-23.

La nomenclature des zones, réfléchi à l'échelle intercommunale, a bien été reprise.

On peut néanmoins regretter que le règlement de la zone N ne reprenne pas le règlement rédigé par la Copamo et ses partenaires : DDT, le Conservatoire des espaces naturels, le Département du Rhône, Syndicat de l'Ouest Lyonnais issu du travail avec les communes sur la prise en compte des enjeux écologiques dans les documents d'urbanisme.

L'article N11 nécessite une clarification quant à la définition de la friche. Une friche agricole potentiellement remobilisable pour l'agriculture ne peut recevoir de panneaux photovoltaïques au sol. **Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024**

La définition d'une OAP trame verte et bleue, malgré une cartographie de qualité dans l'état initial de l'environnement, aurait pu être un outil pertinent pour mettre en œuvre l'objectif du PADD.

Remarques relatives aux deux enjeux :

Les articles A2 et N2 interdisent tout affouillement et exhaussement, ce qui empêche les agriculteurs et les gestionnaires d'espaces naturels de créer ou de curer les mares sauf en Ns ou c'est autorisé pour les gestionnaires d'espaces naturels. Cette autorisation étant en contradiction avec le règlement écrit relatif aux zones humides qui pour beaucoup sont en Ns.

Avis PPA – Enjeu écologique

La Copamo :

- a bien pris en compte la volonté de la commune de préserver la trame verte et bleue dans le PADD
- salue la mise en place d'une bande-tampon de 10m inconstructible sur la frange urbaine qui devrait limiter le grignotage des terres agricoles et naturelles.

- approuve les cartographies des trames vertes et bleues réalisées et la prise en compte des réservoirs de biodiversité dans le règlement graphique dont un sur zonage des zones humides et des boisements intégrés à la zone N.

La Copamo encourage la commune à :

- intégrer les règlements des zones A et N élaborés par la Copamo, la DDT, la Chambre d'agriculture, le SOL, le Cen RA et le Département du Rhône. Cette intégration limiterait fortement les difficultés dans l'instruction et pour le développement des exploitations agricoles de la commune.
- clarifier les règlements relatifs au photovoltaïque au sol,
- protéger plus fortement la ripisylve,
- ajouter une OAP trame verte et bleue.