



Commune de MORANCE (69)

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U

(Au titre de l'article L.123-14 du code de l'urbanisme)

**Dossier de saisine de l'Autorité Environnementale en vue d'un
examen au cas par cas**

LE DOMAINE DU CLOS BEAULIEU



15 avril 2019

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Mairie de Morancé

1, place de l'Eglise
69480 – MORANCE

L'EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Tour Part-Dieu - 23e étage
129, rue Servient
69326 LYON Cedex 3

EODD Ingénieurs Conseils

Le Parc Gratte-Ciel
13-15-19 rue Jean Bourgey
69100 - VILLEURBANNE

Table des matières

Préambule.....	5
PARTIE 1 : Présentation du projet	6
PARTIE 2 : Diagnostic environnemental synthétique	17
PARTIE 3 : La traduction du projet au PLU de la commune de Morancé	52
PARTIE 4 : Effets sur l'environnement et mesures	68
Conclusion	75

Préambule.

La commune de Morancé est située dans le département du Rhône à 20 km au Nord de Lyon et à 12 km au Sud de Villefranche-sur-Saône. Morancé est une petite commune rurale et viticole comptant 2020 habitants en 2016 pour une superficie de 925 hectares.

Depuis le déménagement et la fermeture de l'ancien hôpital et des archives départementales de l'Union pour la Gestion des Etablissements des Caisses d'Assurance Maladie (UGECAM), le domaine du Clos Beaulieu représente au cœur de la commune de Morancé un site emblématique et stratégique d'environ 29 ha, aujourd'hui vacant, avec une réelle qualité patrimoniale, paysagère et écologique. Son devenir et son évolution interroge fortement les collectivités locales (commune de Morancé, Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées).

La commune de Morancé se voit proposer aujourd'hui par des porteurs de projet privés un projet global de valorisation et de développement du domaine du Clos Beaulieu autour de la filière viticole. La prise en compte de ce projet nécessite une adaptation du PLU de la commune de Morancé, sous forme d'une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

La présente notice accompagne le formulaire CERFA de l'examen au cas par cas pour le dossier de saisine de l'Autorité Environnementale concernant la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Morancé.

PARTIE 1 : Présentation du projet

1. LE DOMAINE DU CLOS BEAULIEU, UN SITE DE PROJET DE PORTEE INTERCOMMUNALE ET COMMUNALE

1.1. Un site de projet porté par plusieurs documents stratégiques

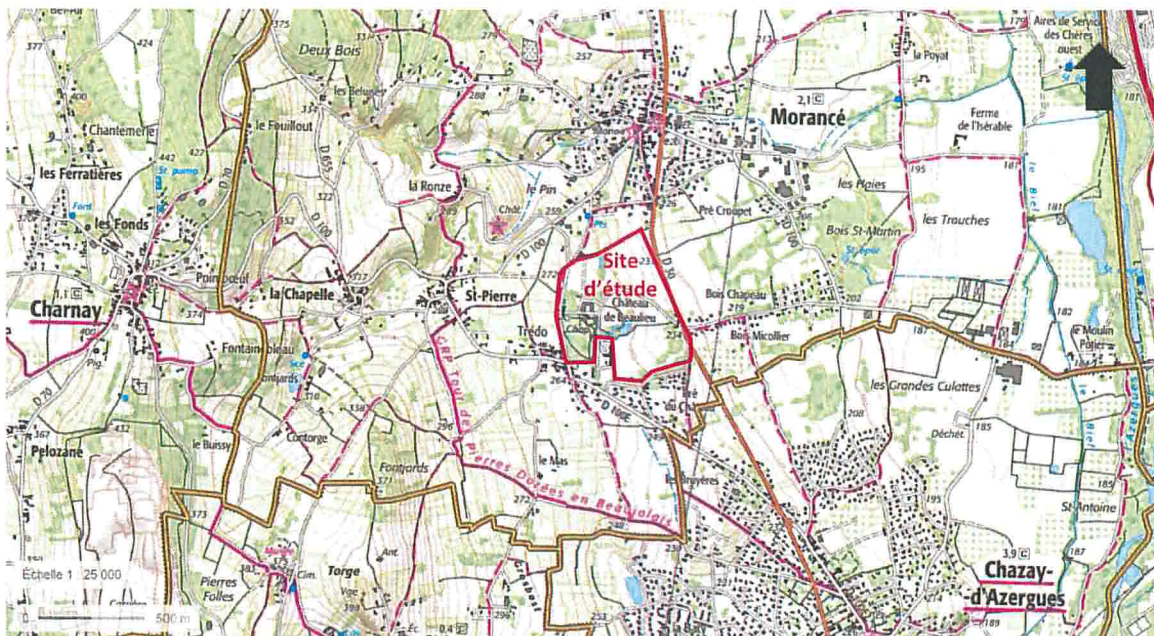


Figure 1 : Plan de situation – Plan IGN – 1/25 000 (source : Géoportail)

Les collectivités locales (commune de Morancé, communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées) identifient le domaine du Clos Beaulieu comme un atout majeur pour leur territoire. En effet ce site présente tout le potentiel pour recevoir un « projet de territoire » ambitieux, répondant à la fois aux objectifs de dynamisation du développement économique de la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées, (l'entrepreneuriat local, le tourisme, l'agro- environnemental ou le culturel...), et aux objectifs de la commune de valorisation d'un site patrimonial et paysager emblématique.

Le SCOT du Beaujolais (dont le projet de modification a été arrêté le 4 septembre 2018) a notamment pour ambition de « mettre au cœur de son projet de territoire ses richesses naturelles et patrimoniales ». En effet, le patrimoine naturel et paysager constitue une marque identitaire forte du Beaujolais, qui contribue notamment à la promotion économique et touristique du territoire. La préservation et la valorisation du domaine du Clos Beaulieu s'inscrit pleinement dans cet objectif du Scot.

La Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées (CCBPD) pointe le projet du domaine du Clos Beaulieu **dans le schéma de développement économique** au titre de l'action n°10, avec pour objectif de « dynamiser et mailler les acteurs du territoire institutionnels, entreprises, habitants... en favorisant les échanges tant physiques que numériques au sein de ce tiers lieu, tout en valorisant le parc et les bâtiments appartenant au domaine ».

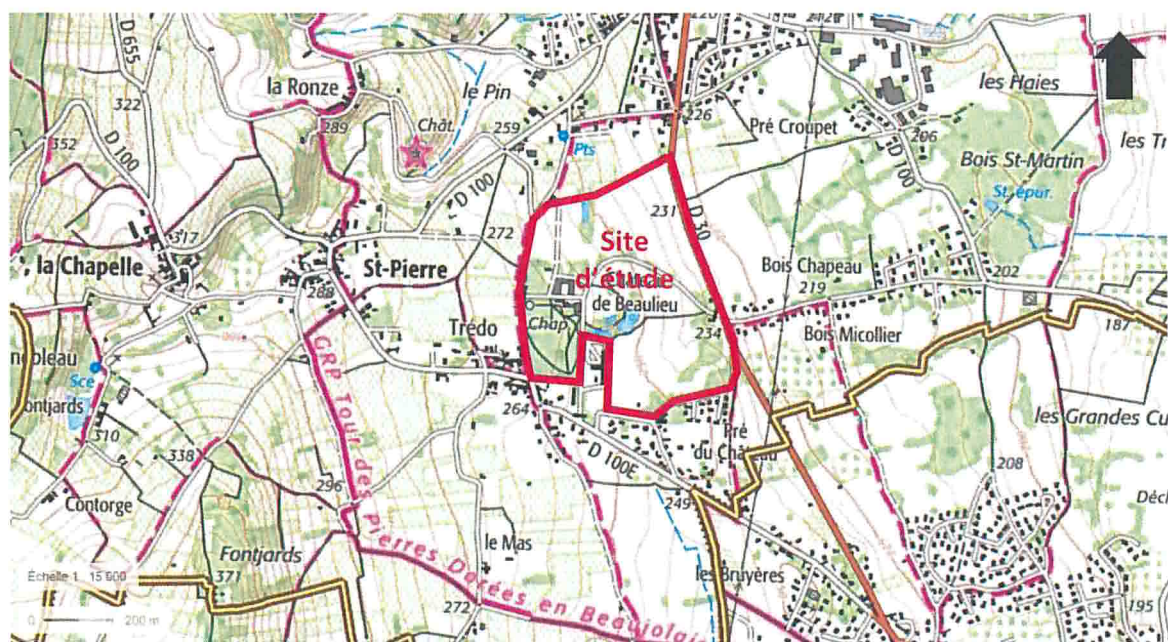
Trois axes majeurs sont envisagés pour ce projet coopératif, tous interconnectés, pour en faire un lieu de création ouvert, véritable outil dédié à l'innovation :

- Un **axe économique** : profiter du domaine pour dynamiser l'entrepreneuriat local, développer des activités génératrices d'emplois sur le secteur notamment au niveau touristique (œnotourisme), pédagogique et numérique. Développer des espaces de formation, de coworking, FabLab, etc...

- Le site du clos Beaulieu est également inscrit **au contrat Ambition Région de la CCBPD** et intègre les politiques du SRII et du plan Beaujolais portés par la Région Auvergne Rhône Alpes.

Le PLU de la commune de Morancé (approuvé le 26 octobre 2015) annonce dans son PADD l'ambition de « *préparer un projet économique, touristique, agricole, conciliant le caractère patrimonial et paysager fort du site* » en instaurant un périmètre d'étude sur le site de Beaulieu, au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, afin de définir un projet d'aménagement global s'inscrivant dans le projet de développement de la commune et en cohérence avec les objectifs définis dans le SCOT du Beaujolais.

Dans le cadre de la convention d'étude et de veille foncière signée en 2017, et pour permettre une maîtrise foncière publique de l'ensemble du site, l'EPORA et la SAFER ont acquis en juin 2018 l'ensemble du site et des bâtiments pour le compte de la commune.



Morancé - Saisine AE - Clos Beaulieu

2. UN PROJET GLOBAL D'INTERET GENERAL POUR LE DOMAINE DU CLOS BEAULIEU ASSOCIANT DIFFERENTS PARTENAIRES.

2.1 Différents porteurs de projets pour le domaine du Clos Beaulieu

Le projet du domaine du Clos Beaulieu, qui justifie la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, est un projet d'aménagement global, qui couvre l'ensemble du site et qui préserve les qualités paysagères et patrimoniales du lieu. Il associe à la fois des porteurs de projet privés et la commune de Morancé.

Le principal porteur de projet privé est **le groupe maison Colin Seguin**, qui souhaite acquérir la grande majorité du site pour y implanter **un pôle œnotechnique et œnotouristique, ainsi que le siège administratif du groupe**, pour répondre aux objectifs de développement suivant :

- Le besoin d'un outil de vinification moderne et pratique,
- La conviction de la nécessité d'un œnotourisme fort,
- La volonté d'être une locomotive économique ainsi qu'un porte-drapeau au sein du Beaujolais,
- Une approche « éco-responsable » de la filière viticole,
- Un site qui mêle pédagogie, circuit touristique, et commerces.

Ce projet ambitieux sera réalisé suivant un calendrier **phasé sur 5 à 6 ans.**

La commune, de son côté, souhaite aussi prendre part à la valorisation et à l'aménagement du site du clos Beaulieu, avec notamment la valorisation du boisement au sud-ouest du château.

D'autres porteurs de projet privé pourraient également participer à l'aménagement du site (projet studio d'enregistrement et de production...).

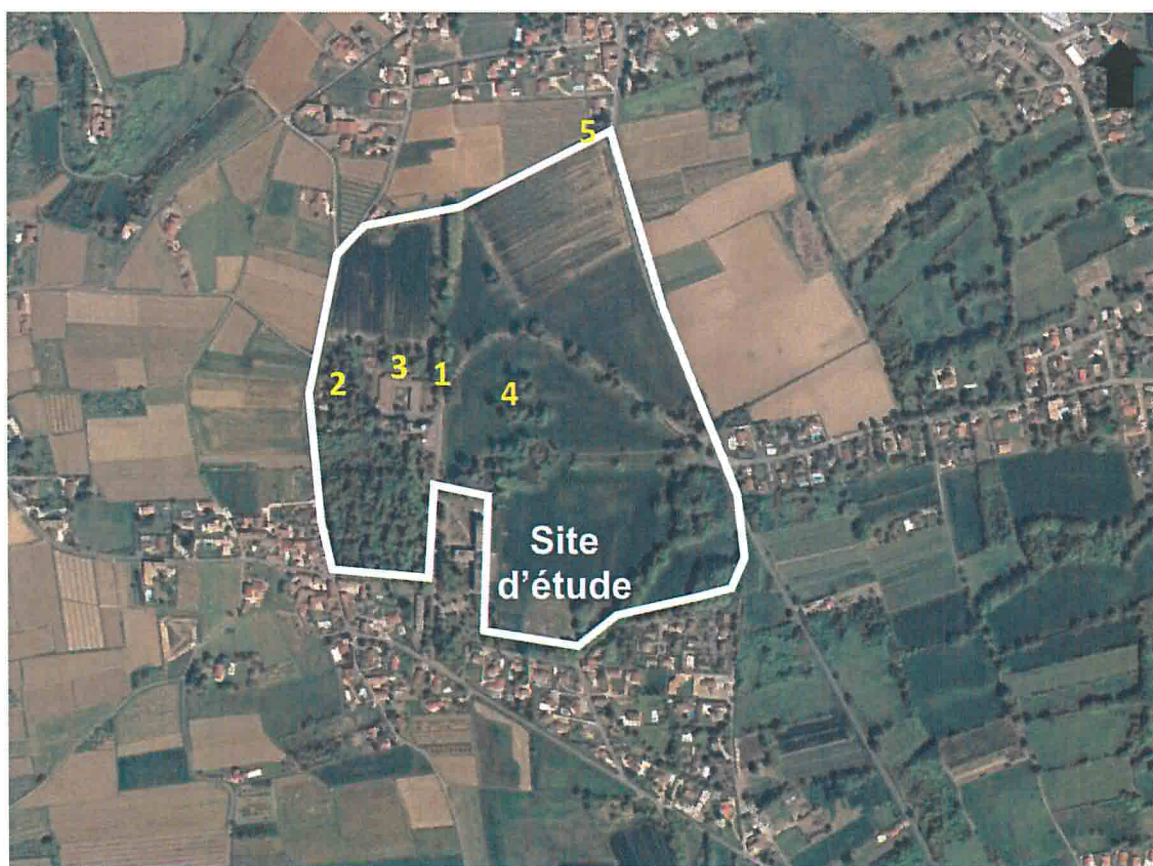
2.2 Un projet d'intérêt général pour la collectivité.

Le projet du domaine du Clos Beaulieu est aujourd'hui un projet d'envergure, structurant pour le territoire du Beaujolais, avec un rayonnement large et **porteur d'un véritable intérêt général** :

- Il contribue au **développement économique intercommunal et communal et à la dynamisation de l'entrepreneuriat local**, en permettant la création de nouveaux emplois dans différents secteurs d'activité – viticole, touristique - (de l'ordre de 20 à 35 emplois attendus à terme) et permet aussi **le soutien et le renouveau de la production viticole locale**, avec la promotion notamment d'une filière viticole écoresponsable.
- Il permet **le soutien de la formation professionnelle**, avec la création d'un centre de formation aux métiers viticoles.
- Par sa situation privilégiée au cœur du GEOPARK BEAUJOLAIS qui a obtenu le label « UNESCO Global Geopark » en Mars 2018 et sa proximité avec l'Espace Pierres Folles de Saint Jean Des Vignes qui représente l'un des sites géologiques phares du territoire , il participe **au rayonnement touristique, à la promotion culturelle, ainsi**

qu'à la valorisation de l'image de la commune de Morancé et du pays du Beaujolais, avec :

- l'accueil d'un pôle oenotouristique qui pourrait drainer environ 80 000 visiteurs par an,
 - la création d'un pôle artistique dédié aux industries culturelles et créatives,
 - la réalisation d'une nouvelle offre d'hébergement touristique (chambres d'hôte, gîtes..) permettant d'accroître la capacité d'accueil de la commune,
 - et l'organisation de manifestations culturelles sur le site, qui participeront ainsi à l'animation de la vie locale.
- Il permet **de redonner vie à un site patrimonial de grande qualité**, qui appartient à l'histoire des habitants de Morancé et à l'identité de la commune.
 - Il contribue à **la renaissance et à la restauration d'un patrimoine bâti remarquable**, qui, faute d'entretien, aurait pu commencer à se dégrader.
 - Il respecte **les sensibilités environnementales et paysagères du site**, pour conserver le caractère « poumon vert » du clos Beaulieu, avec notamment une protection forte des boisements.
 - Il autorise **une ouverture au public « maîtrisée »** du domaine du Clos Beaulieu, qui permettra aux habitants de Morancé et aux futurs visiteurs de profiter d'un site patrimonial remarquable (qui jusqu'à présent restait replié sur lui-même).



terrain (janvier 2019) de la page suivante. Ces photos illustrent la diversité des composantes bâties et paysagères et des ambiances du domaine du Clos Beaulieu.

Planche photographique du domaine du Clos Beaulieu



3. LE PLAN-PROGRAMME DU PROJET DU DOMAINE DU CLOS BEAULIEU

Le projet du Clos Beaulieu est un projet d'aménagement global de valorisation et de redynamisation d'un site à forte valeur patrimoniale, paysagère et écologique. Il mixe à la fois des projets de nouvelles constructions, de réhabilitation du bâti existant et d'aménagements des espaces extérieurs sur l'ensemble du site.

3.1 Les projets de nouvelles constructions

- **Le pôle œnotechnique** (Groupe Maison Colin Seguin)

Le pôle œnotechnique a la vocation d'être la vitrine technologique Groupe maison Colin Seguin. Il s'agira aussi du centre névralgique de la production vinicole du Groupe : vinification, élevage, assemblage seront réalisés sur ce site.

Le pôle de vinification aura trois missions majeures :

- Produire les vins des différents domaines du Groupe,
- Permettre le travail d'assemblage des vins de marques propres du Groupe,
- Gérer les activités d'achat, de vinification et d'élevage de raisins et moûts.

A travers ces deux objectifs, différentes zones de travail seront nécessaires :

- Quai de réception de vendanges,
- Aire de réception / pressurage,
- Cuverie de vinification des vins rouges,
- Cuverie de vinification des vins blancs / rosés (y compris zone de débourbage),
- Cuverie de stockage / assemblage des vins,
- Chai d'élevage (environ 1 000 fûts),
- Zone dédiée aux opérations d'embouteillage et d'habillage,
- Aire de stockage des tirés-bouchés,
- Zone de stockage des matières sèches,
- Zone de stockage des produits finis (« sous CRD »),
- Local produits œnologiques,
- Locaux sociaux & bureaux,
- Hangar agricole + aire de lavage,
- Stationnements véhicules employés.

Le pôle œnotechnique pourrait abriter également des logements saisonniers, sous réserve de leur compatibilité avec les règles de cette sécurité liées à cet équipement.

Le pôle œnotechnique comprend différentes constructions : un bâtiment principal correspondant au centre œnotechnique et des structures annexes (hangar agricole, distillerie, tonnellerie).

Pour l'ensemble du pôle œnotechnique, la surface prévisionnelle bâtie est estimée à 6 500 m² d'emprise au sol (avec une possible extension à moyen terme de 1 000 m² d'emprise au sol du centre œnotechnique), avec environ 5000 m² de surfaces en espaces extérieurs utiles.

Sa localisation est envisagée sur la zone Nord-Est du domaine du Clos Beaulieu.

- **Le pôle artistique dédié aux industries culturelles et créatives** (porteur de projet privé)

Différentes sociétés (les Studios de l'Hacienda - production phonographique ; La Ruche le Label - société de production discographique, édition phonographique et producteur de tournées ; Hacienda Labs - conception et fabrication électronique audio et Audio's Culture - centre de formation continue pour adulte) souhaitent se regrouper et créer un pôle dynamique partagé afin de dynamiser leurs activités ainsi que le territoire les accueillant.

Un projet de construction est envisagé sur le domaine du Clos Beaulieu. Ce site présente l'avantage de répondre à l'ensemble des caractéristiques souhaitées pour le développement de ces activités : un espace de nature et de calme propice à la création, ainsi que la proximité des grands axes.

Afin de l'inscrire parfaitement dans ce cadre idyllique, il est envisagé, dans la mesure du possible, de construire un bâtiment passif et utilisant des matériaux éco-responsables (Isolation matériaux naturels, récupération des eaux de pluie, filtration phytosanitaire, panneaux solaires, etc.).

Afin de d'optimiser son attractivité et son rayonnement, le pôle artistique assurera, en plus des besoins actuels des structures porteuses du projet, la réalisation d'un outil unique : une salle de créativité modulable susceptible d'accueillir des résidences d'artiste, de se transformer en studio photo ou vidéo, de proposer une programmation de type showcases ou concerts et d'accueillir du public (100 personnes).

Ce projet fait l'objet d'une étude en partenariat public-privé.

Le pôle artistique a aussi pour vocation de participer à la dynamique du territoire, en partageant ses compétences et infrastructures avec les musiciens, associations et écoles de musique de la communauté de commune, sur des temps dédiés.

Le projet est aussi en adéquation avec les activités viticoles et oenotouristiques qui sont prévues d'être implantées sur le domaine du Clos Beaulieu : partage des valeurs artisanales, attitudes écoresponsables, sur un site vivant dynamisé par les flux de visiteurs. Cette forte convergence assure un ensemble polyculturel dynamique, au bénéfice de l'intérêt général de la collectivité.

La surface bâtie globale nécessaire pour le bâtiment est estimée à environ 1000 m² d'emprise au sol.

Les besoins en stationnement sont évalués à :

- environ 25 places, pour le fonctionnement au quotidien du pôle (accueil des artistes, des clients, des stagiaires et des personnels).
- et environ 70 places, pour des événements occasionnels et plus exceptionnels, avec le principe de mutualiser ces besoins avec le parking plus éloigné du pôle oenotouristique)

Sa localisation est envisagée sur l'extrémité Sud-Est du site avec un accès depuis la montée de Beaulieu.

3.2 Les projets de réhabilitation des bâtiments existants.

- **Le pôle oenotouristique** (Groupe Maison Colin Seguin)

Le pôle œnotouristique, avec ses activités économiques et culturelles, **s'installera dans le bâtiment actuel des Archives (corps de ferme), qui représente une SDP de l'ordre de 3000 m².**

Il comprendra notamment :

- **Un parcours scénographique**, qui pourra prendre place dans l'une des grandes salles du bâtiment des archives (Nord).
- **Des espaces de vente de produits**, à la fois du Groupe maison Colin Seguin, mais aussi de producteurs locaux, hébergés sur l'aile Est du bâtiment des archives, au niveau des arches.
- **Un espace de dégustation, bar à vin.**
- **Des salles de réception ou de séminaires**, de différentes capacités, dont les besoins sont estimés comme suit :
 - o Une salle d'au moins 500 m² pour recevoir des assemblées générales. Cette salle pourrait être modulaire afin de recevoir des manifestations de moins grande ampleur. A noter qu'aucune salle de cette taille n'existe à ce jour sur le site de Beaulieu. Cela signifie qu'une extension doit être réalisée au niveau du bâtiment des archives (aile Ouest extérieure), d'une surface d'environ 500 à 600 m² de SDP.
 - o Une salle de 300 m² pour accueillir environ 200 – 250 personnes assises à table.
 - o Quelques salles de réunion de plus petites capacités (20 à 50 personnes).
- **Un restaurant**, dont la localisation est envisagée sur l'aile Ouest du bâtiment des archives.
- **Le pôle administratif** (Groupe Maison Colin Seguin)

Le pôle administratif prendra place dans l'ensemble bâti du Château, correspondant aux 3 bâtiments mitoyens au cœur du site, en face du bâtiment des archives et d'une SDP de l'ordre de 2100 m². Il accueillera le siège administratif du groupe, ainsi qu'un centre de formation (axé sur les métiers de la viticulture) et des hébergements touristiques (chambres d'hôtes...).

3.3 Les aménagements d'espaces extérieurs

- **Le parc central** (Groupe Maison Colin Seguin)

Le parc du château, avec ses allées et ses arbres centenaires, forme, au cœur du domaine, une pièce paysagère et patrimoniale de grande qualité. Avec son caractère ouvert, il offre des axes de vues remarquables, à la fois sur le domaine du clos Beaulieu et sur les paysages lointains. Il sera préservé et remis en valeur, dans le respect de ses principes de composition originels et intégrera aussi une possible remise en eau des bassins qui pourraient être alimentés par les eaux de source. Il pourra accueillir des cheminements piétons contribuant à la découverte du site.

- **L'aire de stationnement** (Groupe Maison Colin Seguin).

Une zone de parking pour l'accueil des visiteurs, est positionnée au Nord-Ouest du Clos. Elle comprendra :

- Environ 150 places de parking pour véhicules légers, sur une surface semi-imperméabilisée, type enherbée d'environ **4 500 m²**.
- Une dizaine de place pour véhicules lourds (car, camping-car), sur une partie bitumée, imperméabilisée d'environ **800 m²**.

- **Les nouvelles vignes** (Groupe Maison Colin Seguin).

Les parties Sud et Nord du site pourront accueillir une exploitation viticole sur une surface comprise entre 5 et 10 ha. L'objectif est de développer une viticulture durable innovante (**conduite en bio**), en adéquation avec une conscience écologique poussée. Le souhait est d'expérimenter les cépages dits résistants, ne souffrant pas ou peu de nombres de maladies de la vigne, et ne nécessitant quasiment pas de traitement.

- **Le bois Sud-Ouest** (commune de Morancé).

La commune envisage la remise en état, la valorisation et l'ouverture au public des boisements situés au Sud du château d'une superficie d'environ 3 ha (création d'un arboretum), avec notamment le réaménagement de sentiers piétonniers à travers les arbres. A l'angle Nord-Ouest du boisement, la chapelle, est actuellement en état de péril. Elle sera restaurée et contribuera ainsi à la valorisation patrimoniale de l'ensemble du site.

- **Le bassin de rétention** (Groupe Maison Colin Seguin).

Un bassin de rétention des eaux pluviales, d'une surface d'environ 1 500 m³ minimum est prévu dans la partie Nord-Est du site à proximité du pôle œnotechnique. Ce bassin de rétention recevra les eaux pluviales du pôle œnotechnique et du parking. Il est donc dimensionné pour recevoir l'ensemble de ces eaux.

3.4 L'organisation de la desserte du site

- **Les accès routiers**

Les accès actuels au clos Beaulieu ne sont pas aujourd'hui adaptés au projet de développement du site.

Un nouvel accès principal, à vocation poids lourds et véhicules légers, sera aménagé à la pointe Nord-Est du site depuis la RD 30 via la mise en place d'un giratoire. Cet accès desservira à la fois la desserte du pôle technique et de l'aire de stationnement visiteurs. Il amènera une brèche dans le mur d'enceinte du domaine, dont l'impact sera minimisé.

Ce nouvel accès a pour vocation à contribuer plus largement au réaménagement de l'entrée Sud du centre-bourg de Morancé.

Une étude de faisabilité sera réalisée par les services techniques du département du Rhône pour préciser les caractéristiques de l'aménagement et son emprise foncière.

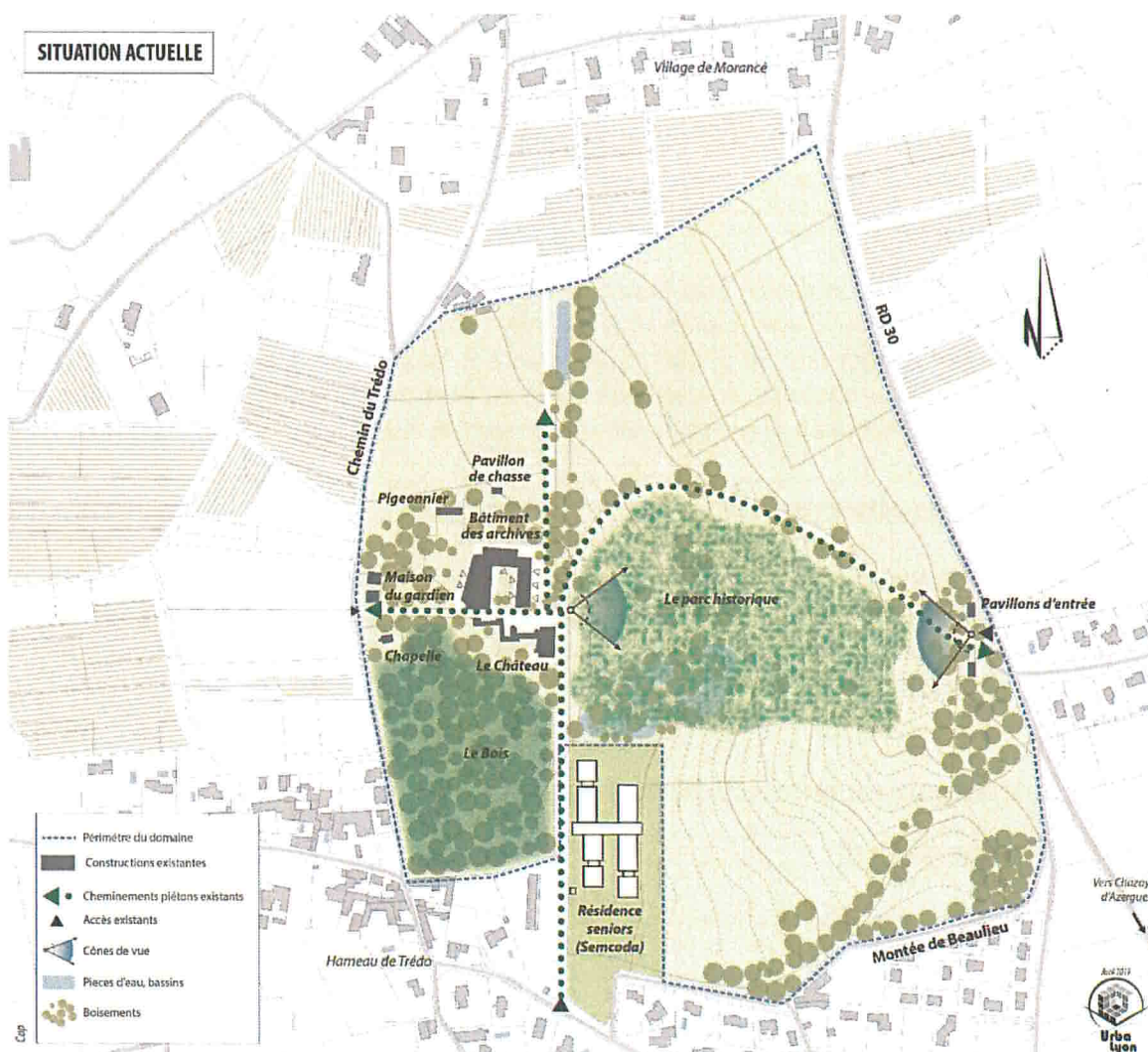
Les 3 accès existants sur la RD 30, le chemin de Trédo et la Route de Charnay, seront conservés et resteront des accès secondaires au domaine.

Une nouvelle entrée véhicules légers sera aménagée sur la montée de Beaulieu (sur sa partie plane) pour desservir le projet du studio d'enregistrement.

- **Les cheminements piétons**

L'ensemble du site sera parcouru par des cheminements piétons participant à la découverte et à la desserte de l'ensemble du domaine. Le statut de ces cheminements (publics ou privés) restera à préciser.

Figure 3 : Le domaine du Clos Beaulieu – Situation actuelle (Source : Urbalyon)



PARTIE 2 : Diagnostic environnemental synthétique

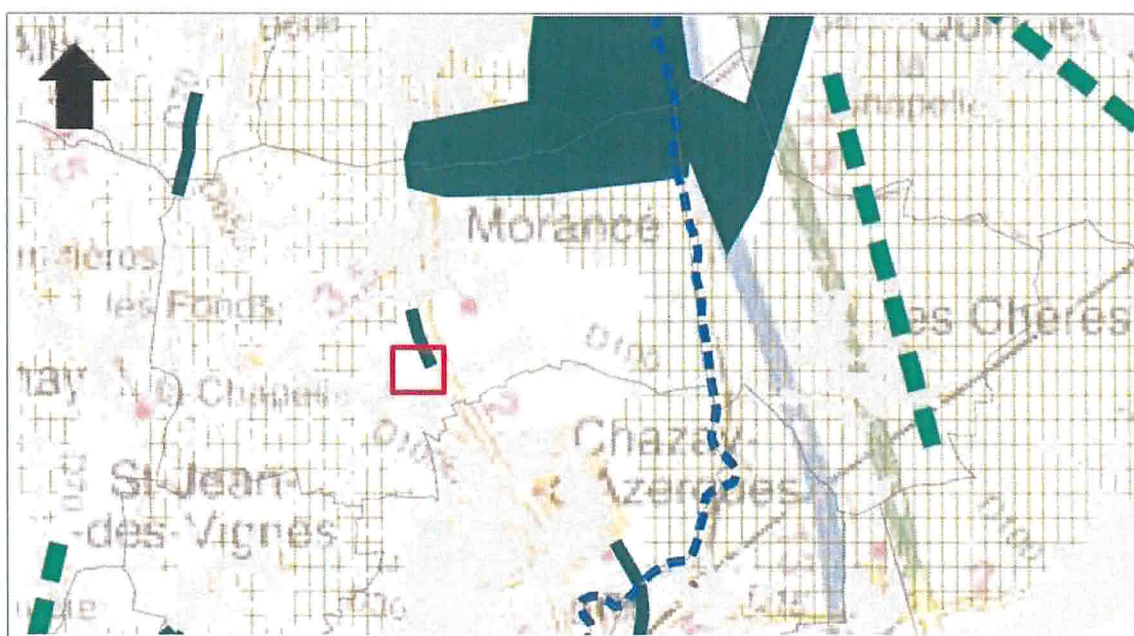
1. URBANISME

1.1 Le SCOT du Beaujolais

Le SCOT du Beaujolais a été approuvé en juin 2009 et une modification n°2 a été engagée et arrêté en septembre 2018.

Le Beaujolais souhaite affirmer son identité et ne pas être perçu comme une banlieue de Lyon :
« être un territoire d'accueil résidentiel, d'activités économiques et une destination touristique ;
préserver au maximum son cadre de vie et ses paysages qui constituent l'une de ses principales richesses organiser son territoire pour un meilleur service rendu aux habitants et aux entreprises et offrir à tous ses partenaires de l'aménagement du territoire une vision cohérente sur le long terme ».

L'infrastructure verte et bleue du SCOT



Légende

Source : SCOT Beaujolais

- Espace naturel remarquable
- Espace d'intérêt écologique majeur
- Espace agricole stratégique
- Forêt
- Corridor écologique, passage d'animaux**
 - aquatique
 - aérien
 - terrestre majeur
 - terrestre
- Coulée verte

Périmètre de la DP

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de Morancé s'inscrivent dans le cadre du SCOT Beaujolais et se déclinent autour des thèmes majeurs suivants : mettre au cœur du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales, développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée, accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais

Le projet communal tient compte du niveau de polarité dans laquelle la commune de Morancé est inscrite à l'échelle du SCOT. La commune de Morancé appartient à la polarité type 2 de Anse. Ce niveau 2 correspond à des pôles d'accueil structurants correspondant à des agglomérations disposant d'une bonne desserte (actuelle et future) en transport collectif et de services structurés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT Beaujolais recense sur le territoire de Morancé des coulées vertes dont une le long de la RD 30 au droit du site du clos de Beaulieu. Cette coulée verte correspond à un corridor écologique entre deux zones urbanisées. Il s'agit d'un axe de déplacement d'orientation Est/Ouest pour la faune.

1.2 Le PLU de Morancé.

Le PLU de la commune de Morancé a été approuvé le 26 octobre 2015 et n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique.

Le PADD du PLU de Morancé se structure autour des principaux axes suivants :

- Maîtriser la croissance démographique, en l'adaptant à la capacité de ses équipements collectifs ;
- Diversifier l'offre de logements, notamment en vue de favoriser l'accueil des jeunes ménages et le maintien des personnes âgées ;
- Poursuivre la politique d'accueil et de diversification des activités économiques en vue d'optimiser l'offre d'emploi au niveau local au regard de l'évolution de la population et prévoir l'extension de la zone d'activités ;
- Maintenir et développer l'activité commerciale du centre village ;
- Améliorer les déplacements entre les quartiers excentrés, les hameaux et le centre et également en direction des communes voisines et de l'Azergues.
- Préserver la richesse du patrimoine naturel (espaces boisés, parcs, ...) ;
- Respecter les paysages emblématiques (coteaux viticoles, hameaux de caractère
- Protéger les espaces agricoles, notamment ceux à fort potentiel agronomique et paysager (espaces agricoles sensibles repérés au SCOT et plus précisément les espaces viticoles, la Plaine des Chères) ;
- Intégrer la gestion des risques (ruissellement, PPR inondation, ...).

Le PADD identifie également un axe de développement spécifique pour le domaine du Clos Beaulieu :

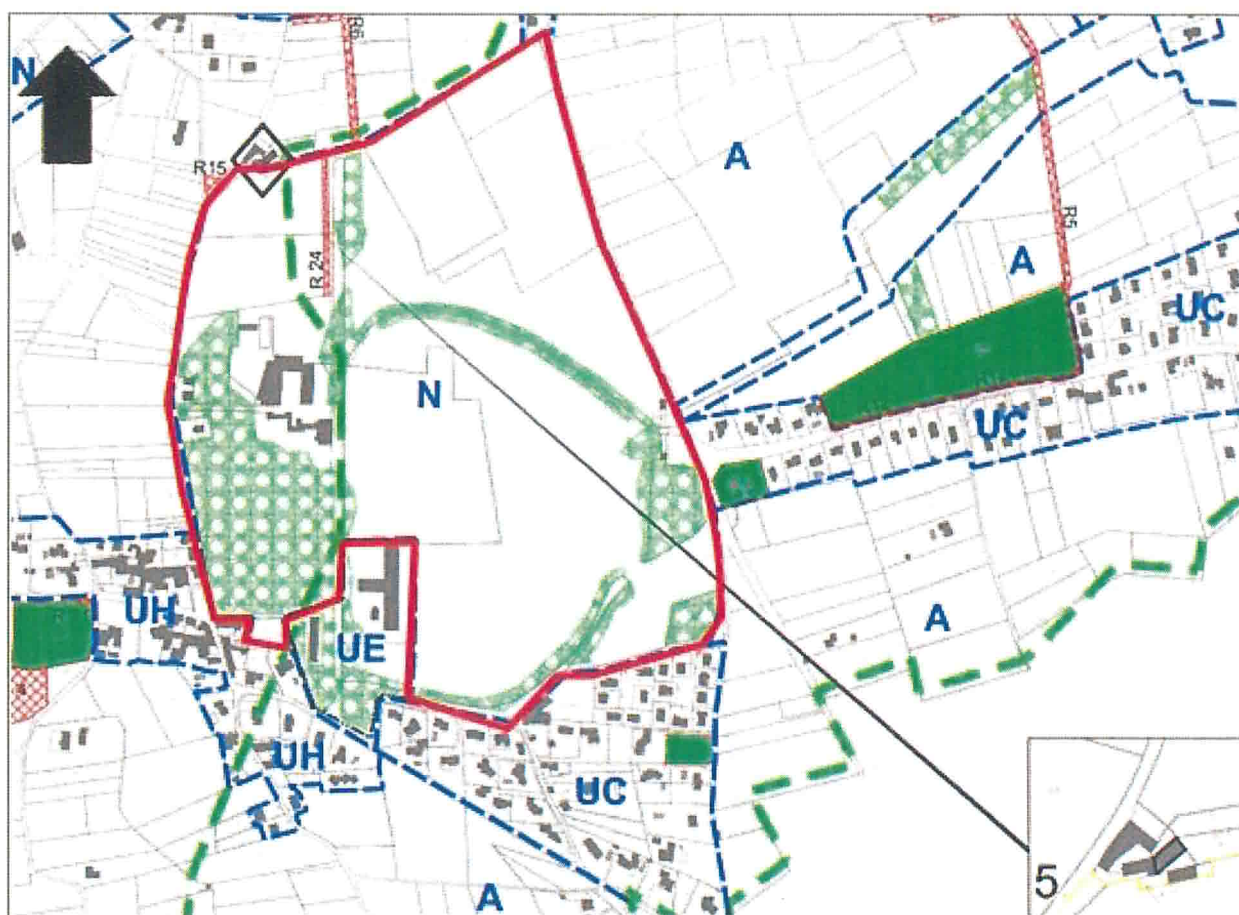
- **Instaurer un périmètre d'étude sur le site de Beaulieu**, au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, afin de définir un projet d'aménagement global s'inscrivant dans le projet de développement de la commune et en cohérence avec les objectifs définis dans le SCOT du Beaujolais. Ce projet devra concilier le caractère patrimonial fort de ce domaine et préserver la dominante paysagère et naturelle du parc, mais aussi permettre la réutilisation de la friche médicale à des fins d'habitat.

A l'approbation du PLU, les zones naturelles et agricoles représentent plus de 89 % du territoire de la commune (cf tableau des surfaces).

	<i>Surface Totale</i>	<i>Surface Résiduelle</i>
UA	13	0
UB	41	2,1
UC	12	0
UC1	5	0
UH	13	0
Zones urbaines à vocation principale d'habitat	84	2,1
1AUa	2	2
TOTAL DES ZONES U et 1AUa à vocation principale d'habitat	86	4,1
UI	9	0
UE	2	0
1AUi	0,96	0,96
2AUt	2,5	2,5
Zones urbaines et à urbaniser spécialisées	15	3,5
A	511	
Ap	45	
Ah	1	
N	270	
Zones agricoles et naturelles	827	

En termes réglementaires :

- Le domaine du Clos Beaulieu (bâtis, espaces extérieurs et parcelles agricole) est classé en intégralité en zone N « Zone naturelle et forestière » qui correspond à « une zone qui doit être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».
- Environ 20% du site du domaine du Clos Beaulieu est classé en Espace Boisé Classé (EBC).
- Un emplacement réservé (n°24) au bénéfice de la commune est inscrit au nord du domaine pour permettre la création d'une liaison piétonne, qui se prolonge à l'extérieur du domaine en direction du village avec l'emplacement réservé n°6.



Légende

Source : PLU de Morancé



Bâtiments repérés pour changement de destination en zone A ou N



Espaces Boisés Classés



Secteurs concernés par le bruit



Périmètre d'étude au titre de l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme



Servitudes de logement (S1 et S2) au titre de l'article L 123-1-5 4°



Interdiction du changement de destination des commerces au titre du 5° du II du L 123-1-5° du code de l'urbanisme



Périmètre d'application du Plan de Prévention des Risques Inondation : se reporter au zonage et au règlement annexés au P.L.U.



Secteur à risques : retrait et gonflement des argiles



Périmètre de la DP

Figure 4 : Extrait du plan de zonage du PLU de Morancé, (PLU de Morancé – 2015)

2. MILIEU PHYSIQUE

2.1 Topographie.

Le site présente une pente assez élevée comprise en 5 et 6 % d'Ouest en Est. A l'Est est présente la vallée de l'Azergues, tandis qu'à l'Ouest se trouvent les premiers coteaux du Beaujolais.

2.2 Géologie

Le territoire est concerné par deux ensembles géologiques :

- Les calcaires et les marnes issus des contreforts du Beaujolais ;
- La plaine alluviale de la Saône à l'extrémité Nord de la plaine des Chères.

L'étude géotechnique menée par le bureau d'études Antémys a mis en avant la présence d'argiles au droit du site d'étude. Elle a également précisé qu'aucune présence d'eau jusqu'à 2,8 m de profondeur n'a été relevé. L'étude conclut que la gestion du ruissellement du projet par infiltration à la parcelle n'est pas envisageable. Une solution par rétention et rejet à débit limité dans le réseau eaux pluviales de la route de Chazay devra être mise en œuvre.

2.3 La ressource en eau

La commune de Morancé est couverte par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 et par le contrat de milieu de l'Azergues 2015-2017.

- **La gestion de l'eau potable**

La gestion de l'eau est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Val d'Azergues (SIEVA).

La commune de Morancé est alimentée en eau à partir des installations de production du Syndicat Mixte d'Eau Potable Saône Turdine (station de traitement du Jonchay). Les eaux traitées à la station du Jonchay proviennent essentiellement des puits de captage situés en nappe alluviale de la Saône sur les communes de Quincieux et d'Ambérieux d'Azergues et dans une moindre mesure du captage du Divin (SIE Anse et Région) situé en nappe alluviale de l'Azergues, sur la commune de Anse.

D'après l'ARS, aucun captage d'alimentation en eau potable n'est implanté sur la commune de Morancé et aucun périmètre de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) ne s'étend sur cette dernière. Ainsi, le site d'étude n'est pas concerné par un captage d'alimentation en eau potable ou un périmètre de protection.

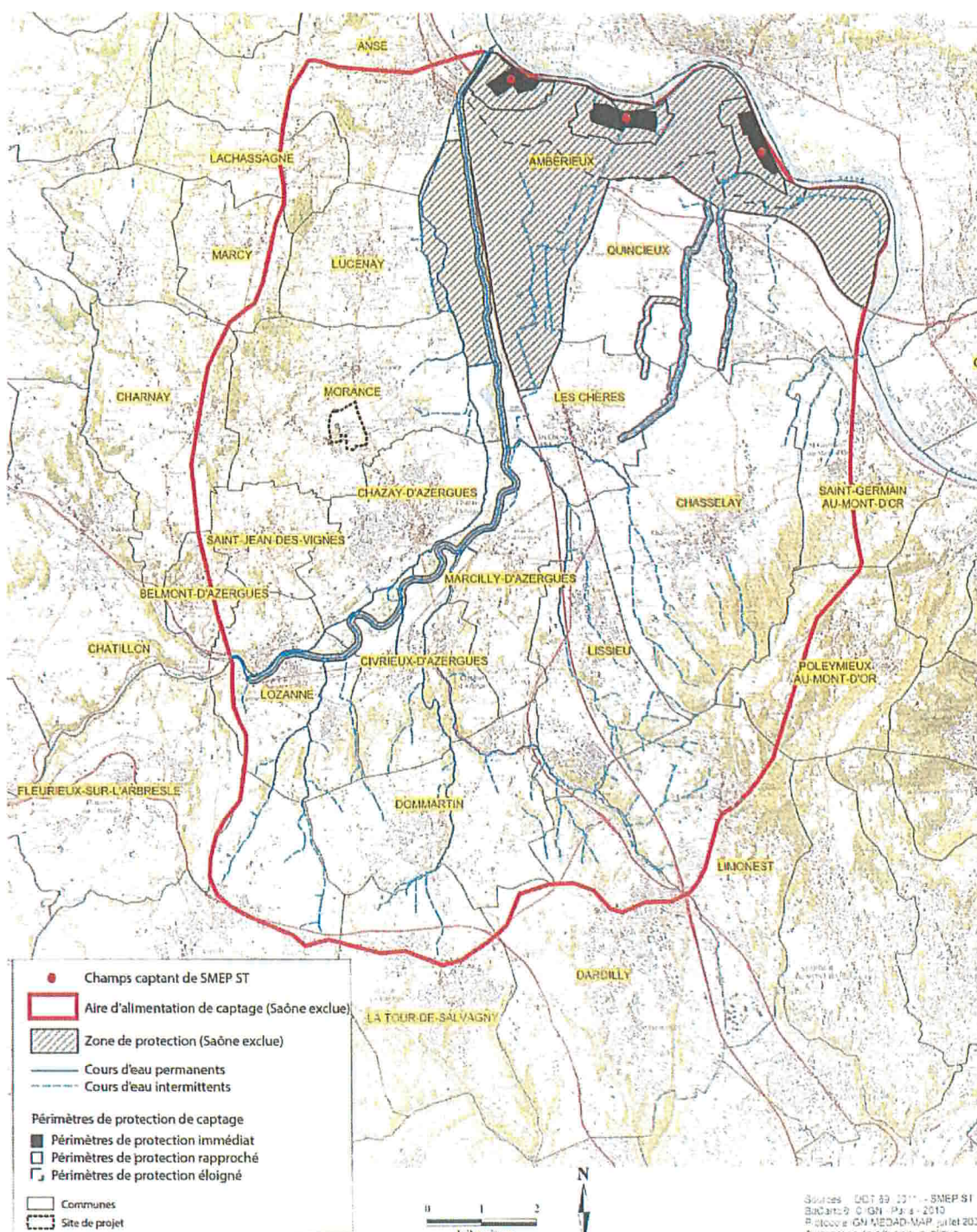


Figure 5 : Extrait de la carte des zones de protection de l'aire d'alimentation des captages de SMEP Saône-Turdine (source : PLU de Morancé)

• Les ressources en eau

Le réseau d'eau potable alimentant le clos est disposé comme suit :

- A l'extrême nord-est du Clos : présence d'une canalisation DN 60 / 30 m³/h / 8 bars représentant une alimentation possible en eau de 5 hl/min, qui est suffisante pour répondre aux besoins quotidiens en eau potable du futur pôle oenotechnique.

- A l'entrée ouest du Clos : présence d'une canalisation DN 100 F / 130 m3/h / 8 bars, qui est suffisante pour répondre aux besoins quotidiens en eau potable du reste du Clos, et notamment des pôles oenotouristique et administratif.

D'autre part, le projet de rediriger une partie des eaux des sources de Fontjards vers le Clos est envisagée pour permettre l'alimentation des bassins du parc historique.

D'après le rapport du PLU en vigueur, le réseau d'eau potable assure également la défense incendie. Des bornes et poteaux incendie sont répartis sur le territoire.

La défense incendie du domaine du Clos Beaulieu peut s'envisager de son côté de deux manières :

- soit, à partir d'un poteau d'incendie DN 100 branché sur la canalisation DN300 le long de la RD30,
- soit, à partir de la mise en place d'une réserve d'eau sur le site (ex : bache de stockage dédiée à l'incendie).

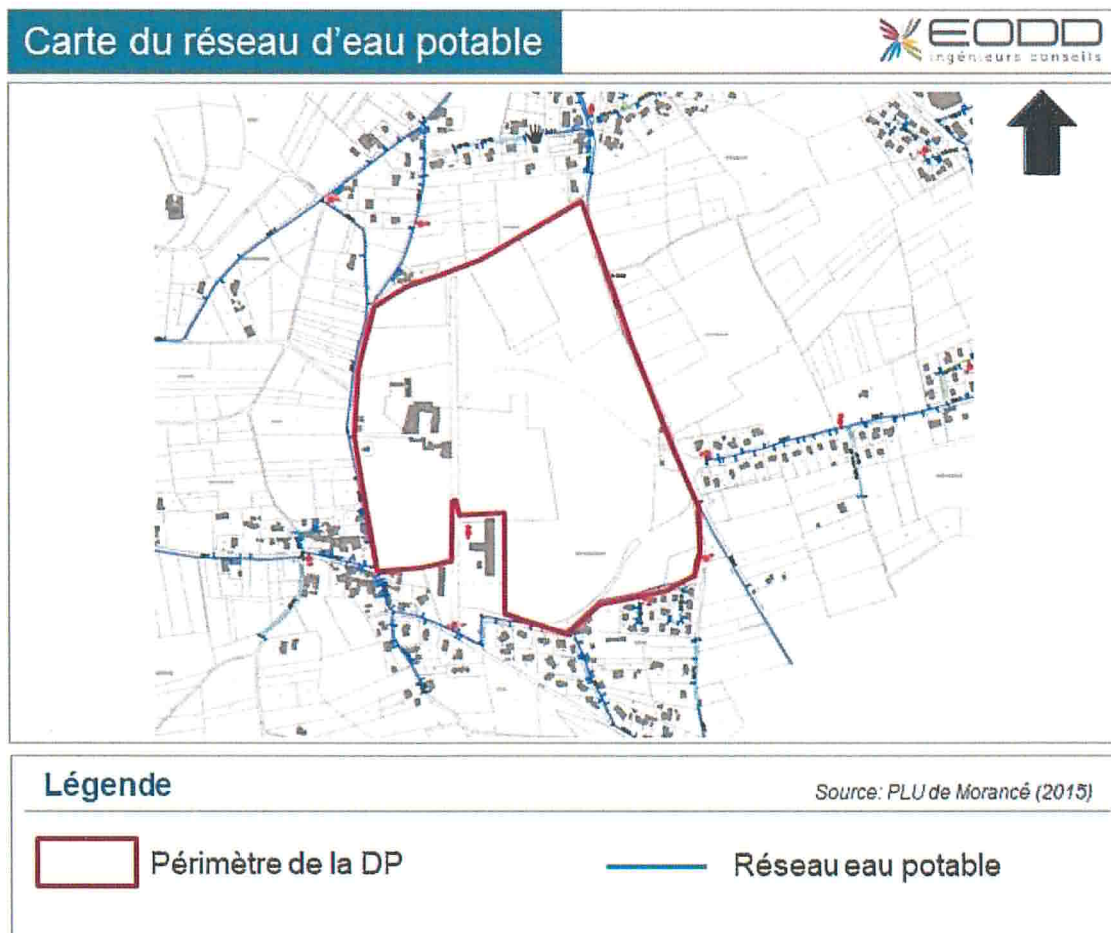


Figure 6: Carte du réseau d'eau potable au droit du site d'étude

- **Le système d'assainissement**

Les eaux usées

La compétence assainissement est portée par la commune de Morancé. Le site de Beaulieu, objet de la déclaration de projet est desservi par un assainissement collectif de type unitaire

d'après le PLU de Morancé. Les eaux usées sont envoyées à la station d'épuration de Morancé de type boue activée d'une capacité nominale de 5500 EH (Equivalent Habitants).

Aujourd'hui, la charge actuelle de la STEP en période de pointe approche les 2750 EH et devrait approcher les 3300 EH aux horizons 2030-2035, en intégrant les projets de raccordement des secteurs actuellement urbanisés et les prévisions démographiques.

La capacité résiduelle théorique de traitement s'élève donc à environ 2200 EH.

La STEP de Morancé est tout-à-fait en capacité d'absorber les besoins de traitement liés au projet de développement du domaine du Clos Beaulieu.

Les eaux pluviales

A l'échelle communale, la gestion des eaux pluviales se fait via la mise en place de bassins de rétention. Un bassin a été réalisé en 2015 dans le secteur du Tredo non loin du domaine du Clos Beaulieu.

Actuellement au vu du site et des espaces verts, l'eau ruisselle et s'infiltre de manière naturelle dans le milieu.

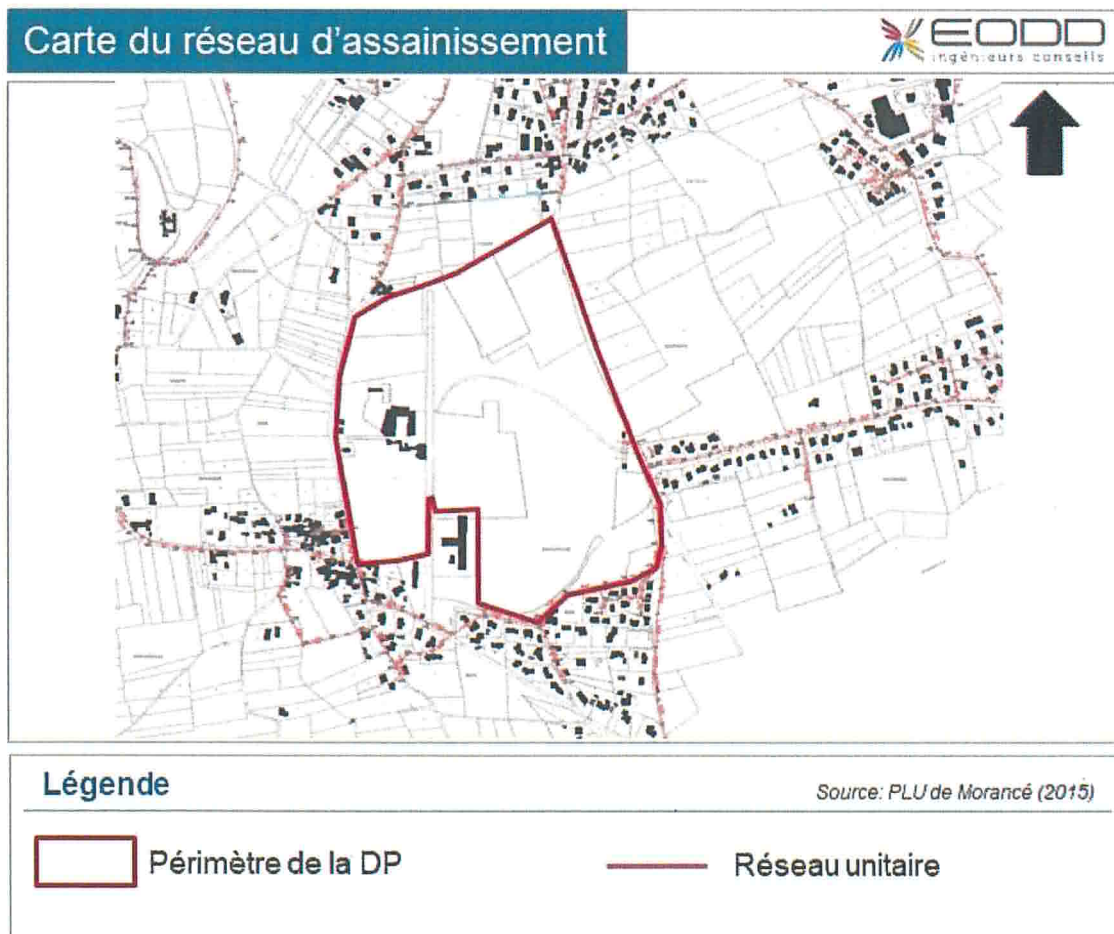


Figure 7 : Carte du réseau d'assainissement au droit du site d'étude

2.4 Sols et sous-sol

- **Site pollué**

Aucun site n'est identifié sur la commune de Morancé d'après la base de données BASOL des sites et sols pollués ou potentiellement pollués.

- **Site industriel**

Aucun site n'est identifié sur la commune de Morancé d'après la base de données BASIAS des anciens sites industriels et activités de services.

Le site d'étude n'est donc pas concerné par une pollution de sols.

- **Carrières**

D'après le schéma départemental des carrières du Rhône datant de 2001, le site de projet n'est pas concerné par des carrières ou un projet de création ou d'extension de carrière.

2.5 Risques et nuisances

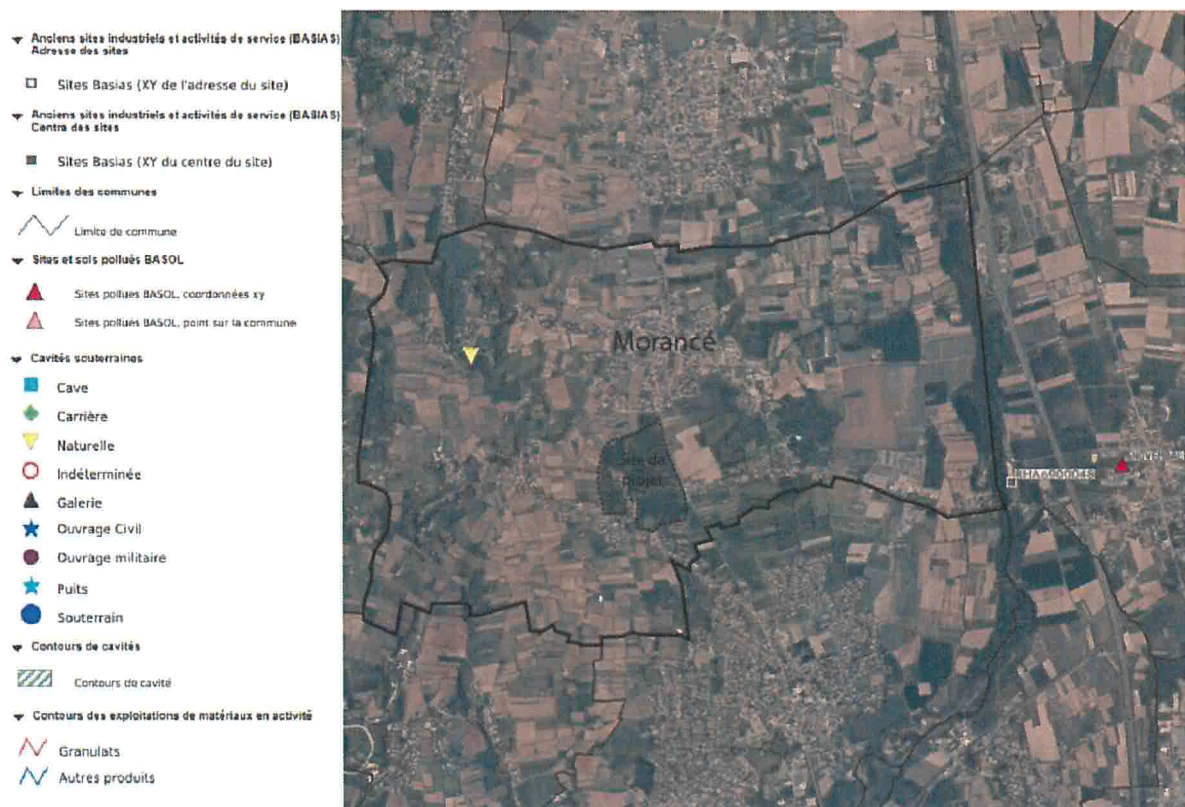


Figure 8 : Carte des risques naturels et technologiques (source : Géorisques)

Le DDRM du département du Rhône a été mis à jour en avril 2018. Sur la commune de Morancé, il recense les risques suivants :

- Risque sismique ;
- Inondation ;

- Mouvement de terrain – cavités souterraines ou marnières ;
- Retrait-gonflement des argiles ;
- Transports de Matières Dangereuses (TMD) ; via l'A6 se localise à plus de 2,5 km
- Risque radon ; Rhône département classé comme prioritaire
- Pollution de l'air (PPA aggro lyonnaise).

- **Risques sismiques**

Le domaine du clos Beaulieu est situé en **zone de sismicité 2 (Zone de sismicité faible)**.

- **Plan de Protection des Risques Naturels d'inondation (PPRNI)**

Le Domaine du clos Beaulieu se situe en dehors de la zone réglementée par le **Plan de Protection des Risques Naturels d'Inondation de l'Azergues approuvé en décembre 2008 ainsi que sur la carte des aléas du nouveau PPRNI. Ce dernier est actuellement en cours de révision.**

Cette zone blanche correspond à la partie du territoire communal non soumis au risque inondation de l'Azergues ou de ses affluents. Cependant certains aménagements qui y seraient implantés pourraient aggraver le risque inondation dans les zones déjà exposées.

Il est prescrit une maîtrise des ruissellements des eaux pluviales. Toute imperméabilisation nouvelle occasionnée par une opération d'aménagement ou construction nouvelle ou une infrastructure ou équipement, ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30 ans.

Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

- **Risques de ruissellement et de ravinement**

Le risque de ruissellement concerne l'ensemble du secteur des coteaux viticoles situés à l'ouest, en amont des zones urbaines. Depuis la réalisation de la carte des risques, ce secteur a fait l'objet de très importants travaux de rétention des eaux de ruissellement. Le SIVOM Beaujolais-Azergues a réalisé des travaux de protection contre les dégâts des eaux d'orages. Ces travaux ont consisté à organiser la collecte des eaux de ruissellement et à réaliser plusieurs bassins de retenue.

La commune a actuellement quatre bassins de rétention. Un cinquième bassin est en projet dans le secteur des Grandes Jarentes. De plus, des mesures de lutte contre l'érosion des terres ont été prises. L'ensemble du vignoble est enherbé, ce qui limite considérablement le ruissellement.

- **Aléas retrait – gonflement des argiles**

D'après le site Géorisques, le domaine du Clos Beaulieu est **concerné par l'aléa retrait – gonflement des argiles.**

La partie Est du site est couverte par une zone d'aléa moyen et tandis que la partie Ouest par une zone d'aléa faible.

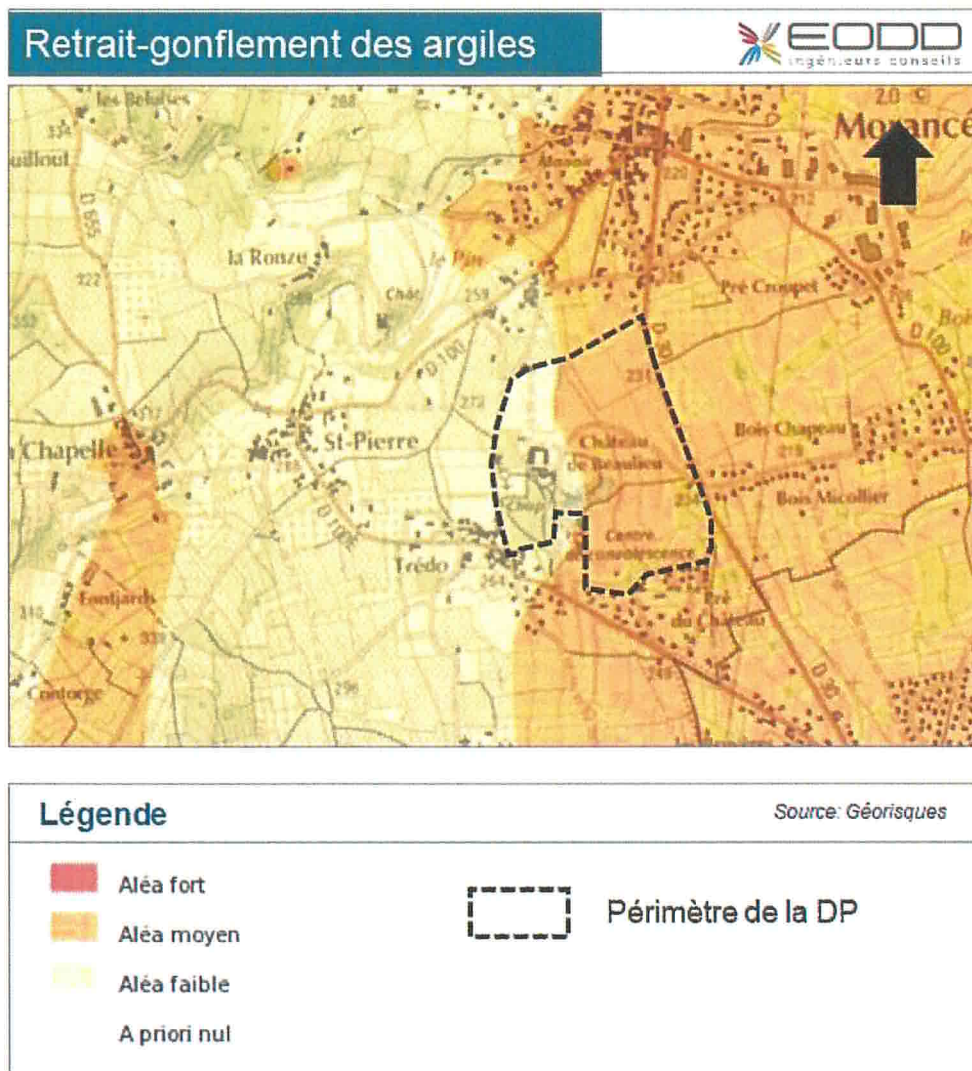


Figure 9 : Localisation du risque de retrait-gonflement des argiles au droit du site d'étude (source : Géorisques)

- **Zone de susceptibilité aux mouvements de terrain**

La partie Est du site du clos Beaulieu est concernée par une zone de susceptibilité aux glissements de terrain identifiée comme moyenne.

Une étude géotechnique a été réalisée par Antémys à la demande du porteur de projet sur la partie Nord-Est du site. Cette étude devra être consultée avant la réalisation des travaux afin de respecter les prescriptions de constructibilité mis en évidence par cette étude.

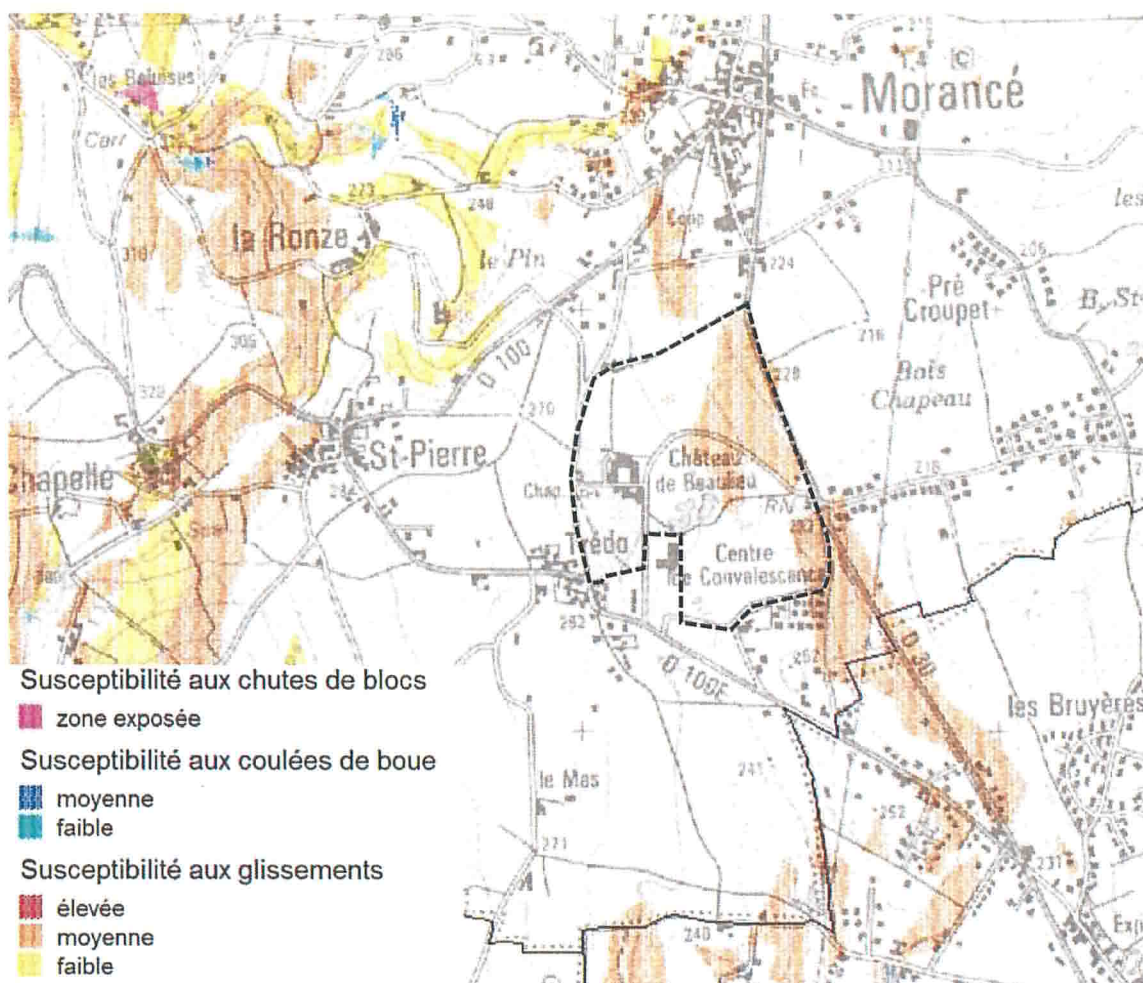
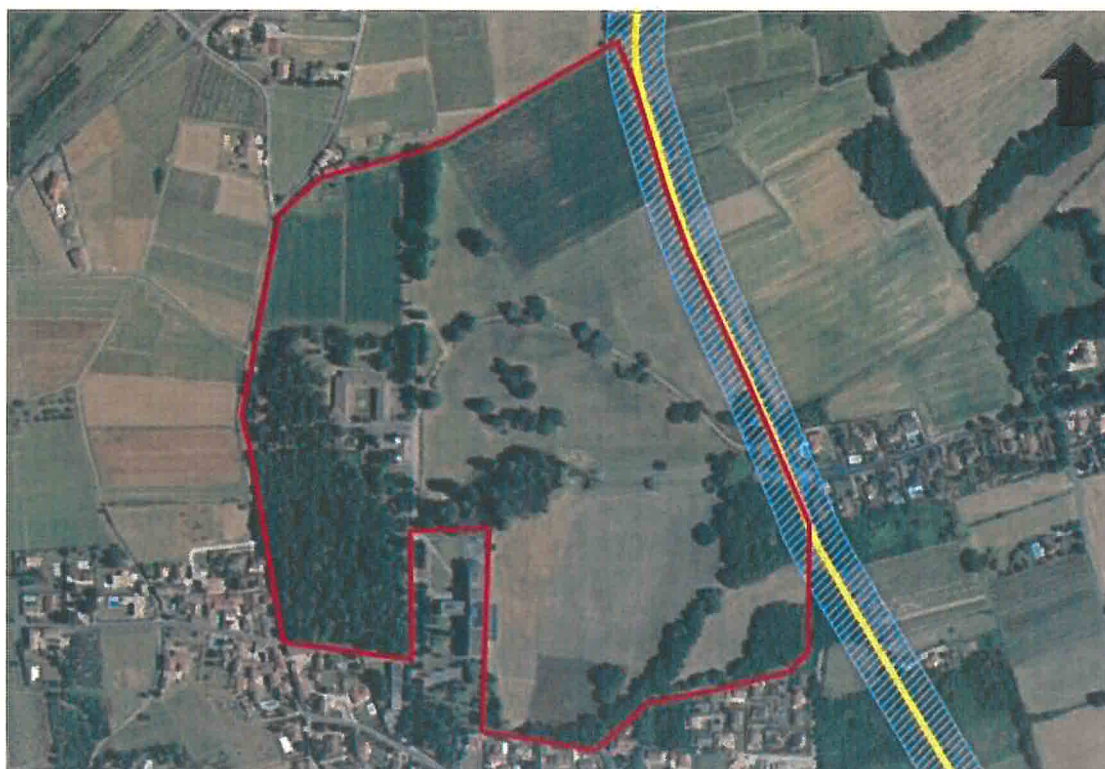


Figure 10 : cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrain, rapport BRGM, DDT du Rhône, Mai 2012

- **Nuisances acoustiques**

Le site concerné par la déclaration de projet est bordé à l'Est par la RD 30. Cette dernière fait l'objet d'un classement sonore. Elle est identifiée en catégorie 2, ce qui signifie que la bande affectée par les nuisances sonores est de 30 m de part et d'autre de la voirie. Dans cette bande de recul, des préconisations particulières en termes d'isolation acoustique doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement.

Dans le cadre du projet, aucune habitation n'est prévue le long de la RD 30.



Légende

Source : DDT 69
Echelle : 1 / 5 251

Classement sonore

— Catégorie 4



Bande affectée par les nuisances sonores



Périmètre de la DP

Figure 11 : carte des classement sonores des infrastructures de transport au droit du site d'étude

3. MILIEU NATUREL

Situé en retrait de l'urbanisation et délimité par un mur d'enceinte, le site de projet présente une mosaïque de milieux qui a su être préservée.

Le secteur de projet n'est pas concerné par des zones protégées ; cependant, des zones protégées sont localisés dans un rayon de 5km autour du projet (Natura 2000, ZNIEFF, ENS, ...).

Un pré-diagnostic écologique a été mené par le bureau d'études EODD en janvier/février 2019 afin de connaître les sensibilités du site. Cette étude sera continuée en l'année 2019, afin de réaliser un inventaire sur un cycle biologique complet afin de connaître précisément les milieux écologiques du site.

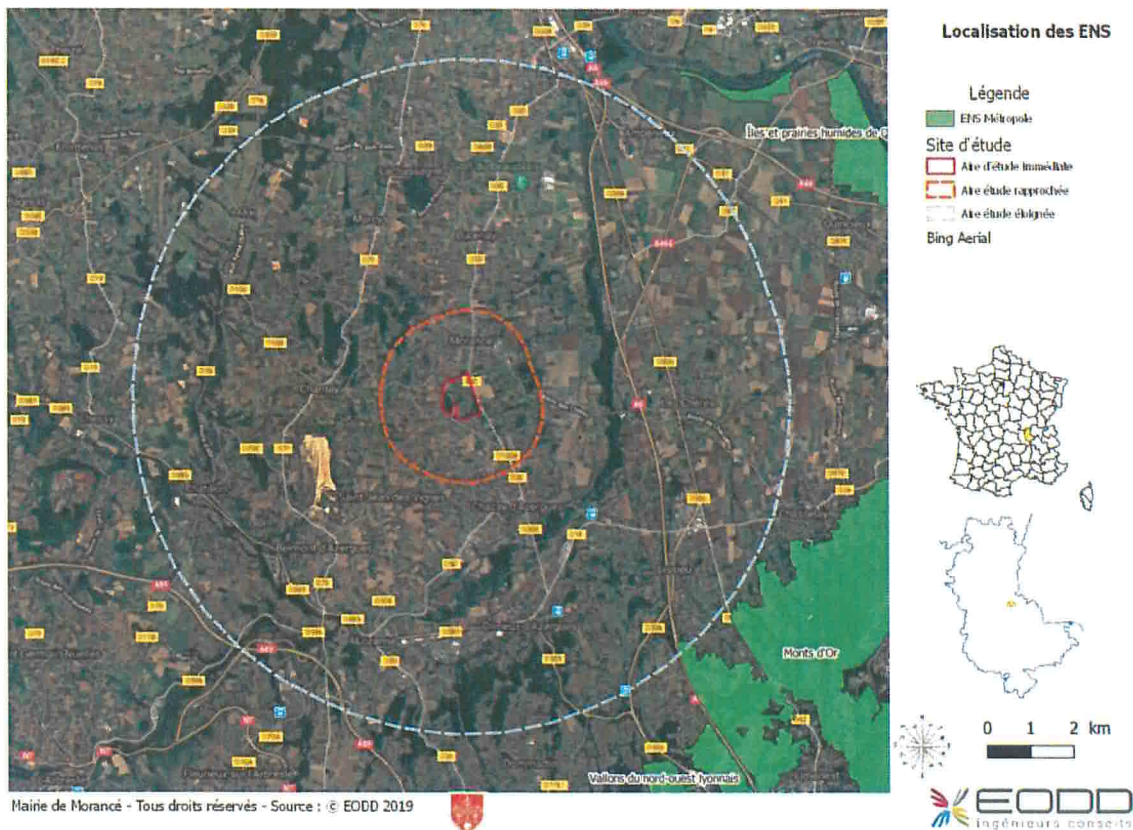
3.1 Les zonages règlementaires et les inventaires patrimoniaux

- **Espaces protégés**

Les espaces protégés (Natura 2000, APPB, réserves naturelles et nationales, parc naturel, etc) situés à moins de 5 km sont les suivantes :

- ENS (Espace Naturel Sensible) des Monts d'Or, à plus de 4 km.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé dans un rayon de 5 km. Le plus proche se localise à plus de 15 km à l'Est du site d'étude et il s'agit du site « La Dombes ».



- **Espaces patrimoniaux**

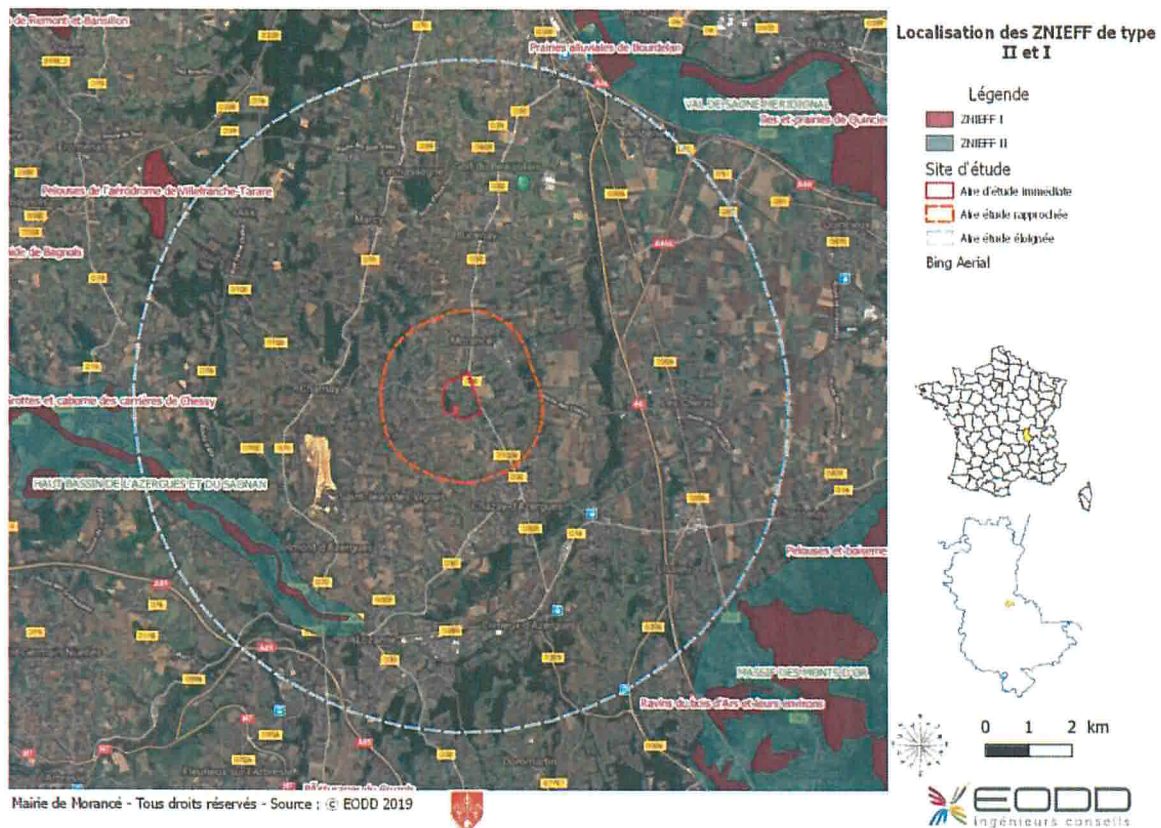
Les espaces d'inventaires patrimoniaux situés à moins de 10 km du secteur de projet sont les suivants :

ZNIEFF de type I :

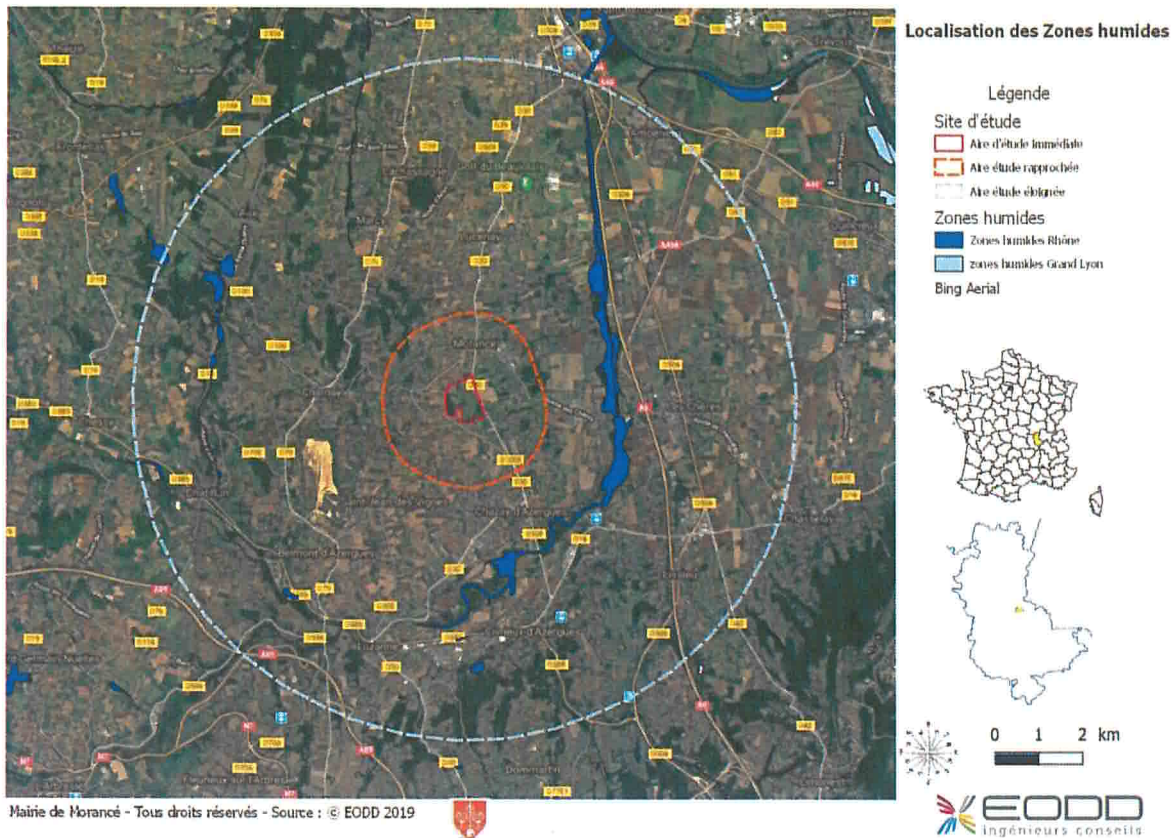
- Moyenne vallée de l'Azergues et vallée du Saonan (FR820031388).

ZNIEFF de type II :

- Haut bassin de l'Azergues et du Saonan (FR820031433).



Des zones humides sont recensées au droit du site d'étude au nombre de 23 par le département du Rhône et le Grand Lyon. Toutefois, aucune n'est localisée au sein du périmètre de la déclaration de projet.



Dans le cadre du pré-diagnostic écologique, une caractérisation des zones humides a également été réalisée sur le site en février 2019 essentiellement selon le critère pédologique. Une zone hydromorphe a été relevée.

Notons également qu'aucun cours d'eau ne traverse le site d'étude. Cependant, des bassins sont présents au sein du périmètre d'étude.



Légende

Echelle : 1 / 10 000
Source: Géoportail, EODD

	Périmètre de la DP		Bassin, cours d'eau
			Zone hydromorphe

3.2 Les fonctionnalités écologiques

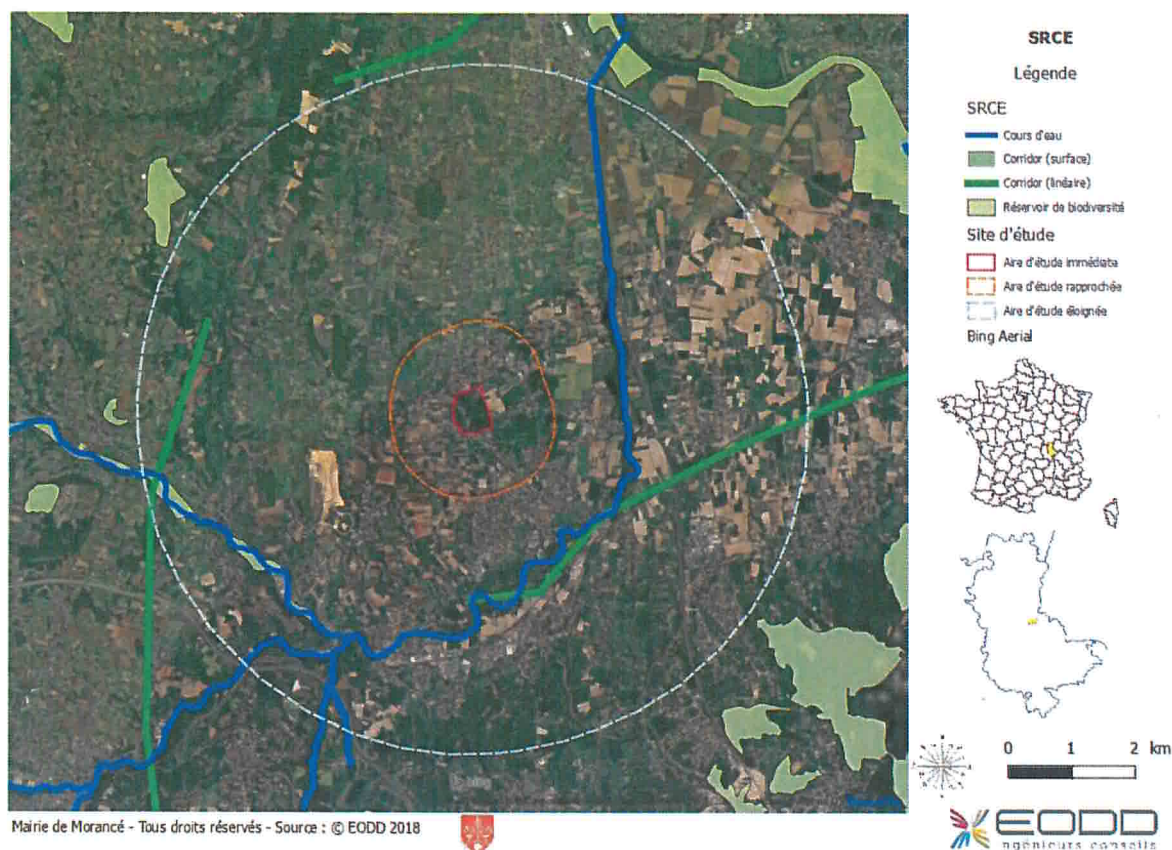
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Rhône-Alpes a été adopté par délibération du conseil régional du 19 juin 2014 et par arrêté préfectoral en juillet 2014.

Le SRCE n'identifie aucun élément écologique (réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) au niveau du site d'étude.

Le site d'étude n'entre pas dans la trame verte et bleue identifiée au SRCE de Rhône-Alpes.

Aucune zone naturelle n'est identifiée sur ou à proximité immédiate du site d'étude. Le clos de Beaulieu constitue un obstacle à la trame verte de ce secteur. Pour autant une coulée verte est matérialisée à proximité direct du site au niveau de la RD 30 selon un axe Nord/Sud (cf carte Infrastructure verte et bleue du SCOT 1.1 : le SCOT Beaujolais).

Au niveau local, le site d'étude est localisé à proximité de plusieurs cours d'eau et de plusieurs corridors écologiques linéaires. Les ZNIEFF de type I sont considérées comme des réservoirs de biodiversité. Le réservoir de biodiversité le plus proche est celui qui reprend le périmètre de la ZNIEFF de type I « Moyenne vallée de l'Azergues et vallée du Saonan ».



Notons que le site d'étude est clos (mur d'enceinte ou clôture) ; le déplacement de la faune est plus que limité, avec notamment un obstacle au libre déplacement de la faune terrestre selon l'axe Est/Ouest.

3.3 Inventaire écologique du site

Comme indiqué précédemment, le domaine du Clos Beaulieu fait l'objet d'un pré-diagnostic écologique pour définir au mieux les enjeux écologiques sur le site.

- Campagnes de terrain**

Le tableau suivant présente les périodes des investigations naturalistes.

Dates	Condition climatique	Prospections réalisées
15/01/2019	Beau temps	Repérage site, Oiseaux dont rapaces nocturnes, Chiroptères
22/02/2019	Beau temps	Caractérisation des zones humides (critère pédologique)

• **Avifaune**

NOM VERNACULAIRE	NOM SCIENTIFIQUE	PN FR	DO	LR MON	LR EU	LR FR - Hivernants	LR FR -De passage	LR RA Hivernants	LR RA de passage	ZNIEFF RA
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	NA	/	LC	LC	/
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	NA	/	DD	DD	SM
Bruant zizi	<i>Emberiza cirlus</i> Linnaeus, 1758	III	I	LC	LC	/	NA	LC	LC	/
Canard colvert	<i>Anas platyrhynchos</i> Linnaeus, 1758	/	II + III	LC	LC	LC	NA	LC	LC	/
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	NA	NA	LC	LC	/
Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i> Linnaeus, 1758	III	II	LC	LC	NA	/	LC	LC	/
Corbeau freux	<i>Corvus frugilegus</i> Linnaeus, 1758	/	II	LC	LC	LC	/	LC	LC	A
Corneille noire	<i>Corvus corone</i> Linnaeus, 1758	/	II	LC	LC	NA	/	LC	LC	/
Effraie des clochers	<i>Tyto alba</i> (Scopoli, 1769)	III	I	LC	LC	/	/	LC	/	/
Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	/	II	LC	LC	LC	NA	LC	LC	/
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i> (Linnaeus, 1758)	/	II	LC	LC	NA	/	LC	LC	/
Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla</i> C.L. Brehm, 1820	III	I	LC	LC	/	/	Sédentaire	Sédentaire	/
Grive draine	<i>Turdus viscivorus</i> Linnaeus, 1758	/	II	LC	LC	NA	NA	LC	LC	/
Grive litorne	<i>Turdus pilaris</i> Linnaeus, 1758	/	II	LC	LC	LC	NA	LC	LC	/
Grive mauvis	<i>Turdus iliacus</i> Linnaeus, 1766	/	II	NT	NT	LC	NA	LC	LC	/
Grosbec casse-noyaux	<i>Coccothraustes coccothraustes</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	NA	/	LC	LC	/
Merle noir	<i>Turdus merula</i> Linnaeus, 1758	/	II	LC	LC	NA	NA	LC	LC	/
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	/	NA	Sédentaire	Sédentaire	/
Mésange bleue	<i>Parus caeruleus</i> Linnaeus, 1758	III	I	LC	LC	/	NA	LC	LC	/
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i> Linnaeus, 1758	III	I	LC	LC	NA	NA	LC	LC	/
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	/	/	NA	Sédentaire	Sédentaire	/
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	NA	/	LC	LC	/
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	/	/	Sédentaire	Sédentaire	D
Pic vert	<i>Picus viridis</i> Linnaeus, 1758	III	I	LC	LC	/	/	Sédentaire	Sédentaire	/
Pie bavarde	<i>Pica pica</i> (Linnaeus, 1758)	/	II	LC	LC	/	/	Sédentaire	Sédentaire	/
Pigeon biset domestique	<i>Columba livia domestica</i> (Gmelin, 1789)	Espèce non concernée, espèce semi-domestique								
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i> Linnaeus, 1758	/	II + III	LC	LC	LC	NA	DD	DD	/
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i> Linnaeus, 1758	III	I	LC	LC	NA	NA	LC	LC	/
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	NA	NA	LC	LC	/
Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i> Linnaeus, 1758	III	I	LC	LC	/	/	Sédentaire	Sédentaire	/
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i> (Frisvaldszky, 1838)	/	II	LC	LC	/	NA	Sédentaire	Sédentaire	/
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i> (Linnaeus, 1758)	III	I	LC	LC	NA	/	Sédentaire	Sédentaire	/

PN FR : Protection nationale : Arrêté du 29 octobre 2009. **III :** Article III : Espèce et habitats de reproduction et de repos protégés.

DO : Directive Oiseaux 1979. **I :** Annexe I : Espèce nécessitant la mise en place de Zone de Protection Spéciale. **II :** Annexe II : Chasse réglementée. **III :** Annexe III : Commercialisation réglementée.

LR FR : Liste Rouge Nationale 2016. **VU :** Vulnérable. **NT :** Quasi-menacée. **LC :** Préoccupation mineure. **DD :** Données insuffisantes. **NA :** Non applicable. **NE :** Non évaluée.

LR RA : Liste Rouge Rhône-Alpes 2008.

ZNIEFF : Espèces déterminantes ZNIEFF en Rhône-Alpes. **D :** Déterminante. **A :** Alpien. **SM :** Subméditerranéen.

En conclusion :

- **L'Alouette lulu**, espèce inscrite en Annexe I de la Directive Oiseaux et « Vulnérable » en Rhône-Alpes.

L'espèce a été entendue sur le site. A l'heure actuelle, il est trop tôt pour connaître l'utilisation précise du site par l'espèce, notamment en période de reproduction. La reproduction apparaît pour autant comme potentielle.

- Le **Chardonneret élégant**, espèce considérée comme « Vulnérable » au niveau français.

Deux individus ont été observés sur le site. A l'heure actuelle, il est trop tôt pour connaître l'utilisation précise du site par l'espèce, notamment en période de reproduction. La reproduction apparaît pour autant comme potentielle.

- Le **Choucas des tours**, espèce considérée comme « Quasi-menacée » en Rhône-Alpes.

L'espèce a été entendue sur le site. De même que pour les deux précédentes espèces, il est trop tôt pour connaître l'utilisation précise du site par l'espèce, notamment en période de reproduction. La reproduction apparaît pour autant comme potentielle avec la présence de nombreuses cavités favorables pour la nidification

- **L'Effraie des clochers**, espèce « Vulnérable » en Rhône-Alpes.

Des pelotes de rejections et des fientes ont été observées dans une partie des combles du bâtiment viticole. Une autre partie des combles de ce bâtiment n'a pu être visitée, mais elles sont accessibles de l'extérieur par une lucarne de toit et peuvent donc être utilisées par l'espèce pour sa nidification.

- Le **Moineau domestique**, espèce « Quasi-menacée » en Rhône-Alpes.

L'oiseau a été contacté au sud-est du site. Espèce sédentaire, la reproduction est potentielle sur le site.

- Le **Pic noir**, espèce inscrite en Annexe I de la Directive Oiseaux.

Un individu a été contacté dans le boisement. La période de reproduction de l'espèce débute en janvier. La reproduction de l'espèce sur le site est donc actuellement considérée comme « possible » dans le boisement.

- La **Pie bavarde**, espèce non protégée mais considérée comme « Quasi-menacée » en Rhône-Alpes.

Des individus ont été contactés sur le site. Au vu de la période d'inventaire, il est trop tôt pour connaître l'utilisation précise du site par l'espèce, notamment en période de reproduction. La reproduction apparaît pour autant comme potentielle.

• **Amphibiens**

NOM VERNACULAIRE	NOM SCIENTIFIQUE	PN FR	DHFF	LR MON	LR EU	LR FR	LR RA	ZNIEFF RA
Grenouille verte (sens large)	<i>Pelophylax Fitzinger, 1843</i>	III	/	/	/	/	/	/
Triton alpestre	<i>Ichthyosaura alpestris (Laurenti, 1768)</i>	III	/	LC	LC	LC	LC	A/C

PR FR : Protection nationale : Arrêté du 19 novembre 2007 - **III :** Article 3 : Individus protégés
DHFF : Directive Habitat-Faune-Flore 1992.
LR FR : Liste Rouge Nationale 2015. **LC :** Préoccupation mineure
LR RA : Liste Rouge Rhône-Alpes 2015.
ZNIEFF : Espèces déterminantes ZNIEFF en Rhône-Alpes. **A :** Alpien **C :** Continental

La visite du site a permis de mettre en avant les potentialités d'habitat : plusieurs pièces d'eau permanentes sont favorables à la reproduction des amphibiens ; les boisements, apparaissent quant à eux comme des habitats favorables pour la phase terrestre de ces espèces.



Figure 12 : Plan d'eau localisé au Nord su site d'étude

- **Reptiles**

Malgré la période encore très précoce pour inventorier les reptiles, une espèce a été contactée sur le site d'étude, il s'agit de la Couleuvre verte et jaune. Deux individus ont été observés en hibernation, une dans une cave et l'autre au niveau d'un autre bâtiment.

Les potentialités d'habitat pour ce groupe sont délimitées par un mur en pierre qui offre de nombreuses caches et zones de thermorégulation pour ce groupe taxonomique. Les tas de pierres et de lisières sont d'autant de milieux favorables au développement de nombreuses espèces.



Figure 13 : Couleuvre verte et jaune dans le four



Figure 14 : Habitats favorables aux reptiles (mur et tas de pierres)

- **Mammifères terrestres**

A l'heure actuelle, ce sont 10 espèces qui ont été recensées.

Le Chevreuil d'Europe a été entendu à proximité ; il est pour le moment impossible de savoir si l'espèce utilise ou non le site malgré le mur d'enceinte.

La Fouine a été inventoriée grâce à ses excréments trouvés dans les combles. En ce qui concernent les micromammifères, toutes les espèces ont été inventoriées à partir des pelotes de rejections trouvées dans les bâtis. Ces espèces sont potentiellement présentes sur le site d'étude.

NOM VERNACULAIRE	NOM SCIENTIFIQUE	PR FR	DHFF	LR MON	LR EU	LR FR	LR RA	ZNIEFF RA
Campagnol des champs	<i>Microtus arvalis</i> (Pallas, 1778)	/	/	LC	LC	LC	LC	/
Campagnol roussâtre	<i>Clethrionomys glareolus</i> (Schreber, 1780)	/	/	LC	LC	LC	LC	/
Chevreuril européen	<i>Capreolus capreolus</i> (Linnaeus, 1758)	/	/	LC	LC	LC	LC	/
Crocidure musette	<i>Crocidura russula</i> (Hermann, 1780)	/	/	LC	LC	LC	LC	/
Écureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	II	/	LC	LC	LC	LC	/
Fouine	<i>Martes foina</i> (Erxleben, 1777)	/	/	LC	LC	LC	LC	/
Mulot à collier	<i>Apodemus flavicollis</i> (Melchior, 1834)	/	/	LC	LC	LC	LC	/
Mulot sylvestre	<i>Apodemus sylvaticus</i> (Linnaeus, 1758)	/	/	LC	LC	LC	LC	/
Musaraigne couronnée	<i>Sorex coronatus</i> Millet, 1828	/	/	LC	LC	LC	LC	/
Souris grise	<i>Mus musculus</i> Linnaeus, 1758			LC	LC	LC	LC	/
PN FR : Protection nationale : Arrêté du 23 avril 2007. II Article III : Espèce et habitats de reproduction et de repos protégés. DHFF : Directive Habitat-Faune-Flore 1992. LR FR : Liste Rouge Nationale 2017. LC : Préoccupation mineure LR RA : Liste Rouge Rhône-Alpes 2008. ZNIEFF : Espèces déterminantes ZNIEFF en Rhône-Alpes.								

Les zones buissonnantes et les haies peuvent être utilisées par le Muscardin et le Rat des moissons. Malgré l'enclavement du site, la présence du Hérisson d'Europe, ainsi que du Lapin de garenne parmi les lapins domestiques, est considérée comme possible.

• Chiroptères

L'unique passage réalisé en janvier 2019 a permis de recenser une espèce, le Petit Rhinolophe. 5 individus ont été observés de manière visuelle dans les caves du château. A l'heure actuelle, il apparaît que ces caves sont utilisées par l'espèce durant la période d'hibernation.

Une visite de la plupart des combles a été réalisée, ce qui a permis de mettre en évidence l'utilisation des combles d'un bâtiment en période de reproduction par des chiroptères. Un passage en période estivale permettra de connaître les effectifs, le statut reproducteur et la (ou les) espèce(s) considérée(s).

En termes de potentialités d'habitat, le site présente aussi de fortes potentialités de gîte dans les arbres du site. En effet, de nombreuses cavités et micro-habitats sont présents et peuvent être utilisés par des espèces de chauves-souris arboricoles.

NOM VERNACULAIRE	NOM SCIENTIFIQUE	PN FR	DHFF	LR EU	LR FR	LR RA	ZNIEFF RA
Petit Rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i> (Bechstein, 1800)	II	II + IV	LC	LC	NT	D
PN FR : Protection nationale : Arrêté du 23 avril 2007. II Article III : Espèce et habitats de reproduction et de repos protégés. DHFF : Directive Habitat-Faune-Flore 1992. II Annexe II : Espèces nécessitant la désignation de ZSC. IV Annexe IV : Espèces strictement protégées LR FR : Liste Rouge Nationale 2017. NT : Quasi-menacée. LR RA : Liste Rouge Rhône-Alpes 2015. ZNIEFF : Espèces déterminantes ZNIEFF en Rhône-Alpes. D : Déterminante							

- **Insectes**

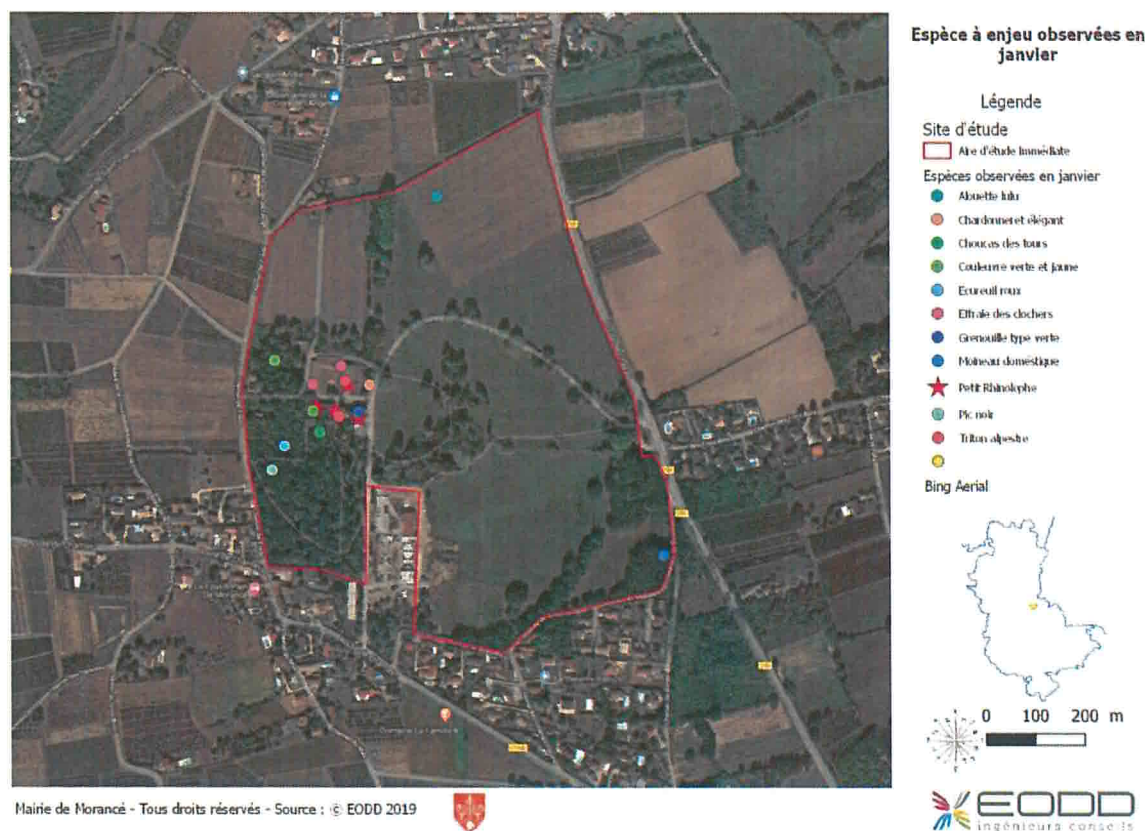
Malgré la période encore très précoce pour inventorier les insectes, une espèce a été observée. Il s'agit du Paon du jour, noté en hibernation dans les caves.

En matière de potentialités d'habitat, le site présente des prairies qui semblent offrir de nombreuses potentialités d'alimentation, aussi bien pour les chenilles (plantes hôtes) que pour les adultes.

NOM VERNACULAIRE	NOM SCIENTIFIQUE	PN FR	DHFF	LR EU	LR FR	LR RA	ZNIEFF RA
Paon-du-jour	<i>Aglais io</i> (Linnaeus, 1758)			LC	LC	LC	/
PN FR : Protection nationale : Arrêté du 23 avril 2007. DHFF : Directive Habitat-Faune-Flore 1992. LR FR : Liste Rouge Nationale 2012. LC : Préoccupation mineure LR RA : Liste Rouge Rhône-Alpes 2018. ZNIEFF : Espèces déterminantes ZNIEFF en Rhône-Alpes.							

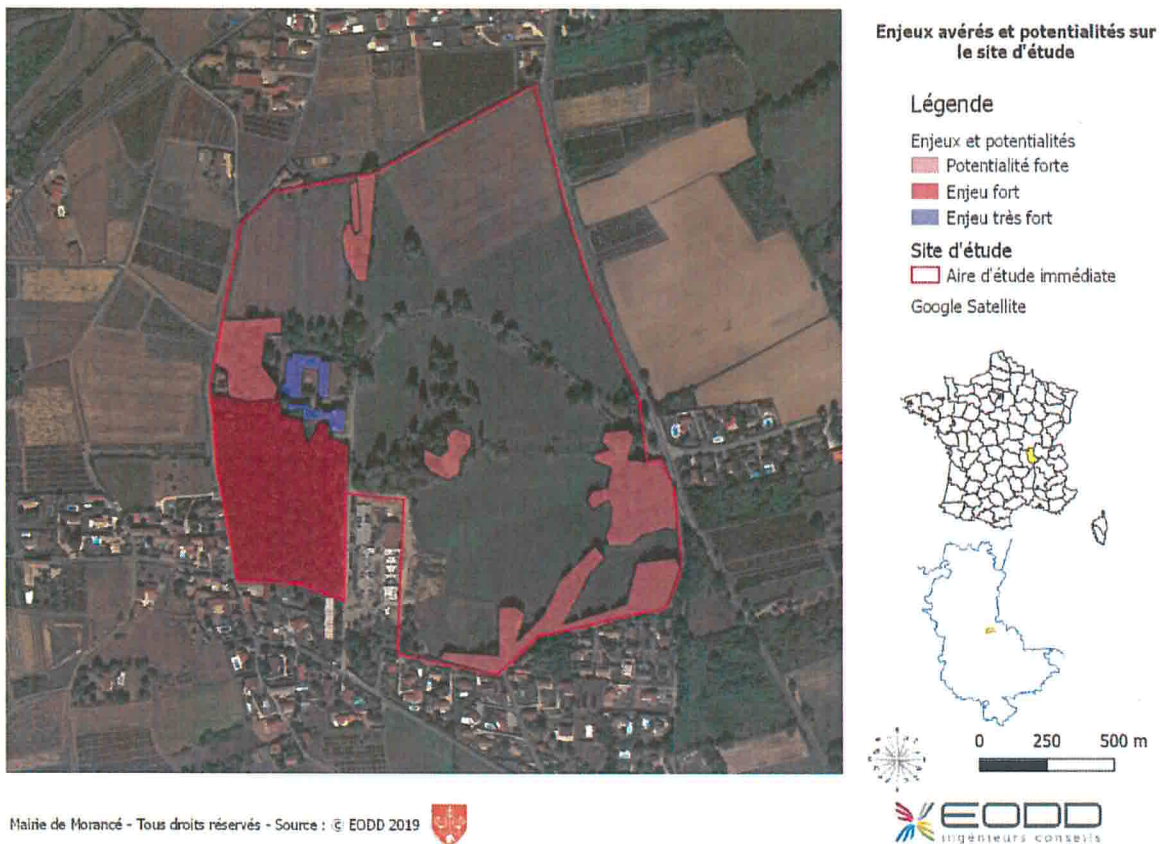
Concernant les papillons de nuit et les orthoptères, le site ne semble pas présenter des milieux favorables au développement des espèces à enjeu de papillons de nuits. La présence des odonates semble très favorable au vu des pièces d'eau présentes sur le site.

La carte ci-dessous inventorie les espèces protégées observées lors de la première campagne de terrain effectuée en janvier 2019.



La carte suivante présente les enjeux et les potentialités écologiques du site suite à ce premier diagnostic. Seul les enjeux forts et très forts, ainsi que les potentialités fortes, sont

représentés ; le reste du site est, pour le moment, identifié avec des potentialités faibles à modérées.



Les fonctionnalités écologiques sont très marquées au sein du clos entre le milieu terrestre (prairie, boisement) et le milieu aquatique (points d'eau). Ces deux milieux permettent à certains groupes comme les amphibiens de pouvoir faire leur cycle biologique complet.

En conclusion, le domaine du Clos Beaulieu présente des potentialités écologiques. Ces dernières ont été prises en compte dans le projet. Conscients de ces enjeux, la collectivité va continuer les inventaires pour orienter le porteur de projet dans son opération d'aménagement, afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux écologiques.

D'autre part, le diagnostic faune-flore sera fourni au porteur de projet, pour qu'il identifie si le projet doit être soumis au non à un dossier de dérogation au titre des espèces protégées.

3.4 Les espaces agricoles

D'après le département du Rhône, le domaine du Clos Beaulieu n'est pas concerné par la politique de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), issue de de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005.

Au sein du domaine du Clos Beaulieu, deux secteurs cultivés sont localisés dans la partie Nord. Il s'agit de cultures de blé et colza, avec une rotation de culture chaque année pour réduire l'appauvrissement de la terre.

La partie Est du domaine du Clos Beaulieu est classée en AOC – Beaujolais. Cette zone couvre la grande moitié ouest du territoire communal de Morancé, ainsi qu'une poche isolée dans la plaine ; elle représente une surface de 250 ha, soit 27% du territoire communal.

Aujourd'hui, la surface en AOC du site est occupée par un parc et une parcelle agricole qui n'est pas plantée en vigne.

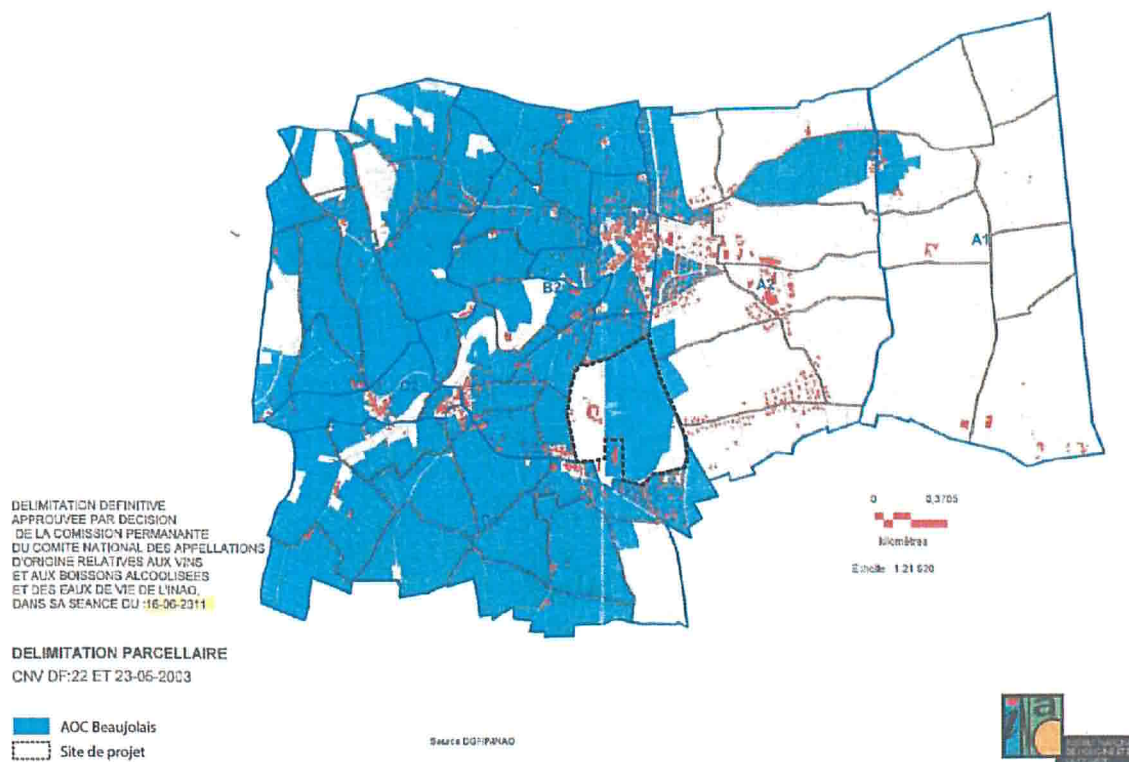


Figure 9 : Délimitation parcellaire de l'AOC Beaujolais, (source : DGFIP / INAO)

4. LE CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

4.1 Le paysage

- **Composition paysagère**

Dans le grand paysage, le domaine du Clos Beaulieu, qui bénéficie d'un environnement naturel, s'inscrit dans une plaine agricole encore de qualité, mais de plus en plus morcelée. Il constitue ainsi le dernier espace encore naturel préservant les identités des deux bourgs de Morancé et de Chazay-d'Azergues.

Le domaine du Clos Beaulieu peut se diviser en trois entités paysagères distinctes :

1. Les jardins enserrant les bâtiments à l'ouest du Domaine
2. Les espaces agricoles au nord
3. Le parc paysager au centre et au sud-est



Figure 15 : Localisation des entités paysagères du clos Beaulieu

- **Histoire du site**

Le parc est marqué par deux époques :

- **La Renaissance**, avec les jardins de part et d'autre de la maison forte, réalisés par Guillaume Marie Delorme en 1774 pour la famille Chaponnay, avec en particulier une belle cour intérieure située au centre du bâtiment dénommé « la cure », composé d'un bassin circulaire et d'art topiaire. Ces jardins sont un témoin important de son œuvre. De la conception initiale, il ne reste qu'un bassin circulaire au centre de la cour des communs, une allée de tilleuls aujourd'hui plantée de marronniers et la présence d'arbustes et bosquets, à l'arrière du château, peu entretenus.

Les proportions des espaces et la présence d'anciennes haies de buis taillés témoignent cependant encore de l'existence de ce jardin. Les massifs boisés sont essentiellement composés de chênes, érables et frênes.

La trame d'origine du jardin est aujourd'hui à l'abandon et s'enfriche en taillis forestier. Les buis sont dévastés par la pyrale chinoise et leur taille géométrique n'est quasiment plus perceptible.



- **Le XIXème siècle** avec la réalisation d'un jardin « à l'anglaise » mettant en scène le château. La composition du parc paysager du Clos Beaulieu est de qualité et les principes généraux de composition du parc sont encore clairement lisibles :
 - L'ouverture du parc sur le grand paysage : La vue sur le lointain reflète l'importance de l'ouverture sur le monde,
 - La constitution de percées visuelles internes de qualité sur les éléments bâtis du parc et plus particulièrement sur le château : mise en scène du château par un travail « d'effets en coulisse » réalisés à l'aide des plantations,
 - La souplesse et la douceur des mouvements de terrain,
 - La sinuosité des cheminements et une hiérarchisation de ces derniers,
 - Une alternance d'espaces boisés et de clairières ponctuées de bosquets et d'arbres isolés,
 - Une palette végétale riche et variée,
 - La présence de « fabriques » ou « folies » dans le parc.



La composition du parc repose sur une construction « en forme de cœur » ayant en son centre, à proximité du château, l'élément principal de composition du parc : les étangs (« les eaux calmes ») avec en continuité la rivière (« les eaux vives »).

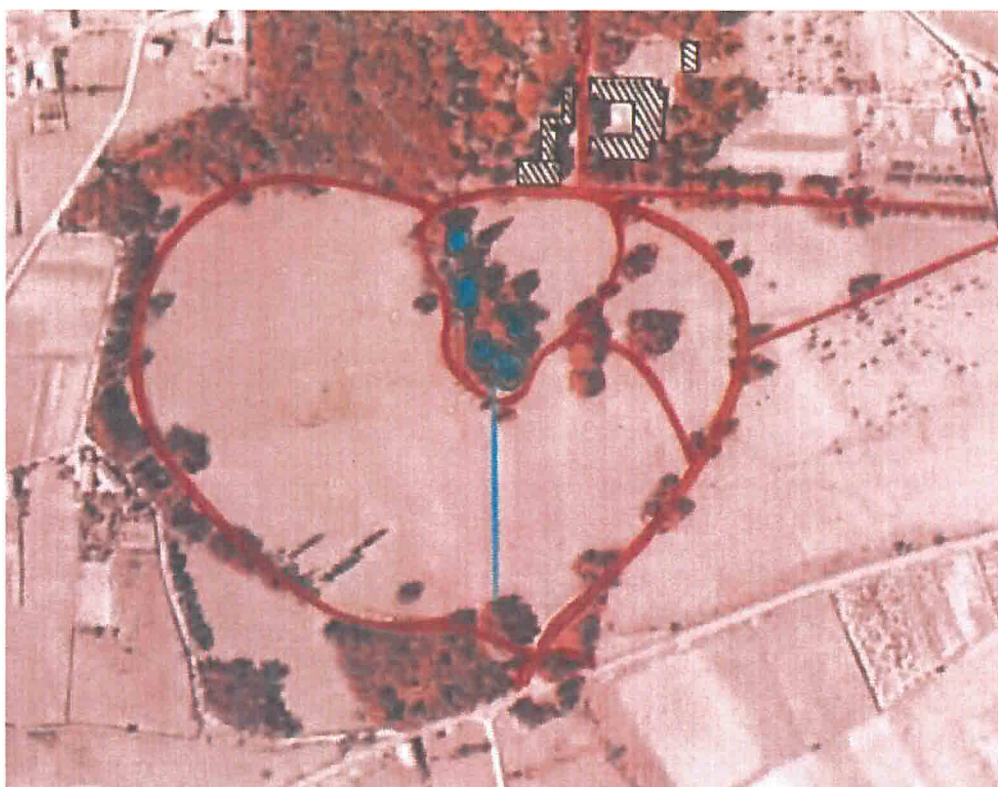


Figure10 : Reconstitution du plan du parc à partir d'une photo aérienne de 1944

Le plan de plantation du parc constitue un des éléments essentiels de composition. La grande majorité des végétaux date de la création du parc, ils sont de très grande qualité. La palette végétale sélectionnée lors de la réalisation du parc est très proche de celles des parcs paysagers en France. Les essences caduques (tilleuls, marronniers et chênes) dominent, mais les persistants sont présents en particulier avec les massifs de cèdres et de pins. Les essences sont toujours « nobles » avec en particulier la présence de Cyprès chauve (*Taxodium ascendens*), de Séquoia (*Sequoia sempervirens*), etc.

De nouvelles essences, encore rares en France à cette époque, y ont été introduites : pour exemple le cèdre du Liban (Jussieu 1760) ou le cèdre de l'atlas (1839).

L'équilibre entre les plantations et les clairières est d'une grande richesse. Les massifs sont homogènes et judicieusement positionnés. Peu de plantations nouvelles ont été introduites par la suite dans le parc paysager.

Des axes visuels sont mis en avant lors de la campagne de terrain. En effet, le château est légèrement surélevé par rapport au reste du site, cela permet d'avoir une vue en direction de l'Est, des coteaux viticoles et de l'Azergues.

4.2 Le diagnostic arboricole

L'étude arboricole, réalisée en février 2019 par le bureau d'étude FonSylve pour le compte de la SAFER, a permis de faire une analyse et un diagnostic précis des arbres existant sur le domaine du clos Beaulieu, au regard notamment de leur état sanitaire, de préciser leur niveau de remarquabilité et de proposer également un plan de gestion et de mise en valeur de ces boisements. Cette étude a permis de délimiter 10 grandes unités arborées sur l'ensemble du domaine.



4.3 Le patrimoine

- **Sites classés et sites inscrits**

Le domaine du Clos Beaulieu n'est concerné directement ou indirectement ni par un site classé, existant ou en projet et ni par un site inscrit existant ou en projet. En effet, le site du projet est éloigné des trois sites classés ou inscrits les plus proches et ne présente pas d'enjeux de co-visibilité :

D'après le site « atlas des patrimoines », des sites inscrits sont situés à moins de 5 kilomètres du site d'étude :

A - Terrains en contrebas des fortifications de Chazay-d'Azergues (Site inscrit situé à 1,8 km environ) ;

B - Place publique, château et Eglise de Charnay (Site inscrit situé à 2 km environ) ;

C - Château de Varax et son parc, Marcilly-d'Azergues (Site inscrit situé à 2,5 km environ).

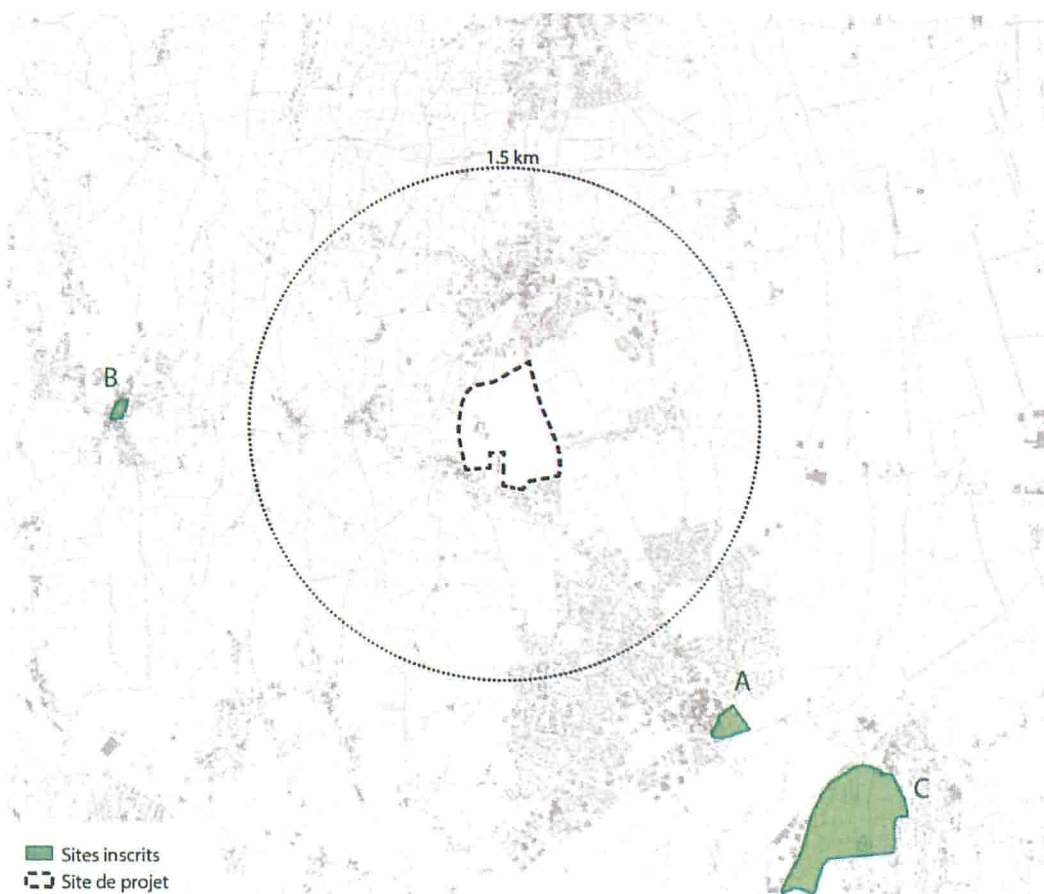


Figure 11 : Localisation des sites inscrits par rapport au site d'étude (source : Atlas des patrimoines)

- **Sites patrimoniaux**

La commune de Morancé, ainsi que les communes limitrophes, ne sont pas concernées par un **site patrimonial remarquable** d'après l'atlas des patrimoines.

- **Monument historique**

Le domaine du Clos Beaulieu est concerné par **trois périmètres de protection des 500 m des abords des monuments historiques** :

A: La maison forte du pin (le donjon, le corps du logis et la galerie sur portail), Inv. Sup. M.H. du 19/05/1994 ;

B: Le Manoir de Morancé (façades, toitures, escalier, salle du sud), Inv. Sup. M.H. du 08/06/1978 ;

C : L'abside de l'Eglise paroissiale de Notre Dame de l'Assomption Inv. Sup. M. H. du 19/01/1926.

Le principe de covisibilité, s'impose entre le domaine du Clos Beaulieu et ces monuments historiques.

La conception architecturale des nouveaux bâtiments devra faire l'objet d'une validation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

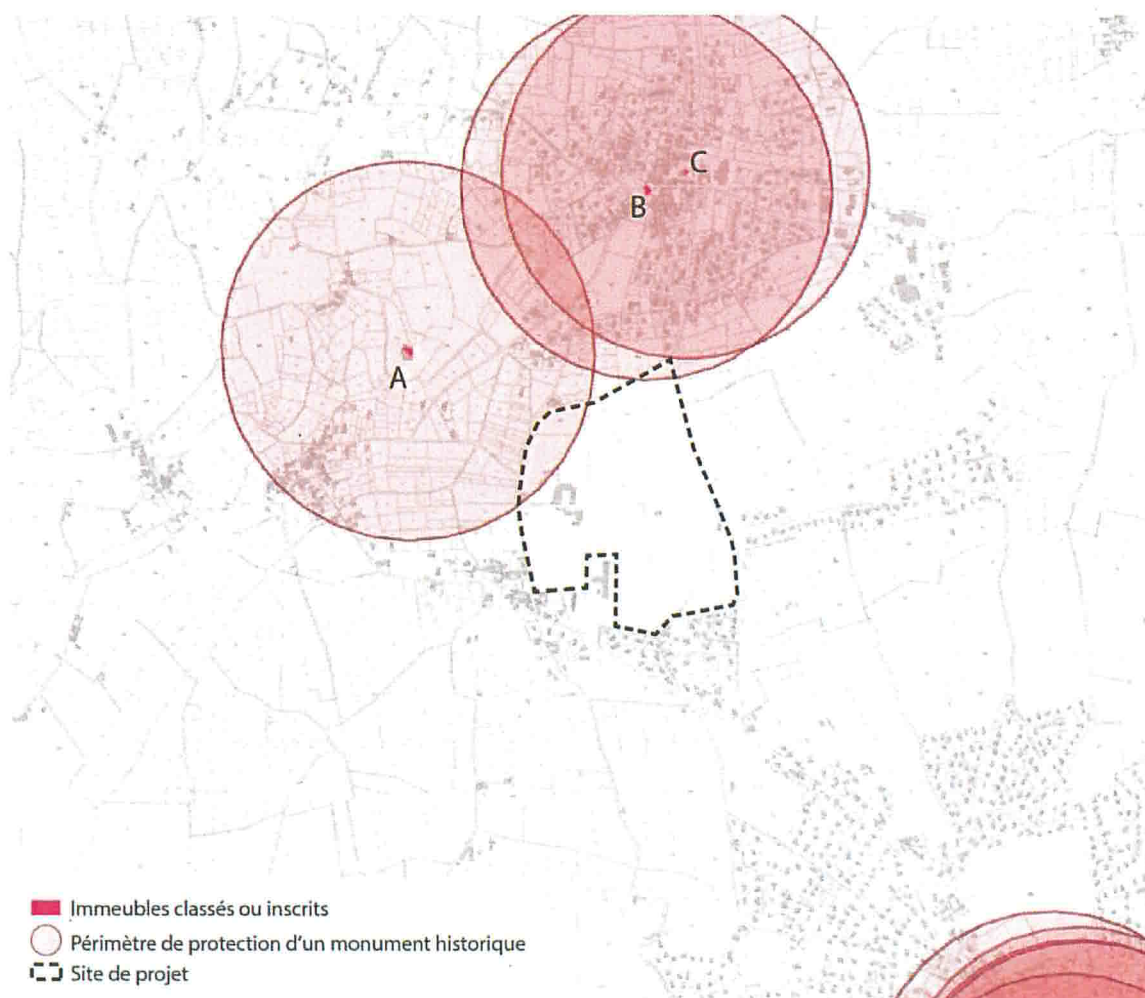


Figure 12 : Localisation des Monuments historiques et de leur périmètre de protection (source : Atlas des patrimoines)

- **Sites archéologiques**

D'après le site de l'atlas des patrimoines, le domaine du Clos Beaulieu n'est pas concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.

Pour autant, plusieurs entités archéologiques, dont le site du clos Beaulieu, sont identifiées dans le rapport de présentation du PLU de Morancé :

- Grotte des Sarrazins – Les Béluis : Outils en silex datant du paléolithique supérieur, mésolithique, néolithique ;
- Les Haies : Atelier de taille datant du paléolithique, néolithique ;
- Le Bourg : Eglise datant du Moyen âge ;
- Clos de Beaulieu : Maison forte du Moyen âge ;
- L'Izérable : indices de site (silex) du néolithique ;
- Le Pin : maison forte, enceinte du moyen âge ;
- Tredo : habitat du Haut moyen âge ;
- L'Izérable : indices de site gallo-romain (tuiles, céramiques).

Ces entités archéologiques n'ont aucune portée réglementaire. Elles informent le public des éléments patrimoniaux existants sur leur commune.

5. DEPLACEMENT

La desserte du domaine du Clos Beaulieu se fait par les infrastructures routières présentes : RD 30, le chemin de Tredo ou encore la route de Charnay. D'après le département du Rhône et la carte des trafics de 2013, la RD 30 enregistre en moyenne journalière annuelle 5 960 véhicules par jour.

En termes de transport en commun, ce sont 6 lignes de bus appartenant au département du Rhône qui desservent la commune de Morancé. Un arrêt de bus de la ligne 118 (Lyon – Belleville sur Saône) se localise sur la RD 30 au niveau de l'entrée du domaine du Clos Beaulieu.

Aucune gare n'est recensée sur la commune de Morancé.

6. GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets est gérée par la Communauté de communes Beaujolais Pierres Dorées. Sur la commune de Morancé, la collecte des déchets ménagers se fait en porte à porte une fois par semaine le mercredi. A contrario, la collecte des déchets recyclables a également lieu en porte à porte, mais une fois tous les quinze jours, également le mercredi.

Un Points d'Apport Volontaire (PAV) est implanté sur le territoire communale au droit du parking de l'espace des Haies, vers la zone d'activités.

7. AIR, ENERGIE, CLIMAT

Le SRCAE de la région Rhône-Alpes a été approuvé le 24 avril 2014. Il détermine :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter.
- Les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique.
- Les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

La région Rhône-Alpes participe pleinement à l'atteinte des objectifs nationaux :

	Les objectifs du SRCAE Rhône-Alpes	Les objectifs nationaux
Consommation d'énergie	-21.4% d'énergie primaire / tendanciel -20% d'énergie finale / tendanciel	- 20% d'énergie primaire / tendanciel
Emissions de GES en 2020	-29.5% / 1990 -34% / 2005	-17% / 1990
Emissions de polluants atmosphériques	PM10 -25% en 2015 / 2007 -39% en 2020 / 2007	-30% en 2015 / 2007
	NOx -38% en 2015 / 2007 -54% en 2020 / 2007	-40% en 2015 / 2007
Production d'EnR dans la consommation d'énergie finale en 2020	29.6%	23%

Source : SRCAE Rhône-Alpes - 2014

Figure 13 : Objectif nationaux et régionaux en termes d'économie d'énergie

Le SRCAE met en avant des objectifs climat, air, énergie pour les bâtiments.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération lyonnaise a été approuvé le 26 février 2014 ; la commune de Morancé est couverte par ce document. Aucune prescription particulière n'est mise en avant dans le PPA de l'agglomération lyonnaise au droit de la commune de Morancé.

8. SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES DU SITE ET NIVEAU D'ENJEUX

D'après l'état initial du site, des enjeux environnementaux ressortent, comme nous pouvons le voir dans le tableau ci-dessous, avec plus ou moins d'intensité. L'enjeu de la biodiversité est notamment particulièrement élevé sur le domaine du Clos Beaulieu et devra être bien pris en compte dans le projet d'aménagement du site.

Thématiques	Diagnostic	Niveau
Biodiversité	<p>Les enjeux sont forts pour plusieurs taxons dont a minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les amphibiens : triton alpestre ; - Les oiseaux : chardonneret élégant, effraie des clochers, pic noir, choucas des tours ; - Mammifère : petit rhinolophe, écureuil roux ; - Reptiles : couleuvre verte et jaune. <p>Diversité d'habitats (culture, prairies, boisements)</p>	FORT
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Clos de Beaulieu, site préservé présentant un intérêt patrimonial 	MODERE
Topographie / géologie	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur relativement plat favorable aux aménagements - Sol imperméable, non favorable à l'infiltration 	MODERE
Déplacement	<ul style="list-style-type: none"> - Desserte du site par les transports en commun (arrêt de bus implanté le long de la RD 30) - Entrée du site non dimensionnée pour accueillir des poids lourds 	MODERE
Risques naturel et technologique	<ul style="list-style-type: none"> - Aléa faible et moyen au retrait-gonflement des argiles - Etude géotechnique réalisée (reprendre les conclusions sur les prescriptions de constructibilité) 	MODERE
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Infiltration non préconisée sur le site - Présence d'un réseau unitaire 	MODERE
Ambiance acoustique	<ul style="list-style-type: none"> - Ambiance sonore peu élevée avec la RD 30 à l'Est. 	FAIBLE
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune prescription particulière n'est spécifiée dans les documents cadres 	FAIBLE
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Collecte en porte à porte pour les déchets ménagers et recyclés 	FAIBLE

L'ensemble de ces thématiques sont reprises et des mesures sont mises en place afin de d'éviter et de réduire les impacts sur le site.

PARTIE 3 : La traduction du projet au PLU de la commune de Morancé

Le PLU actuel de la commune de Morancé ne permet pas la réalisation du projet du domaine du Clos Beaulieu précédemment décrit. Après une analyse comparative des procédures possibles d'évolution du PLU, la commune a fait le choix de la procédure de la Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU, qui est une procédure spécifique, adaptée et ne transcrivant que le seul projet porté par la commune.

Pour permettre la mise en œuvre du projet du domaine du Clos Beaulieu dans le respect des qualités paysagères, patrimoniales et environnementales du site, la Déclaration de Projet :

- prévoit l'évolution et la modification d'un certain nombre de pièces du PLU actuel: le PADD, le zonage, le règlement et les outils graphiques réglementaires.*
- et propose la création d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sur le domaine du Clos Beaulieu pour aider à la bonne compréhension du projet.*

1. L'EVOLUTION DU PADD

Le PADD du PLU actuel identifie le domaine du Clos Beaulieu comme un site potentiel de projet pour la commune de Morancé :

- **Instaurer un périmètre d'étude sur le site de Beaulieu**, au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, afin de définir un projet d'aménagement global s'inscrivant dans le projet de développement de la commune et en cohérence avec les objectifs définis dans le SCOT du Beaujolais. Ce projet devant concilier le caractère patrimonial fort de ce domaine et préserver la dominante paysagère et naturelle du parc, mais aussi permettre la réutilisation de la friche médicale à des fins d'habitat.

Le PADD de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU viendra préciser et décliner les objectifs et les orientations de projet sur le domaine du Clos Beaulieu, en mettant aussi en avant l'intérêt général du projet.

2. L'EVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

2.1 Le zonage (règlement graphique).

Le PLU actuel de Morancé classe l'intégralité du domaine du Clos Beaulieu (29 ha) en zone naturelle à protéger N, qui correspond à « une zone qui doit être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

La Déclaration de Projet adaptera le zonage pour permettre la réalisation du projet du domaine du Clos Beaulieu dans sa globalité, en conservant cependant l'esprit de la zone N.

Les modifications suivantes seront apportées :

1)- Création au sein de la zone N d'un Stecal multisite (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), représentant une superficie totale de l'ordre de 9.9 ha **avec 4 secteurs distincts** correspondant aux différentes zones projet du domaine :

- Un Stecal Ns1 pour la construction du pôle œnotechnique (comprenant à la fois le centre œnotechnique et les constructions annexes – distillerie, tonnellerie, hangar agricole) avec la voirie et les aménagements extérieurs associés, au Nord-Est du site, d'une superficie de l'ordre de 5.7 ha.
- Un Stecal Ns2 pour l'aménagement du pôle œnotouristique et administratif autour du château et du bâtiment des archives et de la zone de stationnement, d'une superficie de l'ordre de 3.5 ha.
- Un Stecal Ns3 pour la construction du pôle artistique dédié aux industries culturelles et créatives avec la voirie et le stationnement associés, à la pointe Sud-Est du site, d'une superficie de l'ordre de 0.4 ha.
- Un Stecal Ns4 pour permettre la réhabilitation et le changement de destination des pavillons d'entrée du domaine côté RD 30, d'une superficie de 0.3 ha.

Ce Stecal multisite est délimité avec une certaine souplesse pour laisser de possibles marges d'évolution aux différents projets.

Il autorise au maximum **une nouvelle constructibilité de près de 9200 m² d'emprise au sol** sur l'ensemble du domaine du Clos Beaulieu (soit l'équivalent de 3% de la surface du domaine).

Sa surface représente un peu plus du tiers de la superficie de la zone N du domaine du Clos Beaulieu et un peu plus de 1% de l'ensemble de la superficie des zones A et N de la commune de Morancé.

Ce Stecal n'a pas d'influence sur les surfaces des zones N puisqu'il s'agit d'un sous indiqage de la zone N.

Ces zones STECAL comprennent un règlement spécifique, précisant les usages des sols et destinations des constructions, les morphologies et implantation des constructions (hauteur, implantation et densité), ainsi que les conditions de raccordement des réseaux.

2)- Classement du cœur du site en zone naturelle « patrimoniale » Np (de l'ordre de 6.1 ha), correspondant à l'emprise du parc central, pour sanctuariser cet espace naturel de grande qualité paysagère et patrimoniale.

Le règlement de la zone Np sera encore plus stricte que la zone N actuelle.

La création de cette zone Np traduit la volonté de la commune à préserver la qualité paysagère et écologique du site, et notamment du cœur du domaine.

Bilan des modifications apportées au plan de zonage du PLU de Morancé :

Zonage en vigueur	Surface du zonage en vigueur (ha)	Zonage après mise en compatibilité (ha)
A (A, Ap, Ah)	557	557
N	270	254
Np	/	6.1
Nstecal	/	9.9

2.2 Les EBC (Espaces Boisés Classés) – article L113-1 et R151-43-3 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés par le PLU, délimités par les documents graphiques du règlement, peuvent concerner des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Les boisements sont une composante paysagère importante du domaine du clos Beaulieu. Environ 20% du site (soit 6 ha) sont classés actuellement en EBC.

La conservation en EBC des boisements du site est un objectif majeur pour la commune, qui est intégré au parti d'aménagement de l'opération.

Des adaptations seront néanmoins apportées aux contours des EBC dans la Déclaration de Projet :

- soit pour mieux coller à la réalité de l'occupation boisée actuelle et pour mieux prendre en compte l'état et la qualité des boisements, en s'appuyant notamment sur le diagnostic arboricole, réalisé par le bureau d'études Fonsylve, qui dresse un état des lieux précis des arbres du clos Beaulieu (cf partie 2 – 4.2).

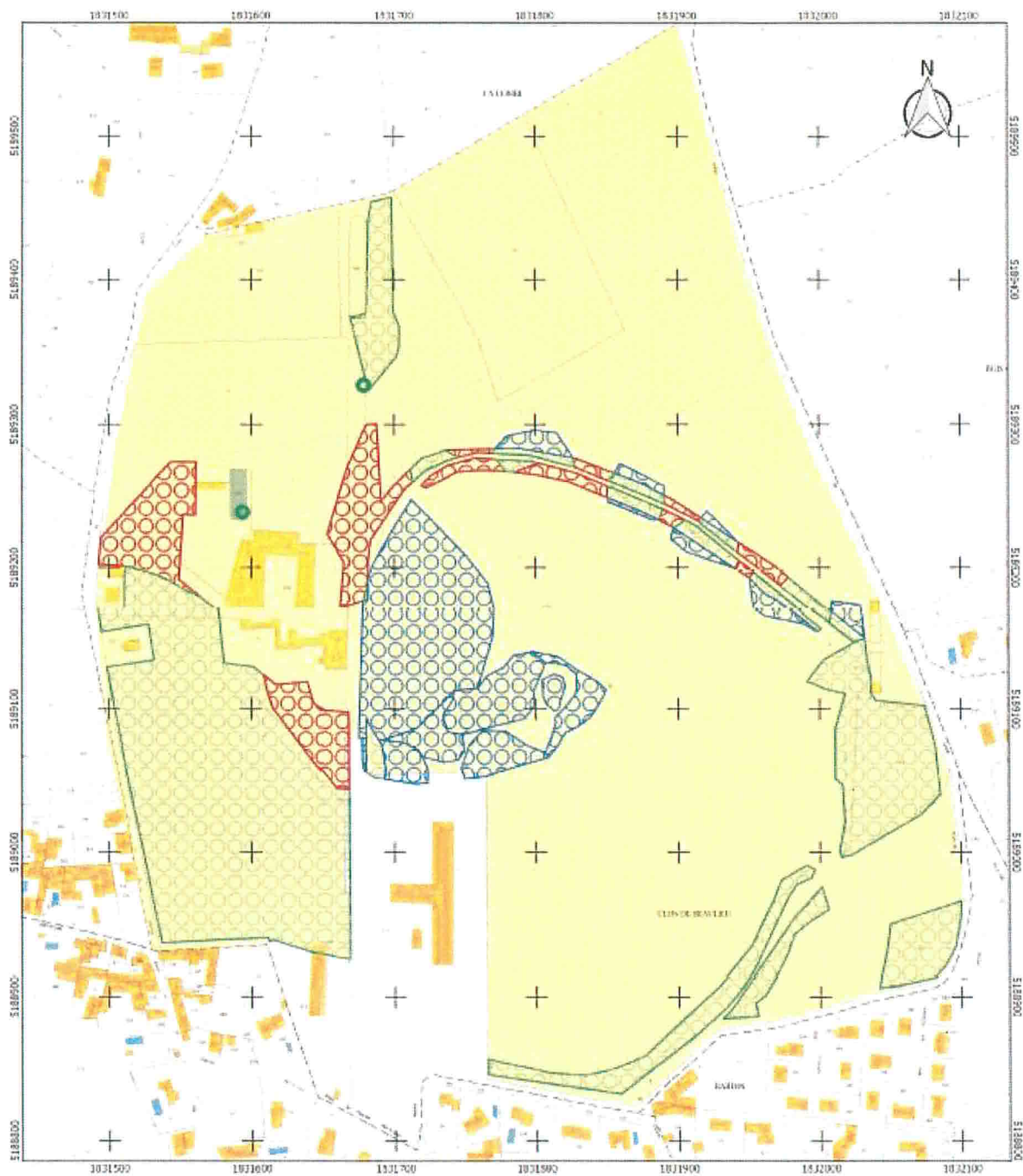
- soit pour rendre possible aussi la réalisation de certains aménagements de voirie ou d'espaces extérieurs inscrits au projet et contraints par la protection réglementaire actuelle des boisements.

A ce titre, il est proposé :

- de soustraire du classement actuel en EBC :
 - o Les boisements de faible qualité, au nord de l'entrée ouest, à proximité de l'ancienne glacière ;
 - o Le double alignement de marronniers /tilleuls au nord-est du bâtiment des Archives, en état assez piteux et concerné par le passage d'une voie de desserte ;
 - o Et les boisements au sud du château, peu qualitatifs et qui gagneront à être réaménagés.
- de réajuster les contours des EBC (en plus et en moins), qui accompagnent l'allée principale au centre du domaine, pour prendre en compte la réalité des bosquets boisés ;
- et de classer en nouveaux EBC :
 - o Le tour boisée des bassins, en tenant compte de la présence des pièces d'eau ;
 - o ainsi que toute la pelouse devant le château, qui comprend notamment de grands résineux, avec l'idée de préserver l'esprit du parc d'origine, tout en veillant à avoir une mise en valeur paysagère du site.

Il est proposé également de classer en EBC ponctuel deux arbres remarquables sur le domaine, un chêne et un tilleul, situés respectivement au nord et à l'ouest du bâtiment des archives.

Au final, la surface des EBC passe de 6 à 7 ha sur le domaine du Clos Beaulieu, avec le déclassement d'1 ha d'EBC existant et le classement de 2 nouveaux ha d'EBC (cf. carte ci-dessous)



Proposition de modification EBC

Beaulieu - Morancé

EBC à préserver

EBC à supprimer

EBC à créer en compensation

Identification ERP

0 50 100 150 200 m

Régime EBC à conserver : 4 91 91

Régime EBC à supprimer : 1 05 67

Régime EBC à créer en compensation : 1 98 67

EBC Actuel : 5 97 58

EBC proposé : 6 90 58

Coordonnées RGF L93 - CC46

Établi par L. STAUB - SAS Fonzyve - 42100 St Etienne

2.3 Les autres outils réglementaires graphiques.

- **Les ER (emplacements réservés).**

Un emplacement réservé (n°24) au bénéfice de la commune est inscrit au Nord du domaine pour permettre la création d'une liaison piétonne, qui se prolonge à l'extérieur du domaine en direction du village avec l'emplacement réservé n°6.

Cet ER n°24 sera supprimé dans la Déclaration de Projet, au regard du futur statut privé du domaine du Clos Beaulieu.

- **Les EBP (éléments bâtis patrimoniaux)** - articles L 151-19 et R 151-41-3° du Code de l'urbanisme

L'identification en EBP, par les documents graphiques du règlement, d'immeubles bâtis et de monuments, a pour but d'assurer, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, leur conservation, leur restauration et leur mise en valeur, ainsi que celles de leur ordonnancement par rapport aux espaces libres.

Pour assurer et afficher une meilleure préservation du patrimoine bâti remarquable du domaine du Clos Beaulieu, les bâtiments suivants seront inscrits en EBP dans la Déclaration de Projet :

- **Le château** (corps de bâtiment principal),
- **La chapelle,**
- **Les pavillons d'entrée,**
- **Le pigeonnier.**

L'inscription de bâtiments en EBP traduit la volonté de la commune à préserver le patrimoine du domaine du Clos Beaulieu.

- **Les bâtiments avec changement de destination possible**

Le programme d'aménagement du domaine du Clos Beaulieu prévoit la réhabilitation et la transformation d'usages d'un certain nombre de bâtiments existants.

Les documents graphiques du règlement identifieront les constructions pour lesquelles un changement de destination est possible :

- **Le château,**
- **Le bâtiment des archives,**
- **La maison du gardien, ainsi que la dépendance attenante,**
- **Le pigeonnier,**
- **Le pavillon de chasse,**
- **Les pavillons d'entrée.**

Les règlements de la zone N ou du secteur Stecal viendront préciser la nature des changements de destination autorisés.

2.4 Le règlement littéral

Dans la Déclaration de Projet, le nouveau règlement de la zone N sera modifié sur les points suivants :

- **Création d'un secteur Np, « patrimonial », avec un règlement plus restrictif que la zone N.**

- **Création d'un règlement propre au Stecal multisite**, qui pourra être régi par des règles particulières se substituant aux règles générales de la zone N.

A titre d'exemple, les règles du Stecal Ns1 pour la réalisation du pôle œnotechnique seront les suivantes :

STECAL Ns1 (pôle œnotechnique)

DESTINATION

Seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et viticole : chai d'élevage, hangar agricole, tonnellerie, distillerie.
- Les bureaux liés et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- Logements : logements saisonniers liés et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- L'aménagement d'aires de stationnement directement liées et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- L'aménagement de nouvelles voies de desserte liées et nécessaires à l'activité développée sur le site.

HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITE

Implantation : se reporter au règlement de la zone N.

Densité: le coefficient d'emprise au sol est limité à 13% (*rapport entre taille du STECAL et emprise des constructions*).

Hauteur : la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS : A préciser avec les concessionnaires réseaux

A titre d'exemple, les règles du Stecal Ns2 pour la réalisation du pôle œnotouristique et administratif seront les suivantes :

STECAL Ns2 (pôle œnotouristique et administratif)

DESTINATION :

Dans le bâtiment existant des Archives, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes, par changement de destination ou extension :

- Commerces de détail : l'aménagement de boutiques dédiés à la vente de produits liés à l'activité développée sur le site.
- Restauration : l'aménagement d'un restaurant et d'un bar à vin.
- L'aménagement de salles de réception, avec possibilité d'une extension limitée à 600 m² d'emprise au sol et à 4 m de hauteur.
- L'aménagement d'un musée scénographique

Dans le bâtiment existant du Château, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes, par changement de destination :

- L'aménagement de bureaux
- L'aménagement d'un centre de formation sur les métiers de la viticulture
- Hébergement touristique : l'aménagement de gîtes ou de chambres d'hôtes

Pour la maison du gardien, seuls sont autorisés son aménagement et son extension dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et de 6 m de hauteur.

Pour le pigeonnier et le pavillon de chasse, seuls sont autorisés, dans le volume existant, leur aménagement ou leur changement de destination en locaux d'activité commerciale.

L'aménagement d'aires de stationnement directement liées et nécessaires à l'activité développée sur le site.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS : A préciser avec les concessionnaires réseaux

A titre d'exemple, les règles du Stecal Ns3 pour la réalisation du pôle artistique seront les suivantes :

STECAL Ns3 (pôle artistique)

DESTINATION :

Seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes :

- Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques, culturelles et de spectacles.
- Les bureaux liés et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- Les logements liés et nécessaires à l'activité développée sur le site
- L'aménagement d'aires de stationnement directement liées et nécessaires à l'activité développée sur le site.

HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITE

Implantation : se reporter au règlement de la zone N.

Densité: le coefficient d'emprise au sol est limité à 25% (*rapport entre taille du STECAL et emprise des constructions*).

Hauteur : la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS : A préciser avec les concessionnaires réseaux

A titre d'exemple, les règles du Stecal Ns4 pour l'entrée historique du site seront les suivantes :

STECAL Ns4 (entrée historique du site)

DESTINATION :

Pour les pavillons d'entrée, seuls sont autorisés, dans le volume existant, leur aménagement ou leur changement de destination en locaux d'activité commerciale.

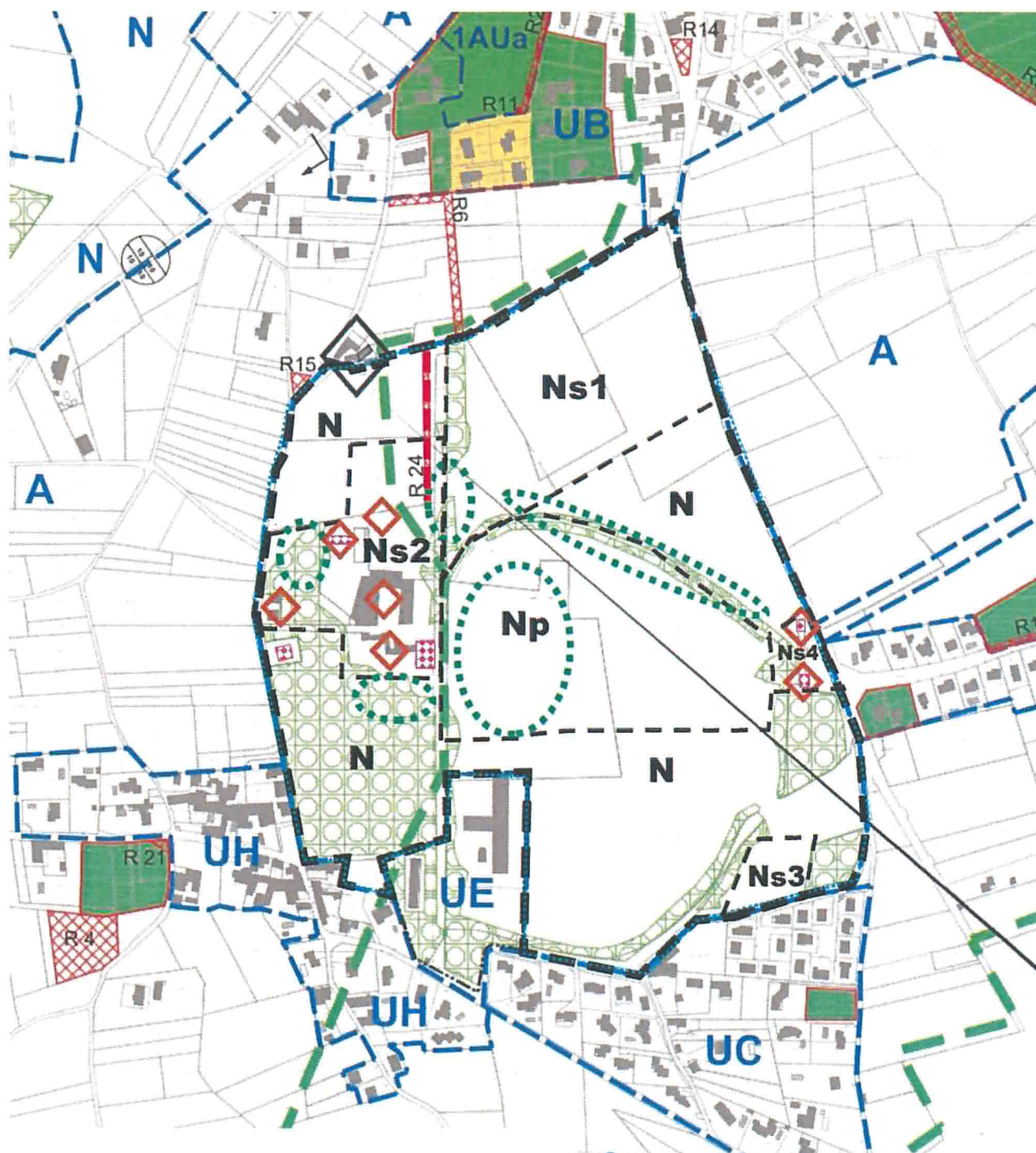
HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITE

Implantation : se reporter au règlement de la zone N.

Hauteur : se reporter au règlement de la zone N.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS : A préciser avec les concessionnaires réseaux






LA TRADUCTION AU PLU DU PROJET DU DOMAINE DU CLOS BEAULIEU



Zonages

N	ZONE NATURELLE A PROTEGER
Np	ZONE NATURELLE A PROTEGER A VALEUR PATRIMONIALE (env 6,1 ha)
Ns1	STECAL PÔLE OENOTECHNIQUE (env 5,7 ha)
Ns2	STECAL PÔLE OENOTOURISTIQUE ET ADMINISTRATIF (env 3,5 ha)
Ns3	STECAL PÔLE ARTISTIQUE (env 0,4 ha)
Ns4	STECAL ENTREE (env 0,3 ha)

Autres outils réglementaires

	Bâtiment avec changement de destination possible
	Elément bâti patrimonial (art L151-19 et R151-41-3 du CU)
	Périmètre OAP du clos Beaulieu
	EBC à adapter (suppression ou ajout)
	ER à supprimer

3. LA CREATION D'UNE OAP SUR LE DOMAINE DU CLOS BEAULIEU

La création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) permettra de mieux décrire le projet et d'aider à sa compréhension. Cette OAP pourra servir aussi de cadre contractuel entre la collectivité et les porteurs de projet.

3.1 Description générale

Le domaine du Clos Beaulieu est situé au Sud du village de Morancé. Il est bordé à l'Est par la RD 30, au Sud par la montée de Beaulieu et à l'Ouest par le chemin du Trédo.

Il s'étend sur environ 29 ha, de manière assez pentue selon une orientation Est-Ouest. Il est composé d'un parc, avec en son centre, un ensemble bâti historique en promontoire, marqué par deux époques : la Renaissance avec les jardins de part et d'autre de la maison forte et le XIX^{ème} siècle avec la réalisation d'un jardin « à l'anglaise » mettant en valeur le château. Deux parcelles agricoles au nord et au sud-est, ainsi qu'un bois au sud-ouest, complètent l'occupation actuelle du site.

Le déménagement et la fermeture de l'ancien hôpital et des archives départementale de l'Union pour la Gestion des Etablissements des Caisses d'Assurance Maladie sont venus récemment libérer le site. L'hôpital, au sud du site, a été démoli pour faire place à une résidence Séniors de 60 logements.

Le domaine du Clos Beaulieu présente une triple valeur patrimoniale, paysagère et environnementale :

- Avec un couvert boisé de qualité, il forme « une pièce paysagère » remarquable, composée d'une diversité d'entités (parc, jardins, bassins, prairies...). Il s'ouvre sur le grand paysage de la commune, avec notamment des vues lointaines intéressantes.
- Il offre un patrimoine bâti diversifié (château, maison forte, pavillons d'entrée, chapelle, pigeonnier...), qui sont les témoins des évolutions successives du site. Le mur d'enceinte qui entoure l'ensemble du domaine est également bien conservé.
- Il remplit une fonction écologique, avec la présence de tous les habitats possibles pour la faune et la flore (prairie, boisements, pièces d'eau, culture...). Cette biodiversité se concentre notamment sur le cœur du site. Le Scot du Beaujolais localise de son côté une coulée verte en limite nord-est du site.

Le domaine du Clos Beaulieu est situé pour partie en périmètre AOC Beaujolais. Il est exposé à un aléa faible et moyen au retrait-gonflement des argiles et à un potentiel risque moyen de glissement de terrain sur sa partie nord-est.

Le réseau d'AEP emprunte les voies qui ceignent le domaine (RD30, chemin du Trédo, montée de Beaulieu) et le réseau d'assainissement est présent également à proximité du site.

3.2 Objectif / Enjeux

Par sa taille, sa localisation et ses qualités intrinsèques, le domaine du Clos Beaulieu représente un site de développement stratégique à la fois pour la commune de Morancé et pour le pays du Beaujolais.

L'objectif est de redonner vie et attractivité à ce lieu, en permettant un projet économique et touristique en lien avec la filière viticole sur l'ensemble du domaine, qui soit totalement respectueux des valeurs patrimoniales, paysagères et environnementales du site.

Ce projet sera un projet partenarial associant des acteurs privés, avec notamment le Groupe Maison Colin Seguin et des acteurs publics avec la commune.

Il est porteur d'un véritable intérêt général pour la commune de Morancé et pour le pays du Beaujolais, en répondant à la fois à des enjeux de développement économique (création d'emplois, soutien de la filière viticole...) et de rayonnement touristique et culturel (renforcement de l'offre d'hébergement touristique, animation de la vie culturelle locale), mais aussi de valorisation patrimoniale (remise en état et requalification de bâtiments historiques) et de préservation de la biodiversité (maintien du caractère naturel dominant du site).



3.3 Orientations d'aménagement

- **Un cœur patrimonial et paysager préservé et requalifié.**

La partie centrale du domaine du clos Beaulieu (entre les entrées RD30 et chemin du Trédo) compose un cœur naturel remarquable, avec de grandes qualités paysagères, patrimoniales et écologiques. Elle constitue l'identité et l'esprit des lieux.

Pour cette raison, le projet d'aménagement du domaine du Clos Beaulieu fait clairement le choix de préserver, restaurer et requalifier le cœur du site et de reporter les nouvelles constructions et principaux aménagements de voirie et de stationnement sur les franges du domaine, qui sont un peu moins qualitatives.

A ce titre, les bâtiments les plus patrimoniaux (le château, la chapelle, les pavillons d'entrée, les bâtiments annexes – pigeonnier, pavillon de chasse...) seront réhabilités et restaurés, en permettant pour certains un possible changement de destination.

▪ **Quatre principaux pôles bâtis avec des fonctions différentes.**

Le projet du domaine du Clos Beaulieu développe et articule entre eux différents pôles fonctionnels, en mixant à la fois des projets de nouvelles constructions et de réhabilitation du bâti existant.

- **Le pôle œnotechnique** (Groupe Maison Colin Seguin) représente un nouveau centre de production vinicole (vinification, élevage, assemblage), à forte valeur technologique. Il comprend différentes zones de travail (cuvierie, chai d'élevage, embouteillage, stockage, tonnellerie, distillerie).

Il comprend différentes constructions : un bâtiment principal correspondant au centre œnotechnique et des structures annexes (hangar agricole, distillerie, tonnellerie). Il pourrait abriter des logements saisonniers, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Sa surface prévisionnelle bâtie est de l'ordre de 6500 m² d'emprise au sol, (avec une extension possible à moyen terme de 1000 m² d'emprise au sol du centre œnotechnique), sans oublier environ 5000 m² de surfaces en espaces extérieurs utiles.

Il sera localisé sur la zone nord /nord-est du domaine du Clos Beaulieu, à l'écart du secteur patrimonial du château.

Le centre œnotechnique, qui représente le plus important volume à construire (avec une hauteur maximale à environ 15 mètres) fera l'objet pour sa part d'une insertion soignée par rapport à la pente et d'une écriture architecturale de qualité.

- **Le pôle œnotouristique** (Groupe Maison Colin Seguin) regroupe des activités économiques et culturelles complémentaires à l'activité viticole. Il s'installera dans le bâtiment actuel des Archives, qui représente une SDP de l'ordre de 3000 m². Il comprendra un parcours scénographique, des espaces de vente, un espace de dégustation, un bar à vin, un restaurant, ainsi que des salles de réception ou de séminaires, de différentes capacités, qui pourront nécessiter une extension à la marge du bâtiment existant.
- **Le pôle administratif** (Groupe Maison Colin Seguin) accueille le siège administratif du groupe, ainsi qu'un centre de formation (axé sur les métiers de la viticulture) et des hébergements touristiques (chambres d'hôtes...). Il trouvera place dans l'ensemble bâti du Château, correspondant aux 3 bâtiments mitoyens au cœur du site, en face du bâtiment des archives et d'une SDP de l'ordre de 2100 m².
- **Le pôle artistique dédié aux industries culturelles et créatives (porteur de projet privé)** comprend notamment une salle de créativité modulable susceptible d'accueillir des résidences d'artiste, de se transformer en studio photo ou vidéo, de proposer une programmation de type showcases ou concerts et d'accueillir du public (100 personnes). Ce nouveau bâtiment représente une emprise au sol de l'ordre de 1000 m² de SDP. Il sera réalisé à la pointe sud-est du domaine, avec un accès direct depuis la montée de Beaulieu. Les nombreux boisements existants autour du futur bâtiment limiteront son impact dans le site.

D'autres projets de réhabilitation du parc bâti existant complètent l'aménagement d'ensemble du domaine du clos Beaulieu et contribuent à la valorisation patrimoniale de l'ensemble du site :

- **La chapelle**, à l'entrée ouest du domaine, aujourd'hui en état de péril, sera restaurée par la commune.
- **Les autres constructions annexes du domaine** (le pigeonnier, la maison du gardien, les pavillons de l'entrée principale ou folies, le pavillon de chasse...) seront réhabilitées et mises en valeur dans leur volume existant pour accueillir des fonctions connexes au pôle touristique (hébergement, réception...).

▪ **De nouveaux aménagements et requalifications d'espaces extérieurs**

Les projets immobiliers (construction nouvelles et réhabilitations) s'accompagnent d'un programme d'aménagement et de requalification des espaces extérieurs :

- **Le parc du château**, avec ses allées et ses arbres centenaires, forme, au cœur du domaine, une pièce paysagère et patrimoniale de grande qualité. Avec son caractère ouvert, il dégager des vues remarquables, à la fois sur le domaine du clos Beaulieu et sur les paysages lointains. Il sera préservé et remis en valeur par le Groupe Maison Colin Seguin, dans le respect de ses principes de composition originels et intégrera aussi une possible remise en eau des bassins qui pourraient être alimentés par les eaux de source. Il constituera un cœur de la déambulation touristique, avec l'accueil de cheminements piétons contribuant à la découverte du site.
Le projet de requalification du parc devra tenir également compte de la présence de la zone humide (ou hydromorphe) au sud, dont les contours seront précisés par l'étude faune-flore : seuls y seront admis des travaux et aménagements, s'ils vont dans le sens d'une mise en valeur ou préservation de ces milieux humides (type observatoire) sous réserve de mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées respectant la réglementation en vigueur.
- **Une nouvelle zone de parking**, pour l'accueil des visiteurs, sera aménagée par le Groupe Maison Colin Seguin au nord-ouest du domaine du Clos. Elle sera dimensionnée pour pouvoir accueillir environ 150 places de parking pour véhicules légers et une dizaine de place pour véhicules lourds (car, camping-car). Elle fera l'objet d'un traitement paysager soigné pour bien s'intégrer au site et pour limiter l'imperméabilisation des sols.
Des micros-poches de stationnement seront aménagés aussi aux abords des différents pôles fonctionnels pour le stationnement des usagers.
- **Le bois**, au sud du château d'une superficie d'environ 3 ha, sera valorisé par la commune, avec création d'un arboretum et avec la remise en état de sentiers piétonniers à travers les arbres (en lien avec la restauration de **la chapelle**, à l'angle nord-ouest du bois).
- **De nouvelles vignes**, sur une surface comprise entre 5 et 10 ha, seront plantées de part et d'autre du parc central sur la partie classée en périmètre AOC Beaujolais. L'objectif est de développer une viticulture durable innovante (conduite en bio), en adéquation avec une conscience écologique poussée. Le souhait est d'expérimenter les cépages dits résistants, ne souffrant pas ou peu de nombres de maladies de la vigne et ne nécessitant quasiment pas de traitement.

▪ **Un nouvel accès nord-est pour organiser la desserte principale du site.**

La desserte principale du domaine du clos Beaulieu s'organise à partir d'un nouvel accès depuis la RD 30 à la pointe nord-est du site. Ce nouvel accès – de type giratoire - est dimensionné pour l'accueil de poids lourds et de bus. Il commande en priorité la desserte du pôle œnotechnique, ainsi que de la zone de stationnement pour les touristes et visiteurs prévue dans la partie nord-ouest du domaine.

Ce nouvel accès participe également à la sécurisation et à la valorisation de l'entrée sud du village de Morancé.

La nouvelle voie de desserte fera l'objet, pour sa part, d'une intégration soignée, en prenant en compte la topographie du terrain et la présence des boisements, pour limiter son impact dans le site.

Les autres entrées actuelles du domaine (RD 30, chemin de Trédo, montée de Beaulieu avec servitude de passage) sont maintenues et gardent une fonction plus secondaire. Côté RD 30, la composition d'ensemble de l'entrée historique du site, avec sa grille, ses pavillons de garde (ou folies) et son allée boisée courbe, sera préservée pour conserver toute sa valeur patrimoniale.

Une nouvelle entrée charretière est aménagée sur la montée de Beaulieu pour la desserte du studio d'enregistrement. Son positionnement est envisagé sur la partie plane de la voie.

▪ **Des aménagements piétonniers au cœur du domaine et en lien avec le village.**

Des aménagements piétonniers sont prévus à l'intérieur du domaine du Clos Beaulieu, pour permettre à la fois la mise en lien des différentes composantes fonctionnelles (pôle œnotechnique, pôle œnotouristique...) et la découverte du site à partir de circuits de promenade.

Une possibilité de liaison piétonne est préservée au nord du domaine pour offrir aux habitants de Morancé un cheminement piétonnier direct et sécurisé entre le cœur du village et le domaine.

▪ **Des aménagements spécifiques pour tenir compte des sensibilités environnementales du site.**

Le diagnostic écologique a révélé la présence d'une réelle biodiversité sur le domaine du clos Beaulieu, liée notamment à la diversité des habitats naturels (boisements, prairies, cultures, bassins).

Le projet prend en compte ces sensibilités environnementales, en préservant les milieux naturels existants ou en les reconstituant en partie si nécessaire. Il prévoit également la mise en place de dispositifs pédagogiques, qui pourraient aider à la compréhension et à l'observation des milieux naturels du domaine, notamment dans le cadre de la requalification du parc central.

Le projet privilégie, dans ses nouveaux espaces verts, le recours aux essences locales.

Le projet respecte la coulée verte du SCOT en bordure de la RD30, en conservant une bande inconstructible. Le bassin de rétention, prévu dans la coulée verte du SCOT, fera l'objet pour sa part d'un traitement paysager soigné.

Le projet privilégie de nouvelles plantations de vignes biologiques, avec l'expérimentation de cépages ne nécessitant pratiquement aucun traitement.

Le projet prévoit d'intégrer le recours aux énergies renouvelables, en fonction des potentiels offerts par le site (solaire, géothermie...).

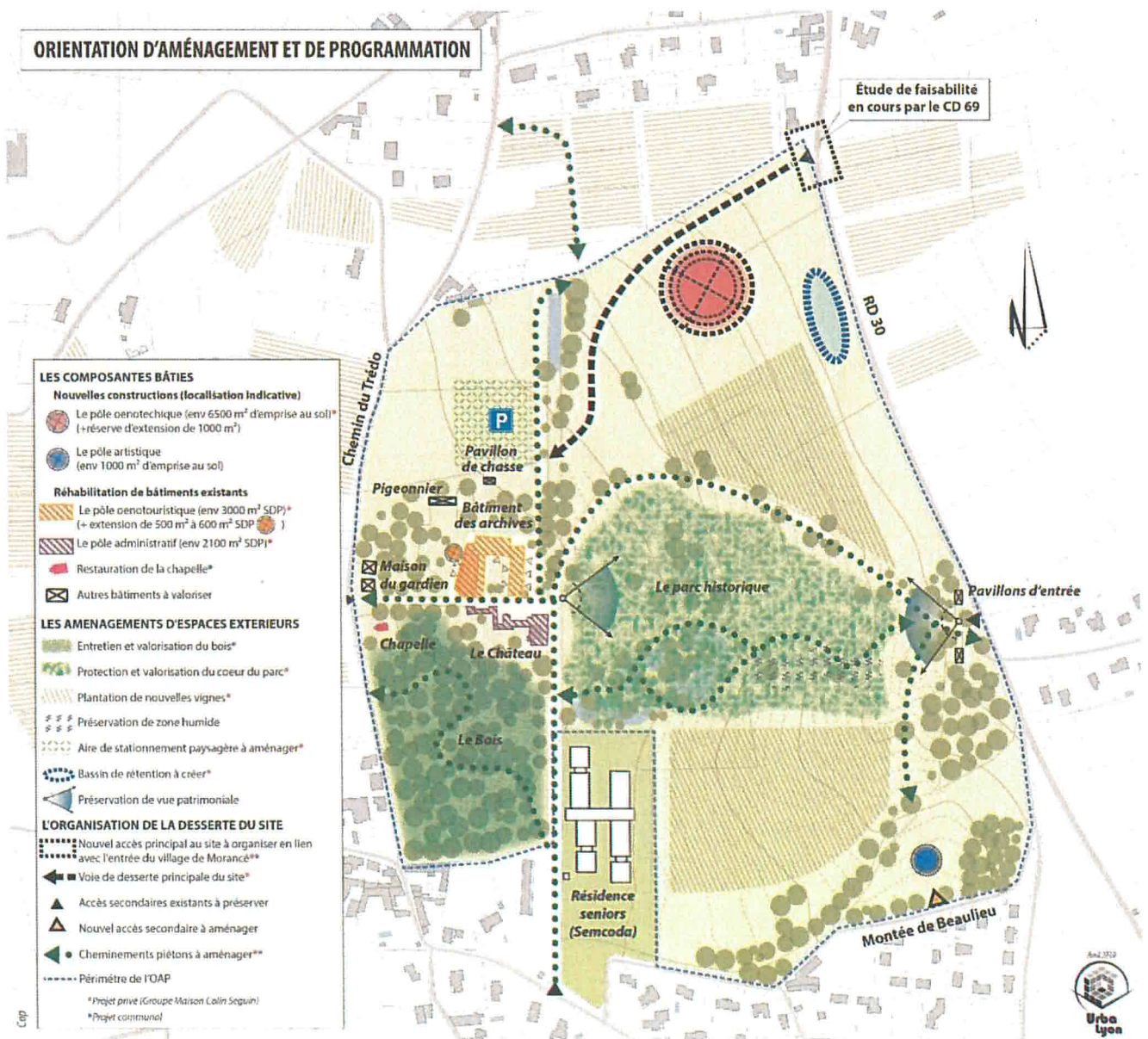
Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet limite autant que faire se peut l'imperméabilisation des sols, étant donné la faible capacité d'infiltration des terrains. Un bassin de rétention à caractère paysager est prévu également en bordure de la RD 30 pour collecter les eaux pluviales du pôle œnotechnique et du parking.

■ Un projet phasé dans le temps

Le projet d'ensemble du domaine du Clos Beaulieu est un projet ambitieux et important, dont la mise en œuvre sera phasée dans le temps.

La 1^{ère} phase portera sur la réalisation du pôle œnotechnique au nord-est du site.

Les phases suivantes verront la réalisation des pôles œnotouristique et administratif, ainsi que les aménagements d'espaces extérieurs liés à ces projets (zone de parking, parc central....).



PARTIE 4 : Effets sur l'environnement et mesures

Dans cette partie sont présentés les effets potentiels du projet sur l'environnement (sur les thématiques à enjeu pré-identifiées). Pour chacun des impacts mentionnés, des premières mesures sont proposées visant à réduire les effets négatifs.

Le projet permet de créer de l'emploi sur le territoire communal :

- Le pôle œnotechnique devrait générer 3 emplois ;
- Le pôle œnotouristique pourrait générer 10 à 20 emplois ;
- Le pôle Château pourrait créer 5 à 10 emplois.

1. URBANISME

Les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement), par le classement en « zone N », naturelle de l'ensemble du clos Beaulieu (bâtiments et espaces extérieurs), ne permettent pas aujourd'hui la mise en œuvre du projet.

La Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Morancé prend en compte la volonté de la commune en proposant un projet d'ensemble sur le site de Beaulieu, qui maintient le caractère patrimonial et paysager de ce lieu.

La Déclaration de Projet modifie certaines pièces du PLU (zonage, outils graphiques réglementaires, règlement).

Concernant le zonage, la Déclaration de Projet prévoit :

- Le déclassement de l'ordre de 10 ha de zone N en zone Stecal, c'est-à-dire en zone N sous-indicée.
- Et le classement en Np (patrimoniale) au lieu de N du parc central (environ 6 ha), pour « sanctuariser » ce lieu.

Concernant le règlement de la zone N, la Déclaration de Projet propose :

- Son durcissement dans le secteur Np, avec pratiquement l'interdiction de toutes constructions et aménagements.
- Son assouplissement dans le secteur STECAL, pour autoriser de manière très encadrée la réalisation de certaines constructions et aménagements rendus nécessaires par le projet, sans pour autant compromettre la vocation naturelle du site.

Dans tous les cas, la Déclaration de Projet conserve l'esprit actuel de la zone N du PLU.

Concernant la protection des boisements du site, la Déclaration de Projet acte le maintien de la majorité des Espaces Boisés Classés (EBC).

L'étude arboricole, réalisée par le bureau d'études Fonsylve pour le compte de la SAFER en février 2019, a permis de connaître l'état de conservation des arbres sur le domaine du Clos Beaulieu et d'identifier les spécimens arborés à déclasser et à classer en prenant en compte l'état du sujet et sa gestion. Cette étude sert de base à la révision des EBC du Clos (cf p56), en localisant à la fois les EBC maintenus; supprimés ou ajoutés :

- Une extension significative d'EBC est prévue sur le parc devant le château et autour des bassins pour préserver l'esprit du parc d'origine.
- Des ajustements d'EBC sont proposés autour de l'allée centrale.

- Des suppressions d'EBC sont faites sur des parties boisées de faible qualité à proximité du château et du bâtiment des Archives, pour tenir compte également de projets d'aménagements d'espaces extérieurs (voie de desserte, poches de parking).

Concernant la prise en compte du patrimoine, la Déclaration de Projet utilise également les outils graphiques réglementaires « Bâtiment avec changement de destination possible » et « Elément bâti patrimonial » pour permettre à la fois la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti du Clos Beaulieu.

Zonage	Superficie totale du PLU actuel (en ha)	Superficie au droit du clos de Beaulieu du PLU en vigueur (en ha)	Superficie avec la DP (en ha)
N total	270	29	13
Np	/	0	6.1
N Stecal	/	0	9.9

En conclusion, le domaine du clos Beaulieu, site de la Déclaration de Projet, représente dans sa globalité une superficie de l'ordre de 29 hectares. Seule, une partie limitée du clos est concernée par les évolutions. La surface impactée par le projet est de l'ordre de 10 ha, soit un tiers de la surface totale du clos. Il n'y a pas de réduction du zonage N : un sous-indiçage Stecal est créé, avec des dispositions réglementaires spécifiques, respectant dans leur ensemble l'esprit de la zone N. De plus, un nouveau zonage Np (protection naturelle renforcée) est créée sur la partie centrale du domaine, qui présente les enjeux paysagers et écologiques les plus importants.

La Déclaration de Projet affiche aussi une balance favorable au niveau des EBC, avec une augmentation de l'ordre de 1 ha de la surface des EBC sur l'ensemble du domaine (de 6 à 7 ha).

2. MILIEU PHYSIQUE

Incidences prévisibles :

Le domaine du Clos Beaulieu présente une légère pente d'orientation ouest/est.

Des travaux de terrassement (déblais/remblais) seront nécessaires notamment pour la réalisation du pôle œnotechnique, mais aussi pour l'aménagement de certains espaces extérieurs paysagers, de voiries et d'accès et pour l'implantation de l'exploitation viticole, et à un degré moindre, pour la construction du studio d'enregistrement. Ils induiront donc des stockages temporaires de terres et d'autres matériaux sur site.

Le site d'étude repose sur des calcaires alluviaux de la Saône. La nappe n'a pas été observée à moins de 2,8 m de profondeur. Des aménagements en surface sont prévus, ainsi aucune incidence prévisible sur la nappe n'est envisagée.

La création de nouvelles constructions et de voirie pour desservir le site vont engendrer de nouvelles zones imperméabilisées et donc une augmentation des eaux de ruissellement à gérer.

L'opération d'aménagement entraîne une augmentation des eaux usées à traiter avec des eaux usées industrielles.

Mesures :

Le règlement des zones STECAL précise que les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible, de manière à ne pas créer un point d'appel visuel dès l'entrée du site par la RD 30.

En termes de gestion des eaux pluviales, l'infiltration n'est pas envisageable d'après l'étude hydraulique réalisé par Antémys. Un bassin de rétention planté (phytoépuration) sera aménagé ; il récupérera les eaux du pôle œnotechnique et du parking, puis après traitement, les eaux seront renvoyées au milieu naturel.

Le ruissellement des espaces verts rejoindra en surface et gravitairement le bassin de rétention en aval du site. Un léger profilage du terrain à certains endroits du bassin versant sera probablement nécessaire.

Une collecte gravitaire des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées vers l'ouvrage de rétention devra être mise en œuvre.

Concernant les eaux usées, un réseau séparatif devra être réalisé afin de se conformer à la réglementation en vigueur. Il récupérera également les eaux usées industrielles après pré-traitement.

3. RISQUES ET NUISANCES

Incidences prévisibles :

Des habitations sont implantées en bordure sud du site. La réalisation d'un pôle d'œnotourisme va engendrer une augmentation de la fréquentation du site et donc des nuisances vis-à-vis de la quiétude des maisons existantes. Il sera également aménagé un studio d'enregistrement (Hacienda) dans la partie Sud.

L'accès au site via les poids lourds n'est actuellement pas possible, une nouvelle entrée est donc envisagée.

Mesures :

Le pôle œnotouristique prend place dans la partie nord au droit du bâtiment existant (archives) et un pôle œnotechnique est réalisé dans la partie nord-est.

Au vu de la nature du projet du studio d'enregistrement, une isolation particulière est prévue dans le cadre de cette construction spécifique afin qu'aucun bruit ne vienne perturber ce dernier. Ainsi, aucune mesure particulière n'est prévue du fait de l'isolation acoustique déjà obligatoire pour ce type de construction.

La création d'un giratoire au niveau de l'angle droit du site sera réalisé ; le département est en train de réaliser une étude à ce sujet.

Dans le règlement, seront autorisées les ICPE dans le respect de l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

Ses émissions sonores ne doivent pas engendrer une émergence supérieure aux valeurs admissibles fixées dans le tableau ci-après, dans les zones où celle-ci est réglementée :

Niveau de bruit ambiant existant dans les zones à émergence réglementée incluant le bruit de l'établissement	Emergence admissible pour la période allant de 7 heures à 22 heures sauf dimanches et jours fériés	Emergence admissible pour la période allant de 22 heures à 7 heures ainsi que les dimanches et jours fériés
Sup à 35 dB(A) et inf ou égal à 45 dB(A)	6 dB(A)	4 dB(A)
Supérieur à 45 dB(A)	5 dB(A)	3 dB(A)

4. MILIEU NATUREL

Le domaine du Clos Beaulieu présente une mosaïque de milieux et une fonctionnalité écologique importante. L'axe Est/Ouest apparaît comme une fonctionnalité écologique au sein du clos avec les boisements, les pièces d'eau et les prairies. En effet, la richesse écologique se concentre dans ce secteur, les espaces agricoles sont également intéressants pour la biodiversité, mais présentent moins d'enjeux.

Incidences prévisibles :

Le domaine du Clos Beaulieu présente une richesse écologique avérée avec la présence de tous les habitats possibles pour la faune et la flore : (prairie, boisement, milieu aquatiques, culture). La réalisation d'un projet d'aménagement sur ce site va engendrer des diminutions de surface de ces milieux.

Les nouvelles zones imperméabilisées (pôle œnotechnique et parkings) prennent place sur les secteurs de culture. Les prairies, boisements et points d'eau sont maintenus en état.

Les secteurs identifiés en zone hydromorphe sont intégrés à l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation), afin de préserver la zone centrale du site qui présente une richesse écologique importante liée à la présence des boisements et des bassins.

Des mesures d'évitement sont mises en avant par la réalisation du zonage Np (zonage naturel protégé) et des mesures de réduction avec l'implantation de zones de cultures (vigne bio).

Le site présente des potentialités écologiques. Ces dernières ont été prises en compte dans le projet. Conscients de ces enjeux, la collectivité va continuer les inventaires pour orienter le porteur de projet dans son opération d'aménagement, afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux écologiques. Une mesure d'accompagnement est également prise avec la réalisation d'un pré-diagnostic écologique.

Mesures :

Une préservation de la zone centrale sur une superficie de l'ordre de 6 Ha est mise en avant par le zonage Np.

Des vignes vont être implantées sur la Partie Est du domaine. Leur gestion se fera en bio, ce qui signifie qu'aucun produit chimique ne sera utilisé.

La création supplémentaire d'un ha d'EBC est également mise en avant dans la Déclaration de Projet, ce qui correspond à une augmentation de 16% de la surface totale des EBC du domaine (7 ha au lieu de 6 ha). Les déclassements ponctuels d'EBC autour du château et du

bâtiment des Archives sont largement compensés par la création de nouveaux EBC sur le parc central et autour des bassins.

Le diagnostic faune-flore sera fourni au porteur de projet pour qu'il identifie, si le projet doit être soumis au non à un dossier de dérogation au titre des espèces protégées.

Le maintien des milieux assure globalement la préservation de la fonctionnalité écologique du site.

5. LE CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

La commune souhaite rénover la chapelle afin de lui redonner sa place et son caractère remarquable.

Incidence prévisible :

La pointe Nord et Nord-Ouest du site d'étude est compris dans le périmètre de protection des 500m des abords de monument historique. Il faut également noter que le projet s'insère au sein d'un clos (Clos de Beaulieu) qui est délimité par un mur d'enceinte.

L'implantation de nouvelles constructions va engendrer une modification du paysage actuel au sein du domaine du Clos Beaulieu.

Mesures :

Une précision est faite dans le règlement des zones STECAL, afin de s'assurer que le bâtiment s'insère dans le contexte paysager et architectural du site et respecte l'identité du domaine du Clos Beaulieu.

Une disposition supplémentaire est ajoutée à l'article 13 de la zone N sur les plantations pour favoriser en priorité le recours aux espèces locales.

L'extension prévue au droit du bâtiment en « U » se fera sur la partie Ouest afin de ne pas s'étendre sur le boisement et de manière à être masquer par les arbres existants. De cette manière, elle sera peu visible depuis l'entrée Ouest et complètement transparente depuis l'entrée côté Est.

Afin de préserver la covisibilité au niveau du parc central, un zonage Np est mis en place, pour préserver ce secteur de toutes constructions et aménagements (articles 1 et 2).

6. AIR, ENERGIE ET CLIMAT

Incidence prévisible :

Le phénomène de réchauffement climatique est provoqué par de multiples facteurs dont : l'utilisation des véhicules à énergie fossile, la consommation d'espaces par l'urbanisation, la consommation des ressources naturelles d'origine variée, l'utilisation de matériaux à fort impact carbone pour les constructions...

La création de nouvelles constructions sur le domaine du Clos Beaulieu entraînera inévitablement des besoins de consommation de matériaux non renouvelables, de consommations d'énergie non renouvelables et engendrera localement des phénomènes d'ilots de chaleur urbain.

Mesures :

Le règlement de la zone STECAL (article 15) pourra recommander le bioclimatisme pour les nouveaux bâtiments, en favorisant les matériaux durables pour la construction, ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Conclusion

Suite au double départ des archives départementales de l'UGECAM et de l'ancien hôpital, le domaine du Clos Beaulieu est devenu un lieu stratégique pour la commune de Morancé, qui a désormais la volonté et l'ambition de redévelopper une activité sur ce site, en maintenant son caractère patrimonial, paysager et écologique.

Le projet global de valorisation et de développement du domaine du Clos Beaulieu autour de la filière viticole répond aujourd'hui à cet objectif et est porteur d'un véritable intérêt général.

La traduction du projet dans la Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU, est respectueuse des enjeux de préservation du site, notamment sur les aspects suivants :

- L'usage du Stecal multisite permet de ne pas compromettre la vocation naturelle de la zone N, tout en contrôlant strictement les conditions de construction ou de réhabilitation sur les secteurs de projet. Les quatre sous-secteurs Stecal sont localisés en périphérie du domaine ou autour des constructions existantes pour garantir la préservation du cœur du site et pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage. Le pôle œnotechnique, qui représente le plus important volume à construire, est positionné dans la partie Nord-Est du domaine, à l'écart du château et peut profiter de la pente du terrain pour limiter son impact visuel sur le site.
- Le nouvel accès et la nouvelle voie de desserte sont reportés également au nord du domaine, pour être le moins impactant possible dans le paysage.
- La nouvelle zone Np renforce la protection du parc central, caractérisé par une forte valeur patrimoniale et écologique.
- La préservation des boisements (en EBC), des zones humides et des prairies permet aux espèces en place de faire leur cycle biologique et ainsi de maintenir les populations en place.
- La création d'un parking, pour la majeure partie de type semi-imperméable, limite l'imperméabilisation des sols.
- L'aménagement de cheminements doux et de promenades participe à la découverte et à la remise en valeur du site.

D'autre part, la création d'une OAP – orientation d'aménagement et de programmation – pour le domaine du Clos Beaulieu permet de compléter les dispositions réglementaires du PLU et de donner un cadre encore plus qualitatif au projet. Elle vient aussi conforter la protection du site.

En conclusion, les mesures (d'évitement et de réduction) mises en place dans la Déclaration de Projet tiennent compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et écologiques et répondent pleinement à la préservation du site, tout en permettant son évolution.

