

*Département du Rhône*



Commune de  
**MORANCÉ**

# Plan Local d'Urbanisme

**2b – Orientations d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)**

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION	ARRÊT DU PROJET DE RÉVISION	APPROBATION
20 Janvier 2004 19 Mai 2014	8 Décembre 2014	26 Octobre 2015
	Mise en Compatibilité n°1 Déclaration de Projet du Clos Beaulieu	03 Février 2020



Claude BARNERON *Urbaniste O.P.Q.U.*  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.



janv.-20  
5.05.131



## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme (**modifié par la loi ALUR du 24/03/2014**):

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. **Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.***

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*[...] »*

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

## ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

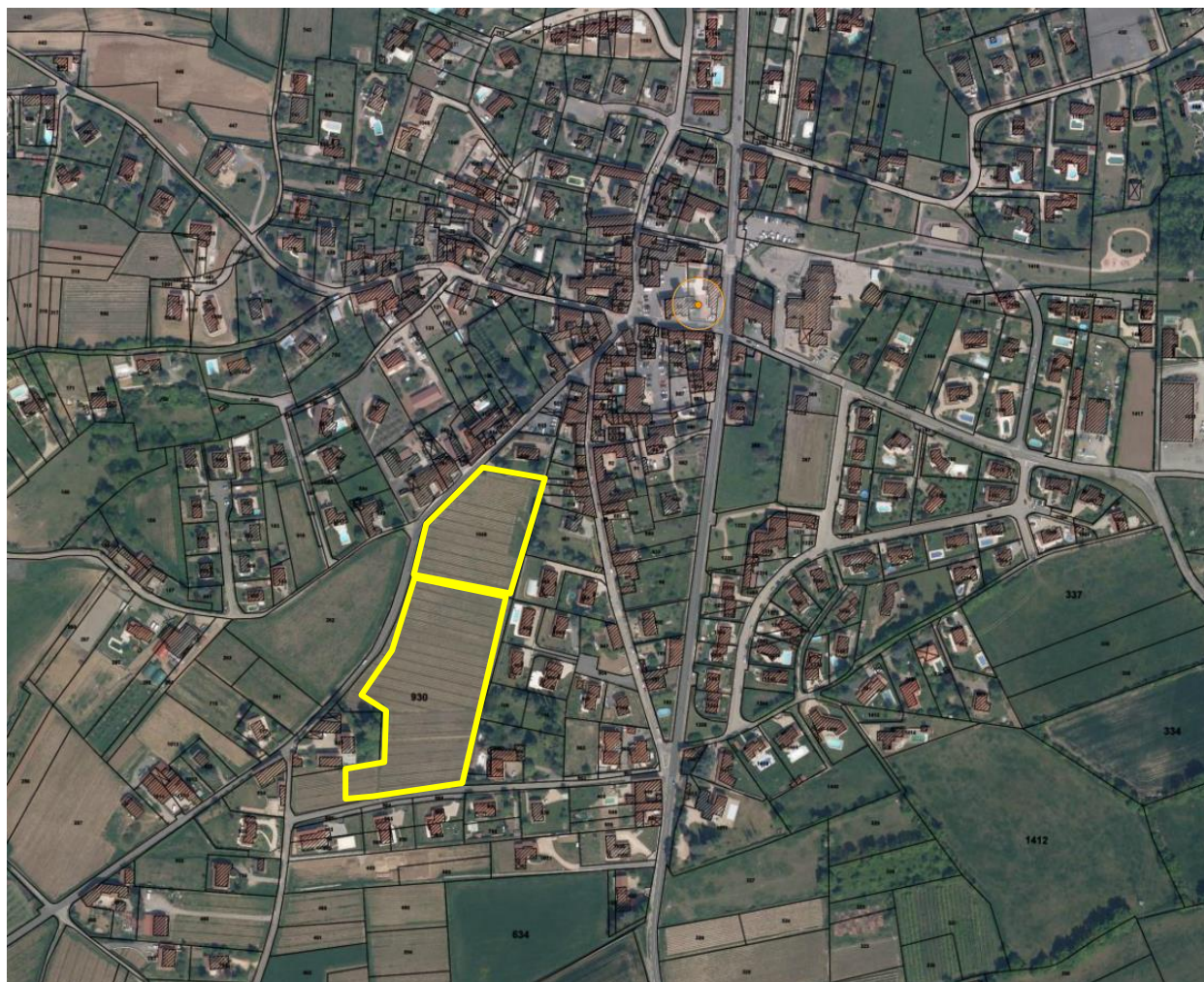
Ces orientations d'aménagement visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D.

### 1. Centre bourg : Zones 1AUa

#### 1.1 Description générale

Ce secteur concerne des parcelles plantées en vigne (B940 en partie, B1049). Il s'agit d'un site situé à proximité immédiate du centre bourg. L'orientation d'aménagement concerne deux zones 1 AUa.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.



Ce secteur a fait l'objet d'une étude par le CAUE qui a permis d'identifier les grands enjeux et principes à respecter en vue de son urbanisation.

### Enjeux :

Patrimonial et paysager : Le site, d'1,7 hectare environ, jouxte le centre ancien historique, offrant des vues sur le bourg, l'église et est en lien avec le paysage viticole et rural des coteaux de la commune. Il est actuellement cultivé en vignes et forme un paysage ouvert entre une zone d'habitat ancien constituée de maisons beaujolaises, une maison et annexe viticole, un manoir et une zone pavillonnaire.

Urbain à l'échelle du bourg : Ce site constitue un 'entre-lieux' parmi des tissus urbains différents et **l'enjeu majeur est de composer une extension de bourg intégrée dans ce paysage, qui traitera avec soins les limites entre public et privé, entre secteur ancien et zone ouverte à l'urbanisation.**

A l'échelle de la commune : Le site est entouré sur 3 côtés de chemins de nature différente : chemin-rue, chemin inter communal-RD, allée enherbée bordant la vigne.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

## **1.2 Orientations d'aménagement**

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : chaque zone 1AUa devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

*Une servitude au titre de l'article L123-1-5 4° est instaurée sur la zone 1AUa située au nord. En cas de réalisation d'un programme de logements, au moins 30 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif conventionné.*

### **1.2.1 Orientation : voiries et déplacements**

#### **- Accès**

En prenant en compte les contraintes de sécurité, de desserte et la topographie, l'accès principal devra être réalisé :

- depuis le nord de la zone (route de Saint Pierre) pour *la zone 1AUa située au nord.*

- depuis le sud de la zone (chemin de la Combe) pour *la zone 1AUa située au sud.*

Afin d'assurer un maillage entre les opérations, les voiries de ces deux zones devront être reliées.

Le stationnement « visiteurs » sera de préférence aménagé à l'entrée sud (chemin de la Combe).

#### **- Cheminements pour mode doux**

Afin d'assurer une liaison douce de l'opération avec le centre et les lotissements récents en continuité : un cheminement devra être prévu au sein de l'opération et une liaison devra être assurée avec les cheminements futurs à l'est.



### 1.2.2 Orientation : Formes urbaines – Volumes et matériaux

Afin d'assurer une continuité avec le centre ancien, l'implantation et la forme du bâti doivent tenir compte du bâti existant et du cône de vue à préserver sur l'église.

Il est préconisé :

- > Des volumes harmonieux au regard des formes vernaculaires : volumes compacts en R0 et R+1 ; Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples (cubiques) juxtaposés à angle droit ;
- > Des constructions limitant les dépenses énergétiques : des formes bâties mutualisant les enveloppes de bâtiment ;
- > Une implantation cohérente au regard du tissu bâti existant, de la trame viaire principale, et de l'exposition par rapport au soleil et au vent :
  - favoriser les apports solaires : implantations nord-sud à privilégier,
  - tenir compte de la trame viaire et bâtie : implantation parallèle ou perpendiculaire à la RD100.
- > Un traitement homogène et identitaire du bâti à l'échelle de l'ensemble de la zone : proscrire notamment la juxtaposition de styles et coloris disparates.
- > Un traitement simple et qualitatif des espaces non bâtis; les espaces de stationnement pourraient être mutualisés à l'échelle de la zone ;
- > Des espaces non bâtis à végétaliser au maximum, en utilisant des essences adaptées au sol et au climat ;
- > Un traitement particulièrement soigné des limites Sud et Ouest de la zone : en préservant notamment les murs le long de la RD et du chemin de la Combe;



> Une implantation du bâti permettant de conserver des vues sur l'église depuis le chemin de Saint Pierre.

- **Typologie des logements**

### **ZONE 1AUa NORD**

L'habitat devra être de type petit collectif et individuel groupé, dans des bâtiments dont la volumétrie pourra se rapprocher de celle des maisons beaujolaises.

Ces formes urbaines devront atteindre une densité moyenne de 30 logements/ha au moins soit au moins 21 logements au total sur la zone (au moins 6 logements en petit collectif et au moins 15 logements en habitat groupé).

La zone est concernée par une servitude de logement au titre de l'article L 123-1-5 4° imposant la réalisation d'au moins 30 % de logements abordables (soit 5 logements minimum).

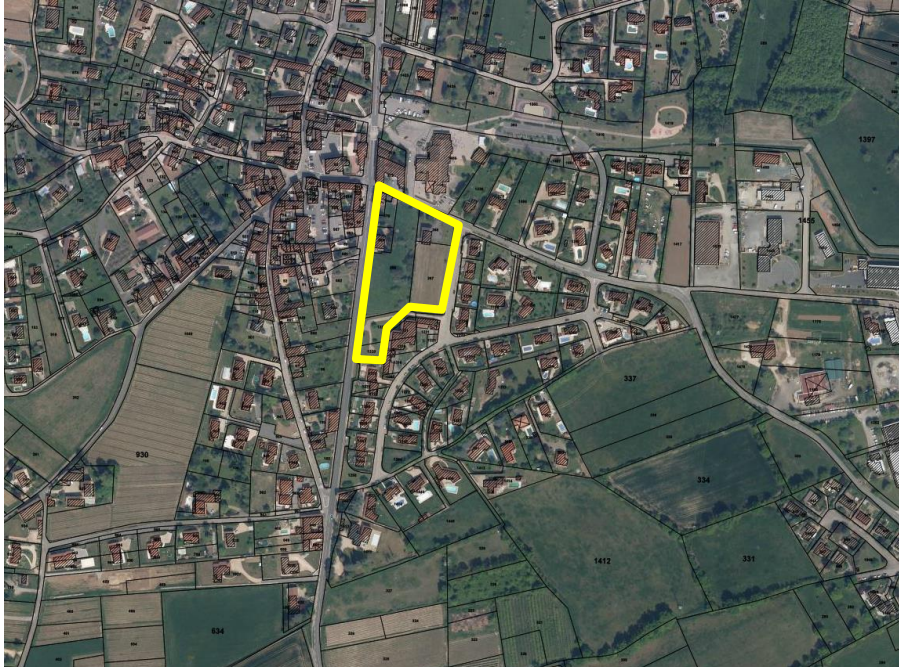
### **ZONE 1AUa SUD**

L'habitat devra être de type individuel pur ou groupé.

Ces formes urbaines devront atteindre une densité moyenne de 12,5 logements/ha au moins soit 20 logements au total sur la zone.

## 2. Centre bourg : carrefour des RD

Ce secteur d'environ 1ha, situé au carrefour central du village, est classée en zone urbaine au PLU.



Un périmètre d'étude est inscrit sur ce site au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme afin de poursuivre la réflexion sur son évolution, compte tenu des enjeux qu'il présente. Les résultats de cette étude permettront de préciser des OAP pour cette zone.

Ce site, au carrefour des routes départementales, a une place centrale dans le village. Situé le long de la traversée principale du bourg à proximité immédiate des équipements publics (mairie, école, ... ) et des commerces, il présente de fort enjeux fonctionnels, architecturaux, urbanistiques.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte les déplacements doux.

Une mixité fonctionnelle devra être prévue en proposant un habitat diversifié (collectif et groupé) et des commerces de proximité.

Ces formes urbaines devront atteindre une densité moyenne de 35 logements/ha dont 70% en logements abordables.

*Une servitude au titre de l'article L123-1-5 4° est instaurée sur la zone. En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 70% ce programme doit être affecté à du logement abordable.*



### **3. Zones à urbaniser spécialisées**

#### **Zone à urbaniser à vocation d'activités 1AUi**

##### **Description générale**

La future zone d'activités des Haies est prévue en continuité de la zone existante : à l'Est de la zone Ui.



##### **Orientations d'aménagement**

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes (voirie, réseaux).

##### **→ enjeux urbains architecturaux**

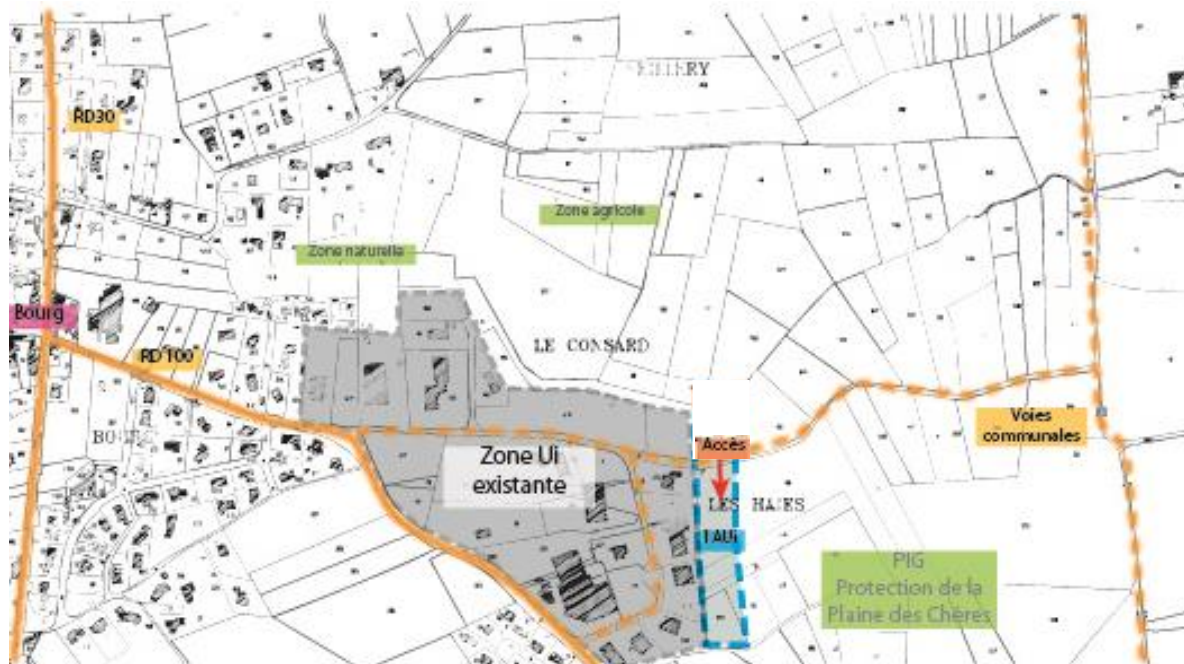
- un traitement architectural soigné,
- un aménagement des abords selon une logique d'itinéraire et non pas au coup par coup,
- une signalétique cohérente sur l'ensemble du site,
- un traitement soigné des limites avec l'espace agricole.

**→ enjeux de desserte**

- un accès unique est imposé sur la voie existante

**→ enjeux de gestion des eaux pluviales**

- prévoir une gestion cohérente des eaux pluviales ;





## ZONES NATURELLES AVEC STECAL (Secteur de taille et de capacité limitées)

Cette orientation d'aménagement vise à assurer un développement urbain respectueux de la qualité du site de cette ancienne grande propriété et des orientations communales globales exprimées dans le P.A.D.D.

### 4. Domaine du Clos Beaulieu

#### 4.1 Contexte

Le 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<sup>ème</sup> 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 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 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.

## **4.2 Objectif / Enjeux**

Par sa taille, sa localisation et ses qualités intrinsèques, le 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).

## **4.3 Orientations d'aménagement**

### **→ Un cœur patrimonial et paysager préservé et requalifié.**

La partie centrale 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 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 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 (cuverie, 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, (avec une extension possible à moyen terme de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du centre œnotechnique), sans oublier environ 5000 m<sup>2</sup> de surfaces en espaces extérieurs utiles. Il sera localisé sur la zone nord /nord-est 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- **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 m<sup>2</sup> 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 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. 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 aménagées 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 Clos Beaulieu s'organise à partir d'un nouvel accès depuis la RD30 à la pointe nord-est du site. Ce nouvel accès sera 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 au niveau des pavillons d'entrée, chemin de Trédo et 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 sera à aménager 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 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 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<sup>ère</sup> 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....).

