



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Territorial Nord

Affaire suivie par : Ludovic LAMARCHE
ludovic.lamarche@rhone.gouv.fr
Tél : 04 74 09 41 03

Lyon, le 14 OCT. 2019

Le Préfet du Rhône

à

Madame le maire de Morancé
1 place de l'Église
69480 MORANCÉ

**Objet : Avis de la CDPENAF sur la déclaration de projet du domaine du Clos Beaulieu
emportant mise en compatibilité du PLU**

Vous avez transmis à mes services le 1^{er} août 2019 pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Morancé. À ce titre, la CDPENAF du Rhône s'est réunie le 7 octobre 2019.

Cette déclaration de projet porte sur la valorisation d'une friche hospitalière d'environ 30 hectares, le domaine du clos Beaulieu situé à l'entrée Sud de la commune, par réhabilitation de l'ensemble du bâti existant et création de surface nouvelle de plancher.

De par votre volonté d'association, elle a bénéficié d'une mobilisation de l'ensemble des services publics chargés de l'aménagement du territoire que ce soit sur l'aspect réglementaire avec la Direction Départementale des Territoires (DDT), sur les aspects architectural et patrimonial avec les Architecte et Paysagiste Conseil de l'État (APCE) et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou encore sur l'aspect financier avec le portage foncier du domaine à la fois par l'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour le bâti et par la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) pour le parc.

D'intérêt communautaire puisque figurant au schéma de développement économique et au contrat ambition région de la Communauté de Communes Beaujolais Pierre Dorées (CCBPD), cette opération est reprise dans le PLU de votre commune et figure naturellement au cœur du projet politique de Morancé que ce soit pour la mandature en cours que pour celle à venir.

Afin de ne pas laisser ce site patrimonial et emblématique de la commune de Morancé se dénaturer en le laissant aux mains des promoteurs immobiliers dans le but de faire un programme de logements, vous avez pris les choses en main en organisant un jury afin de sélectionner des porteurs de projet en adéquation avec le domaine du clos Beaulieu.

Ainsi, l'investisseur principal sélectionné, la maison COLIN-SEGUIN, propose un projet multifonctionnel construit autour de la filière viticole avec notamment une composante production (pôle œnotechnique) et une composante touristique (pôle œnotouristique) associée à un pôle

administratif. Figurera également un pôle artistique tourné autour des industries culturelles et créatives porté par d'autres investisseurs.

Par ailleurs, l'ensemble des études réalisées sur ce site à forte valeur paysagère, patrimoniale et écologique que ce soit l'étude de cadrage urbain et paysager, le diagnostic environnemental 4 saisons, l'étude arboricole ou encore l'étude concernant l'accès nord, a permis de ne pas soumettre cette déclaration de projet à évaluation environnementale. L'étude environnementale 4 saisons que vous poursuivez permettra également au porteur de projet de s'assurer de l'obligation ou de la dispense du dépôt d'un dossier de dérogation aux espèces protégées.

Concernant le dimensionnement du projet et la consommation d'espace, ce projet permet la réhabilitation de tous les bâtiments existants représentant plus de 5 000 m² de surface de plancher. Il nécessite néanmoins la création de 2 bâtiments (pôles œnotechnique et artistique) entraînant une surface de plancher supplémentaire d'environ 9 200 m². S'ajoute l'imperméabilisation d'un parking pour les véhicules lourds (cars, camping-cars) sur une surface de 800 m². La surface urbanisée totale est donc de l'ordre d'un hectare soit 3% de la surface totale du site.

Concernant la traduction réglementaire du projet, le choix du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) a été fait pour permettre l'installation de ces activités en zone naturelle, mais sans délimitation d'un polygone d'implantation. Ainsi, 4 STECAL larges ont été mis en place pour laisser des marges de manœuvre à la localisation exacte des bâtiments. Ils sont néanmoins cadrés, soit par un coefficient d'emprise au sol (CES), soit par une surface d'extension maximum pour limiter l'espace consommé au besoin des bâtiments du projet, ainsi que par la mise en place d'une orientation d'aménagement programmé (OAP).

Concernant l'activité agricole, le site a été occupé par un agriculteur sur 17 ha (12 ha de prairie permanente et 5 ha de céréales) jusqu'en 2018. En raison du projet communal et de l'éloignement de son siège d'exploitation, cet agriculteur a proposé de quitter le site moyennant une indemnité de 165 500 €. Cette indemnité ayant été acceptée, l'agriculteur a quitté le site et aujourd'hui, il n'est plus exploité. En outre, sa viabilité économique n'est pas remise en cause par la perte de cette SAU qui est passée de 159 ha en 2018 à 142 ha en 2019 d'autant plus que 30 ha de terres agricoles lui ont été proposées par la SAFER à proximité de son siège d'exploitation. Enfin, la vocation agricole de ce site n'est pas complètement abandonnée puisque le projet comporte une composante viticole avec la plantation d'environ 5 ha de vigne en conduite biologique sur la partie du domaine classée en périmètre AOC Beaujolais.

Au regard des éléments présentés, la commission a émis **un avis favorable sur le projet**, assorti de 2 remarques :

- compléter le dossier de déclaration de projet vis-à-vis de l'impact sur l'activité agricole au regard des éléments que vous avez transmis à la Chambre d'Agriculture en date du 3 octobre 2019 ;
- limiter au maximum l'artificialisation du sol en évitant par exemple, le recours à un parking bitumé pour les véhicules lourds.

Je vous demande de verser cet avis au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet,
Le secrétaire général adjoint de la préfecture
Président de la CDPENAF,



Clément VIVÈS