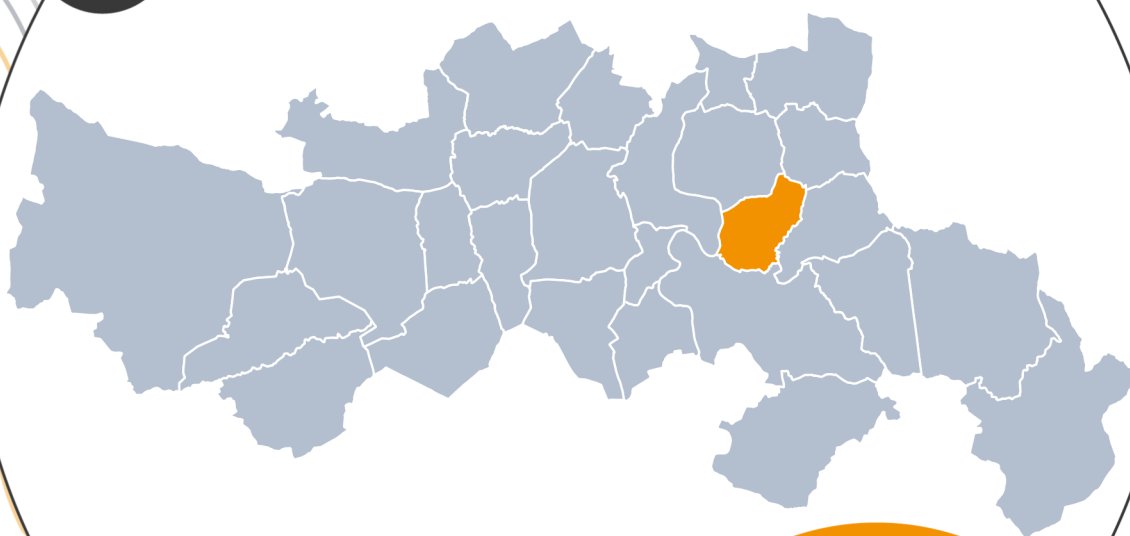


# **CAHIER COMMUNAL SAINT-MAURICE-ÈS-ALLIER**



Version approuvée du 29/01/2026

**4-3  
APP**



# SOMMAIRE

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	5
STECAL.....	15
PETIT PATRIMOINE LOCAL .....	21
ZONES URBAINES SENSIBLES.....	35
RISQUES ET CONTRAINTES .....	39

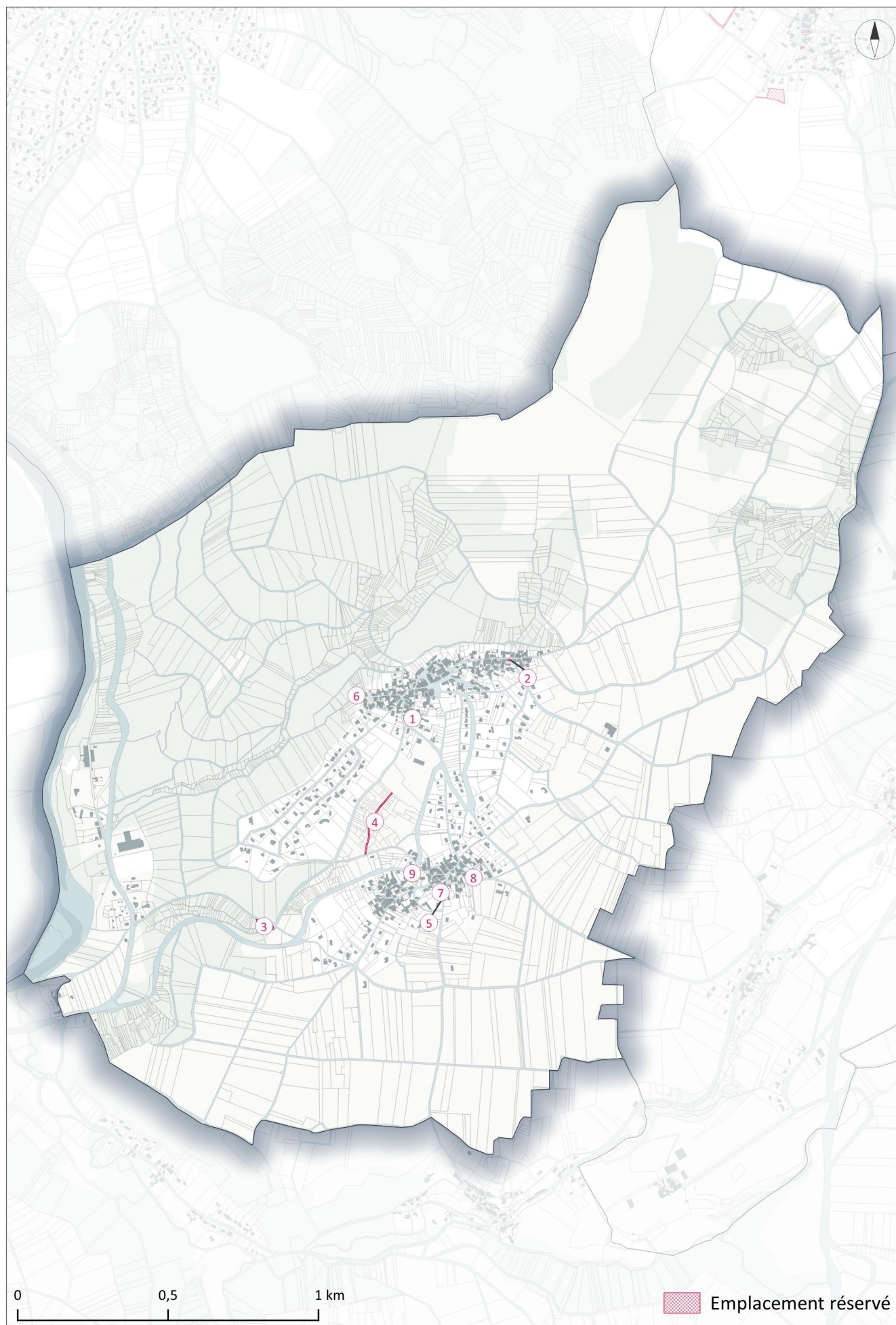




# ***EMPLACEMENTS RÉSERVÉS***

# CARTOGRAPHIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	NOM	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	ER - Aggrandissement école	Aménagements / Equipements	Commune	215
2	ER - Aménagement d'espace public	Aménagements / Equipements	Commune	53
3	ER - Aménagement des abords de la Fontaine Margot	Aménagements / Equipements	Commune	1334
4	ER - Chemin de désenclavement le long de la rase	Aménagements / Equipements	Commune	921
5	ER - Création d'un parking	Aménagements / Equipements	Commune	147
6	ER - Création d'un parking	Aménagements / Equipements	Commune	255
7	ER - Création de parkings	Aménagements / Equipements	Commune	507
8	ER - Création de parkings	Aménagements / Equipements	Commune	350
9	ER - Création parking	Aménagements / Equipements	Commune	257

## LISTE DES PARCELLES CONCERNÉES

N°	Section	Liste des parcelles
1	AB	344
2	AB	193
3	ZC	249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 436
4	AC	10, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 29, 31, 37, 39, 40, 41, 45, 46, 48, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 80, 84, 507
5	AC	314
6	ZD	77, 78
7	AC	299, 300
8	AC	177
9	AC	737

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



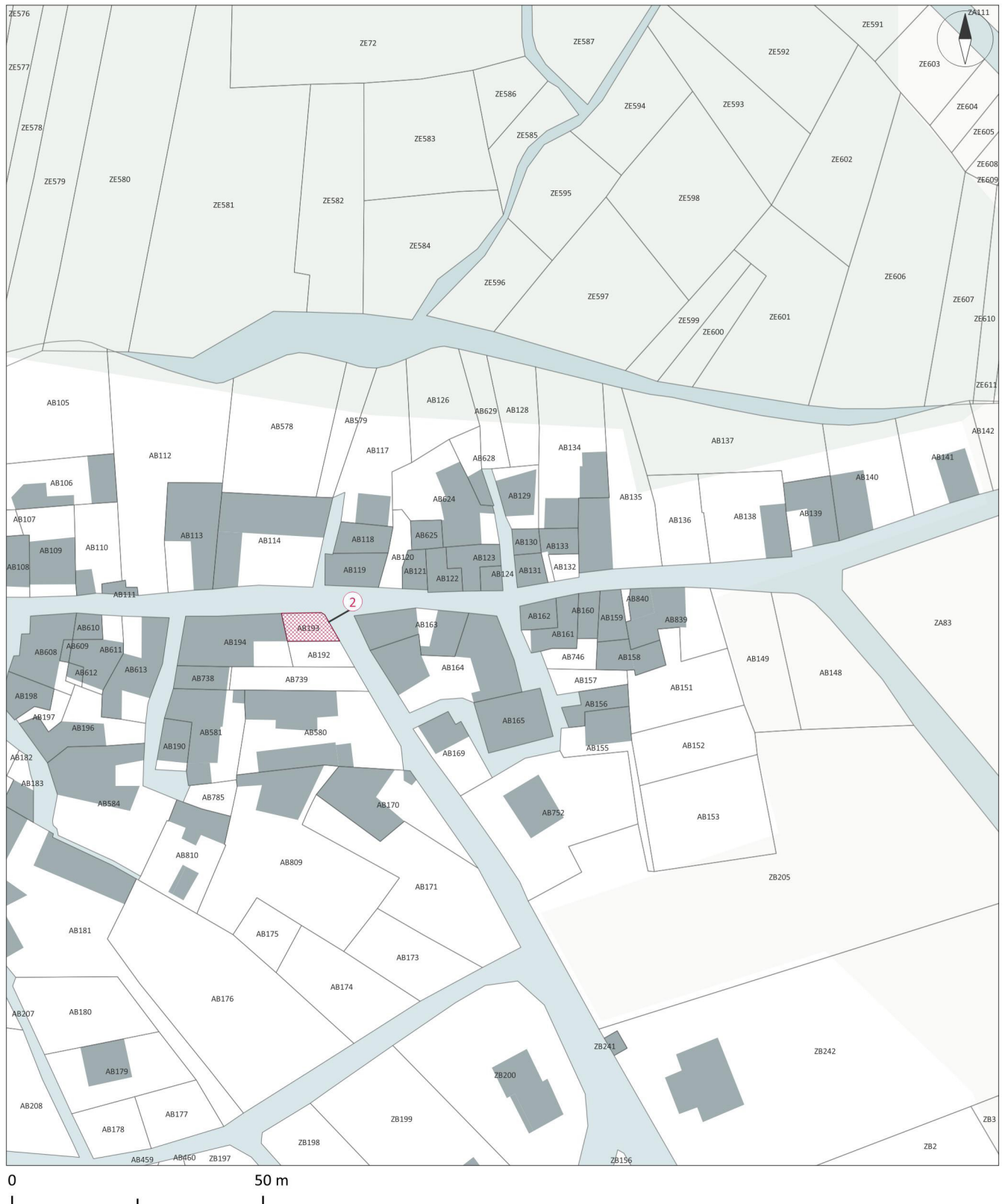
Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



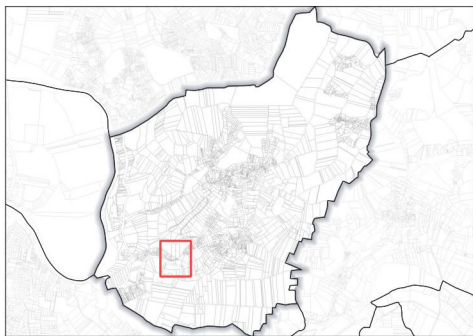




Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

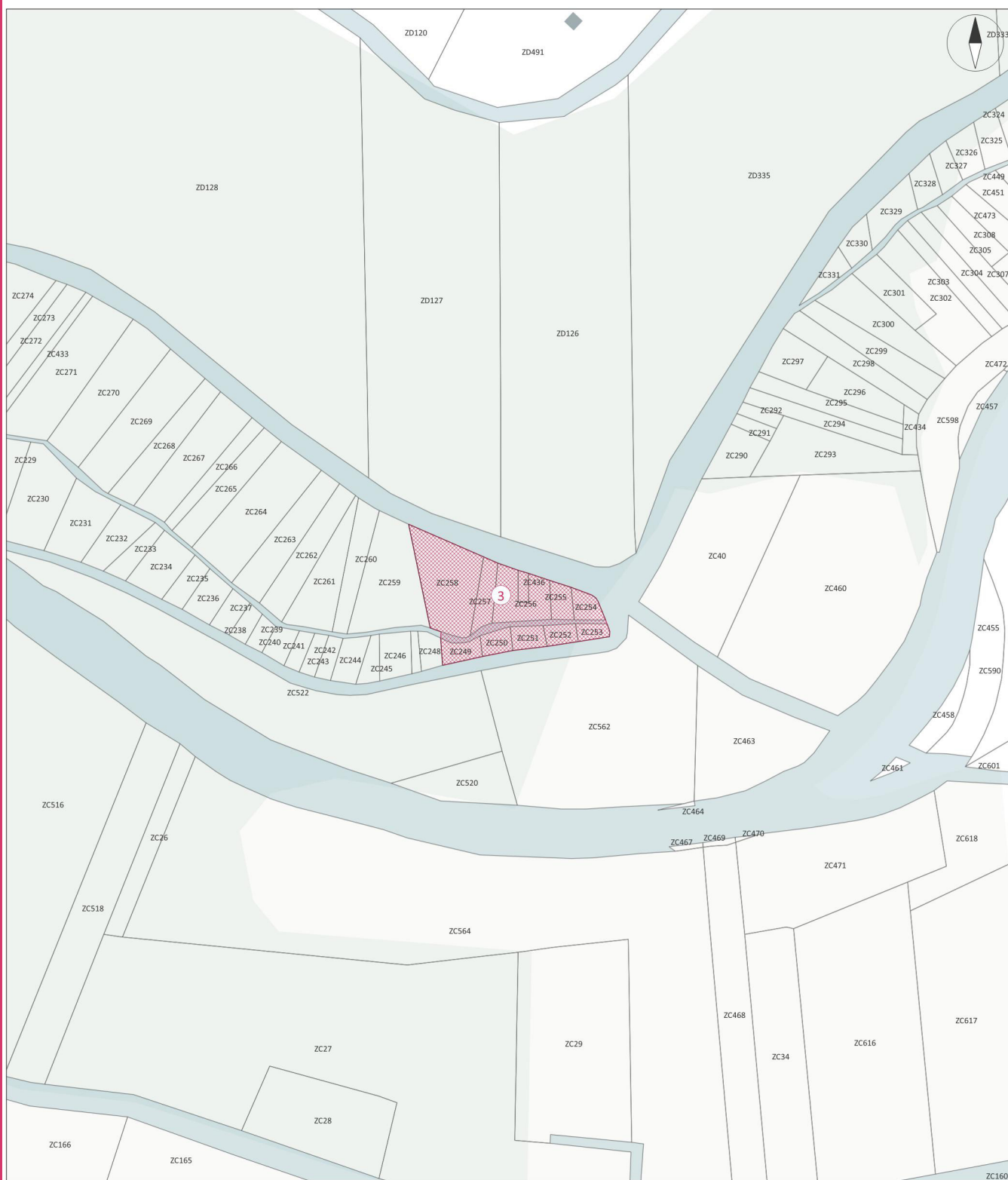


## EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 3



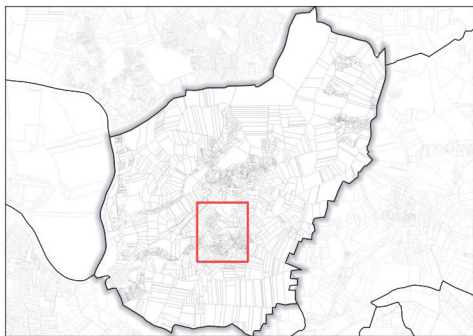
 Aménagements / Equipements

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



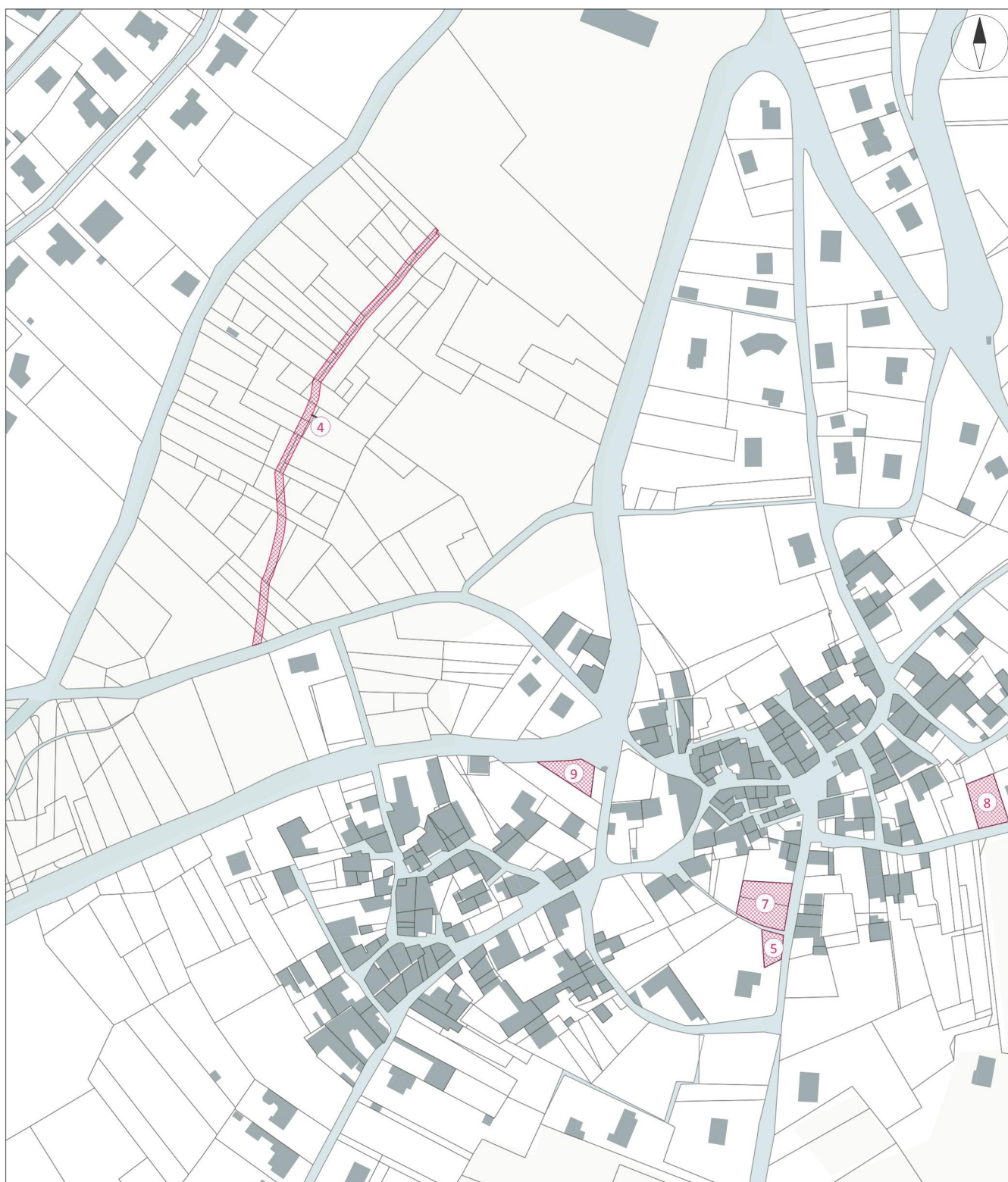
0 20 m

## EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 4, 5, 7, 8, 9



 Aménagements / Equipements

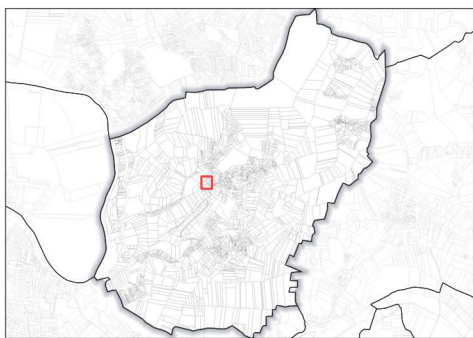
Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



0 100 m

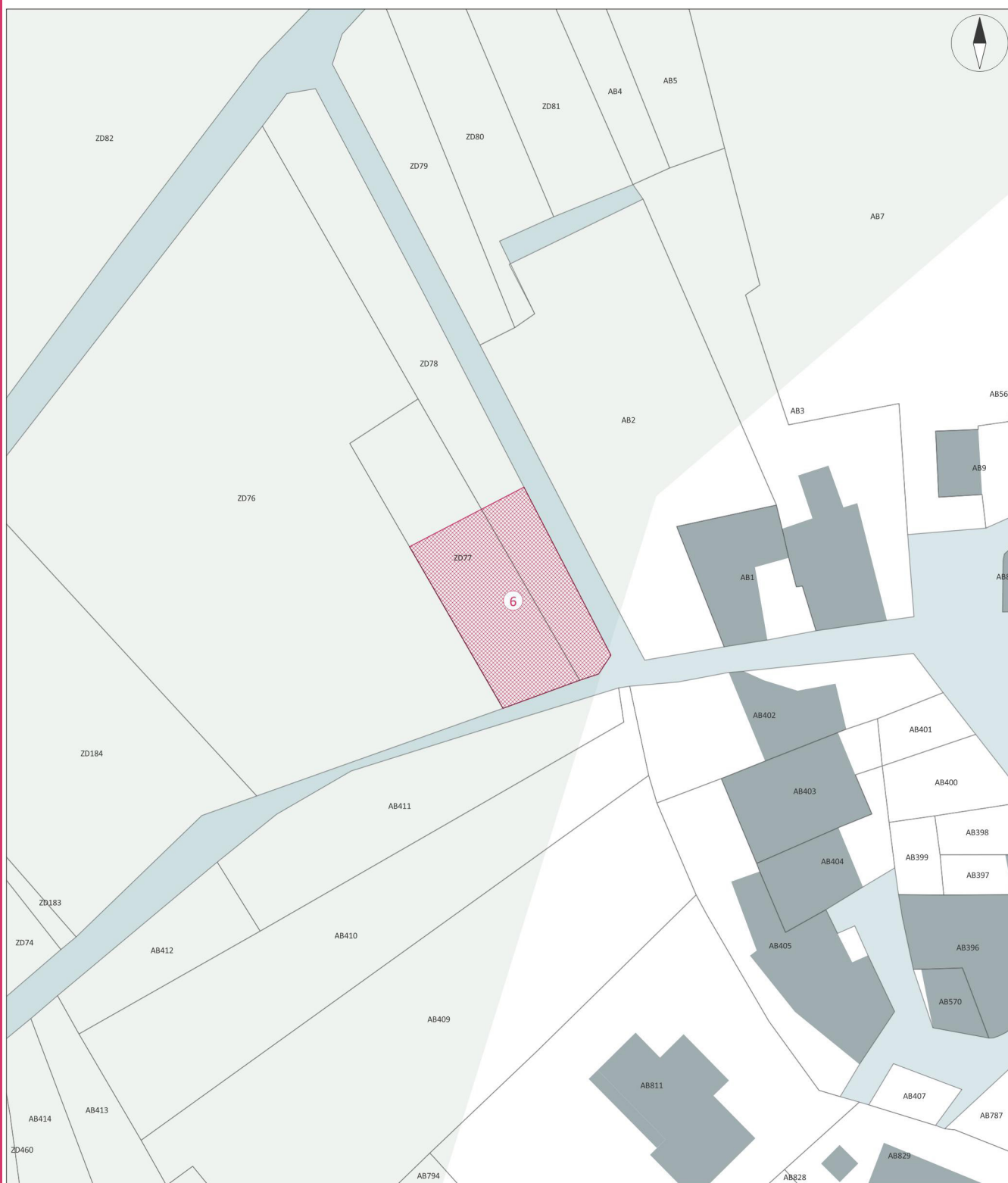


# EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 6



 Aménagements / Equipements

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

0 20 m

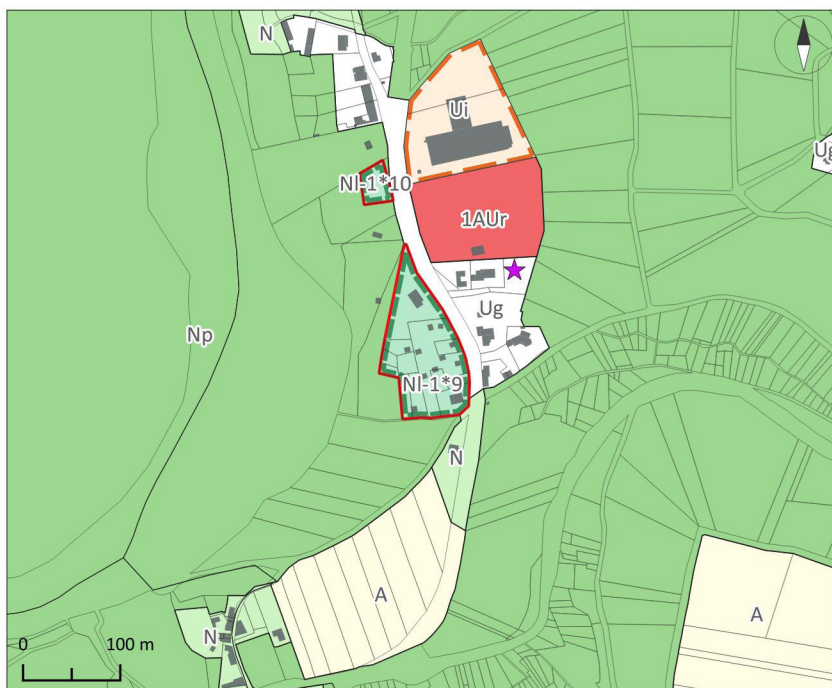
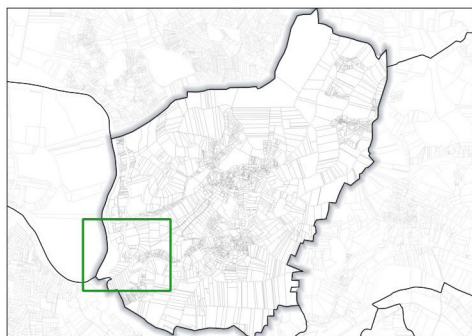






# STECAL

# SITE DE CRAPA HUTTES ET SITE D'Auvergne Loisirs



- Périmètre STECAL
- ★ Bâtiment récent



Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté  
 Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)  
 Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

## SITE DE CRAPA'HUTTES

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimités au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice \* s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Le secteur est concerné par la présence probable d'une zone humide, en conséquence une étude préalable à l'aménagement devra être menée pour investiguer la présence d'une zone humide.

Zone et indice	Localisation	Objet	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
NL-1*9	Route de Mirefleurs (Saint Maurice)	<p>Activités d'hébergements touristiques (hors hôtels)</p> <p>Le site de Crapa'huttes est un site déjà aménagé et raccordé aux réseaux, dont une restructuration / réhabilitation doit être menée pour répondre aux normes de confort (et à la réglementation en vigueur, notamment hygiène et sécurité) des hébergements touristiques. Ce projet, en lien avec la stratégie communautaire, doit permettre une montée en gamme de l'offre d'hébergement.</p> <p><b>Emprise et hauteur des constructions :</b> Les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées ; la réhabilitation et les travaux de mise aux normes sont autorisés sous réserve de ne pas créer de surface et d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'existant à la date de l'approbation du PLUi.</p> <p><b>Démolition-reconstruction :</b> La reconstruction est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions existantes avant démolition, à savoir une emprise au sol maximum de 670m<sup>2</sup> (surface donnée au cadastre). L'implantation des nouvelles constructions peut être différente de celles existantes avant la démolition sous réserve que les emprises libérées à la suite des démolitions soient renaturées (c'est-à-dire que le sol devra retrouver une fonctionnalité écologique). En cas de démolition, les hauteurs des nouvelles constructions ne devront pas excéder les hauteurs des constructions avant démolition.</p> <p><b>Installations et aménagements :</b> Si des aménagements doivent être réalisés sur le site (parking, cheminement, ...), ils devront répondre à des prescriptions pour éviter l'imperméabilisation des sols.</p>	670 m <sup>2</sup> maximum pour l'ensemble des constructions	<p>Hauteurs maximum autorisées sont celles des existants</p> <p>Hauteurs actuelles des constructions existantes :</p> <p>Accueil H= 2.55m</p> <p>Chalet 4 personnes H= 2.20m</p> <p>Chalet 6 personnes H= 2.70m</p> <p>Chalet PMR H= 2.40m</p> <p>Sanitaires H= 2.75m</p> <p>Maison gardien H= 3.10m</p>



## SITE D'Auvergne Loisirs

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimités au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice \* s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Le secteur est concerné par la présence probable d'une zone humide, en conséquence une étude préalable à l'aménagement devra être menée pour investiguer la présence d'une zone humide.

Zone et indice	Localisation	Objet	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
<b>NL-1*10</b>	Route de Mirefleurs (Saint Maurice)	Activités de loisirs Location de canoë Bâtiment modulaire et bâtiments de stockage existants en zone inondable à implanter sur le présent STECAL, hors zone de risque.	150m <sup>2</sup>	4 m







# ***PETIT PATRIMOINE LOCAL***



## ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU PATRIMOINE

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine bâti remarquable et du patrimoine local à préserver sont repérés sur les documents graphiques au sein de 7 catégories :

- Patrimoine agricole
- Patrimoine artisanal et industriel
- Patrimoine civil
- Patrimoine géologique
- Patrimoine hydraulique
- Patrimoine mixte
- Patrimoine religieux

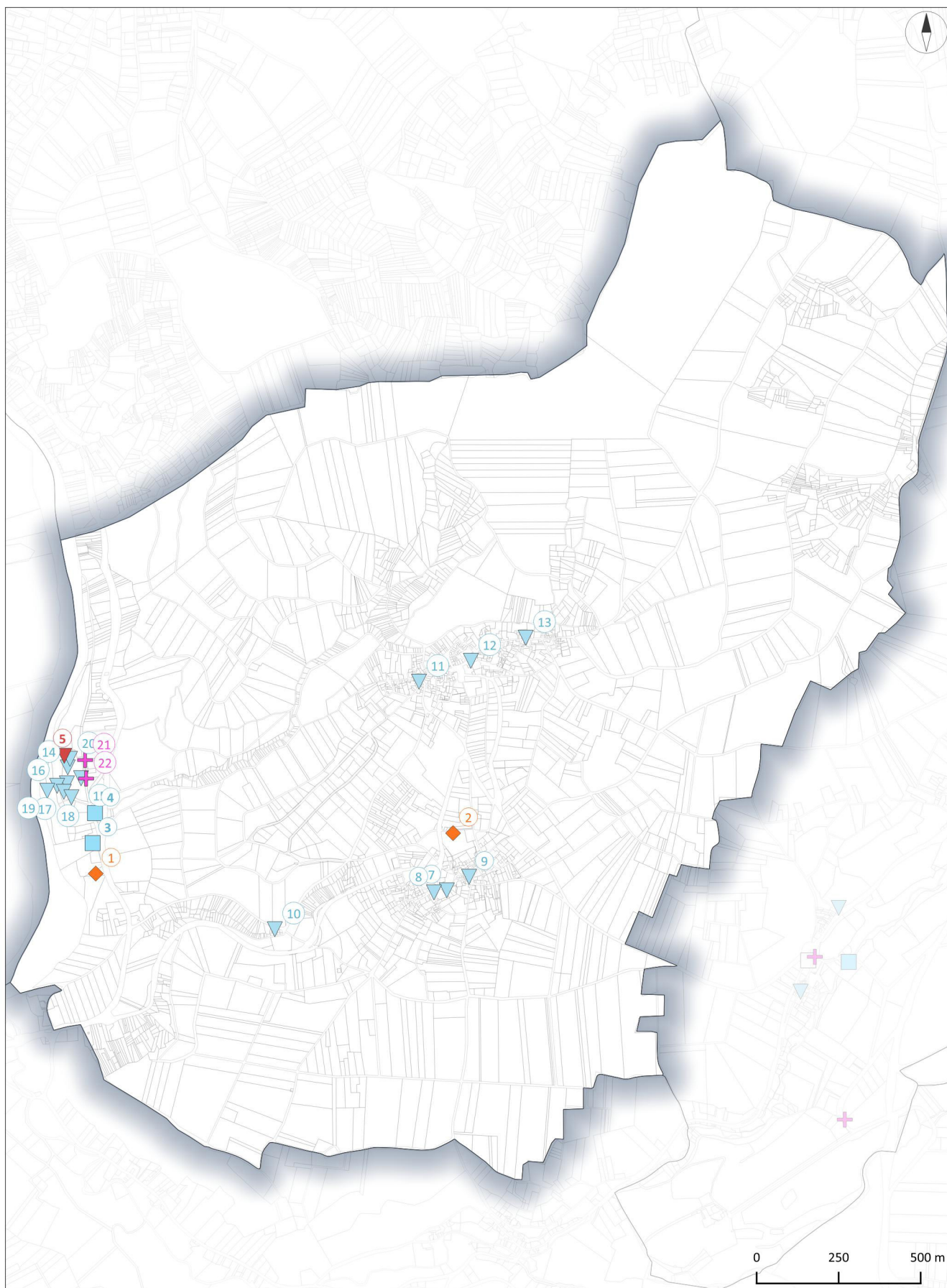
Les dispositions générales relatives au patrimoine bâti remarquable figurent au sein du règlement du PLUi (Dispositions particulières / C).

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres remarquables à préserver sont repérés sur les documents graphiques.

Les dispositions générales relatives à ce patrimoine végétal figurent au sein du règlement du PLUi (Dispositions particulières / C).

L'ensemble de ces patrimoines est inscrit dans la liste qui suit.

# CARTOGRAPHIE DU PETIT PATRIMOINE LOCAL



- ◆ Patrimoine agricole
- ▼ Patrimoine hydraulique
- Patrimoine civil
- + Patrimoine religieux
- ▼ Patrimoine géologique

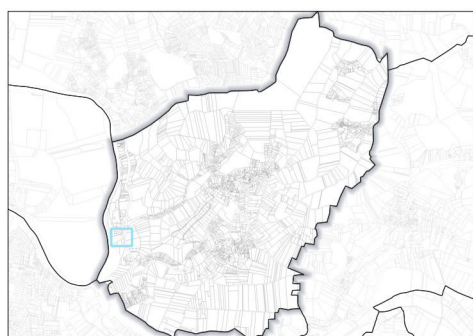
Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

## LISTE DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

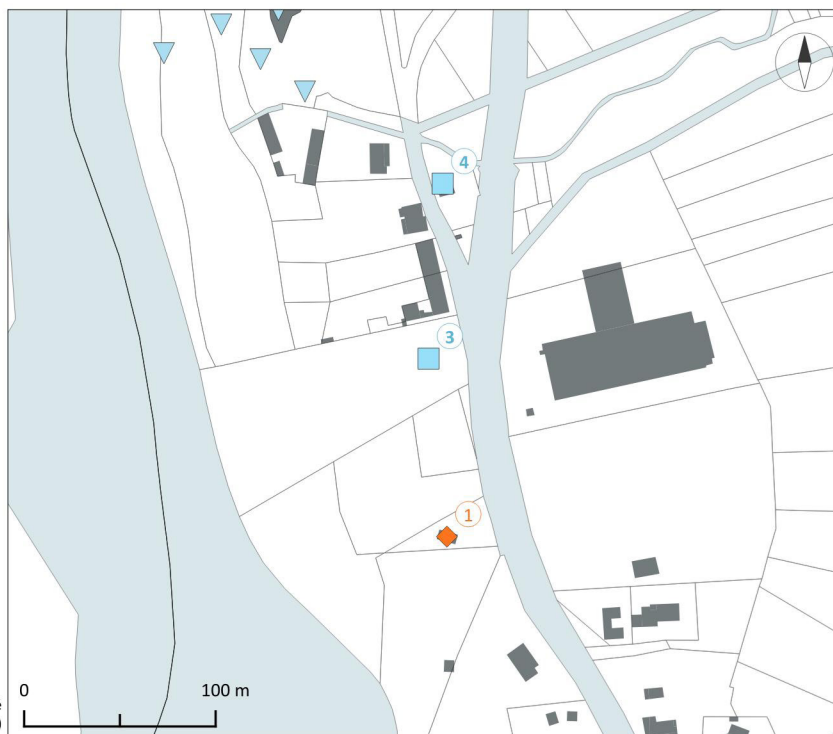
N°	Nom	Famille	Type	Parcelle cadastrale
1	pigonier	Patrimoine agricole	Petit édifice	ZD-540
2	pigonier	Patrimoine agricole	Petit édifice	AC-560
3	Maison des laveuses	Patrimoine civil	Bâtiment	ZD-155
4	Maison rose	Patrimoine civil	Bâtiment	ZD-212
5	Socle de travertin	Patrimoine géologique	Formation naturelle	ZD-483
6	Ancien établissement thermal	Patrimoine hydraulique	Bâtiment	ZD-168
7	Fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	AC-307
8	Fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	Domaine non cadastré
9	Fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	Domaine non cadastré
10	Fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZC-436
11	Source	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	AB-748
12	Source	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	Domaine non cadastré
13	Source	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	AB-110
14	Source ou fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZD-477
15	Source ou fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZD-477
16	Source ou fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZD-483
17	Source ou fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZD-477
18	Source ou fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZD-477
19	Source ou fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZD-486
20	Source ou fontaine	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZD-483
21	Chapelle	Patrimoine religieux	Petit édifice	ZD-207
22	Chapelle	Patrimoine religieux	Bâtiment	ZD-478



# PETIT PATRIMOINE LOCAL : 1, 3, 4



- Patrimoine agricole
- Patrimoine civil

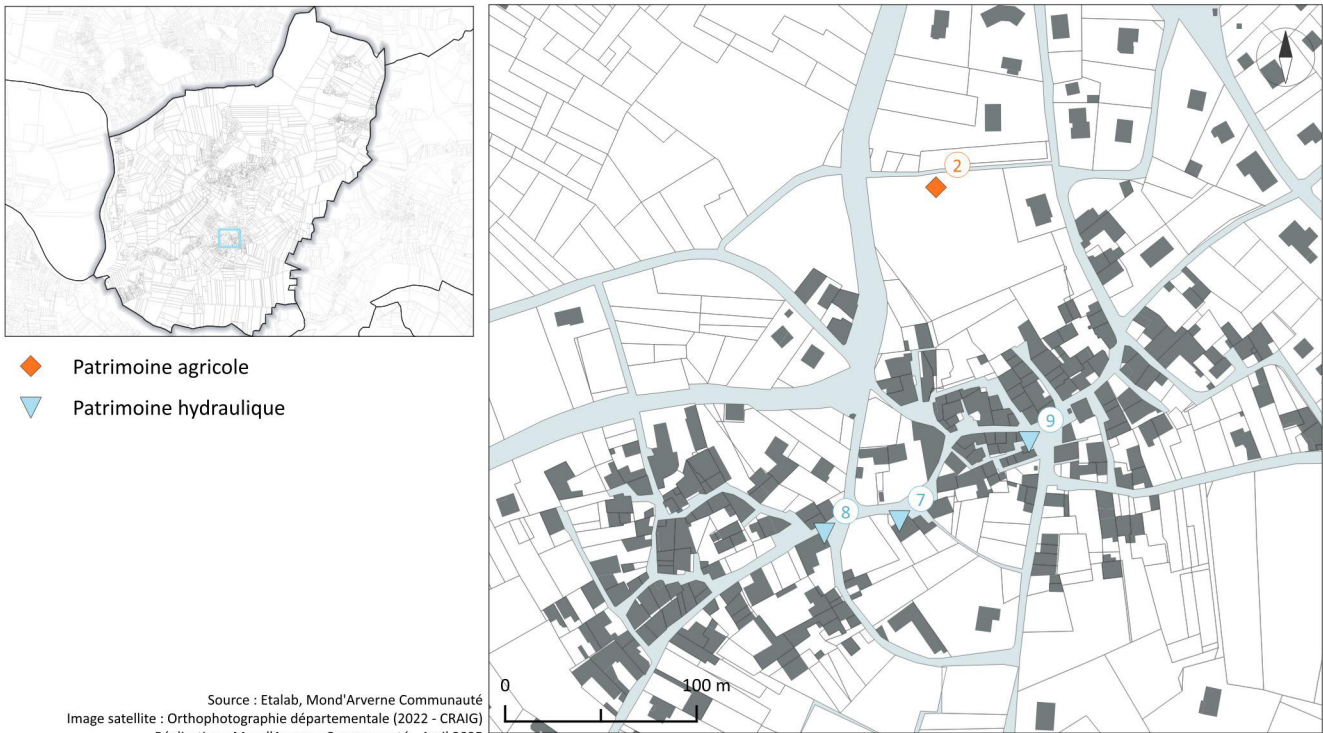


Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté  
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Avril 2025



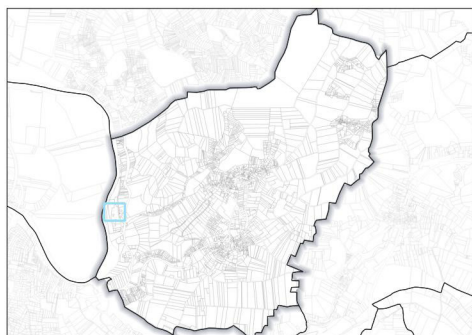


PETIT PATRIMOINE LOCAL : 2, 7, 8, 9



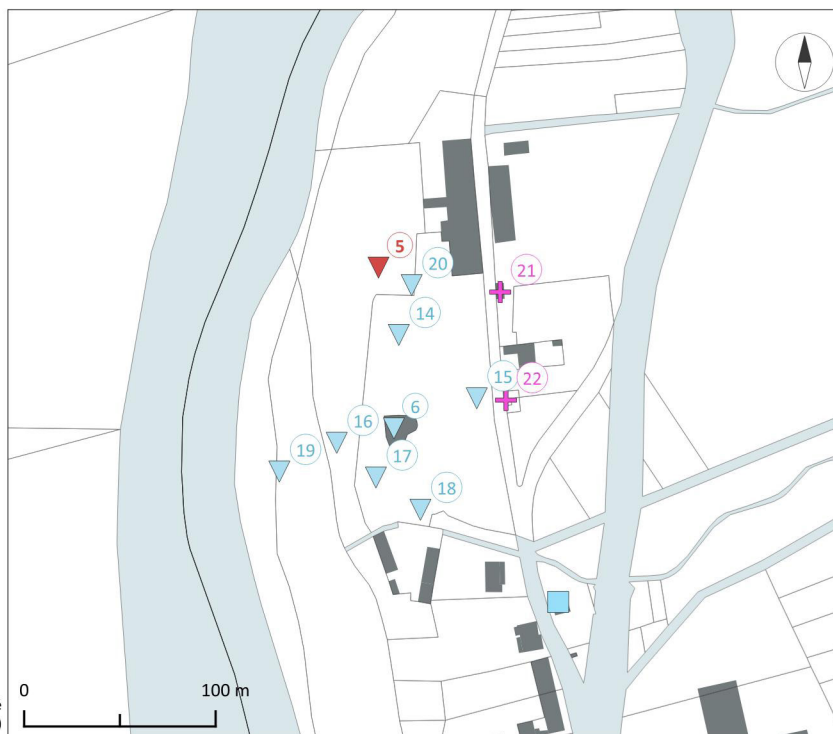


# PETIT PATRIMOINE LOCAL : 5, 6, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22



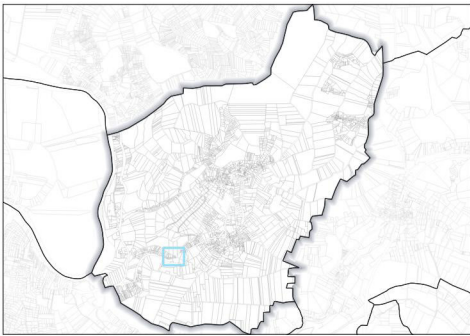
- ▼ Patrimoine géologique
- ▼ Patrimoine hydraulique
- + Patrimoine religieux

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté  
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Avril 2025

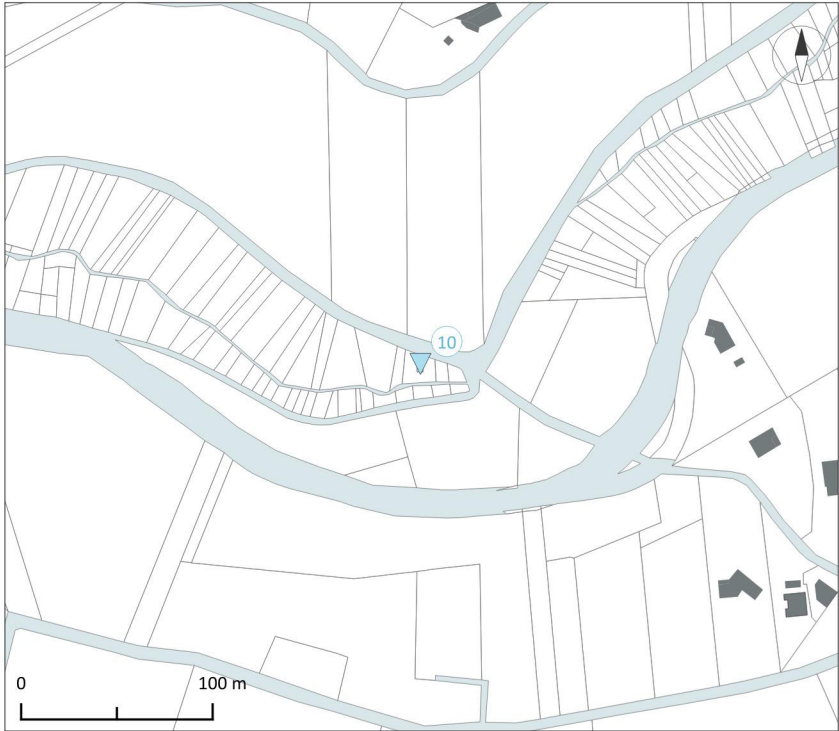




PETIT PATRIMOINE LOCAL : 10



▼ Patrimoine hydraulique



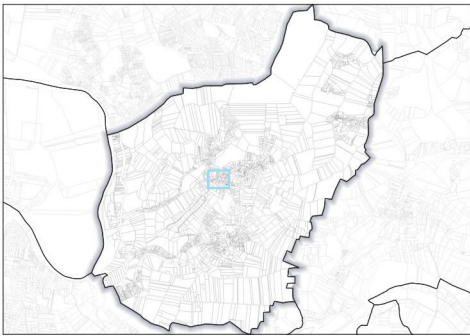
Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté  
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Avril 2025



0 50 m



# PETIT PATRIMOINE LOCAL : 11



▼ Patrimoine hydraulique

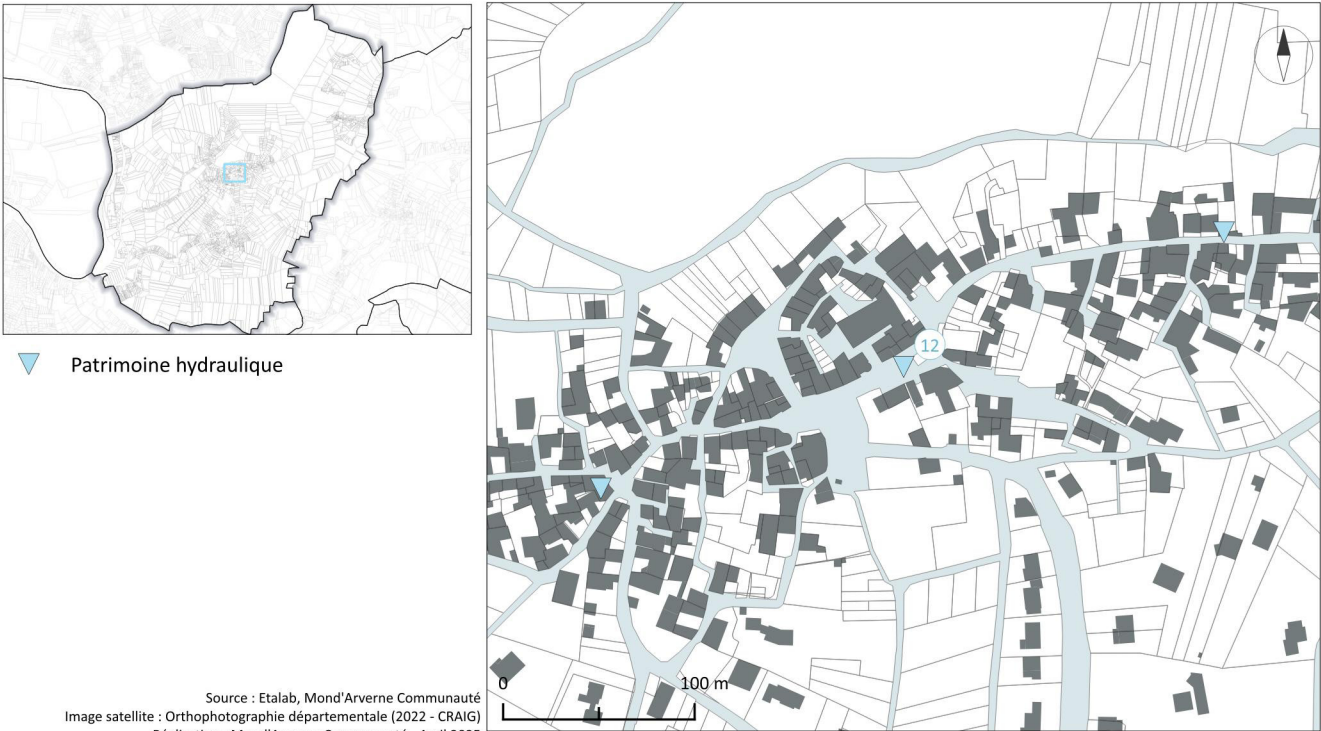


Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté  
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Avril 2025



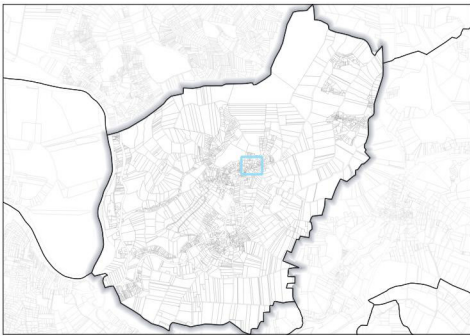


# PETIT PATRIMOINE LOCAL : 12

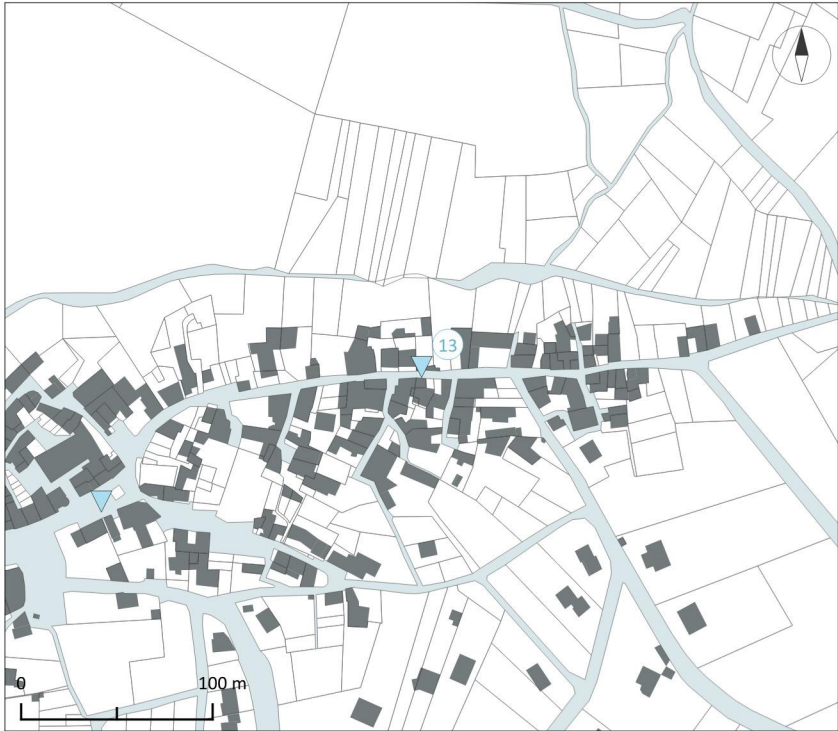




# PETIT PATRIMOINE LOCAL : 13



▼ Patrimoine hydraulique



Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté  
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Avril 2025



0 50 m







# ***ZONES URBAINES SENSIBLES***

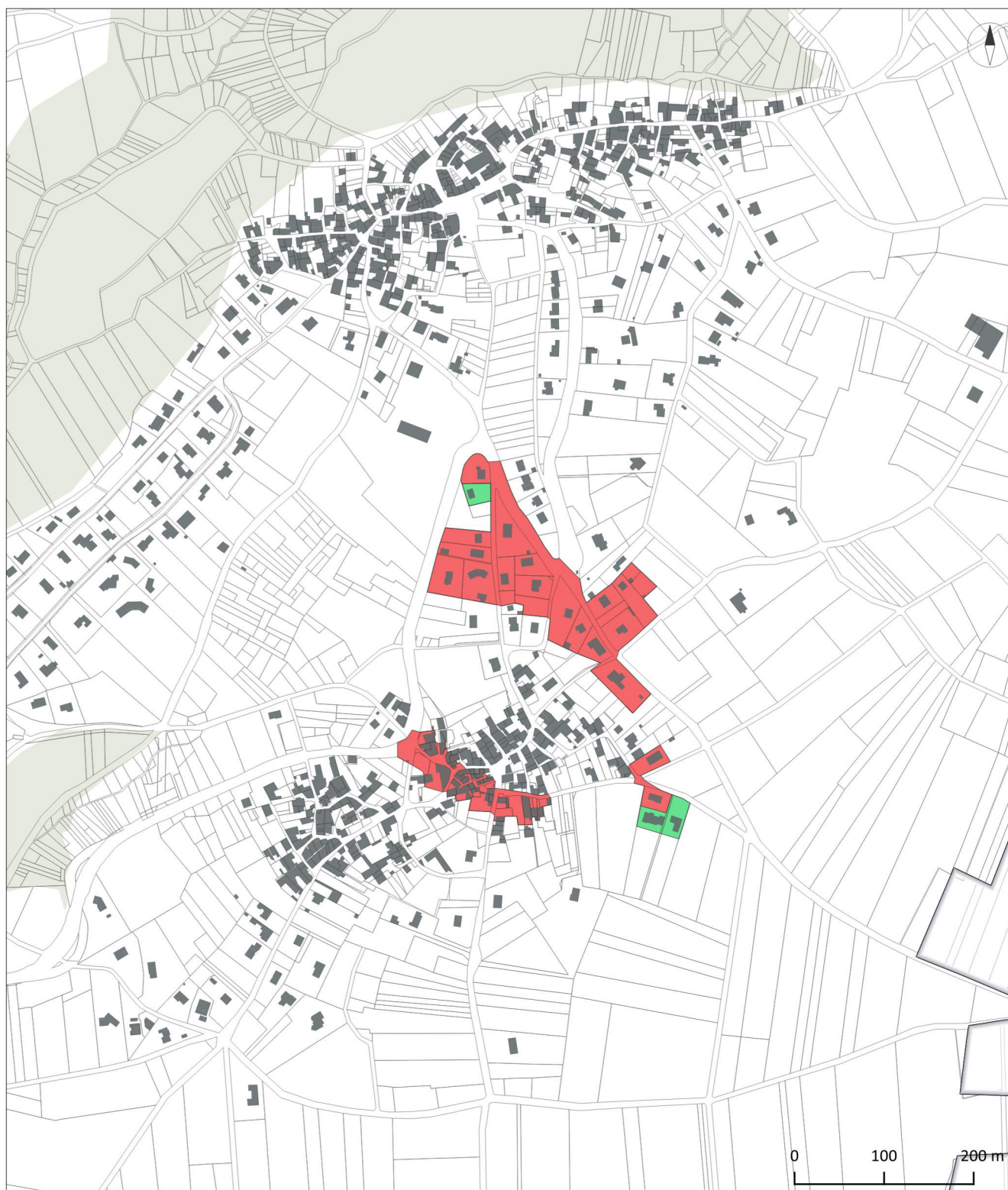
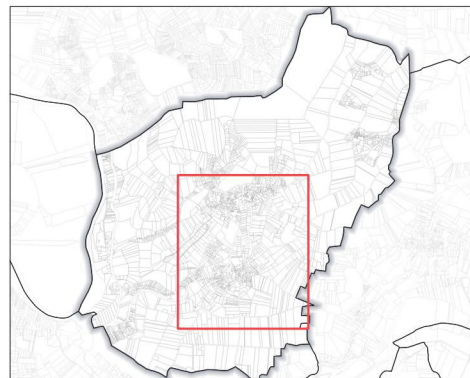


# CARTOGRAPHIE DES ZONES US

## Type de zone Us

 Us-1 : Zone urbaine sensible soumise à un risque

 Us-2 : Zone urbaine sensible à l'étalement urbain



Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté  
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



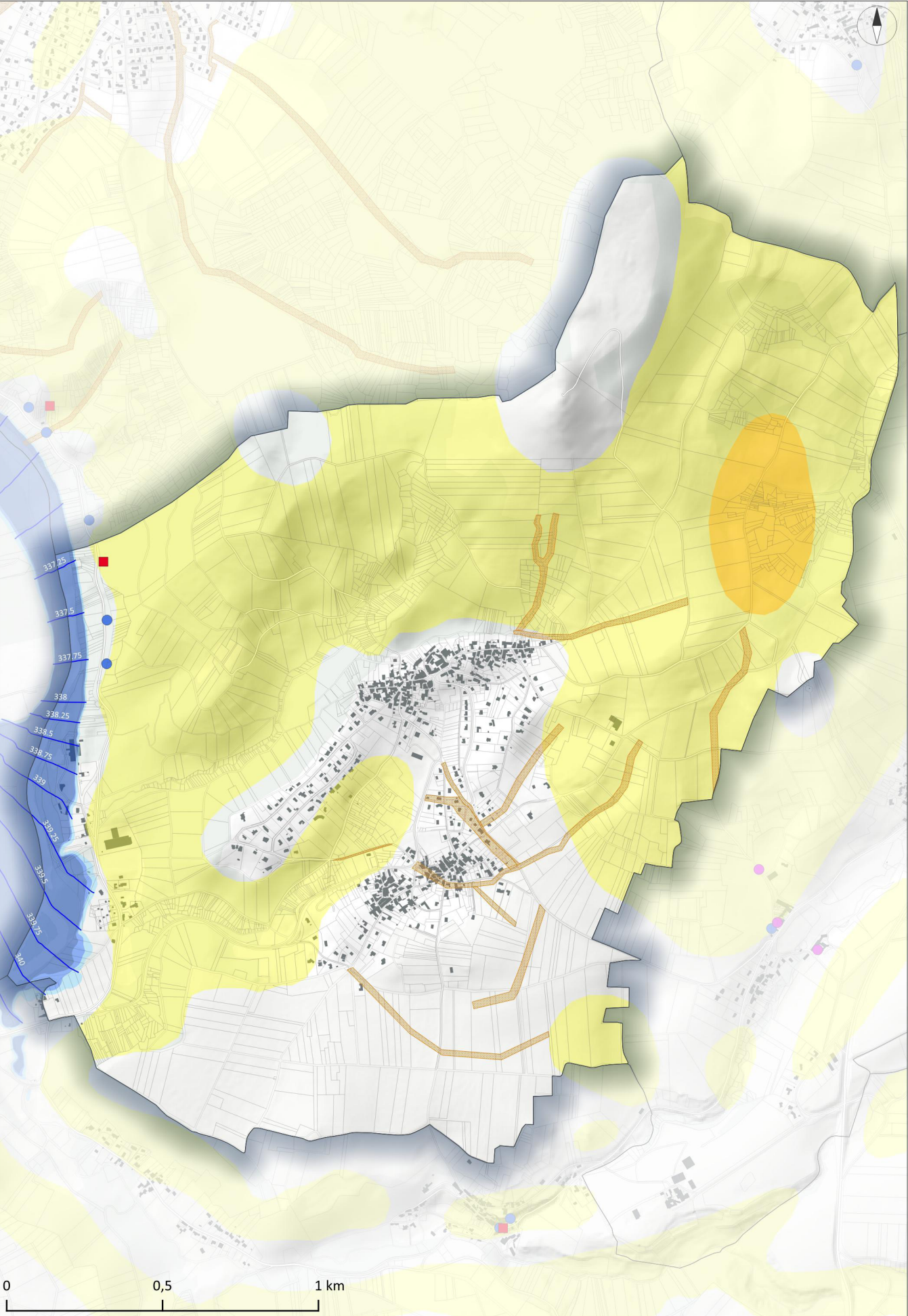




# ***RISQUES ET CONTRAINTES***

# CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET CONTRAINTES




RISQUES ET CONTRAINTES







## Risques naturels

-  Cavités souterraines


### Mouvements de terrains

-  Mouvements de terrains répertoriés
-  Risque faible ou mal connu
-  Risque moyenne à élevée

### Niveau de l'aléa inondation

-  Fort
-  Moyen
-  Faible
-  Isocotes des plus hautes eaux

### Risques de crues torrentielles

-  Modélisation des coulées de boues