

Mai  
2021

COMMUNE DE  
**SAINT-MAURICE-DE-LIGNON (43)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2-2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP)**

**PRESCRIPTION**

Délibération du Conseil Municipal du 30/01/2009

**ARRET DU PROJET**

Délibération du Conseil Municipal du 22/06/2012

**APPROBATION DU PROJET**

Délibération du Conseil Municipal du 08/02/2013

**MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN  
COMPTABILITE**

Modification simplifiée n°1 du 28/08/2017

Modification n°1 du 14/12/2017

Mise en Comptabilité n°1 du 14/12/2017

Révision allégée n°1 du 30/03/2018

Mise en Comptabilité n°2 du 07/05/2021

Modification n°2 du 07/05/2021

.....  
.....



**CAMPUS Développement**

Centre d'affaire MAB, entrée n°4

27, route du Cendre

63800 CURNON-D'AUVERGNE

Tel : 04 73 45 19 44

Mail : urbanisme@campus63.fr

## SOMMAIRE

<b>A.</b>	<b>LA ZONE AUB DE « LACHAMP »</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>LA ZONE AUB DE « LA BASSEVIALLE »</b>	<b>4</b>
<b>C.</b>	<b>LA ZONE AUB « DES PRESLES »</b>	<b>5</b>
<b>D.</b>	<b>LA ZONE AUB « DE SABOT »</b>	<b>6</b>
<b>E.</b>	<b>LA ZONE AUI DE « BOUILLOU »</b>	<b>7</b>
<b>F.</b>	<b>LA ZONE UL « OAP UTN MAUBOURG »</b>	<b>9</b>

## PRÉAMBULE

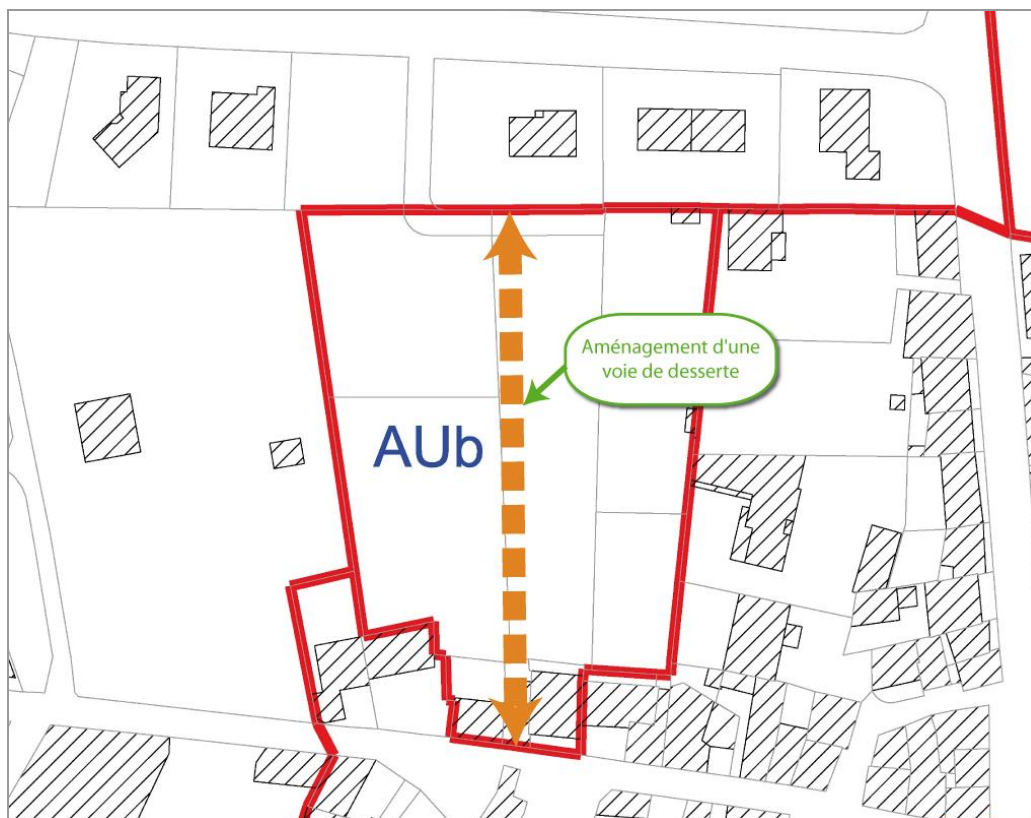
Selon les dispositions en vigueur lors de la réalisation du PLU de Saint-Maurice-de-Lignon, « *Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* ».

Les orientations d'aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable. Dans le cas présent, les problématiques inhérentes à la protection du patrimoine végétal et de la biodiversité, le raccordement aux réseaux existants et le développement cohérent des nouveaux quartiers avec leurs abords ont été plus particulièrement mis en avant.

Ce dossier d'OAP comprend :

- **Cinq orientations d'aménagement « sectorielle » définies** pour les zones à urbaniser du PLU de Saint-Maurice-de-Lignon.
- **Une orientation d'aménagement et de programmation relative à la création d'une Unité Touristique Nouvelle, dite « OAP UTN Maubourg »**, pour la création d'un parc animalier au lieu-dit Maubourg, conformément à l'article L.122-21 du code de l'urbanisme.

**A. La zone AUb de « Lachamp »**



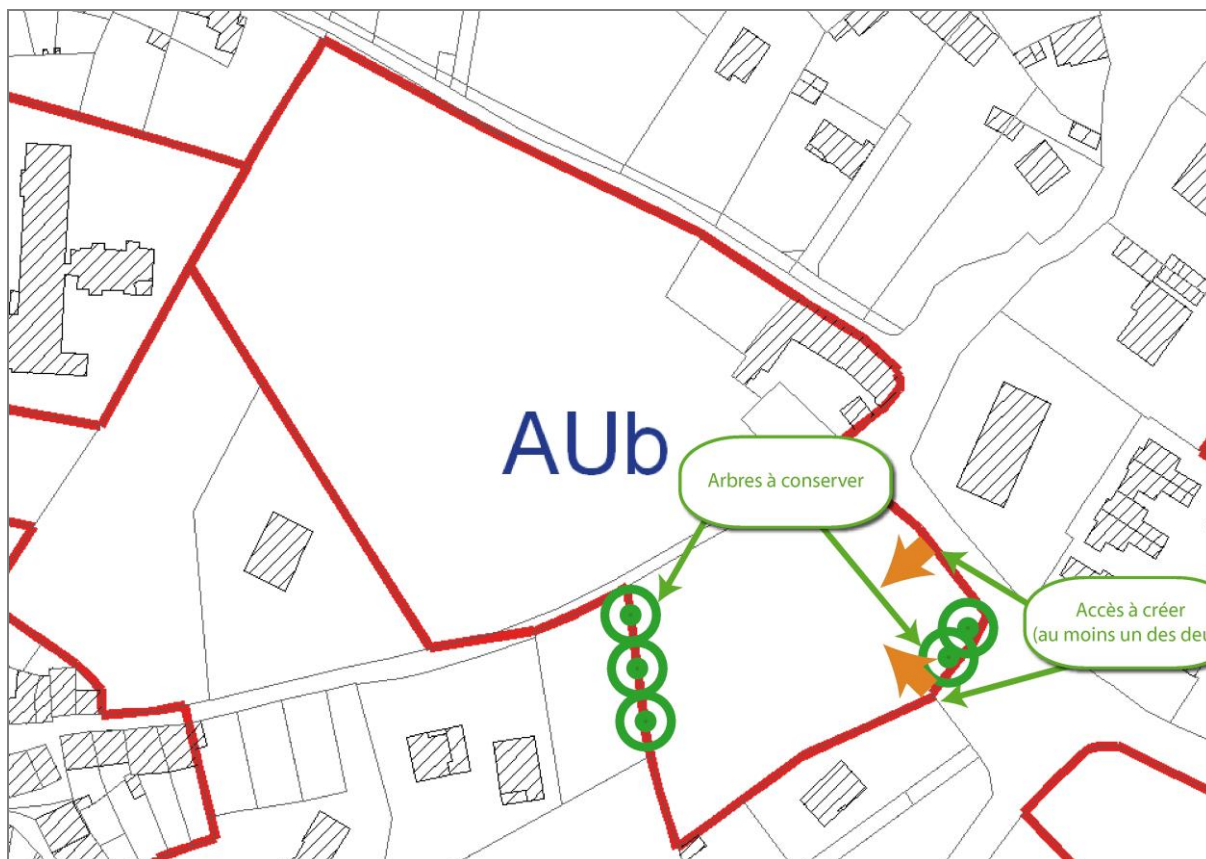
Cette zone AUb prend place sur des parcelles actuellement en jardin (d'agrément et maraîcher). Ces parcelles se retrouvent cependant enclavées entre le bourg ancien et les extensions récentes et leurs situations en font un secteur privilégié de densification du bourg.

Pour l'aménagement de ce secteur, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer une voie transversale dans la continuité du chemin d'accès à la rue Victor Robin jusqu' la rue de Lachamp.

Le gabarie de cette voie devra permettre la réalisation d'une chaussée en double sens de circulation et d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) devront être réalisés en séparatif avec si possible un rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel respectant les dispositions en vigueur (SDAGE et SAGE) concernant les débits de fuite.

**B. La zone AUb de « La Bassevialle »**



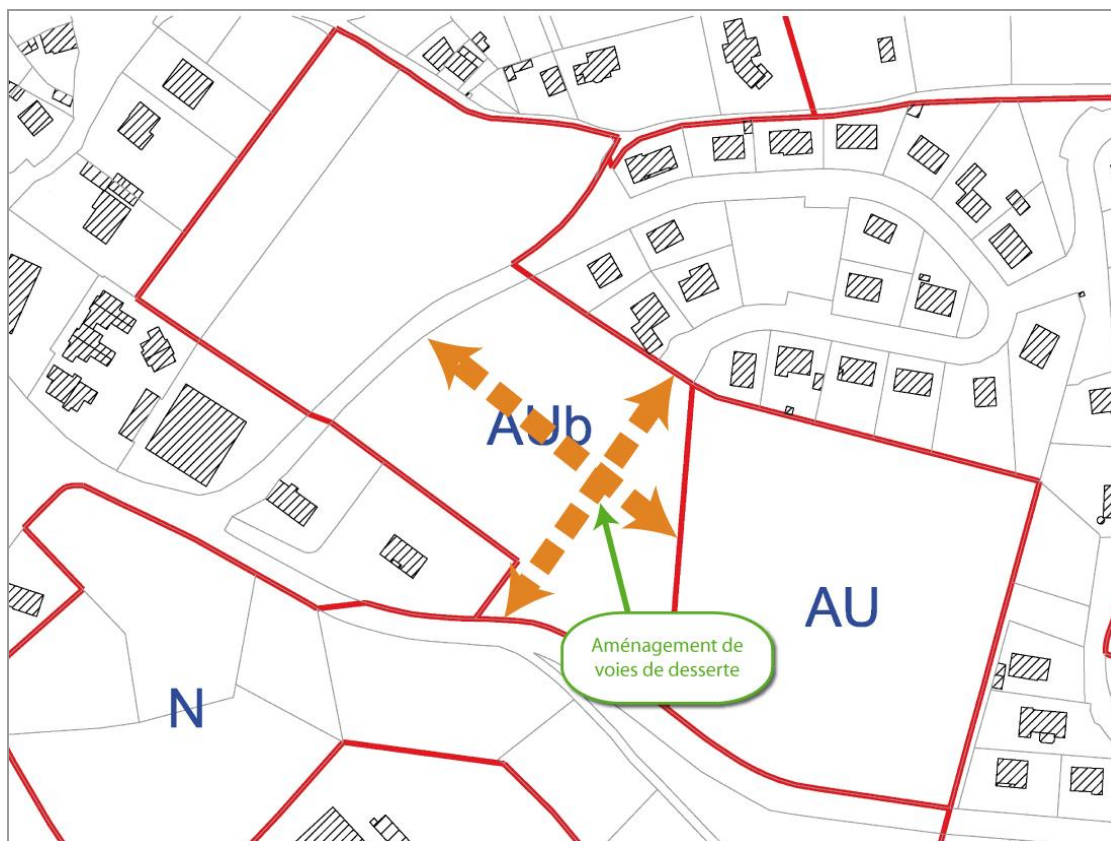
Cette zone AUb prend place sur des parcelles actuellement en pâture. Ces parcelles se retrouvent cependant enclavées entre le bourg ancien et les extensions récentes et leurs situations en font un secteur privilégié de densification du bourg. La partie nord de cette zone AUb ne fait pas l'objet de prescription d'aménagement car elle est intégralement réservée par la commune pour l'aménagement d'une nouvelle maison de retraite.

Pour l'aménagement de ce secteur, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer une voie de desserte interne sur la partie de la zone AUb située au Sud de la rue de la Bassevialle dont au moins un des accès devra correspondre aux emplacements figurant dans le schéma ci-dessus. Le gabarit de cette voie de desserte interne pourra être dimensionné pour un sens unique de circulation mais devra comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Les alignements d'arbres remarquables figurant dans le schéma ci-dessus sont à conserver lors de l'aménagement.

Les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) devront être réalisés en séparatif avec si possible un rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel respectant les dispositions en vigueur (SDAGE et SAGE) concernant les débits de fuite.

**C. La zone AUb « des Presles »**



Cette zone AUb prend place sur des parcelles actuellement en prairie de fauche. Elles se retrouvent cependant enclavées au milieu des extensions récentes et leurs situations en font un secteur privilégié de densification du bourg. La partie nord de cette zone AUb ne fait pas l'objet de prescription d'aménagement car elle est intégralement réservée par la commune pour l'aménagement d'une salle multi-activités et d'une aire de stationnement.

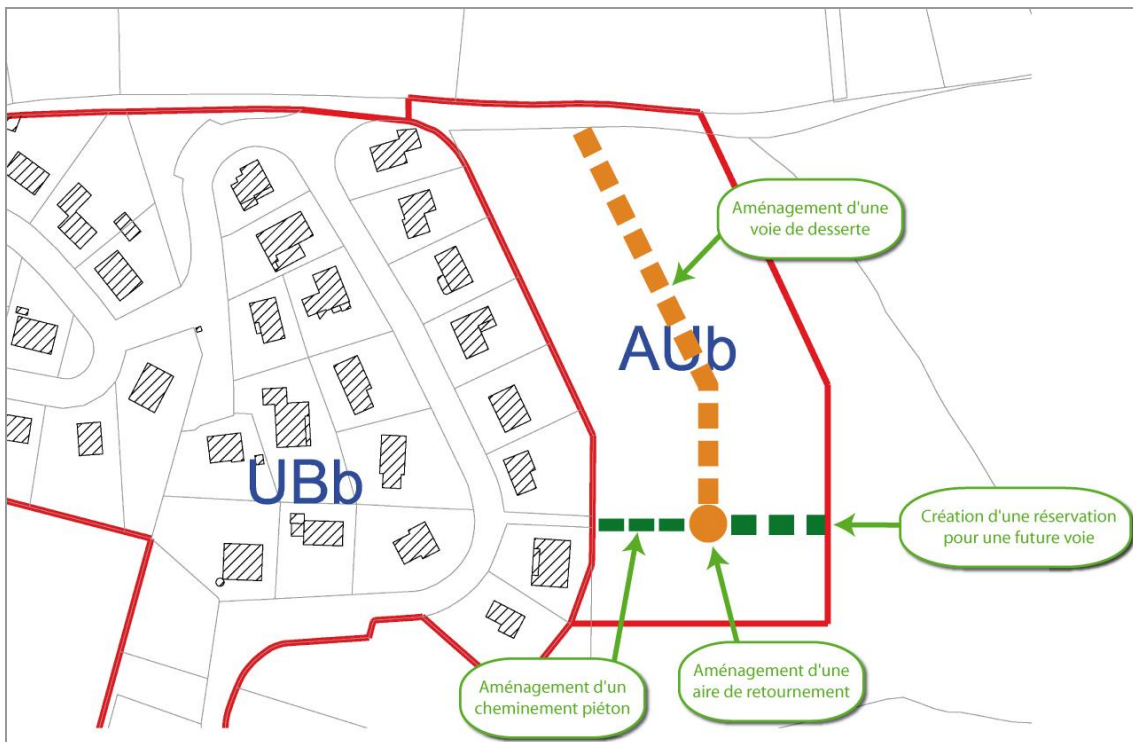
Pour l'aménagement de ce secteur, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer deux voies de desserte interne à la zone :

- Une voie transversale reliant la rue de Presles à la route du stade ;
- Une voie reliant la rue de presles à la zone AU située à l'Est de la zone AUb et recoupant la première voie perpendiculairement.

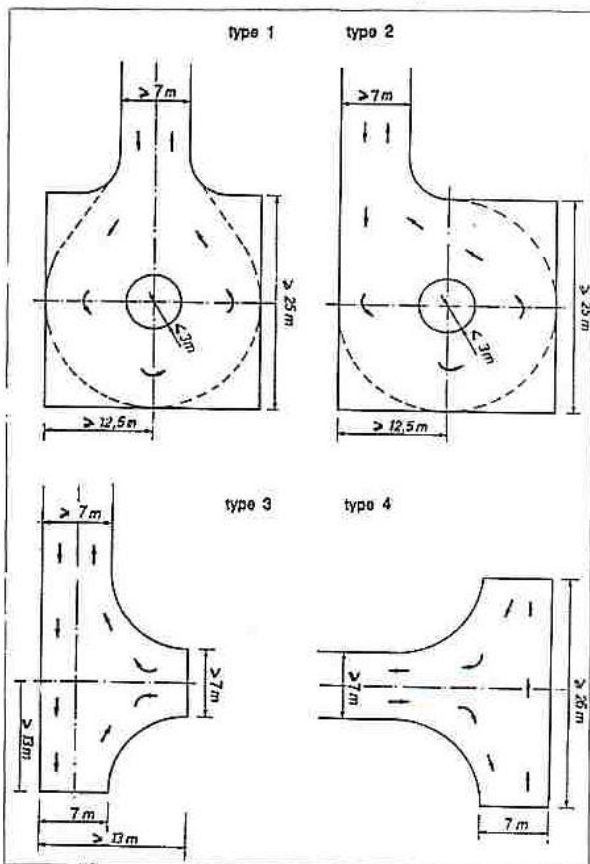
Le gabarie de ces voies devra permettre la réalisation d'une chaussée en double sens de circulation et d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) devront être réalisés en séparatif avec si possible un rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel respectant les dispositions en vigueur (SDAGE et SAGE) concernant les débits de fuite.

**D. La zone AUb « de Sabot »**



**Les quatre types d'aires de retournement autorisés**  
(cotes minimales hors obstacles)

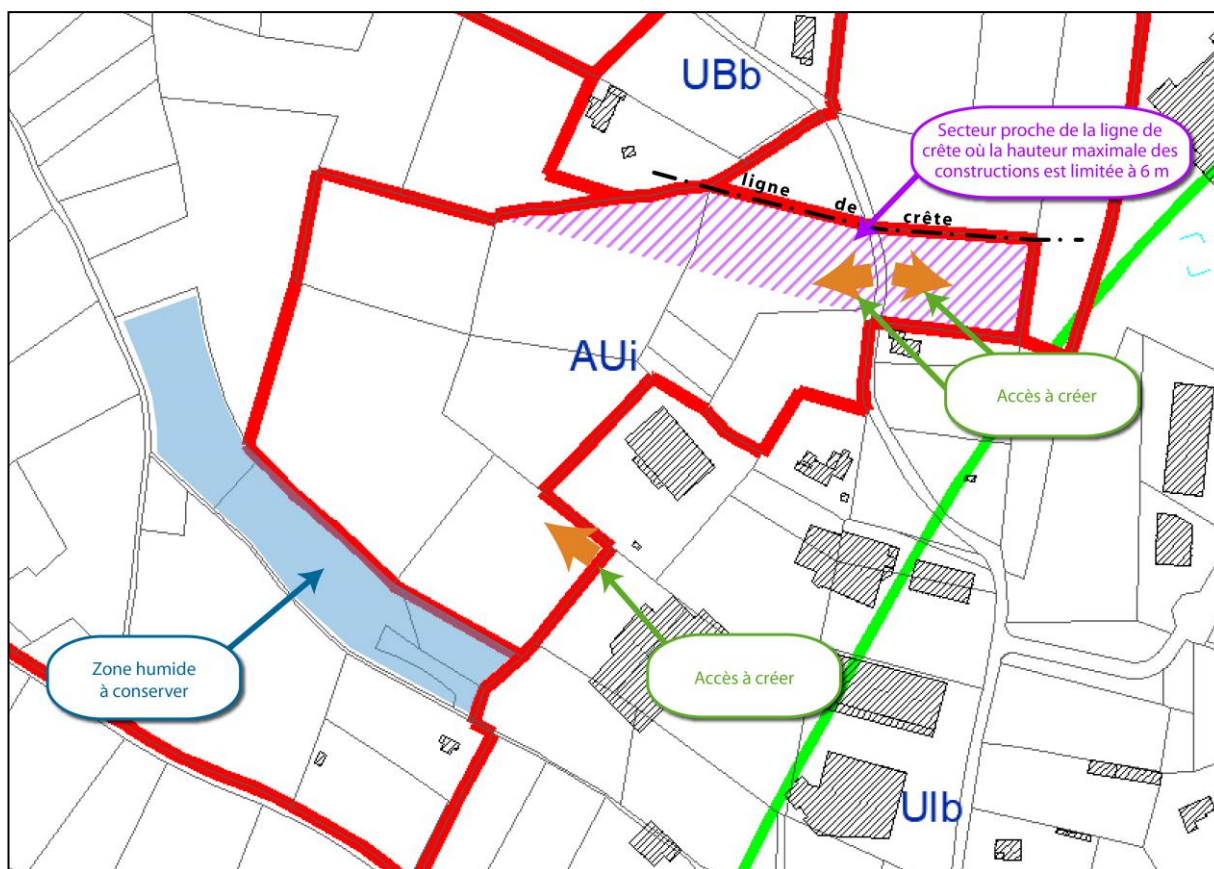


Cette zone AUb prend place sur des parcelles actuellement couverte par une lande à genêts. Elle se situe en continuité avec le lotissement de Sabot.

il est demandé au(x) futur(s) aménageur(s) de créer une voie en antenne depuis le chemin des Bourbous au bout de laquelle sera aménagée une aire de retournement dont les caractéristiques devront correspondre aux dimensions indiquées ci-contre ; le gabarie de la voie à créer devra comporter une chaussée à double sens de circulation ainsi qu'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre. À partir de l'aire de retournement, une réservation sera créée afin de pouvoir créer un maillage pertinent pour une éventuelle extension future vers l'Est. En face de cette réservation, un cheminement piéton devra être créé afin de mailler la zone avec la voie piétonne du lotissement de Sabot. Le gabarie de la voie à créer devra comporter une chaussée à double sens de circulation ainsi qu'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) devront être réalisés en séparatif avec si possible un rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel respectant les dispositions en vigueur (SDAGE et SAGE) concernant les débits de fuite.

**E. La zone AUi de « Bouillou »**



Cette zone AUi est localisée dans le prolongement de la zone d'activités économiques de Bouillou sur des parcelles actuellement à l'état de prairies pâturées ou de prairies de fauche.

Les aménagements réalisés sur la zone d'activités de Bouillou permettent, dans la partie Sud de la zone à urbaniser, de créer une connexion avec la voirie existante.

Au Sud de la zone AUi, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer des voies de desserte interne à la zone qui se connectent à la voirie existante de la zone d'activités contigüe (principe d'accès figurant sur le schéma ci-dessus).

Au Nord-Est de la zone AUi, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer des accès (et/ou éventuellement une voie de desserte interne) de part et d'autre de la voie communale, dite « chemin de Bouillou », qui scinde ce secteur en deux (principe d'accès figurant sur le schéma ci-dessus).

À proximité de la ligne de crête (représentée sur le schéma ci-dessus), nonobstant les dispositions applicables à la zone AUi, les constructions projetées devront s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à cette ligne.

À l'intérieur du secteur proche de la ligne de crête (figurant en hachuré violet sur le schéma ci-dessus), nonobstant les dispositions applicables à la zone AUi, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres<sup>1</sup>. Cependant, pour les ouvrages de superstructure de faibles emprises indispensables aux activités pour des raisons techniques (ventilation, locaux techniques

<sup>1</sup> La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le point le plus élevé de la construction.

d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc.), un dépassement de la hauteur maximum est autorisé dans la limite de 1,5 mètre supplémentaire.

Les caractéristiques des voies et des accès (gabarit, traitements des surfaces ...) à créer devront permettre un maillage cohérent avec la trame viaire existante.

Les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) devront être réalisés en séparatif avec si possible un rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel respectant les dispositions en vigueur (SDAGE et SAGE) concernant les débits de fuite.

La zone humide située au Sud de la zone AU<sub>i</sub> (figurant sur le schéma ci-dessus) devra être préservée. La préservation de cette zone humide ne doit absolument pas aboutir à la création d'un exutoire, ni servir de zone de création de bassins de gestion des eaux pluviales de la zone d'activités économiques de Bouillou. La zone humide doit être préservée en l'état. Si des bassins sont créés, ils devront l'être en dehors de la zone humide.

**F. La zone UL « OAP UTN Maubourg »**

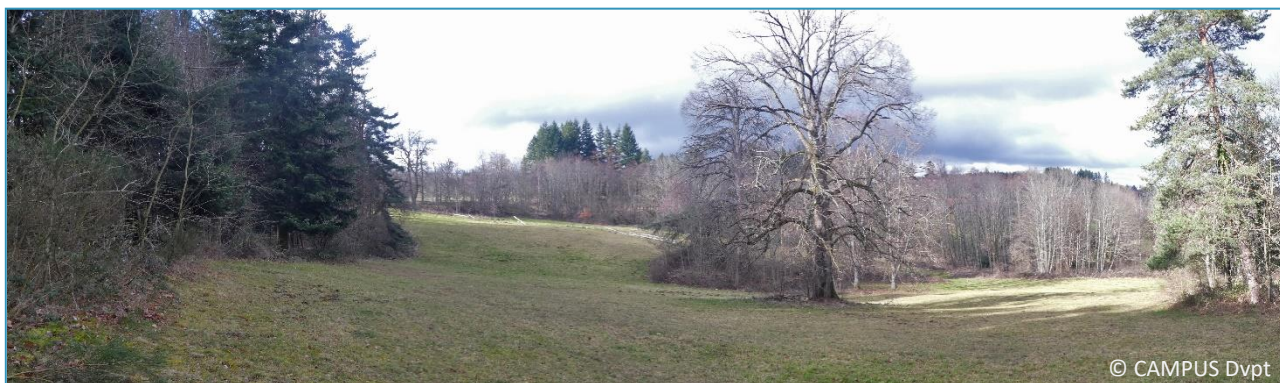
**NB :** Cette OAP UTN a fait l'objet d'une note de présentation dédiée, dans le cadre de la Déclaration de Projet n°2, comportant les caractéristiques principales du projet, un état des paysages et du site et bon nombre d'illustrations.

**Le secteur OAP UTN Maubourg s'étend sur une superficie totale de 33 ha et coïncide avec la zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs (UL).** Il correspond également au domaine de Maubourg, vaste site patrimonial qui englobe un parc paysager à « l'anglaise » et des bâtiments remarquables.

**Nota :** *l'emprise du château de la Tour-Maubourg, coïncidant avec la zone UBcp, ne fait pas partie en tant que tel du secteur soumis à OAP UTN. Néanmoins, tous projets au sein de l'OAP UTN Maubourg devront mettre en valeur les qualités architecturales du château et le prendre en compte comme élément de compréhension de l'histoire du domaine.*



Château de la Tour-Maubourg



Vue sur le « petit parc » situé au Nord-Est du domaine de Maubourg



Vue sur le « grand parc » depuis l'extrémité Sud du domaine de Maubourg

La localisation **proche des agglomérations ponote et stéphanoise**, l'**accessibilité depuis la N 88** et le **cadre « naturel » du domaine de Maubourg** sont autant d'atouts pour un développement économique et touristique du site, basé sur **une offre touristique nouvelle dans le secteur : la création d'un parc animalier.**

**Les principes d'aménagement du parc animalier s'organisent autour des 3 volets :**

**- Vocation des espaces/destination du bâti**

**Le secteur OAP UTN Maubourg est destiné à accueillir un parc animalier** (enclos et abris des animaux, volières, locaux techniques ...) **ainsi que des installations connexes à cette activité** (hébergements touristiques, restauration, boutique ...).

Afin d'assurer une bonne insertion du projet (constructions, installations, équipements ...) dans le paysage, le site de Maubourg a été divisé en plusieurs espaces, fonction de leur sensibilité paysagère et/ou patrimoniale, et correspondant chacun à une vocation particulière (cf. schéma de principe d'aménagement ci-après) :

➤ **Espace dédié au fonctionnement du parc (accueil, animations, locaux techniques, sanitaires...)**

Cet espace est destiné à recevoir les **constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc animalier**, qu'il s'agisse des équipements pour l'accueil du public (billetterie, sanitaires, restauration ...), le divertissement (mini-ferme, boutique, spectacle de fauconnerie, organisation d'événements ...) ou des locaux techniques (local du personnel, local vétérinaire, local pour la préparation de la nourriture des animaux ...).

En outre, l'OAP autorise au sein de cet espace les constructions à usage d'habitation sous réserve que leur présence soit indispensable pour assurer le gardiennage et la surveillance des activités de la zone, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions projetées devront privilégier des matériaux naturels qui s'intègrent dans le parc par leur teinte et leur aspect.

Les toits-terrasses sont proscrits. Néanmoins des formes contemporaines avec une toiture à faible pente pourront être autorisées.

Dans le cadre de la présente OAP, **la démolition du bâtiment le « Manoir » (Colonie) est autorisée.**

➤ **Espace naturel dédié aux animaux**

Il s'agit ici de l'**espace dévolu aux enclos, abris et volières des animaux** qui composent le parc animalier. La surface de ces constructions et installations n'est pas règlementée par la présente OAP, car elles sont par ailleurs soumises à une réglementation spécifique relative à la détention d'animaux sauvages en captivité.

Ponctuellement, des locaux techniques nécessitant la proximité des enclos/abris sont autorisés au sein de cet espace (local fauconnerie, local technique des bassins ...), à condition que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.

Au sein de ce secteur très sensible d'un point de vue paysager, une attention particulière sera apportée au choix des teintes et des matériaux des parements (en façade et en toiture) des constructions, afin qu'elles s'intègrent au cadre naturel du site et qu'elles ne génèrent pas de contrastes visuels importants. On privilégiera des matériaux naturels qui s'intègrent dans le parc par leur teinte et leur aspect. Il s'agit de penser intégration des installations plutôt que dissimulation systématique.

Les toits-terrasses sont proscrits. Néanmoins des formes contemporaines avec une toiture à faible pente pourront être autorisées.

Dans la partie centrale du « grand parc », correspondant à la prairie, les hauteurs des constructions ne devront pas masquer la perception du vallon depuis le cheminement Ouest.

➤ **Espace dédié à l'hébergement touristique**

Au contact avec le secteur dédié aux animaux, cet espace peut accueillir **10 hébergements touristiques maximum d'une surface de plancher cumulée de 400 m<sup>2</sup> maximum**.

La topographie en « gradin » de ce secteur sera préservée autant que possible afin de mettre en valeur les cônes de vue offerts par cette configuration.

**Les constructions projetées devront s'intégrer harmonieusement au parc.** On privilégiera des matériaux naturels qui s'intègrent dans le parc par leur teinte et leur aspect. Il s'agit de penser intégration plutôt que dissimulation systématique afin de concevoir des hébergements qui, s'intègrent au site et offrent un cadre « insolite », confort et intimité aux locataires.

Les toits-terrasses sont proscrits. Néanmoins des formes contemporaines avec une toiture à faible pente pourront être autorisées.

Le stationnement des véhicules sera mutualisé avec le parc de stationnement du parc animalier. L'accès aux hébergements pour les locataires sera uniquement piéton.

➤ **Espace dédié au stationnement des visiteurs et aux installations techniques**

**Le stationnement des véhicules sera organisé et hiérarchisé au sein de cet espace**, avec pour objectif principal de **limiter et de contenir la place de la voiture sur le domaine**.

Des installations techniques nécessaires au fonctionnement du parc animalier pourront s'implanter dans cet espace sous réserve de ne pas interférer avec la conservation des perspectives monumentales du château depuis les rues de la Garenne, du Château et depuis la voie communale entre les villages de Maubourg et de La Faurie.

➤ **Espace "tampon" entre le parc animalier et les logements du château**

L'espace "tampon" entre le parc animalier et les logements du château couvre le secteur non bâti aux abords du château. **L'objectif de cet espace "tampon" est de prévenir d'éventuels conflits d'usage entre les logements du château et l'activité du parc animalier.**

Par conséquent, sont interdits dans une bande de 50 mètres, mesurée depuis les façades du château, toutes constructions, installations ou affectations du sol incompatibles avec le voisinage des habitations du château, au regard notamment des nuisances sonores et olfactives qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

➤ **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Sur tout le pourtour de la moitié Sud du domaine jusqu'aux limites Nord-Est est institué une bande EBC de 20 mètres de large. Le régime particulier des EBC « *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre [...] les boisements* » (article L113-2 du code de l'urbanisme) et par conséquent ils font obstacle à la création de constructions et d'installations, hormis les clôtures du parc animalier et des enclos des animaux.

**L'objectif poursuivi par ce classement en EBC est de préserver un cordon boisé qui ferme les vues depuis l'intérieur et l'extérieur du parc.**

- **Accès et déplacements**

**L'accès visiteur au site doit s'effectuer uniquement depuis le chemin des Vistres** via la route d'Yssingaux.

Afin d'améliorer les conditions de circulation et de sécuriser le carrefour desservant le site, la jonction entre le chemin des Vistres et l'accès au parc sera déplacé au droit de l'entrée principale (projet matérialisé par un emplacement réservé au PLU).

La desserte véhicule interne de la zone se limitera à assurer la liaison entre l'entrée du site et les espaces de stationnement, dans une logique de réduction au strict minimum du trafic au sein du parc.

**L'accès existant au Nord-Ouest du domaine**, desservant directement le château, **est strictement réservé aux résidents du château**. Cet accès peut être intégré au projet de parc animalier uniquement comme sortie de secours ou accès aux engins de secours.

Au sein du domaine et en dehors du parc de stationnement, **les déplacements des visiteurs seront doux** (marche à pied, gyropodes...).

**Le tracé du cheminement du parc à l'anglaise, dans la moitié Sud du domaine, doit être maintenu en l'état**. Il constituera l'épine dorsale du cheminement de découverte du parc, reliant les différents espaces/activités du site.

Les aménagements de ce cheminement devront être cohérents avec le cadre « naturel » du parc et adaptés à la forte fréquentation générée par le parc animalier (privilégier les revêtements de sol perméable et résistant au piétinement ...).

#### - **Intégration paysagère et préservation des espaces naturels**

**Le projet d'aménagement du parc animalier doit incorporer les éléments caractéristiques qui composent le parc à l'anglaise du domaine de Maubourg** afin de réussir son intégration dans le paysage.

Ainsi, les aménagements projetés devront mettre en scène une ambiance « naturelle », par la préservation des structures végétales, des cheminements caractéristiques et des principaux points de vue pittoresques.

Ce principe général de composition paysagère doit notamment permettre de préserver (cf. schéma de principe d'aménagement ci-après) :

- Le cheminement sinueux du « grand parc » ;
- L'alignement d'arbres accompagnant la partie Ouest et Sud du cheminement du « grand parc » ;
- Les principaux points de vue pittoresques sur le domaine, notamment depuis le cheminement du « grand parc » et depuis la terrasse Sud du château en direction du « petit parc » ;
- Le boisement dense qui compose l'Est du « grand parc » et notamment la lisière fermée (composée de conifères) qui masque la vue vers l'Est depuis la prairie centrale et le cheminement Ouest du « grand parc » ;
- La silhouette boisée ouverte à l'extrémité Sud du domaine, qui apporte une certaine transparence au travers d'un rideau de conifères ;
- Les arbres remarquables au sein des bosquets qui ponctuent le domaine (chêne, hêtre, tilleul ...) ;
- Les murs les plus caractéristiques : le mur de clôture du « potager », le mur de clôture au niveau du parc de stationnement ... ;
- Le profil vallonné du terrain naturel du « grand parc » et du « petit parc ».

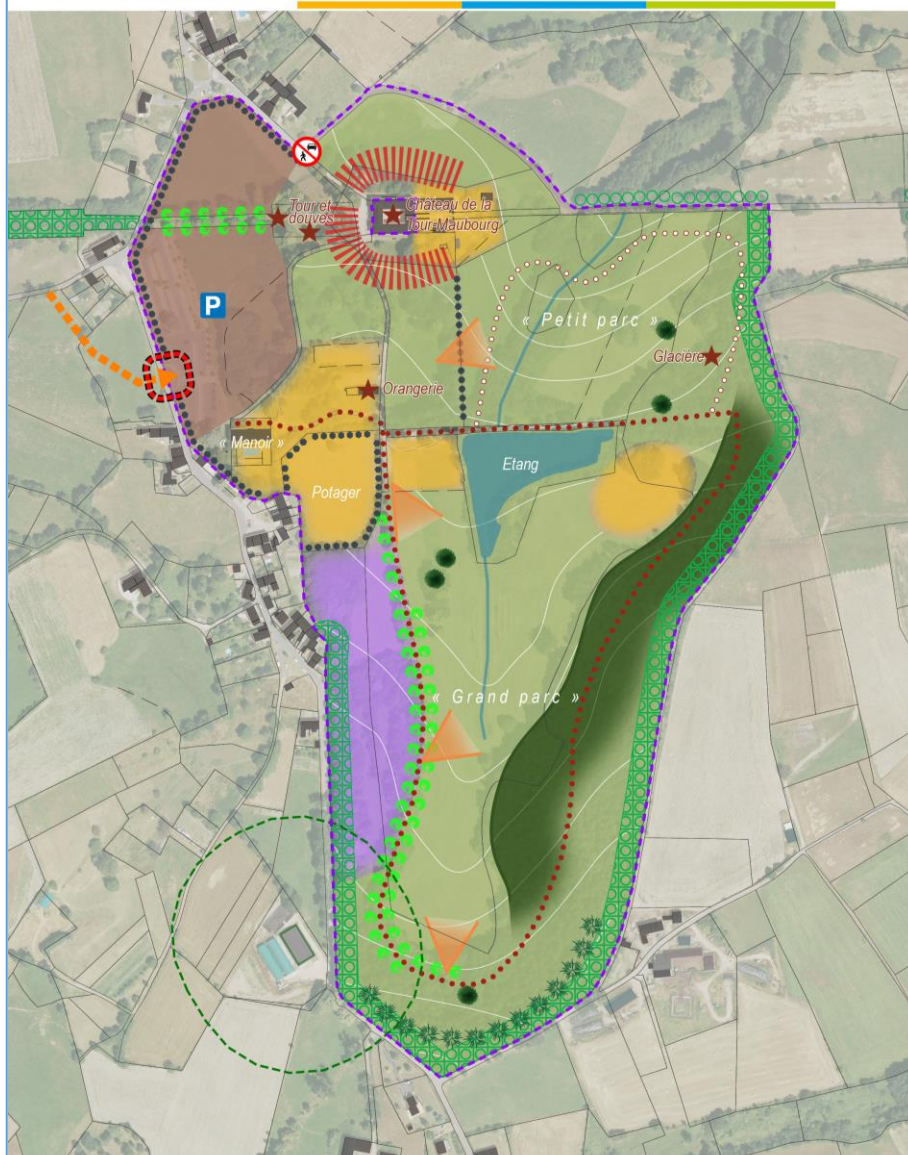
En lien avec ce dernier objectif, **une attention particulière devra être apportée lors des opérations d'aménagement afin de maintenir le fonctionnement hydrologique des deux cours d'eau qui traversent le domaine**, et en s'assurant de la préservation des dépressions locales où s'accumule l'eau de manière temporaire.

Les murs d'enceinte du domaine devront être entretenus, et dans la mesure du possible préservés ou reconstruits. À défaut d'être rebâti en pierre ou en pisé, le mur pourra être constitué par une palissade de pieux plantés (type clôture « Le Roi de l'Oiseau ») d'une hauteur similaire au mur d'origine.

Les constructions nouvelles devront permettre de conserver les arbres repérés par l'étude historique du parc (diagnostic et plan de gestion), lorsque celle-ci sera connue.

L'aménagement du parc animalier doit s'enrichir des motifs paysagers du parc à l'anglaise, et il doit également **contribuer à mettre en valeur les qualités architecturales et patrimoniales des bâtiments remarquables du domaine** (Château, orangerie, glacière, tour, anciennes douves ...).

Schéma de principe d'aménagement - OAP UTN « Maubourg »



⬮ Périmètre de l'OAP UTN (33 ha)

**Vocation des espaces/destination du bâti**

- Espace dédié au fonctionnement du parc (accueil, animations, locaux techniques, sanitaires...)
- Espace dédié à l'hébergement touristique
- Espace naturel dédié aux animaux
- Espace dédié au stationnement des visiteurs et aux installations techniques
- ▨ Espace "tampon" entre le parc animalier et les logements du château
- ⊞ Espaces Boisés Classés (EBC)
- Périmètre de réciprocity autour d'un bâtiment agricole

**Mobilités et déplacements**

- Améliorer l'accès à la zone (création d'un emplacement réservé)
- ⊞ Accès au site
- P Organiser le stationnement
- Cheminement piétonnier à préserver
- ○ Cheminement piétonnier à titre illustratif
- ⊞ Accès réservé aux résidents du château

**Intégration paysagère et préservation des espaces naturels**

- ⊞ Alignement d'arbres à préserver
- Boisement dense et lisière fermée à préserver
- ⊞ Silhouette boisée ouverte à conserver
- Arbre remarquable à protéger
- ▲ Conserver/ménager des points de vue
- ★ Mettre en valeur le bâti remarquable
- Mur à conserver
- ⊞ Profil du terrain naturel à respecter