



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°3 PLU Mercurol-Veaunes

Prescription :

25 Janvier 2023

Approbation :



**MERCUROL  
VEAUNES**

*Cœur du Pays de l'Hermitage*



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°3 PLU Mercuroi-Veaunes

Prescription : 25 Janvier 2023

**Approbation :**

### 1. Notice explicative

## PRÉAMBULE

Mercurol-Veaunes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 07/02/2018. Une première procédure de modification a été approuvée le 26/05/2021 et une seconde le 22/11/2022.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 3<sup>ème</sup> procédure de modification simplifiée de ce PLU, afin de :

- Délimiter un sous-secteur en zone UE permettant l'installation de commerce liée au paramédical

Considérant que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),

Par conséquent, ce projet d'adaptation relève d'une procédure de modification simplifiée.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de Mercurol-Veaunes souhaite favoriser le transfert de la pharmacie existante à proximité du futur pôle médical en cours d'installation sur la zone UE du PLU. En effet le local existant se trouve aujourd'hui mal adapté et positionné :

- Les locaux actuels sont jugés trop petits et non adaptés à la taille de la commune, rendant la viabilité de l'activité compliquée. Aucun agrandissement des locaux n'est possible dans la configuration actuelle. L'implantation sur un nouveau site permettra l'agrandissement significatif de l'équipement.

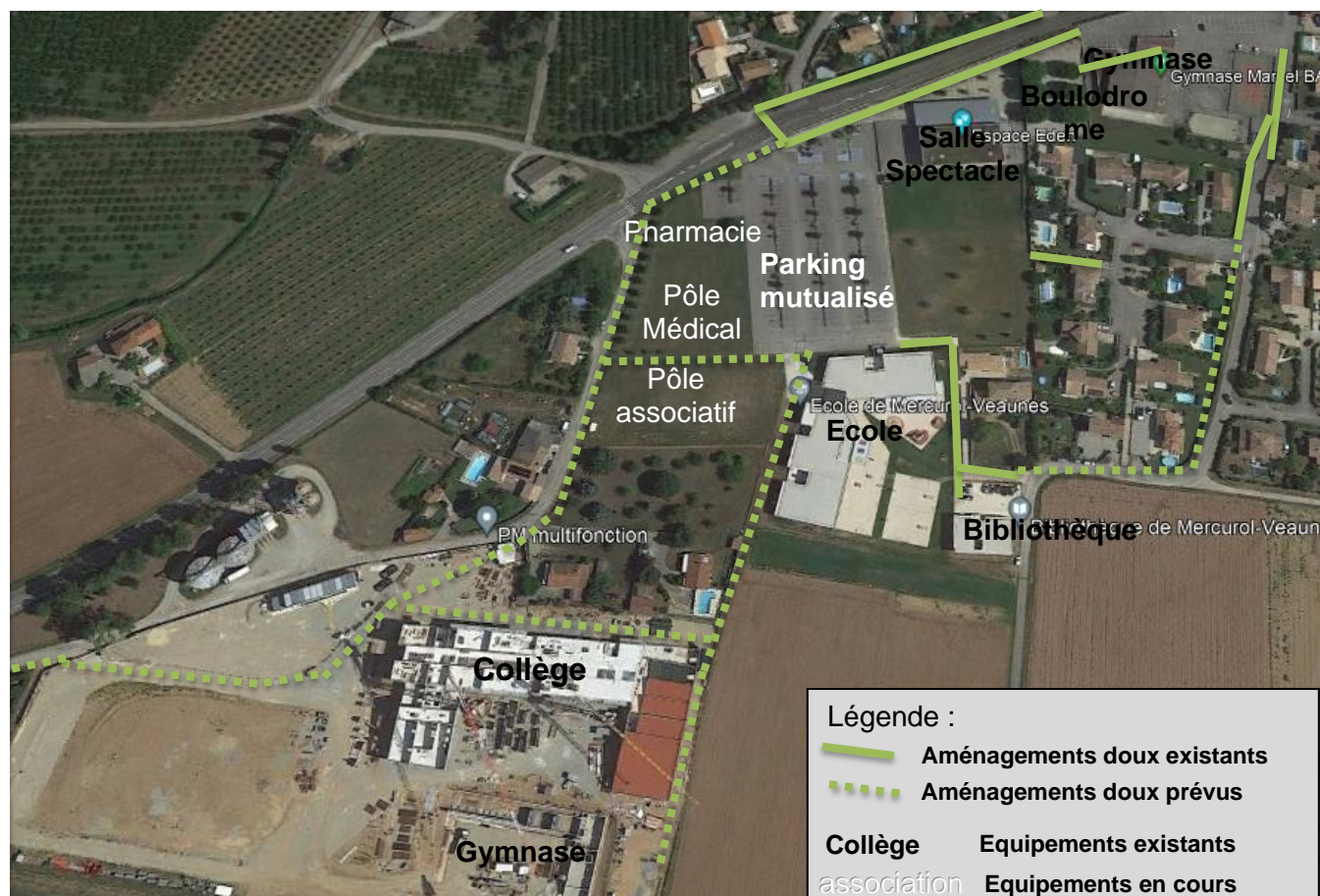
- Le stationnement est insuffisant, la circulation compliquée pour accéder et sortir du site et l'accessibilité piétonne est inexistante. Le nouvel emplacement bénéficiera de la mutualisation d'un vaste parking public de plus de 200 places ainsi que d'un accès mode doux déjà existant depuis le centre du village (ainsi que de la piste cyclable en cours de réalisation dans le cadre de l'aménagement du collège).

- L'implantation actuelle est située non loin du centre village mais sans lien direct et se retrouvera également éloignée du pôle médical en cours d'implantation sur le nouveau secteur d'équipement. La nouvelle implantation permettra de regrouper les activités autour de ce nouveau pôle d'équipements publics, limitant ainsi les déplacements.

Pour information, le nouveau secteur d'implantation est un des pivots du projet urbain proposé dans le cadre du PLU en vigueur ; véritable pôle urbain regroupant les équipements de la commune : salle de spectacle, école, bibliothèque, collège, salle des associations (en cours d'implantation), pôle médical (12 professionnels de santé - en cours d'implantation), Gymnases (dont le nouveau gymnase du collège mutualisé avec la commune). Ce nouveau quartier reste en proximité directe du centre du village, bénéficiant de liaisons douces existantes et qui sont en cours de réalisation. Il permet également d'optimiser l'usage du vaste parking construit pour sa salle de spectacle, celui-ci devenant un parking mutualisé pour l'ensemble des activités du quartier.

Compléter ce projet par le déplacement de la pharmacie est tout à fait conforme au projet global de la municipalité.

Projet urbain en cours de réalisation :



L'implantation de la pharmacie dans ce nouveau quartier nécessite une modification du règlement de la zone UE afin de permettre le commerce (destination admise pour les équipements de pharmacie). A cette fin, la collectivité se propose de vendre une parcelle, de 955 m<sup>2</sup> environ, dans cet espace en veillant à son intégration : aspect architectural, connexion avec les cheminements existants et à créer, gestion du stationnement (sur espace public).

De plus les arbres existants seront conservés.



### Extrait du découpage envisagé pour l'implantation de la pharmacie

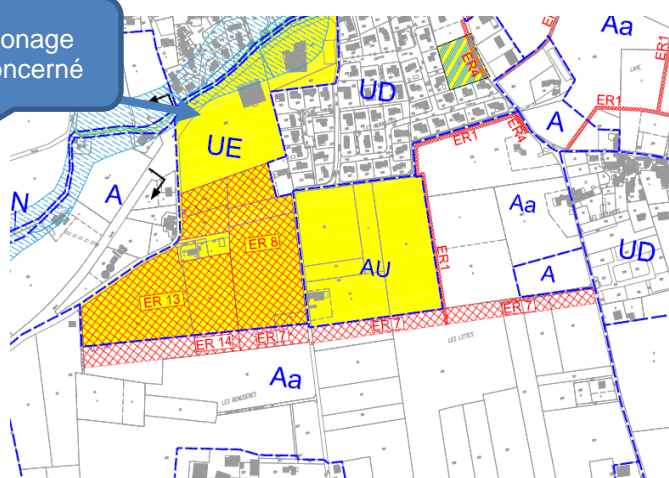


## MODIFICATION DU PLU

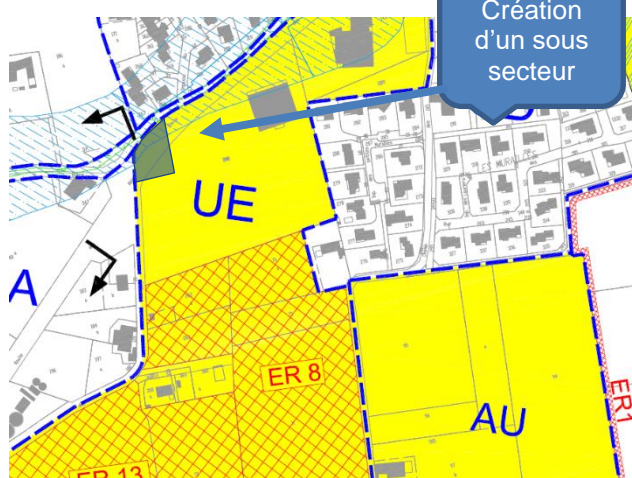
Afin de traduire les objectifs présentés précédemment, il apparaît nécessaire de préciser le règlement qui interdit là ce jour, la destination « commerce ». Il s'agit donc de créer un sous-secteur de la zone UE afin d'autoriser l'implantation d'une pharmacie (Commerce).

Extrait du zonage en vigueur

Extrait du zonage modifié



Zonage concerné



Création d'un sous secteur



# Plan Local d'Urbanisme

## **Modification simplifiée n°3 PLU Mercuroi-Veaunes**

Prescription : 25 Janvier 2023

**Approbation :**

### **2. Pièce écrite modifiée : - Règlement**

# ZONE UE

---

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UE comprend l'école actuelle et le site du projet de la future école et du collège situé au sud du village de Mercurol.

La zone UE comporte un secteur :

**- UEp correspond à des activités commerciales liées au paramédical.**

---

La zone UE est en partie concernée par des risques, représentés au document graphique par des trames spécifiques (PPRi)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

---

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'habitation,
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'industrie,
  - d'artisanat et de commerce de détail,
  - d'entrepôt,
  - de commerce de gros.
- Les dépôts de véhicules.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les carrières.
- Les éoliennes.



## **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- Les logements de fonction liés au gardiennage des équipements publics autorisés dans la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

## **I.3- Règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle :**

- Néant

# **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- En dehors des indications portées au plan de zonage (pastilles de recul), les constructions devront être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places d'au moins 3 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur l'alignement des voies et en limite séparative.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 14 mètres.

### **Dans la zone UEp :**

- les constructions pourront s'implanter en limite séparative

- En dehors des indications portées au plan de zonage (pastilles de recul), les constructions devront être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places d'au moins 2 m

## **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Néant.

### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite

### **III- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

### **IV- Équipements et réseaux**

#### **IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **IV.2- Desserte par les réseaux :**

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturelle des eaux pour les fonds inférieurs.



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°3 PLU Mercurol-Veaunes

Prescription : 25 janvier 2023

**Approbation :**

### 3. Pièce graphique modifiée

Extrait du zonage modifié

