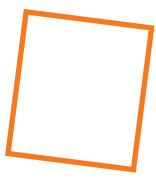




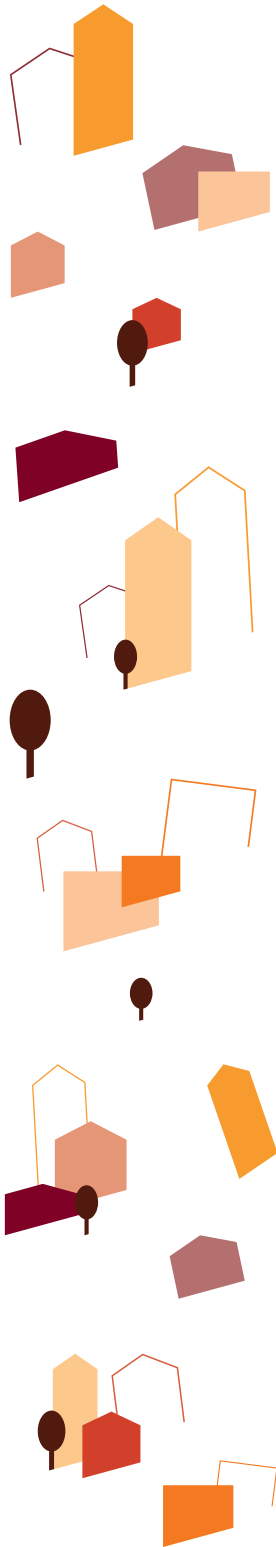
# COMMUNE DE VERCHAIX

Modification de droit commun n° 1 du PLU

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION



# SOMMAIRE



**1 - Motif de la modification de droit commun n°1 ..... 3**

**2 - Description du projet ..... 4**

**3 - Demande de dérogation, en application de l'article L122-7 du code de l'urbanisme, pour une urbanisation en discontinuité ... 5**

**4 - Dispositions réglementaires prévues dans la modification n°1 ..... 10**

**5 - Bilan des surfaces ..... 15**



# 1 - Motif de la modification de droit commun n°1

---

## Objet de la modification

La commune de VERCHAIX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07 octobre 2021.

L'objectif de la Modification n°1 du PLU concerne la création d'une maison funéraire. Cet équipement prendra place au lieu-dit «les Hottes-Est», dans le secteur retenu pour la réalisation d'équipements publics lors de la dernière révision du PLU.

Le PADD ne mentionne pas d'orientations spécifiques relatives aux équipements publics. De ce point de vue l'évolution du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD. Une procédure de modification peut être envisagée.

Le périmètre d'évolution du PLU concerne la zone 2AU qui correspond au secteur destiné à accueillir soit des équipements d'intérêt collectifs et services publics. La modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de cette zone 2AU qui sera reclassée en zone Uep destinée exclusivement aux équipements publics.

---

## Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

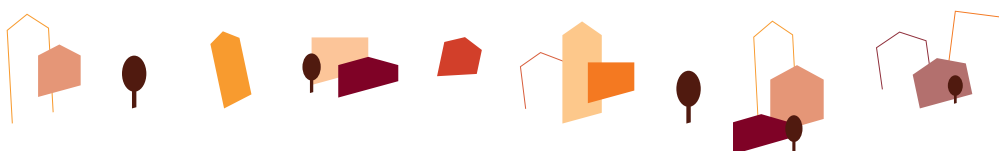
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- // Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- // Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

---

## Choix de la procédure

La modification rend constructible une zone qui ne l'était pas jusqu'à présent. De ce fait, la procédure de modification de droit commun s'applique car on majore de plus de 20% les possibilités de construire.





## 2 - Description du projet

Le projet de maison funéraire est porté par la Communauté de Communes Montagnes du Giffre (CCMG). La création du cimetière, en cours de réalisation, relève d'une maîtrise d'ouvrage communale.

### La maison funéraire

Le projet a pour objectif de créer un service de proximité destiné à recevoir, sur demande de la famille, les corps des personnes décédées, avant ou après la mise en bière et ce jusqu'à la crémation ou l'inhumation. La maison funéraire inclura une salle de cérémonie.

Le projet développe environ 360 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'assiette foncière couvre environ 0.38 ha.

### Le site :

La maison funéraire prendra place dans la zone 2AU. Cette zone lors de son inscription au PLU de 2021 était pressentie pour recevoir des équipements d'intérêt collectifs et services publics.

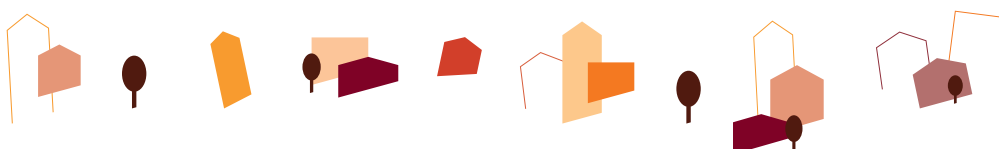
La zone 2AU couvre environ 13.500 m<sup>2</sup>. A l'origine elle était entièrement boisée et faisait partie du bois de Charrière qui un ensemble forestier bordé par le torrent de Valentine. Le secteur, exploité par l'ONF, est identifié d'intérêt modéré dans l'état initial de l'environnement du PLU (révision 2021).

Le rapport de présentation du PLU 2021 préconisait, en phase opérationnelle de l'aménagement du secteur, une limitation de l'emprise du projet et un traitement paysager composant avec le contexte environnemental.

Une autorisation de défrichement a été délivrée par arrêté préfectoral du 16 août 2023 pour une surface de 4.800m<sup>2</sup>. Le déboisement est aujourd'hui réalisé.

Au regard de la sensibilité environnementale du secteur, la commune a souhaité auto-soumettre la procédure à une évaluation environnementale.

Le site se situe à l'entrée de la commune, en bordure de la route départementale 907 qui conduit au chef-lieu. Par sa localisation et sa facilité d'accès, le secteur est propice à l'installation de cet équipement.







### 3 - Demande de dérogation, en application de l'article L122-7 du code de l'urbanisme, pour une urbanisation en discontinuité

Le site d'implantation de la maison funéraire est en discontinuité de l'urbanisation. La présente procédure apporte les justifications d'une ouverture à l'urbanisation du secteur au regard de la Loi Montagne.

Article L122-5 du code de l'urbanisme :

*«L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.»*

Article L122-7 du Code de l'Urbanisme :

*«Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.»*

---

#### Justification du besoin de créer une maison funéraire

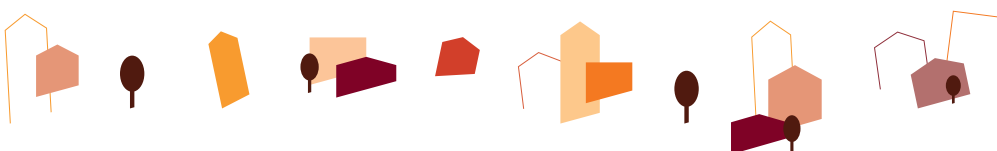
Il n'existe pas aujourd'hui d'équipement de ce type dans le périmètre de la communauté de commune alors qu'il y a une forte attente de la part des populations locales.

---

#### Justification sur le choix de la localisation

Le site de Verchaix a été retenu car il présente une position centrale dans le territoire de la communauté de communes. Nous sommes ici à équidistance de Sixt et de Mieussy.

Il y avait aussi la volonté de regrouper et de mutualiser les équipements. La commune ayant engagé le projet du nouveau cimetière a proposé à l'intercommunalité d'implanter la maison funéraire dans le même périmètre afin d'optimiser l'aménagement du site et de mutualiser les stationnements.



---

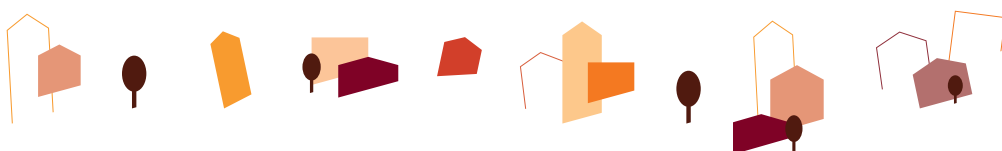
## Compatibilité du projet avec la préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Voir diagnostic environnemental

---

## Compatibilité du projet avec la préservation des paysages

Les photos suivantes illustrent la zone d'environ 0,5 ha qui a été déboisée et dans laquelle le cimetière et les parkings sont en cours de réalisation.

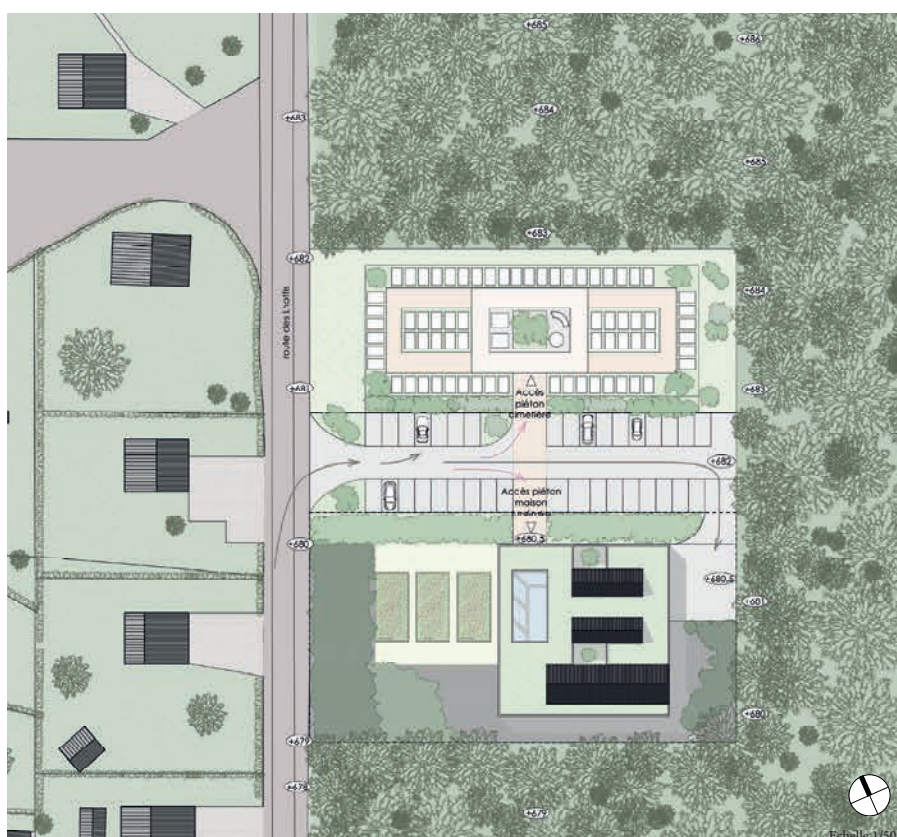


La partie sud de la zone conserve une frange boisée assez importante qui fait tampon avec les habitations existantes.



La surface strictement nécessaire aux projets a été déboisée. Le site conserve un écran boisé en arrière plan.

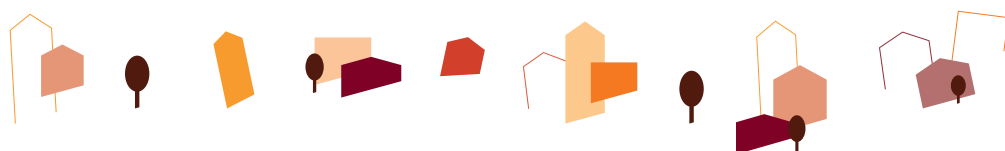
L'aménagement du site comprend le cimetière au nord, la maison funéraire au sud et les stationnements mutualisés au milieu.



**Cimetière**

**Stationnements**

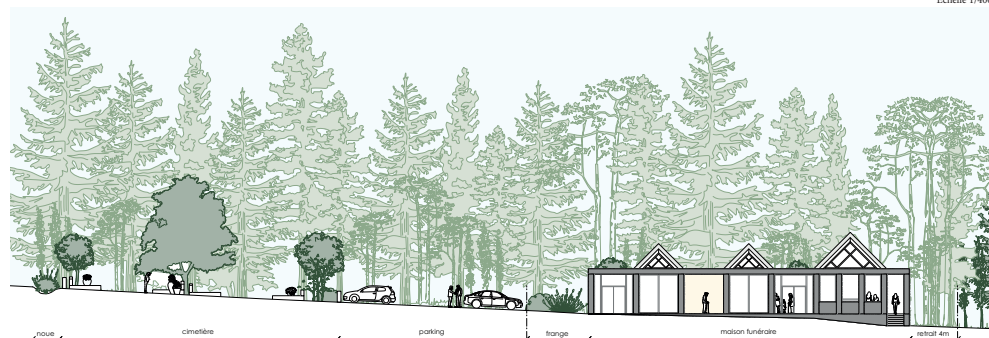
**Maison  
funéraire**







Echelle 1/400<sup>e</sup>



Echelle 1/200<sup>e</sup>

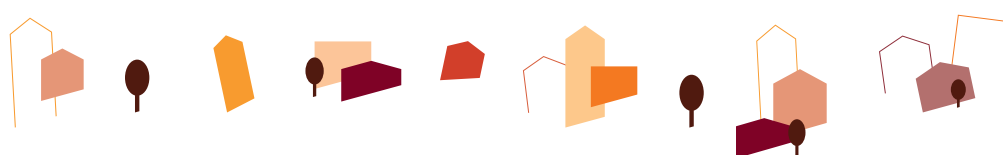


## Compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières

La parcelle sur laquelle la maison funéraire va s'implanter fait partie d'un vaste tènement boisé (le bois de Charrière).

A l'origine la parcelle était entièrement boisée. Une autorisation de défrichement a été délivrée par arrêté préfectoral du 16 août 2023 pour une surface de 4.800m<sup>2</sup>. Le déboisement est aujourd'hui réalisé.

La parcelle n'a jamais eu d'usage pastoral ou agricole.

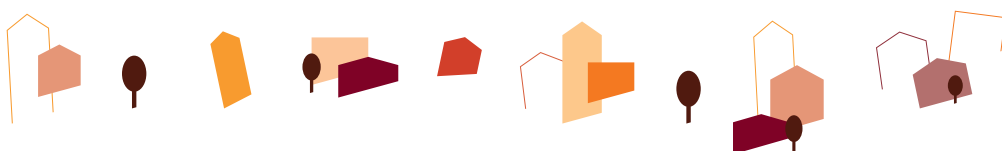
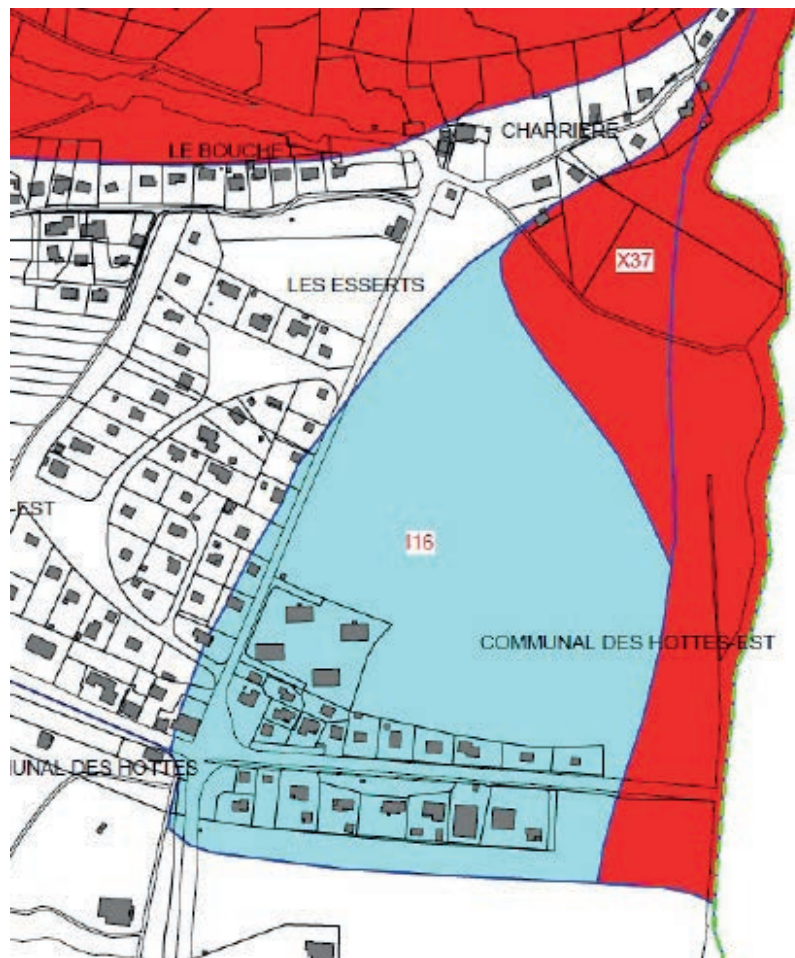


## Compatibilité du projet avec la protection contre les risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) de Verchaix a été approuvé le 24 novembre 2000.

La parcelle support du projet est classée en zone bleue «I16» qui correspond au cône de déjection du torrent de Valentine.

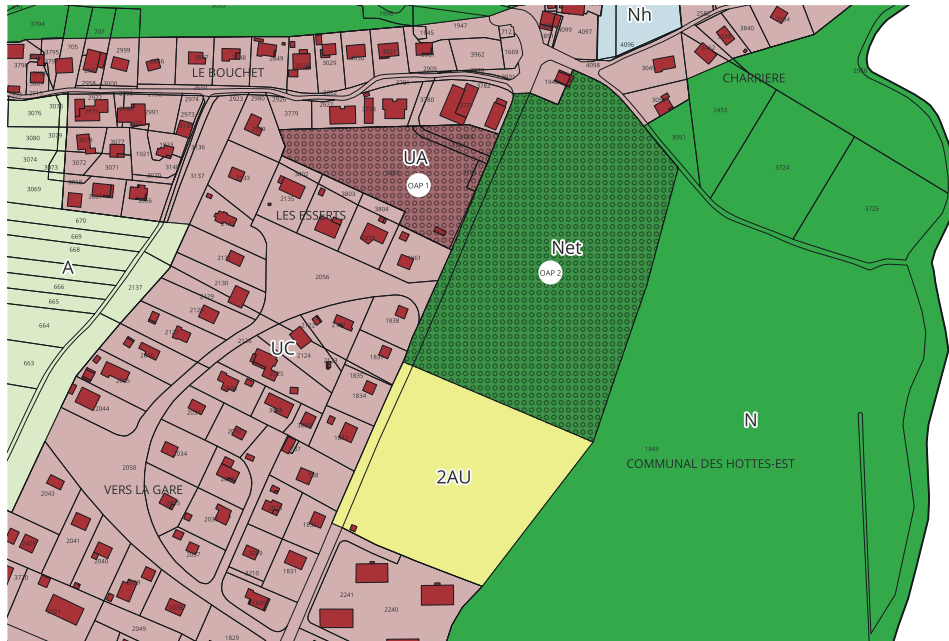
Les prescriptions réglementaires de cette zone sont : *«on n'aménagera aucune pièce d'habitation ou infrastructure essentielle au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, ascenseurs ...) à moins de 0,50m au dessus du terrain naturel, sauf réalisation d'un cuvelage étanche, ou toute autre technique de mise hors d'eau validée par une étude hydrogéologique».*





## 4 - Dispositions réglementaires prévues dans la modification n°1

Zonage PLU en vigueur (approuvé en 2021).



L'emprise foncière nécessaire au projet de maison funéraire est classé en zone Uep destinée aux équipements publics.

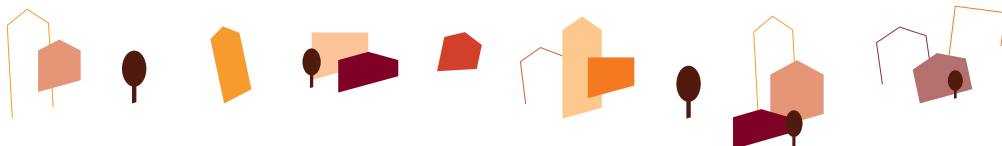
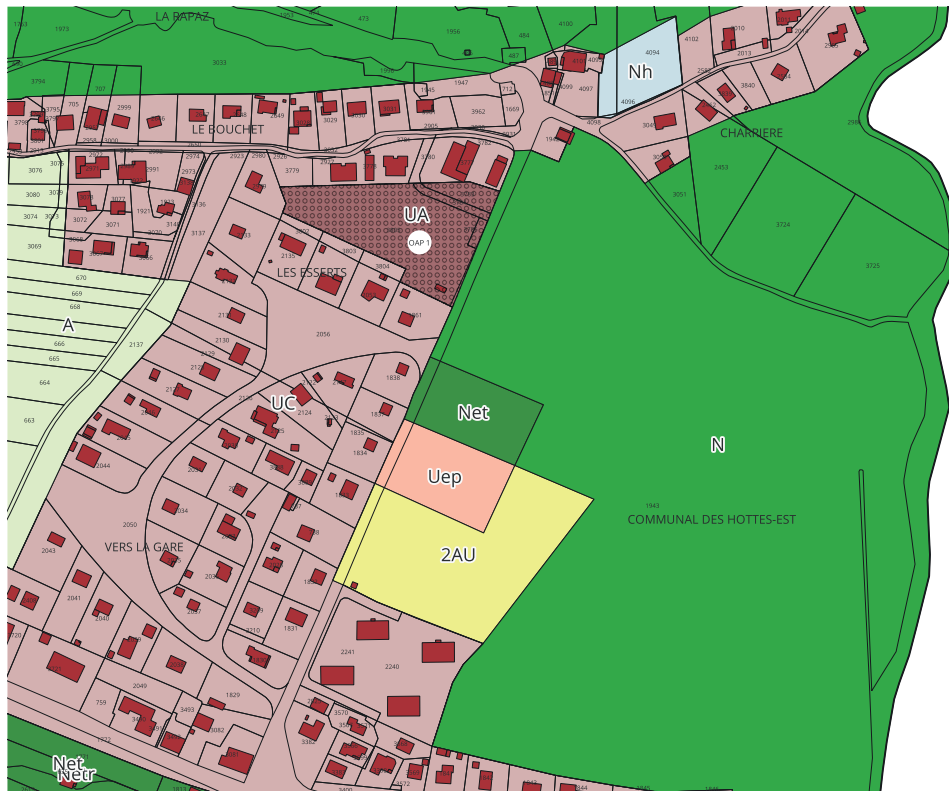
L'emprise foncière correspondant au cimetière et au parking, reste classée en zone Net.

Les emprises foncières de la zone Net qui ne sont pas concernées par la création du cimetière et du parking sont reclassées en zone N.

L'OAP2 qui couvrait le périmètre de projet du cimetière est supprimée puisque le programme est réalisé.

La zone 2AU non impactée par la modification conserve sa vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

Zonage PLU modifié.



# ZONE Uep

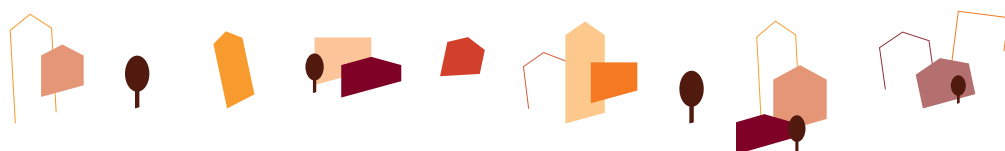
La zone Uep est destinée aux équipements publics.

## Article Uep 1 – Occupation et utilisation du sol

La modification du PLU crée une zone Uep destinée aux équipements publics.

Le règlement applicable à la zone Uep est intégré au règlement du PLU

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Cinéma	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		





## **Article Uep 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

PPR approuvé le 24/11/2000, modifié le 28/06/2004.

La zone Uep est couverte par une zone bleue indexée «I16»

## **Article Uep 3 - Accès et voirie**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

### **• Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

### **• Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

La largeur de plateforme doit être adaptée à l'opération, à la nature et la configuration du terrain (risques, paysage) ainsi qu'au nombre de logements à desservir.

Elle doit permettre la réalisation d'une voirie automobile et de cheminements piétons. La largeur de chaussée voiture ne sera pas inférieure à 3 m.

## **Article Uep 4 - Desserte par les réseaux**

### **4-1. EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### **4-2. ASSAINISSEMENT**

Les prescriptions des annexes sanitaires doivent être respectées.

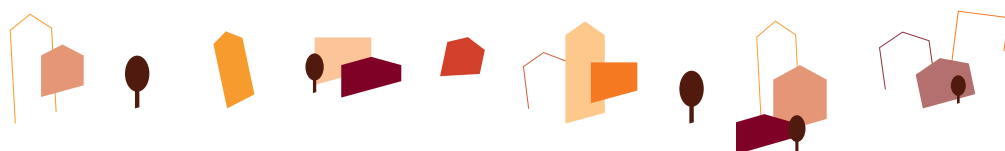
#### **• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou recevant du public et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé.

#### **• Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.



La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propriété de la voirie publique.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération (tamponnage, bassin de rétention avant rejets dans les ruisseaux ou réseaux).

Les différentes solutions techniques pouvant être exigées, selon la nature du terrain, lors de la demande de permis de construire soit cumulativement, soit seules, peuvent être :

- Stockage et récupération des eaux,
- Mise en place de puits d'infiltration,
- Création de bassins de rétention ou d'infiltration
- Etc....

En tout état de cause : se reporter aux annexes sanitaires.

#### 4-3. RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### **Article Uep 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Uep 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Article Uep 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives.

### **Article Uep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

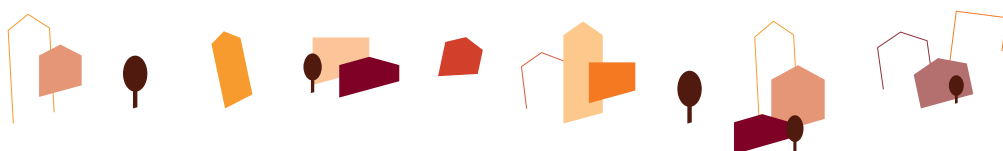
Non réglementé.

### **Article Uep 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

### **Article Uep 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.



### **Article Uep 11 - Aspect extérieur**

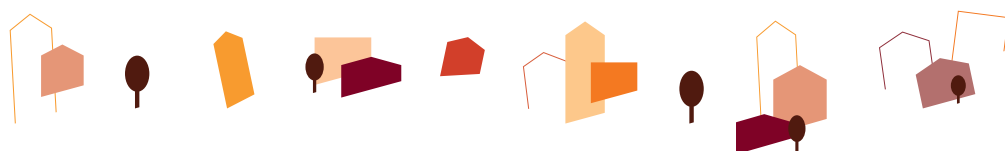
Non réglementé.

### **Article Uep 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

### **Article Uep 13 - Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

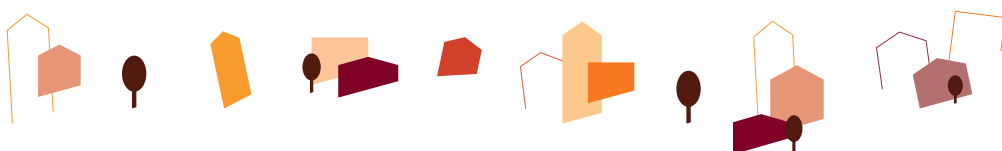




## 5 - Bilan des surfaces

	PLU 2021	PLU modifié
Zones	Surfaces (en ha)	Surfaces (en ha)
UA	8,7	8,7
UC	52,99	52,99
<b>Uep</b>	<b>0</b>	<b>0,38</b>
UX	3,85	3,85
Uxm	1,04	1,04
Utp	1,98	1,98
Utp <sub>r</sub>	1,4	1,4
<b>Sous-total zones U</b>	<b>69,96</b>	<b>70,34</b>
<b>2AU</b>	<b>1,45</b>	<b>1,07</b>
<b>A</b>	<b>180,45</b>	<b>180,45</b>
<b>N</b>	<b>1216,03</b>	<b>1218,34</b>
Nh	91,96	91,96
Nc	17,17	17,17
<b>Net</b>	<b>5,02</b>	<b>2,71</b>
Net <sub>r</sub>	6,96	6,96
<b>Sous-total zones N</b>	<b>1337,14</b>	<b>1337,14</b>
Surface totale	1589	1589

La modification du PLU se traduit par une évolution des surfaces de 0.38 ha qui passe de la zone 2AU à la zone Uep et par 2.31 ha qui passent de la zone Net à la zone N.





**Vincent Biays**

**217 rue Marcoz,  
73000 Chambéry  
vincent.biays@orange.fr  
06 80 01 82 51**

**Siret 335 214 698 0007B  
APE 742A**