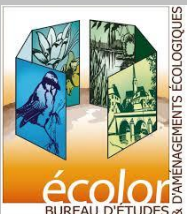


Commune du SYNDICAT (88)

RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ÉLABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

9 - Compte-rendu de la réunion avec les Personnes Publiques Associées



Dossier Enquête publique

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de révision du Plan d'Occupation des sols valant Élaboration du Plan Local d'Urbanisme en date du 8 avril 2021.

Le Maire,

COMPTE-RENDU DE REUNION N°6

Projet : LE SYNDICAT PLU
Mission : Reprise de la révision du POS en PLU

Objet : Réunion avec les Personnes Publiques Associées
Lieu : Mairie
Date : 13.02.2018

Participants habituels - Groupe de travail

M. LAMBOTIN Jean-Marie	Maire	<i>Présent</i>
M. MARTIN Laurent	Responsable Technique	<i>Présent</i>
Mme CHEVRIER Denise	1 ^{ère} Adjointe au Maire	<i>Excusée</i>
Mme GUILLEMIN Marie	Adjointe au Maire	<i>Présente</i>
M. GEHIN Dominique	Adjoint aux travaux	<i>Présent</i>
Mme MATIN Lyvia	DGS	<i>Présente</i>
M. PERRIN Daniel	Conseiller Municipal	<i>Présent</i>
M. PETITGENET	Adjoint	<i>Présent</i>
M. VILLIERE Bruno	Conseiller Municipal	<i>Excusé</i>
Mme. LESIRE Coline	Espace & Territoires	<i>Présente</i>

Participants ponctuels*Cf : feuille d'émargement*

Date prochaines réunions :	06.03.2018 à 14h
Lieu :	Mairie
Objet :	Réunion post – PPA avec la commission municipale
Participants :	Groupe de travail

POINTS TRAITES*A l'initiative de*

Monsieur le Maire et les BE (Espace & Territoires et Ecolor) remercient les participants d'être venus à cette réunion de présentation du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées.

Le BE précise qu'il y aura des échanges avec la commission municipale à la suite de cette réunion, afin de prendre en compte les modifications et compléments à apporter au dossier. Suite à quoi, le BE et la commune saisiront la CDPENAF et la CDNPS afin d'intégrer leurs remarques avant l'arrêt du PLU.

L'ARS s'étant excusée, elle précisait qu'il y avait la nécessité d'ajouter certains nouveaux périmètres de protection des captages.

- **Intervention de la représentante de la DDT**

La représentante de la DDT rappelle qu'il sera nécessaire d'intégrer l'Evaluation Environnementale et les incidences sur l'environnement dans la suite de la procédure du PLU.

En rappelant les remarques qui avaient été adressées lors des deux avis défavorables qui avaient été rendus par l'Etat dans les PLU précédemment élaborés, elle met en parallèle les éléments du présent dossier de PLU et adresses ses principales remarques. Un document complet a été transmis au BE.

Remarques réglementaires

- **Sur les principes d'aménagement en zones A et N** : il y a une nécessité de mettre un recul d'inconstructibilité de 6m le long des cours d'eau et de matérialiser ces cours d'eau sur le plan de zonage + veiller à porter une attention particulière aux changements de destination en A et à ne pas trop restreindre l'inconstructibilité en A si de nouveaux exploitants souhaitent s'implanter ou aménager un abri dans les prairies.
- **Sur les secteurs Ac** : limiter l'habitat de gardiennage à 1 par exploitation agricole + une interrogation sur l'emprise au sol des annexes et habitats.
- **Sur les STECAL NL et NLa** : difficulté à distinguer leurs différences + nécessité de réglementer la hauteur en NL (lien avec RP) + éclaircir les distinctions des emprises au sol de ces deux secteurs.

Trame Verte et Bleue :

- Veiller à bien intégrer l'étude des zones humides dans la PLU
- Veiller à préserver les berges de la Cleurie
- Classer certains boisement en Espaces Boisés Classés (EBC) ? (cf : convention « Haie 2017-2019 »)

Prise en compte du contexte supra-communal :

Compte-tenu des écarts constatés entre l'évolution de la commune et celle du territoire dans lequel elle s'inscrit (évolution démographique notamment), ces questions devront inévitablement être posées, notamment dans le cadre de l'élaboration du futur SCOT. Il serait ainsi intéressant de mettre quelques chiffres de comparaisons et les enjeux par rapport au grand territoire (EPCI...).

Consommation de l'espace et potentiel urbanisable :

- Nécessité de préciser l'usage qui a été fait de la consommation des espaces.
- Recenser les dents creuses avec leur surface.
- Mieux expliciter ou revoir les chiffres de la vacance dans la mesure où il y a un écart considérable entre les données INSEE et l'estimation par la commune.
- Vigilance à apporter entre le PADD et l'OAP : volonté de collectif ou locatif dans la commune ?

PADD et OAP :

- Veiller à retravailler la thématique « transport et déplacement » dans le PADD,
- Affiner l'OAP.

Les risques et réglementations:

- Intégrer l'ensemble des pièces du PPRi en annexe,
- Citer le risque Radon, mentionné dans le DDRM,
- Faire mention de la Loi Montagne.

Intervention du représentant du Conseil Départemental 88

Le repréSENTA du CD88 expose ses remarques, à savoir :

- Il faudrait ajouter pour les articles 1 « Accès et voirie » « [...].... Et si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes. ».
- Il faudrait des précisions réglementaires sur les clôtures : limiter la hauteur de 0.80 m dans les carrefours ou prévoir des clôtures à claire-voie.
- Les servitudes d'alignement n'existent plus et ne doivent plus être inscrites dans le PLU.
- Mettre une inconstructibilité de 6m autour des cours d'eau.

Il a également fait part de ces remarques par email.

▪ Intervention du représentant de la Chambre d'Agriculture 88

Le diagnostic :

Le représentant de la Chambre d'Agriculture des Vosges précise que le diagnostic agricole devra être approfondi : localisation des exploitations agricoles sur le ban et des bâtiments, type d'activités et spécificités liées à l'agriculture de montagne, actualisation des données agricoles...

Le potentiel urbanisable :

Afin de rendre la lecture et l'analyse plus aisées, il préconise de modifier l'échelle de la cartographie du potentiel urbanisable et de comptabiliser les dents creuses également au niveau de la surface et de la nature d'occupation des sols. Il est nécessaire d'avoir une vision précise de chaque secteur.

Le représentant de la Chambre d'Agriculture met en garde également la commune et le BE sur les chiffres avancés de rétention foncière, dans la mesure où ils sont de 70% et que les statistiques communales recensent 10 logements vacants contre 70 affichés par l'INSEE.

Il ne remet pas en question la zone à urbaniser, mais il est nécessaire d'approfondir l'OAP.

Le règlement :

Quelques points de règlement seraient également à revoir :

- Préciser que les annexes devront être implantées à 30 mètres maximum autour de la construction principale à vocation d'habitation et sur la même unité foncière.
- Autoriser les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, avec une surface maximum de 100 m² au sol.
- Zone AC : parler de construction de gardiennage et non pas d'habitation, les limiter à une.
- Utiliser le terme d'annexe plutôt que dépendance.
- Revoir la taille des annexes : 60 m² pour les annexes des agriculteurs ? et limiter la hauteur à 5 m au faitage.
-

La consommation d'espace :

Il précise qu'avec 2,2 ha seulement de consommation d'espace depuis 2006, celle-ci est vertueuse. Il souhaiterait avoir le détail de ce qui a été réalisé sur ces 10 années.

▪ Intervention de la représentante de l'ONF

La représentante de l'ONF précise qu'il y a une vigilance à apporter sur l'inconstructibilité dans les 30 m de la limite de la forêt : mesure respectée dans le règlement.

▪ Intervention du représentant de la Communauté de Communes

Le représentant de la Communauté de Communes des Hautes-Vosges précise que différentes études sont en cours d'élaboration ou sont finalisées, et qu'elles peuvent venir ainsi alimenter le PLU :

- Un plan de paysage (Plan paysage de l'ancienne Communauté de Communes de la Vallée de Cleurie).
- Un document de travail sur la démarche « atelier des territoires » initié par la Communauté de Communes des Hautes Vosges concernant la mobilité en zone de montagne.
- Une cartographie de la réglementation des boisements de la commune de Le Syndicat.
- Des réflexions en cours sur la trame verte et bleue.

-
- Des travaux sur la rénovation énergétique, notamment avec la maison de l'habitat à St-Dié.

- **Poursuite de l'élaboration du PLU**

Le BE prend en compte ces remarques et va très prochainement échanger avec la commune afin d'apporter les modifications nécessaires au projet de PLU.

Dans le même temps, le BE Ecolor va poursuivre et finaliser l'étude des zones humides et l'Evaluation Environnementale.

Une fois ces travaux réalisés, le BE se rapprochera de la DDT afin d'inscrire le PLU aux Commissions CDPENAF et CDNPS.

Coline LESIRE