

**Communauté de Communes des Hautes-Vosges  
Commune de LE SYNDICAT (88)**

**1<sup>E</sup> MODIFICATION DU**

# **P**LAN LOCAL D'**U**RBANISME

## **3 - Notice de Présentation**

ESpace &  
TERRitoires

études de territoire et aménagement de territoire



*Dossier Enquête publique*

## SOMMAIRE

---

Introduction .....	3
Titre 1 .....	5
Présentation sommaire.....	5
Contexte général .....	6
Contexte réglementaire.....	10
Titre 2 .....	11
Contenus et justifications des points objets de la procédure .....	11
1. Création d'un secteur AC permettant l'implantation d'une exploitation agricole 12	
2. Modification de prescriptions du règlement littéral .....	22
Titre 3 .....	26
Incidences de la procédure .....	26
1. Synthèse des surfaces par zones.....	27
2. Évaluation des incidences .....	28

## INTRODUCTION

---

La modification, dite de droit commun, du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'Urbanisme.

### **Article L. 153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **Article L. 153-37**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### **Article L. 153-38**

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

### **Article L. 153-39**

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

### **Article L. 153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### **Article L. 153-41**

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

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**Article L. 153-42**

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L. 153-43**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L. 153-44**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

# TITRE 1

## PRÉSENTATION

### SOMMAIRE

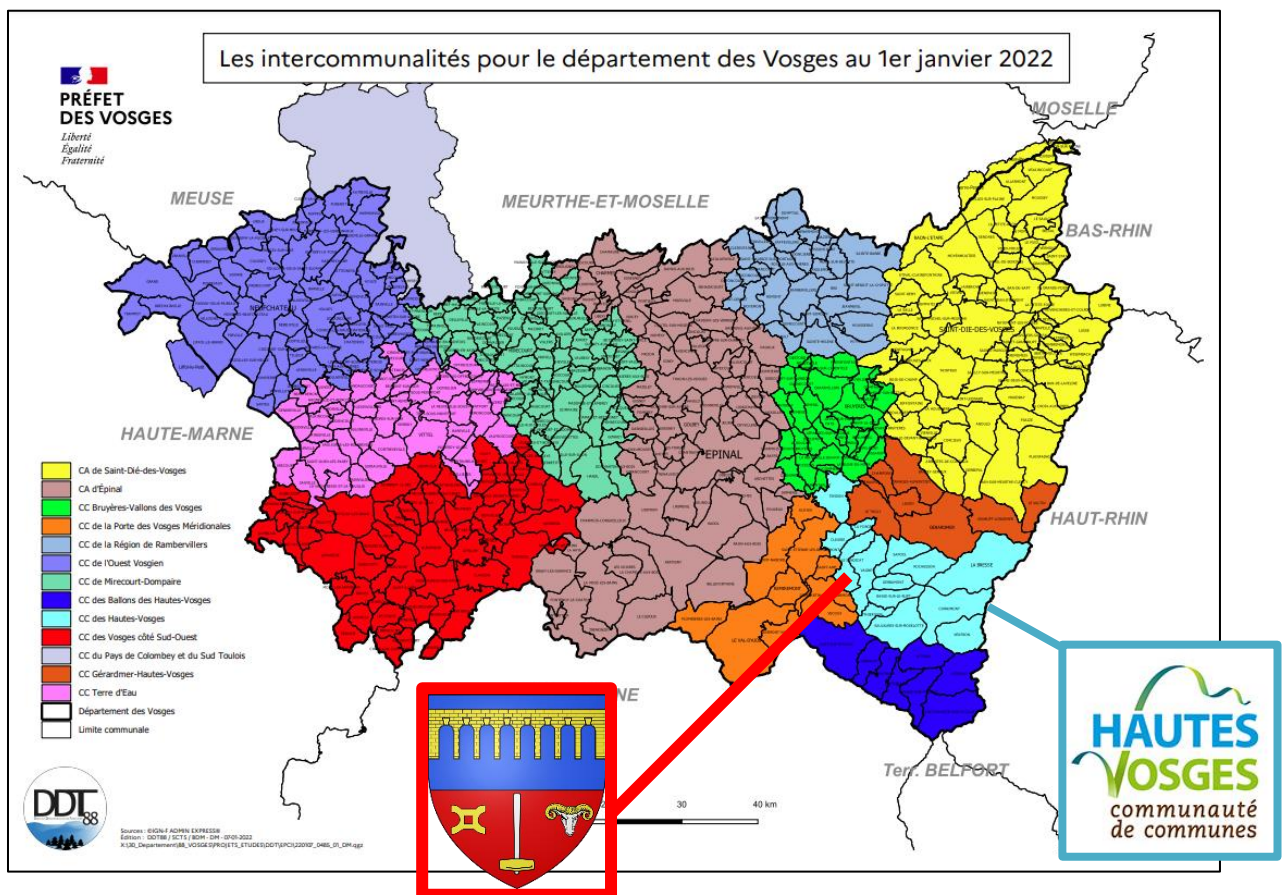
## CONTEXTE GÉNÉRAL

Le territoire de la commune du Syndicat s'étend sur 1 829 ha au Sud-Est du département des Vosges, au point de confluence de la vallée de la "Moselotte "et de la vallée de la "Cleurie", en limite du PNR des Ballons des Vosges.

La commune regroupe 7 hameaux répartis sur ces deux vallées : du sud vers le nord, Nol, le Chanois, Peccavillers, Champé, Bréhavillers, Bémont et Julienrupt.

Cette position stratégique se trouve confortée par deux axes routiers : la RD.417 de Remiremont au "Col de la Schlucht" et Colmar, la RD.43 du Syndicat à Cornimont, Le Thillot et Mulhouse. Deux axes qui ouvrent ces vallées sur l'unité urbaine de Remiremont (6 km) bien positionnée sur l'axe de la Moselle et proche d'Épinal (25 km).

LE SYNDICAT fait partie de la Communauté de Communes des Hautes Vosges.



Le ban communal couvre une superficie de 18,29 km<sup>2</sup>. LE SYNDICAT compte 1 887 habitants en 2020 selon les dernières données de l'INSEE, une population en hausse en baisse ces dernières années.

#### Population en historique depuis 1968

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	1 602	1 716	1 754	1 770	1 801	1 911	1 930	1 887

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Le parc de logements de la commune est majoritairement composé de résidences principales. On note 9,2% de logements vacants et 6,3% de résidences secondaires.

#### Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>894</b>	<b>100,0</b>	<b>950</b>	<b>100,0</b>	<b>1 011</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	773	86,5	811	85,4	855	84,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	59	6,7	68	7,1	63	6,3
Logements vacants	61	6,9	71	7,4	93	9,2
<i>Maisons</i>	711	79,5	753	79,3	822	81,2
<i>Appartements</i>	172	19,3	193	20,3	185	18,3

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

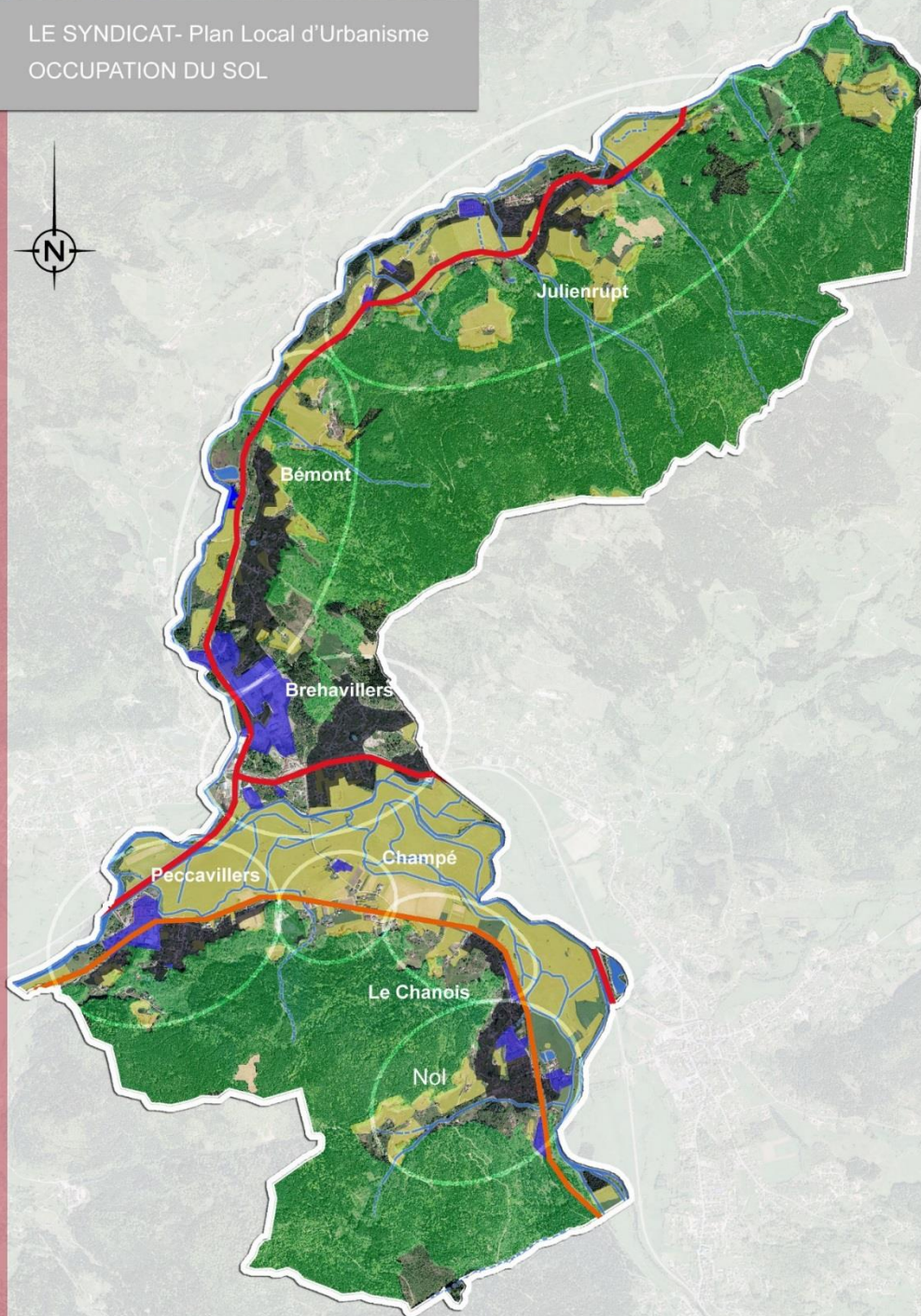
Les logements sont majoritairement des maisons (81,2%) et on observe une surreprésentation des grands logements (plus de 83,1% de T4 et +). Le nombre moyen de pièces par résidences principales est de 4,9 (5,1 pour les maisons et 3,4 pour les appartements).

#### Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>773</b>	<b>100,0</b>	<b>811</b>	<b>100,0</b>	<b>855</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	4	0,5	1	0,1	1	0,1
2 pièces	30	3,9	33	4,1	31	3,6
3 pièces	100	12,9	93	11,5	113	13,2
4 pièces	159	20,5	202	24,9	222	25,9
5 pièces ou plus	480	62,1	482	59,4	489	57,2

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

LE SYNDICAT- Plan Local d'Urbanisme  
OCCUPATION DU SOL

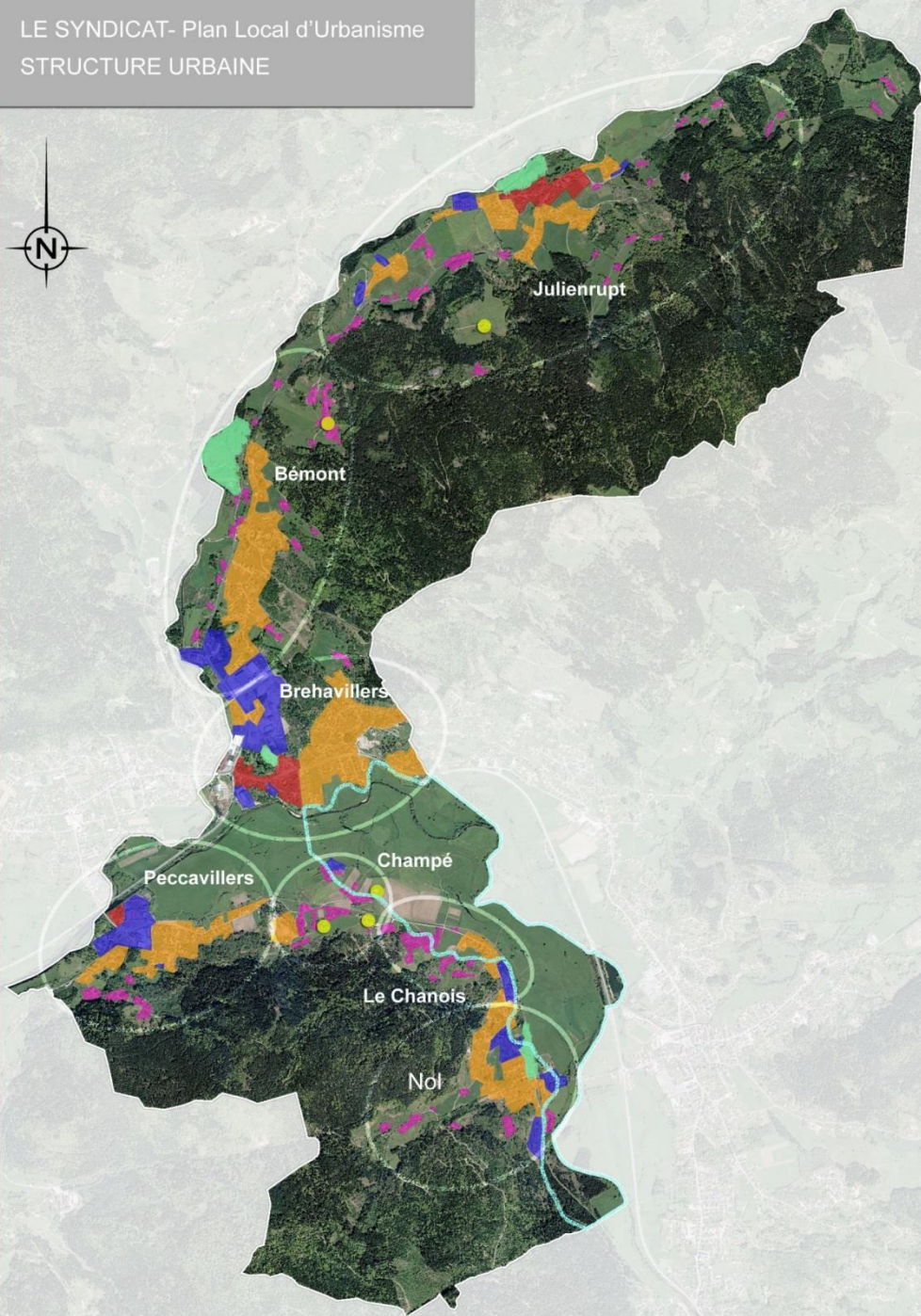


Echelle : 0 500m

LEGENDE

- |                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Limite du territoire communal | Localisation des 7 hameaux |
| Réseau viarie principal       | Principaux cours d'eau     |
| Réseau viarie secondaire      | Espaces forestiers         |
| Espace urbanisé               | Espaces agricoles          |
| Zones industrielles           |                            |

LE SYNDICAT- Plan Local d'Urbanisme  
STRUCTURE URBAINE



Echelle : 0 500m

LEGENDE

— Limite du territoire communal

Organisation spatiale du bâti :

- Noyau ancien
- Extensions récentes
- Mitage, écarts
- Périmètre PPRi

○ Localisation des 7 hameaux

Organisation spatiale des activités :

- Zones industrielles
- Zones de loisirs
- Bâtiments agricoles



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

---

### ■ Droit des sols actuel

La commune de LE SYNDICAT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé 19 octobre 2022.

La commune n'est couverte par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

### ■ Objectifs de la commune

Par cette présente modification, la commune de LE SYNDICAT souhaite :

- Répondre aux besoins d'un exploitant agricole → *Ce point est supprimé de la présente procédure suite aux avis reçus afin d'assurer la conformité de la procédure (Cf. document 7 – Note complémentaire)*
- Adapter des prescriptions littérales du règlement

# TITRE 2

## CONTENUS ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA PROCÉDURE

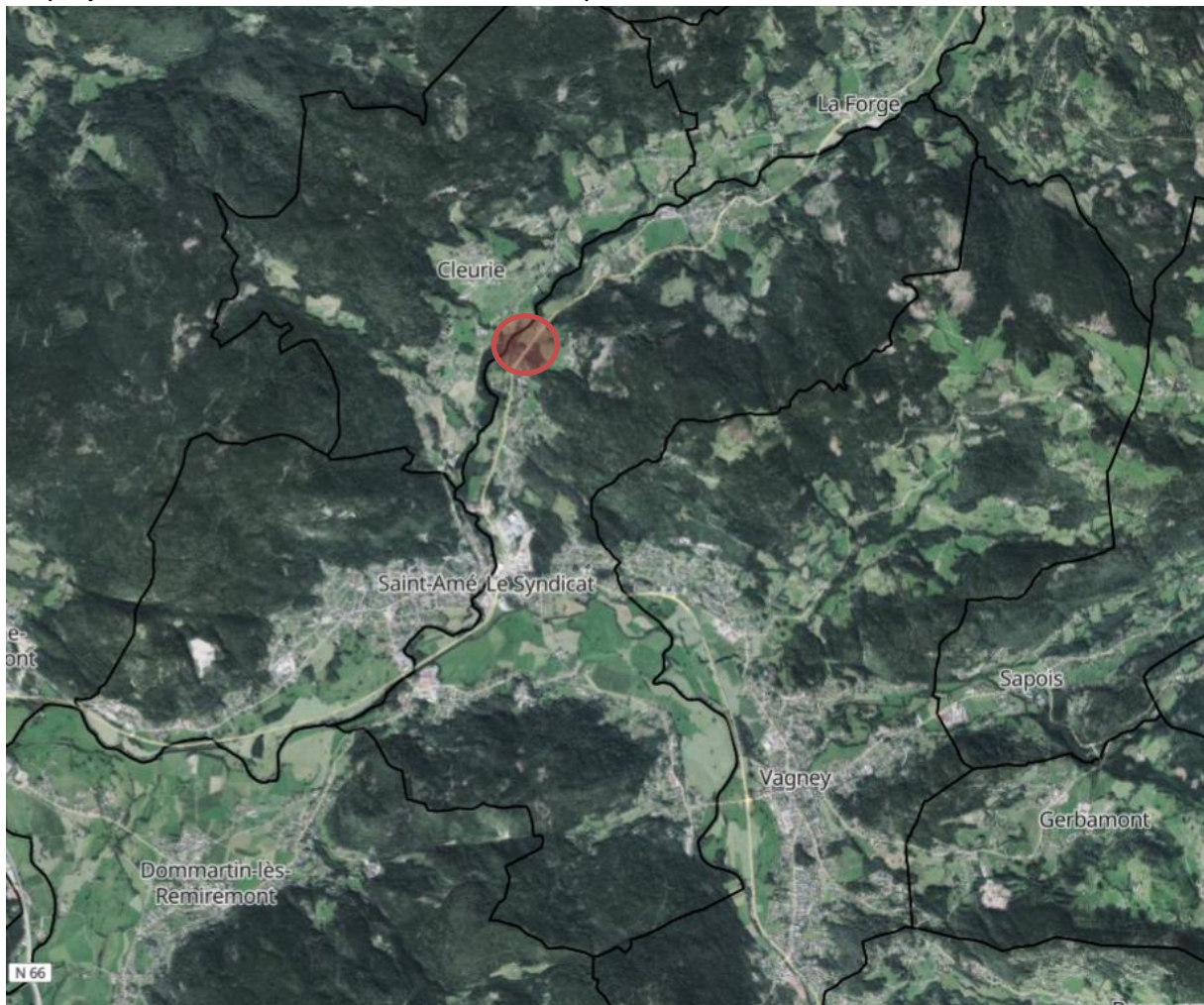
# 1. CRÉATION D'UN SECTEUR AC PERMETTANT L'IMPLANTATION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

→ Ce point est supprimé de la présente procédure suite aux avis reçus afin d'assurer la conformité de la procédure (Cf. document 7 – Note complémentaire)

## 1.a. Contexte et objectifs

Un élevage canin projette d'étendre son bâtiment d'élevage.

Le projet est situé Traverse de Plaine, sur la parcelle. AI 273, au nord de la commune.



Localisation du secteur de projet à l'échelle communal (Source : cadastre.data.gouv.fr)



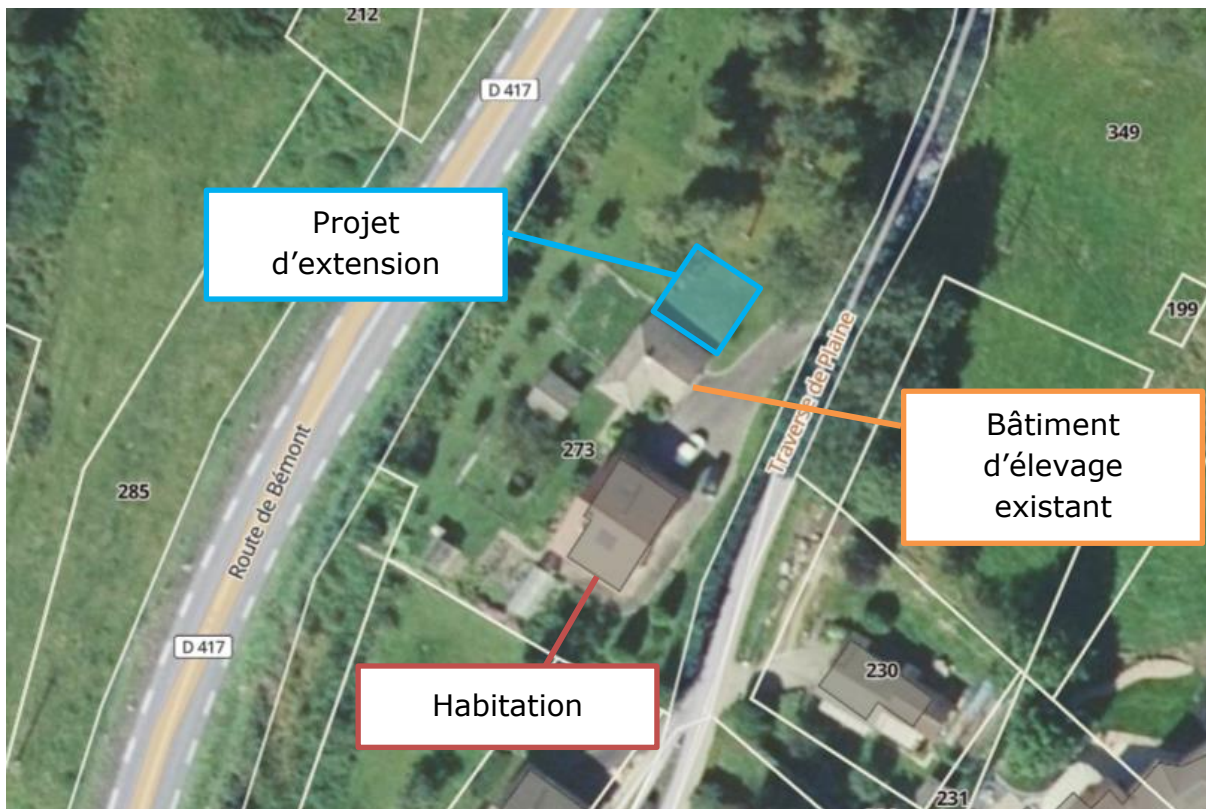
**Vue de la parcelle concernée par le projet (Source : cadastre.data.gouv.fr)**

L'exploitation agricole n'a pas été identifiée en zone agricole constructible lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'une erreur.

Aujourd'hui, l'exploitant ne peut donc pas étendre son bâtiment.

Aussi, le règlement graphique est modifié pour reclasser l'emprise de l'exploitation en zone agricole constructible. La modification permet de pérenniser l'exploitation en permettant l'évolution de la construction existante.

Actuellement, le projet d'extension envisagé représente environ 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



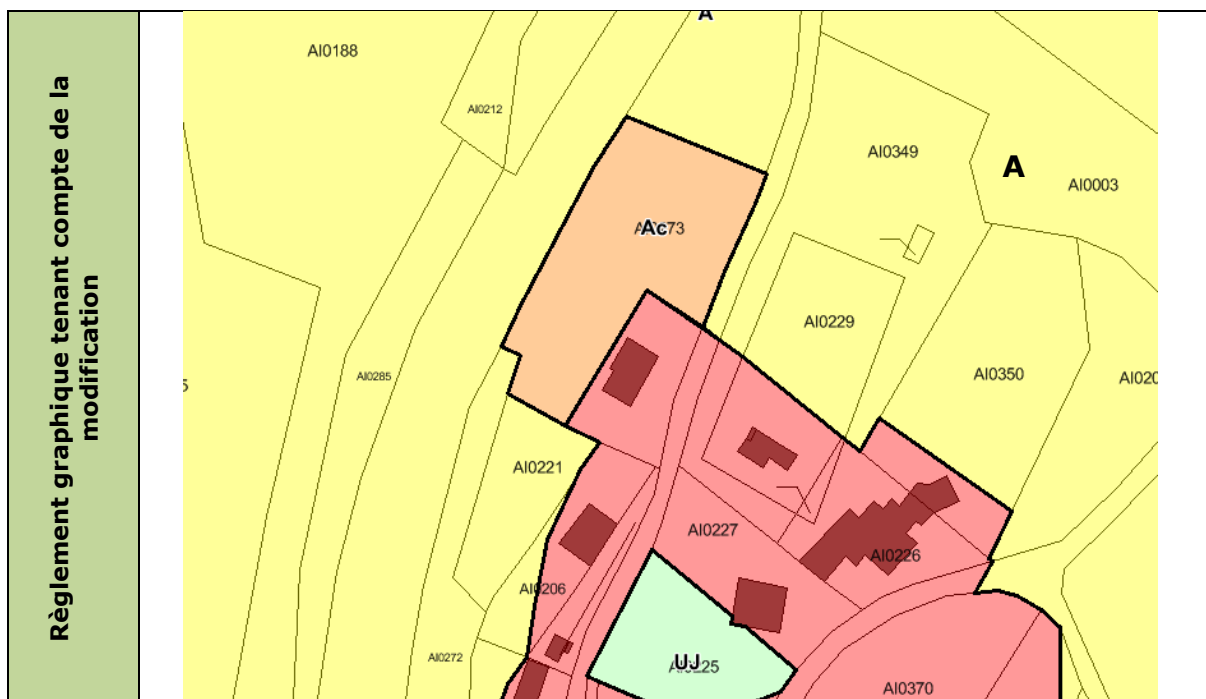
État des lieux et projet (Source : cadastre.data.gouv.fr)

### 1.b. Modification des pièces du PLU

#### Modification du règlement graphique

L'emprise du projet est reclassée en zone AC : zone agricole constructible.





La modification entraîne une évolution des surfaces entre les zones A et AC.  
Le nouveau secteur AC présente une surface de 0,22 ha.

Zone	A	AC
Évolution suite à la modification	-0,22 ha	+0,22 ha

### **Modification du règlement littéral**

Le règlement littéral n'est pas modifié.

Pour rappel, le règlement littéral de la zone AC est le suivant ;

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et Ac

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

Cette zone est concernée par la présence de zones humides.

*Zone A : agricole inconstructible / Zone Ac : agricole constructible et diversification agricole*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone A uniquement :

- les extensions et annexes des constructions existantes à vocation d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 m maximum autour de la construction à vocation d'habitation et sur la même unité foncière.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zone AC uniquement :

- Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions de gardiennage et leurs annexes à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone. Une seule construction de gardiennage est autorisée par site d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à l'agritourisme ;
- Les constructions liées à l'activité de diversification (camping à la ferme, point de vente, restauration...).
- Les affouillements et exhaussements du sol condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### ACCES

**3.1.** Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites :

- sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment,
- si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

#### VOIRIE

**3.2.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et si les conditions de sécurité et de visibilité sont insuffisantes.

### ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### EAU POTABLE

**4.1.** Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. L'alimentation par puits, forage ou source est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

#### ASSAINISSEMENT

**4.2.** Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

**4.3.** En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

**4.4.** A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

**4.5.** L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### EAUX PLUVIALES

**4.6.** L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

**4.7.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et 10 mètres par rapport aux routes départementales.

**6.2.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

**6.4.** Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être à une distance de 4 mètres minimum.

**7.3.** Aucune construction ne peut être édifiée à moins de trente mètres des limites cadastrales des forêts.

**7.4.** Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

**7.5.** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

**7.6.** Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

---

Zone A uniquement :

**9.1.** L'extension des constructions existantes à vocation habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup>, existant compris.

**9.2.** La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière, existant compris.

**9.3.** La surface de plancher cumulée des constructions existantes à vocation habitation et des annexes ne devra pas excéder 80m<sup>2</sup>, existant compris.

Zone AC uniquement :

**9.4.** La surface de plancher cumulée des annexes de la construction à usage d'habitation est limitée à 60m<sup>2</sup> par unité foncière, existant compris.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Zone A uniquement :

**10.1.** La hauteur absolue des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle de la construction existante.

**10.2.** La hauteur des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 5 m au faitage.

Zone AC uniquement :

**10.3.** La hauteur des constructions à vocation d'habitation est limitée à 9 mètres à l'égout des toitures. Cette hauteur sera prise entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toiture.

**10.4.** La hauteur absolue des annexes est limitée à 5 m au faitage.

**10.4.** La hauteur maximale des constructions à vocation agricoles ne peut pas excéder 12 mètres au faitage. Cette hauteur sera prise entre le point le plus bas du terrain naturel et le faitage.

Dans toutes les zones :

**10.3.** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**10.4.** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **Pour les constructions à vocation d'habitation et les annexes :**

---

#### **11.1. Toiture :**

**11.1.1.** Les toitures du volume principal de la construction à vocation d'habitation seront à 2 pans minimum à l'exception des toitures végétalisées. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

**11.1.2.** Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge vieilli à brun) ou de couleur noire sauf pour les vérandas, toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

**11.1.3.** La pente des toitures de la construction à vocation d'habitation ne sera pas inférieure à 25° ni supérieure à 35°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison

voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les toitures végétalisées.

**11.1.4.** Pour la construction principale à vocation d'habitation, les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures végétalisées.

### **11.2. Façade :**

**11.2.1.** Les fenêtres en façade sur rue seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc... Cette règle ne concerne ni les vitrines commerciales ni les dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

**11.2.2.** Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

**11.2.3.** La coloration des façades sera de teinte pastelle, claire ou blanche. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

**11.2.4.** Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

### **11.3. Clôture :**

**11.3.1.** En limite du domaine public, la hauteur d'un mur bahut est limitée à 0.80m maximum et la hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2m.

**11.3.2.** Pour les constructions situées à des carrefours de circulation, la hauteur des clôtures sera limitée à 0.80 mètres ou prévoir des clôtures à claire-voie.

**11.3.4** Les règles précisées à cet article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

### **Pour les constructions à usage agricole :**

#### **11.4 Installations liées aux énergies renouvelables**

- Toute nouvelle construction devra être justifiée comme nécessaire à une activité agricole avant d'implanter sur le bâti des installations liées aux énergies renouvelables.
- Les panneaux solaires photovoltaïques seront implantés dans le plan de toiture. Toutes implantations au sol est interdite. Les panneaux photovoltaïques seront composés avec les éléments de toiture existants (cheminées, fenêtres de toit,...) et des ouvertures de façades. Ils devront être installés dans le plan de toiture, en un seul tenant, sans débordement ni décrochement, de forme globale rectangulaire ou carrée.
- Les limites de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

---

12.1. Le stationnement des véhicules et des remorques tractées devra être assuré en dehors des espaces publics, sur des aménagements prévus à cet effet.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Pas de prescription.

<b>SECTION III – CONDITIONS D'AMENAGEMENT</b>
---

**ARTICLE A14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE A15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## 2. MODIFICATION DE PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

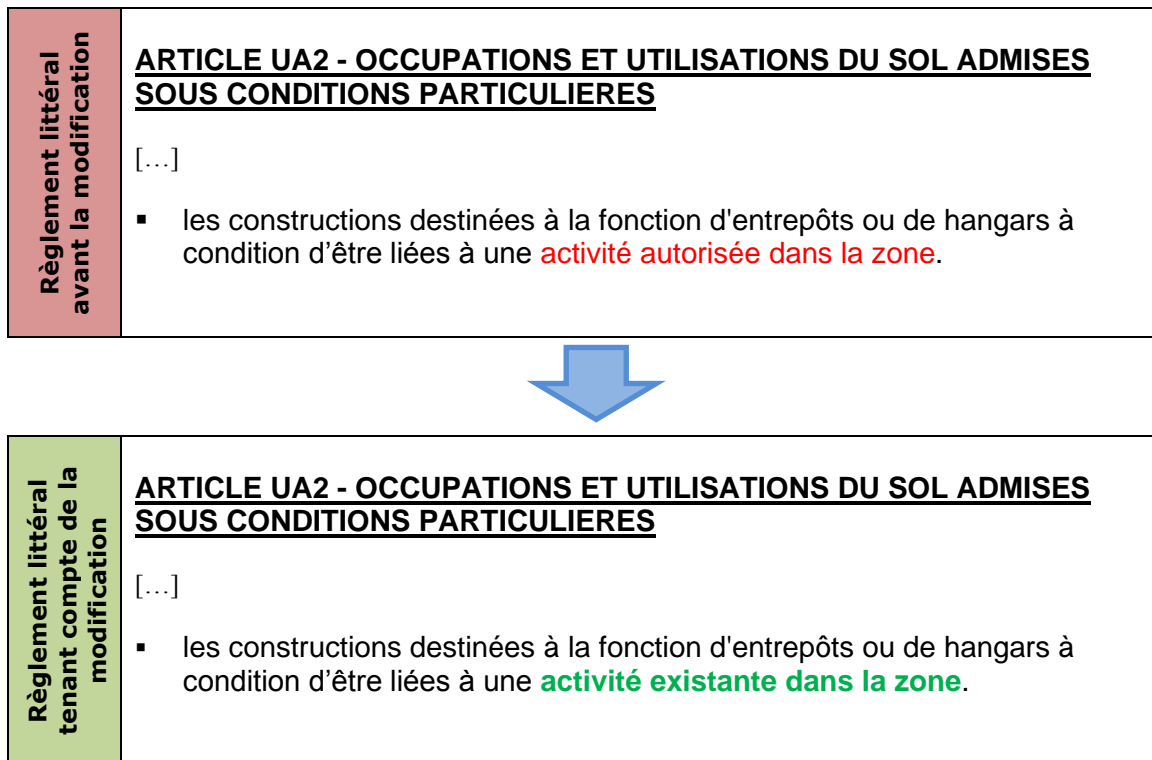
### 2.a. Modification des prescriptions relatives aux entrepôts en zone économique

La commune ne souhaite pas voir d'entrepôts se développer sur son territoire pour éviter les flux importants de véhicules et les locaux de stockage liés à des activités extérieures au territoire.

En ce sens, le règlement des zones UA et UY n'autorise les hangar et entrepôts que s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

La prescription doit être reformulée pour n'autoriser ce type de bâtiment que s'ils sont liés à des activités existantes.

Zone UA :



Zone UY :

<b>Règlement littéral avant la modification</b>	<p><b><u>ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES</u></b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une <b>activité autorisée dans la zone</b>.</li></ul>
---	---



<b>Règlement littéral tenant compte de la modification</b>	<p><b><u>ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une <b>activité existante dans la zone</b>.</li></ul>
--	---

## 2.b. Modification des prescriptions concernant les emprises des extensions en zones A et N

La commune souhaite faire évoluer les possibilités de construire pour les constructions isolées en zone A et N.

Les prescriptions actuelles limitent à 60 m<sup>2</sup> l'emprise des annexes. Cette prescription est la même que pour les habitations situées en zone urbaine. Cependant, l'emprise cumulée des annexes et des extensions des constructions est limitée à 80 m<sup>2</sup>. Il apparaît que ces prescriptions sont trop restrictives et ne permettent pas aux constructions d'évoluer convenablement.

Aussi, il est proposé de traiter les emprises au sol des annexes et des extensions par deux prescriptions distinctes. L'emprise au sol autorisée pour les extensions des constructions existantes est également modifiée pour autorisée 30% de l'emprise au sol existante.

### Zones A et AC :

<b>Règlement littéral avant la modification</b>	<b>ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL</b>
	<b>Zone A uniquement :</b>
	9.1. L'extension des constructions existantes à vocation habitation est limitée à 80 m <sup>2</sup> , existant compris.
	9.2. La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m <sup>2</sup> par unité foncière, existant compris.
	9.3. La surface de plancher cumulée des constructions existantes à vocation habitation et des annexes ne devra pas excéder 80 m <sup>2</sup> , existant compris.
	<b>Zone AC uniquement :</b>
	9.4. La surface de plancher cumulée des annexes de la construction à usage d'habitation est limitée à 60 m <sup>2</sup> par unité foncière, existant compris.



Règlement littéral tenant compte de la modification	<b>ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL</b>
	<p><b>Zone A uniquement :</b></p> <p><b>9.1. L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes est limitée à 30% de l'emprise de chaque construction mesurée à la date d'opposabilité du PLU.</b></p> <p>9.2. La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière, existant compris.</p> <p><b>Zone AC uniquement :</b></p> <p>9.3. La surface de plancher cumulée des annexes de la construction à usage d'habitation est limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière, existant compris.</p>

**Zone N :**

Règlement littéral avant la modification	<b>ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions existantes à vocation habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup>, existant compris.</li> <li>- La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière, existant compris.</li> <li>- La surface de plancher cumulée des constructions existantes à vocation habitation et des annexes ne devra pas excéder 80 m<sup>2</sup>, existant compris.</li> </ul>



Règlement littéral tenant compte de la modification	<b>ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes est limitée à 30% de l'emprise de chaque construction mesurée à la date d'opposabilité du PLU.</b></li> <li>- La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière, existant compris.</li> </ul>

# TITRE 3

## INCIDENCES DE LA PROCÉDURE

## 1. SYNTHÈSE DES SURFACES PAR ZONES

Le tableau ci-après reprend les surfaces du zonage du Plan Local d'Urbanisme modifié en date du 19 octobre 2022 ainsi que les modifications induites par la présente modification.

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES		
	SECTEURS	ZONES	PART DU TERRITOIRE (EN %)
UA	122,04	175,26	9,59%
UJ	2,51		
UY	50,71		
1AU	0,81	0,81	0,04%
A Ac	<del>464,15</del> → 463,93 <del>8,07</del> → 8,29	472,22	25,83%
N Nf Ni NL Nla NLb NLc	20,21 901,98 252,15 2,52 1,58 0,44 1,08	1 179,96	64,54%
<b>TOTAL</b>		<b>1828,25</b>	

## 2. ÉVALUATION DES INCIDENCES

---

### a. Incidences sur l'espace naturel

#### **Création d'un secteur AC**

La création du secteur AC répond à un projet d'extension d'un bâtiment d'élevage canin. Le bâtiment est situé sur parcelle du porteur de projet, dans un espace déjà anthropisé. Aussi, la création d'un secteur agricole constructible n'entraîne aucune consommation d'espace.

#### **Mordication du règlement littéral concernant les entrepôts :**

La modification ne concerne que les zones A et UY.

Elle n'aura aucun impact sur l'espace naturel.

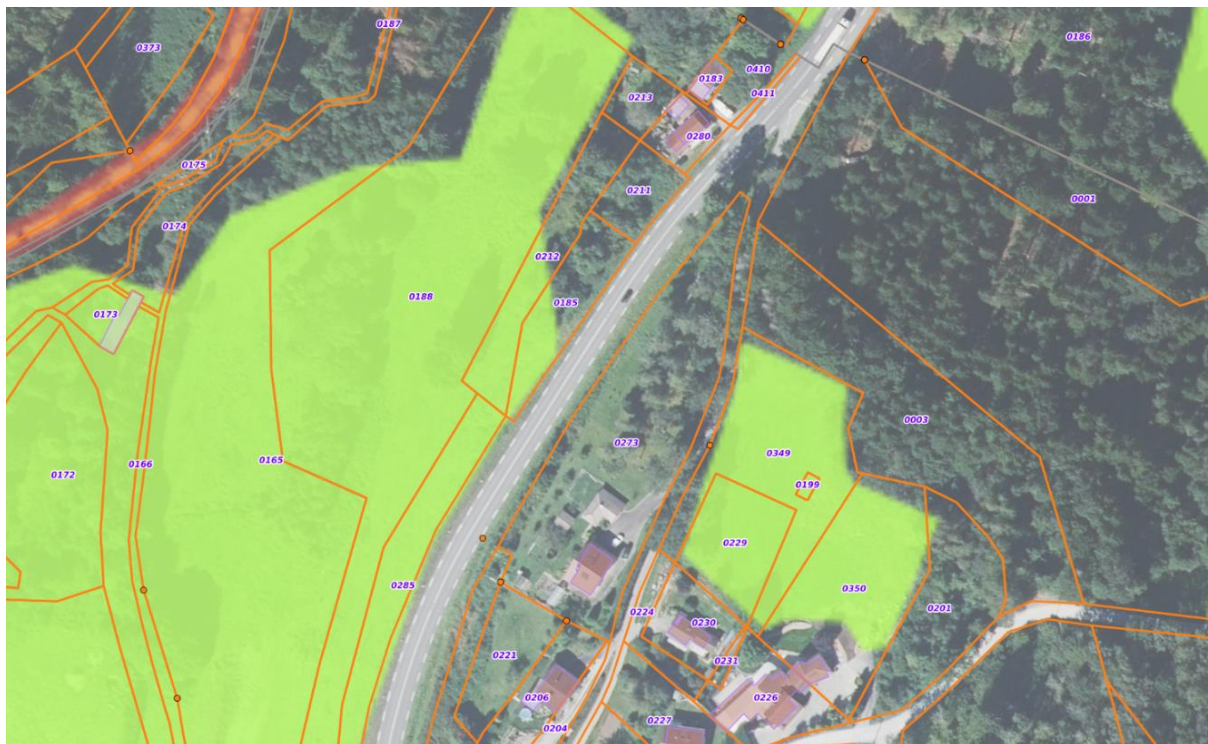
#### **Modification du règlement littéral concernant les extensions des constructions isolées :**

La modification ne concerne que les constructions à vocation d'habitation existantes. Leur développement n'aura pas d'impact significatif sur le milieu naturel. Les extensions seront réalisées dans des espaces déjà anthropisés (unité foncière).

### b. Incidences sur l'activité agricole

#### **Création d'un secteur AC**

La création du secteur AC répond à un projet d'extension d'un bâtiment d'élevage canin. Le bâtiment est situé sur parcelle du porteur de projet, dans un espace déjà anthropisé. La parcelle n'est pas identifiée au Registre parcellaire graphique.



*Extrait du RPG 2021 (source : Géoportail)*

Aussi, la création d'un secteur agricole constructible n'aura aucun impact négatif sur l'activité agricole. Au contraire, la création de ce secteur permettra de répondre à un projet d'extension d'une exploitation en place.

**Modification du règlement littéral concernant les entrepôts :**

La modification ne concerne que les zones A et UY.

Elle n'aura aucun impact sur l'activité agricole.

**Modification du règlement littéral concernant les extensions des constructions isolées :**

La modification ne concerne que les constructions à vocation d'habitation existantes. Leur développement n'aura pas d'impact significatif sur l'activité agricole. Les extensions seront réalisées dans des espaces déjà anthropisés (unité foncière).

**c. Incidences sur les sites NATURA 2000 et l'environnement**

**Création d'un secteur AC**

Le secteur a fait l'objet d'une étude de délimitation des Zones Humides (document joint).

Aucune trace d'hydromorphie n'a été observée.

Le secteur se situe hors site NATURA 2000.

**Modification du règlement littéral concernant les entrepôts :**

La modification ne concerne que les zones A et UY.

Elle n'aura aucun impact sur l'environnement.

**Modification du règlement littéral concernant les extensions des constructions isolées :**

La modification ne concerne que les constructions à vocation d'habitation existantes. Leur développement n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement. Les extensions auront lieu dans des espaces déjà anthropisés (unité foncière).

**d. Incidences concernant les risques**

**Création d'un secteur AC**

Le secteur concerné par le projet se situe hors secteur d'aléa.

De plus, le projet n'augmentera pas la population.

**Modification du règlement littéral concernant les entrepôts :**

La modification ne concerne que les zones A et UY.

Elle ne constitue qu'une reformulation de la prescription déjà en vigueur.

La modification n'aura aucun impact vis-à-vis des risques.

**Modification du règlement littéral concernant les extensions des constructions isolées :**

La modification ne concerne que les constructions à vocation d'habitation existantes. L'extension des constructions existantes n'a pas vocation à permettre l'accueil de nouveaux habitants et à exposer de nouvelles personnes aux risques recensés.

L'extension des constructions existantes est interdite en zone inondable par un classement en zone Ni.

Sondernach, le 02 février 2024

## **ZONE AC A LE SYNDICAT (88)**

DELIMITATION DES ZONES HUMIDES

*Florian SCHALLER*

*Expert écologue*

*contact@schaller-ecologie.fr*

*07 68 43 09 30*



# TABLE DES MATIERES

<b>1. CONTEXTE ET OBJET D'ETUDE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PARCELLE CONCERNEE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OBJET ET METHODOLOGIE D'EXPERTISE .....</b>	<b>4</b>
3.1. OBJET D'EXPERTISE, ASPECT REGLEMENTAIRE.....	4
3.2. METHODOLOGIE EMPLOYEE .....	5
3.2.1. <i>Analyse pédologique</i> .....	5
3.2.2. <i>L'analyse de la végétation</i> .....	6
<b>4. RESULTATS D'EXPERTISE .....</b>	<b>6</b>
4.1. ANALYSE GENERALE .....	6
4.2. ANALYSE PEDOLOGIQUE .....	7
4.3. ANALYSE DE LA VEGETATION.....	13
4.4. CONCLUSION SUR LA DELIMITATION DES ZONES HUMIDES.....	14
<b>5. ANNEXE – PHOTOGRAPHIES DES SONDAGES PEDOLOGIQUES .....</b>	<b>15</b>

## 1. CONTEXTE ET OBJET D'ETUDE

---

En vue d'une modification du PLU de la commune « Le Syndicat » pour passage en zone Ac, une délimitation des zones humides doit être produite pour s'assurer de l'absence d'impact sur cette composante.

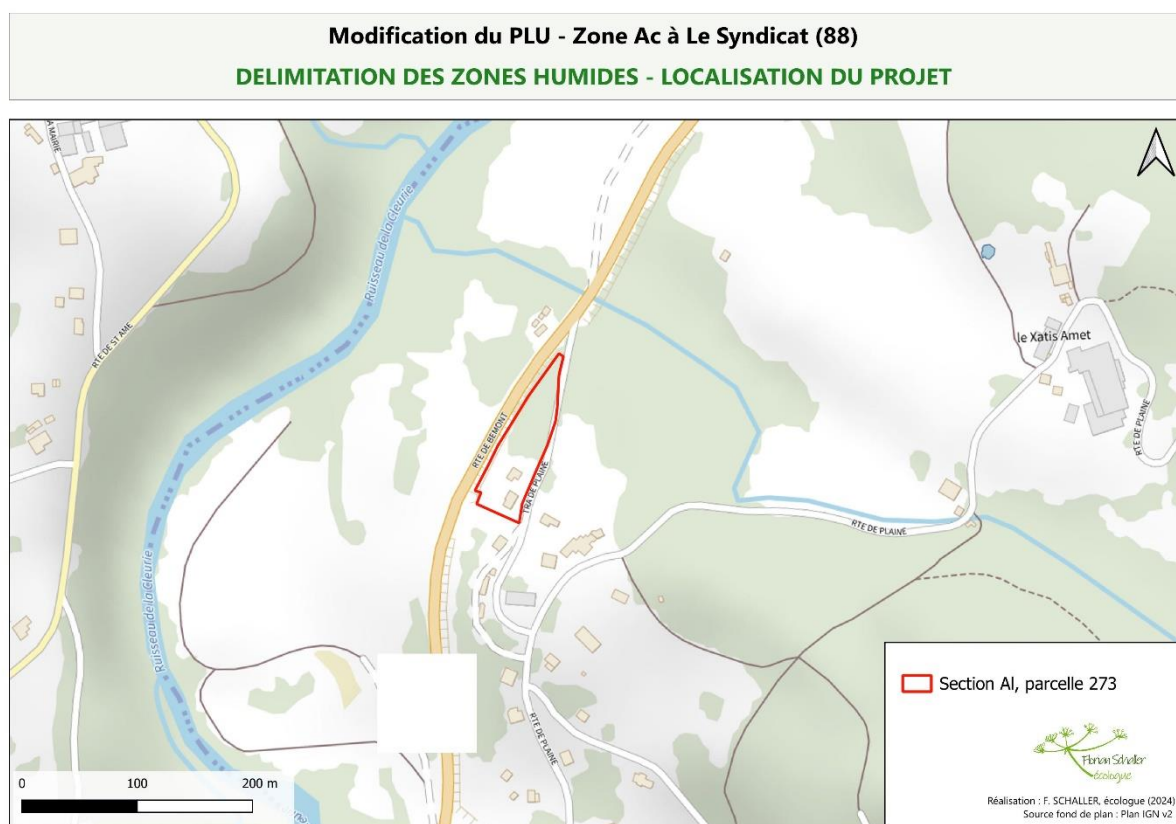
Ainsi, ce rapport présente les résultats complets des analyses « zone humide » sur la parcelle concernée.



*Figure 1 : Vue de la zone d'étude depuis la route en amont*

## 2. PARCELLE CONCERNEE

La zone à expertiser est la parcelle 273 – Section AI, d'une superficie **d'environ 4500 m<sup>2</sup>**.



Carte 1 : Localisation de la surface à expertiser

## 3. OBJET ET METHODOLOGIE D'EXPERTISE

### 3.1. Objet d'expertise, aspect réglementaire

Selon le code de l'environnement (art. L.211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Cette définition ainsi que les critères de délimitation des zones humides sont explicités par **l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er Octobre 2009**, complété par la circulaire du 18 janvier 2010 (articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement).

Ainsi, d'après cet arrêté, une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères suivants :

- la végétation, si elle existe, est hygrophile caractérisée à partir soit, directement des espèces végétales, soit des communautés d'espèces végétales (méthode et liste définies dans les annexes 2.1 et 2.2) ;
- les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, d'après une liste et une méthode définie dans les annexes 1.1 et 1.2.

**Cette analyse conduit à une délimitation des zones humides.**

### *3.2.Méthodologie employée*

Une campagne de terrain a été effectuée : **30 janvier 2024.**

L'analyse du caractère humide se fait suivant deux approches : l'analyse du sol et l'analyse de la végétation.

#### *3.2.1. Analyse pédologique*

L'analyse pédologique vise à vérifier la présence :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Pour chaque sondage, les limites des horizons sont indiquées et décrites (couleur de la matrice, tâches, concrétions, structure et texture). L'ensemble de ces informations est consigné sur une fiche de terrain.

La classification des sols hydromorphes est effectuée au travers du tableau du GEPPA (tableau Groupement d'Etudes des Problèmes de Pédologie Appliquée, 1981) adapté à la réglementation en vigueur.



## 4.2. Analyse pédologique



**4 sondages pédologiques à la tarière manuelle ont été effectués sur la parcelle, aucun ne correspondant à un sol hydromorphe d'après l'arrêté.**


L'emplacement précis des sondages effectués est illustré par la carte 2.


Le détail des sondages à la tarière manuelle est présenté dans le tableau suivant.

Les sondages montrent des sols à dominante limono-sableuse à sableuse, et pour certains, impénétrables à faible profondeur (présence de cailloux = remblai). Ces sols sont plutôt drainants. **Ainsi, aucune trace d'hydromorphie n'a été observée.** La zone étudiée est le résultat des terrassements faits pour la construction des routes en amont et en aval.

*Tableau 1 : Descriptif des sondages pédologiques*

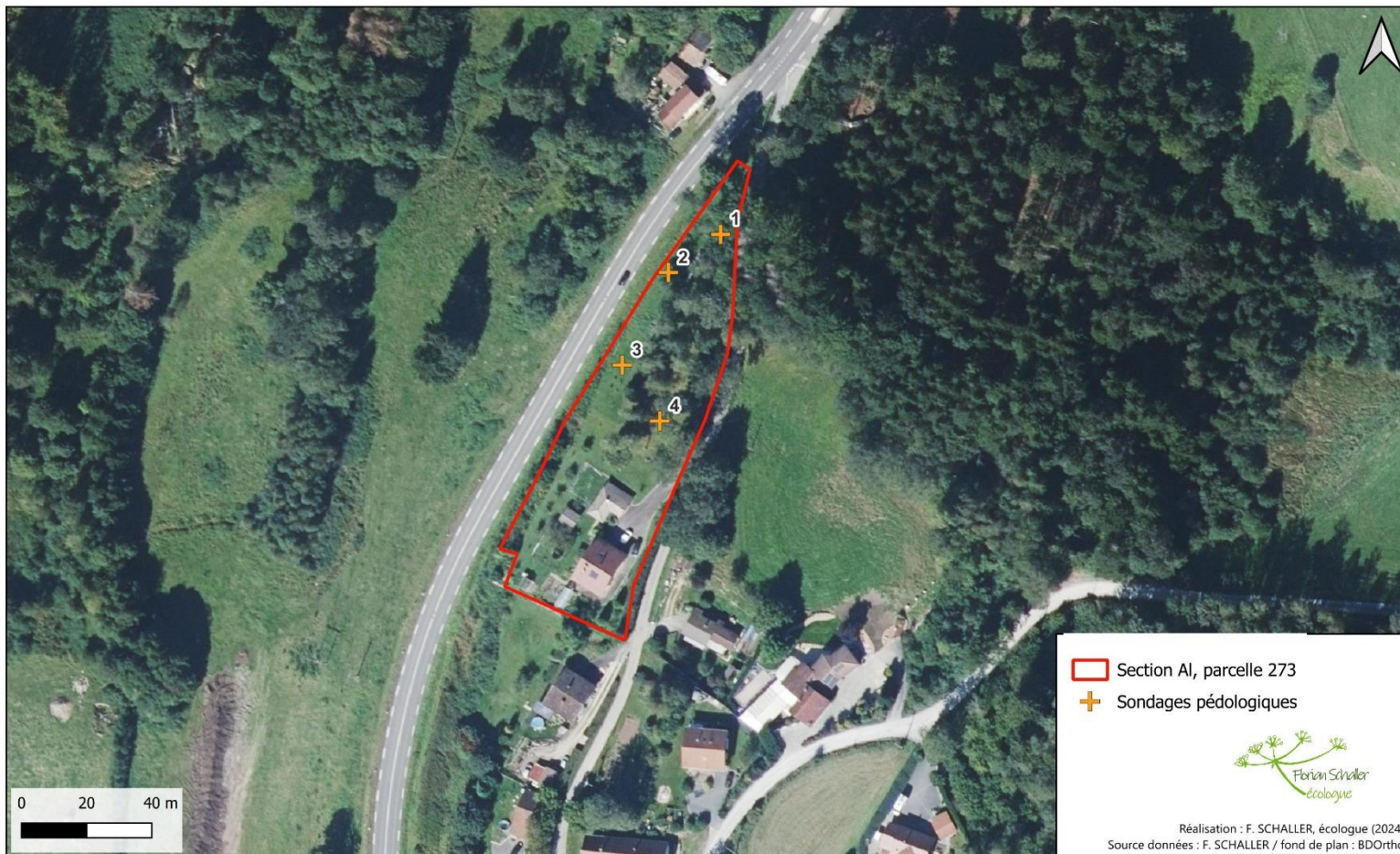
N° sondage	Horizons	Occupation du sol / emplacement	Profondeur d'apparition des traces d'hydromorphie			GEPPA	ZH	Commentaire et illustration
			(g)	g	G			
1	0 à 25 cm, Limon sableux, Munsell 7,5YR 5/4 25 à 55 cm, Limon sableux, Munsell 7,5YR 6/3 <b>ARRÊT à 55 cm</b>	Dans gazon ras, avec <i>Holcus lanatus</i> , <i>Pilosella officinarum</i> , <i>Plantago lanceolata</i> , <i>Rumex acetosa</i> , <i>Trifolium repens</i> , <i>ranunculus bulbosus</i> , etc.				Hors GEPPA	NON	
2	0 à 30 cm, Sable limoneux, Munsell 7,5YR 6/3 <b>ARRÊT à 30 cm</b>	idem				Hors GEPPA	NON	

N° sondage	Horizons	Occupation du sol / emplacement	Profondeur d'apparition des traces d'hydromorphie			GEPPA	ZH	Commentaire et illustration
			(g)	g	G			
3	0 à 25 cm, Limon sableux, Munsell 7,5YR 5/2 25 à 50 cm, Sable, Munsell 7,5YR 5/8 50 à 120 cm, Limon sableux, Munsell 7,5YR 5/4	Idem				Hors GEPPA	NON	

N° sondage	Horizons	Occupation du sol / emplacement	Profondeur d'apparition des traces d'hydromorphie			GEPPA	ZH	Commentaire et illustration
			(g)	g	G			
4	0 à 30 cm, Limon sableux, Munsell 7,5YR 6/4 30 à 100 cm, Limon sableux, Munsell 7,5YR 7/6 100 à 110 cm, Sableux, Munsell 7,5YR 7/6  <b>ARRÊT à 110 cm</b>	Idem				Hors GEPPA	NON	

## Modification du PLU - Zone Ac à Le Syndicat (88)

### DELIMITATION DES ZONES HUMIDES - LOCALISATION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES



Carte 2 : Localisation des sondages pédologiques

### 4.3. Analyse de la végétation

La végétation observée est fortement influencée par la gestion en place. Les zones en herbe sont gérées par des tontes régulières. L'ensemble de la parcelle se caractérise par un gazon planté de quelques arbres : Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) et Epicéa (*Picea abies*).

Les espèces observées sont des espèces des gazons mais également des pelouses et landes acidiphiles : Houlique laineuse (*Holcus lanatus*), Fétuque rouge (*Festuca rubra*), Canche flexueuse (*Avenella flexuosa*), Oseille commune (*Rumex acetosa*), Piloselle (*Pilosella officinarum*), Brunelle commune (*Prunella vulgaris*), Trèfle rampant (*Trifolium repens*), Renoncule bulbeuse (*Ranunculus bulbosus*) et même la Callune (*Calluna vulgaris*).

**Ces éléments indiquent une flore plutôt mésophile, aucun indice de flore hygrophile n'est relevé.**



Figure 3 : Végétation rase sur la zone étudiée

#### *4.4. Conclusion sur la délimitation des zones humides*

L'analyse pédologique conclut à l'absence de sols hydromorphes, avec des sols à dominante limono-sableuse plutôt drainants.

L'analyse de la végétation, bien que le passage ait été fait hors période de végétation, ne montre pas d'éléments de flore hygrophile.

**Ainsi, l'analyse effectuée permet d'exclure la présence de zones humides sur la parcelle 273 – section A1.**

## 5. ANNEXE – PHOTOGRAPHIES DES SONDAGES PEDOLOGIQUES

---



### **SONDAGE 1**



## SONDAGE 2



## SONDAGE 3



## SONDAGE 4