

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

1<sup>E</sup> MODIFICATION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6 – Avis des organismes consultés

ESpace &  
TERRitoires

Etudes de territoire et d'urbanisme et aménagement

*Dossier Enquête publique*



Florian Schaller  
écologue



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa  
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour  
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune du Syndicat (88), portée par la communauté  
de communes des Hautes-Vosges**

n°MRAe 2024ACGE40

## La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 4 mars 2024 et déposée par la communauté de communes des Hautes-Vosges, compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Syndicat (88), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit ;

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Syndicat (1 887 habitants, INSEE 2020) qui porte sur les points suivants :

1. reclassement de 0,22 hectare (ha) de zone agricole en zone agricole constructible (Ac) afin de permettre l'extension d'un élevage canin, sur la parcelle cadastrée AI 276, au nord de la commune ; le projet d'extension, accolé au bâtiment d'élevage existant, représente environ 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
2. modification de l'article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières, du règlement des zones urbaines UA et UY, afin de n'autoriser les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars qu'à condition d'être liées à une activité existante dans la zone ;
3. modification de l'article 9, relatif à l'emprise au sol, du règlement de la zone agricole A et de la zone naturelle N pour augmenter les possibilités de construire en extension ; l'extension des constructions à vocation d'habitat existantes au sein de ces zones est désormais limitée à 30 % de l'emprise de chaque construction, mesurée à la date d'opposabilité du PLU ;

Observant que les zones de projets (urbaines, naturelles et agricoles) sont susceptibles d'être concernées par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Moselle Amont, approuvé le 17 novembre 2008 ; les prescriptions du PPRi doivent être respectées ;

Observant que :

- le reclassement en zone AC d'un élevage canin permet de rectifier une erreur de zonage du PLU en vigueur mais également de pérenniser l'élevage en question en autorisant son extension ; cette extension, d'emprise limitée, est destinée à un élevage de moins de 10 chiens, élevage dès lors soumis au règlement sanitaire départemental (point 1) ;
- les modifications du règlement permettent :

- de restreindre la construction de hangars et d'entrepôts sur le territoire communal (point 2) ;
- d'autoriser des extensions plus importantes en zone naturelle et agricole pour l'habitat isolé ; ces extensions restent toutefois limitées et encadrées (point 3) ;

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes des Hautes-Vosges, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Syndicat (88) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la communauté de communes des Hautes-Vosges ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté de communes des Hautes-Vosges rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 3 avril 2024

Le président de la Mission régionale d'autorité  
environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU



**PRÉFÈTE  
DES VOSGES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires des Vosges**  
Service de l'économie agricole et forestière

Epinal, le

**13 MAI 2024**

**Mme Coralie RULQUIN**

Référente urbanisme

03 29 69 12 82

coralie.rulquin@vosges.gouv.fr

ddt-seaf-mpcc@vosges.gouv.fr

Monsieur le Président,

Le 23 février 2024, vous avez saisi la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) afin qu'elle émette un avis sur la modification du PLU de la commune de LE SYNDICAT à savoir, la reprise du règlement graphique pour passer une zone A (agricole inconstructible) en AC (agricole constructible) pour répondre au projet d'une exploitante agricole qui souhaite étendre le bâtiment d'élevage canin et la reprise du règlement écrit des zones A et N.

Ce dossier a été présenté lors de la commission du 7 mai dernier.

Après examen, la commission a rendu un avis favorable à ce projet sous réserves de la remarque suivante :

- le règlement devra être modifié afin qu'une distance de recul des constructions de 30 m de la lisière des parcelles forestières soit respectée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma meilleure considération.

Pour la préfète et par délégation  
le directeur départemental adjoint  
des territoires,



Grégory BOINEL

Communauté de communes  
des Hautes Vosges  
Monsieur le Président  
24, Rue de la 3ème DIA  
88310 CORNIMONT

DDT des Vosges - 22 à 26 avenue Dutac 88026 EPINAL CEDEX Tél : 03 29 69 12 12

Accueil : de préférence sur rendez-vous

HORAIRES D'OUVERTURE AU PUBLIC : du lundi au jeudi de 9h00 à 11h30 et de 14h00 à 16h15, le vendredi de 9h00 à 11h15 et de 14h00 à 16h00

## Délégation Territoriale des Vosges

### Service émetteur :

Veille et Sécurité Sanitaire et Environnementale

### Affaire suivie par :

Marylène NOEL KARST, Technicienne sanitaire

### Courriel :

ars-grandest-dt88-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 29 64 66 63

La Déléguée Territoriale des Vosges

A

Communauté de communes des Hautes  
Vosges

24 rue de la 3<sup>ème</sup> DIA  
88310 CORNIMONT

A l'attention de MME Coralie JEANCOLAS

EPINAL,

Vos réf : Votre demande 04 mars 2024

Nos réf : \4\_Com\LeSyndicat\15\_Urbanisme\2024\_Modification PLU

Objet : Modification du PLU de LE SYNDICAT

Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE SYNDICAT, vous sollicitez l'avis de mes services.

La commune de LE SYNDICAT est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 octobre 2022.

Cette modification a pour objet de répondre aux besoins d'un exploitant agricole. Son exploitation n'ayant pas été identifiée en zone agricole constructible lors de l'élaboration du PLU, il ne peut donc pas étendre son bâtiment.

L'exploitation se situe Traverse de Plaine, parcelle AI0273. Il s'agit d'un élevage canin.

J'ai l'honneur de vous informer des éléments suivants :

### **1. Captages et protection de captages d'eau potable :**

Mes services signalent l'existence des périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine suivants :

- les périmètres de protection immédiate et rapprochée de la source Xatis Amet définis par arrêté préfectoral n°64-77 du 18 février 1977, gérés par la commune de LE SYNDICAT ;
- les périmètres de protection immédiate et rapprochée du puits de Champé définis par arrêté préfectoral n°1236/2017 du 11 juillet 2017, gérés par la commune de LE SYNDICAT ;
- les périmètres de protection immédiate et rapprochée du puits de Champé définis par arrêté préfectoral n°1236/2017 du 11 juillet 2017, gérés par la commune de LE SYNDICAT ;
- les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des sources Sources Usine (1, 2) et Communale Haute et Basse définis par l'arrêté préfectoral n°1236/2017 du 11 juillet 2017, gérés par la mairie de LE SYNDICAT.

Toutefois, le projet de modification ne se situe pas dans ces périmètres.

### **2. Radon :**

La commune de LE SYNDICAT est située en zone 3 (potentiel significatif). Le radon est un gaz radioactif pouvant s'accumuler dans les milieux intérieurs.

Mes services rappellent la nécessité de prendre en compte le risque radon dans tous les projets de construction (*technique constructive, ventilation*).

### **3. Installations agricoles :**

Je rappelle que les articles 153 et suivants du règlement sanitaire départemental (RSD) prescrivent les distances à respecter entre les exploitations agricoles et les habitations. Ces distances sont variables (50 mètres ou 100 mètres) selon le type d'élevage.

Enfin, dans les zones rurales, la proximité avec les bâtiments d'élevage devra également être prise en compte et notamment les contraintes qu'ils génèrent sur l'urbanisation. Des distances minimales entre les zones d'habitation et les exploitations agricoles devront être préconisées afin d'éviter de potentielles nuisances olfactives ou sonores auprès des populations riveraines mais aussi pour permettre aux élevages de se développer à l'avenir.

Afin de prendre en compte les nuisances sonores dans l'aménagement du territoire, je vous invite à consulter le guide « Plan Local d'Urbanisme et Bruit : La boîte à outils de l'aménageur » qui est disponible sur le site internet du Ministère de la Santé : <https://sante.gouv.fr/IMG/pdf/plu06.pdf>

### **4. Espèces invasives :**

Concernant la lutte et la maîtrise du développement des espèces invasives (Renouée du Japon, Sumac de virginie...) et particulièrement de l'Ambroisie à feuilles d'armoise, mes services rappellent l'obligation de respecter l'arrêté préfectoral n°2018-2071 du 20 juin 2018 relatif à la lutte contre l'ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia* L. ; *Ambrosia trifida* L. ; *Ambrosia psilostachya* DC.) qui précise que la destruction de l'ambroisie doit être réalisée sur toutes les parcelles. Cette espèce apprécie particulièrement les voies linéaires et les terrains en friches.

Cette espèce invasive particulièrement allergisante, qui a déjà été observée dans le département des Vosges, devra être prise en compte.

Un observatoire national de l'Ambroisie a été créé afin de recenser toutes les observations de cette espèce. Les informations, qui pourraient être utilement reprises dans le rapport, sont disponibles sur le site internet du Ministère de la santé : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/air-exterieur/article/cartographies-de-presence-de-l-ambroisie-en-france>

Mes services rappellent que des précautions doivent être prises en cas de travaux pour lutter contre la prolifération de ces espèces invasives.

En matière de risque allergique lié aux pollens, mes services rappellent qu'il peut être utile de prendre en compte les préconisations du guide du Réseau nationale de surveillance aérobiologique (RNSA) relatif à la végétation en ville et aux espèces allergisantes.

Enfin, mes services invitent la collectivité à mettre en œuvre la lutte contre les moustiques tigres même hors contexte sanitaire (suppression des points d'eau, gestion des espaces verts, dispositions constructives défavorables aux moustiques).

Les moustiques tigres ne sont pas implantés sur le territoire des Vosges mais en Meurthe-et-Moselle et en Moselle. Une surveillance entomologique a été mise en place par l'ARS Grand Est (<https://www.grand-est.ars.sante.fr/moustique-tigre-et-maladies-vectorielles>).

Les données de contexte citées ci-dessus sont à insérer dans le document ressource qui intègre le chapitre protection de la santé humaine.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Signé électroniquement  
Pour la Directrice Générale et par délégation,  
Déléguée Territoriale des Vosges - Cécile GUYOT,  
Cécile AUBREGE-GUYOT  
Date de signature : 02/05/2024

M. Didier HOUOT - Président  
Communauté de Communes  
des Hautes Vosges  
24, rue de la 3ème DIA  
88310 CORNIMONT

Référence  
JM/AMV/RB/RH

Dossier suivi par  
Romuald BOGUENET

EPINAL, le 28 mars 2024

**Objet : Avis modification PLU**  
**LE SYNDICAT**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 4 mars 2023, vous avez transmis à la Chambre d'Agriculture des Vosges un dossier de modification du PLU de la commune de LE SYNDICAT et je vous en remercie.

Ce projet de modification consiste à :

1. Créer une zone agricole constructible sur la parcelle AL 273.
2. Modifier le règlement des zones UA et UY pour autoriser les entrepôts ou les hangars, à condition d'être liées à une activité existante dans la zone.
3. Modifier les extensions des constructions à vocation d'habitation en zone A ou N et la surface de plancher des annexes.

**1- Pour le premier point, le dossier mentionne un oubli d'une activité agricole.**

Toutefois, après vérification, il n'existe pas d'activité agricole à titre principal sur la parcelle susvisée. Le propriétaire est affilié uniquement par la MSA comme cotisant de solidarité pour un élevage canin. Or, un cotisant de solidarité n'est pas, au vu de la jurisprudence une activité agricole pérenne. Ainsi, une construction agricole ne pourrait pas être considérée comme nécessaire à une activité agricole et être autorisée. Le demandeur posséderait 6 chiens. Il convient de rappeler que l'arrêté du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol fixe pour les élevages de chiens à 8 femelles reproductrices pour être affilié comme chef d'exploitation à titre principal.



Dans le dossier, il est figuré sur le plan *en page 14*, la construction principale et un *bâtiment d'élevage* existant (s'apparente au garage de la construction principale : annexe) et le projet d'une nouvelle extension accolée.

Tel que présenté, cette disposition soulève les observations suivantes. :

L'article 153-4 du règlement sanitaire départementale (RSD) prévoit que les autres élevages, à l'exception des élevages de "*type familial*" ne peuvent être implantés à moins de **50 mètres** des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers. Le bâtiment indiqué « élevage » sur le plan est à 37 mètres d'une première construction et 44 mètres d'une seconde construction occupée habituellement par des tiers. Il ne respecte pas le règlement sanitaire départemental et un élevage canin agricole ne peut pas y être autorisé. Il ne peut pas faire l'objet d'une extension car le bâtiment ne respecterait pas la distance susvisée. Une nouvelle construction pour abriter l'élevage, devra donc être réalisée à plus de 50 mètres de la construction la plus proche.

Le demandeur souhaite accueillir plus d'animaux mais attention également à l'augmentation du nombre de chiens. En effet, à partir de 10 animaux, l'élevage relève du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'arrêté du 08/12/06 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées soumises à déclaration sous la rubrique n° 2120 prévoit que les bâtiments d'élevage, les annexes et les parcs d'élevage soient implantés à au moins 100 mètres des habitations des tiers, ou des locaux habituellement occupés par des tiers.

La parcelle AL 273 ne permet pas d'implanter un bâtiment respectant la réglementation ICPE et l'élevage ne pourra pas évoluer vers ce type d'installation.

La création de la zone AC interroge, car le pétitionnaire n'est pas chef d'exploitation à titre principal (nécessaire pour l'obtention d'une construction nouvelle à destination agricole) et le dossier ne présente pas sa capacité à le devenir. Ensuite, sur les distances à respecter vis-à-vis des constructions voisines et les possibilités d'évolution d'une exploitation agricole (de par sa localisation, elle y est contrainte). Ces points sont à vérifier avec le pétitionnaire. La création de la zone AC n'est peut-être pas la solution adaptée.

Un autre choix pourrait exister. L'annexe (garage) est édifée et n'a pas été incluse en zone UA qui la coupe en deux. La zone UA pourrait être ajustée et agrandie pour corriger cette erreur. En zone UA, les annexes à la construction principale sont autorisées. Si le projet vise à accueillir 6 ou 8 chiens, il devra être à 50 mètres



des tiers (RSD) mais la nécessité d'être chef d'exploitation ne sera pas attendu.

**2- Le second point ne soulève pas de remarques particulières.**

**3- Le projet vise à modifier le règlement des constructions à usage d'habitation existantes localisées en zone A ou N.**

La nouvelle proposition est rédigée comme suit : *L'extension des constructions à vocation d'habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise de chaque construction mesurée à la date d'opposabilité du PLU.*

Cette rédaction autorise un agrandissement des annexes qui sont des constructions à usage d'habitation de fait. Mais Une annexe est définie, par la jurisprudence, comme suit : *c'est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale* » (Rép. min. n°1342 : JO Sénat Q, 22 févr. 2018, p. 821). Dans le cas présent, autoriser un agrandissement de 30 % offre un droit à construire considéré par la jurisprudence comme une extension (CAA Nantes, 30 mars 2020, req. n° 19NT02322).

De ce fait, il semble opportun de rédiger votre proposition comme suit : *L'extension **de la construction principale** à usage d'habitation existante est limitée à 30 % de **l'emprise au sol** mesurée à la date d'opposabilité du PLU. L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 mètres carrés.* Cette dernière disposition est communément admise par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la Chambre d'Agriculture invite à **clarifier la demande du pétitionnaire** pour déterminer si la zone agricole est un choix pertinent et est favorable aux autres propositions réglementaires **sous réserve** de la prise en compte de nos observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes meilleures salutations.

Le Président,  
Jérôme MATHIEU

**À:** contact@cchautesvosges.fr  
**Objet:** Modification du PLU du SYNDICAT

**A l'attention de Monsieur Didier HOUOT  
Président de la Communauté de Communes des Hautes Vosges**

*Affaire suivie par : Coralie JEANCOLAS*

Monsieur le Président,

Je fais suite à votre courrier reçu le 4 mars dernier par lequel vous sollicitez l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Vosges, dans un délai de 2 mois, dans le cadre de la modification du PLU de la commune de LE SYNDICAT.

C'est avec une grande attention que mes services ont pris connaissance de ce dossier. Nous avons pris bonne note que l'une des raisons de cette modification est de répondre aux besoins d'extension d'un exploitant agricole et cela n'appelle aucun commentaire de notre part.

En revanche, votre projet de modification envisage également de réécrire les articles UA2 et UY2 qui jusqu'à présent autorisent les entrepôts et les hangars dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée sur ces zones. Vous souhaitez dorénavant restreindre ces constructions uniquement si elles sont liées à une activité déjà existante dans la zone.

Vous motivez ce choix en expliquant que la commune ne souhaite pas voir d'entrepôts se développer sur son territoire pour éviter les flux de véhicules, ni de locaux de stockage liés à des activités extérieures au territoire. Selon nous, cette modification ne nous semble pas en adéquation avec les articles R 151-27, R 151-28, R 151-30 et R 151-33 du code de l'urbanisme qui réglementent les destinations des constructions, les sous-destinations ainsi que l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols.

Cela signifie qu'il convient de se référer aux types d'activités autorisées et non pas aux types d'activités existantes.

Aussi, selon notre lecture, la condition qui prime, au regard du code de l'urbanisme, pour qu'un entrepôt ou un local de stockage puisse s'implanter, est qu'il soit lié à une activité autorisée.

Compte tenu de ces éléments, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Vosges vous invite à revoir votre projet de modification sur ce point.

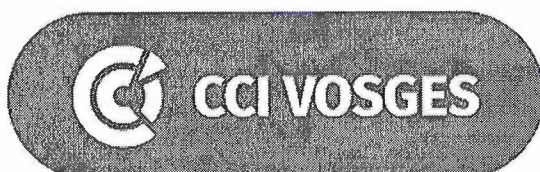
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,

Four le Président et par délégation  
Le Directeur Général,

Gérard CLAUDEL

Sylvain JACOBÉE



Epinal, le 23 avril 2024

Établissement des Vosges

Le Président

**MR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTES VOSGES**  
**24 RUE DE LA 3<sup>ème</sup> DIA**  
**88310 CORNIMONT**

**Présidence de niveau départemental**

Dossier suivi par Jean-Baptiste Vauché

☎ 03.29.69.63.67. – ✉ [jbvauche@cma-grandest.fr](mailto:jbvauche@cma-grandest.fr)

**Réf. : 24-008**

Objet : PLU Commune de LE SYNDICAT - Modification n°1

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé, pour avis et par correspondance du 4 mars dernier, le projet de modification n°1 du PLU de la Commune de LE SYNDICAT, et je vous en remercie.

La procédure a pour objet principal de répondre aux besoins d'un exploitant agricole en créant un secteur constructible Ac qui permette d'accueillir une extension du bâtiment d'exploitation (élevage canin). Elle intègre également divers ajustements du règlement écrit portant sur les secteurs UA, UY, A et N.

Le premier point de la modification (création du secteur Ac) n'appelle pas d'observation particulière de la part de la CMA de Région Grand Est/Etablissement des Vosges.

Les autres règles écrites proposées à la modification appellent, en revanche, quelques remarques.

Vous envisagez de mieux encadrer les constructions à usage d'entrepôts ou de hangars dans les zones UA et UY dès lors qu'elles seraient liées à des activités extérieures au territoire. Aussi vous proposez la rédaction suivante des articles UA2 et UY2 - « *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières : (...) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité **existante** dans la zone.* »

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION GRAND EST**

5 Boulevard de la Défense - Espace Partenaires 2<sup>ème</sup> étage - 57 078 METZ Cedex 3 - 03 87 20 36 80

[www.cmar-grandest.fr](http://www.cmar-grandest.fr) · [contact@cmar-grandest.fr](mailto:contact@cmar-grandest.fr)

[www.artisanat.fr](http://www.artisanat.fr)

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.

Sans contester la motivation, je m'interroge sur l'interprétation qui pourrait être faite de la notion « d'activité existante », notamment concernant la date de référence prise en compte. S'agit-il d'un état des lieux au moment de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme en la matière ? De même, qu'en sera-t-il des hangars ou entrepôts vacants, lesquels pourraient parfaitement répondre aux besoins d'entreposage d'une entreprise artisanale qui n'existerait pas dans la zone mais voudrait s'y implanter ? Ne risque-t-on pas d'empêcher de possibles réhabilitations de friches bâties ?

J'attire simplement votre attention afin que la nouvelle rédaction de la règle ne bloque pas inutilement des projets parfaitement compatibles avec les stratégies locales de développement économique, notamment portés par des entreprises artisanales, dont l'activité d'entreposage n'engendre pas ou peu de nuisances.

En complément et sur ce même point, je me permets de vous signaler la présence de règles possiblement contradictoires affectant les zones à vocation d'activités UY. L'article UY1 interdit en effet « *les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars* » alors que l'article UY2, par ailleurs modifié par la présente procédure, les autorise sous conditions.

S'agissant ensuite du bâti isolé présent en zone agricole et naturelle, vous proposez de mieux prendre en compte cette réalité, en ouvrant davantage les possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation (articles A9 et N9). Or, des activités artisanales pourraient se trouver concernées également. En conséquence, je suggère d'élargir la règle, et de supprimer, par exemple, la référence à la « *vocation d'habitation* ». La nouvelle rédaction des articles A9 et N9 pourrait alors être la suivante :

« *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.* »

Aussi, sous réserve de la bonne prise en compte de ces remarques, la CMA de Région Grand Est/Etablissement des Vosges émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU de la commune de LE SYNDICAT.

Enfin, pour faire le lien avec le sujet de l'accompagnement des entreprises artisanales du territoire, notamment en cas de projet de construction, d'extension, de travaux d'aménagement ou de requalification d'un bâtiment, je me permets de vous rappeler que la CMA a une offre d'accompagnement en la matière (aide à l'investissement immobilier d'entreprise du Conseil Départemental) et je ne peux que vous inviter à faire appel à nos services, tout particulièrement à Jean-Baptiste VAUCHE, Conseiller Entreprises référent de votre secteur (jbvauche@cma-grandest.fr / 03 29 69 63 67), dès lors qu'un artisan vous fait part d'un projet et cherche un appui pour le concrétiser.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Le Président,

Christophe RICHARD



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Olivier RUSSEIL  
Délégué territorial Nord-Est

Dossier suivi par : Yannick QUIRIN  
Tél : 03 89 20 16 87  
Mail : y.quirin@inao.gouv.fr

N/Réf : OR/SA/LET18.24

Monsieur le Président  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DES HAUTES VOSGES  
24, Rue de la 3<sup>ème</sup> DIA  
88300 CORNIMONT

Colmar, le 27 mai 2024

**Objet : Modification du PLU de la commune de LE SYNDICAT**

Monsieur le Président,

Par courriel du 4 mars 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification du PLU de la commune de LE SYNDICAT.

La commune de LE SYNDICAT est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée/Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) « Miel de Sapin des Vosges » et « Munster ».

Elle appartient à l'aire de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Bergamotes de Nancy », « Emmental français Est-Central » et « Mirabelles de Lorraine ».

Le projet consiste en la modification du PLU de la commune, pour répondre aux besoins suivants :

- modifier le règlement graphique de manière à créer un nouveau secteur agricole constructible pour permettre le développement d'un projet. Ce nouveau secteur « Ac » agricole constructible, s'étend sur 22 ares, sur une parcelle s'apparentant à un jardin d'agrément et classée initialement en secteur « A » agricole inconstructible,
- modifier le règlement écrit afin :
  - de limiter la construction d'entrepôts et hangars aux activités existantes sur la commune, dans les zones économiques UA et UY,
  - de permettre aux constructions en zone A et N d'évoluer, en modifiant les contraintes liées aux emprises des extensions.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice  
et par délégation,

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 88

## anaïsfroschard

---

**De:** Commune de Dommartin les Remiremont <ville.dommartin-remiremont@orange.fr>  
**Envoyé:** jeudi 7 mars 2024 17:57  
**À:** anaïsfroschard  
**Cc:** 'Coralie JEANCOLAS'  
**Objet:** RE: Notification PPA - Modification du PLU de LE SYNDICAT (88)

Bonjour,

Nous n'avons aucune observation à ce propos.

Bien cordialement.

Lélia LACROIX CLEMENT

---

**De :** anaïsfroschard <anaïsfroschard@esterr.fr>  
**Envoyé :** lundi 4 mars 2024 11:52  
**Cc :** Coralie JEANCOLAS <cjeancolas@cchautsvosges.fr>  
**Objet :** Notification PPA - Modification du PLU de LE SYNDICAT (88)  
**Importance :** Haute

Madame, Monsieur,

La Communauté de Communes des Hautes-Vosges (88) vous transmet le dossier de Modification du PLU de la commune de LE SYNDICAT afin de recueillir vos observations dans le cadre de la notification aux Personnes Publiques Associées.

Le dossier est disponible via :

Ce lien permanent : <https://drive.google.com/drive/folders/1AIs3ha5Dep-GFpDCIBD1I2EcBEVzTmU?usp=sharing>

Ce lien disponible 30 jours : <https://www.swisstransfer.com/d/df11e622-77fc-48e7-9796-66bee2c55972>

Vos observations peuvent être transmises :

- par retour de mail
- à la Communauté de Communes : par mail à Madame Coralie JEANCOLAS [cjeancolas@cchautsvosges.fr](mailto:cjeancolas@cchautsvosges.fr) ou par courrier : Communauté de communes des Hautes Vosges 24 rue de la 3<sup>e</sup> DIA 88310 CORNIMONT

Bien cordialement,

**Anaïs Froschard**

Urbaniste – Géographe  
Cheffe de projet



2 Place des Tricoteries  
Entrée 2 – 2<sup>ème</sup> étage  
54 230 CHALIGNY

## anaïsfroschard

---

**De:** Coralie JEANCOLAS <cjeancolas@cchautesvosges.fr>  
**Envoyé:** lundi 27 mai 2024 08:50  
**À:** anaïsfroschard  
**Objet:** Fwd: [INTERNET] Réunion analyse des avis - Modification PLU Le Syndicat

Bonjour,

Je vous transmets ci-dessous le retour de la DDT, en vue de la réunion de demain.

Cordialement



Coralie JEANCOLAS · Responsable pôles Aménag<sup>t</sup> du territoire - Environnement - Dév<sup>t</sup> économi

Ligne directe : 03 29 24 09 30

Communauté de Communes des Hautes Vosges  
24, rue de la 3<sup>ème</sup> DIA · 88310 CORNIMONT

03 29 24 02 88

[www.cchautesvosges.fr](http://www.cchautesvosges.fr)



----- Message transféré -----

**Sujet :**Re: [INTERNET] Réunion analyse des avis - Modification PLU Le Syndicat

**Date :**Fri, 24 May 2024 18:11:10 +0200

**De :**GAY Marilyne - DDT 88/SUH/BUMC <[marilyne.gay@vosges.gouv.fr](mailto:marilyne.gay@vosges.gouv.fr)>

**Organisation :**DDT 88/SUH/BUMC

**Pour :**cjeancolas <[cjeancolas@cchautesvosges.fr](mailto:cjeancolas@cchautesvosges.fr)>

**Copie à :**BRYL Dorothee - DDT 88/SUH/BUMC <[dorothee.bryl@vosges.gouv.fr](mailto:dorothee.bryl@vosges.gouv.fr)>

Bonjour Mme Jeancolas,

Pour faire suite à votre invitation, la DDT ne pourra pas être présente à la réunion du 28 mai 2024.

Toutefois, je vous apporte les éléments suivants, relatifs à la procédure de modification du PLU de Le Syndicat.

Un dossier de notification a été transmis le 4 mars 2024.

Toutefois, la DDT n'a pas été destinataire du dossier notifiée, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

En conséquence, la DDT souhaite être destinataire d'une notification officielle du dossier par courriel, afin de formuler un avis en tant que personne publique associée (PPA).

Le dossier de modification du PLU de Le Syndicat porte sur :

1. la création d'une zone agricole constructible sur la parcelle AL 273 ;
2. la modification du règlement des zones UA et UY pour autoriser les entrepôts ou les hangars, à condition d'être liées à une activité existante dans la zone ;
3. la modification du règlement des zones A et N pour modifier les extensions des constructions à vocation d'habitation et la surface de plancher des annexes.

**Concernant le point n°1 :**

Dans son avis émis le 28 mars 2024, la Chambre d'agriculture indique qu'il n'existe pas d'activité agricole à titre principal sur la parcelle susvisée. De plus, le règlement sanitaire départementale (RSD) limite les possibilités d'extension du projet.

Le bâtiment d'élevage et l'annexe ne sont pas cartographiés dans le règlement graphique de PLU exécutoire. Il conviendra donc de vérifier les dates de construction et d'achèvement du bâtiment d'élevage et de l'annexe. Si les dates sont antérieures à l'approbation du PLU exécutoire, l'erreur matérielle peut être retenue. Ainsi, un zonage en UA en limite des constructions peut être envisagé.

Si cette option est retenue, une nouvelle saisine de la CDPENAF sera nécessaire, accompagnée d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée (article L. 142-5 du code de l'urbanisme).

**Concernant le point n°2 :**

Ce point n'appelle à aucune remarque de la part de la DDT.

**Concernant le point n°3 :**

Dans son avis émis le 23 avril 2024, la Chambre de Métiers et d'Artisanat propose de retirer la "*vocation habitation*" pour ouvrir les possibilités d'extension des constructions au cas où des activités artisanales soient concernées.

La DDT rappelle que les zones A et N n'ont pas vocation à accueillir des zones artisanales, contrairement aux zones U. C'est pourquoi la DDT souhaite le maintien des possibilités d'extension à vocation d'habitat uniquement.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture propose une évolution de la rédaction du règlement comme suit : "*L'extension de la construction principale à usage d'habitation existante est limitée à 30 % de l'emprise au sol mesurée à la date d'opposabilité du PLU. L'emprise au sol des annexes est limitée à 50m<sup>2</sup>.*"

La DDT propose de retenir la formulation de la Chambre d'agriculture pour l'extension de la construction principale à usage d'habitation.

Néanmoins, la limitation des annexes à 60 m<sup>2</sup>, comme proposé dans le projet de modification du PLU, n'appelle à aucune remarque de la part de la DDT.

Le bureau urbanisme, mobilités, climat reste à disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

**Marilyne GAY**

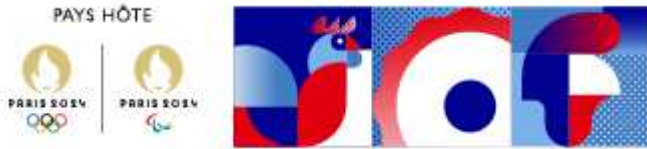
Chargée d'études en urbanisme  
Bureau Urbanisme, Mobilités, Climat (BUMC)  
Service Urbanisme et Habitat (SUH)

Direction Départementale des Territoires des Vosges  
22 à 26 Avenue Dutac 88026 EPINAL  
Tel : 03 29 69 12 68 - Mobile : 07 72 50 79 80  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)



**PRÉFÈTE  
DES VOSGES**

Direction Départementale des Territoires des Vosges



Le 17/05/2024 à 14:28, > cjeancolas (par Internet) a écrit :

Bonjour à tous,

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU de Le Syndicat engagée par la CCHV,  
une réunion pour analyser les différents avis rendus est organisée le :

**Mardi 28 mai à 10h30 à La Mairie de Le Syndicat**

En amont de ce temps d'échanges, vous pouvez télécharger :

- le dossier de modification du PLU
- les avis émis par les PPA, MRAe et CDPNAF

Lien de téléchargement (expiration le vendredi 24 mai) : <https://we.tl/t-pITNnCDeWm>

Comptant sur votre présence,

Bon après-midi,

Cordialement

