



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

1^E MODIFICATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

7 – Note complémentaire *Éléments de réponse aux avis reçus*

Suite à la réception des avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE SYNDICAT, la commune et la Communauté de Communes ont choisi de rédiger le présent document qui vise à apporter des précisions quant à la prise en compte ultérieure des remarques, recommandations ou exigences des Personnes Publiques Associées.

Ce mémoire en réponse est joint au dossier d'enquête publique et il est clairement identifié comme **postérieur à la réception des différents avis** afin de permettre au public de comprendre l'articulation des différentes pièces du dossier d'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, et avant l'approbation, ces éléments complémentaires seront intégrés au dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture indique que l'activité pour laquelle était prévu le secteur AC n'est pas considérée comme une exploitation agricole pérenne. La zone agricole AC n'étant constructible que pour les exploitants agricoles, la modification envisagée ne permet pas de répondre aux besoins identifiés. De plus, la localisation du site de projet ne permet pas l'implantation d'une activité agricole nouvelle au regard du périmètre sanitaire de 50 mètres liés aux activités agricoles d'élevage. La demande ne peut donc pas être satisfaite dans le cadre de cette procédure.

→ Ce point sera supprimé du dossier avant approbation pour garantir la conformité de la procédure.

2- MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTREPÔTS EN ZONE ÉCONOMIQUE

Pour tenir compte de l'avis de la CCI, qui craint que la modification des prescriptions applicables aux hangars ne puisse limiter l'installation de nouvelles entreprises, il est envisagé de modifier le règlement des zones UA et UY de la manière suivante :

Zone UA :

La commune souhaite autoriser l'extension des hangars existants et les hangars créés par changement de destination dans les constructions existantes.

L'objectif est de permettre le maintien des activités existantes et d'encourager la mobilisation des friches tout en encourageant les nouvelles activités à s'implanter dans des zones dédiées pour éviter des flux routiers trop importants dans les secteurs à dominante habitat.

Règlement littéral avant la modification	<p><u>ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
---	--



Règlement littéral tenant compte de la modification	<p><u>ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les extensions, transformations et annexes des entrepôts et des hangars existants dans la zone à la date d'opposabilité du PLU▪ Les entrepôts et hangars créés par changement de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.
--	---

Zone UY :

La commune souhaite supprimer l'interdiction des hangars en zone UY.

Règlement littéral avant la modification	<p>ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les exploitations agricoles ;▪ les annexes isolées des constructions à vocation d'habitation ;▪ les habitations légères de loisirs ;▪ les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars ;▪ les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;▪ l'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.▪ l'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.▪ l'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.▪ les parcs d'attractions;▪ les golfs ;▪ les carrières. <p>ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve d'être non nuisantes et non polluantes pour l'environnement,▪ les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité existante dans la zone.▪ les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logements de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et à condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments.▪ l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existantes dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire toute extension comprise par unité foncière.
---	---



Règlement littéral tenant compte de la modification	<p>ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les exploitations agricoles ;▪ les annexes isolées des constructions à vocation d'habitation ;▪ les habitations légères de loisirs ;▪ les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;▪ l'aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.▪ l'aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.▪ l'aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.▪ les parcs d'attractions;▪ les golfs ;▪ les carrières. <p>ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve d'être non nuisantes et non polluantes pour l'environnement,▪ les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logements de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et à condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments.▪ l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existantes dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire toute extension comprise par unité foncière.
--	---

3-MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES EMPRISES DES EXTENSIONS EN ZONES A ET N

Pour tenir compte de l'avis de la chambre d'Agriculture, il est envisagé de modifier les prescriptions pour intégrer la notion de construction principale.

Zones A et AC :

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



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

Zone N :

Règlement littéral avant la modification	ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL <hr/> <ul style="list-style-type: none">- L'extension des constructions existantes à vocation habitation est limitée à 80 m², existant compris.- La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m² par unité foncière, existant compris.- La surface de plancher cumulée des constructions existantes à vocation habitation et des annexes ne devra pas excéder 80 m², existant compris.
---	--



Règlement littéral tenant compte de la modification	ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL <hr/> <ul style="list-style-type: none">- L'extension des constructions <u>principales</u> à vocation d'habitation existantes est limitée à 30% de l'emprise de chaque construction mesurée à la date d'opposabilité du PLU.- La surface de plancher cumulée des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation est limitée à 60 m² par unité foncière, existant compris.
--	--