

**ENQUETE PUBLIQUE**  
PLU - Plan Local d'Urbanisme  
Commune de LES HÔPITAUX-NEUFS (25)

**Ouverte du mercredi 11 Octobre 2023 au mercredi 15 Novembre 2023**



**\_ 1 \_**  
**RAPPORT D'ENQUETE**

**Etabli par Yolande GUYOTON, commissaire enquêtrice**

# Sommaire

## Chapitre 1 – GÉNÉRALITÉS

- 1-1 Objet de l'enquête et cadre général du projet
- 1-2 Identification du porteur de projet
- 1-3 Cadre juridique de l'enquête publique
- 1-4 Présentation succincte du territoire et du projet
- 1-5 Pièces du dossier

## Chapitre 2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice
- 2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête
- 2-3 Réunions et visites des lieux avec le porteur de projet
- 2-4 Mesures de publicité
  - 1. *Annonces légales*
  - 2. *Affichage de l'avis d'enquête publique*
  - 3. *Site internet*
- 2-5 Modalités de mise à disposition du dossier
- 2.5 Modalités de dépôt des observations

## Chapitre 3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 3-1 Déroulement des permanences
- 3-2 Réunion d'information et d'échanges
- 3-3 Bilan de la participation et des observations
- 3-4 Formalités de clôture de l'enquête publique
- 3.5 Remise du PV de synthèse et Mémoire en réponse

## Chapitre 4 – SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

## Chapitre 5 – DÉTAIL et ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 5-1 Détail des observations du public.
- 5-2 Analyse

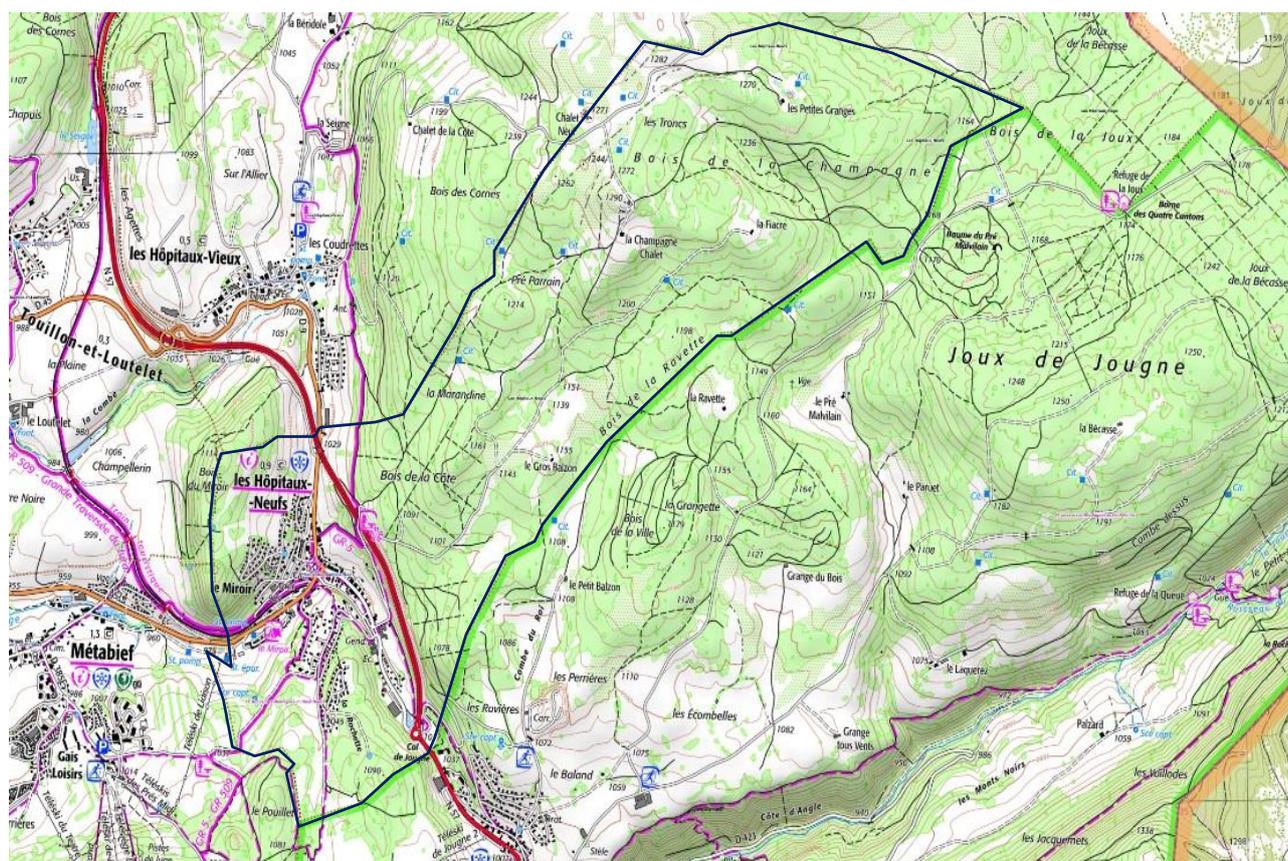
## Chapitre 1 – GÉNÉRALITÉS

### 1-1 OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

La présente enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LES HÔPITAUX-NEUFS (Doubs).

L'élaboration du PLU répond à un besoin des HÔPITAUX-NEUFS d'établir un document stratégique et de planification à l'échelle de la commune, de disposer d'un document opposable, d'informations actualisées, fiable pour engager un nouveau projet de territoire durable, en investissant les grands enjeux actuels.

Il s'agit pour la commune des Hôpitaux-Neufs de trouver une adéquation entre une pression foncière sous influence d'un contexte frontalier avec la Suisse d'une part, et touristique d'autre part, et la qualité du cadre de vie, la satisfaction des besoins des habitants, et l'impératif de modération de la consommation des espaces.



### 1-2 IDENTIFICATION DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet est la commune de LES HÔPITAUX-NEUFS

Coordonnées :

Mairie de LES HÔPITAUX-NEUFS

1 Place de la Mairie – 25370 LES HÔPITAUX-NEUFS

03 81 49 13 34

M. Philippe BOYER, Maire de la commune et M. Xavier BOIREAU, Maire-adjoint ont été mes interlocuteurs tout au long du processus.

Note de contexte :

*La Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs est compétente pour la délivrance technique des autorisations d'occupation du sol. Mais la compétence est exercée par les communes. C'est donc la commune des Hôpitaux-neufs qui établit son propre PLU ; l'autorité compétente pour signer les autorisations d'urbanisme est le maire des Hôpitaux-Neufs.*

### 1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- **Contexte réglementaire général dans lequel s'inscrit la procédure d'élaboration du PLU** des Hôpitaux-Neufs.

La procédure et l'élaboration du PLU doivent respecter les dispositions des articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit d'un cadre réglementaire qui a fortement évolué depuis 5 octobre 2009, date du lancement de la procédure de révision du document de planification des Hôpitaux-Neufs (POS devenu obsolète). Le PLU doit désormais s'inscrire dans un **urbanisme de projet durable**, répondant en cela aux objectifs de la Loi Alur. Il traduit son **projet de territoire**, contextualisé, encadré par un contexte réglementaire hiérarchisé avec lequel il doit entrer en compatibilité.

- Le SRADDET, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable de la région Bourgogne Franche-Comté, en application de la loi NOTRÉ de 2015, adopté en 2020 est en cours de modification. Il intègre le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Loi Grenelle 2 ; ses objectifs environnementaux s'imposent au SCOT et au PLU : équilibre et égalité des territoires, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, contre la pollution de l'air, la protection et la restauration de la biodiversité, la prévention et la gestion des déchets. Le SRADDET doit désormais intégrer la loi Climat et Résilience de 2021 qui porte la notion de « zéro artificialisation nette » ; c'est l'objet de sa révision. Le calendrier de la procédure indique une adoption programmée pour la fin 2023.
- Le SCOT du Haut-Doubs est en cours de finalisation. La commune des Hôpitaux-Neufs n'est, à ce stade de la procédure, pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial opposable. *Par conséquent, les zones naturelles, agricoles ou forestières qui seraient susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation doivent notamment faire l'objet d'une dérogation préfectorale conformément aux articles L 142-4 et L 145-5 du Code de l'Urbanisme (CDPENAF).*

→ Les documents supra-communaux que constituent le SCOT et le SRADDET, leurs objectifs, s'imposeront au projet de territoire élaboré par la commune des Hôpitaux-Neufs.

- **Textes régissant L'ENQUÊTE PUBLIQUE relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune des Hôpitaux-Neufs.**

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme des Hôpitaux-Neufs est obligatoire conformément aux dispositions de l'article L. 153.19 du code de l'urbanisme. Cette procédure d'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-21 et R 123-1 à R 123-27).

Le contenu du PLU est fixé par les articles L 151-2 et L151-3 du Code de l'urbanisme.

Selon les prescriptions de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, au terme de l'enquête publique, l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU 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 la commune des Hôpitaux-Neufs

### 1-4 PRESENTATION SUCCINCTE du TERRITOIRE et du PROJET

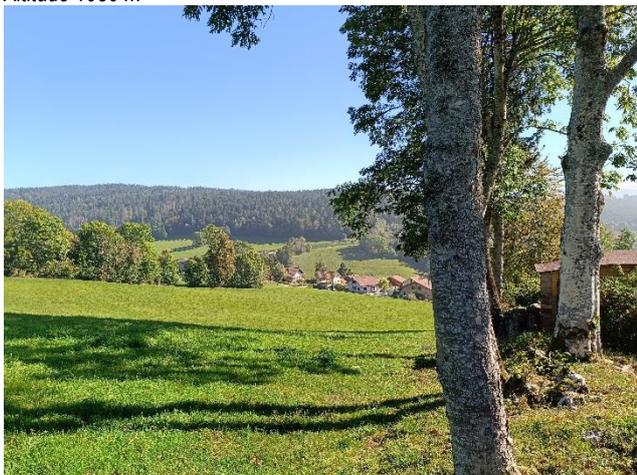
*« Située à 18 km au sud de Pontarlier, sur la RN 57 qui mène à la frontière suisse par Vallorbe, au croisement avec la RD 9 qui conduit à la station de Métabief, la commune des Hôpitaux- Neufs occupe depuis les années 60 une situation privilégiée initialement tournée vers un tourisme de moyenne montagne et une agriculture intimement liée à la ruralité et la beauté des paysages qui en font son attrait.*

*La pression foncière, conséquence de l'emploi frontalier, l'augmentation des déplacements domicile-travail, ou bien encore les demandes d'implantations de nouvelles surfaces commerciales au niveau des nœuds routiers déterminent aujourd'hui les principales tensions de ce secteur désormais qualifié à ce titre de stratégique ».*

**Voici l'enjeu tel que l'expose la collectivité en introduction de son PADD. Se pose la question pour la collectivité de poursuivre dans la logique de développement conduite jusqu'alors pour répondre aux besoins en tension, fortement consommatrice de foncier, ou s'appuyer sur les fonctionnalités et possibilités offertes par le PLU, pour impulser une autre dynamique : concevoir un projet de territoire durable. C'est l'ambition qu'elle expose.**

A gauche, le secteur Nord, agricole, et la limite d'urbanisation définie avec le secteur résidentiel du Miroir.

Altitude 1050 m



A droite la Combe sous les Ravières, le contournement de la RN 57 depuis l'entrée Sud de la commune. Zonage Np1 et A  
Altitude 1010 m.

A gauche, au centre des Hôpitaux-Neufs, le quartier de l'ancienne Gare avec un projet d'aménagement d'ensemble UAg ouvert à une programmation de maison de santé, de services et de logements inclusifs



A droite, le point de vue depuis la route du Balzon, exposant dans la perspective centrale en direction de Métabief, leversant est du Morond le Quartier Gare, en zonage Uag  
L'enveloppe urbaine constituant la limite d'urbanisation.

Les principaux objectifs exposés par les Hôpitaux-Neufs dans le cadre de son PLU visent dans le même temps à conserver et valoriser ce qui fait la qualité intrinsèque et la force de son territoire, tout en accompagnant le développement de la commune. Un développement sous contrôle, multifonctionnel, dans l'enveloppe urbaine existante destiné à offrir un cadre de vie attractif et de qualité pour les habitants.

1-Maîtriser le développement de l'urbanisation : retenir la posture d'une utilisation économe des espaces, d'inscrire les projets dans l'enveloppe urbaine existante sur des secteurs déjà artificialisés qui bénéficieraient d'une requalification urbaine. Accompagner le développement résidentiel par une offre d'équipements et de services cohérente, maintenir et animer une activité économique au sein du village et une mixité fonctionnelle (Secteurs Gare, ZAD de la Porte de Vaud)

2-Privilégier un environnement de qualité reposant sur la préservation de l'identité rurale, la protection des espaces naturels et agricoles (Np, A), la gestion responsable du cycle de l'eau (préservation de la ressource en eau et de la TVB), la prise en considération des différents risques et aléas auxquels la commune est ou est susceptible d'être exposée (zonage g2).

## 1-5 LISTE des PIÈCES du DOSSIER

Composition du dossier d'enquête	Numérotation
Registre d'enquête coté et paraphé - Un exemplaire mis à disposition du public à la HOPITAUX-NEUFS	n°EP0
<b>Rapport de présentation</b> - Chapitre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL - Chapitre 2 : EXPOSE DES MOTIFS de la mise en place des périmètres d'urbanisation, des ER, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Chapitre 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU - Chapitre 4 Evaluation des INCIDENCES NATURA 2000 - Chapitre 5 INDICATEUR DE SUIVI pour l'analyse des résultats de l'application du PLU à l'échéance de 10 ans. - Chapitre 6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	n°EP1
<b>OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	n°EP2
<b>Règlement</b> - RÈGLEMENT	n°EP3
<b>PADD : Projet d'aménagement et de développement durables</b>	n°EP4
<b>ER : EMBLEMES RESERVES</b>	n°EP5
<b>Annexes :</b> - ZAD, entrée Sud - Plan des servitudes - Schéma d'assainissement - Classement sonore du réseau routier - Protection de la Source du Chenailon - Dossier de réglementation des boisement	n°EP6
<b>DOCUMENTS GRAPHIQUES : PLANS DE ZONAGE</b>	n°EP7
<b>CONCERTATION</b>	n°EP8
<b>PAC : PORTER à CONNAISSANCE</b>	n°EP9

<b>Avis des personnes publiques associées et organismes consultés au titre des articles L 132-7 L 132-9, L 153-16 du CU</b> - Justification de la consultation de la MRAE. <i>Absence d'avis.</i> - Avis de l'Etat / DDT du 12 Septembre 2023 - Avis de la DRAC du 26 Juillet 2023 - Avis CDPENAF du 19 Septembre 2023 (cadre dérogatoire au principe d'urbanisation limitée et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers) - Avis de la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs du 31 Août 2023 - Avis de la CCI Saône-Doubs du 29 Juin 2023 - Avis du Conseil Départemental du Doubs du 30 Août 2023 - Avis de la Chambre d'Agriculture du Doubs du 7 septembre 2023 - Avis INAO du 5 Septembre 2023 - Courrier de la Région Bourgogne Franche-Comté - Arrêté préfectoral n° 25 2023 10 03 0005	n°EP10
---	--------

Le dossier d'enquête est complété :

Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique	
--	--

## CHAPITRE 2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 2-1 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Par la décision n° E 23000063/25 du 14/09/2023, j'ai été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif en qualité de **commissaire enquêtrice** pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du **PLU** -Plan Local d'urbanisme- de la commune de LES HOPITAUX-NEUFS dans le Doubs.

J'ai accepté la mission en raison de ma parfaite **indépendance** à l'égard de la mission, de la commune de LES HOPITAUX-NEUFS, du prestataire, Valérie CHARTIER, Architecte DPLG ayant réalisé les études, et de ma **disponibilité** sur la période considérée.

### 2-2 ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par la commune de LES HOPITAUX-NEUFS, dans l'arrêté n°2023-13 du 25 Septembre 2023 prescrivant l'élaboration du PLU de LES HOPITAUX-NEUFS.

Le siège de l'enquête publique :

Mairie de LES HOPITAUX-NEUFS  
1 Place de la Mairie – 25370 LES HOPITAUX-NEUFS  
03 81 49 13 34

### 2-3 REUNIONS et VISITE DES LIEUX AVEC LE PORTEUR DE PROJET

#### ▪ **Mardi 19 Septembre 2023 : RÉUNION PRÉALABLE AVEC LA COMMUNE de LES HOPITAUX-NEUFS**

La réunion s'est tenue en présence de M. Philippe BOYER, Maire de la commune, M. Xavier BOIRON, maire-adjoint, Guillaume POURCELOT, conseiller.

En première partie, les élus ont présenté le territoire de la commune, le contexte démographique, urbain et économique, l'historique du projet de PLU, leurs motivations et aspirations à l'origine de la version arrêtée du PLU.

En seconde partie, une séquence en visioconférence a été organisée avec Mme Valérie CHARTIER, Architecte DPLG et maître d'œuvre du PLU pour aborder ensemble la partie technique du PLU.

Les points suivants ont été abordés :

- Présentation du territoire, sa géographie, les communes voisines et l'intercommunalité. Les particularités d'un territoire de montagne en contexte frontalier. La morphologie du village, les différents quartiers, le réseau viaire.
  - Les facteurs initiateurs de changement, comme la mise en service en 2002 de la déviation à 2 x 2voies des Hôpitaux-Neufs et des Hôpitaux-Vieux, les mutations urbaines ...
  - L'historique du projet de PLU, avec le rappel des grandes étapes de la procédure depuis 5 octobre 2009, date à laquelle la commune des Hôpitaux-Neufs prescrit la révision de son POS, valant élaboration d'un PLU sur son territoire.
  - La transformation progressive et irrévocable du contexte législatif : elle a nourri la réflexion, de nouveaux enjeux se sont imposés.
  - La détermination de la nouvelle équipe municipale, renouvelé en 2020, adoptant une nouvelle posture : concevoir un projet de territoire qui se veut exemplaire, en prenant la mesure des défis à s'engager dans un projet de territoire ambitieux et résilient.
- En retenant un schéma de développement urbain, en se contenant dans l'enveloppe urbaine, et en mobilisant les outils de requalification, de restructuration, de construction de l'agglomération sur elle-même, les élus indiquent qu'ils sont conscients qu'il s'agit là d'un changement radical et inéluctable avec le développement urbain conduit jusqu'alors. Ils concluent que ce changement de paradigme est devenu inévitable pour inscrire le projet de territoire dans l'actualité.
- La philosophie du PLU (PADD), les secteurs et quartiers en transformation et les solutions retenues ont également été présentés.

Sur l'avis des personnes publiques associées :

M. le Maire de la commune m'a confirmé qu'une suite favorable serait donnée à la demande de l'Etat, pour réalisation d'une OAP Trame verte et Bleue (Avis des PPA).

#### ▪ Une **VISITE DES LIEUX** a été programmée pour le **lundi 2 Octobre 2023**.

Elle s'est déroulée avec M. Xavier BOIRON, maire-adjoint de la commune. L'ensemble de la commune a été parcouru avec des arrêts sur des lieux à enjeux au projet de PLU, et les données de projets ont été précisées :

- Les trois entrées de la commune et interfaces avec les communes voisines de Jougne, Métabief et les Hôpitaux-Vieux (avec la zone UE destinée à accueillir le centre d'intervention de l'Équipement, qui libérera la zone UAs (ZAD) dans l'enveloppe urbaine).

- Les secteurs à projet sur des espaces à requalifier ou réaffecter, fléchés pour une opération de reconfiguration ou recomposition urbaine et bénéficiant d'une OAP dédiée :
  - Le site de l'ancienne gare sur le lieu-dit « Champs Magny » destiné à l'implantation d'une maison de santé, complété d'une offre de logements à vocation inclusive, et de services, commerces en lien avec la destination du lieu. (OAPg)
  - Le secteur entrée Sud, « Porte de Vaud » destiné à être requalifié, avec une forte ambition d'un traitement qualitatif de ce qui constitue une entrée de l'agglomération. Une ZAD (OAPs) en zonage UA, destiné à un programme multifonctionnel incluant les commerces existants, une offre de logements collectif, de tiers-lieux et de services. En zonage N le secteur Np2 est destiné à un projet à haute valeur environnementale de reconquête de la biodiversité.
- Le centre du village et les aménagements et équipements récents réalisés comme la Halle du Marché, un marché couvert, espace multifonctionnel, de stationnement intermittent, et ouvrage architectural marquant est destiné à créer un signal fort pour le cœur des Hôpitaux-Neufs. Le rez-de-chaussée de la mairie est mobilisé pour des activités et le café socio-culturel.
- Les secteurs résidentiels : les quartiers des Combettes, de la Rochette, et le Miroir exposant chacun des politiques d'aménagement conduites dans des opérations précédentes.
- Le secteur de la Champagne, des prairies d'altitude, accessible pour son versant Sud-est, par la route du Balzon, pour son versant Nord-Ouest par les Hôpitaux-Vieux.

Cette visite, exhaustive, a permis la mise en contexte des enjeux et des solutions proposés par le projet de PLU des Hôpitaux-Neufs

## 2-4 MESURES DE PUBLICITE

### 🗳️ Annonces légales

L'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de LES HOPITAUX-NEUFS a été publié sous la rubrique « annonces légales » des médias suivants, diffusés dans le département du Doubs.

- L'EST REPUBLICAIN, journal d'annonces légales Première parution le 25/09/2023 et seconde parution le 16/10/2023.
- *macommune.Info*, site d'annonces légales Première parution le 25/09/2023 et seconde parution le 15/10/ 2023.

### 🗳️ Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête publique ainsi que les modalités pour obtenir une version dématérialisée du PLU soumis à l'enquête publique ont été publiés, par voie d'affichage, sur le panneau d'affichage électronique et interactif de la commune de LES HOPITAUX-NEUFS situé sur la place de la Mairie, et maintenus durant toute la période de l'enquête publique.

L'avis au public et l'arrêté municipal ont également fait l'objet d'une diffusion sur le réseau Facebook mairie, Néocity et via le publipostage citoyen de la commune.

### 🗳️ SITE INTERNET

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, aux adresses suivantes :

#### Fil d'actualités du site internet :

Lien : [Enquête publique PLU Les Hôpitaux-Neufs - Communauté de communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs \(cclmhd.fr\)](https://www.cclmhd.fr/actualite/enquete-publique-plu-les-hopitaux-neufs/)

Adresse : <https://www.cclmhd.fr/actualite/enquete-publique-plu-les-hopitaux-neufs/>

#### + lien direct à la page de consultation et téléchargement

Lien : [Urbanisme Hôpitaux Neufs - CCLMHD](https://www.cclmhd.fr/instruction-urbanisme/documents-durbanisme-communes-de-cclmhd/reglement-national-de-lurbanisme-rnu/les-hopitaux-neufs/)

Adresse : <https://www.cclmhd.fr/instruction-urbanisme/documents-durbanisme-communes-de-cclmhd/reglement-national-de-lurbanisme-rnu/les-hopitaux-neufs/>

Les pièces du projet de PLU étaient consultables en ligne et téléchargeables aisément. Le dossier d'hébergement était parfaitement structuré et permettait aux visiteurs de parcourir l'ensemble des pièces du dossier de PLU afin de procéder à un téléchargement partiel, ou complet.

## 2-5 MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU DOSSIER

Les pièces du dossier d'enquête étaient mises à disposition du public en mairie de LES HOPITAUX-NEUFS pendant toute la durée de l'enquête, soit du **mercredi 11 Octobre 2023 au mercredi 15 Novembre 2023** inclus (hors jour férié du 01/11/2023), aux horaires d'ouverture habituels :

- les Lundi, Mercredi et Jeudi matin de 9h00 à 12h00
- les Mardi et Vendredi de de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

Le dossier était également consultable et téléchargeable sur le site internet de la Communauté de Communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs par un lien direct depuis la page d'actualité.

## 2-6 MODALITÉS DE DÉPÔT DES OBSERVATIONS

Pour le dépôt des observations, le public disposait de plusieurs options précisées dans l'avis d'enquête publique :

⇒ Le registre d'enquête, mis à disposition du public, pendant les heures d'ouverture du secrétariat de la mairie de LES HOPITAUX-NEUFS, et lors des permanences.

Par courrier postal, à l'attention de la Commissaire Enquêtrice, Mairie de Les Hôpitaux-Neufs, 27370 Les Hôpitaux-Neufs.

⇒ Lors des permanences de la commissaire enquêtrice, le public avait la possibilité de :

- exposer ses observations oralement, les propos étant alors reformulés en présence du contributeur pour en garantir le sens et la nuance.
- remettre en main propre une contribution écrite.
- rédiger une observation sur le registre d'enquête.

⇒ Il n'a pas été mis en place de registre dématérialisé, mais le public disposait d'une adresse mail de contact : plu@mairiehopitauxneufs.fr, spécifiquement créée et dédiée à l'enquête publique pour recevoir des contributions écrites. Celle-ci a d'ailleurs été mobilisée.

# CHAPITRE 3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 3-1 DÉROULEMENT DES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée du 11 octobre 2023 au 15 Novembre 2023 soit sur 36 jours consécutifs.

3 permanences de la commissaire enquêtrice se sont tenues en mairie de LES HOPITAUX-NEUFS :

- Samedi 14 Octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- Lundi 6 Novembre 2023 de 19h00 à 22h00
- Mercredi 15 Novembre, de 19h00 à 22h00

L'enquête s'est régulièrement déroulée en mairie de LES HÔPITAUX-NEUFS, dans les conditions annoncées dans l'avis d'enquête publique. Les modalités de l'enquête publique avaient été définies avec les élus de la commune de LES HOPITAUX-NEUFS et la commissaire enquêtrice en prenant en considération les horaires des travailleurs frontaliers, des commerçants et actifs, et la possibilité de toucher un large public. Deux soirées en semaine ont ainsi été retenues et un samedi matin.

☞ Les horaires et jours retenus se sont révélés pertinents et adaptés aux disponibilités des différents contributeurs.

Les salles mises à disposition (salle Monique Tranchand au rez-de-chaussée pour les deux premières permanences et la salle du conseil pour la troisième) étaient appropriées pour permettre la consultation aisée des documents (différents volumes et plans) et recueillir en toute confidentialité les observations des contributeurs.

En cas d'affluence (ce qui a été le cas, lors de la première et la dernière permanence), des chaises avaient été disposées devant l'entrée de la salle, invitant les visiteurs à patienter.

### 3-2 REUNION D'INFORMATION ET D'ECHANGE / RÉUNION PUBLIQUE

Il s'est rapidement avéré en cours d'enquête publique que les observations relevaient de demandes particulières. La forme de l'**entretien individuel**, lors des permanences, était lors plus appropriée qu'une réunion publique.

☞ Il n'a pas été organisé de réunion d'échange et d'information en cours d'enquête.

### 3-3 BILAN de la PARTICIPATION et des OBSERVATIONS

**13 contributions ont été collectées au cours de l'enquête publique, à l'issue de 13 entretiens.**

Permanence 1 : 4 entretiens

Permanence 2 : 1 entretien

Permanence 3 : 8 entretiens

- Observations consignées dans le registre : 4
- Observations recueillies par courrier ou lettre remise en main propre : 6
- Observations ou compléments communiqués par courriel à l'adresse [plu@mairieleshopitauxneufs.fr](mailto:plu@mairieleshopitauxneufs.fr) : 1

Soit un total de 11 observations écrites.

	Date	Nom, prénom	Mention
1	Permanence 14/10/2023	M. Alain PAQUETTE Les Hôpitaux-Neufs	Entretien Consultation du Projet de PLU
2	Permanence 6/11/2023	M. Florent PAQUETTE Les Hôpitaux-Neufs	Entretien + Courrier remis en mains propres
3	Permanence 15/11/2023	<u>SCI ANCHAUX</u> M. Abès RIGHI, gérant Les Hôpitaux-Neufs	Courrier remis + transmission par mail La SCI est représentée par maître Natacha BARBEROUSSE, avocate
4	Permanence 15/11/2023	<u>SCI ANGIMMO</u> M. Anthony DUGOIS, gérant Et SAS VINMATH société d'exploitation de l'établissement commercial INTERMARCHÉ. M. Anthony DUGOIS, directeur Les Hôpitaux-Neufs	Entretien avec M. Anthony DUGOIS Courrier transmis par mail + copie remise au CE La SCI et la SAS sont représentées par maître Natacha BARBEROUSSE, avocate
5	Permanence 15/11/2023	M. PILLOUD Alain, Exploitant agricole Les Hôpitaux-Neufs	Entretien et courrier remis en mains propres
6	Permanences 14/10/2023 15/11/2023	Delcey Christine, Exploitante agricole La Champagne - Les Hôpitaux-Neufs	Entretien et courrier remis en mains propres
7	Permanences 14/10/2023 15/11/2023	Pour la SCI JULMAT.R M. Mme REGAZZONI Les Hôpitaux-Neufs	Entretien + Courrier remis en mains propres
8	Permanence : 15/11/2023	Chrystelle VUILLEMIER 9 rue de la Sablière - Les Hôpitaux-Neufs	Entretien + Mention registre
9	Permanence 15/11/2023	COPROPRIETE 3 rue de la Sablière- Les Hôpitaux-Neufs Ana VIVIER	Entretien Mention registre compléments transmis par mail
10		COPROPRIETE 3 rue de la Sablière - Les Hôpitaux-Neufs Claire GROSJEAN	Mention registre
11	Permanence 15/11/2023	Antoine LHOMME CHOLET 7 rue de la Sablière - Les Hôpitaux-Neufs	Entretien + observation transmise par mail
12	Permanence 14/10/2023	M. Laurent DUBOIS Les Hôpitaux-Neufs	Entretien
13	Permanence 15/11/2023	Bertrand PEULTIER 9 route de la Rochette - Les Hôpitaux-Neufs	Entretien + observation transmise par mail

Les différentes options de dépôt des observations (registre, adresse mail dédiée, courrier, entretien) ont été mobilisées, voire cumulées.

### 3-4 FORMALITES DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est achevée le mercredi 15 Novembre 2023, date concordant avec la troisième permanence.

Les observations complémentaires arrivées par mail avant minuit ont été transmises le 16/11/2023 à la commissaire enquêtrice ; elles ont été prises en compte.

Aucune observation n'est arrivée hors délais. Le registre a été clos par mes soins.

### 3-5 REMISE DU PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le **procès-verbal des observations** a été transmis le **30/11/2023** par mail à l'attention de M. le Maire de la Commune de Les Hôpitaux-Neufs. Le **mémoire en réponse** de la commune des Hôpitaux-Neufs a été transmis à la commissaire enquêtrice le **07 Décembre 2023**.

Le détail est exposé au chapitre 5/ Analyse et détail des observations

## CHAPITRE 4 – SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES et AUTRES PERSONNES ASSOCIEES

☞ La **MRAE**, Mission régionale d'Autorité Environnementale de Bourgogne Franche-Comté a été consultée. Aucun avis n'a été émis durant la période de 3 mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme.

☞ Consultation de la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) au titre des articles L 142-5 et L 153-16 du code de l'urbanisme. PLU de LES HÔPITAUX-VIEUX

<b>Avis de la CDPENAF – Séance du 7 Septembre 2023</b> Avis au titre de la dérogation : - au principe d'urbanisation limitée pour 3 emplacements réservés inscrits au PLU - et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	<b>Avis favorables</b>
La CDPENAF relève « avec satisfaction la sobriété du document d'urbanisme ». Arrêté préfectoral n° 25 2023 10 03 00005	

<b>AVIS DE L'ETAT</b>	<b>Avis favorable avec réserves (2) et recommandations</b>
L'avis de l'état expose une adéquation du PLU arrêté avec les besoins en matière d'habitat, souligne les choix retenus de reconfiguration urbaine plutôt que d'extension. Il est relevé une prise en considération de l'environnement et une consommation foncière maîtrisée.	
<b>Réserves</b> 1 → Demande une justification de l'adéquation du projet avec la disponibilité de la ressource en eau ; 2 → Pour une meilleure prise en compte des continuités écologiques, il est demandé la réalisation d'une OAP spécifique TVB, comme exigé par la Loi Climat et résilience, pour approfondir les continuités écologiques dans le PLU.	
<b>Recommandations</b>	
Il est demandé à ce que soit précisé et ajusté le zonage affecté aux emplacements réservés (n°1,2,4). Les ER qui même s'ils ne constituent pas des zones à urbaniser, ne semblent plus correspondre dans leur projection avec le zonage Np (1 et 2). Il est proposé de faire évoluer le zonage sous-jacent des ER 1, 2 et 4 vers respectivement une zone UE, et 2 zones Up, avec un règlement adapté, et le maintien de leur intégration dans les OAP correspondantes.	
Pour la source captée du Chenailon. l'avis de l'Etat retient que les PP (périmètres de protection) ne sont pas représentés sur le plan des SUP (servitudes d'utilité publique). Et de plus, la réglementation du zonage du PPI (pour partie) et du PPr (MIhe et Alhe) semble incompatible avec les mesures de protection de l'arrêté DUP du captage : « Aménagements loisir hiver-été autorisés ».	
Il est regretté également que la problématique de l'énergie renouvelable soit peu mobilisée. Article L 151-21 et 28 du CU	
<b>Avis de la DRAC</b>	<b>Recommandations</b>
Des compléments au règlement du PLU sont proposés pour garantir la préservation et la qualité architecturale du patrimoine bâti de la commune des Hôpitaux-Neufs.	
Préservation du patrimoine bâti de la commune	

Une attention particulière mérite d'être portée sur la réhabilitation du bâti ancien et l'adaptation aux enjeux climatiques afin de prendre en considération la qualité architecturale des bâtiments. Recommande de faire référence dans le PLU au « Guide pour la réhabilitation du bâti ancien en centre-bourg » établi par l'AJENA pour la région Bourgogne Franche-Comté et donne des recommandations précises relatives à l'isolation par l'extérieur du bâti ancien.

Préservation du grand paysage et des codes d'architecturaux locaux

- Demande à ce que soient intégrées au §8 des zonages UA, UB et UE, les prescriptions architecturales précises (proposées) relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, pour les toitures et façades.

<b>CCI Chambre du Commerce et de l'Industrie</b>	<b>Avis favorable</b>
<p>La CCI observe que le projet de PLU expose un PADD raisonné et cohérent avec les défis de demain et cependant réaliste à considérer la réalité démographique et économique locale de la commune des Hôpitaux-Neufs.</p> <p>Sont relevés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'engagement de sobriété foncière reposant sur la maîtrise de la densité résidentielle et la limitation de l'extension urbaine concourant au renforcement de la centralité du bourg, la préservation de l'agriculture locale.</li> <li>- Le projet de société, reposant sur le « vivre-ensemble », l'inclusivité, les services et commerces de proximité.</li> </ul>	

<b>CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU DOUBS</b>	<b>Avis favorable avec <u>remarques</u></b>
<p><b>Remarques</b></p> <p>Le Conseil Départemental formule les observations suivantes relatives aux <u>milieux et zones humides</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les objectifs de restauration des zones humides identifiées (dont le Bief Rouge) devraient être traduits dans la partie réglementaire du zonage concerné.</li> <li>- les mesures de protections mériteraient d'être généralisées à l'ensemble de la commune.</li> <li>- il manque une OAP thématique sur la trame Verte et Bleue (OAP TVB).</li> </ul> <p>Pour ce qui concerne l'<u>assainissement</u>, il aurait été attendu que le PADD fixe comme objectif l'adéquation de l'urbanisation à la ressource en eau potable et la capacité d'assainissement. Les dispositions relatives aux eaux pluviales auraient pu être plus directives. Il conviendrait d'harmoniser dans les différents supports du PLU les informations relatives aux 2 périmètres des captages pour lesquels la commune des Hôpitaux-Vieux est concernée.</p> <p>Des compléments sont apportés sur la politique de l'habitat et celle des équipements publics, portées par le Département.</p> <p>Il est rappelé le récent contrat de territoire (P@C 2022-2028) sur les Lacs et Montagnes du Haut-Doubs pour lequel le Département apportera soutien et financement pour des projets ambitieux qui répondent aux besoins de la population et des habitants.</p> <p>Les 3 thèmes fléchés :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le maintien et de développement des services au public ;</li> <li>2. L'assurance d'espaces publics agréables pour les habitants du territoire</li> <li>3. Assurer la transition écologique</li> </ol>	

<b>CHAMBRE d'AGRICULTURE du DOUBS</b>	<b>Avis favorable</b>
<p>La chambre d'agriculture souligne un projet de PLU vertueux, non consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p>Elle aurait cependant souhaité que le zonage A soit plus généreux par rapport au zonage N, afin d'afficher une volonté de conserver des espaces ouverts, principalement sur les prairies d'altitude. Des remarques ont été formulées sur la réglementation applicable au zonage A, relative aux destinations des constructions, usages des sols et types d'activités soumises à des conditions particulières, sur les contraintes d'implantation des bâtiments d'exploitation / siège d'exploitation / maison.</p>	

<b>INAO</b>
<p>L'INAO pointe l'absence d'impact en termes de consommation d'espace sur une aire géographique concernée par des AOP, AOC et IGP. L'INAO relève favorablement qu'une priorité a été donnée aux projets d'urbanisation inscrits dans l'enveloppe urbaine existante.</p>

<b>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LACS ET MONTAGNES DU HAUT-DOUBS</b>
<p>La communauté de communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs apporte une relecture du PLU dans ses domaines de compétences, à savoir, l'instruction des autorisations d'urbanisme, les services techniques (VRD), et la gestion des déchets. Elle relève des points techniques, pour lesquels des suggestions sont apportées.</p>

## SYNTHESE

Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable au projet de PLU de la commune de LES HOPITAUX-NEUFS assortis dans certains cas de remarques (cohérence, omissions) sur certains points réglementaires ou des recommandations.

L'effort de sobriété foncière du projet de PLU des Hôpitaux-Neufs est collégalement relevé.

M. le Maire de la commune de Les Hôpitaux-Neufs, interrogé pour savoir quelles suites seraient données à ces requêtes et aux 2 réserves a indiqué qu'une réponse serait apportée pour une OAP TVB et pour la justification de l'adéquation du projet avec la disponibilité de la ressource en eau.

## CHAPITRE 5 – DÉTAIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 5-1 DETAIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC et REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

→Le dossier d'enquête publique déposé en ligne a été utilement consulté. Il s'avère que cette possibilité offerte à la population a permis et contribué à l'intérêt porté au projet du PLU. L'exposé des observations en a été facilité.

→Forte fréquentation du public lors des permanences : les conditions d'organisation retenues se sont révélées pertinentes et adaptées.

→La préoccupation majeure est liée au caractère de constructibilité et par conséquent à la réglementation graphique et zonage associé. De nombreuses sollicitations ont été reçues, ayant pour objet une demande de modification ou le maintien de zonage/ réglementation. Des demandes de précision, de justification ont également été formulées par les contributeurs.

Trois thèmes sont ressortis au cours de l'enquête publique.

1. Thématique Reconfiguration urbaine : ciblé sur l'urbanisation commerciale, ZAD et entrée de bourg « Porte de Vaud ».
2. Thématique Agricole
3. Thématique : Risques / constructibilité en site exposé

### 1. THEMATIQUE RECONFIGURATION URBAINE

Les observations concernent le zonage et réglementation relative à l'entrée sud du village « Porte de Vaud » et au secteur ZAD

	Nom, prénom	Observations
1	M. Alain PAQUETTE	Est venu prendre connaissance du projet de PLU et du zonage et de la réglementation sur le secteur Sud et entrée du village. Il s'interroge sur la procédure de la mise en œuvre des emplacements réservés. Il indique qu'une observation écrite et commune à l'indivision sera déposée en cours d'enquête. <a href="#">Réponse Commune : Dont acte</a>
2	M. Florent PAQUETTE	Est informé du projet de PLU. Il fait part de ses regrets de la nouvelle forme et posture finalement adoptées qui, selon lui, remettent en cause la version précédemment envisagée, mais non achevée, lorsqu'il était maire de la commune. Les remarques et demandes suivantes sont formulées au nom de l'indivision Florent, Alain et Gilbert PAQUETTE. L'indivision ne comprend pas pourquoi la vocation commerciale, pour le secteur identifié en NP1 au présent projet de PLU (entrée Sud) n'a pas été conservée, la précédente version en projet de PLU l'identifiant en UAc ? <i>Un extrait de l'ancien projet de PLU est joint au courrier.</i> → Demande de modification du zonage des parcelles <u>ZB 89 et ZB 23</u> , pour un rétablissement en zone UAc à vocation commerciale, sur le motif d'améliorer la demande de commerces locaux sur ce secteur. → Refuse la mise en place d'un ER (emplacement réservé) sur la parcelle ZB 89, propriété de l'indivision, précisant que les indivisaires n'ont pas été consultés en préalable. <a href="#">Réponse Commune :</a> Le projet de PLU est un projet global qui répond à un intérêt général et non à des intérêts particuliers. Cet espace était une zone naturelle dans le cadre du POS et est maintenu comme tel dans le nouveau PLU. Le Conseil municipal s'est engagé dans un projet en renforcement du cœur de bourg, à commencer par les commerces, et en évitement d'un développement extensif. L'emplacement réservé mis en place va dans ce même sens, en servant l'intérêt général d'un stationnement public.

3	<p><u>SCI ANCHAUX</u> M. Abès RIGHI, gérant</p> <p>La SCI est représentée par maître Natacha BARBEROUSSE, avocate</p>	<p>La SCI ANCHAUX est propriétaire de la parcelle cadastrée ZB 21, route de Lausanne. Elle rappelle l'historique de la parcelle. M. RIGHI, ancien exploitant de la surface commerciale Intermarché située en vis-à-vis, avait aménagé un espace de stationnement à destination du personnel. Il avait en projet d'y adjoindre une station de lavage, dont la vocation lui apparaissait cohérente en raison de l'emplacement (RN 57).</p> <p>La SCI ANCHAUX constate que ce projet est remis en cause par d'une part le classement de la parcelle en zone Np1 et d'autre part l'intention de créer un espace de stationnement (sur un emplacement réservé de 1490 m<sup>2</sup>) dont la destination serait de faciliter l'accès piéton au centre du village.</p> <p>→ Demande une justification du projet de stationnement et sa destination identifié sur l'ER n°1, considérant l'éloignement des commerces du centre (800 m) et les éléments de diagnostic identifiant déjà une capacité de stationnement qualifiée « d'importante au cœur de la commune ».</p> <p><u>Réponse Commune :</u> (NB / nous nous référons à la parcelle ZB 23 et non ZB 21/ erreur d'appellation → la ZB 21 concerne un autre secteur).</p> <p>Cet emplacement réservé permet de compléter l'offre de stationnement existant dans la commune par un potentiel situé en entrée de bourg et en évitement d'un flux de véhicules au cœur du village.</p> <p>Comme répondu en remarque N°2 ci-dessus, il est d'intérêt général.</p> <p>La vocation de cet espace pourrait éventuellement servir celle du covoiturage, si l'intercommunalité allait en ce sens. L'emplacement réservé se fait au bénéfice de la Commune pour du stationnement, mais ne présage pas de la maîtrise d'ouvrage finale de sa mise en œuvre.</p> <p>La SCI relève que ce stationnement risque de bénéficier davantage aux pratiques de covoiturage et aux frontaliers qu'à des besoins immédiats et locaux. Elle s'interroge également sur le zonage retenu, en l'espèce NP1, qu'elle remet en question, indiquant que ce choix dépossède la commune d'une réserve foncière qui lui permettrait de renforcer la capacité et l'attractivité économique et de services, sur l'axe Pontarlier ←●→ Suisse.</p> <p>→La SCI ANCHAUX demande le changement de destination de la parcelle ZB 21, et qu'elle puisse être reclassée dans le PLU en zone urbaine ou à urbaniser, à considérer les enjeux, et sur le motif que sa localisation et son accessibilité lui confèrent une vocation économique.</p> <p><u>Réponse Commune :</u> En complément et réaffirmation des réponses faites ci-avant, le projet de PLU porté par la Commune sert un objectif de valorisation des commerces du cœur de bourg, avec une volonté de ne pas étendre en dehors de ses limites actuelles un développement extensif de zones commerciales.</p>
4	<p><u>SCI ANGIMMO</u> M. Anthony DUGOIS, gérant</p> <p>et</p> <p><u>SAS VINMATH</u> société d'exploitation de l'établissement commercial INTERMARCHE M. Anthony DUGOIS, directeur</p> <p>La SCI et la SAS sont représentées par maître Natacha BARBEROUSSE, avocate</p>	<p><u>Présentation, historique du secteur et contexte :</u> En 2016, la SAS VINMATH, gérante de la société d'exploitation de l'Intermarché, confrontée à la nécessité d'agrandir ses locaux et son parking implantés à l'entrée des HÔPITAUX-NEUFS a projeté le transfert de son activité à proximité, de l'autre côté du rond-point. Elle a développé un projet d'aménagement d'ensemble, et de requalification favorablement accueilli alors par les collectivités des HÔPITAUX-NEUFS, de JOUGNE et la communauté de communes Lacs et Montagnes du Haut Jura, d'autant que le territoire connexe sur la commune voisine de JOUGNE expose un état dégradé et stigmatisant, manifeste aux usagers de la RN 57.</p> <p>C'est dans ce contexte favorable que la SCI ANGIMMO s'est rendue propriétaires des parcelles cadastrées ZB 79,80,84,189 et 191 pour une superficie totale de 8995 m<sup>2</sup>, classées en zone constructible dans l'ancien POS de la commune des HÔPITAUX-NEUFS, et des parcelles AB 421 et 422 classée en zone U-c du PLU de JOUGNE.</p> <p>Ce projet d'ensemble a été abandonné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet de PLU porté par la nouvelle équipe municipale depuis 2020 traduit alors une posture différente pour les abords de l'axe RN 57, et l'entrée Sud de l'agglomération.</li> <li>- Les demandes d'autorisation d'urbanisme, déposées par le groupement Intermarché lors de l'élaboration du PLU ont été suspendues le temps de l'achèvement du PLU (sursis à statuer).</li> </ul> <p>→La SCI ANGIMMO et la SAS VINMATH indiquent avoir pris acte finalement de la position défavorable de la municipalité : elles ont modifié leur projet en conséquence et procédé à</p>

		<p>d'importants investissements afin de réaménager et rénover le supermarché Intermarché sur le site existant.</p> <p>→Cependant, elles font part de leurs observations sur le projet de PLU. Des interrogations sont soulevées, des réserves émises, et des demandes exprimées pour la zone UAs sur laquelle est implanté le supermarché Intermarché et sur l'unité foncière classée en Np2.</p> <p><u>Zone UAs</u></p> <p>-La SAS VINMATH considère qu'en l'état du projet de PLU, les éléments de programmation de l'OAP sont imprécis et insuffisants à justifier une opération de renouvellement urbain, et contribuent à fragiliser les objectifs, sans pouvoir exclure des détournements des intentions et ambitions annoncées dans le PADD.</p> <p>- S'interroge sur la pluralité des acteurs concernés, les nombreux prérequis et les emboîtements d'autorisations et de transferts géographiques d'activités, complexifiant et conditionnant l'opération de renouvellement urbain jusqu'à la fragiliser ou la reporter sur un long terme.</p> <p>- Relève une lacune dans l'OAP, puisque le supermarché Intermarché n'est jamais nommé, à la différence d'autres enseignes. Cette omission laisse la porte ouverte à une autre interprétation de l'OAP et peut aboutir à favoriser l'installation d'une nouvelle surface de vente à dominante alimentaire alors même que l'objectif du PADD affiche clairement l'objectif de contenir le développement des activités commerciales sur la commune des HÔPITAUX-NEUFS.</p> <p>→ Il est demandé que l'OAP précise que l'extension modérée du supermarché concerne l'enseigne Intermarché.</p> <p><u>Réponse communale :</u>                  Cette OAP concerne la zone UAs qui comprend en majorité la ZAD (Zone d'Aménagement Différée) mise en place par arrêté préfectoral en Mars 2022. Cette ZAD sert clairement un intérêt général avec pour l'instant des grandes orientations qui vont dans le sens d'une mixité d'usage (extension commerce existant (sous-entendu « Intermarché », tiers lieux, commerces aidés, ...), usages qui seraient précisés dans une prochaine phase de programmation détaillée et portée par la Commune. Pour autant, la procédure d'élaboration d'un PLU ne répond pas à l'intérêt particulier de telle ou telle enseigne commerciale.</p>
		<p>- Observe que les dispositions affichées dans le PADD et les OAP du projet de PLU vont à l'encontre du DOO Document d'orientations et d'objectifs du projet de Scot du Pays du Haut Doubs en passe d'être approuvé et cite dans son courrier les points de conflits en détail. Ainsi sont relevés des manques pour répondre aux objectifs du futur SCOT, c'est-à-dire contribuer à conforter les centralités, le maillage du territoire, et une offre économique robuste.</p> <p>- Conclut que la zone UAs se trouvant précisément inscrite dans un bourg centre identifié au SCOT par l'ensemble HÔPITAUX-NEUFS, JOUGNE et METABIEF, associée à une position stratégique sur l'axe RN 57, elle aurait dû être ciblée comme « un site d'implantation préférentiel de nouvelles activités économiques ».</p> <p>- Remet en question le choix de programmer une offre de logement à considérer les inconvénients et contraintes auxquels est exposée la zone : sa proximité avec la RN 57, sa situation encaissée, son orientation et les nuisances incidentes (manque d'ensoleillement, bruit, trafic routier...)</p> <p>→ Sur ces arguments et considérations, la SAS VINMATH propose à la commune un reclassement de tout ou partie de la zone AU en zone UE. → Elle formule la proposition suivante : souhaitant s'impliquer fortement dans l'aménagement de ce secteur ; elle propose de participer au consolidation du programme de ce secteur ou le cas échéant, elle serait prête à acquérir les emprises délaissées par la DIR et les ateliers municipaux, pour concevoir à l'aide du support d'ingénierie du groupe Intermarché, l'opération mixte souhaitée par la commune des HÔPITAUX-NEUFS.</p> <p><u>La réponse de la Commune :</u>                  La Commune reste seule maître de son projet, qui va dans le sens de la requalification de l'entrée Sud, avec une mixité d'usages qui permet de privilégier une densification du tissu bâti existant plutôt qu'un développement extensif sur des terres naturelles ou agricoles. La codification UAs correspond à cette intention. Cet objectif est pleinement en lien avec la loi Climat et Résilience. La ZAD sert bien cet objectif.                  Il est bien entendu que la programmation détaillée de cet espace se fera dans l'intelligence et en dialogue avec les personnes, partenaires, collectivités et entreprises concernées.</p>

	<p><u>Zone Np2</u></p> <p>La SCI ANGIMMO fait remarquer la faiblesse de l'objectif de créer une coupure verte entre JOUGNE et LES HÔPITAUX-NEUFS, considérant que que le PLU n'aborde et n'anticipe pas la dimension intercommunale, en particulier dans la relation avec JOUGNE, sur l'entrée Sud, qui mériterait une réflexion globale et commune sur le secteur. De plus, elle observe que le terrain est déjà fortement artificialisé ; il expose une topographie contraignante et chahutée et la présence de coupures fonctionnelles et rédhitoires.</p> <p>Elle s'inquiète qu'avec ce constat, l'OAP n'aborde qu'insuffisamment les opérations qui s'imposeraient pour parvenir à une renaturation et une restauration du site.</p> <p>Pour la SCI ANGIMMO, l'objectif de concevoir une coupure verte est donc injustifié, voire discordant avec les emplacements réservés dont la destination est l'aménagement d'espaces de stationnement pour les randonneurs et le co-voiturage.</p> <p>Ainsi, elle observe des prescriptions et intentions contradictoires relayées par l'OAP, soulève les difficultés qui conduiront à une artificialisation et une transformation radicale de la topographie d'un secteur déjà fortement contraint, dans lequel la biodiversité et le paysage auront du mal à trouver une légitimité.</p> <p>Pour la SCI ANGIMMO, la destination de coupure verte est injustifiée.</p> <p>→ Elle relève que par son emplacement privilégié et stratégique, le secteur bénéficierait à être classé en Zone U, voire AU et formule la proposition d'être partie prenante pour participer « à un aménagement cohérent, en phase avec l'attractivité économique du territoire prôné par le futur SCOT »</p>
	<p><u>La réponse de la Commune :</u></p> <p>En complément des réponses déjà faites précédemment par la Commune à ce sujet et en rapport avec le projet global de PLU, la Commune privilégie tous les sites existants (centre bourg et UAs) pour une requalification-densification du tissu bâti qui prend bien en compte l'attractivité économique du territoire prôné par le futur SCOT.</p> <p>Par ailleurs et suite à l'avis de l'Etat, le zonage du PLU va prendre en compte d'une façon plus détaillée la TVB (Trame Verte et bleue). Un corridor écologique concerne le secteur de l'entrée Sud qui conforte le maintien de l'espace actuellement naturel en zone naturelle.</p>

#### Compléments de la commissaire enquêtrice

Effectivement, pour le secteur Np2, l'OAP thématique « Continuités écologiques » restant à réaliser apportera des éléments complémentaires d'appréciation. Elle s'articulera avec les OAP sectorielle Np1 et Np2.

Dans ce cadre, l'accessibilité et le maintien d'une visibilité sur /vers les espaces naturels est un principe qui peut déjà être intégré, et conforte l'intention exposée en préambule des OAP de l'entrée Sud :

« La qualité et la spécificité des paysages, l'authenticité rurale, la reconnaissance d'un ensemble à haute valeur environnementale et architecturale participeront à cette évolution ; ils en sont des déterminants ».

## 2. THEMATIQUE AGRICOLE

Zonage agricole, conflits d'usages, perspectives, projet touristique

5	M. PILLOUD Alain Exploitant agricole Les HÔPITAUX-NEUFS	<p>Expose les difficultés rencontrées dans l'exercice de son activité agricole (production de lait à Comté, Morbier) du fait de la localisation de son exploitation dans l'enveloppe urbaine et des parcelles qu'il exploite qui sont proches des secteurs résidentiels, et dispersées sur la commune. Ce contexte particulier le confronte de plus en plus souvent à des situations d'incivilités et des désagréments lors des déplacements de troupeaux ou d'engins agricoles. Il fait état également de pollutions liées aux déjections canines sur les terres situées en couronne de quartiers résidentiels.</p> <p>Il en conclut que l'emplacement historique de l'exploitation est devenu, avec le temps, imbriqué dans le tissu urbain, et a rendu inadapté à l'exercice d'une activité agricole.</p> <p>→ Il demande à ce que le classement retenu au PLU de sa propriété soit le zonage UB. (Nota : il s'agit des parcelles ZB 70 pour le siège et les bâtiments agricoles et ZB 71 pour la maison d'agriculteur).</p> <p>M. PILLOUD précise que la présence des réseaux, la proximité du centre-ville et de sa rue principale confortent la vocation urbaine de sa propriété.</p> <p>Il précise ensuite, que dans l'hypothèse où il se trouve en situation d'arrêter son activité agricole, il pourrait envisager d'autres projets sur cette propriété sans pour autant être bloqué par une destination agricole, qui l'obligerait à supporter la proximité d'une telle activité, sa maison d'habitation se trouvant à proximité immédiate des bâtiments.</p>
---	---	---

		<p><u>Réponse Commune :</u> Le projet de PLU a été établi avec une attention soutenue en faveur de la protection des exploitations agricoles. Sa présence au village est une richesse que le PLU prend en compte et valorise, y compris dans son image. Cette demande arrive tardivement dans la procédure. La chambre d'agriculture est interrogée à ce sujet dans le même temps. Pour autant, la Commune rappelle ici que telle ou telle classification de zonage répond à des critères objectifs, et non à tel ou tel intérêt particulier.</p>
--	--	---

#### Compléments de la commissaire enquêteur

La difficulté qu'expose M. Alain PILLOUD, concernant l'exercice de son activité, du fait de la dispersion du foncier exploité (fermage), se comprend, mais peut-elle, à elle seule, remettre en cause la destination agricole du siège d'exploitation, et la vocation agricole des sols associés et connexes sur le secteur Sous les Ravières, et à l'Est du village des Hôpitaux-Neufs ?

L'une des pierres angulaires du projet de PLU des Hôpitaux-Neufs concerne la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Un défi relevé par la commune puisque à l'exception d'une extension très mesurée au Nord de la commune, pour la relocalisation des services techniques du Département, l'ensemble des surfaces agricoles est préservé sans pour autant contraindre le développement de la commune et les projets. Il faut noter que l'étude du PLU a considéré comme un atout, la présence d'une exploitation agricole à proximité du village, dans le secteur de la « Porte de Vaud » ; elle peut effectivement se révéler être une réelle opportunité (valorisation, diversification agricole, ...).

6	Delcey Christine Exploitante agricole La Champagne Les HÔPITAUX-NEUFS	<p>A pris de connaissance du projet de PLU de la commune. Elle précise conduire sur la Champagne, sur des terres en pleine propriété une activité de chef d'exploitation agricole à titre principal de diversification PPAM (Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales), avec filière bovine occasionnelle et apiculture en cours de développement. Une activité d'éco-tourisme permet d'assurer la stabilité de son projet professionnel : un chalet d'accueil, des ateliers pour des animations pédagogiques de découverte, sensibilisation à l'environnement. L'ensemble est implanté sur son domaine, caractérisé par une diversité biologique singulière et reconnue que son activité permet de préserver et de garantir. →Mme DELCEY relève que le document du PLU ne l'identifie pas en qualité d'agricultrice, demande à ce que cette omission soit corrigée, et les compléments apportés ci-dessus apportés au diagnostic du projet de PLU.</p>
		<p><u>Réponse de la commune :</u> Le rapport du PLU sera complété en ce sens. La Commune garde toutefois comme ligne conductrice l'intérêt général, et les critères objectifs de classification de telle ou telle zone.</p>
		<p>En l'état, elle perçoit une confusion, un amalgame dans le rapport du PLU entre ses terres exploitées en qualité d'exploitante agricole diversification PPAM et celles de son voisin (non agriculteur, non résident). Elle indique dans sa contribution écrite, le détails des autorisations et avis favorables obtenus pour ses projets (Chambre d'agriculture, DT...) →Elle souhaite que la réglementation du PLU applicable à sa propriété de la Champagne soit modifiée ou nuancée et lui permette : - D'une part de développer cette activité d'accueil et d'agrotourisme sur une partie de son domaine ; elle identifie le secteur concerné sur une superficie de 7 ha et joint un croquis à sa requête. Elle demande à ce qu'un sous-zonage ou un indice particulier associé au zonage A agricole, pour prendre en compte son projet. Elle suggère pour ce secteur un zonage A-t-eco, pour lequel une réglementation différenciée serait appliquée. Elle le définit ainsi : « secteur de taille et de capacité d'accueil limité de la zone agricole admettant une mixité de destination lié au tourisme et à l'écologie » - D'autre part, pour le secteur en fermage pâturage bovin (identifié sur par partie ouest de sa propriété), elle souhaite bénéficier d'un zonage A p, zone agricole protégée, afin de garantir une gestion appropriée pour préserver les espaces ouverts de montagne, et la diversité floristique. Une alternative qui peut être favorablement envisagée : délimiter des îlots STECAL au sein de la zone d'activité agricole de diversification PPAM et éco-gîtes « Bienvenue à la Ferme ».</p>
		<p><u>Réponse de la Commune :</u> La codification du zonage des espaces agricoles s'est faite sur la base du diagnostic environnemental et peut évoluer dans ce contexte en prenant en compte les remarques faites au sujet de la gestion des espaces agricoles.</p>

		<p>La Commune confirme sa position de ne pas instituer de STECAL sur ce secteur très sensible environnementalement, à l'appui des études environnementales réalisées pour le diagnostic du PLU.</p> <p>Il est important de rappeler qu'il n'y a pas d'eau potable. L'accessibilité est très difficile par des chemins de terre situés en partie sur la commune voisine des Hôpitaux Vieux.</p> <p>Le seul devoir de la Commune est actuellement de déneiger les accès aux fermes d'alpage en hiver. La Commune ne souhaite pas élargir cette mesure et va dans le sens d'une protection environnementale majeure.</p>
--	--	---

### 3. THEMATIQUE : RISQUES Constructibilité en site exposé

#### Quartier des Combettes / Rue de la Sablière

7	<p>Pour la SCI JULMAT.R</p> <p>M. Mme REGAZZONI</p>	<p>Ont pris connaissance du projet de PLU de la commune, du zonage N et règlement s'appliquant in fine à leurs parcelles AC 498 et 287, sur lesquelles un permis de construire (PC 30721P011) a été déposé pour la construction d'un bâtiment sur les parcelles et est actuellement soumis à un sursis à statuer.</p> <p>M. REGAZZONI remet en question le zonage N pour un secteur inclus au sein du tissu urbain et entouré de constructions. Ce zonage ne lui apparaît pas justifié.</p> <p>Il s'étonne des arguments opposés relatifs aux risques géologiques, sans qu'aucune étude de sol n'ait été réalisée. Il propose de lever les doutes sur ce point en diligentant une étude de sol G1 dans un premier temps. Puis à l'issue de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire), une mission G2 (étude géotechnique de construction) sera réalisée afin de servir de base au bureau d'étude d'ingénierie pour la réalisation des études et plans d'exécutions.</p> <p>→ En conséquence, la SCI JULMAT.R demande à ce que le classement des parcelles AC 498 et 287 soit modifié, et restauré en zone constructible.</p> <p><u>Réponse Commune :</u> Mr et Mme RÉGAZZONI ont été prévenus du risque géologique qui affecte ce secteur bien en amont de l'enquête publique et n'ont pas transmis à la Commune d'études démontrant l'absence de risque (évoqué lors d'une permanence publique tenue le 17 mars 2022 dans le cadre de la concertation avec le public).</p> <p>Le secteur est indiqué comme à risque dans le PAC des services de l'Etat. Ancienne sablière, géologiquement à risque et contraint par des difficultés d'accès, la Commune ne peut pas l'identifier comme constructible, même à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</p>
8	<p>Chrystelle VUILLEMIER</p> <p>9 rue de la Sablière</p> <p>Les Hôpitaux-Neufs</p>	<p>Propriétaire et résidente sur le terrain situé en partie haute du village et connexe à « la falaise », cette dernière lui appartient pour sa partie haute. Mme VUILLEMIER témoigne de l'évolution de la zone de la sablière, depuis de nombreuses années et de l'effritement de son terrain, visible au niveau de sa barrière de limite. Elle témoigne de désordres (éboulements) apparus et signalés lors de la construction d'un immeuble en contre-bas, derrière l'ancienne gendarmerie, mais qu'à ce moment, il lui avait été assuré de l'absence de risque pour sa propriété.</p> <p>Elle a été informée d'un projet de nouvel immeuble sur cette même zone et elle s'inquiète qu'un tel projet puisse fragiliser davantage le terrain et constituer un danger pour sa maison.</p> <p>→ Mme VUILLEMIER demande à ce qu'aucune construction ne soit plus autorisée en contrebas afin de ne pas fragiliser davantage cette sablière.</p> <p><u>Réponse de la Commune :</u> La Commune partage pleinement ce point de vue et au regard du risque géologique a classé ce secteur en zone naturelle inconstructible.</p>
9	<p>COPROPRIETE</p> <p>3 rue de la Sablière</p> <p>Ana VIVIER</p> <p>Les HÔPITAUX-NEUFS</p>	<p>Indique se présenter au nom de la copropriété « La Sablière ». Elle constate en préalable le changement et l'augmentation de la circulation de véhicules et de bruit incidents depuis le développement du quartier en impasse des Combettes qui est desservi par la rue de la Sablière. Informée d'un projet de construction dans la butte de la Sablière dont la desserte et les accès s'effectueraient par une cour partagée déjà avec les télécoms et la commune, elle s'inquiète des conséquences sur la quiétude, la sécurité et le cadre de vie. Elle indique que ces transformations urbaines impactent le village et que la réalisation de ce projet supplémentaire pourrait la décider de quitter la commune où elle exerce en qualité de commerçante.</p> <p>→ Mme VIVIER demande à ce que ce projet ne se réalise pas.</p> <p><u>Réponse de la Commune :</u> La commune confirme sa position de ne pas rendre ce secteur constructible au regard du risque comme des contraintes d'accès.</p>

10	COPROPRIETE 3 rue de la Sablière	Confirme avoir été informée des risques encourus en cas de construction sur sol calcaire, meuble et instable, et des conséquences (affaissement et ruissellement) et, à l'instar de Mme Vivier, elle ne souhaite pas de construction sur ce site.
	ClaireGROSJEAN	<a href="#">Réponse Commune :</a> Idem 2 réponses précédentes
11	Antoine LHOMME CHOLET 7 rue de la Sablière Les HÔPITAUX- NEUFS	Précise être propriétaire du chalet situé sur les parcelles AC184 et 527 et vient s'enquérir des suites d'un projet immobilier demandé sur les parcelles AC 287 et 498, « concernant la zone non constructible en G2 ». Il s'inquiète fortement de la stabilité du terrain et indique que lors de la construction du premier bâtiment ( <i>Note : indique le bâtiment 9 route de la Poste</i> ), une bande de terrain avait glissé. → Indique s'opposer à ce projet de construction
		<a href="#">Réponse Commune :</a> Idem 2 réponses précédentes

### Autres consultations / observations

12	M. Laurent DUBOIS Les HÔPITAUX- NEUFS	Est venu consulter le projet de PLU et s'informer de la réglementation exacte s'appliquant à la zone de son quartier et plus précisément à sa parcelle. Il indique bénéficier d'une vue remarquable sur les paysages qu'il souhaite conserver, à l'origine du choix de l'implantation de son habitation. Il n'émet pas de requête.
		<a href="#">Réponse Commune :</a> Donc acte
13	Bertrand PEULTIER 9 route de la Rochette Les HÔPITAUX- NEUFS	A relevé dans les documents du projet de PLU la qualification de la parcelle AE 143, voisine de sa propriété comme « parcelle libre d'occupation ». ( <i>Note : Il s'agit de l'inventaire des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et des espaces de requalification à fort potentiel, réalisé en phase diagnostic pour l'étude de densification. p106</i> ). → Il s'interroge sur la portée et les incidences en terme d'urbanisme de cette indication. Il signale la présence d'une servitude grévante la parcelle AE143, non bâtie, « interdisant sur ce fond toute construction ayant vocation d'habitation ou de garage ». Propriétaire des parcelles voisines AE 145 et 144, il indique que cette servitude, mentionnée dans un acte notarié, est active et lui a été confirmée.
		<a href="#">Réponse Commune :</a> La qualification d'espace libre de la parcelle dans le cadre du diagnostic du PLU est sans incidence sur son classement en zone UB du PLU. Elle se situe dans l'enveloppe urbaine et ne relève pas d'un risque géologique. La servitude de l'acte notarié est de droit privé et est elle-même sans incidence sur le zonage du PLU

## 5-2 ANALYSE

L'enquête publique a mobilisé les habitants de la commune des HÔPITAUX-NEUFS. De nombreuses observations consistaient à s'assurer du contexte réglementaire précis, des possibilités de projets futurs ou le cas échéant, de requêtes de modification/ajustement de zonage à la marge afin d'en garantir ou restaurer la constructibilité, ou au contraire de s'assurer de la non-constructibilité.

La destination future du foncier et la réglementation qui s'y rattache sont effectivement des questionnements légitimement mobilisants à l'occasion de l'élaboration du document de planification.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire a répondu à chacune des requêtes, en mobilisant les arguments qui ont fondés le projet de territoire, « l'esprit du PLU ».

Le projet de territoire de la commune des HOPITAUX-NEUFS s'inscrit dans une volonté de ne pas consommer, ne pas banaliser et de préserver les qualités intrinsèques des espaces agricoles, naturels ou forestiers, constitutif du cadre de vie privilégié des Hôpitaux-Neufs. Ce qui constitue un changement de paradigme, à une autre façon de penser le futur de la commune.

A l'analyse du projet, il est bien démontré que frugalité foncière ne veut pas dire absence de projets, manque d'ambition, ou « mise sous cloche ». Au contraire, les efforts de la collectivité se portent sur des secteurs fléchés au sein de l'enveloppe urbaine, pour des projets structurants, requalifiants, au service de la population.

☞ L'objectif de la collectivité, exposée dans le projet de PLU est d'apporter aux habitants un confort, une sécurité et une qualité de vie et de travailler concomitamment sur la préservation, la mise en valeur ou la restauration des aménités paysagères et des urbanités du village.

La difficulté réside dans l'adéquation entre des projets particuliers et la stratégie de territoire construite par la collectivité. La question étant, comment les projets particuliers peuvent répondre aux enjeux et objectifs exposés par la collectivité dans le PADD et qui constituent la feuille de route d'un projet de territoire pour les 15 prochaines années ?  
Le PADD et les OAP en secteur urbain constituent un cadre destiné à harmoniser, organiser, orchestrer un projet de territoire pour les Hôpitaux-Neufs, avec des projets publics et privés. Ce sont les outils de projet qui méritent d'être appropriés par les acteurs, voire pris à leur compte.

---

A Mignovillard, le 20/12/2023

Yolande GUYOTON  
Commissaire enquêtrice

