

Florent PAQUETTE
Alain PAQUETTE
Gilbert PAQUETTE
27, route de LAUSANNE
25370 LES HOPITAUX-NEUFS

le 20 octobre 2023

Mairie des HÔPITAUX-NEUFS
1, place de la Mairie
25370 LES HOPITAUX-NEUFS

Objet : Enquête Publique P.L.U

Monsieur le Maire et son Conseil Municipal,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le P.L.U de la commune, nous voulons vous soumettre quelques remarques ainsi qu'une demande importante.

Sur la zone "NP1" : Projet environnemental et structurant avec programmation mixte : Commerce, stationnement et covoiturage.

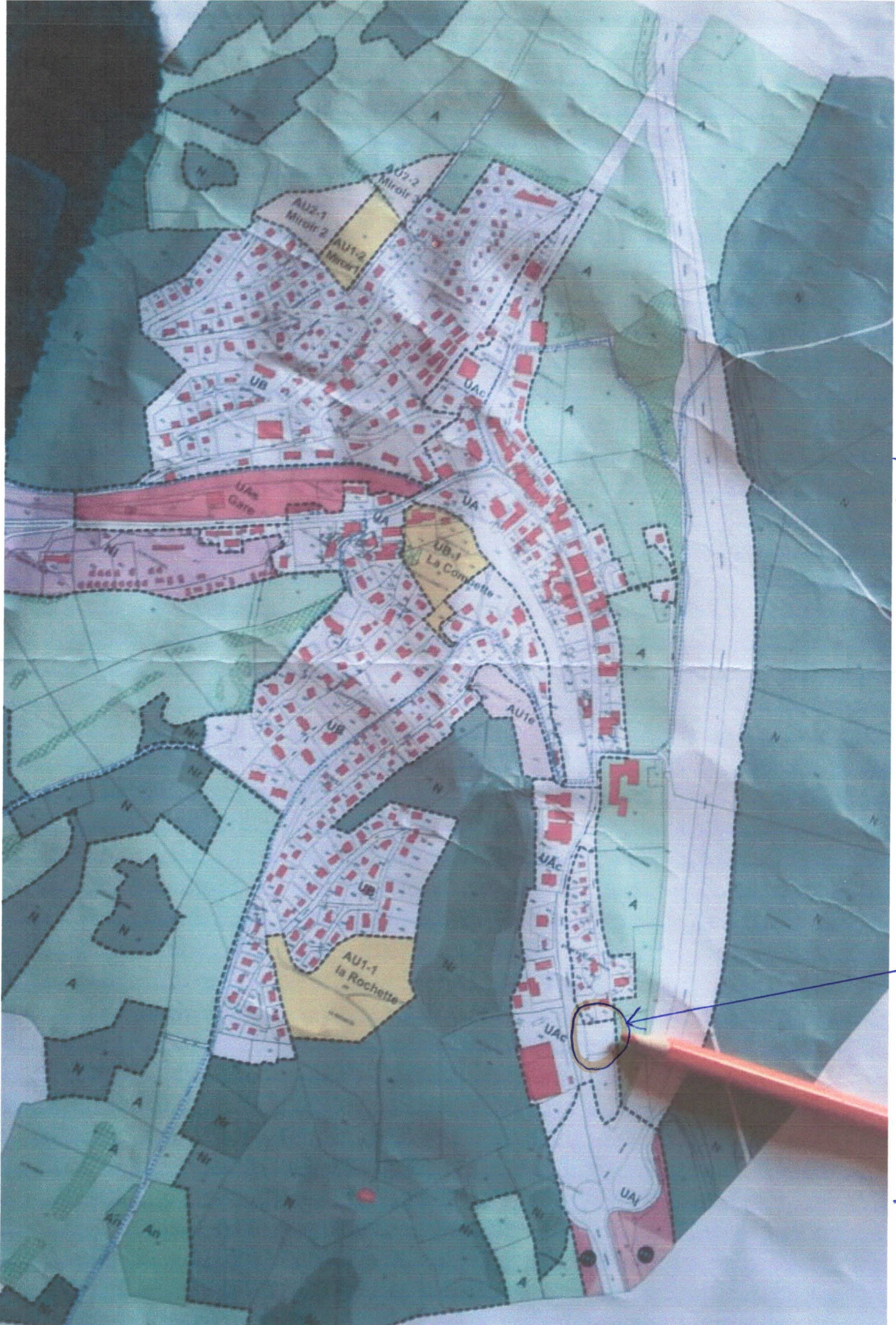
- Pourquoi la Commune a modifié le classement de cette zone, qui dans la 1ere ébauche du P.L.U était classée en zone UAC? (voir photo jointe).
- Nous demandons le rétablissement de ce classement sur les parcelles : ZB89 et ZB23, afin d'améliorer la demande de commerces locaux sur ce secteur.

De plus, la Commune procède à la mise en place d'un espace réservé (ER1) sur notre parcelle ZB89, sans nous avoir consulté.

Nous n'acceptons pas cette proposition et demandons à la Commune de modifier le P.L.U en conséquence.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire et son Conseil Municipal nos salutations distinguées.





Plan de l'ancien projet du PLU.

Zone concernée par la paille ZB 89

NATACHA BARBEROUSSE
AVOCATE
SPÉCIALISTE EN DROIT PUBLIC

ANTONIN CAILLE
AVOCAT COLLABORATEUR

Madame le Commissaire Enquêteur
Yolande GUYOTON
MAIRIE DES HOPITAUX NEUFS
1 place de la Mairie
25370 LES HOPITAUX-NEUFS

Dijon, le 14 novembre 2023

Envoi par mail à : plu@mairiehopitauxneufs.fr et remise en mains propres

Affaire : SCI ANCHAUX C/ COMMUNE DES HOPITAUX NEUFS
Nos références : Dossier n°20210044 - NB/NC

Madame le Commissaire Enquêteur,

La SCI ANCHAUX, dont le siège social est sis 1 rue des Aigaces 25300 HOUTAUD ayant pour gérant Monsieur Abès RIGHI, a pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme communal qui appelle de sa part les observations suivantes :

A titre liminaire, je rappellerai que la SCI ANCHAUX est propriétaire de la parcelle cadastrée ZB 21, route de Lausanne aux HOPITAUX NEUFS, située très exactement face au supermarché INTERMARCHE.

Monsieur Abès RIGHI est d'ailleurs l'ancien exploitant de cette surface commerciale. Ayant rapidement fait le constat que le parking de son établissement lui permettait tout juste d'accueillir correctement sa clientèle, Monsieur RIGHI avait aménagé sur cette parcelle un parking dédié au personnel du magasin en 2010.

Cette parcelle avait également vocation à accueillir la station de lavage de l'établissement, s'agissant là d'une activité en lien avec l'infrastructure routière d'importance que constitue la route nationale n°57.

Ce projet se trouve aujourd'hui définitivement obéré à raison du classement de la parcelle ZB 21 en secteur Np1 du Plan Local d'Urbanisme et par l'inscription d'un emplacement réservé n°1 de 1 490 m² pour l'aménagement d'un espace de stationnement « afin de faciliter l'accès des piétons au cœur de bourg », selon l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.

Reste que la création d'un parking à cet endroit de la Commune est absolument injustifiée.

Le rapport de présentation indique, en effet, en page 33, que les capacités de stationnement public et privé à usage public sont importantes au sein du bourg et permettent l'accès aux services et commerces au cœur de la Commune.

La SCI ANCHAUX redoute donc légitimement que ce nouveau parking, loin de servir aux habitants de la Commune et des habitants environnants pour rejoindre les services et commerces implantés en centre-bourg, distant de plus de 800 mètres, ne soit en réalité utilisé exclusivement à des fins de covoiturage. Et Monsieur RIGHI déplore déjà que le parking qu'il a aménagé pour les besoins du personnel de l'INTERMARCHÉ soit « squatté » par nombre de frontaliers.

Plus généralement, le zonage en secteur Np1, au sein duquel seuls des aménagements à haute valeur paysagère et écologiques, exception faite de l'aménagement de ce nouveau parking, sont autorisés, prive la Commune des HOPITAUX NEUFS d'une rare réserve foncière qui permettrait le développement de l'activité économique et/ou de services de nature à renforcer l'attractivité des HOPITAUX NEUFS et de diminuer d'autant les déplacements pendulaires vers le centre que constitue PONTARLIER,

De par sa localisation, et son accessibilité immédiate aux infrastructures routières, ce secteur a en effet vocation à être reclassé en zone urbaine, ou à urbaniser.

Je vous saurai gré de bien vouloir relayer ces observations auprès de la Commune des HOPITAUX NEUFS et, en toute hypothèse, d'y apporter réponse dans votre rapport.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Natacha BARBEROUSSE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'N' and 'B' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

NATACHA BARBEROUSSE
AVOCATE
SPÉCIALISTE EN DROIT PUBLIC

ANTONIN CAILLE
AVOCAT COLLABORATEUR

Madame le Commissaire Enquêteur
Yolande GUYOTON
MAIRIE DES HOPITAUX NEUFS
1 place de la Mairie
25370 LES HOPITAUX-NEUFS

Dijon, le 14 novembre 2023

Envoi par mail à : plu@mairiehopitauxneufs.fr et remise en mains propres

Affaire : VINMATH C/ COMMUNE DES HOPITAUX NEUFS
Nos références : Dossier n°20210044 - NB/NC

Madame le Commissaire Enquêteur,

La SCI ANGIMMO, dont le siège social est sis 52 route de Lausanne 25370 LES HOPITAUX NEUFS, ayant pour gérant Monsieur Anthony DUGOIS, et la SAS VINMATH, siégeant également 52 route de Lausanne, et ayant également pour dirigeant Monsieur Anthony DUGOIS, société d'exploitation du supermarché INTERMACHE implanté à la sortie sud du bourg, ont pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme communal qui appelle de leur part les observations suivantes :

A titre liminaire, je rappellerai que la SCI ANGIMMO est propriétaire des parcelles cadastrées ZB 79, 80, 84, 189 et 191, sises « Les Ravières », « Sous les Ravières » et « Les Anchaux », pour une superficie totale de 8 995 m².

Ces parcelles se situent de l'autre côté du rond-point de la déviation de la RN 57, qui marque l'entrée sud de la Commune des HOPITAUX NEUFS.

Cette unité foncière jouxte le territoire de la Commune voisine de JOUGNE et, plus précisément, un vaste tènement extrêmement dégradé sur lequel est implantée une ancienne maison de vacance de la Gendarmerie Nationale (bâtiment d'accueil et bâtiment d'hébergement), un immeuble collectif marqué par un taux de vacance extrêmement élevé, de vastes espaces bitumés faisant office de parking sauvage, ainsi que le chantier d'un immeuble d'habitation abandonné et peu sécurisé, l'ensemble présentant toutes les caractéristiques d'une friche particulièrement inesthétique mais pleinement exposée à la vue des usagers de la RN 57.

En 2016, lorsqu'elle s'est trouvée confrontée de manière prégnante à l'étroitesse de ses locaux et de son parking, devenu insuffisants pour satisfaire les besoins de sa clientèle, la SAS VINMATH a conçu le projet de transférer son activité de l'autre côté du rond-point de la déviation de la RN 57 dans le prolongement de la friche marquant l'entrée nord de JOUGNE, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur.

A l'époque, les élus de la Commune des HOPITAUX NEUFS, ceux de JOUGNE et ceux de la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs avaient accueilli favorablement ce projet de requalification d'un secteur très dégradé tant par la présence de friches que par des aménagements routiers demeurés à l'état brut.

C'est dans ce contexte que la SCI ANGIMMO a acquis les parcelles ZB 79, 80, 84, 189 et 191 sur le territoire des HOPITAUX NEUFS, ainsi que les parcelles AB 421 et 422 situées dans le prolongement sur le territoire de la Commune de JOUGNE.

A l'époque, l'ancien POS des HOPITAUX NEUFS avait classé ce secteur en zone constructible ; les parcelles AB 421 et 422 étaient, pour leur part, classées en zone U-c du Plan Local d'Urbanisme de JOUGNE.

Le scrutin de mars 2020 a totalement rebattu les cartes puisque la nouvelle municipalité a très rapidement affiché son opposition résolue au projet de transfert de l'INTERMARCHE.

La révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite le 5 octobre 2009 et devenue urgente du fait de la caducité de l'ancien POS intervenue en mars 2017, a, ainsi, connu une accélération très forte puisque le débat sur l'orientation du Projet d'Aménagement de Développement Durable a été organisé lors de la séance du Conseil Municipal du 11 janvier 2021.

La Commune des HOPITAUX NEUFS a, en conséquence, opposé un sursis à statuer aux demandes successives de certificat d'urbanisme opérationnel et de permis de construire présentés par le groupement INTERMARCHE pour le compte de son adhérente.

Si la SCI ANGIMMO et la SAS VINMATH ont immédiatement pris acte de la position de la nouvelle municipalité et ont renoncé à leur projet de transfert/extension du supermarché de l'autre côté du giratoire de la déviation de la RN 57, à telle enseigne que le magasin existant vient d'être entièrement rénové, pour un coût de 1 450 000 €, à l'intérieur par le réaménagement complet des espaces de vente, du mobilier d'exposition, notamment frigorifique et à l'extérieur, par la pose d'un bardage bois en façades sur voie, elles ne peuvent rester indifférentes au devenir du magasin, inclus dans la zone UAs et à celui de l'unité foncière située de l'autre côté du giratoire de la déviation de la RN 57, classée par le projet de Plan Local d'Urbanisme en zone Np2.

• Sur la zone UAs :

Le secteur UAs est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont on a bien du mal à définir les principes.

Il est, en effet, indiqué que la programmation du site qui fera l'objet d'une étude ultérieure « aura pour objet de faciliter la mise en œuvre d'un projet urbain en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés », cette programmation mixte devant comporter :

- des espaces dédiés aux tiers lieux
- la permission d'une extension modérée de la grande surface existante et l'ouverture d'une offre complémentaire d'un commerce de moyenne surface avec le déplacement prévu de l enseigne WELDOM, si ce déplacement est maintenu
- des compléments de programmation ouverts à des services, des logements collectifs suivant les orientations habitat du futur SCOT lorsqu'elles seront définies
- des logements sociaux d'intérêt public.

En d'autres termes, les auteurs du projet de Plan Local d'Urbanisme entendent assigner à ce secteur, considéré comme réservoir de foncier disponible, un objectif de renouvellement urbain.

Les contours de la programmation mixte affichée sont cependant très imprécis et en contradiction avec les conclusions du diagnostic territorial.

La densification de ce secteur, que ce soit en activité ou en habitat est, en effet, assujettie au départ des ateliers municipaux et de la Direction des infrastructures routières de l'Etat en secteur UE au nord-est de la Commune, voisine des HOPITAUX VIEUX puis par voie d'extension sur la zone A. Reste qu'aucune indication temporelle de ce transfert n'apparaît dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Et quand bien même la Commune des HOPITAUX NEUFS acquerrait la maîtrise foncière des parcelles incluses dans la ZAD créée en 2022, cela ne conforterait en rien le choix des élus d'éviter l'implantation d'une nouvelle surface commerciale à dominante alimentaire, la Commune ne pouvant en effet peser sur le choix des enseignes.

Dit plus simplement, la volonté affichée par la Commune des HOPITAUX NEUFS de voir s'implanter à côté du supermarché existant, dont le dossier de PLU ne précise curieusement pas l enseigne, la surface de vente de bricolage actuellement exploitée au centre-bourg sous l enseigne WELDOM, n'est, en l'état du projet de Plan Local d'Urbanisme, absolument pas garantie. Le règlement de la zone UAs n'encadre, en effet, aucunement l'implantation des différents types de commerce. A tout le moins, pour clarifier les contours du projet porté par la Commune sur ce secteur, il conviendrait que l'OAP précise que l'extension modérée prévue est celle du supermarché INTERMARCHE.

En d'autres termes, et à rebours de l'objectif clairement affiché dès le préambule du Projet d'Aménagement de Développement Durable, de contenir le développement des activités commerciales sur le territoire communal, l'imprécision du projet porté par la Commune des HOPITAUX NEUFS sur le secteur UAs rend, au contraire, parfaitement possible l'implantation d'une nouvelle surface de vente à dominante alimentaire, de type hard discounteur, qui sonnerait le glas du maintien des commerces encore existants au centre-bourg et déstabiliserait lourdement l'activité de la SAS VINMATH, laquelle, comme il a été rappelé, vient d'investir 1 450 000 € dans la modernisation de son point de vente et qui doit donc pouvoir se projeter utilement sur les 10 prochaines années, correspondant peu ou prou à la durée d'application du PLU.

La SAS VINMATH ne peut donc s'empêcher de penser que tout à leur souci d'interdire purement et simplement tout projet de transfert du supermarché existant, les auteurs du projet de Plan Local d'Urbanisme ont totalement délaissé le développement économique de la Commune pourtant marqué par un exode professionnel massif de ses habitants vers la Suisse.

La Commune des HOPITAUX VIEUX ayant fait choix d'une prohibition totale de l'extension urbaine, aucune réserve foncière susceptible d'accueillir de nouvelles activités économiques et/ou de services qui permettraient de limiter les mouvements pendulaires à but professionnel des nombreux habitants n'a donc été identifiée dans le projet de PLU. Le secteur UE se voit en effet attribuer un objet unique : l'accueil éventuel de la DIR et des ateliers municipaux.

Or, le rapport de présentation pointe très clairement la dépendance de la Commune des HOPITAUX NEUFS vis-à-vis de l'économie helvétique (cf. p. 129 et 130). En ce sens le Plan Local d'Urbanisme des HOPITAUX VIEUX est en contradiction avec le SCOT du Pays du Haut-Doubs en passe d'être approuvé, lequel prévoit en axe n°3 de son Projet d'Aménagement de Développement Durable d'asseoir les centralités et le maillage du territoire dans le but de promouvoir un équilibre territorial où chaque entité propose emplois, habitat et services à son échelle, en fonction de son projet et de son identité.

L'axe 9 du Document d'Orientations et d'Objectifs du projet du SCOT, intitulé « Organiser le développement économique dans le Haut-Doubs » a en outre identifié l'ensemble composé par les Communes des HOPITAUX NEUFS, de JOUGNE et de METABIEF comme un bourg centre structurant et prévoit, en prescription n°45 : « Définir des enveloppes foncières pour le développement économique au sein des sites dédiés », qu'à l'échelle du territoire couvert par le SCOT, 85 hectares d'enveloppe foncière, dont 15 ha dévolus à la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs devront être identifiés. Cette prescription précise en outre « qu'afin d'anticiper la délocalisation des entreprises suisses au plus près de la frontière, l'offre de foncier économique est renforcée sur les axes routiers permettant d'accéder à la frontière franco-suisse ».

A l'évidence donc, le secteur UAs aurait dû, dans cette logique, être retenu par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme des HOPITAUX NEUFS comme site d'implantation préférentiel de nouvelles activités économiques.

En faisant choix, au contraire, d'une sanctuarisation de fait de l'existant, les auteurs du Plan Local d'Urbanisme ne s'inscrivent nullement dans la dynamique prévue par le SCOT.

Mais cela n'est pas tout.

Comme il a été indiqué, la programmation mixte prévue mêlant activités économiques et logements dans ce secteur est quelque peu contradictoire avec les conclusions du diagnostic territorial.

Le rapport de présentation indique, en effet, en page 145, que ce secteur, correspondant à une bande étroite, est encaissé et peu ensoleillé, qu'il est orienté au nord-est et est exposé à la voie rapide de contournement à 150 m, l'encaissement accentuant les nuisances sonores liées au trafic important de la RN 57 (plus de 10 000 véhicules par jour).

On peut, dès lors, s'interroger sur l'opportunité de développer une offre de logement dans ce secteur.

En tout cas et en l'état, le zonage retenu, ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n'apportent aucune garantie de pérennisation de l'activité commerciale existante dans ce secteur.

La SAS VINMATH suggère donc le reclassement de tout ou partie de ce secteur en zone UE et réaffirme en toute hypothèse sa volonté d'être partie prenante à l'aménagement de ce secteur, en participant au programme de construction esquissé à très grands traits par l'OAP, ou, à plus brève échéance, en se portant acquéreur des emprises qui seraient délaissées par la DIR et les ateliers municipaux. Et dans une telle perspective, la SAS VINMATH pourrait utilement s'appuyer sur les services d'ingénierie du Groupement INTERMARCHE pour concevoir l'opération mixte souhaitée par la Commune.

• Sur le secteur Np2 :

Le vaste terrain dont est propriété la SCI ANGIMMO au lieudit « Sous rosières », de l'autre côté du giratoire, se voit, aujourd'hui, grevé de pas moins de 3 causes d'inconstructibilité :

- Le classement en zone Np2 au sein de laquelle sont autorisés les seuls aménagements à haute valeur paysagère et écologiques et ceux liés à l'organisation d'un stationnement limité.
- L'emplacement réservé n°2 d'une superficie, semble-t-il, de 662 m² en vue de la création d'un espace de stationnement ouvert aux départs de randonnées ou au covoiturage
- Le tracé d'un chemin piétonnier reliant le futur parking au centre-bourg.

En d'autres termes, ce terrain est radicalement inconstructible et met définitivement à bas toute velléité de transfert du supermarché, ce dont la SCI ANGIMMO et la SAS VINMATH ont pris acte depuis près d'un an, désormais.

Il n'en demeure pas moins que le traitement de cette emprise foncière par le Plan Local d'Urbanisme interroge.

Les auteurs du Plan Local d'Urbanisme raisonnent, en effet, à l'échelle strictement communale alors que, comme il a été rappelé, ce terrain se situe dans le prolongement immédiat d'un secteur ayant vocation à être profondément remanié et réhabilité sans donc qu'aucune réflexion d'ensemble à l'échelle des deux Communes n'ait été menée, ce qui est éminemment regrettable à l'heure de la généralisation des PLU intercommunaux.

Et si les auteurs du Plan Local d'Urbanisme avancent comme objectif de créer une coupure paysagère entre les deux Communes, celui-ci n'est aucunement justifié par le rapport de présentation.

Le secteur de la Porte de Vaud est, en effet, caractérisé par une artificialisation extrêmement importante des sols du fait des aménagements routiers réalisés en 2000 et par la présence de la large route d'accès à la carrière, entaillant de manière très sensible le versant boisé.

De fait, cette coupure paysagère n'est, en réalité, qu'un vaste ensemble de délaissés de voirie, très artificialisé (cf rapport de présentation p. 83) faisant pour partie fonction de dépôt, le secteur Np2 jouxtant l'infrastructure routière servant d'ailleurs de dépôt de matériaux de revêtement routier à la D.I.R.

La notion de coupure paysagère est donc parfaitement artificielle. Quant aux objectifs de requalification, ils sont très vagues, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante ne définissant nullement les opérations de renaturation envisagées et ne contenant d'ailleurs aucun schéma de principe. Le classement de ce secteur en zone Np est donc, en l'état, injustifié.

Surtout, la création d'un emplacement réservé en vue de l'aménagement d'un parking pour les randonneurs ou pour le covoiturage vient justement contrecarrer cet objectif de renaturation et de revalorisation paysagère.

Les auteurs du Plan Local d'Urbanisme font, en effet, totalement abstraction de la topographie des lieux qui s'organisent en deux plateaux successifs s'élevant depuis la limite avec la Commune de JOUGNE.

Le secteur Np2 occidental est n'est donc susceptible d'être desservi par la route menant à la carrière qu'après réalisation de très importants travaux de terrassement, le sol de cette emprise surplombant la route d'au moins 2 mètres, comme le confirme le relevé topographique ci-joint.

Par suite, comme l'a d'ailleurs relevé la Direction Départementale des Territoires dans son avis, la réalisation de ce parking est assujettie à la réalisation d'importants travaux de voirie, ce qui vient précisément contredire l'objectif affiché de réhabilitation et renaturation de ce secteur.

Surtout, la prévision de l'implantation d'un nouveau parking dédié au covoiturage va nécessairement aggraver le mitage du paysage, sans aucune plus-value pour le territoire.

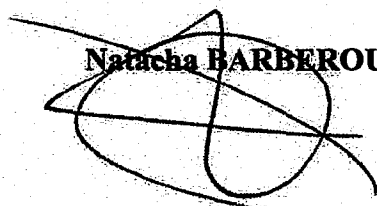
Dit plus prosaïquement, en créant un nouvel espace de covoiturage, soi-disant en concertation avec la Communauté de Communes, mais le dossier de projet de PLU est vierge de toute indication à ce sujet, la Commune des HOPITAUX NEUFS entend favoriser le travail frontalier, en contradiction avec l'objectif pourtant affiché de limiter les déplacements.

Pour l'ensemble de ces motifs, et alors encore une fois que cet emplacement présente un intérêt stratégique pour le développement futur de la Commune, conformément aux prévisions du SCOT, le classement du terrain de la SCI ANGIMMO en secteur Np2 est injustifié.

De par son emplacement privilégié, ce secteur avait vocation à être classé en zone U, voire AU. Encore une fois, la SAS VINMATH, qui a tiré les conséquences de la volonté de la Commune de voir le supermarché INTERMARCHE se développer sur son site actuel en engageant de lourds travaux de rénovation de son magasin, a définitivement abandonné son projet de transfert-extension sur les terrains de la SCI ANGIMMO. Pour autant, cette dernière ne peut se résoudre à voir ces parcelles sous-employées et rappelle en tant que de besoin qu'ayant largement étudié les potentialités de ce secteur, elle est volontaire pour participer à son aménagement cohérent, en phase avec l'attractivité économique du territoire prônée par le futur SCOT.

Je vous saurai gré de bien vouloir relayer ces observations auprès de la Commune des HOPITAUX NEUFS et, en toute hypothèse, d'y apporter réponse dans votre rapport.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.


Naticha BARBEROUSSE

PJ : relevé topographique des parcelles de la SCI ANGIMMO



COMMUNE LES HOPITAUX NEUFS	
PARCELLES	SURFACE (m ²)
ZB 02	974
ZB 79	450
ZB 81	1370
ZB 84	3902
A 169	403
A 191	1996
Total	8995



Projet : **Transfert et Extension d'un Magasin INTERMARCHÉ**
 ROUTE DES ALPES - RN57
 25370, LES HOPITAUX NEUFS



SA IMMOBILIERE EUROPEENNE
 DES MOUSQUETAIRES
 24, rue Auguste Chabrières
 75015 PARIS

PLAN MASSE - EXISTANT -
 20-01 -CDAC- A3 Plan Masse EX 002
 DOSSIER CDAC
 Date 04/10/2021
 Echelle : 1/7500
 Suivi par : S.Le

TR: Observations de la SCI ANGIMMO et de la SCI ANCHAUX

à : y.guyoton@orange.fr

De : Natacha BARBEROUSSE <n.barberousse@cabinet-barberousse.fr>

Envoyé : mercredi 15 novembre 2023 10:43

À : plu@mairiehopitauxneufs.fr

Objet : TR: Observations de la SCI ANGIMMO et de la SCI ANCHAUX

Natacha BARBEROUSSE

AVOCATE

Spécialiste en droit public

14 rue Jules Violle 21000 DIJON

Tél. : 03 80 73 63 90

-
Attention changement adresse email : n.barberousse@cabinet-barberousse.fr

Ce courrier électronique et ses pièces jointes sont couverts par la confidentialité et/ou le secret professionnel. Si vous n'en êtes pas le destinataire, vous êtes tenu de n'en conserver aucune copie, sous quelque forme que ce soit, ni d'en révéler à quiconque son contenu. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce courrier électronique, vous êtes prié d'en aviser immédiatement l'expéditeur.

This email, including any attachments, is confidential and may be privileged. If you are not the intended recipient, you should not keep this message or its attachments or disclose their contents to any other person. If you are not the intended recipient of this email, you are requested to immediately notify the sender.

De : Natacha BARBEROUSSE

Envoyé : mercredi 15 novembre 2023 10:41

À : 'plu@hopitauxneufs.fr' <plu@hopitauxneufs.fr>

Objet : Observations de la SCI ANGIMMO et de la SCI ANCHAUX

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint les observations de la SCI ANGIMMO et de la SCI ANCHAUX sur le projet de PLU des HOPITAUX NEUFS. Monsieur Anthony DUGOIS viendra ce soir à votre permanence vous les remettre en mains propres et vous apporter des précisions.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération dévouée.

Natacha BARBEROUSSE

AVOCATE

Spécialiste en droit public

14 rue Jules Violle 21000 DIJON

Tél. : 03 80 73 63 90

-
Attention changement adresse email : n.barberousse@cabinet-barberousse.fr

Ce courrier électronique et ses pièces jointes sont couverts par la confidentialité et/ou le secret professionnel. Si vous n'en êtes pas le destinataire, vous êtes tenu de n'en conserver aucune copie, sous quelque forme que ce soit, ni d'en révéler à quiconque son contenu. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce courrier électronique, vous êtes prié d'en aviser immédiatement l'expéditeur.

This email, including any attachments, is confidential and may be privileged. If you are not the intended recipient, you should not keep this message or its attachments or disclose their contents to any other person. If you are not the intended recipient of this email, you are requested to immediately notify the sender.

Pièces jointes (2)



Observations de l...



Observations de l...

PILLOU Alain
41 Route de Lausanne
25370 Les Hôpitaux Neufs

Monsieur le commissaire
enquêteur.

Je suis propriétaire du terrain situé
41 route de Lausanne sur la commune des
Hôpitaux Neufs sur lequel sont actuellement
construits des bâtiments agricoles ainsi que ma
maison d'habitation.

Depuis 12 années, j'exerce une activité agricole
d'élevage sur ce site dont la localisation pose
de nombreux problèmes à mon exploitation.

Les flux importants sur la route de Lausanne
rendent compliqué les déplacements des animaux ainsi
que les déplacements en tracteur.

Les nuisances classiques liées à toute exploitation
agricole sont accentuées car l'exploitation se trouve
dans le tissu urbain, ce qui génère des plaintes des
riverains.

Pour ces raisons, mon expérience en tant qu'agriculteur
m'amène à penser que cet emplacement n'est pas adapté
au bon fonctionnement sur le long terme d'une activité
agricole.

En cas d'arrêt de mon activité, ces contraintes
s'imposeraient de la même manière à tout autre
agriculteur sur le même site.

Où, en raison des contraintes évoquées précédemment que présente l'emplacement dans le cadre du fonctionnement d'une activité agricole, je souhaite que ma propriété reste constructible à travers un classement en zone UB, sur les terrains actuellement occupés par mes bâtiments agricoles et ma maison.

Aujourd'hui reliée à tous les réseaux, situés en tissu urbain et à grande proximité du centre-ville de la commune, sur l'axe principal de celle-ci, ce classement me paraît plus approprié à ma propriété. Cela me permettrait d'envisager sereinement une sortie d'activité ainsi que mon avenir, ma maison d'habitation étant localisée sur le terrain.

Si je devais avoir une activité agricole, je ne souhaite pas être bloqué et contraint de voir s'installer devant chez moi une autre activité agricole à grande proximité de ma maison sans avoir de maîtrise dessus.

Je souhaiterais de plus pouvoir envisager d'autres projets, la mise en place d'autres activités sans être contraint de quitter mon terrain.

Je me permets donc de vous solliciter par ce courrier afin que vous considériez ma demande de modification du zonage actuellement prévu dans le PLU pour mon terrain, passant de la zone A à la zone UB.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.



Première
demande

PLU CHALET LA CHAMPAGNE parcelles 140 A 140847 m2
SCI La Champagne Famille Delcey Christine

Avoir une reconnaissance sur mes terres, de mon activité agricole liée aux plantes (PPAM), aux abeilles, à la gestion de forêts, au pâturage occasionnel, à la sauvegarde de la biodiversité ainsi que l'accueil pédagogique d'initiation aux plantes et en éco gites autonomes *Bienvenue à la ferme*

Eviter de figer la destination de mes terres et des constructions à la seule vocation agricole car il est nécessaire de nos jours de prendre en compte un changement de destination ou tout du moins une diversification agricole qui la rend plus pertinente, plus viable et plus respectueuse de l'environnement en y introduisant en plus la notion de sensibilisation, d'éducation et d'éco responsabilité en matière de respect de l'environnement

Les espaces essentiellement naturels de la propriété, regroupant des milieux diversifiés (pelouses sèches, pâturages massifs boisés et réserves de plantes PPAM) participent à la richesse écologique, faunistique et floristique et à certains enjeux écologiques non négligeables.

Par un sous zonage écotourisme dans le PLU ou classement en STECAL, c'est non seulement prendre en compte mes activités agricoles de diversification mais aussi permettre de les pérenniser, de les optimiser, d'en assurer leurs viabilités et leurs transmissions à mes enfants tout en garantissant la préservation de ces espaces naturels remarquables en se protégeant d'une éventuelle agriculture intensive et destructive des milieux pastoraux.

NB zone Agricole avec sous zonage

At= sous zonage = Secteur de taille et de capacité d'accueil limité de la zone agricole admettant une mixité de destination lié au tourisme.

Suggestion

At éco= sous zonage = 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.





ou Zone Ap et A t'écó

Îlots STECAL à préserver dans la zone d'activité agricole diversification existante PPAM (Plantes à Parfum Aromatiques Médicinales) et écogites Bienvenue à la ferme :

- * arbres remarquables.  Balançoire  hutte en bois/ tipi. 
- Cabanes/ espaces soins et massages.  ruches.  Mare/ récup eau 
- observatoire oiseaux / Nichoirs à chouettes de Tengmalm 
- Accueil éco-gite  Zone activité agricole diversification PPAM et éco tourisme 

La champagne Christine Delcey

Christine Delcey Christine

Bonjour madame Guyoton Yolande

Je me permets de revenir vers vous car après consultation plus détaillée du rapport du PLU des Hôpitaux Neufs, je viens de constater qu'il y a manifestement une confusion entre mes terres et celle de mon voisin (non agriculteur, non résidant) qui m'a vendu l'alpage La Champagne et qui effectivement ne fait rien dans les normes pour en déplaire à la commune. Je tiens juste à ce que la qualité paysagère résultant de ma gestion et de mon activité agricole ne soit pas confondue, sous évaluée et reconnue individuellement au même titre que mes activités agricoles et éco tourisme (qui ne sont même pas citées dans le rapport).

Je souhaiterais donc que soit précisé dans les rapports :

*Mon activité agricole à titre principal diversification PPAM (Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales), filière bovine occasionnelle et apiculture en cours

*Mon activité agri et éco tourisme pour assurer la viabilité et la durabilité de l'activité en permettant de payer les prêts de l'achat conséquent du domaine et des travaux d'entretien.

*Mon désir dans un intérêt général et écologique de préserver et protéger mes écosystèmes d'une agriculture classique moins respectueuse (par exemple la protection d'espèce comme la Gagéa Luthéa, la gentiane jaune...)

*De classer peut-être ~~les 7 ha de ferme~~ les 7 ha de fermage pâturage bovins) en zone A protégée pour éviter l'irréversible.

*de classer le reste 7 ha PPAM + chalets d'accueil en zone A T éco pour la viabilité de mes activités et sa légitime pérenité.

At éco = sous zonage = 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.

Je peux revenir vers vous pour des compléments d'infos pour le final le 15 oct à 19h.

Avec tous mes remerciements

Christine Delcey Moullet
Chalet La Champagne

NB Déjà acté et réalisé :

Considérant que j'ai eu un accord de PC en tant que statut de chef d'exploitation agricole à titre principal et les constructions nécessaires à l'activité

Cf à Dossier PC 025 307 19 P0002

voir / Procès verbal 7 Nov 2018

Avis favorable de Chambre Agri du 12/3/19

Consultation Service Eco Agri et Rurale (EAR) de la DDT du 13/2/19 favorable tacite

Avis favorable du préfet 14/2/19

AP = densité troupeau adaptée au 7 ha
(préservée) pour éviter surpâturage.
pâturage non précoce
Pas d'intrants, Pas d'engrais, Pas
de pesticides, pas de boues, de déchets
verts
Pas de coupes ^{arbres} sans autorisation.



SCI JULMAT.R
Mr et Mme REGAZZONI Christophe
29 Rue de la Seigne
25370 LES HOPITAUX-VIEUX
christophe.regazzoni@orange.fr
06 74 05 91 95

Madame le Commissaire Enquêteur
Commune des HOPITAUX-NEUFS
1 Place de la Mairie
25370 LES HOPITAUX NEUFS

Les Hôpitaux-Vieux,
Le 15 Octobre 2023

Objet

**Enquête publique sur le projet de révision du PLU Commune des HOPITAUX-NEUFS
PC 30721P011**

Madame le Commissaire Enquêteur,

Lors de notre entretien en date du samedi 14 octobre dernier, nous vous avons exposé notre situation quant au dépôt de permis de construire concernant le permis cité en objet et qui est à ce jour « sursis à statuer ».

Pour rappel les parcelles concernées sont : section AC 498 et 287. Au vu du projet de PLU ces deux parcelles seraient classées en Zone Naturelle. Hors, dans ce secteur géographique, nous ne pouvons que constater que nos parcelles sont enclavées de constructions.

Nous sommes étonnés de l'argument mis en avant concernant le risque géologique n'ayant pas d'étude de sol réalisée à ce jour. Néanmoins, nous proposons pour lever tout doute la réalisation d'une étude de sol G1.

A l'issue du permis de construire, nous nous engageons à réaliser une étude de sol plus poussée de type G2 qui servira de support à la réalisation des études et plans techniques par les ingénieurs civils mandatés.

Je vous saurai gré de bien vouloir revoir ce classement quant à nos parcelles concernées et les maintenir en zone constructible.

Je vous adresse, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

SCI JULMAT.R
Christophe REGAZZONI



OBJET DE L'ENQUÊTE

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LES HÔPITAUX-NEUFS

ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Arrêté n° 2023-13 en date du : 25 septembre 2023

de : M. Philippe Boyer, MAIRE (1)
de : (1)

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M^{me} Yolande Guyton

Président de la

commission d'enquête : M^{me} Yolande Guyton qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M. qualité
M. qualité
M. qualité
M. qualité

Membres suppléants : M. David Druot qualité Commissaire enquêteur
M. qualité
M. qualité
M. qualité

Durée de l'enquête : 36 jours

Date d'ouverture : 11 octobre 2023 Date de clôture : 15 novembre 2023

Siège de l'enquête : Mairie de LES HÔPITAUX-NEUFS

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : MAIRIE et lors des permanences :
Samedi 14 octobre 2023 de 8h00 à 12h00
Lundi 6 novembre 2023 de 18h00 à 22h00
Mercredi 15 novembre 2023 de 18h00 à 22h00

CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)

comportant : 21 feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à plu@hainehopitauxneufs.fr

RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le 14/10/23 de 9 heure - à 19 heure -
le 06/11/23 de 19 heure - à 22 heure -
le 15/11/23 de 19 heure - à 22 heure -
le de heure à heure
le de heure à heure

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2)
le de heure à heure
le de heure à heure
le de heure à heure
le de heure à heure
le de heure à heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de).
(3) Rayer la mention inutile.

M^{me} VUILLEUMIER Chrystèle

Zone de la sablière

25370 Les Hôpitaux-neufs.

J'habite au dessus du village au bord de la "falaise" qui domine au dessus du monument aux morts. Une partie de ce périmètre m'appartient. Je suis résidente sur ce terrain (mes parents avant moi) depuis 1967. Le terrain s'effrite de + en + avec une pente d'environ 60 cm que l'on peut constater à la banque qui est mon jardin. Les arbres existants ont leurs racines à nu. Le terrain est une sablière et donc dévalable.

Lorsque l'immeuble derrière l'ancien gardamman a été construit, donc juste en dessous de chez moi, il y a eu un éboulement que j'avais fait constater à l'époque. Il m'avait été dit que ce n'était pas grave et que ça ne constituait pas un risque pour moi. Au vu de l'évolution de la situation, du terrain et du glissement de terrain que je constate, je suis malgré tout inquiète.

Il m'a été rapporté que un nouvel immeuble devait peut-être se construire à nouveau en bas de ma "falaise" et j'ai eu très peur que cela perturbe de manière importante et dangereuse mon terrain déjà fragilisé, ainsi évidemment que ma maison.

Je demande donc que plus rien ne soit construit pouvant modifier cette sablière fragile.

Je reste à disposition par que vous veniez constater l'évolution du terrain au fil du temps.

Chrystèle
Vuilleumier.

M^{re} Vivier Ana

mandataire pour la copropriété "La Sablière"

de 3 logements 1^{er} M^{re} Kowalczyk Patricia

2^{em} M^{re} Grosjean Claire

3^{em} M^{re} Vivier David.

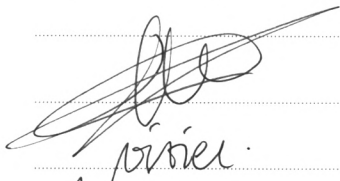
situé au 3 Rue de la Sablière. 25370 Les Hopitiaux Neuf.

Habitant dans le village depuis 2004 et commençant également la population a augmenté avec diverses bâtiments, lotissement qui on été construit. La circulation des véhicules a augmenté notamment dans ma Rue de la Sablière qui même a une impasse de la Combette où il a été construit 2 bâtiments, qui a engendré beaucoup de circulation et de bruit nuit et jour.

J'ai appris, qu'il y avait le propriétaire d'un terrain se situant derrière le 2^{eme} bâtiment de l'ancienne gendarmerie voulait faire construire un autre bâtiment dans la butte de la Sablière et que le passage des habitants se feraient par la cour que nous partageons avec les telecoms et la commune. Notre inquiétude serait d'avoir du passage a haute vitesse et intempesif. Notre bâtiment serait pris en sandwich entre 2 routes. Il nous serait compliqué de stocker la neige l'hiver, nous stationner et sortir de notre garage. Nous avons des enfants qui jouent dans cette cour en sécurité ce ne sera plus le cas si ce projet est fait. Les telecoms se gèrent également lorsqu'ils interviennent dans leurs cabines. Nous demandons donc pour que notre vie reste celle de village et non de villes, c'est à dire de tranquillité auditive et sécurité pour nos enfants que ce bâtiment ne se fasse pas. Je joint des photos par mail

de la rue que nous avons déjà et que le bâtiment déjà construit, il y a quelques années derrière l'ancienne gendarmerie n'était pas à faire.

Si ce bâtiment viendrait à se faire, je pense partir du village aussi arrête mon commerce. Je ne veux pas d'un village de figurer comme il peut y avoir dans les communes autour.




Amiel.
Ane.

Egalement propriétaire au 3 rue de la Sablière, j'ai entendu de la construction, sur sol calcaire, meuble et pas stable risquant de causer des problèmes d'affaissement et de ruissellement.

Nous (copro de 3 rue de la Sablière) ne souhaitons donc pas de construction à cet endroit.

Cordialement

Cécile Guépin-Royer 

Suite à l'enquête public du 15.11.23, je viens concernant la zone non constructible en G2.

En effet étant propriétaire du chalet de la parcelle n°0184 et 0527 je m'inquiète fortement de la stabilité du terrain suite au projet immobilier demandé sur les parcelles 0287 et 0498. Lors de la construction du premier bâtiment de ce même propriétaire, une grande bande de terrain avait glissé. Je m'oppose donc totalement à ce projet.

Homme Chalet Antoine 3 rue de la sablière

TR: Photos pour plu

à : y.guyoton@orange.fr

-----Message d'origine-----

De : David VIVIER <ana.vivier@orange.fr>

Envoyé : mercredi 15 novembre 2023 21:21

À : plu@mairiehopitauxneufs.fr

Objet : Photos pour plu

Bonjour vous trouverez ci joint des photos montrant clairement la bêtise pour la construction de ce premier bâtiment..
On peut observer la descente du talus et un sapin en moins par rapport au photo prise aujourd'hui....
Aussi le passage dans notre cour fera qu'on sera pris en sandwich dès 2 côtés et que notre co-pro sera à ras de route dès 2 côtés

Cordialement

Ana vivier

Ps ..photo du petit écureuil qui nous rend visite tout les jours et qui vit sur ce terrain

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Pièces jointes (8)



20231115_211104...



20231115_211058...



20231115_170840...



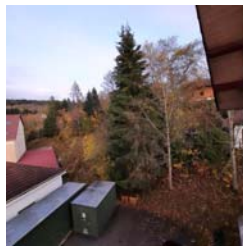
20231115_170830...



20231115_170827...



20231115_170817...



20231115_170812...



20231103_08192...

TR: Servitude Parcelle no 0143

à : y.guyoton@orange.fr

Bonjour Madame Guyoton

Je vous transmets les mails reçus pour donner suite à l'enquête publique
Vous en souhaitant bonne réception.
Cordialement,

Vanessa JEANNIN

De : Bertrand Peultier <bertrand.peultier@free.fr>**Envoyé :** mercredi 15 novembre 2023 22:26**À :** plu@mairiehopitauxneufs.fr**Objet :** Servitude Parcelle no 0143

Bonjour,

Je suis actuel propriétaire des parcelles 0145 et 0144 (construite en habitation).

Je souhaite porter a votre connaissance une servitude sur la parcelle voisine 0143 située en zone UA et identifié dans le PLU en zone « orange » libre d occupation.

Cette servitude interdit toute construction « ayant vocation a habitation ou a garage ».

Cette servitude est décrite dans un acte notarié qui m a été confirmé par mon notaire comme étant toujours valide.

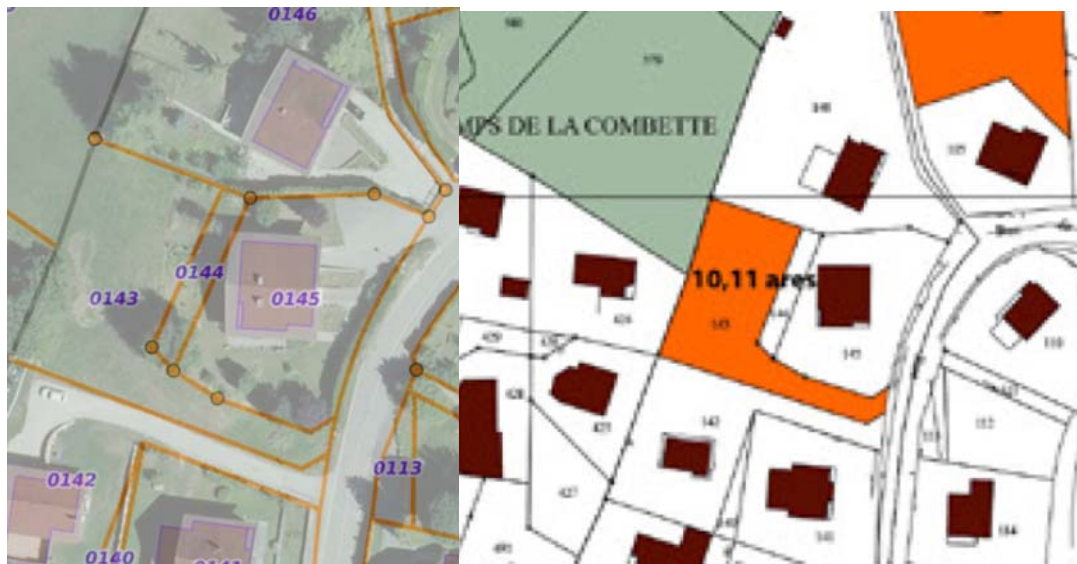
Cordialement,

Bertrand Peultier

9 route de la rochette

25370 LES HOPITAUX NEUFS

06 10 39 35 80

Envoyé à partir de [Courrier](#) pour Windows

Pièces jointes (2)



EBEFC26827E34...



8BAB5AD58D244...