

epode

---

# MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « ZONE D'ECHANGE » AVEC LE PLU

---



Commune de  
**Hauteluce**  
*Village de Lumière*

COMMUNE DE HAUTELUCE

Dossier 23128

## Notice explicative

*Certifié conforme et vu pour être  
annexé à mon arrêté en date du :* - 1 MARS 2024

*Le Maire :*





# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
1.1.....PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE	
4	
1.2..... SITUATION & HISTORIQUE DU LOTISSEMENT DE LA « ZONE D'ECHANGE »	
6	
1.2.1. LA CREATION DU LOTISSEMENT.....	6
1.2.2. L'EVOLUTION DU CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT (2016).....	7
1.3..... CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE	
7	
<b>2. ÉVOLUTION DU CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT.....</b>	<b>9</b>
2.1..... LE PROJET	
9	
2.2..... LES ORIENTATIONS DU PLU	
10	
2.2.1. ZOOM SUR L'INSERTION PAYSAGÈRE .....	15
2.2.2. ZOOM SUR LA RETRAIT DE PARCELLES DU PLAN DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT.....	16
2.2.3. ZOOM SUR LE RETRAIT DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PLANTATION .....	16
2.3..... ÉVOLUTIONS DES PIECES REGLEMENTAIRES DU LOTISSEMENT « ZONE D'ECHANGE »	
17	
2.3.1. ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 1 DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « ZONE D'ECHANGE ».....	17
2.3.2. ÉVOLUTION DU PLAN DE COMPOSITION .....	19
2.3.3. ÉVOLUTION DE L'ARTICLE 3 CONCERNANT LES DESTINATIONS AUTORISEES AU SEIN DU	
LOTISSEMENT .....	21
2.3.1. ÉVOLUTION DES ARTICLES 5,6,7, 16 ET 17 CONCERNANT L'ARCHITECTE EN CHEF .....	22
2.3.1. SUPPRESSION DE L'ARTICLE 11 CONCERNANT LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS .....	25
2.3.2. CORRECTION D'UNE ERREUR DE PLUME AU SEIN DE L'ARTICLE 9.....	25
2.3.3. TABLE DE CORRESPONDANCE ANCIEN/NOUVELLE ARTICLE.....	26

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Présentation synthétique de la Commune

Hauteluce est une Commune de 759 habitants qui s'étend sur environ 62,39 km<sup>2</sup> et à environ 20 km d'Albertville et à 25 km d'Ugine. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération d'Arlysère qui rassemble 39 Communes et met en œuvre le SCoT dont la dernière modification a été approuvée en 2018.

La Commune d'Hauteluce fait l'objet d'une polarisation importante puisque la station se trouve en amont du village. En effet, on peut parler :

- D'un pôle touristique sur le secteur du front de neige où les principaux enjeux sont le maintien de l'attractivité par une offre diversifiée d'activités, services et logements
- D'un pôle villageois qui revêt des enjeux bien différents notamment le maintien des populations permanentes par une offre de logements en accord avec les parcours résidentiels des ménages

Il convient de préciser que la Commune est un village d'altitude, d'ailleurs l'armature territoriale du SCoT identifie Hauteluce comme « Village balcon sur plaine ». Au-delà de son caractère de village montagnard, la Commune est dotée d'un domaine skiable qui se répartit sur deux stations de ski distinctes :

- Les Saisies et plus généralement l'Espace Diamant
- Le Val Joly qui fait partie du complexe Contamines Montjoie



La dynamique touristique est donc particulièrement importante et représente le principal moteur économique de la Commune. Les chiffres autour du parc de logements attestent de cette dynamique puisqu'on compte 3 622 résidences secondaires, soit environ 90 % du parc de logements du territoire.

Au regard des enjeux autour du ZAN, il apparaît aujourd'hui nécessaire de permettre le développement de la Commune en faveur du tourisme tout en adoptant une gestion économe du foncier.

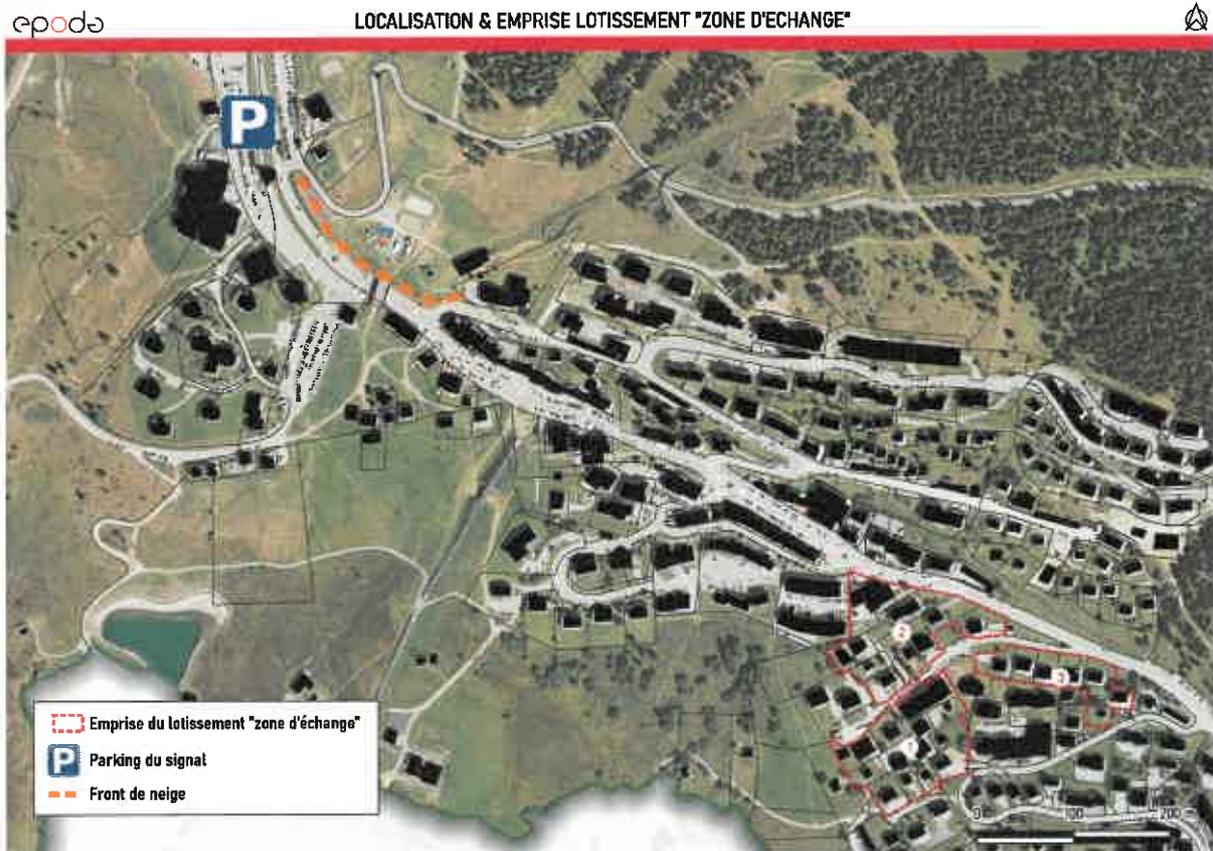
C'est dans ce contexte qu'intervient la présente mise en concordance du cahier des charges du lotissement « zone d'échange » avec le PLU.



## 1.2. Situation & historique du lotissement de la « zone d'échange »

### 1.2.1. La création du lotissement

Le permis d'aménager portant sur le lotissement « zone d'échange » a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 octobre 1970. Le dossier ayant fait l'objet de l'arrêté comportait : un règlement de lotissement, un cahier des charges et un plan de composition. Il convient de préciser que le lotissement se trouve à proximité immédiate du front de neige des Saisies et se divise en 3 secteurs distincts. Le permis initial a identifié 28 lots comme présentés dans les cartographies ci-dessous :



Le lotissement a fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux (30 septembre 1977 et 23 août 1978) supplémentaires en raison d'éléments modificatifs portant sur le projet. Enfin, le préfet a délivré un certificat le 7 décembre 1978 afin d'attester de la conformité des travaux au regard des autorisations délivrées.

Fiche technique du lotissement	
Date de création	1970
Superficie	Environ 3,3 ha
Lots	29

### 1.2.2.L'évolution du cahier des charges de lotissement (2016)

Une première évolution du cahier des charges du lotissement a été arrêtée le 4 août 2016. Cette évolution du cahier des charges a permis :

- L'évolution du règlement écrit du cahier des charges notamment les articles 1,3,5,17 afin de favoriser la densification douce du lotissement
- L'évolution du plan de composition afin de rajouter un lot en dent creuse

Cette évolution traduisait d'ores et déjà le souhait de densifier le lotissement afin de limiter les consommations d'espace et de continuer le développement de la station.

Fiche technique du lotissement après 1 <sup>er</sup> évolution	
Date d'évolution	2016
Superficie	Environ 3,3 ha
Lots	30

## 1.3. Cadre réglementaire de la procédure

Le présent document va permettre d'explicitier les différentes évolutions qui vont porter sur le cahier des charges du lotissement « Zone d'échange ». Avant, de présenter les diverses évolutions réglementaires des éléments du lotissement, il apparaît nécessaire de préciser le cadre légal de la procédure.

Aussi, il convient de préciser que la procédure est à l'initiative de la Commune d'Hauteluce conformément à l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme qui précise : *« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »*

Toutefois, le lotissement à plus de 10 ans et par voie de conséquence il semble que le règlement et les règles d'urbanisme du cahier des charges soient caducs en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme : *« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové [...]»*

Au regard des éléments susmentionnés, pour que le POS (à l'époque) s'impose aux règlements de lotissement, il convenait que le Maire le stipule aux colotis. Ainsi, cette formalité administrative a été exécutée puisque le Maire a affiché en Mairie et a adressé un courrier à l'ensemble des colotis le 15 octobre 1992 en précisant que la substitution de plein droit des règles d'urbanisme aux règles du lotissement prendrait effet le 15 avril 1993.

À la suite de cette information, aucune majorité de colotis n'a demandé le maintien des règles d'urbanisme du lotissement.

Si le règlement du lotissement est caduc pourquoi engager une évolution des pièces du dossier ?

L'alinéa 3 de l'article L.442-11 du CU précise « *Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes* ». Aussi, la caducité des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges ne s'applique pas aux colotis qui peuvent en exiger le respect.

*Au regard du cadre réglementaire et des projets communaux, il apparaît nécessaire de mettre en concordance le cahier des charges de lotissement avec le PLU*

Pourquoi engager une évolution du cahier des charges au titre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme qui précise « *l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges [...],* alors que les terrains appartiennent au SIVOM ?

Le choix de la procédure L.442-10 du CU s'est fait sur deux critères :

- **Le statut et les compétences du SIVOM des Saisies** : Un SIVOM est une catégorie d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) sans fiscalité propre qui permet à certaines Communes de s'associer pour l'exercice d'une seule ou de plusieurs compétences. Aussi, le SIVOM des Saisies regroupe les Communes d'Hauteluce, Villard-sur-Doron et Crest-Voland et a notamment pour mission : « *La programmation, construction, gestion d'équipements et infrastructures touristiques ou de loisirs autres que celles prévues aux compétences obligatoires, des aménagements liés aux sports et activités de tourisme ainsi que leur promotion* » (article 6.3 – Statut du SIVOM des Saisies).
- **L'impossibilité de mobiliser la procédure décrite au L.442-10 du CU** : Il faut que 2/3 des colotis détenant ensemble au moins la moitié de la superficie d'un lotissement ou l'inverse décident de modifier le cahier des charges et de saisir le maire d'une demande de modification, que celui-ci prend par arrêté. Il est alors possible de s'exonérer d'enquête publique. À ce jour les conditions de majorité de l'article L.442-10 ne sont pas remplies. C'est la raison pour laquelle la commune, le SIVOM se sont inscrits dans la procédure prévue à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme

*Aussi la mobilisation de la procédure L.442-11 du CU semble totalement légitime au regard des statuts et compétences du SIVOM des Saisies*

## 2. ÉVOLUTION DU CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT

### 2.1. Le projet

Depuis les années 1970, le Code de l'Urbanisme ainsi que les objectifs poursuivis par les dynamiques constructives ont fortement évolué. Aujourd'hui, l'habitat individuel n'apparaît pas comme la meilleure solution permettant de conjuguer cadre de vie et préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Les récentes lois à savoir les Grenelles de l'environnement I & II, ALUR, le Plan Biodiversité ont demandé aux collectivités d'adopter un urbanisme plus sobre limitant les consommations foncières. Plus récemment, la loi climat et résilience vient mettre un coup d'accélérateur à cette économie de foncier puisqu'elle demande aux collectivités de diviser par deux les consommations d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) vis-à-vis de la période de référence (2011-2021).

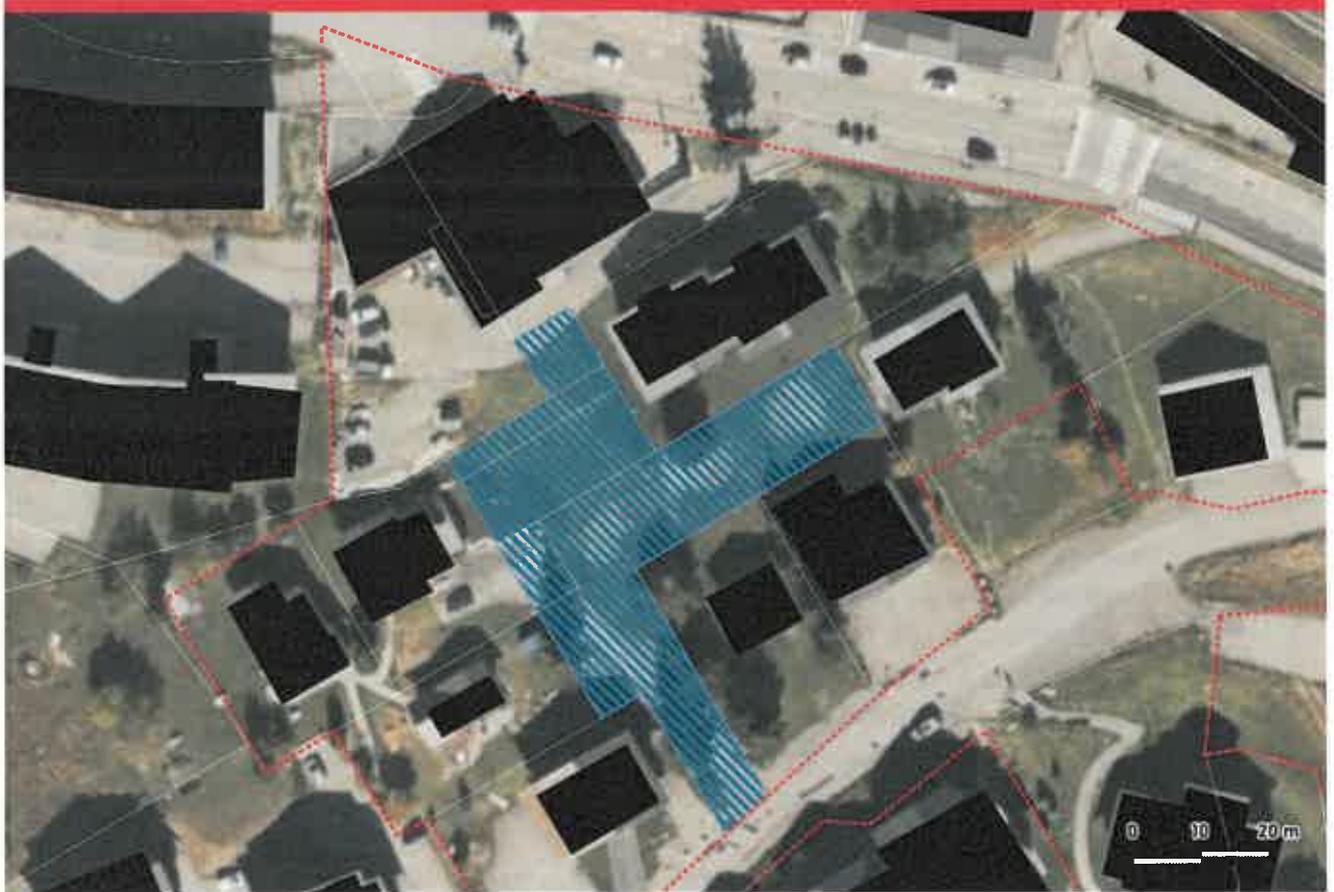
Aussi, le foncier est une ressource à optimiser afin notamment d'assurer la croissance et l'attractivité de la Commune. Dans ce contexte, il convient d'avoir une attention particulière qui concerne le comblement des dents creuses, les formes urbaines, les densités ...

C'est dans ce contexte et après analyse du plan masse du lotissement que la Commune a souhaité faire évoluer le cahier des charges du lotissement. En effet, on note que les parcelles cadastrées section AD n° 321, 278, 316, 315, 319 et 320 (1688,92 m<sup>2</sup>) comprises dans l'emprise de lotissement ne sont pas bâties et pourraient faire l'objet de nouveaux lots qui permettraient :

- De mobiliser une dent creuse pour des constructions nouvelles permettant de ne pas induire une consommation d'espace naturel, agricole et forestier
- De proposer des typologies de logement denses tout en s'intégrant dans une opération existante
- De dynamiser et proposer une nouvelle offre de logement en cœur de station

Outre la densification du lotissement, la présente évolution du cahier des charges vise aussi le toilettage du règlement au regard des nouvelles règles de la zone US. Aussi, l'évolution doit permettre de mettre en conformité le cahier des charges vis-à-vis de la réglementation de la zone Us du PLU concernant :

- Les destinations autorisées au sein du lotissement
- Les règles d'insertion paysagère
- Les obligations en matière de plantation



## 2.2. Les orientations du PLU

Comme précisé ci-devant, le cadre réglementaire précise que l'évolution du cahier des charges doit répondre aux enjeux et objectifs du projet de territoire précisé au PLU. Aussi, la présente partie vise à mettre en exergue les éléments en faveur de cette évolution au sein du PADD débattu par la Commune.

Lors de l'élaboration du PLU et sur la base des enjeux territoriaux, la municipalité de Hauteluce a construit son PADD autour de 4 orientations. Aussi, la corrélation entre l'évolution du règlement de lotissement et du PLU se fera sur la base des orientations et objectifs fixés au PADD de la Commune.

Axe du PADD	
<b>1 - Hauteluce une Commune de Montagne</b>	
Valoriser les couronnes vertes, agricoles et forestières	<i>Préserver les couronnes agricoles au Nord et au Sud.</i>
Mettre en valeur l'image de marque du territoire communal	<i>Maîtriser le développement bâti au sein de l'enveloppe bâtie par des opérations de réhabilitation et de renouvellement.</i>
	<i>Contrôler le développement des constructions isolées hors des polarités bâties.</i>
<b>2 - Hauteluce une Commune nature</b>	
Intégrer les continuités écologiques	<i>Valoriser les espaces naturels situés aux pourtours de la tache urbaine, en prenant en compte leur intérêt paysager.</i>
Protéger les espaces naturels et paysagers de la Commune	<i>Prévoir une croissance limitée de l'enveloppe bâtie de la commune en préservant les espaces naturels</i>



**TERRITOIRE**

Maîtriser le développement périphérique avec les pôles de vie limitrophes

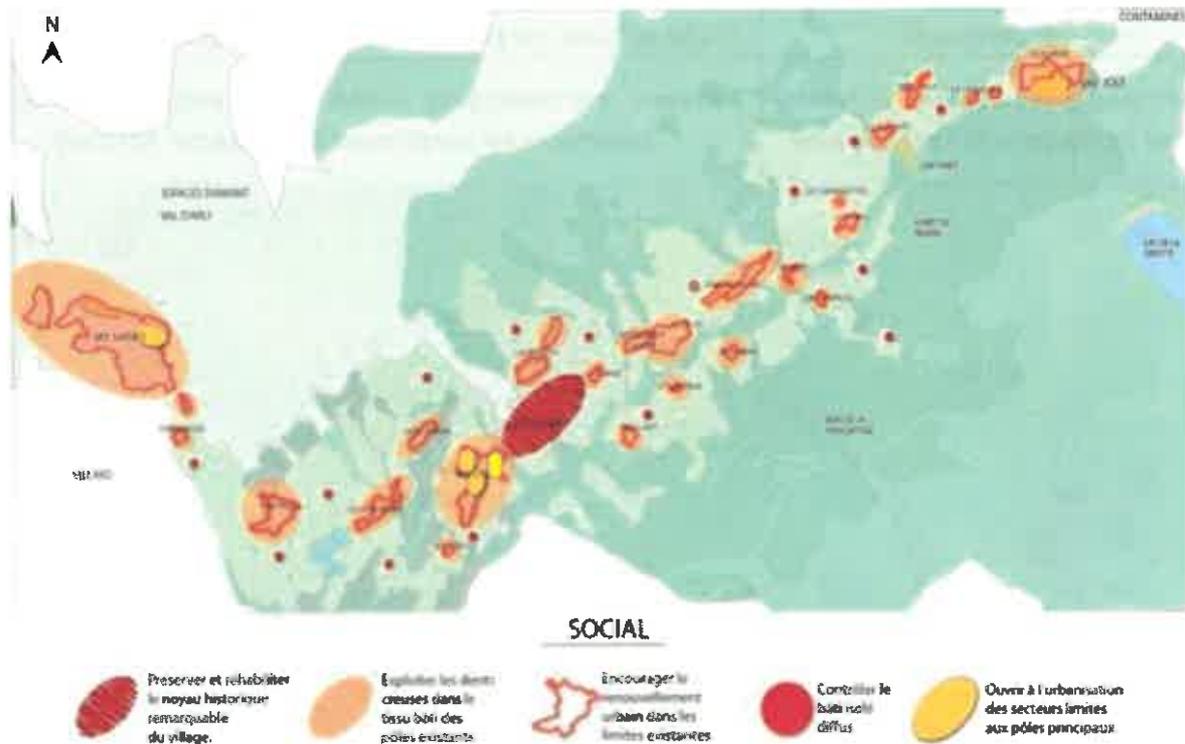
Respecter les orientations du SCOT à travers une maîtrise de la consommation d'espace.

Conférer la place de la station des Saïsses au sein de l'intercommunalité et du département.

Promouvoir une politique de l'habitat en faveur d'une population permanente et plus diversifiée

Valoriser les éléments remarquables du patrimoine naturel et architecturale de la culture montagnarde

Axe du PADD	
<b>3 - Hauteluce une Commune village</b>	
Renouveler les pôles bâtis et limiter les extensions bâties	<i>Organiser l'urbanisation future sur de petites poches nouvelles limitant ainsi les grandes extensions bâties</i>
Opter pour un développement bâti maîtrisé en valorisant les dents creuses	<i>Densifier les secteurs intermédiaires en organisant le renouvellement bâti sur les dents creuses</i>
Assurer la mixité dans la programmation des produits de logements	<i>Répondre aux besoins du logement permanent et des personnes âgées ou jeunes ménages comme les saisonniers.</i>



À travers les trois premiers objectifs, le PADD met en avant la nécessité de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant le mitage progressif du foncier en faveur de la construction. Aussi, il s'agit de mobiliser un foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Enfin, les Saisies sont identifiées comme un secteur où doit se développer l'habitat pour attirer une population permanente et diversifiée.

Ces éléments semblent être en accord avec le projet de création de lots supplémentaires au sein du cahier des charges du lotissement. Effectivement, cette évolution permet de mobiliser des parcelles non bâties au sein de l'enveloppe bâtie existante permettant ainsi de proposer de nouveaux logements sans mitiger d'espaces dotés d'une qualité agro-écologique. De plus, la précédente évolution du cahier des charges de lotissement a supprimé la règle imposant la création d'un bâtiment unique par lot permettant ainsi de prévoir des opérations plus denses à l'image du lot 29 construit à l'issue de la précédente modification :



L'axe 4 du PADD d'Hauteluce souhaite pour les Saisies une dynamisation du secteur notamment par le développement d'offre de commerces de proximité. Aussi, le cahier des charges du lotissement au sein de l'article 1 autorise les mêmes destinations que celles autorisées au sein de la zone Us/Us1 du PLU (habitation, hébergement hôtelier, les extensions des habitations existantes, les commerces, les logements de fonction liés à l'activité touristique et les équipements publics) laissant ainsi la possibilité de développer du commerce de proximité complémentaire avec les activités de la station. Concernant les usages commerciaux, le règlement de la zone Us/Us1 du PLU précise que « les activités commerciales sont autorisées dans la mesure où ces dernières ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, ou à la bonne ordonnance du village » permettant ainsi de limiter les potentiels conflits d'usages.

### **2.2.1. ZOOM SUR L'INSERTION PAYSAGÈRE**

Les lots à créer s'intègrent dans un lotissement déjà constitué, il est légitime de porter une attention particulière quant à l'intégration des futurs bâtiments. Il est nécessaire de rappeler que le règlement de la zone Us s'impose sur ce secteur et ce dernier permet d'encadrer l'insertion paysagère des futurs bâtiments principalement grâce aux articles :

- **U5** portant sur les hauteurs maximales des bâtiments soit 15 m au faitage conformément aux hauteurs observées sur les constructions existantes limitant les risques d'ombres portées.
- **U6** portant sur les implantations vis-à-vis des limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques
- **U7** portant sur les aspects extérieurs des constructions qui précise notamment « *Toute opération doit justifier d'une conception architecturale cohérente avec son contexte en ce qui concerne :*
  - *L'aspect des constructions par les volumes, toitures, matériaux et couleurs,*
  - *L'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles,*
  - *La végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions et des installations extérieures »*

Cette règle permet de conserver l'unité bâtie du territoire et plus particulièrement du secteur des Saisies. L'article U7 prévoit des règles sur de nombreux aspects extérieurs (clôtures, toitures, menuiserie, antennes ...).

Par ailleurs, il convient de stipuler que la Commune de Hauteluze offre un service d'architecte-conseil. Ainsi les architectes du CAUE donnent aux particuliers des conseils gratuits sur leurs projets de construction pendant ou avant l'instruction du permis de construire. Ce service permet d'accompagner un peu plus l'insertion des futurs bâtiments au sein du lotissement.

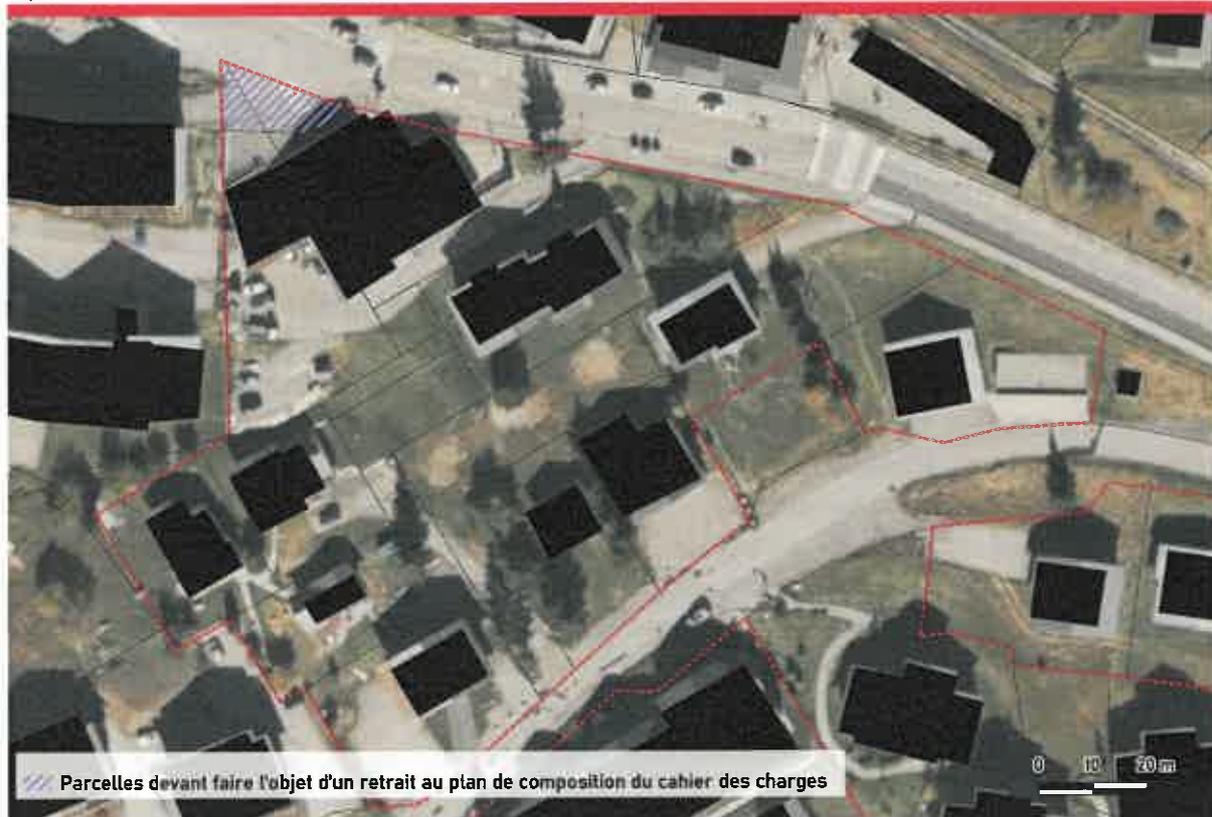
Ainsi, le cadre réglementaire et les services offerts par la collectivité permettent de gérer au mieux l'intégration paysagère des futurs bâtiments.

## 2.2.2. ZOOM SUR LA RETRAIT DE PARCELLES DU PLAN DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT

La présente évolution du document doit permettre le retrait des parcelles cadastrées section AD n° 274 et 276 (contenance cadastrale 189 m<sup>2</sup>) du plan de composition du lotissement. Effectivement, les parcelles actuellement propriétés du SIVOM ont pour seule emprise le domaine public (trottoir et voirie), il est opportun de profiter de l'évolution du cahier des charges pour régulariser le plan de composition du lotissement.

epode

IDENTIFICATION DES PARCELLES A RETIRER DU PLAN DE COMPOSITION



## 2.2.3. ZOOM SUR LE RETRAIT DES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PLANTATION

L'évolution des règles du cahier des charges doit permettre une mise en concordance avec le PLU en vigueur sur le territoire. Dans ce contexte, il était favorable de supprimer l'article 11 du Cahier des Charges au regard des prescriptions du PLU. Effectivement, le PLU précise au sein de son article U8 « *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées où recevoir un aménagement paysager végétal. En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné. Il doit être planté des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.* »

Dans ce contexte, il convenait de ne pas maintenir l'article 11 puisque les obligations en matière de plantations sont encadrées par l'article U8 du PLU de Hauteluce.

## 2.3. Évolutions des pièces règlementaires du lotissement « Zone d'échange »

Au regard des justifications et de la conformité du projet avec le PADD du PLU décrites ci-dessus, la présente partie expose les différentes évolutions du cahier des charges nécessaires à la création du lot 31.

### 2.3.1.Évolution de l'article 1 du cahier des charges du lotissement « zone d'échange »

L'évolution de l'article 1 doit permettre la création de nouveaux lots permettant une densification douce du lotissement comme justifié ci-avant.

	Règlement
Article 1 avant mise en concordance du cahier des charges du lotissement	<p>Le lotissement a pour objet la création d'une zone de résidence à usage d'habitation et professionnel.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le lotissement prend la dénomination de ZONE D'ECHANGE.</li><li>• Le lotissement « Zone d'échange » est constitué en application du titre IX du livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation, et conformément aux dispositions des articles 2, et suivants du Décret n°58,1466 du 31 décembre 1958.</li><li>• Les terrains sont la propriété du Syndicat Intercommunal du Col des Saisies.</li><li>• La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toutes personnes détenant ou exerçant, à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur les biens du lotissement, sont régis par les dispositions du présent cahier des charges.</li><li>• Le lotissement comprend un total de 30 lots à la date à laquelle le présent cahier des charges a été mis en concordance avec le PLU. Toutefois les subdivisions des lots existants sont aussi autorisées sous réserve du respect du PLU et des dispositions de l'article R442-21 du code de l'urbanisme relatives aux subdivisions des lots de lotissement.</li><li>• La constructibilité des lots ne peut pas avoir pour effet d'enclaver les lots voisins. Ainsi, les lots concernés devront garantir l'accessibilité au(x) lot(s) voisins si nécessaire, conformément à l'article 8 du présent cahier des charges.</li><li>• Le Syndicat Intercommunal du Col des Saisies se réserve le droit de lotir les terrains avoisinants et d'utiliser pour leur desserte, la viabilité et tous les réseaux du présent lotissement.</li></ul>

Règlement	
<p>Article 1 <b>après</b> mise en concordance du cahier des charges du lotissement</p>	<p>Le lotissement a pour objet la création d'une zone de résidence à usage d'habitation et professionnel.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le lotissement prend la dénomination de ZONE D'ECHANGE.</li><li>• Le lotissement « Zone d'échange » est constitué en application du titre IX du livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation, et conformément aux dispositions des articles 2, et suivants du Décret n°58,1466 du 31 décembre 1958.</li><li>• Les terrains sont la propriété du Syndicat Intercommunal du Col des Saisies.</li><li>• La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toutes personnes détenant ou exerçant, à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur les biens du lotissement, sont régis par les dispositions du présent cahier des charges.</li><li>• Le lotissement comprend un total <b>de 35 lots</b> à la date à laquelle le présent cahier des charges a été mis en concordance avec le PLU. Toutefois les subdivisions des lots existants sont aussi autorisées sous réserve du respect du PLU et des dispositions de l'article R442-21 du code de l'urbanisme relatives aux subdivisions des lots de lotissement.</li><li>• La constructibilité des lots ne peut pas avoir pour effet d'enclaver les lots voisins. Ainsi, les lots concernés devront garantir l'accessibilité au(x) lot(s) voisins si nécessaire, conformément à l'article 8 du présent cahier des charges.</li><li>• Le Syndicat Intercommunal du Col des Saisies se réserve le droit de lotir les terrains avoisinants et d'utiliser pour leur desserte, la viabilité et tous réseaux du présent lotissement.</li></ul>

### 2.3.2. Évolution du plan de composition

L'évolution du plan de composition permet d'inscrire la création des 5 lots supplémentaires sur le lotissement et la rétrocession des parcelles cadastrées section AD n° 274 et 276 au domaine public puisque ces dernières correspondent d'ores et déjà au domaine public (cf justification ci-avant).



Plan de composition après la mise en concordance du cahier des charges



### 2.3.3. Évolution de l'article 3 concernant les destinations autorisées au sein du lotissement

Afin de limiter au maximum les dichotomies entre le règlement du cahier des charges et le règlement du PLU, la présente procédure permet de mettre en conformité avec les zones Us et Us1 les destinations autorisées au sein du lotissement.

	Règlement
Article 3 avant mise en concordance du cahier des charges du lotissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>La destination définitive des lots figurera obligatoirement dans l'acte de vente et correspondra à une des possibilités précisées ci-dessous :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Construction de bâtiments à usages d'habitation et professionnels</li> </ul> </li> <li>Les parties communes constituant la voirie, les espaces libres, les parkings et en général toutes les parties non vendues telles que définies au plan de composition du lotissement restent à la propriété du lotisseur</li> </ul>

	Règlement
Article 3 après mise en concordance du cahier des charges du lotissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>La destination <b>définitive</b> des lots figurera obligatoirement dans l'acte de vente. <b>Les propriétaires des lots auront la possibilité de procéder à des changements de destination en conformité avec le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la modification envisagée</b></li> <li>Les parties communes constituant la voirie, les espaces libres, les parkings et en général toutes les parties non vendues telles que définies au plan de composition du lotissement restent à la propriété du lotisseur</li> </ul>

### 2.3.1.Évolution des articles 5,6,7, 16 et 17 concernant l'architecte en chef

Aujourd'hui, le cahier des charges du lotissement « zone d'échange » prévoit la vérification des autorisations d'urbanisme au sein du lotissement par un architecte en chef. Cependant comme précisé ci-avant l'application des règles de la zone Us/Us1 du PLU permet d'encadrer de manière ferme l'intégration des nouveaux bâtiments au sein du lotissement. De plus, la Commune offre un service d'architecte-conseil qui permet là aussi d'orienter les pétitionnaires sur la meilleure prise en compte du paysage dans les nouveaux dossiers d'aménagement. Dans ce contexte, il n'est pas utile de conserver l'ensemble des règles concernant l'architecte en chef du lotissement qui apparait comme un doublon au regard du cadre règlementaire et des services offerts par la Commune d'Hauteluce.

	Règlement
Article 5 avant mise en concordance du cahier des charges du lotissement	<p>Afin de créer un ensemble architectural adapté au site, au climat, aux conditions de vie en altitude et aux moyens actuels de construction, l'architecte ayant étudié le lotissement, reçoit du lotisseur, une mission d'architecte en chef de ce lotissement</p> <p>Pour assurer la continuité indispensable, si la mission de l'architecte, pour quelque raison que ce soit, devait être interrompue, le lotisseur devrait pourvoir à son remplacement dans le mois suivant. Les constructeurs devront faire établir leur avant-projet par l'architecte en chef. L'architecte en chef peut également remplir la mission complète. Dans le cas central, la mission d'architecte d'opération (projet, permis de construire, plan d'exécution, direction des travaux, etc....) ne pourra être assurée que par un architecte inscrit au tableau de l'Ordre.</p> <p>Pour que l'architecte en chef puisse toutefois exercer sa mission, un contrat sera obligatoirement passé entre cet architecte en chef et le constructeur. Il précisera le ou les architectes choisis.</p> <p>Ce contrat régit les rapports des architectes suivant le principe des contrats d'architecte chef de groupe HLM. La mission de l'architecte en chef- prendre fin à l'achèvement de la construction de tous les volumes prévus aux gabarits de parcelles</p> <p>En cas de modification ultérieure de ces gabarits ou même de modifications dans le cadre de gabarit défini, le Syndicat des propriétaires devra consulter l'architecte d'ensemble agréé par le Syndicat Intercommunal des Saisies, qu'elle sure désigné obligatoirement.</p>
Article 5 après mise en concordance du cahier des charges du lotissement	<p><del>Afin de créer un ensemble architectural adapté au site, au climat, aux conditions de vie en altitude et aux moyens actuels de construction, l'architecte ayant étudié le lotissement, reçoit du lotisseur, une mission d'architecte en chef de ce lotissement</del></p> <p><del>Pour assurer la continuité indispensable, si la mission de l'architecte, pour quelque raison que ce soit, devait être interrompue, le lotisseur devrait pourvoir à son remplacement dans le mois suivant. Les constructeurs devront faire établir leur avant-projet par l'architecte en chef. L'architecte en chef peut également remplir la mission complète. Dans le cas central, la mission d'architecte d'opération (projet, permis de construire, plan d'exécution, direction des travaux, etc....) ne pourra être assurée que par un architecte inscrit au tableau de l'Ordre.</del></p> <p><del>Pour que l'architecte en chef puisse toutefois exercer sa mission, un contrat sera obligatoirement passé entre cet architecte en chef et le constructeur. Il précisera le ou les architectes choisis.</del></p> <p><del>Ce contrat régit les rapports des architectes suivant le principe des contrats d'architecte chef de groupe HLM. La mission de l'architecte en chef- prendre fin à l'achèvement de la construction de tous les volumes prévus aux gabarits de parcelles</del></p> <p><del>En cas de modification ultérieure de ces gabarits ou même de modifications dans le cadre de gabarit défini, le Syndicat des propriétaires devra consulter l'architecte d'ensemble agréé par le Syndicat Intercommunal des Saisies, qu'elle sure désigné obligatoirement</del></p>

Il est nécessaire de préciser que la suppression de l'article 5 du cahier des charges entraîne la renumérotation de l'ensemble des articles postérieurs.

Règlement	
<p><b>Article 6</b> <b>avant</b> mise en concordance du cahier des charges du lotissement</p>	<p>Aucun chantier ne pourra commencer tant que le permis de construire ne sera pas délivré. Il est rappelé à ce sujet, que l'acquéreur-doit prévoir pour en arriver au dépôt de la demande de permis, un délai d'étude de 3 mois minimum.</p> <p>Avant tout commencement des travaux, le bâtiment sera implanté à la charge du constructeur, par le géomètre du lotisseur qui scellera un repère de nivellement dans la parcelle, en dehors de la zone de chantier sur lequel seront rattachés les niveaux du bâtiment, conformément au permis de construire délivré.</p> <p>Un plan d'implantation sera aussitôt établi, dont un exemplaire sera remis à l'architecte en chef et un au lotisseur. L'attestation de conformité et la déclaration d'achèvement des travaux seront obligatoirement visées par l'architecte en chef et ne pourront être demandées que lorsque les travaux d'aménagement des abords auront été exécutés.</p>
Règlement	
<p><b>Article 6</b> <b>après</b> mise en concordance du cahier des charges du lotissement</p>	<p>Aucun chantier ne pourra commencer tant que le permis de construire ne sera pas délivré. Il est rappelé à ce sujet, que l'acquéreur-doit prévoir pour en arriver au dépôt de la demande de permis, un délai d'étude de 3 mois minimum.</p> <p>Avant tout commencement des travaux, le bâtiment sera implanté à la charge du constructeur, par le géomètre du lotisseur qui scellera un repère de nivellement dans la parcelle, en dehors de la zone de chantier sur lequel seront rattachés les niveaux du bâtiment, conformément au permis de construire délivré.</p> <p>Un plan d'implantation sera aussitôt établi, dont un exemplaire sera remis <del>à l'architecte en chef et un</del> au lotisseur. <del>L'attestation de conformité et la déclaration d'achèvement des travaux seront obligatoirement visées par l'architecte en chef et ne pourront être demandées que lorsque les travaux d'aménagement des abords auront été exécutés.</del></p>
Règlement	
<p><b>Article 7</b> <b>avant</b> mise en concordance du cahier des charges du lotissement</p>	<p>Parallèlement à l'implantation prévue à l'Article 6 précédent, l'acquéreur devra soumettre au lotisseur, une demande de raccordement à la voirie et aux différents réseaux construits par le lotisseur.</p> <p>Cette demande comportera un plan avec l'implantation exacte des accès éventuels, y compris l'accès de chantier et le tracé du branchement avec leurs profils en long et les points de raccordement aux réseaux, ainsi que les caractéristiques envisagées pour les branchements.</p> <p>Un double de ces documents sera adressé à l'architecte en chef du lotissement. Le lotisseur donnera à l'acquéreur son accord ou demandera les modifications nécessaires.</p>
Règlement	
<p><b>Article 7</b> <b>après</b> mise en concordance du cahier des charges du lotissement</p>	<p>Parallèlement à l'implantation prévue à l'Article 6 précédent, l'acquéreur devra soumettre au lotisseur, une demande de raccordement à la voirie et aux différents réseaux construits par le lotisseur.</p> <p>Cette demande comportera un plan avec l'implantation exacte des accès éventuels, y compris l'accès de chantier et le tracé du branchement avec leurs profils en long et les points de raccordement aux réseaux, ainsi que les caractéristiques envisagées pour les branchements.</p> <p><del>Un double de ces documents sera adressé à l'architecte en chef du lotissement.</del> Le lotisseur donnera à l'acquéreur son accord ou demandera les modifications nécessaires.</p>

Règlement	
Article 16 avant mise en concordance du cahier des charges du lotissement	Les motifs-publicitaires lumineux ou non sont interdits, à l'exception de la raison sociale des constructions dont le dessin devra être soumis à l'architecte en chef, avant toute exécution.
Règlement	
Article 16 après mise en concordance du cahier des charges du lotissement	Les motifs-publicitaires lumineux ou non sont interdits, à l'exception de la raison sociale des constructions dont le dessin devra être soumis <del>à l'architecte en chef</del> au lotisseur, avant toute exécution
Règlement	
Article 17 avant mise en concordance du cahier des charges du lotissement	L'inobservation de ces conditions fixées par le présent dossier de lotissement ou des indications données qui en découlent, donnerait droit au lotisseur de faire procéder aux frais de l'acquéreur, à la démolition des ouvrages non approuvés par lui, à l'exécution de ceux prévus et non réalisés, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Toutes modifications ou additions aux projets imposés par l'acquéreur, en cours d'études, en cours de construction ou postérieurement à l'achèvement du lotissement, devront recevoir l'agrément du lotisseur et de son architecte en chef (ou architecte d'ensemble après fin de la mission de l'architecte en chef), avant de solliciter les autorisations administratives réglementaires.
Règlement	
Article 17 après mise en concordance du cahier des charges du lotissement	L'inobservation de ces conditions fixées par le présent dossier de lotissement ou des indications données qui en découlent, donnerait droit au lotisseur de faire procéder aux frais de l'acquéreur, à la démolition des ouvrages non approuvés par lui, à l'exécution de ceux prévus et non réalisés, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Toutes modifications ou additions aux projets imposés par l'acquéreur, en cours d'études, en cours de construction ou postérieurement à l'achèvement du lotissement, devront recevoir l'agrément du lotisseur <del>et de son architecte en chef (ou architecte d'ensemble après fin de la mission de l'architecte en chef)</del> , avant de solliciter les autorisations administratives réglementaires.

### 2.3.1. Suppression de l'article 11 concernant les obligations en matière de plantations

	Règlement
Article 11 avant mise en concordance du cahier des charges du lotissement	La plantation dans chaque lot de 2 arbres à l'are, d'espèces adaptées au climat, est obligatoire, leur taille minimale étant de 1 mètre
	Règlement
Article 11 après mise en concordance du cahier des charges du lotissement	<del>La plantation dans chaque lot de 2 arbres à l'are, d'espèces adaptées au climat, est obligatoire, leur taille minimale étant de 1 mètre</del>

Il est nécessaire de préciser que la suppression de l'article 11 du cahier des charges entraîne la renumérotation de l'ensemble des articles postérieurs.

### 2.3.2. Correction d'une erreur de plume au sein de l'article 9

	Règlement
Article 9 avant mise en concordance du cahier des charges du lotissement	Un syphon disconnecteur avec regard de visite sera prévu. Les chutes des eaux vannes et eaux usées devront être prolongées jusqu'en un point haut du bâtiment pour assurer la ventilation primaire des canalisations. Les autres eaux (pluviales, drainage et ruissellement) seront déversées séparément dans les ..... les plus voisins ou dans les caniveaux de la voie publique.
	Règlement
Article 9 après mise en concordance du cahier des charges du lotissement	Un syphon disconnecteur avec regard de visite sera prévu. Les chutes des eaux vannes et eaux usées devront être prolongées jusqu'en un point haut du bâtiment pour assurer la ventilation primaire des canalisations. Les autres eaux (pluviales, drainage et ruissellement) seront déversées séparément dans les réseaux les plus voisins ou dans les caniveaux de la voie publique.

### 2.3.3. Table de correspondance ancien/nouvelle article

La mise en concordance du cahier des charges entraine la suppression de certains articles. Dans ce contexte il peut être compliqué de se référer aux nouveaux articles, aussi le tableau ci-dessous met en évidence la table des correspondances avec les numéros des articles avant évolution du cahier des charges et la numérotation après évolution. :

Numérotation avant mise en concordance	Numérotation après mise en concordance
Article 1	Article 1
Article 2	Article 2
Article 3	Article 3
Article 4	Article 4
Article 5	Suppression
Article 6	Article 5
Article 7	Article 6
Article 8	Article 7
Article 9	Article 8
Article 10	Article 9
Article 11	Suppression
Article 12	Article 10
Article 13	Article 11
Article 14	Article 12
Article 15	Article 13
Article 16	Article 14
Article 17	Article 15