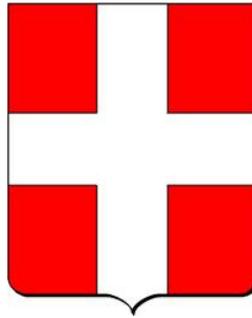




Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



CONCLUSIONS MOTIVEES

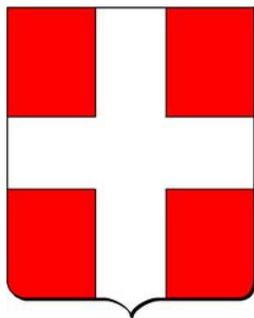
Projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la zone d'échange avec le PLU de la commune de HAUTELUCE (Savoie)



Commune de
Hauteluce
Village de Lumière

**ARRÊTÉ N°2024-038 T de Monsieur Le Maire de HAUTELUCE
en date du 1^{er} mars 2024**

**Enquête Publique du 22/03/2024 au 08/04/2024
Projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la zone d'échange
avec le PLU de la commune de HAUTELUCE (Savoie)**



CONCLUSIONS MOTIVEES

DU

COMMISSAIRE ENQUETEUR



Commune de
Hauteluce
Village de Lumière

CONCERNANT LE PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DE LA « ZONE D'ÉCHANGE » AVEC LE PLU DE LA COMMUNE D'HAUTELUCE

Enquête Publique préalable sur Projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la zone d'échange avec le PLU de la commune de HAUTELUCE (Savoie)

1- Rappel des textes réglementaires

La mise en concordance du règlement d'un lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un processus important pour assurer l'harmonie entre ces deux documents.

Éléments à considérer :

1. Réforme de la réglementation des lotissements :

- La Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) a profondément impacté les règles d'urbanisme dans les lotissements.
- L'objectif de cette loi est de favoriser la densification des lotissements, même au cœur de quartiers initialement résidentiels.
- L'article L442-9 du code de l'urbanisme stipule que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager, si à cette date le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

2. Documents du lotissement :

- Le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des colotis (propriétaires). Il fixe les règles internes du lotissement concernant l'implantation des maisons, les interdictions de construction, la destination des constructions, etc.
- Le règlement de lotissement impose des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions. Ces règles peuvent être plus strictes que celles du PLU applicable sur la commune.

3. Procédure de mise en concordance :

- L'application de la procédure de mise en concordance des documents du lotissement avec les dispositions du document d'urbanisme s'applique aux stipulations des cahiers des charges non approuvés.
- Cette mise en concordance peut être imposée par l'administration après enquête publique et délibération du conseil municipal, lorsque le PLU est approuvé postérieurement à l'autorisation du lotissement.

En résumé, la mise en concordance vise à aligner les règles du lotissement avec celles du PLU, favorisant ainsi une meilleure cohérence et une gestion harmonieuse de l'urbanisme local.

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

Enquête Publique du 22/03/2024 au 08/04/2024

Projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la zone d'échange avec le PLU de la commune de HAUTELUCE (Savoie)



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 le 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.

Raison pour laquelle si le règlement lotissement est caduc, il est nécessaire d'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

Enquête Publique du 22/03/2024 au 08/04/2024

Projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la zone d'échange avec le PLU de la commune de HAUTELUCE (Savoie)

colotis qui peuvent en exiger le respect.

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

Raison pour lesquelles 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 par la commune de HAUTELUCE 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 et le SIVOM se sont inscrits dans la procédure prévue à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme

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

2- Rappel de l'historique (source notice explicative Cabinet Epode)

Le permis d'aménager portant sur le lotissement « zone d'échange » a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 octobre 1970. Le permis initial a identifié 28 lots. Le lotissement se trouve à proximité immédiate du front de neige des Saisies et se divise en 3 secteurs distincts.

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, avec 29 lots et une superficie d'environ 3,3ha.

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.

Ce cahier des charges régit les droits et obligations des colotis.

Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis cette époque tandis que la commune s'est dotée d'un PLU (approuvé le 17 mars 2017, modifié pour la première fois le 1er juin 2018, puis, une seconde fois le 29 août 2019).

Le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014. En vertu de dispositions prises dans le cadre de la loi ALUR, sont réputés caducs les articles réglementaires datant de plus de 10 ans si la commune s'est dotée d'un PLU. Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation d'urbanisme relevant du Code de l'Urbanisme mais continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Le projet de mise en concordance est porté par la commune de HAUTELUCE agissant en qualité d'autorité organisatrice et maître d'ouvrage.

Au titre de l'article R.442-19, l'autorité compétente pour prononcer ce type de modification est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager, c'est-à-dire le maire.

Les motivations visent à clarifier les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et à permettre la mise en œuvre du PLU.

3- Avis sur la régularité de la procédure

L'enquête Publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la « zone d'échange » avec les règles d'urbanisme en vigueur et notamment avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Les modalités pratiques de l'organisation de cette enquête ont été décidées

Enquête Publique du 22/03/2024 au 08/04/2024

Projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la zone d'échange avec le PLU de la commune de HAUTELUCE (Savoie)

le 29 février 2024 à la mairie de HAUTELUCE.

Par arrêté 2024-038-T du 1er mars 2024, Monsieur le Maire de HAUTELUCE a ordonné l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 18 jours consécutifs du 22 mars 2024 09h00 au 08 avril 2024 12h00.

Pour ce type d'enquête la durée de l'enquête publique fixée par l'autorité compétente est de 15 jours minimum si la mise en concordance n'exige pas une évaluation environnementale, ce qui est le cas dans ce projet.

- Les mesures de publicité ont été les suivantes :
 - Annonces légales insérées dans deux journaux locaux (Le Dauphiné Libéré et la Savoie cf. annexe 3), 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de de l'enquête.
 - Affichage en mairie, au SIVOM et sur les lieux habituels d'affichage de la commune (cf. annexe 3 et annexe 4).
 - publication sur le site Internet de la commune et sur le site Internet du registre Dématérialisé.(cf. annexe 3)
 - mise à la disposition du public un ordinateur pour la consultation du dossier à la mairie d'HAUTELUCE
- Le Commissaire Enquêteur a assuré trois permanences, deux dans les locaux du SIVOM des Saisies, une à la mairie d'HAUTELUCE.

A l'issue de l'enquête les deux registres papier ont été clos par mes soins, le registre dématérialisé a été clos automatiquement et j'ai reçu un mail de confirmation (cf. annexe 10).

Cette Enquête a donné lieu à l'établissement d'un PV de synthèse (Cf. annexe 8)

J'ai remis mon rapport à la Municipalité par courriel avec mes conclusions motivées.

Une copie de ce rapport a été adressée au président du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

La procédure de cette enquête est conforme avec les dispositions du Code de l'Urbanisme et en particulier l'article L 442-11.

4- Avis Composition du dossier et information du public

Le dossier soumis à l'enquête est complet et jugé conforme aux impératifs d'information du public.

La publicité légale de cette enquête publique a été assurée par affichage de l'avis d'enquête publique en mairie mais aussi au niveau des lieux habituels d'affichage de la commune.

Les affichages ont été réalisés dans les délais et maintenus pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête est également paru dans les journaux, conformément à la réglementation.

Bien que non obligatoire, à la demande du Commissaire-Enquêteur un courrier avec RAR a été envoyé par la commune aux syndic des copropriétés et des colotis connus et 4 affiches ont été mises en place sur le lotissement pour les informer du projet.

Un effort d'information particulier a été fait pour impliquer le public et éventuellement les personnes non présentes sur la commune hors période de vacances à travers des publications sur le site internet officiel et sur le site du registre dématérialisé. La publicité de l'enquête a été également inscrite sur le bulletin municipal distribué dans toute les boîtes aux lettres de la commune.

Le public a ainsi bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet.

L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière.

Le public a pu consulter le dossier et s'exprimer sur le projet.

L'enquête n'a rencontré aucun incident.

La commune a bien pris en compte l'ensemble des observations du public et fourni des réponses argumentées.

Dans ces conditions,

Au terme des 18 jours d'enquête consécutifs après avoir :

- étudié les dossiers remis,
- entendus les responsables du projet,
- visité les zones objet du projet
- concerté avec les responsables du suivi du projet ,
- étudié les observations du publics ,

Constatant que cette opération est compatible avec les documents d'urbanisme de la commune :

Observant qu'aucune atteinte aux intérêts publics ne semble avoir été relevée ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Constatant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'affichage en mairie d'HAUTELUCE, sur les panneaux d'affichage de la commune, et sur les lieux du projet;



- Observant que cet affichage a été maintenu et contrôlé tout au long de l'enquête ;
- Relevant que la publicité relative à l'enquête a été faite de façon réglementaire dans le Dauphiné Libéré et dans La Savoie et sur le site Internet de la commune et le site Internet Registre Dématérialisé ;
- Affirmant que les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions d'organisation ;
- Relevant que chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître ses observations ;
- Constatant que 71 contributions ont été déposées sur les trois registres mis à la disposition du public ;
- Relevant qu'une partie des contributions opposées au projet ont été déposées sur les registres d'enquête les colotis ;
- Observant au regard des observations déposées que cette enquête a bien intéressé le public ;
- Relevant que la procédure engagée en amont du projet est conforme à la législation en vigueur ;
- Observant que les dossiers et registres déposés à la mairie d'HAUTELUCE et au SIVOM sont conformes à la législation en vigueur ;
- Estimant que cette mise en concordance du cahier des charges de l'ensemble du lotissement avec les règles du Plan Local d'Urbanisme harmonisera ce document d'urbanisme.
- Evaluant que la restructuration de ce lotissement situé dans le cœur de la station sera une action positive en regard de la loi ZAN en abolissant cette dent creuse.
- Soulignant que d'une manière générale, il y aura une densification de l'urbanisation plus en concordance avec les lois et l'évolution actuelle de l'habitat en milieu touristique de la station des Saisies.
- Relevant que deux actions en justice ont été portées à la connaissance du Commissaire-Enquêteur dans les contributions :
 - 12 dans le registre du SIVOM , 10 et 11 dans le registre dématérialisé (ces 3 contributions sont identiques),
 - 16, 19, 20 et 21 (ces 2 dernières contributions sont identiques) du registre dématérialisé, mais qu'il n'appartient pas au

Enquête Publique du 22/03/2024 au 08/04/2024

Projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la zone d'échange avec le PLU de la commune de HAUTELUCE (Savoie)

Commissaire-Enquêteur qui n'est ni juriste ni expert en droit d'urbanisme de donner un avis sur ces actes introduits pendant cette enquête.
Laissant les différentes juridictions de justice d'y répondent en temps et en heure.

Compte tenu de ces éléments et de ce qui précède

**J'émet à l'issue de l'enquête publique
UN AVIS FAVORABLE
pour la mise en concordance du cahier des
charges du lotissement
de la « Zone d'échange » avec le Plan
Local d'Urbanisme de la commune
d'HAUTELUCE**

Fait à AIX-LES-BAINS le 17 avril 2024

André PENET Commissaire Enquêteur

