

# Commune d'Huez ( Isère )

---

Association Foncière Urbaine libre des Chances et Passeaux

---

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

### sommaire

---

- article 1 : occupation et utilisation du sol admises
- article 2 : types d'occupation et d'utilisation du sol interdits
- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : caractéristiques des terrains
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- article 9 : emprise au sol
- article 10 : hauteur et gabarits des constructions
- article 11 : aspect extérieur des chalets
- article 12 : stationnement
- article 13 : aménagement des espaces extérieurs
- article 14 possibilités maximales d'occupation du sol
- article 15 : dépassement du coefficient d'occupation du sol

## préambule

Les secteurs NAaLc1 des Chances et des Passeaux sur lesquels porte le lotissement éponyme correspondent à une « zone d'habitat sous forme de chalets ». *Le sous-secteur NAaLcs1 correspond au domaine skiable (cf. « caractère de la zone », titre III, chapitre 1 du règlement du plan d'occupation des sols).*

---

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles du POS, les articles qui vont suivre ayant pour objectif d'assurer la réalisation d'un lotissement de qualité au travers des principes fondamentaux suivants :

- les constructions seront de type « chalets ».
- ils seront implantés le plus près possible des voies de desserte en évitant toute allée ou accès se développant dans la pente, sauf cas particuliers spécifiés à l'article trois
- les terrassements en remblai seront prohibés. Le terrain naturel devra être restitué tel quel après la construction du chalet. Les déblais provenant de l'assiette d'implantation du chalet seront évacués. Toute butte artificielle ou toute excavation pour obtenir un terrain plat seront prohibées.
- après travaux les prairies naturelles seront rapidement reconstituées.
- un double programme de plantation sera mis en oeuvre pour obtenir à moyen terme un lotissement paysager :

1 programme collectif mis en oeuvre par l'association foncière urbaine dans le cadre de la réalisation de ses espaces verts et de ses zones de reboisement individuel à exposer et préciser lors de la demande de permis de construire : volet paysager).

- enfin, dans le respect des traditions de la montagne, les clôtures seront évitées afin de garder un caractère ouvert à cet habitat d'altitude. Seules seront tolérées des clôtures temporaires marquant les abords immédiats du chalet à la belle saison. Elles pourront avantageusement être remplacées par des plantations arbustives variées et non linéaires.

Toutes ces dispositions et les règles qui vont suivre et les préciser, ont été prises afin de garantir aux futurs occupants un environnement et une vie en commun les plus harmonieux possibles, et éviter des initiatives personnelles malheureuses pouvant rompre cette harmonie .

# section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

## **Article 1 : occupations et utilisations du sol admises**

Le plan de composition détermine les occupations et utilisations du sol admises, lesquelles au nombre de 7 sont les suivantes :

### **1.1: Les lots constructibles** pouvant recevoir un seul chalet :

Ces lots sont les suivants : 1-2-3-4-5-6-7-10-11-14-15-16-17-18-20-21-23-24-29-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-44-45-46-47-48.

Conformément au P.O.S. ces chalets pourront éventuellement comporter plusieurs logements sans que leur nombre puisse être supérieur à 3 logements.

### **1.2: Les tènements** issus du remembrement :

Ce sont les lots n° 8-9-12-13-19-22-25-26-27-30-49.

Ces tènements attribués à un seul propriétaire (ou indivision) après remembrement pourront faire l'objet d'une subdivision laquelle devra impérativement répondre aux deux conditions suivantes :

- a) Les lots issus de la subdivision devront présenter une surface égale ou supérieure à 600 m<sup>2</sup>.
- b) Chacun de ces lots devra en outre comporter dans son périmètre l'une des zones de construction prévues au plan de composition.

### **1.3: Les tènements destinés à recevoir de l'habitat groupé en bande :**

Ce sont les tènements 50 et 51, chacun de ces tènements devra faire l'objet d'un seul permis de construire, chacun des projets devant proposer un ensemble de chalets édifiés en bande, épousant la pente.

Bien que chaque chalet ne puisse comporter plus de 3 logements, ceux-ci devront être édifiés en ordre continu, en liaison les uns avec les autres, et former un ensemble homogène au plan architectural.

Nota : les tènements 50 et 51 sont indépendants l'un de l'autre mais pourront éventuellement faire l'objet d'un seul permis de construire.

### **1.4: Piste de ski:**

Un secteur est totalement réservé à la piste de ski. Ce secteur est composé des lots 52-53-56-57-58-59-60-61.

Ces lots sont inconstructibles.

Cependant seront admis :

- En superstructure : les installations liées au domaine skiable et à son exploitation technique et touristique.
- En infrastructure : les équipements tels que voirie, réseaux, équipements techniques.

**1.5: La partie aval des Passeaux** qui sera maintenue en prairies naturelles et fera partiellement l'objet du programme de reboisement de l'A.F.U.

Cette partie « AVAL » constituée des lots 54-55-62-63-64-65, sera inconstructible aucune S.H.O.N. ne pouvant être attribuée aux lots qui la constituent.

Sont seulement admis en infrastructure, les cheminements piétonniers et les réseaux enterrés

**1.6: les lots à rattacher à une propriété voisine :**

- Il s'agit des lots 28 et 43.
- Ces lots sont isolément inconstructibles du fait de leur très faible surface.
- Ils sont destinés à être rattachés à une propriété voisine et deviendront constructibles après rattachement et constitution d'un nouveau tènement d'une superficie égale ou supérieure à 600 m<sup>2</sup>.

**1.7: Les parties communes du lotissement :**

Elles sont inconstructibles, cependant sont admis :

- En superstructure : les locaux de propreté (poubelles – tri sélectif etc...) les locaux techniques (transformateur, ...) et la signalétique.
- En infrastructure ; l'ensemble des équipements du lotissement (voirie, réseaux divers) et les aires de stationnement.

**Article 2 : types d'occupation et d'utilisation du sol interdits :**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

Sont notamment compris dans cette interdiction, les cabanons, abris de jardin, cabanes de chantier, caravanes, etc....., ainsi que les clôtures fixes.

## Section II – conditions de l'occupation du sol

---

### **Article 3 : accès et voirie**

3.1 : Sauf exception stipulée à l'article 3. 3 ci-après, les voies de desserte du lotissement ont été conçues pour que chaque chalet puisse disposer d'un accès direct sur celles-ci, sans avoir à réaliser une allée privée se déployant dans le lot.

3.2 : Font cependant exceptions à ce principe les lots 5, 9, 12,16 et 26 ouest, lesquels pourront réaliser une allée privée entre la voie du lotissement et le garage. Les tracés retenus ne devront générer qu'un minimum de terrassements et être suivis immédiatement, dès la saison favorable, d'un traitement paysager (réensemencement, plantations arbustives, ...).

3.3 : Les chalets correspondant au *secteur amont des Passeaux*, disposent d'une zone de construction prévue en bordure immédiate de la *route de l'Eclosé* (lots 31, 33, 35, 36, 49, 50 et 51 ) laquelle constituera leur voie de desserte.

Les garages prévus à l'intérieur de ces chalets ou sous des volumes qui leur seront dédiés, devront être prévus à niveau avec cette voie publique. Les constructions adossées à cette voie permettront un accès direct au garage, ou à défaut de construction sur l'alignement immédiat, par l'intermédiaire d'une courte passerelle.

3.4 : Pour l'ensemble des autres secteurs du lotissement lorsque le chalet ou le volume bâti dédié au garage se trouve coté aval de la voie de desserte, tout en lui étant très proche, le mur de soubassement de la construction devra être dimensionné pour supporter la charge du remblai autorisé entre la voie et le chalet (sauf exécution d'une courte passerelle). La distance maximale autorisée entre le bord du revêtement et ce mur sera de 5 m maximum.

3.5 : Sur le secteur des Passeaux l'accès au garage (toujours édifié en bordure de la voirie) devra obligatoirement s'effectuer perpendiculairement à l'axe de la voie: entrée de face

### **Article 4 : desserte par les réseaux**

Toutes les constructions édifiées dans le lotissement devront obligatoirement être raccordées au réseaux mis en place par l'Association Foncière Urbaine en utilisant les amorces de branchement installées à cet effet.

#### **Eau potable :**

tuyau type PEHD en attente dans un regard à compteur.

#### **Assainissement:**

a) eaux usées :

regard de branchement en limite de lot ou le cas échéant à l'aval de la zone de construction réservée au chalet.

Toutes les constructions devront être raccordées à ce réseau collectif d'assainissement.

b) eaux pluviales :

elles seront collectées sur l'ensemble de la voirie par les fossés et les grilles accompagnés de leur réseau enterré.

Pour chacun des lots privatifs le propriétaire fera son affaire des eaux pluviales de surface récoltées par les toitures, terrains, et autres surfaces imperméables. En aucun cas ces eaux ne devront être dirigées directement vers la voirie. Elles seront si possible dispersées sur le terrain par tous moyens appropriés.

Afin de ne pas concentrer les eaux de toitures et de favoriser leur dispersion, les chéneaux et descentes d'eaux pluviales sont interdits.

Dans le cas d'une impossibilité technique majeure concernant l'infiltration des eaux pluviales sur un lot à la configuration particulière, un branchement sur le réseau collectif sous voirie pourra être exceptionnellement autorisé après examen au cas par cas.

**Électricité :**

coffret de comptage en limite de lot dans une armoire de type chalet en pierres et bois, toitures lauzes.

**Téléphone :**

regard de branchement en limite de l'eau.

**Article 5 : caractéristiques des terrains**

La surface et la forme de chacun des lots résultent du plan de composition

La surface minimale est fixée à 600 m<sup>2</sup> par le règlement du plan d'occupation des sols (sauf lots 28 et 43 inconstructibles).

Cependant, dès lors qu'elles excèdent cette surface, les surfaces et les limites des lots indiquées sur le plan de composition sont provisoires et pourront varier à l'occasion de la réalisation effective des travaux ainsi que des opérations de remembrement. Les surfaces définitives résulteront du bornage des lots et de ce remembrement.

**Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 – *voies publiques* : des marges de reculs sont à respecter par rapport à la route départementale. Ces marges fixées par le document graphique du plan d'occupation des sols, ont été rappelées sur le plan de composition.

Les zones de construction de l'article 7 ci-après, ont été définies dans le respect de ces marges.

6.2 - *voies privées du lotissement* : pour des raisons d'architecture et d'urbanisme des implantations à proximité des voies de dessertes ont été prescrites. Voir à cet effet les zones de construction définies à l'article 7 ci-après.

**Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - le plan de composition prévoit un périmètre d'implantation de la construction à l'intérieur duquel devront s'inscrire au moins les deux tiers de l'emprise au sol de la future construction. Ce périmètre correspond à une localisation obligatoire de la construction accompagnée d'une latitude accordée au concepteur du projet pour créer et agencer ses volumes, tout en respectant les deux principes suivants :

-- celui du présent article affirmant la localisation de la construction à proximité de la voie.

-- celui de l'article 6 précédent, visant à mettre en relation directe la voie de desserte du lotissement avec le garage situé dans le chalet, sans qu'il y ait une nécessité de créer une quelconque allée entre le garage et la voie publique.

Les dépassées de toitures et les balcons ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,50 m

7.2 - Pour favoriser cet accès direct au garage à partir des voiries de desserte, le plan de composition prévoit des périmètres supplémentaires destinés à accueillir les garages couverts, lorsque ceux-ci peuvent difficilement se trouver dans la construction même. Ces périmètres supplémentaires sont figurés en hachures croisées sur le plan de composition.

Pour ces périmètres secondaires, la construction correspondante ne devra comporter qu'un simple rez-de-chaussée (voir article 10 ci-après). Ces périmètres :

a) bénéficieront également de la règle des deux tiers

b) devront comporter une liaison architecturale obligatoire avec le chalet

7.3 - Pour certains lots, la construction sur limite est autorisée, voire recommandée. Dans ce cas, c'est la partie du chalet consacrée au garage qui doit venir s'adosser à la limite.

7.4.1 - A défaut d'être édifié en limite la distance comptée horizontalement de tout point du chalet (ou du garage) par rapport au périmètre extérieur de l'Association Foncière Urbaine, la distance comptée horizontalement de la limite qui est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 m (H/2, min. 4m).

7.4.2 - Cette même règle sera applicable à certains lots par rapport à la limite avec le lot voisin, lorsque le plan de composition indique cette même règle par la présence de la mention "H/2 mini 4m". Les lots concernés sont les lots 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 18, 24, 27, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 44, 45, et 46.

7.4.3 - Par exception à la règle 7.41 ci-dessus, pour les lots 4, 5 et 26 la construction pourra s'étendre jusqu'en limite de zone de risques naturels (avalanche) caractérisant la bordure ouest du périmètre de l'A.F.U., lorsque le propriétaire du lot sera également le propriétaire du terrain riverain situé de l'autre côté du périmètre de l'A.F.U (même unité foncière)

#### 7.5 - Cas de construction sur limite:

A - les toitures et leurs dépassées devront être équipées pour la récupération des eaux pluviales et la gestion des décharges de toits.

B - l'arête faîtière sera perpendiculaire à la limite séparative sur laquelle vient s'adosser la construction.

C – une dépassée de toiture sur le fond voisin sera esthétiquement souhaitable, mais restera cependant subordonnée aux conditions fixées par le cahier des charges. Rappel pour information des deux conditions stipulées au cahier des charges:

1 – que le voisin ne dispose pas également d'une zone de construction l'autorisant à venir s'adosser sur cette même limite.

2 – que le voisin donne son accord écrit à cette dépassée.

#### 7.6 – Piscines:

Compte tenu des pentes rencontrées dans l'ensemble du lotissement, les piscines sont interdites compte tenu de leur intégration extrêmement difficile dans la pente et le paysage.

Par contre les piscines couvertes comprises dans la construction sont autorisées et devront répondre comme le chalet aux exigences de l'article 7.1 ci avant relatif au périmètre d'implantation.

Un prolongement vers l'extérieur de la piscine est toléré lorsque ce débordement extérieur n'excède pas le quart de la surface en eau de la piscine (trois quarts de la piscine doivent être comprise dans la construction).

#### 7.7 – Decks:

Les decks conseillés par la prescription 17.2 du cahier des prescriptions architecturales ne sont pas soumis au respect de l'article 7.1 ci avant et peuvent donc s'étendre au-delà du périmètre d'implantation. A cet égard leur emprise n'est pas prise en compte dans la règle des deux tiers.

Cependant leur surface ne pourra pas excéder 20% de l'emprise au sol du chalet. De même leur hauteur par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder 2m (hauteur prise par rapport au plancher vis-à-vis du terrain naturel situé au dessous).

#### 7.8 – Recul par rapport à la télécabine du village:

Lots concernés: 31, 32, 33, 34 et 38.

Un recul minimum de 13 m devra être respecté par tout point de la construction par rapport à l'axe de la télécabine du village (voir plan de composition).

## **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Tous les locaux non habitables (garage, abri à bois, etc....) nécessaires à l'habitation, devront être prévus dans l'ensemble des volumes constituant harmonieusement le « chalet ». Les seuls garages isolés autorisés seront ceux prévus au plan de composition lequel sont localisés par une lettre G figurant dans une zone de construction complémentaire qui leur est dédiée (ils constituent des cas d'exception découlant de la topographie et nécessitant cette particularité).

## **Article 9 : emprise au sol**

sans objet

## **article 10 : hauteurs et gabarits des constructions**

*rappel préalable* : après la construction du chalet, le sol naturel doit être rétabli, excluant toute butte de terre ou toute excavation (se reporter au cahier des prescriptions architecturales).

La hauteur des chalets est mesurée en tout point, à partir du sol naturel existant ou reconstitué, jusqu'au sommet du chalet à l'aplomb de ce point. **La hauteur maximum sera de 9 m.** Il en résulte que le gabarit est déterminé par un plan parallèle au terrain naturel, situé en tous points à 9 m au-dessus de ce terrain naturel.

*Tolérances* :

1 – les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures peuvent dépasser cette hauteur. Ils ne sont pas concernés par cette règle des 9 m.

2 – les pointes de faîtage peuvent également dépasser cette hauteur dès lors que ce dépassement local n'excède pas 1 m.

GARAGES : Pour les périmètres d'implantation supplémentaires consacrés à l'édification des garages, la hauteur tolérée à l'intérieur de ces périmètres ne peut excéder un simple rez de chaussée.

## **Article 11 : aspect extérieur des chalets**

Compte tenu de l'importance de cet article, un document spécifique a été rédigé pour son application : il s'agit du « *cahier des prescriptions architecturales* » auquel il convient de se reporter en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions. Par ailleurs, il est rappelé que l'article R. 111 – 21 du code de l'urbanisme visé dans les dispositions générales (titre I) du plan d'occupation des sols, demeure applicable.

Le cahier des prescriptions architecturales comporte des règles relatives à :

- l'adaptation des chalets au terrain.
- le caractère et l'expression des façades.
- les toitures et leurs couvertures.
- la signalisation et la publicité.
- les clôtures.

### Consultation de l'architecte conseil de la commune :

Celle-ci sera obligatoire à l'occasion de tout dépôt de permis de construire et un avis favorable devra avoir été obtenu et remis à la commission d'urbanisme. En cas d'avis défavorable, celui-ci devra être motivé par écrit.

*Conseil à suivre* : prévoyez une première consultation de l'architecte conseil au stade de vos

premières esquisses pour éviter la remise en cause d'une étude déjà très élaborée et coûteuse.

## **Article 12 : stationnement**

### **1.2 – parkings privatifs**

.2 A) dans le projet de chalet et de ses abords il sera exigé :

.3 -- un parking par logement ou par tranche de 50 mètres carrés de SHON pour les logements excédant ce seuil.

.4 -- 50 % minimum de ces places devront être couvertes.

.5 B) pour les *places couvertes*, le stationnement pourra s'opérer côte à côte ou en enfilade.

.6 C) pour les *places de parking découvertes*, celles-ci devront avoir une largeur minimum de 2,50 m et devront être accessibles individuellement à partir d'une circulation commune. Les espaces de manoeuvre et le revêtement de ces parkings extérieurs devront être constitués d'enrobés ou de matériaux durs résistant aux engins de déneigement.

### **6.2 - Parkings visiteurs :**

l'association foncière urbaine a prévu, de part en part, le long des voies de desserte du lotissement, des parkings destinés aux visiteurs.

Ces places n'ont pas été prévues pour le stationnement des résidents, et toute appropriation ou stationnement prolongé de leur part est interdit.

## **Article 13 : aménagement des espaces extérieurs.**

Dans cet article il sera fait la distinction entre :

-- les espaces verts des parties communes

-- les zones de reboisement réalisées aux frais de l'AFU, sur les parties privatives des lots (programme de mise en valeur paysagère générale du site).

-- les aménagements paysagers prévus aux abords des chalets.

### *13 1 : espaces verts des parties communes*

Des plantations ont été prévues sur les espaces communs, le long des voiries et à l'intérieur des lacets. Leur entretien incombera à l'association syndicale libre du lotissement qui succédera à l'association foncière urbaine.

### *13 2 : zones de reboisement :*

le plan de composition prévoit sur les parties privatives d'un certain nombre de lots, la réalisation aux frais de l'association foncière urbaine d'un programme de reboisement pour la mise en valeur générale du site.

Les propriétaires ou les acquéreurs des lots bénéficiant et supportant la présence de ces plantations devront les protéger et éviter toute dégradation ou façon culturale pouvant entraver leur croissance normale et naturelle.

### *13 3 : aménagements paysagers aux abords des chalets.*

Dans le but de valoriser l'environnement et la bonne tenue générale du lotissement, les abords des chalets seront aménagés, plantés et entretenus. À cet effet il sera exigé un minimum de deux arbres par logement. Ceux-ci auront au moins 2 m de hauteur lors de leur plantation.

Les plantations arbustives, plus nombreuses, constitueront avantagement avec ces arbres, le paysage immédiat, privatif et « naturellement » clos, des abords du chalet.

Les essences seront impérativement choisies dans la liste établie par le service des espaces verts déposée en mairie (cette liste tient compte des végétaux adaptés naturellement à cette altitude).

Chaque dossier de permis de construire devra faire apparaître les dispositions d'aménagements paysagers prévus pour ces abords.

Rappel : le volet paysager doit également être soumis à la consultation de l'architecte conseil de la commune et obtenir un avis favorable.

## Section III – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

---

### **Article 14 : possibilité maximale d'occupation du sol**

la surface hors oeuvre nette (SHON) affectée au lotissement est de :  
surface totale du périmètre de l'AFU, soit  $134293 \text{ m}^2 \times 0,08 = 10743,44 \text{ m}^2$  de SHON

La répartition de cette surface totale de SHON résultera du remembrement.  
L'association foncière urbaine remettra à chaque propriétaire ou chaque acquéreur de lot, une attestation précisant la SHON attribuée à son lot. Cette attestation sera obligatoirement jointe à la demande de permis de construire.

### **Article 15 : dépassement du coefficient d'occupation du sol**

sans objet

Pour l'association Foncière Urbaine  
des Chances et Passeaux  
La Présidente, Nadine HUSTACHE

règlement rédigé par le Conseil  
des Syndics en Janvier 2008