

Affaire :

ETUDE DE FAISABILITE :

Projet de cabanes - Habitats Légers de Loisirs

Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Maître d'Ouvrage :

Mme et M. RUEL GALLAY

Caroline & Julien

Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Phase 1 : FAISA

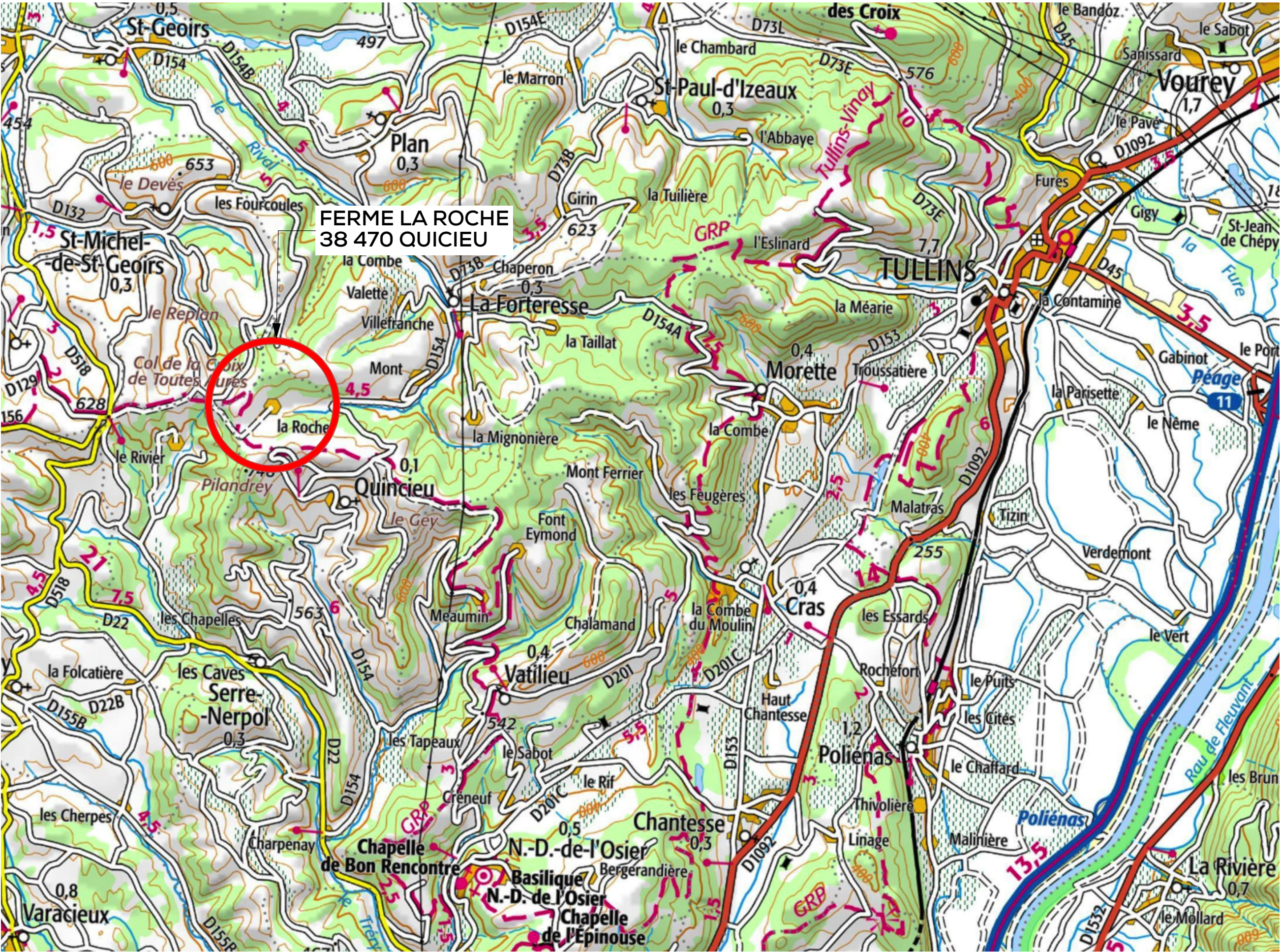
Date : 17/04/2024

Document : A3



1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

PLAN DE SITUATION



Maître d'Ouvrage :

Mme. et M. RUEL GALLAY

Caroline & Julien

Ferme De La Roche

1, La Roche

38 470 QUINCIEU

Affaire :

ETUDE DE FAISABILITE :

Projet de cabanes -

Habitats Légers de Loisirs

Ferme De La Roche

1, La Roche

38 470 QUINCIEU

Document :

Situation 1

Phase : FAISA

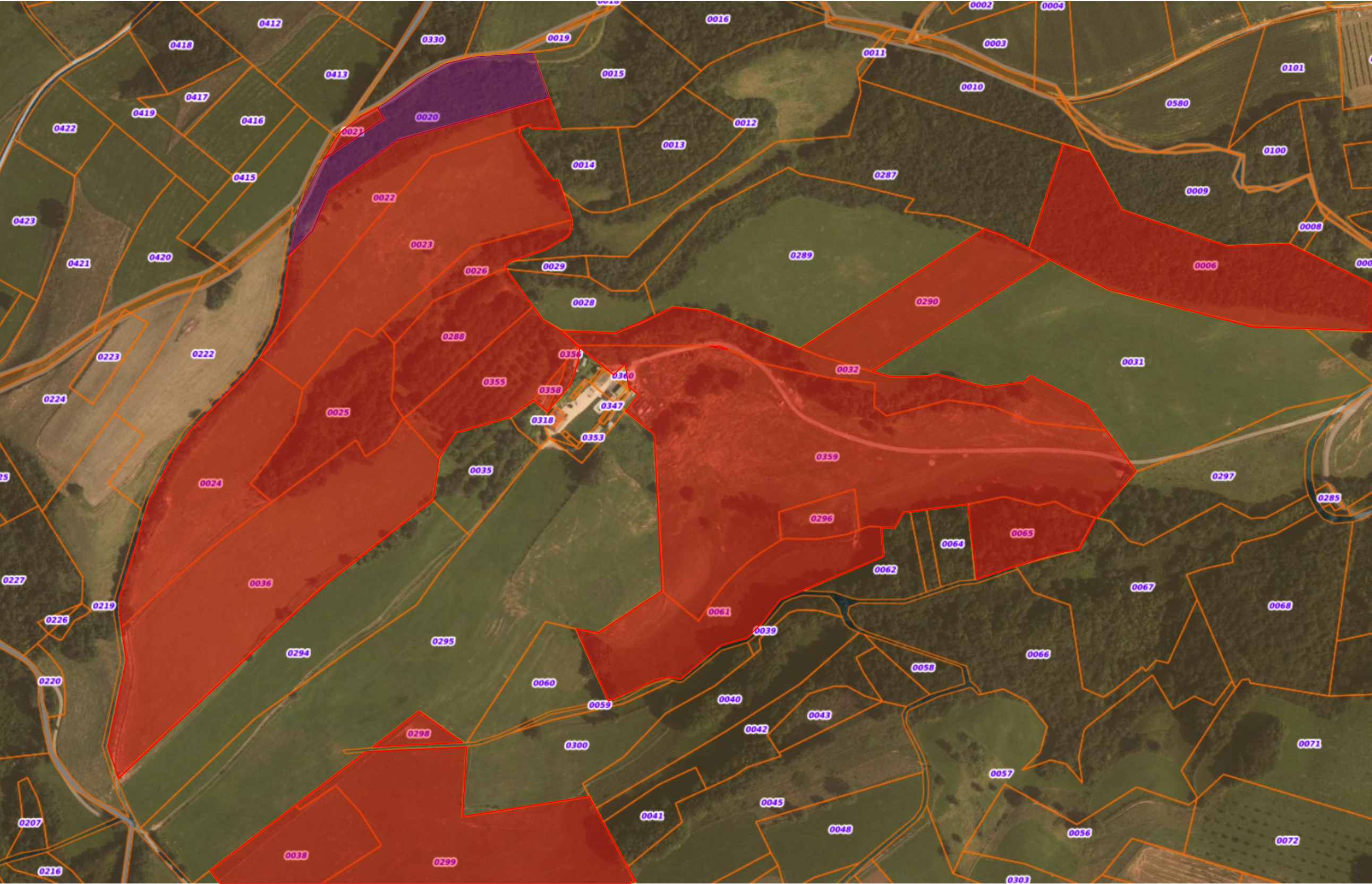
Date : 17/04/2024

Ech :

Plan : 01

Indice :

1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE
PLAN CADASTRAL & VUE AERIENNE



PROPRIETE



TERRAIN D'ETUDE



Maître d’Ouvrage :
Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :
ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Document :
Situation 2

Phase : FAISA

Date : 17/04/2024

Ech :

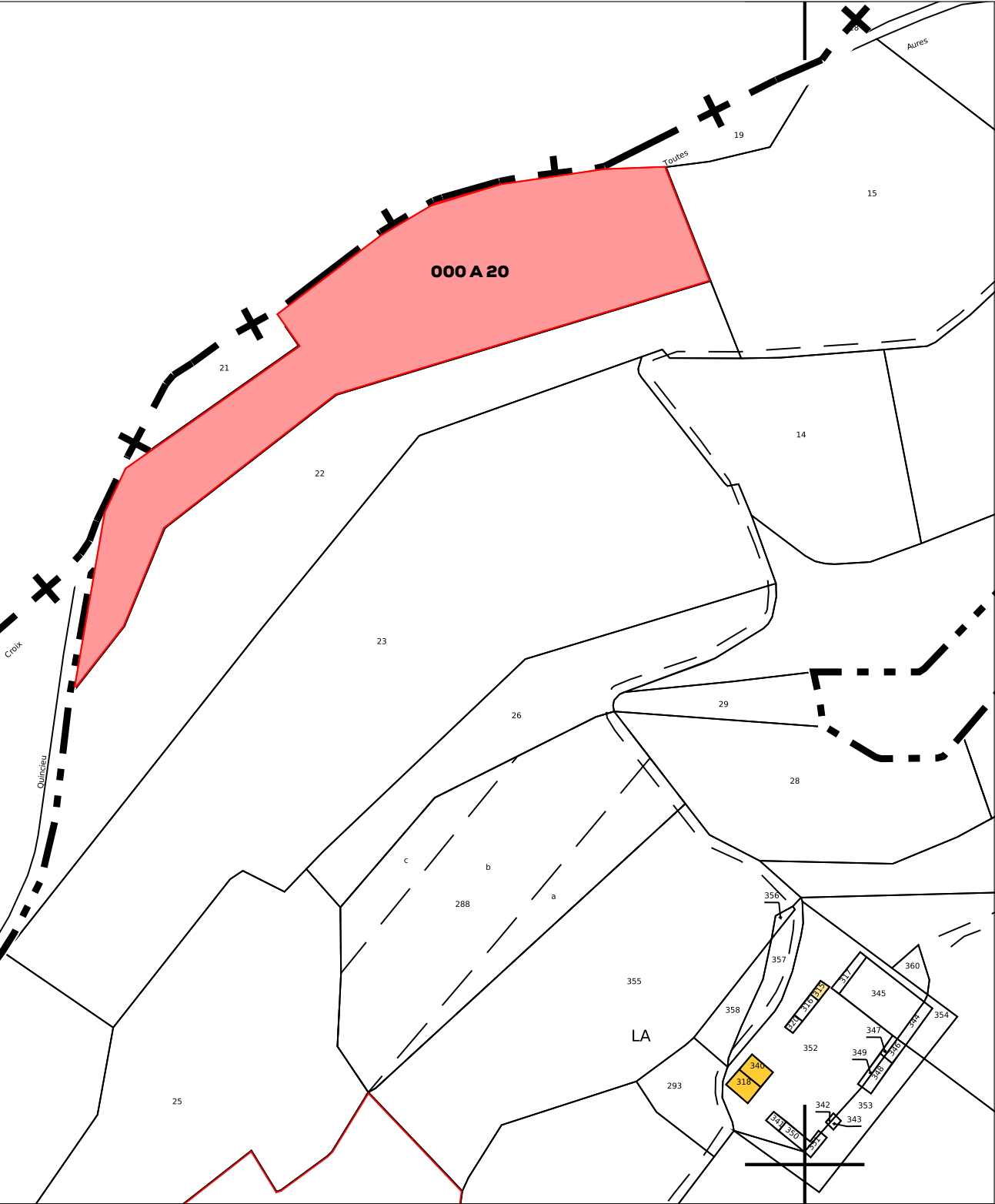
Plan : 01

Indice :



9 bd des Brotteaux
69006 Lyon

1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE
PLAN CADASTRAL & VUE AERIENNE



Maître d'Ouvrage :
Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :
ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Document :
Situation 3

Phase : FAISA

Date : 17/04/2024

Ech :

Plan : 01

Indice :

PARCELLE 000 A 20
SURFACE : 9 058 m²

1 - LES OBJECTIFS DU PROJET

CREATION D'UNE OFFRE DE LOISIRS COMPLETE AU SEIN DE LA PROPRIETE
Par le prisme de la construction d'habitats légers de loisirs dans le secteur naturel, faire profiter et découvrir à plus grande échelle la région et offrir une immersion totale au sein de la ferme de la Roche



Créations d'activités de loisirs : poney, VTT électriques etc... au sein de la propriété.

EXEMPLE : FERME DE VALMO'BOURRICOT
CREATION D'UNE OFFRE DE LOISIRS COMPLETE AU SEIN DE LA SAVOIE
AUX AVANCHERS A VALMOREL

Découverte des activités de la ferme, randonnées avec les ânes, profiter des savons au lait d'ânesse et nuit insolite dans la cabane dans les arbres et soirée fondue à la Yourte



Maître d'Ouvrage :
Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :
ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

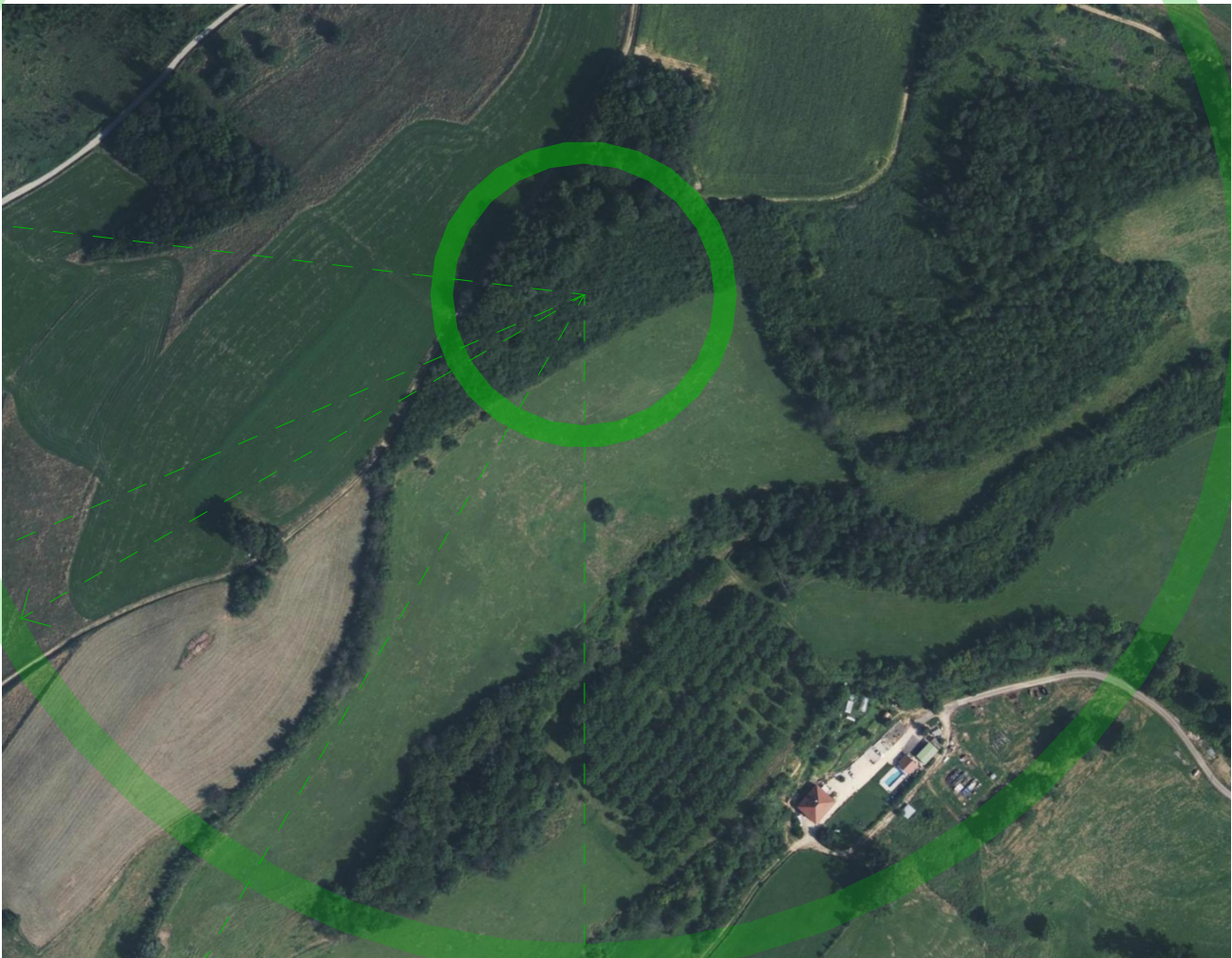
Document :
Objectifs du Projet

Phase : FAISA
Date : 17/04/2024
Ech :
Plan : 01
Indice :

1 - LES OBJECTIFS DU PROJET

UN PROJET QUI RAYONNE A L'ECHELLE DE LA REGION

DE NOMBREUX AVANTAGES



ECONOMIQUES

- DEVELOPPEMENT DU TOURISME LOCAL
- DIVERSIFICATION ECONOMIQUE
- PERMETTRE A L'EXPLOITANT DE RENFORCER SON ACTIVITE
- VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL
- AMELIORATION DE L'ATTRACTIVITE DES CHAMBRES D'HOTES
- VENTE DIRECTE : RENFORCER SON ACTIVITE DE VENTE DIRECTE



ENVIRONNEMENTAUX

- UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES
- SENSIBILISATION A L'ENVIRONNEMENT
- PROMOTION DU TOURISME ECOLOGIQUE
- REDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE



TOURISTIQUES

- DIVERSIFICATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE
- ATTRACTION DE NOUVEAUX SEGMENTS DE MARCHE
- EXPERIENCE AUTHENTIQUE
- PROMOTION DU TOURISME DURABLE
- AUGMENTATION DE LA DUREE DE SEJOUR
- ATTRAIT POUR LE TOURISME HORS SAISON
- LE PROJET S'INSCRIT A PROXIMITE D'UN CHEMIN DE RANDONNEE BALISE
- ETUDE D'UNE CABANE PMR (OFFRES QUASI INEXISTANTES)

Maître d'Ouvrage :

Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :

ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Document :

Objectifs du Projet 2

Phase : FAISA

Date : 17/04/2024

Ech :

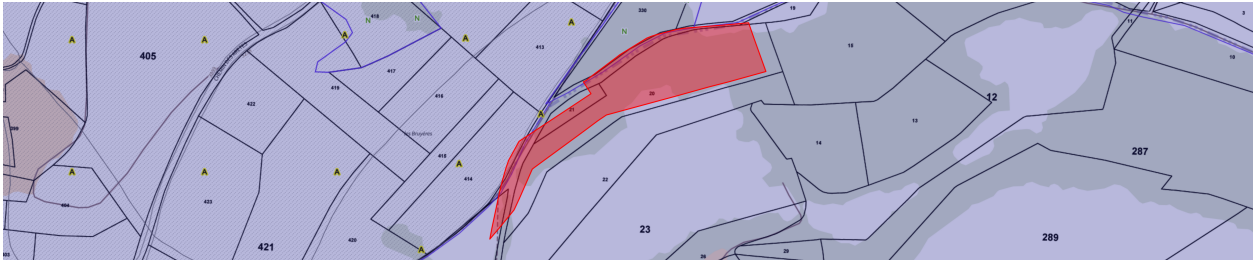
Plan : 01

Indice :

2 - CONTEXTE ET ENJEUX

CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET REGLEMENTAIRES : UNE PARCELLE EN ZONE NATURELLE

Commune de Quincieu - Section 0A - Parcelle 0020



VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- Parcelle classée N, Zone naturelle
- Parcelle classée A, Zone agricole

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

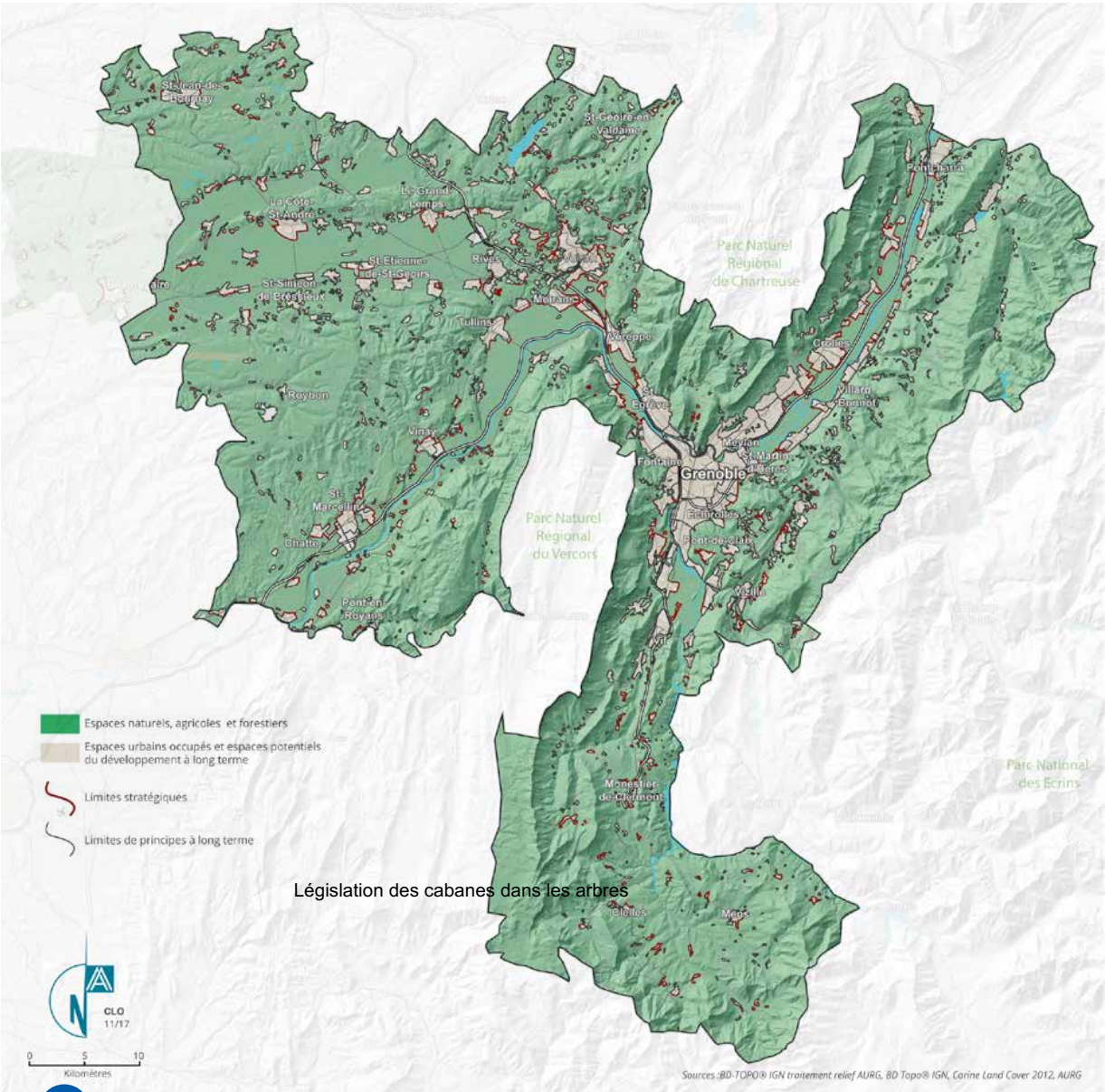
Secteurs soumis à d'autres dispositions particulières

- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Secteurs soumis à des conditions spéciales en raison de l'exposition à des risques naturels (voir chapitre 1 du règlement écrit)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DE LA REGION URBAINE DE GRENOBLE

Carte 1 - Pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Cette carte **localise les orientations et objectifs du SCoT relatifs** :
> à l'ensemble des **espaces agricoles, naturels et forestiers** (en vert), qui doivent être préservés de l'urbanisation à très long terme. Au-delà de ces trois vocations dominantes, ces espaces peuvent comporter des hameaux et groupes de constructions (à développement limité et encadré), des activités de loisirs et sportives de plein air ainsi que de tourisme (s'il est impossible de les localiser dans les périmètres urbains et sous réserve que les activités soient compatibles avec la préservation des sols agricoles et forestiers adjacents, et avec la sauvegarde des sites et milieux naturels) et des équipements d'énergie renouvelable (en sachant que le photovoltaïque au sol sur les espaces agricoles est interdit).
> **aux limites stratégiques** qui, une fois délimitées par les documents d'urbanisme locaux, deviennent pérennes ;
> **aux limites principes** dont la délimitation par les documents d'urbanisme locaux peut évoluer dans le temps, à superficie d'espace potentiel de développement constante ;

> donc « en creux », à l'ensemble des **espaces potentiels de développement** à long terme à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme locaux pourront définir les conditions et règles de développement urbain en compatibilité avec les orientations et objectifs des parties IV et V du DOO. Ces espaces comportent donc encore des espaces cultivés ou naturels, pouvant d'ailleurs être inscrits en zone agricole ou naturelle dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Les collectivités locales, au travers de l'expertise ou de leur démarche d'élaboration/ révision de leur document d'urbanisme local, doivent a minima, vérifier :
> si les documents graphiques respectent l'espace potentiel de développement et les limites (stratégiques et de principe) ;
> si la question des franges urbaines (espaces de contact ville-campagne - fronts urbains) existantes et prévues est traitée et comment sont traduites localement les matérialisations et qualifications des limites.

LEGISLATION DES CABANES DANS LES ARBRES

Selon la loi ALUR, construire des cabanes en zone naturelle d'un PLU, secteur naturel et forestier, n'est pas impossible si une pastille est prévue dans le PLU, dès lors que la construction est démontable (HLL).

EXTRAIT DU RAPPORT DU SCOT DE LA RUG

Maître d'Ouvrage :

Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :

ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Document :

Contexte et Enjeux 1

Phase : FAISA

Date : 17/04/2024

Ech :

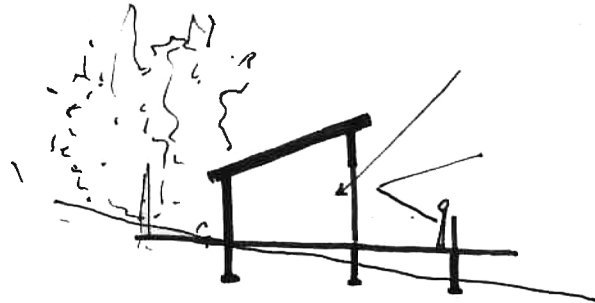
Plan : 02

Indice :

3 - GRANDS PRINCIPES DE CONCEPTION

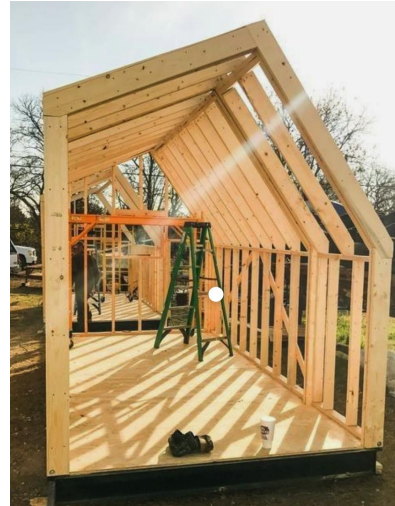
UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES HLL DANS LE PAYSAGE NATUREL

1 - Implantation raisonnée des cabanes en rapport avec le lieu



Structure sur pilotis
Offrir des vues sur le grand paysage

2 - Cabane en ossature bois



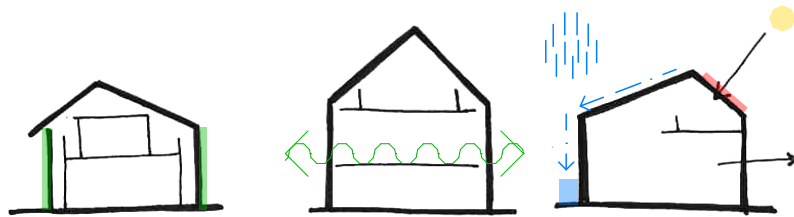
Préfabrication hors site
Utilisation du bois local

3 - Utilisation de matériaux bio-sourcés



Matériaux issus partiellement ou totalement issus de la biomasse
bois, chanvre, liège...

4 - Performances énergétiques optimales



Isolation efficace
Bonne étanchéité à l'air
Ventilation contrôlée
Orientation de la cabane
Choix du système de chauffage
Éclairage
Gestion de l'eau

5 - Empreinte carbone réduite



Utiliser les ressources présentes sur le site :
Bois pour chauffage
Rayons du soleil
Eaux pluviales

6 - Qualité et optimisation de l'aménagement intérieur



Limiter la surface au sol
Maximiser les surfaces utiles

S'insérer dans la pente
Prolonger le terrain naturel sur la toiture

7 - Minimiser l'impact visuel et environnemental



Maître d'Ouvrage :

Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :

ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Document :

Principes de Conception 1

Phase : FAISA

Date : 17/04/2024

Ech :

Plan : 03

Indice :

DIFFERENTS FORMES POSSIBLES DE CABANES



3 - GRANDS PRINCIPES DE CONCEPTION
REFERENCES - EXEMPLE DE CABANES SUR PILOTIS

Concevoir des logements qui offrent confort, fonctionnalité et durabilité tout en respectant les normes de construction et les principes de développement durable.



Maître d'Ouvrage :
Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :
ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Document :
Principes de Conception 2

Phase : FAISA

Date : 17/04/2024

Ech :

Plan : 03

Indice :

EAU

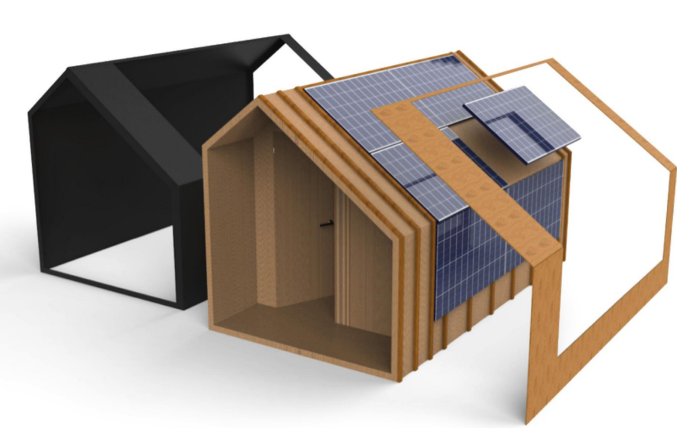
Récupération de l'eau de pluie, collectée à l'aval des toitures.
L'eau de pluie collectée n'est pas potable, elle sera donc utilisée pour l'intérieur uniquement pour la chasse d'eau, laver les sols, laver du linge ou pour l'extérieur

Installation d'une **CUVE HORS-SOL** extérieure ou cachée dans le volume de la cabane



ELECTRICITE

Des **PANNEAUX SOLAIRES** peuvent être positionnés en toiture afin de rendre totalement autonome la cabane



TOILETTES SECHES

La toilette sèche
mode d'emploi

1. La base : aller à la toilette

Comme d'habitude : jusque ici, ça roule 😊

2. Utiliser du simple papier toilette

Le papier toilette se jette directement dans le seau de votre toilette sèche. Il se décompose très vite au compost

3. Recouvrir avec des copeaux de bois

Juste assez pour ne plus voir ce qui a été fait et ça suffit

4. Vider le seau rempli au compost !

Rincer à l'eau chaude savonneuse puis le remplacer et mettre 1 ou 2 poignées de copeaux dans le fond et c'est bon !

www.toilette-seche.be

ASSAINISSEMENT

STATION DE PHYTOEPURATION

Arrivée des effluents de traite

Cuve tampon d'homogénéisation

Trappes de visite

Flottants

Zone liquide

Lit de boues

Regard de distribution des filtres

Cloison siphonoïde

Manchon amovible

Filtres plantés de roseaux

1er étage

2ème étage

Traitement final

zone enherbée ou fossé enherbé d'infiltration

Cheminée d'aération Ø 100 mm + chapeau de ventilation

Drain + évacuation Ø 100 mm

Sable (épaisseur 20 cm)

Gravier 3/8 ou 2/6 mm (épaisseur 30 cm)

Gravier 10/20 mm (épaisseur 5 à 10 cm)

Galets 20/40 mm (épaisseur 10 cm)

Pente 2 à 3 %

Drain + évacuation Ø 100 mm

Sable (épaisseur 40 cm)

Gravier 3/8 mm (épaisseur 10 cm)

Gravier 10/20 mm (épaisseur 5 à 10 cm)

Galets 20/40 mm (épaisseur 10 cm)

Pente 2 à 3 %

Maître d'Ouvrage :

Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :

ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Document :

Principes de Conception 3

Phase : FAISA

Date : 17/04/2024

Ech :

Plan : 03

Indice :

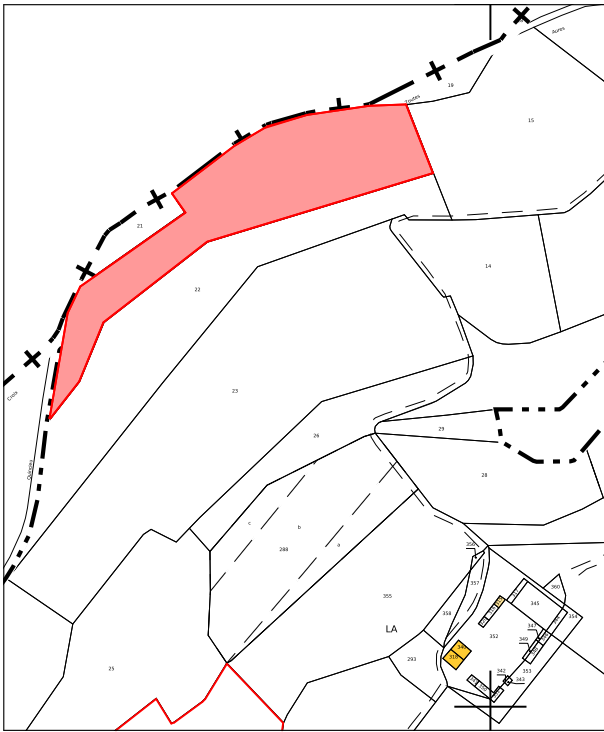
ANN.T

ATELIER D'ARCHITECTE

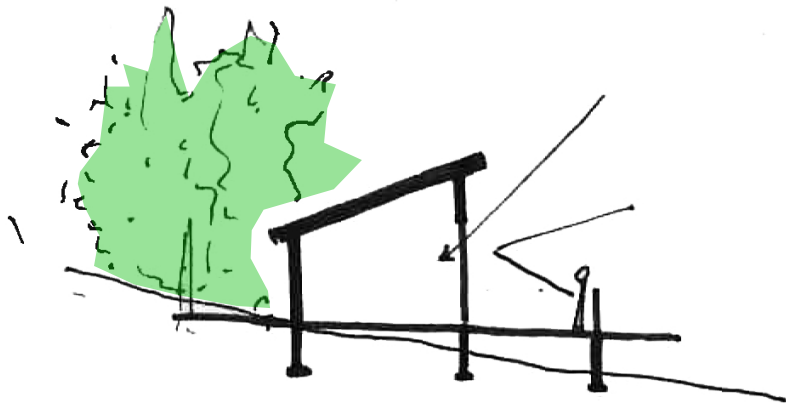
9 bd des Brotteaux
69006 Lyon

3 - PROPOSITION IMPLANTATION

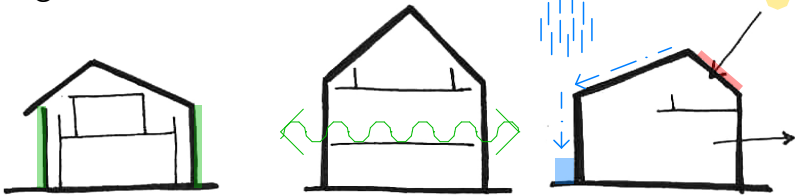
Proposer une implantation variée afin de créer des intimités et cadrer les vues sur le panorama
S'intégrer au plus proche de la lisière afin de se fondre dans la végétation



S'insérer dans la pente
S'ouvrir sur la vue, le panorama



Tirer partie des éléments de la nature: orientation -
végétation, ensoleillement



Limiter la hauteur tout en diversifiant les volumes



Maître d'Ouvrage :

Mme. et M. RUEL GALLAY
Caroline & Julien
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Affaire :

ETUDE DE FAISABILITE :
Projet de cabanes -
Habitats Légers de Loisirs
Ferme De La Roche
1, La Roche
38 470 QUINCIEU

Document :

Principes de Conception 4

Phase : FAISA

Date : 17/04/2024

Ech :

Plan : 03

Indice :