

# Les Rousses

---

## Quartier Les Crétets

---



---

*Cahier de prescriptions urbaines et paysagères*

---

Voté le 19 Décembre 2016

---

## Préambule

---

La commune des Rousses souhaite inscrire le nouveau quartier des Crétets dans une démarche de développement durable, tout en respectant l'histoire propre du site et l'environnement urbain et paysager communal auquel il appartient.

Ce nouveau quartier doit se doter d'aménagements et de constructions de qualité, économes en ressources naturelles, fonctionnels et adaptés aux modes de vie contemporains, qui permettront d'offrir un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants.

**Ce document a pour but d'encadrer les constructeurs et les futurs habitants par des règles communes, garantes d'un paysage de qualité, maîtrisé et cohérent. La volonté première est d'aboutir à une opération d'aménagement exemplaire et garantissant la qualité du cadre de vie des futurs habitants.**

---

### **Pour toutes les constructions :**

#### **Aspect extérieur :**

Façades conforment aux règles du PLU avec imposition d'un RAL ton pierre et bois ton clair. (blanc interdit)

Toitures conforment aux règles du PLU avec imposition d'une couleur gris ardoise.

Clôtures conforment à l'article Ub11 du PLU avec un recul obligatoire de 1,5m des voies publiques pour contraintes de déneigement.



# Le plan d'aménagement

|                                       |             |                         |        |                               |             |          |  |
|---------------------------------------|-------------|-------------------------|--------|-------------------------------|-------------|----------|--|
| 39                                    | LES ROUSSES | YS                      | Indice | Date                          | Intervenant | Remarque |  |
|                                       |             |                         | 1      | 01/08/2012                    | COLIN       | TOPO     |  |
|                                       |             |                         | 2      | 21/10/2014                    | VERDI       | AVP      |  |
|                                       |             |                         | 3      | 13/02/2015                    | VERDI       | PRO      |  |
|                                       |             |                         | 4      | 07/05/2015                    | VERDI       | PA       |  |
|                                       |             |                         | 5      | 14/01/2016                    | VERDI       | LOTS     |  |
| Lotissement "Les Crêtets" - Zone 1AUa |             | Echelle : 1 / 1 250 ème |        | 0 25 50 75 m                  |             |          |  |
| Plan d'ensemble                       |             | Coordonr                |        | logements individuels groupés |             | Lat      |  |
|                                       |             | WGS84 GPS               |        | E                             |             | N        |  |



Sensible à vos ambition





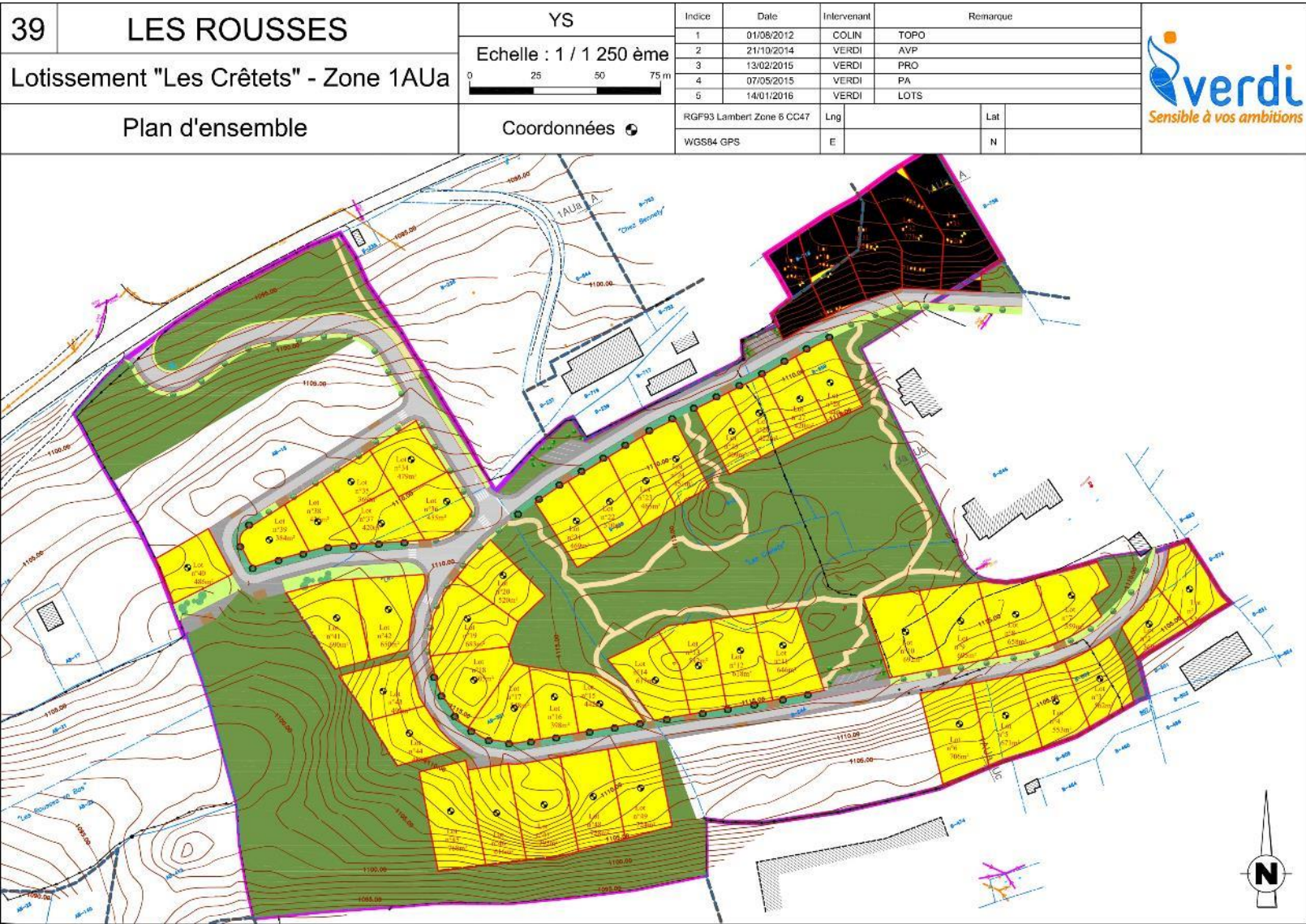
# L'implantation des constructions

Le projet de lotissement a du prendre en compte différentes contraintes, dont les types de logements prévus, le relief du site, les possibilités d'accès,...

On distingue 3 secteurs pour l'implantation des constructions, qui auront des règles spécifiques.

L'implantation des logements individuels groupés et collectifs a été définie de façon à ce que les logements disposent d'une orientation solaire optimale, sans pour autant contraindre les parcelles de logements individuels. L'objectif de ces opérations est de tirer parti de la pente pour intégrer le stationnement et pour dégager des espaces extérieurs privatifs à chaque logement.

Le plan d'aménagement résulte de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

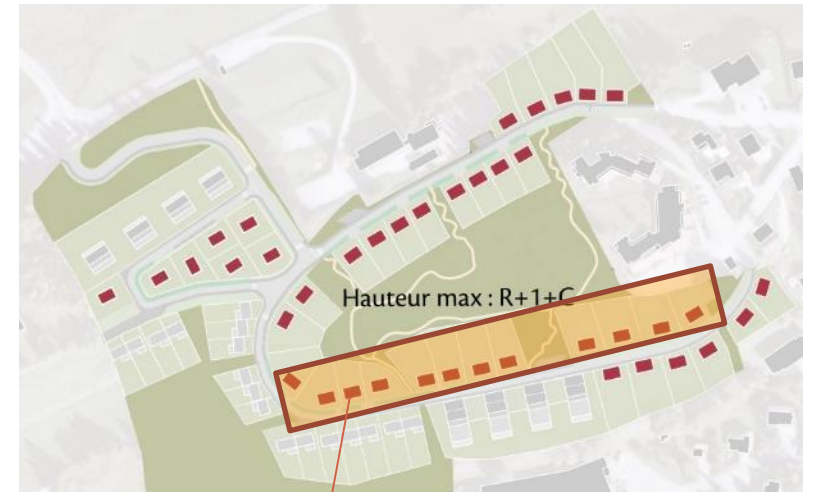
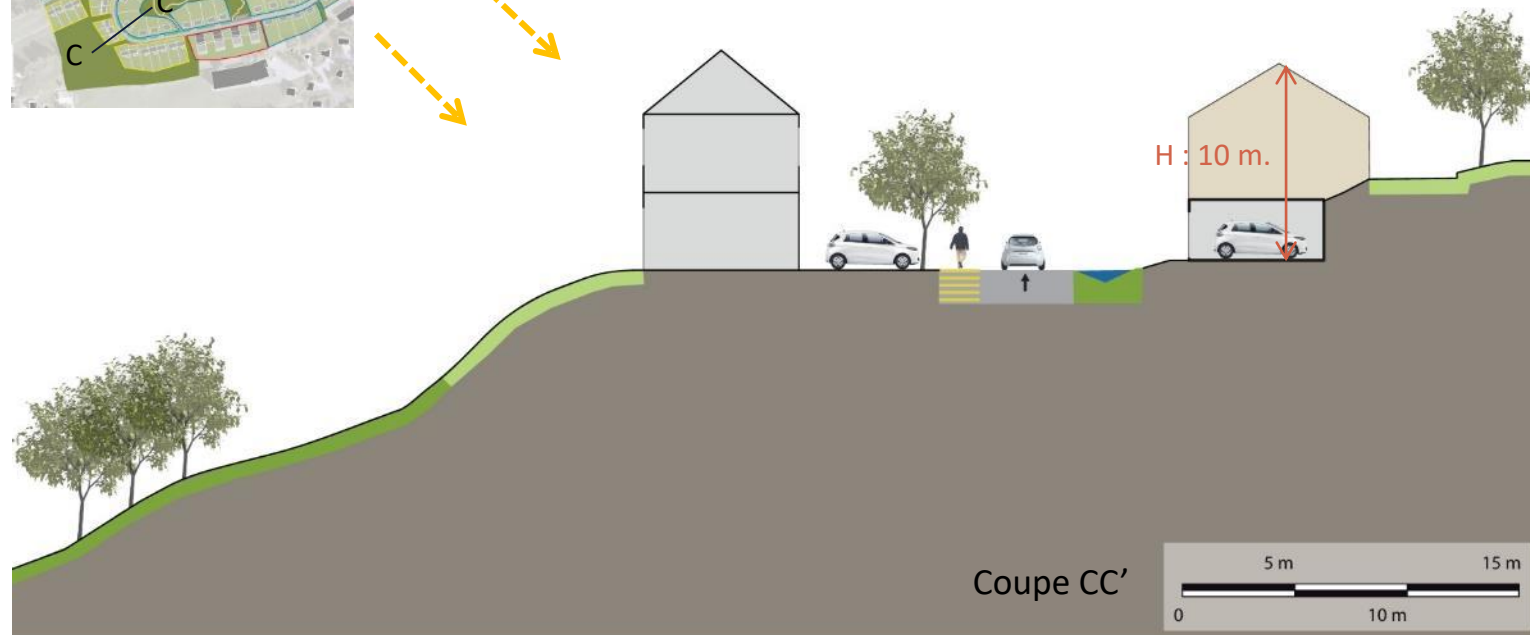


# Les logements individuels

- Les constructions s'implanteront :
  - Pour les parcelles dont l'accès se situe au niveau bas du lot : en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique, de façon à permettre le stationnement sur la parcelle.
- Les constructions n'excéderont pas 10 mètres de hauteur au faîtage. (
- Le stationnement sera géré à la parcelle pour chaque logement (2 places de stationnement, dont une couverte). Si création d'un logement touristique les places devront être suffisantes.
- Les annexes non prévus au permis initial ne pourront être réalisées par la suite.
- La couleur des toitures sera arc



La hauteur maximale autorisée correspond à la différence « d'altitude » entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction. Les éléments techniques tels que les cheminées ... ne sont pas pris en considération.

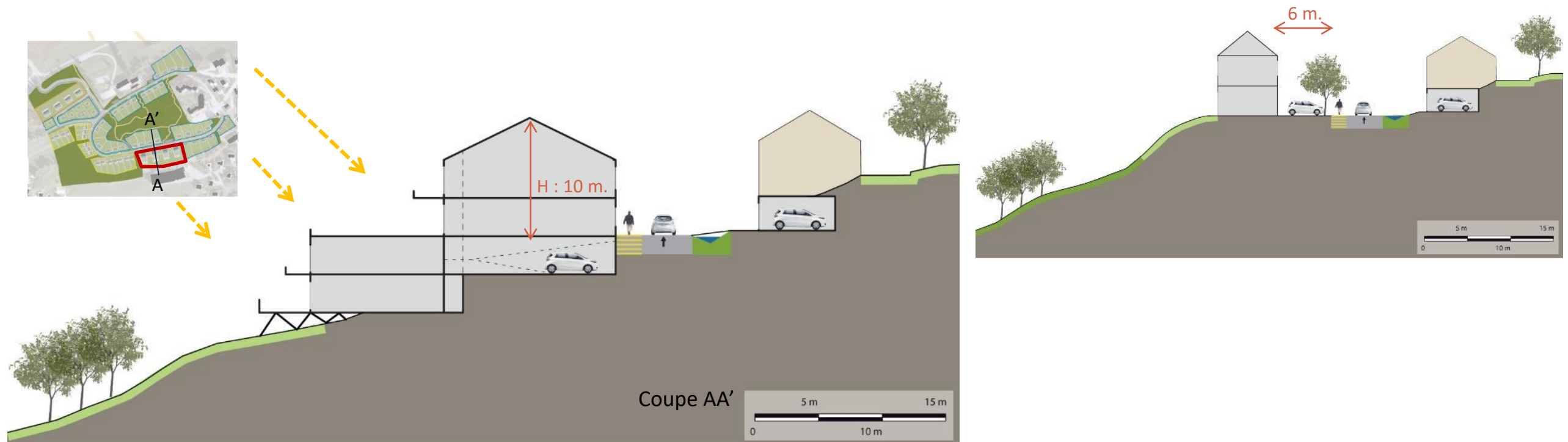


Zone de retrait de 5 mètres.



## Les logements collectifs

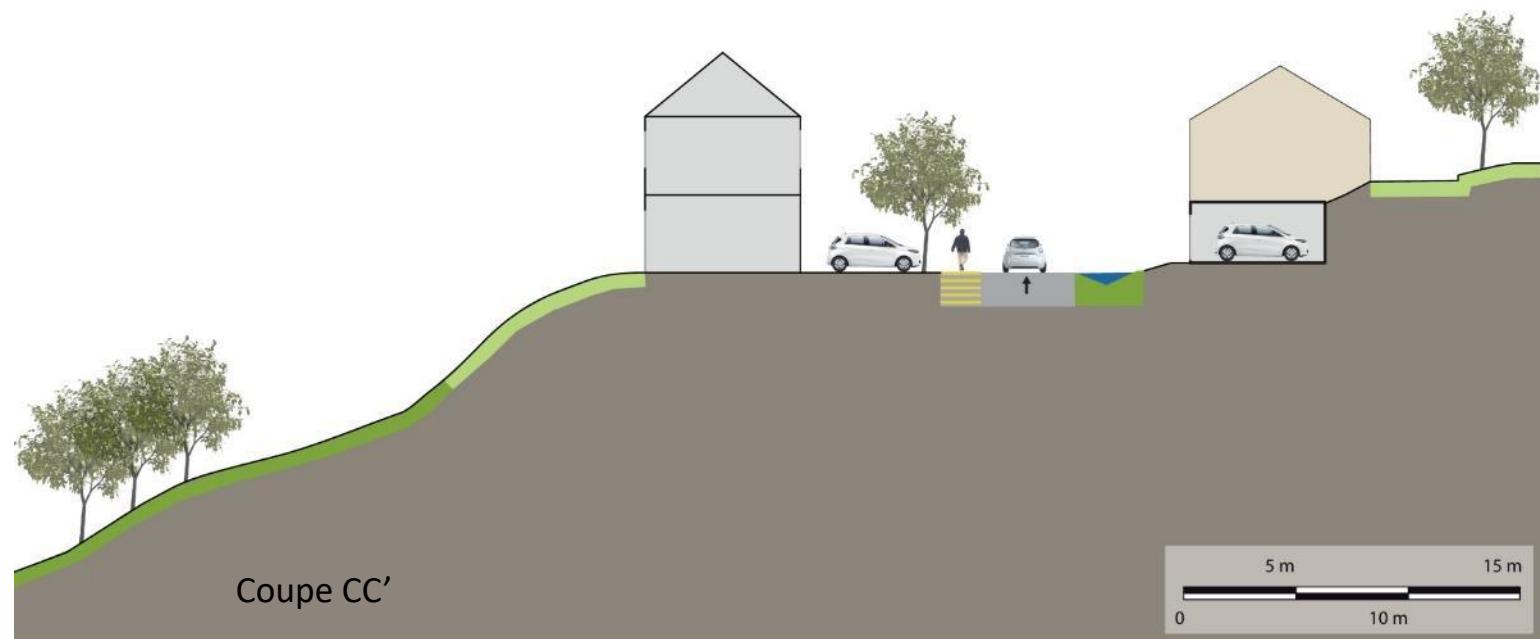
- L'orientation des logements collectifs doit prendre en compte la topographie de la parcelle, qui permet de dégager des vues et des espaces extérieurs privés exposés au Sud. L'orientation des bâtiments devra être parallèle au sens des courbes de niveau. Plusieurs bâtiments sont souhaitables.
- Les constructions s'implanteront :
  - A l'alignement de l'emprise publique seulement pour les parties enterrées.
  - En retrait de 6 mètres minimum des limites parcellaires latérales (limites séparatives), de façon à garantir les accès, et 3 mètres minimum en fond de parcelle.
- La marge d'isolement entre deux bâtiments sera au moins égale à la hauteur des bâtiments ( $L=H$ ), pour limiter les ombres portées et permettre des ouvertures latérales.
- Les constructions n'excéderont pas 10 mètres de hauteur au faîtage par rapport au niveau de la voirie.
- De façon à tirer partie de la topographie, une distribution verticale pourra desservir des logements jusqu'en R-2.
- Les accès seront limités (une entrée et une sortie de parking maximum).
- Les accès piétons aux logements seront mutualisés. Des terrasses seront aménagées sur le dessus du parking enterré.
- La construction en gradins doit être privilégiée.
- La couleur des toitures sera ardoise (gris anthracite).



## Les logements individuels groupés

---

- L'orientation des logements doit prendre en compte la topographie de la parcelle. L'orientation des bâtiments devra être parallèle au sens des courbes de niveau.
- Les constructions s'implanteront :
  - Sur au moins une limite séparative. Les logements seront au minimum groupés par 2. Si un retrait est respecté sur une des limites séparatives, il sera au minimum de 3 mètres.
- Les constructions n'excéderont pas 10 mètres de hauteur au faîtage par rapport au niveau de la voirie. En cas de décrochés sur l'arrière des logements, ils ne pourront excéder un rez-de-chaussée, de façon à ne pas créer d'ombres portées trop importantes sur les parcelles voisines. La construction en gradins doit-être privilégiée.
- Le stationnement sera géré à la parcelle pour chaque logement (2 places de stationnement, dont une couverte).
- La couleur des toitures sera ardoise (gris anthracite).



## Les principes d'une architecture bioclimatique

L'**implantation des logements** sera définie en vue d'une orientation agréable (en fonction de la course du soleil et de l'exposition aux vents dominants et aux intempéries) et d'économie d'énergie. On parle alors **d'architecture ou de construction bioclimatique**.

Une construction bioclimatique est un bâtiment dans lequel le confort est assuré en tirant le meilleur parti :

- **du rayonnement solaire,**
- **de l'inertie thermique des matériaux et du sol**
- **et de la circulation naturelle de l'air.**

L'orientation du logement détermine la qualité de l'habitat et conditionne sa bonne isolation. Ainsi, pour diminuer les effets des vents, il vaut mieux construire sa maison derrière une butte ou un massif d'arbres.

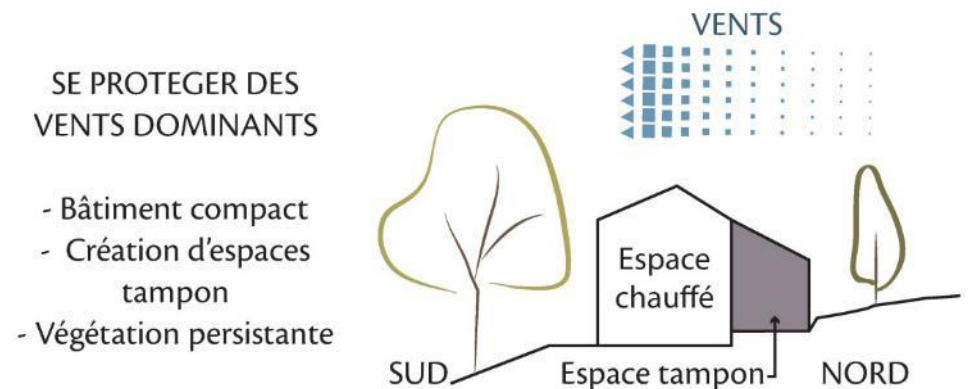
De même, le regroupement au Nord des pièces de services telles que le cellier, le garage et l'atelier font de ces pièces des zones tampons isolantes pour les espaces de vie tels que le salon, la cuisine ou la salle de jeux. Orientées au Sud, ces dernières pièces bénéficieront en plus d'un bon ensoleillement.

Le schéma principal d'organisation des lieux de vie à préférer sera donc le suivant :

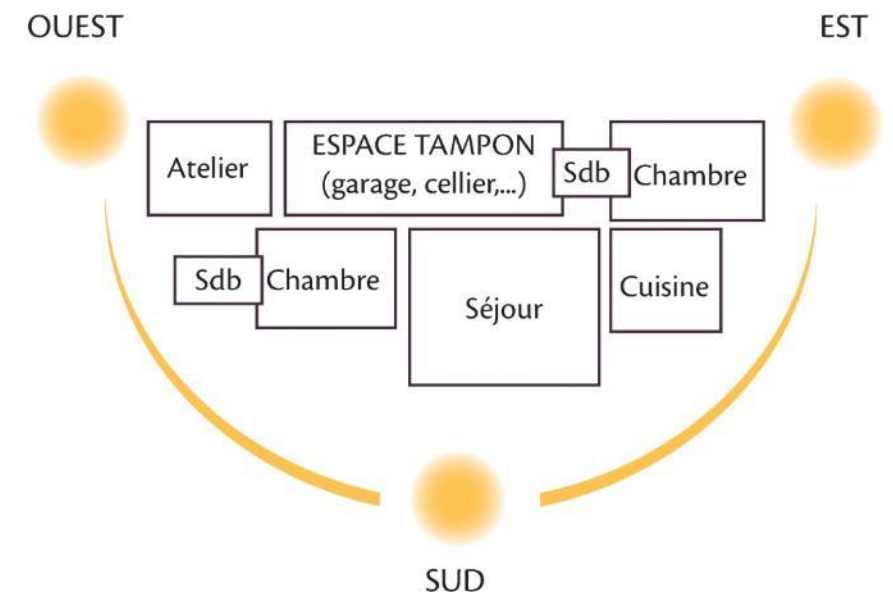
- Pièces de vie (séjours) exposées au Sud/Sud-Ouest pour profiter un maximum de l'ensoleillement,
- Chambres exposées à l'est pour profiter du lever du soleil,
- Pièces annexes au Nord avec un minimum d'ouverture aux intempéries.

Seule la façade sud d'une construction reçoit correctement la lumière solaire en hiver. Pour capter cette énergie solaire, il convient donc de placer les **ouvertures vitrées principales au Sud**.

En circulant naturellement par convection ou par ventilation, l'air redistribue ensuite la chaleur dans toute la maison. La lumière du soleil est également convertie en chaleur par les surfaces opaques de la construction (les murs, les plafonds et les sols). Les serres et les grandes surfaces vitrées participent ainsi à la diminution des dépenses de chauffage quand elles sont bien orientées. L'implantation de **brise soleil ou de débord de toiture** permettra d'éviter les surchauffes en été.

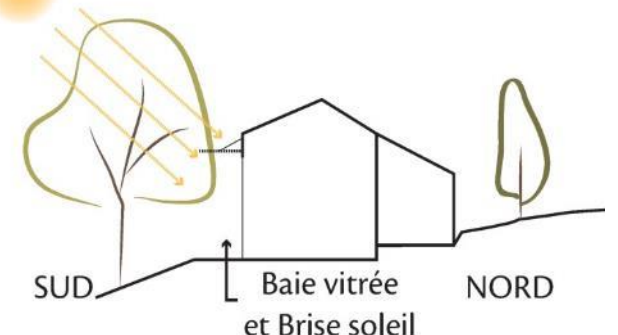


DISPOSITION DES PIÈCES EN FONCTION DE L'ORIENTATION



CAPTER LE SOLEIL

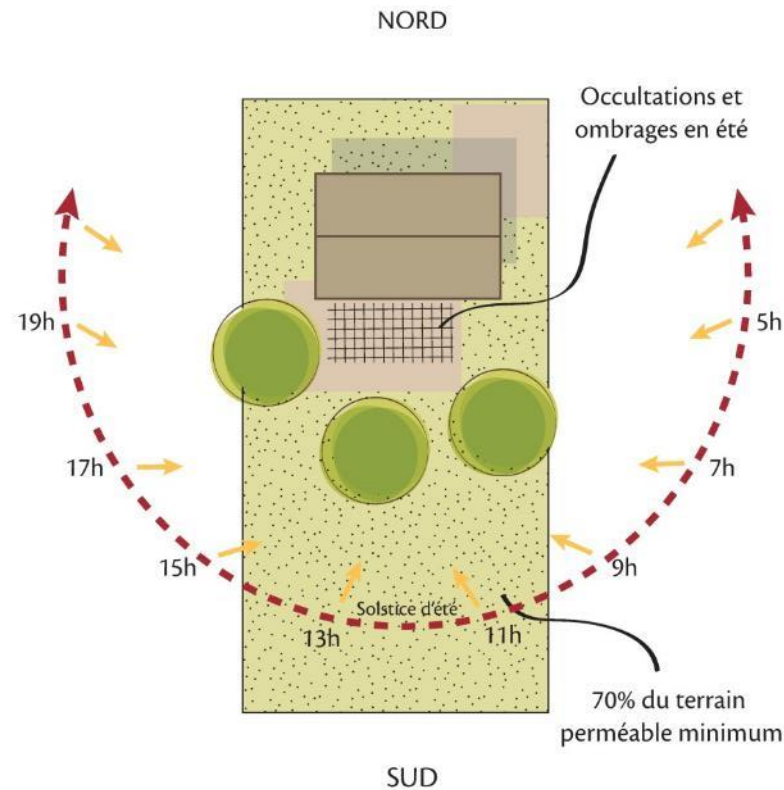
- Exposition principale Sud-Est / Sud-Ouest
- Baies vitrées Sud ou Sud-Est
- Installation de brises





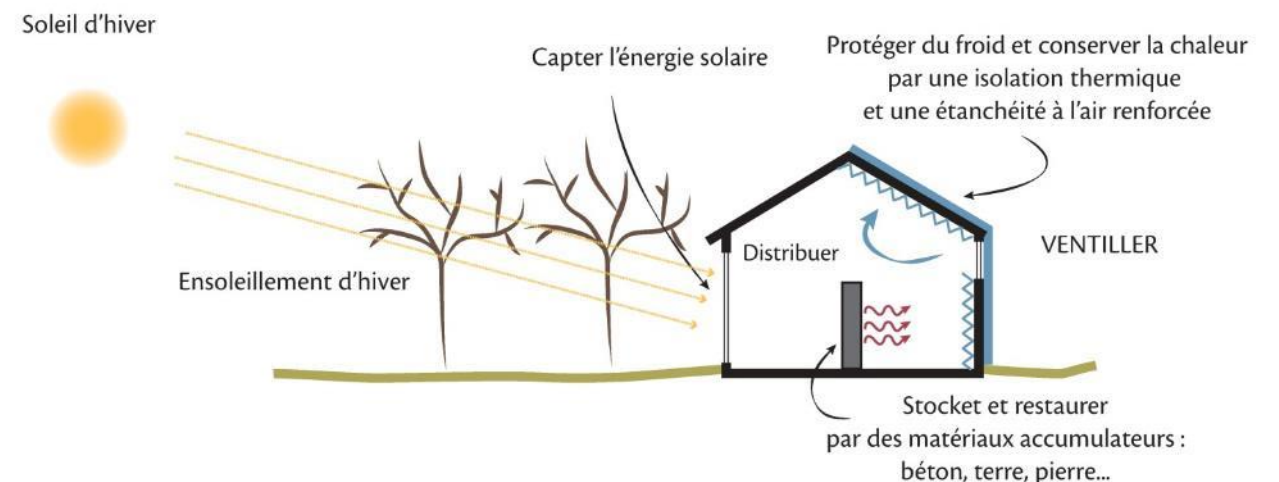
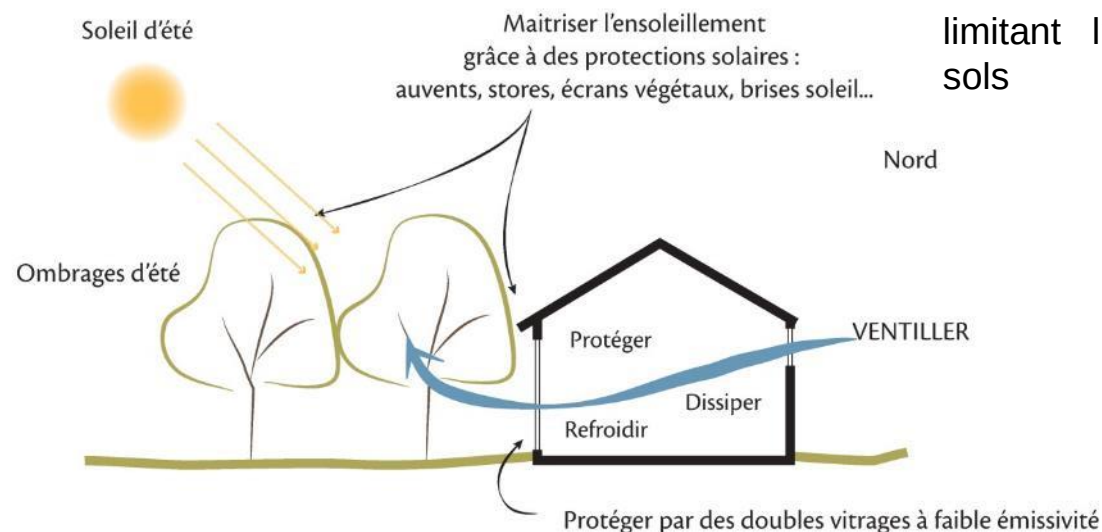
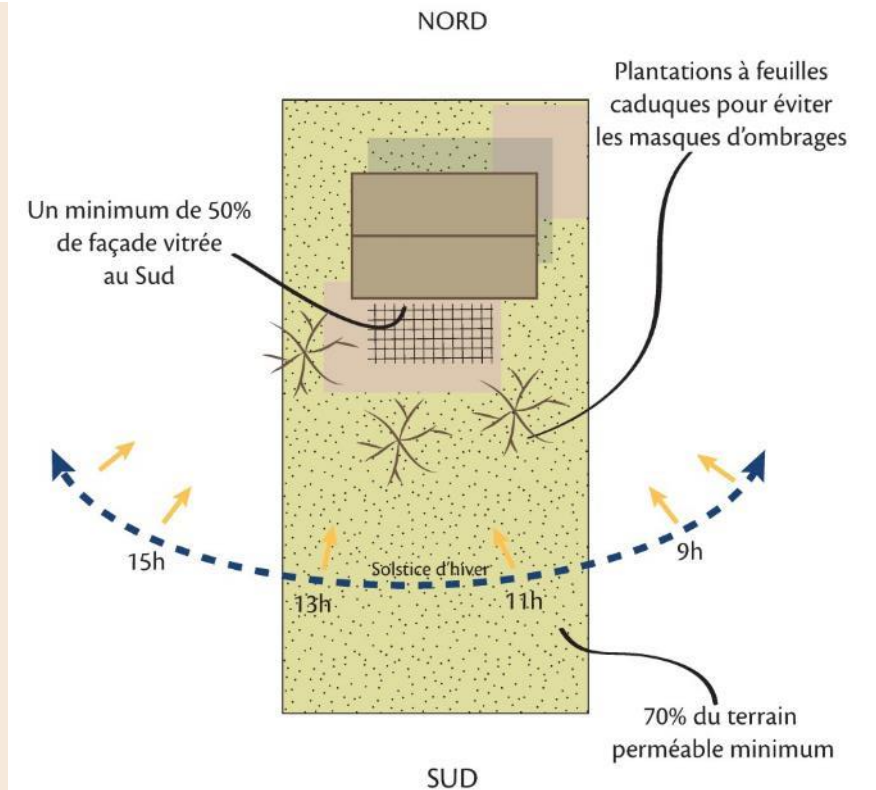
# Les principes d'une architecture bioclimatique

## Stratégie du froid en été



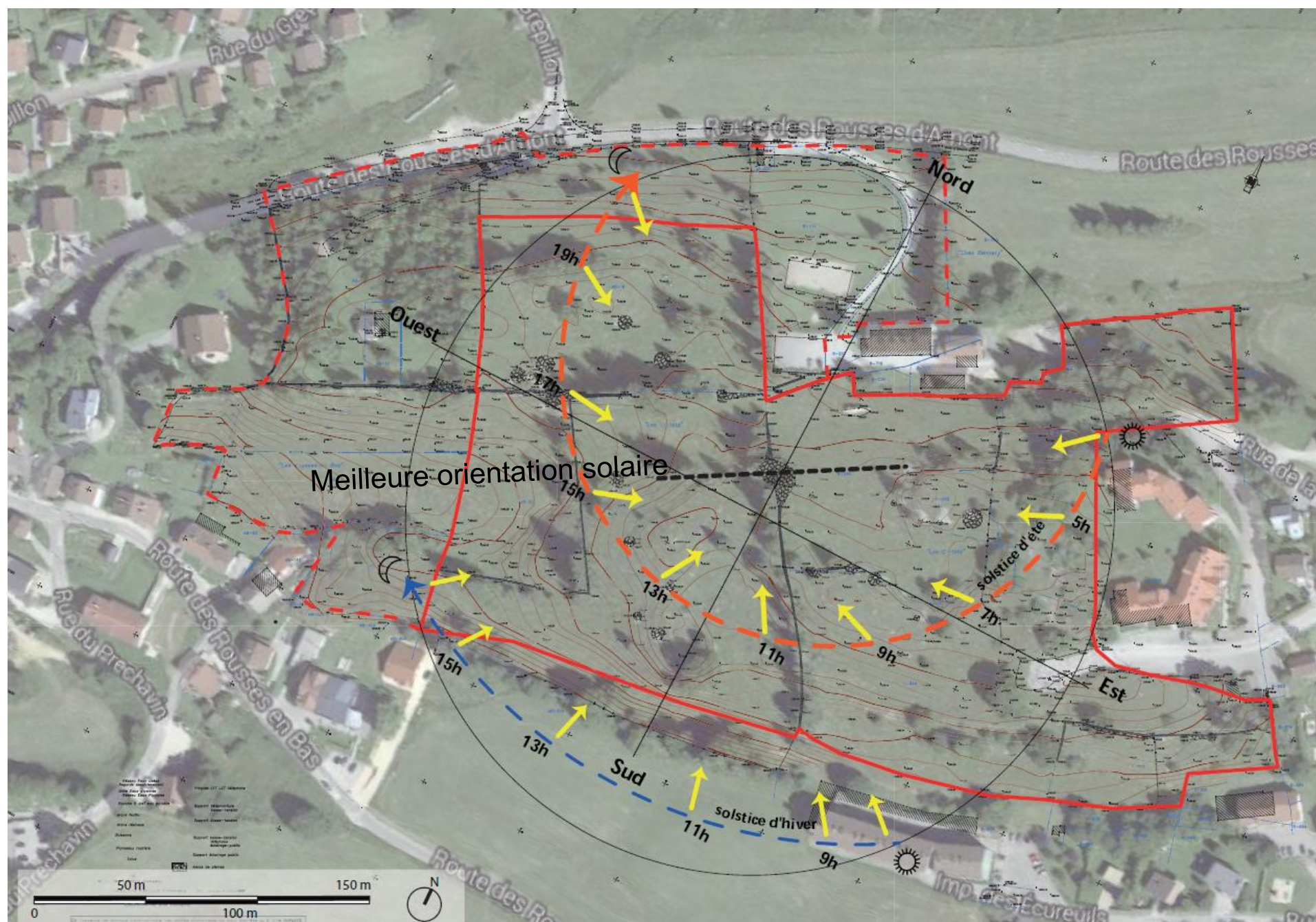
- Préférer **des formes compactes** (faible rapport surface / volume) pour réduire les déperditions
- **Orienter la façade principale au Sud** et aménager les pièces de vie
- **Augmenter la surface vitrée des façades Sud**
- **Planter du Nord les pièces de service**, et diminuer les surfaces vitrées en façade
- Choisir des **matériaux de construction à forte inertie** pour stocker les apports externes et internes
- **Se protéger du soleil d'été par des occultations**
- **Eviter les masques d'ombrage au Sud en hiver**
- **Gérer les eaux pluviales** en limitant l'imperméabilisation des sols

## Stratégie du chaud en hiver





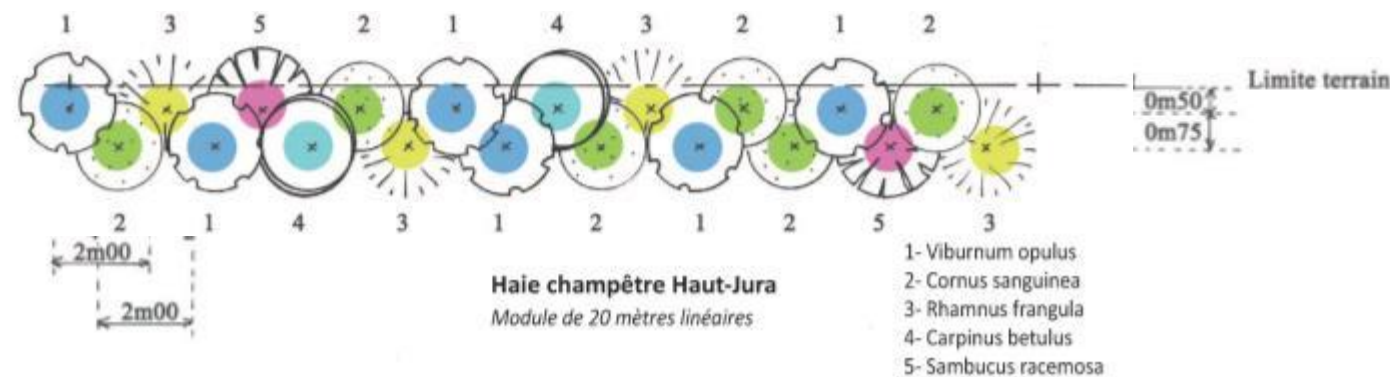
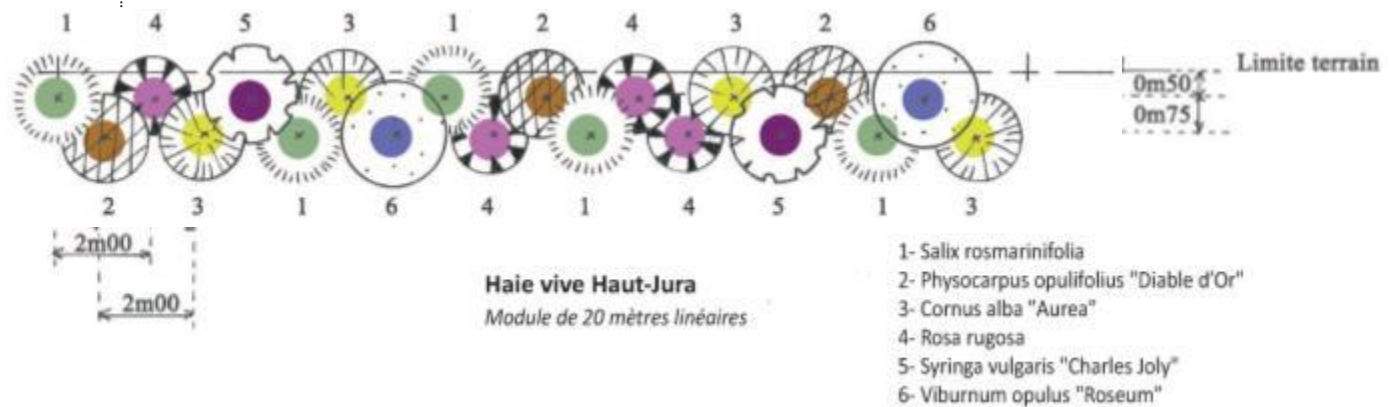
## L'ensoleillement sur le site





## Le traitement des limites séparatives

- Les limites séparatives feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
- Pour les fond de parcelles : les clôtures seront constituées d'une haie vive ou d'une haie champêtre constituée d'essences variées et locales, doublées ou non d'un muret en pierres naturelles ou d'un dispositif à clair voie.

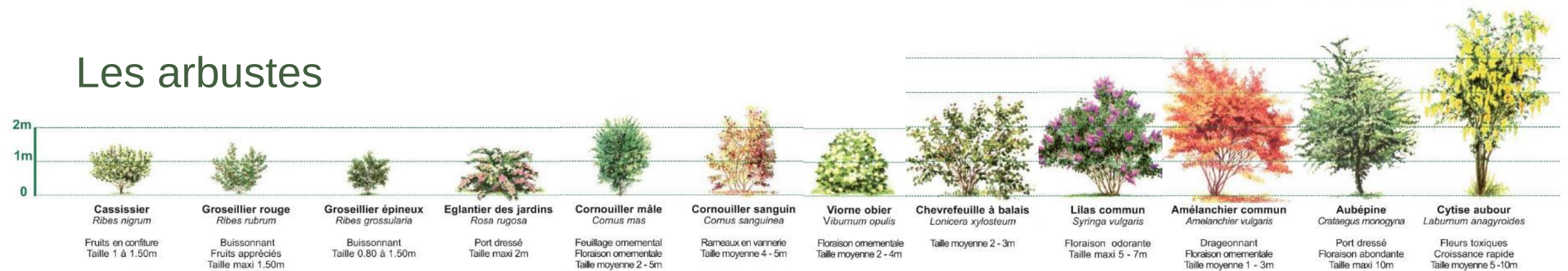


- Pour les limites séparatives, les clôtures seront constituées :
  - d'une haie champêtre constituée d'essences variées et locales, doublées ou non d'un muret en pierres naturelles ou d'un dispositif à claire voie,
  - d'un dispositif à claire voie associé à des plantes grimpantes d'essence locale.

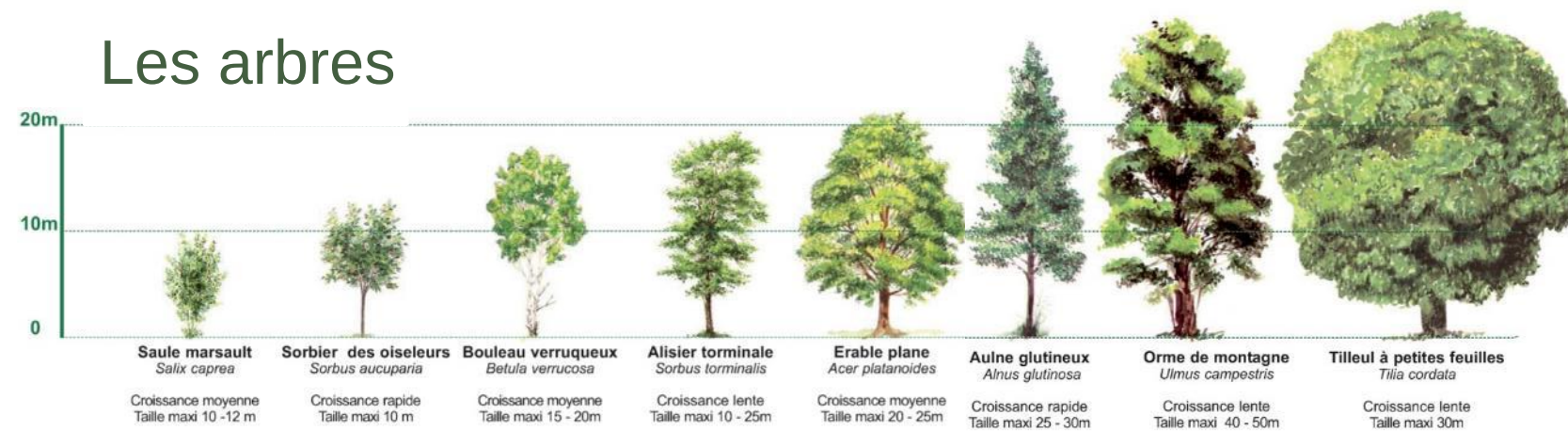


# LES Essences locales autorisées

## Les arbustes



## Les arbres



## Les plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera japonica*)  
 Clématite (*Clematis* "Tetrase" et  
*Clematis montana* "Elisabeth",)  
 Glycine (*Wisteria floribunda* et  
*Wisteria sinensis*)  
 Rosier sarmenteux (*Rosa filipes*,  
*Rosa luciae*, *Rosa multiflora*,  
*Rosa sempervirens*)  
 Vigne (*Vitis vinifera*)

