

Le site :

Le tènement est situé Chemin Cours à Fareins, au sud-ouest du bourg.
L'environnement urbain proche est composé de bâtiments agricole au sud et des maisons individuelles à l'est.
L'environnement paysager est composé de terrains agricoles à l'ouest, qui s'étendent jusqu'à la voie départementale et au-delà jusqu'à la Saône.
Le terrain à bâtir est issu de la division en plusieurs lots d'un terrain détaché d'une propriété bâtie.il dispose d'un accès direct sur la voie communale, à l'est. Il présente une surface 900m². 603m² sont en zone U et le reste est en zone A.
Le terrain a été récemment remblayé, formant une plateforme et revêtue en graviers sur sa partie constructible. Mais le plan de division et les plans de coupe du présent dossier représentent bien l'état du terrain avant remblai.
Il présente une pente de 7 % environ, vers la Saône.
Il n'existe pas d'arbres.

L'accès sur rue sera conçu en harmonie avec les accès des 3 autres lots à bâtir mitoyens. Les portails, en retrait de la voie, seront alignés entre eux. L'aire devant les portails, sera aménagée en commun pour les 4 lots. Elle sera revêtue en béton.

Le projet :

Le présent projet consiste à construire une maison individuelle, pour le propre usage du demandeur. Ce sera sa résidence principale.

Le projet comprend une maison en R+1 et une annexe à usage de garage. L'ensemble sera de type traditionnel.

Principe :

La maison sera construite sur la partie du terrain inscrite dans la zone U du PLU.
Conformément à l'article UB9, l'emprise au sol de la maison n'excédera pas 20% de la surface du terrain en zone UB. Elle sera de 120m² pour une surface de terrain de 603m².
Sa hauteur, mesurée à l'égout de toit, n'excédera pas 6m depuis le terrain naturel

Le garage, annexe de l'habitation, sera construit sur la partie du terrain en zone A. Il présente une surface de moins de 50m² d'emprise au sol.
Sa hauteur n'excédera pas 3.50m à l'égout du toit, depuis le niveau du terrain naturel. Le garage sera implanté à au moins 3m des limites séparatives- distance mesurée horizontalement depuis le débord du toit.

Les emprises au sol sont calculées au nu extérieur des murs, hors débord de toit. Les terrasses prévues sont de plein pied. Elles ne constituent pas d'emprise au sol.

Aspect extérieur :

Les teintes sur la maison et le garage seront similaires.

Implantation et volume

La construction s'adapte à la topographie naturelle du terrain.
La ligne principale du faitage de la maison est parallèle aux courbes de niveau.
Le niveau fini du RDC habitable est au plus près du niveau du terrain naturel. Ainsi, le projet ne nécessite pas de terrassement en remblais aux abords.
Ils sont prévus essentiellement à l'est, en déblai, pour l'accès et le stationnement. Depuis le portail d'entrée à l'est, le chemin sera aménagé en déblai avec une pente régulière jusqu'au niveau de la maison.
A l'ouest de la maison, le niveau de la terrasse sera au niveau du terrain naturel. Ainsi, l'aménagement en terrasse est très peu impactant sur le paysage, notamment vu depuis la voie départementale.

Sur le garage annexe, plus petit, la ligne de faitage peut présenter un sens différent. Cette disposition permet par ailleurs de distinguer cette construction, secondaire, par rapport à la maison principale.

Toiture : Les toitures s'intègrent avec le bâti environnant traditionnel.
Bien que le règlement d'urbanisme préconise des toitures 2 pans, une toiture 4 pans est pour cette maison mieux adaptée, compte tenu de son plan relativement large. Ceci permet d'éviter de grands pignons.
Certaines maisons, dans l'environnement bâti, comportent également 4 pans.
Enfin, la toiture 4 pans avec de larges débords permettra de protéger les fenêtres, notamment au sud, vis-à-vis d'une surchauffe d'été de plus en plus forte. Sur la maison, la toiture est prévue avec un débord de 1m sur toute sa périphérie.

Les pans de toit présenteront une pente de 45%. Ils seront de pente similaire sur la maison et le garage.
La couverture sera réalisée avec des tuiles terre cuite : Tuiles St-Foy Omega 13 de teinte rouge nuancé. Les forgets seront droits, habillés en volige bois restant apparente. Les bandeaux seront habillés en zinc quartz, assortis aux gouttières /caniveaux de forme rectangulaire.
Sur le garage, les prolongements des murs de façades permettent un profond débord de toit devant le pignon EST.

Façades :

Sur la maison,
Les percements présentent des proportions plus hautes que larges- caractéristique des constructions de type traditionnel. Ils sont réguliers et alignés. Les baies présentent une hauteur de base identique. Deux des grandes baies sont surmontées d'un plein cintre à l'ouest. Ces éléments contribuent à caractériser la maison, tout en s'intégrant au bâti traditionnel.
Les murs seront enduits dans un teinte sobre. Ils seront recouverts par un enduit beige clair, type « Terre d'Arène 545 » de Weber, en finition talochée fin.
Les façades de la maison seront particulièrement soignées ; Les baies seront encadrées d'un bandeau régulier, peint ou enduit dans une teinte proche et claire - Type « Blanc cassé 001 » de Weber. Les murs comporteront un soubassement de teinte claire, similaire. Les angles de la construction seront également marqués, recouvert dans la même teinte claire.

Sur le garage annexe,
Les murs seront recouverts avec un enduit de teinte similaires aux murs courants de la maison.

Les menuiseries extérieures :

Sur la maison, les fenêtres et porte-fenêtre seront mixtes en bois-aluminium ou tout bois, de teinte gris beige RAL 1019. Les partitions des traverses et montants seront harmonisés sur l'ensemble des baies.
Les fenêtres et petite porte-fenêtre des pièces principales seront occultées par des volets roulants, dans des caissons intégrés à la maçonnerie. Ils seront recouverts d'enduit. Les 4 grandes baies au RDC seront occultées par des BSO, dans des caissons de section droite, intégrés, sans débord au nu des façades. Ils seront de teintes similaires aux menuiseries.

Sur le garage, les portails battants seront en bois peint, traditionnels. Les avancées des murs latéraux, outre de soutenir le débord de toit en pignon à l'est, sont aussi destinés à recevoir le rabat des ouvrants des portails en position ouverte.

Une marquise abritera et marquera l'entrée. Elle sera en fer plein, de conception simple, de teinte fer patiné noir.

Panneaux solaires : Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés en toiture. Ils seront positionnés harmonieusement, en bas de pente sur les pans est et ouest, axés sur la maison._Les panneaux seront inclinés suivant la pente du toit.

Clôtures :_Le terrain sera clôturé.

Le portail : _Ce sera un portail à 2 vantaux, en tôle pleine, droit, Teinte RAL 1019 -idem menuiseries, avec une manœuvre motorisée.
Les piliers latéraux seront en maçonnerie enduite, teinte « Terre d'arène 545" de WEBER- idem maison. Leur section carrée sera comprise entre 40 et 50 cm. x Ht. 1.90m env. Ils seront surmontés d'une couvertine en béton sobre -Teinte beige. Les piliers intégreront la logette électricité, mais également la boîte aux lettres (si non mutualisée) et la plaque du N° de rue.

Depuis le portail en haut du terrain.

- Le chemin d'accès en déblai devra être bordé par des murs de retenue de terre, jusqu'au niveau du terrain naturel. Ils seront surmontés d'un grillage de hauteur maximum 1.60m au-dessus du niveau du terrain naturel. Ils permettront de contenir le déblai –compte tenu de la pente accentuée (à 9 environ) en maintenant un maximum de largeur de passage.
-En limite SUD, sur la partie en zone U, le grillage de hauteur 1.60m par rapport au T.N., sera prolongé et doublé de plantes grimpantes – type jasmin.
-En limite EST, le grillage de hauteur 1.60m max. par rapport au T.N. Sera partiellement doublé d'une haie vive d'essences locales et diverses et avec des plantes grimpantes d'autre part. Le terrassement en déblai sera tenu avec des murets bas, Un muret en pierre, contenant un bac à plante, sera réalisé sur une partie, devant le muret plus haut en limite EST, pour une meilleure intégration dans le paysage.
-En limites nord et ouest, mitoyennes avec des terrains agricoles, les clôtures seront, constituées seulement de grillages. Ils présenteront une hauteur de 1.60m maximum au-dessus du T.N. en zone U. En zone agricole, ce seront des grillages bas de hauteur 50 / 60cm.

Tous les murs de retenues de terre seront enduits à l'identique de la maison.
Tous les grillages seront des Grillages rigides fil 4mm - avec maillage rectangulaire, teinte vert - RAL 6005, sur piquets en acier assortis.

Stationnement des véhicules :

La règle UB12 du PLU exige 1 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher entamés. Par conséquent, 3 places de stationnement seront créées : 1 en surface, 2 dans le garage.
Les 2 roues stationneront dans le garage également.

Le traitement des espaces libres :

1 arbre à haute tige d'essence locale –type murier ou cerisier, sera planté à proximité de l'aire de stationnement.
A l'est, la plateforme entre la voie communale et le portail sera revêtue en béton, comme sur les lots voisins
En revanche, sur le terrain clos, les espaces libres seront aménagés en limitant l'imperméabilisation des sols.
Les aires de retournement , de stationnement et le chemin seront revêtus en graviers – de type concassé St- Martin de Beller Roche.
La terrasse de plein pied à l'Ouest sera traité en dalles sur plots, au-dessus du terrain naturel.
Au nord et ouest, le terrain sera planté en herbe.

Les réseaux :

Le terrain à bâtir est viabilisé.
Tous les raccordements seront réalisés en enterré sur le terrain.
La construction sera raccordée aux réseaux collectifs d'eau potable, électricité, télécommunication, existants sur la voie communale à l'EST.
Elle sera raccordée aux réseaux eaux usées et eaux pluviales prévus à l'ouest, via une servitude sur le terrain voisin. Les deux réseaux, eaux usées et eaux pluviales seront bien distincts. Les eaux pluviales seront envoyées dans un puits perdu , sur la parcelle. Le « trop plein » sera raccordé sur le réseau EP collectif.

Règlementation thermique : Le projet respectera la réglementation thermique en vigueur RE2020

Gestion des poubelles :

Les bacs seront entreposés sur le tènement du présent projet. Ils seront présentés à l'entrée sur le parcelle les jours de ramassage.

Maître d'ouvrage :
**Jordan
et
Daniela
GIROUD**
3605, R.D. 933
01480 FAREINS

Opération :

**PROJET DE
CONSTRUCTION
D'UNE MAISON
INDIVIDUELLE**

Lieu du projet:

**208, Chemin
du Cours
01480 FAREINS**

Phase: **DPC**

N° **PCMI4**

NOTICE

Echelle:

DATE : **26 06 2026**

EURL NATHALIE SAUZAY
ARCHITECTE DPLG
06 50 10 69 93
Ordre régional
Auvergne
Rhône-Alpes N°048125

Ces plans sont destinés
uniquement à la demande
de PC.
Ils ne peuvent en aucun
cas être directement
utilisés pour la réalisation