



**caue**  
La Réunion

**FICHE PRATIQUE 1**



**Les questions à se poser**



Architecte : SARL PRO ARCHIA- Agence AT(h)ome  AH HOT



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Implanter sa maison



Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



Choisir son Architecte

**Vous lancez une démarche de travaux ? Identifiez les éléments qui représenteront vos choix de vie et anticipez les démarches techniques et administratives.**

### Identifiez vos besoins spécifiques

Pour que votre projet vous corresponde, définissez les éléments de programme qui seront transmis aux maîtres d'oeuvre et constructeurs. En détaillant les différents espaces, leurs liens intérieurs et extérieurs vous préparez la liste de vos priorités pour le meilleur aménagement adapté à votre futur terrain.

### Quels éléments pour préparer vos démarches ?

Au-delà du programme, vous devez anticiper sur les éléments liés au terrain. Votre recherche est peut-être en cours, accordez votre attention sur l'environnement de la parcelle, les possibilités de construction et ses contraintes.

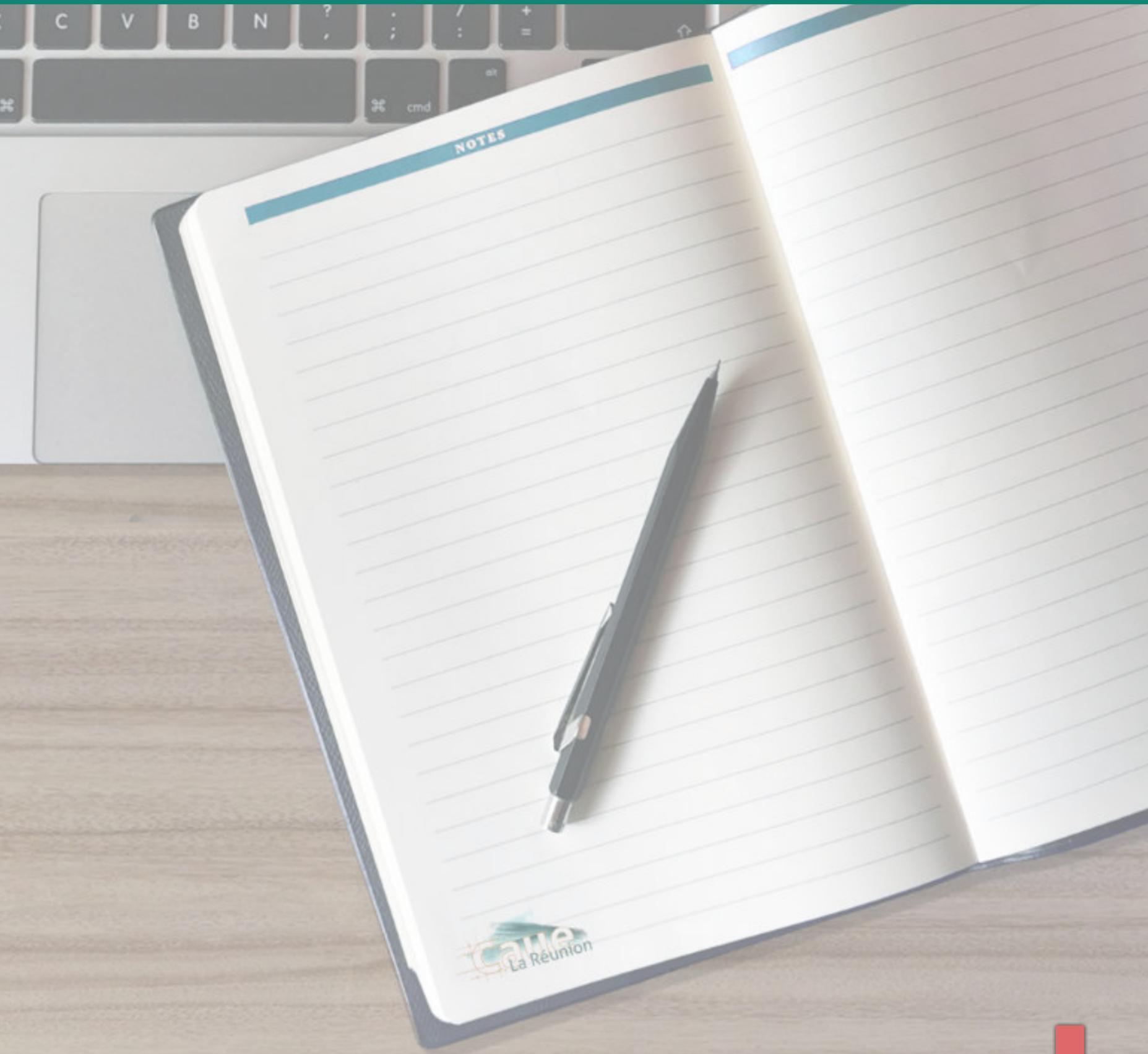
Recueillez l'ensemble des informations qui vous permettront de réussir l'insertion du projet tout en ayant une démarche environnementale.

*Les contraintes que vous devrez respecter sont nombreuses, avant de vous lancer consultez gratuitement un architecte-conseiller du CAUE. Celui-ci prend le temps d'étudier votre projet et vous aidera dans vos différentes démarches.*

**Prenez rendez-vous :**

**Téléphone : 0262 21 60 86**

**Mail : [courrier@caue974.com](mailto:courrier@caue974.com)**



**Anticipez en préparant les éléments suivants :**

- Déterminez les choix qui définiront votre programme  
.....
- Etablissez votre budget en adéquation avec votre programme  
.....
- Préparez les éléments liés au terrain : environnement, relief, bornage, contraintes réglementaires  
.....
- Prenez conseil auprès des organismes d'aide comme l'ADIL, ainsi qu'auprès de votre notaire et géomètre expert  
.....

**Les éléments de cette fiche vous décrivent les caractéristiques environnementales, urbaines et techniques à analyser.**

**Reportez-vous aux fiches 2 à 7 pour plus d'informations.**

A consulter la publication du CAUE « **Construire à la Réunion** »



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Planter sa maison



Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



Choisir son Architecte



## POUR UN PROGRAMME ADAPTÉ à mes besoins



### Déterminez les éléments liés à vos besoins et choix de vie et partagez-les avec les membres de la famille.

L'établissement du programme en adéquation avec le budget est de la responsabilité du maître de l'ouvrage ( le futur propriétaire du projet ).

#### Quel fonctionnement pour mon projet :

Un grand salon ouvert sur la salle à manger et la cuisine ? Ou une cuisine séparée et orientée sur la varangue ?  
Une chambre parentale séparée de celles des enfants ou un espace nuit comprenant l'ensemble des chambres ? ...etc.

Du nombre de chambre, à la façon dont vous souhaitez que l'espace jour s'articule avec l'espace nuit, de la relation des espaces intérieurs avec votre espace extérieur, jusqu'à la prise en compte de futures extensions, listez les pièces de votre projet, et le traitement que vous souhaitez leur donner.

#### Les abords, jardin et accès sont liés au projet :

De la varangue, trait d'union, au jardin d'agrément autour de la maison, déterminez les usages de vos espaces extérieurs.

#### Le programme est indissociable du budget alloué aux travaux.

Un « programme réussi » mettra en évidence vos besoins et vos objectifs en lien avec votre budget et pourra s'adapter au terrain, que vous aurez choisi.

**Anticipez sur l'enveloppe globale de votre projet et déterminez combien de mètres carrés vous serez en mesure de financer.**

© & Architecte : C. JACOB



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Implanter sa maison



Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



Choisir son Architecte



### Définissez comment l'aménagement de vos espaces extérieurs pourront accompagner vos choix de vie.

Mettez en valeur le jardin dans l'élaboration de votre projet. Listez les différents usages des espaces extérieurs et le traitement que vous souhaitez leur donner.

L'accès à la maison depuis l'espace public :

- une entrée piétonne individuelle avec un portillon, une allée pavée qui aboutit au porche d'entrée.
- une entrée véhicule avec un portail coulissant, allée en gravillon avec des bandes de roulement jusqu'à l'emplacement de stationnement et/ou l'abri voiture.

Comment se composera le jardin d'agrément autour de la maison :

- un espace intime sur lequel donnera la varangue ..,
- un espace de jeux pour les enfants, ...
- un coin du jardin sera peut-être réservé au potager...

Les éléments complémentaires :

- votre espace de stationnement, d'abris, de cabane à outils,
- un emplacement pour les poubelles, les compteurs ...

### La prise en compte du traitement paysager impacte sur le fonctionnement de vos espaces intérieurs avec l'extérieur.

C'est un facteur déterminant pour tendre vers le confort, le bien-être à l'intérieur de votre maison ainsi que l'intégration de votre projet à sa parcelle et son quartier.

© & Architecte : M. BASTARD



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Implanter sa maison



Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



Choisir son Architecte



© H. DOURIS  
Architecte : ALTITUDE 80 Architecture

## Intégrez le paysage du quartier et de la commune lors de la conception et la réalisation de votre projet.

Votre programme a posé les bases de votre futur projet de construction et vous avez listé les points importants à prendre en compte pour créer les liens avec vos espaces extérieurs. Au-delà de vos besoins, vos contraintes économiques et techniques, il s'agit maintenant de prendre en compte le site d'implantation.

Quartier urbain, résidentiel, rural, ... ou à proximité d'un bâtiment patrimonial, il est nécessaire d'anticiper l'impact que pourrait représenter votre construction :

### - Que verra-t-on depuis l'espace public de mon projet ?

Attention aux différents points de vue lorsque que le terrain est à l'angle de rues, ou en pente, etc.

### - Comment mon projet s'adapte au terrain naturel ?

Eviter les déblais ou remblais importants qui génèrent des murs de soutènements très impactant dans le paysage.

- **Utilisez tout le potentiel de notre climat tropical**, pour prévoir un traitement paysager de la parcelle qui intègre le projet de construction.

## Ne négligez pas le traitement de l'aspect extérieur de votre construction et son insertion paysagère.

La collectivité est en droit de vous demander d'intégrer harmonieusement votre construction visible depuis l'espace public.

Dans l'instruction de votre demande d'urbanisme, la mairie se base sur l'article 11 et 13 du PLU pour analyser l'insertion du projet et son traitement paysager. Il est certes difficile de quantifier et de qualifier cette exigence. Cependant, cette démarche de prise en compte de l'environnement existant et de l'impact que présentera votre projet, est la contrepartie des droits à construire qui vous sont offerts sur votre terrain.

*Consultez l'article 11-Aspect extérieur des constructions, du règlement de PLU de votre commune.*



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Implanter sa maison



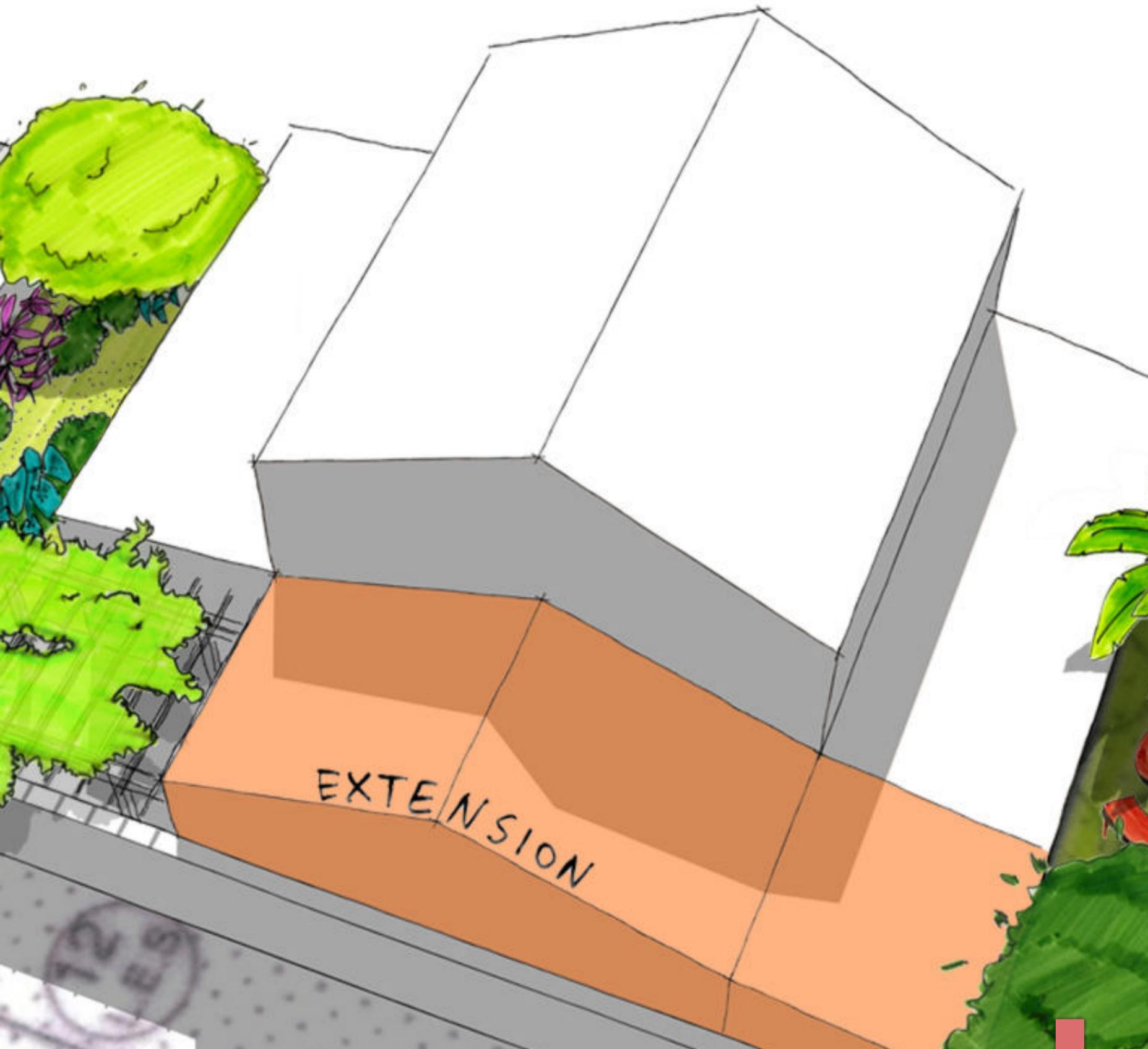
Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



Choisir son Architecte

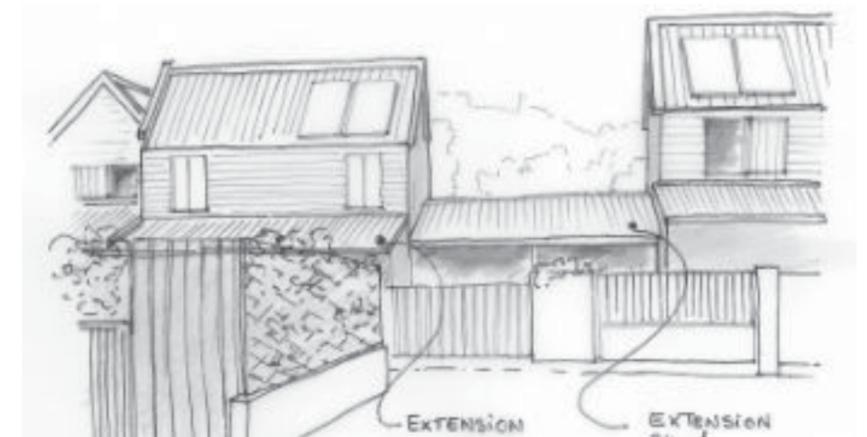


### Quelle mutation pouvez-vous dès à présent prendre en compte dans la conception de votre projet ?

L'investissement que vous allez réaliser représente souvent celui de toute une vie.

Inscrivez votre projet dans le temps en anticipant sur l'évolution de vos habitudes personnelles et de celles de la famille :

- Ménagez une possibilité pour agrandir la maison
- Certaines pièces peuvent-elles changer d'usage ?
- Cette maison sera-t-elle fonctionnelle et accessible aux personnes âgées ou handicapées ? ...



**Lors de la conception de votre programme et de son adaptation en plan, envisagez la mutation de certaines de vos pièces, ainsi que de potentiels agrandissements.**

Dans la mesure du possible, réservez de la surface constructible en implantant le projet sur la parcelle. Que cela soit pour une extension dans quelques années ou un argument commercial que vous pourrez mettre en valeur dans une vente, garder de la surface constructible permet d'avoir une marge de mutation plus importante.



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Implanter sa maison



Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



Choisir son Architecte



© & Architecte : O. MENGUY

**Vous devez composer avec l'environnement qui vous entoure, pour autant s'intégrer harmonieusement n'implique pas toujours de se conformer à l'existant.**

**Les conceptions simples et logiques, doivent rester la première source d'inspiration :**

- en répondant bien aux contraintes du programme , si l'on veut rentabiliser un investissement sur du long terme et limiter les frais d'entretien.
- en prenant en compte l'environnement si l'on veut réaliser un cadre de vie confortable.
- en respectant les étapes et les préconisations, votre construction sera « riche » de l'adaptation de votre programme au climat et au terrain naturel.

La transcription de votre organisation fonctionnelle en volumétrie peut être simple, sans pour autant être banale. Il est possible :

- **de dissocier le volume principal** et de juxtaposer les volumes secondaires ( varangue, garage, ...).
- **de traiter harmonieusement la toiture** : le nombre de pans, le pourcentage de pente, sa hauteur, l'orientation de son faîtage, ... sont autant de points à traiter avec minutie. La toiture est un élément essentiel qui dessine la silhouette de votre projet.
- **de composer vos façades** : alignement et dimensions des ouvertures, protections solaires, bardage, ... permettent de rythmer vos façades selon leurs orientations.
- **d'intégrer les éléments paysagers** dans l'insertion de votre projet.

**Tous les styles architecturaux sont-ils autorisés ? Vous avez un large choix autorisé.**

Classique, moderne, ... seule l'importation d'une architecture dite « régionale », c'est-à-dire spécifique à une région (par exemple : la maison alsacienne à colombage, etc.) est proscrite en dehors de sa région d'origine.

La notion de «beau» restant liée à la sensibilité culturelle et à l'influence des modes, l'enjeu sera de rechercher l'harmonie de votre projet dans son environnement.



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Planter sa maison



Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



Choisir son Architecte