



Caue

La Réunion

FICHE PRATIQUE 2



La LISTE des étapes



Listez les étapes nécessaires à votre projet de construction et préparez les éléments dont vous aurez besoin pour vos démarches administratives, financières et techniques.

En tant que propriétaire du terrain et de la future construction vous êtes dénommé le maître de l'ouvrage.

C'est votre rôle d'effectuer :

- la rédaction du programme détaillé
- l'établissement du budget global
- la recherche du terrain et l'analyse de ses contraintes (bornage, réseaux, accès ...)

Les architectes conseillers du CAUE vous informent.

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

© & Architecte : O.MENGUY



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Implanter sa maison



Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



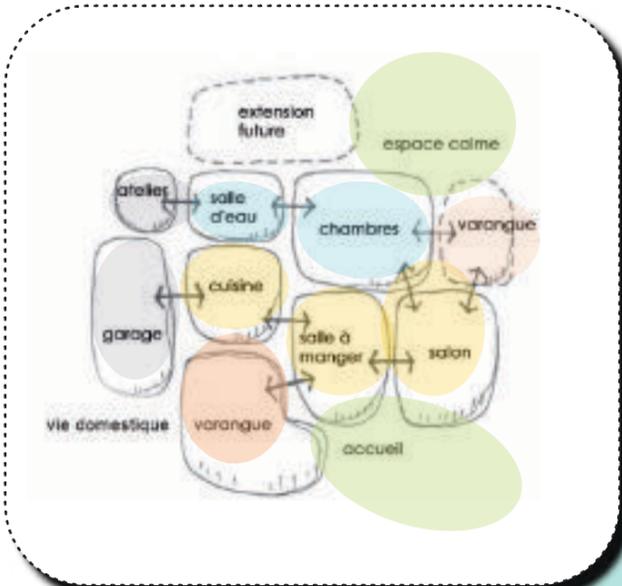
Choisir son Architecte



Anticipez sur le montage de votre dossier administratif et technique en préparant les éléments suivants :

- Préparez votre programme détaillé par écrit, avec son schéma d'organisation
.....
.....
- Déterminez le budget prévisionnel global de votre projet
.....
.....
- Détaillez les avantages et contraintes du terrain
.....
.....
- Listez les contraintes d'urbanisme
.....
.....
- Faites-vous accompagner de professionnels
.....
.....

Les éléments de cette fiche vous permettront de détailler les étapes à venir.

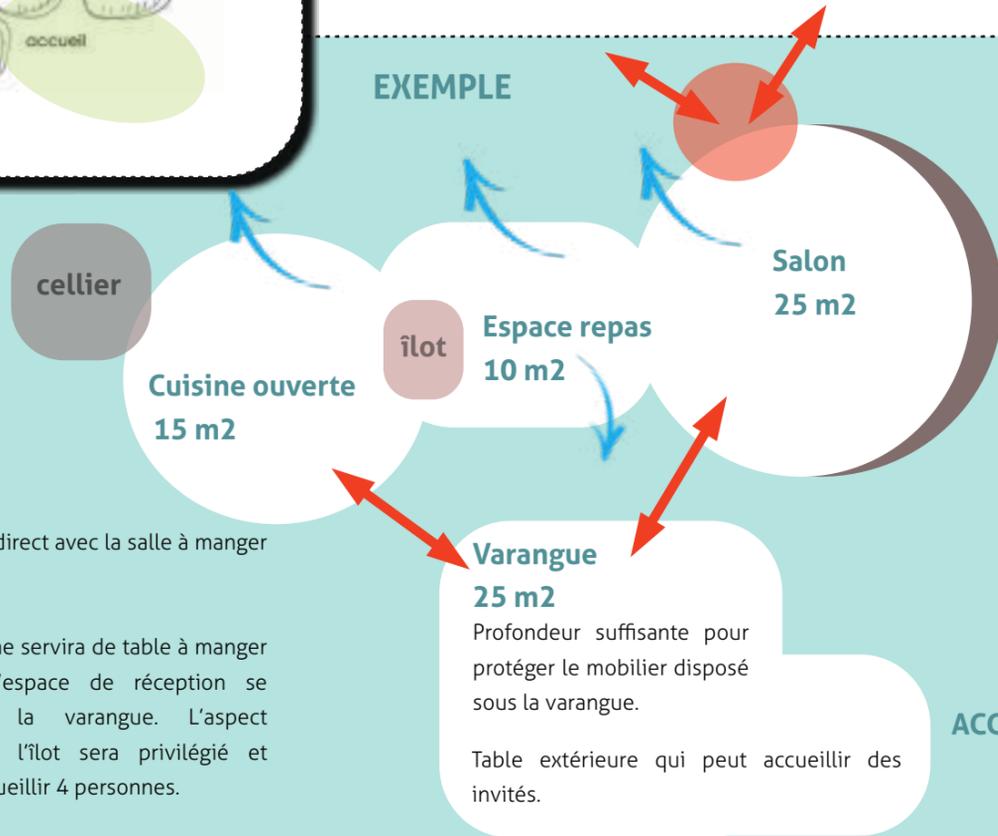


Exemple d'un schéma d'organisation de l'espace de jour d'une maison.

On s'attache à décrire les liens entre les espaces, leurs usages, leurs ouvertures ou fermetures. Cette description est propre à chaque famille.

On estime la surface des espaces pour préparer son budget et réaliser les choix qui seront nécessaires, sans dessiner pour autant le plan.

EXEMPLE



« Dans cet espace de jour le salon est le point de connexion avec les autres espaces de la maison. En lien avec la cuisine, via l'îlot repas, le salon sera ouvert sur la varangue. Il devra aussi être connecté à une chambre, salle de bain et sanitaires pour permettre l'accessibilité du logement et constituer, une unité de vie. »

Cuisine en lien direct avec la salle à manger et la varangue.

Un îlot de cuisine servira de table à manger quotidienne. L'espace de réception se tiendra sous la varangue. L'aspect fonctionnel de l'îlot sera privilégié et permettra d'accueillir 4 personnes.

Varangue 25 m2
 Profondeur suffisante pour protéger le mobilier disposé sous la varangue.
 Table extérieure qui peut accueillir des invités.

ACCUEIL

Légende :

- Surface de la pièce
- Lien direct (porte / baie vitrée)
- Ventilation (fenêtre / jalousie ...)



C'est votre budget qui déterminera le nombre de mètres carrés. Renseignez-vous sur le prix du mètre carré pour rester dans votre enveloppe globale.

Pour démarrer votre démarche de projet établissez un programme détaillé :

Vous avez listé vos besoins, partagé vos envies avec les membres de votre famille, fait des recherches de plans, de photos, ... il est maintenant nécessaire de synthétiser ces besoins dans un **programme détaillé** à fournir à votre maître d'oeuvre et constructeur.

Vous organisez schématiquement le **fonctionnement** de la construction en imaginant votre cadre de vie.

Réfléchissez à la manière d'habiter cette future construction : du rapport entre les pièces de jour et de nuit, du lien entre les espaces intérieurs et extérieurs, des options d'extensions ou de réaménagement que vous souhaitez conserver ...

Votre programme détaillé est composé, d'un tableau ou d'une liste des espaces détaillés et d'un **schéma d'organisation**.

Rentabiliser au maximum les mètres carrés !

Le coût d'un mètre carré étant élevé, il est souvent préférable de se concentrer sur les surfaces qui vous sont vraiment utiles et de prévoir des agrandissements ultérieurs comme un garage, une chambre supplémentaire avec salle d'eau, des combles aménageables.



Un budget global, détaillé par le maître d'ouvrage est la première étape nécessaire.

De nombreux frais peuvent se rajouter au coût d'une construction, anticipez en prévoyant le budget global de votre opération de construction.

Les frais liés au terrain

Le prix du terrain
 -La transaction liée à l'acquisition du terrain
 -Le bornage du terrain
 -Les études de sol (pour avoir les données essentielles à l'implantation des fondations et de l'assainissement autonome si vous n'êtes pas raccordé au tout-à-l'égout)

La rémunération des professionnels et votre assurance de maître d'ouvrage

-L'assurance dommages-ouvrage
 -La mission confiée à l'architecte, ou au maître d'œuvre, ou à l'entrepreneur, ou encore au constructeur
 -Les éventuels contrôles techniques

Le coût des travaux et des raccordements aux réseaux

- Le coût des entreprises et matériaux
 - Le raccordement aux réseaux et l'ouverture des compteurs

Les frais administratifs et bancaires

-Les impôts
 -Les taxes liées au permis de construire
 -Le montage financier
 -Les étapes de remboursement et paiement de la maison

© H. DOURIS
 Architecte : N.RAVALIA





Renseignez-vous auprès de votre notaire, de votre géomètre et auprès du service urbanisme de votre commune.
Bornage, servitude, droits à construire ... autant d'éléments que vous devrez prendre en compte dans la conception de votre futur projet.

© CAUE de La Réunion



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 avez un coup de cœur et vous souhaitez réserver au plus vite votre terrain, prenez le temps de rétractation légal pour vous renseigner.

Quelle est l'histoire de la parcelle ?

Le notaire et l'agent immobilier peuvent d'ores et déjà vous apporter les premiers éléments. Les voisins peuvent compléter ces informations.

Observer

Le relief et les courbes de niveau
Comprendre l'écoulement de l'eau
Les conditions d'ensoleillement,
Les vents dominants et brises
Les arbres et végétaux à conserver
La végétation des alentours
La présence de matériaux naturels réutilisables
La présence de bâti réutilisable

Pour esquisser l'adaptation de votre programme à ce terrain :

Examiner les accès existants et les accès potentiels
Recenser les réseaux desservant le terrain
Observer les constructions avoisinantes et tenez-en compte
Lister les éventuelles sources de pollution, interroger le voisinage
Recenser les réseaux de transports en commun, les commerces, les écoles,....

Après l'acquisition d'un terrain vous devenez responsable de celui-ci, y compris de son « passif ». Il est recommandé de réaliser un bornage contradictoire avec l'ensemble de vos voisins.

Consultez la fiche n°3 dédiée spécifiquement à cette thématique.

Renseignez-vous sur les contraintes réglementaires qui s'appliquent sur votre parcelle.

Votre notaire vous a rassuré sur la constructibilité de votre parcelle en demandant un certificat d'urbanisme. Il est cependant nécessaire de consulter le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ainsi que le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Le service urbanisme de votre commune vous délivrera le zonage du PLU qui vous concerne ainsi que les **servitudes publiques** éventuelles.

Le terrain peut par exemple, être concerné par un périmètre de monument historique et soumis à l'approbation de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

- Complétez ces éléments en regardant en mairie les projets d'infrastructure et d'aménagement proches du terrain.
- Consultez le règlement de lotissement s'il y a lieu.
- Assurez-vous de la viabilisation du terrain.

La prise en compte de l'ensemble de ces règlements vous permettra de concevoir votre projet, de préparer votre demande de **permis de construire**.

Anticipez sur les délais d'instructions et d'éventuels prolongements, dans votre compromis de vente du terrain.

D'autres autorisations parallèles au permis de construire peuvent être exigées :

- dispositif d'assainissement individuel (en l'absence de raccordement au tout à l'égout)
- autorisation éventuelle de défrichage ...

Les contraintes réglementaires d'urbanisme (**PLU, PPRN, servitudes,...**) encadrent la constructibilité de votre terrain. Ces contraintes légales liées au Code de l'Urbanisme s'imposent au propriétaire du terrain et du futur projet. Il est donc tenu responsable de leurs strictes application.



La réalisation de son projet de construction est source de nombreuses inquiétudes, en s'attachant les compétences de professionnels assurés pour l'exercice de leurs missions vous protégez votre investissement.

Faites-vous accompagner de professionnels du cadre bâti dans la conception et réalisation de votre projet.

Un professionnel vous permet d'aborder les autres étapes de votre projet :

- conception du projet
- permis de construire
- études techniques
- sélection des entreprises
- coordination des entreprises
- suivi des travaux
- réception des travaux

L'Architecte

Profession réglementée, l'Architecte est titulaire d'un diplôme reconnu par l'Etat et s'inscrit à l'Ordre des Architectes pour exercer. Sa mission de base est celle de maîtrise d'œuvre. Il assure, pour le compte de tiers, la conception architecturale de l'ouvrage, son insertion et réalise les études techniques jusqu'à la réalisation.

La loi de 1977 sur l'architecture rend obligatoire le recours à l'architecte, pour une construction dépassant 150m² de surface de plancher.

Retrouvez les architectes de votre région sur le site : www.architectes.org

Le dessinateur

Sans obligation de formation, le dessinateur est un prestataire indépendant maîtrisant la représentation graphique des plans. Le dessinateur n'offre aucune garantie concernant le respect des normes du code de la construction et de l'habitation, de la RTAA Dom ainsi que des règles techniques.

Le bureau d'étude

Formé en ingénierie, ce prestataire intervient dans la conception du projet, suivant sa spécialité (structure, fluides, électricité...). Il peut regrouper plusieurs compétences pour un même projet.

Consultez la fiche n°6 dédiée spécifiquement à cette thématique.