



**caue**

La Réunion

**FICHE PRATIQUE 4**



**Bien IMPLANTER sa maison**



Architecte : M.MARTINEAU  C.DELCOURT

**Toute nouvelle construction participe à la composition du paysage par son implantation, sa volumétrie, sa couleur, mais aussi par le traitement de sa clôture et de son jardin.**

De plus, le projet doit satisfaire aux règles de construction, de desserte, d'implantation et de servitudes.

L'implantation devra donc concilier plusieurs contraintes :

- contraintes réglementaires (règlement d'urbanisme, règlement de lotissement),
- contraintes pratiques (accès, vis à vis, intimité, extension future),
- contraintes naturelles (topographie, orientation, vue, vents dominants, ensoleillement).

*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)**



Les questions à se poser



Lister les étapes



Choisir son terrain



Implanter sa maison



Un jardin pour rafraîchir



Connaitre les intervenants



Choisir son Architecte



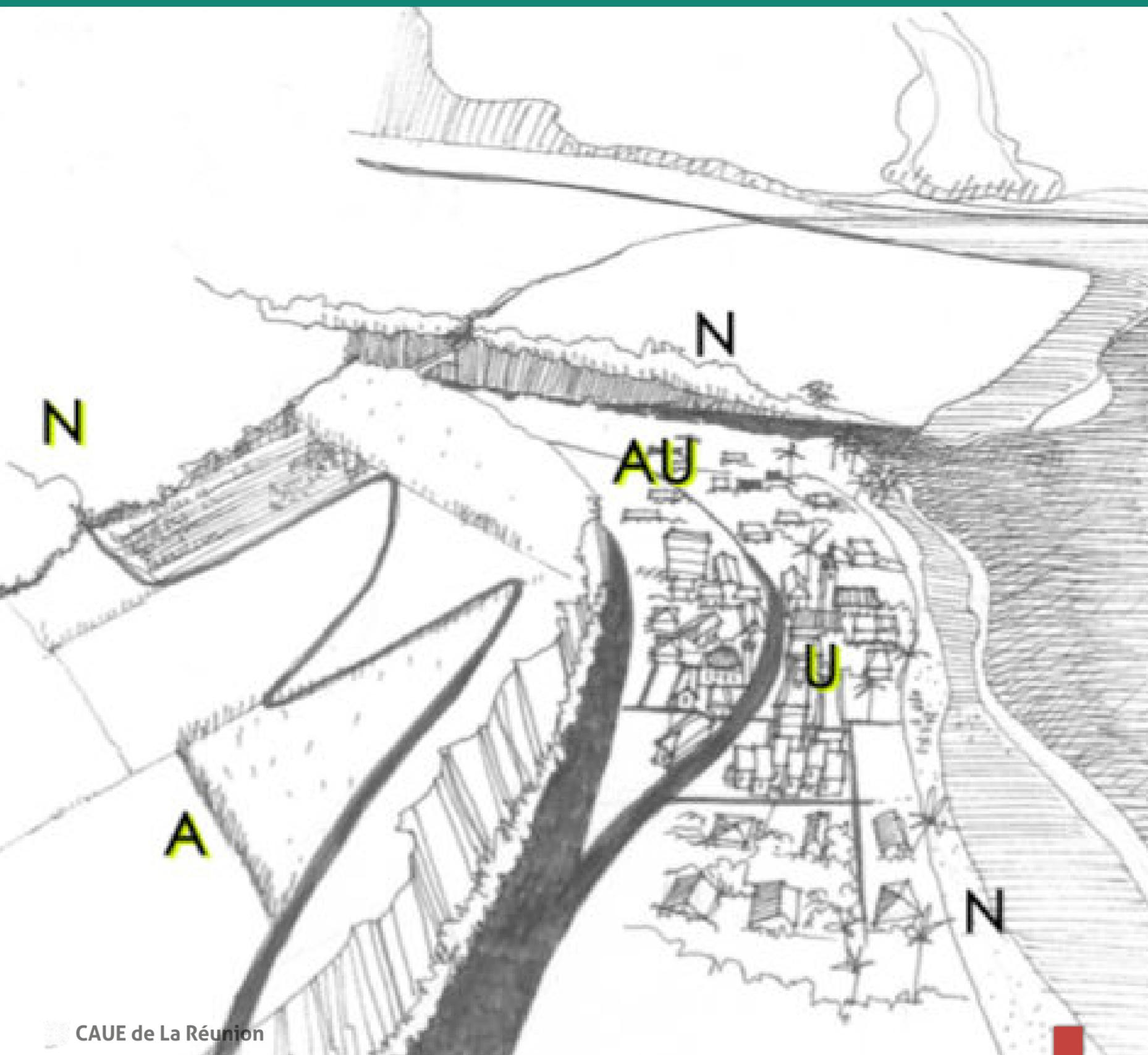
### Anticiper sur l'implantation de votre maison en préparant les éléments suivants :

- Observez les contraintes réglementaires obtenues au service urbanisme de la commune où est situé le terrain.  
.....
- Utilisez le plan de bornage du géomètre avec repérage des arbres et courbes de niveau si la parcelle est pentue.  
.....
- Faites réaliser une étude de sol par un bureau d'études, nécessaire pour les fondations et l'assainissement.  
.....
- Analysez le relief pour implanter au mieux le projet, et si besoin l'adapter à la pente (déblais et remblais équilibrés).  
.....
- Notez tous les éléments extérieurs avec lesquels votre projet va devoir composer : accès, réseaux, constructions voisines..  
.....

L'implantation d'un projet peut représenter un surcoût non négligeable du coût global de votre projet : du terrassement aux fondations, en passant par les déblais-remblais et les murs de soutènement.

**Les éléments de cette fiche vous décrivent les éléments à prendre en compte dans l'implantation de votre projet de construction par rapport au terrain naturel de votre parcelle..**

Complétez vos informations en consultant la publication du CAUE « **Construire à la Réunion** »



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

**Les règlements définissent des contraintes à respecter qui impactent l'implantation de votre maison sur son terrain :**

En effet, selon les droits à construire, les risques naturels, les droits des propriétaires, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'environnement vous devrez intégrer des reculs par rapport aux limites de bornage de votre terrain.

#### **Le Code de l'urbanisme et Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

Regroupent les dispositions législatives et réglementaires relatives au droit de l'urbanisme (art L 112-1 à 17).

Consultez le PLU au service urbanisme de votre commune. Il vous permet de vérifier le zonage, le règlement et les servitudes dont dépend la parcelle. Selon la zone, les règles peuvent différer (densité, hauteurs, reculs...)

#### **Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)**

Votre terrain peut être soumis à des risques d'inondation, mouvement de terrain, submersion marine...le règlement du PPRN définit les contraintes à respecter dans chaque zone.

#### **Le Code Civil**

Recueil de textes qui décrit les droits et les devoirs de tout citoyen. Il concerne notamment les règles de servitudes, de mitoyenneté, de recul...(art 637 à 710)

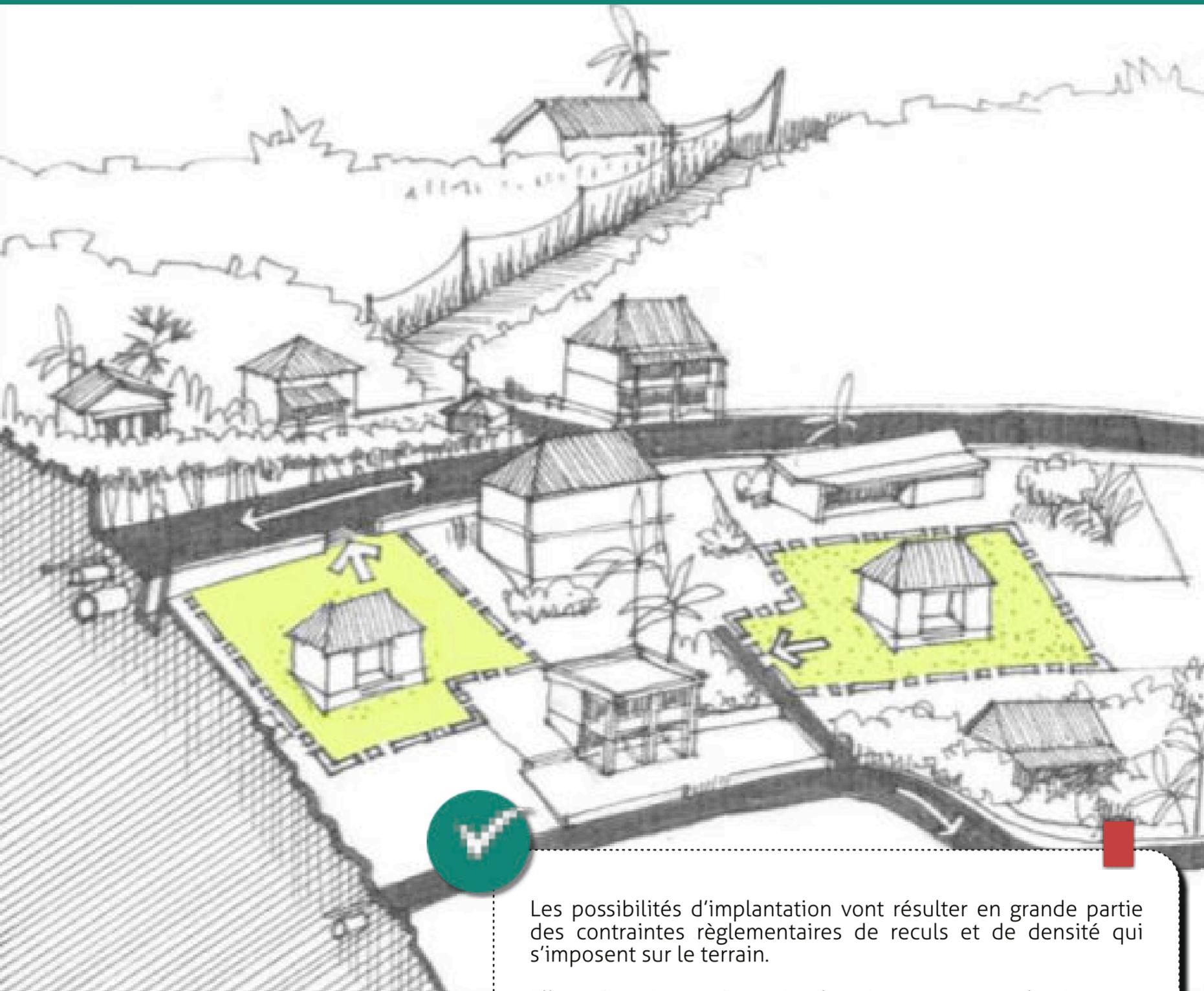
#### **Le Code de la Construction et de l'Habitation**

Rassemble les textes législatifs et réglementaires relatifs au droit de la construction et de l'habitation.

#### **Le Code de l'Environnement**

Rassemble les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'assainissement. Pour leur bon fonctionnement ces systèmes nécessitent le respect d'un certain recul.

*Pour en savoir plus reportez-vous à la fiche pratique n°8 PLU*



Les possibilités d'implantation vont résulter en grande partie des contraintes réglementaires de reculs et de densité qui s'imposent sur le terrain.

Elles nécessitent néanmoins la prise en compte du site pour une bonne intégration paysagère.

**Dans l'analyse du règlement de PLU qui s'applique à votre terrain, les points suivants sont essentiels pour concevoir l'implantation de votre maison :**

#### LA DENSITE

Pour chacune des zones constructibles, le PLU peut déterminer les limites de hauteur et **d'emprise au sol des constructions**. Il fixe les possibilités maximales de construction au sol.

#### LA VOIE DE DESERTE

Le permis de construire peut être refusé si la construction n'est pas desservie par :

- une voie publique ou privée qui permet une circulation normale ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- l'alimentation en eau : se renseigner au service urbanisme pour connaître la régie des eaux locale ou compagnie privée sur le secteur.
- l'électricité : les travaux sont réalisés par EDF. Rapprochez vous de votre commune pour plus de renseignements.
- le téléphone : France Télécom ou des sociétés privées effectuent le raccordement.
- l'assainissement : s'il existe un réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Renseignez-vous au service assainissement (SPANC). En l'absence de réseau, il faut prévoir une installation individuelle conforme aux prescriptions du SPANC ([Consultez la fiche n°16 dédiée spécifiquement à cette thématique](#))

#### LES LIMITES D'IMPLANTATION

Elles précisent la possibilité d'implantation du bâtiment par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux autres constructions sur la parcelle.

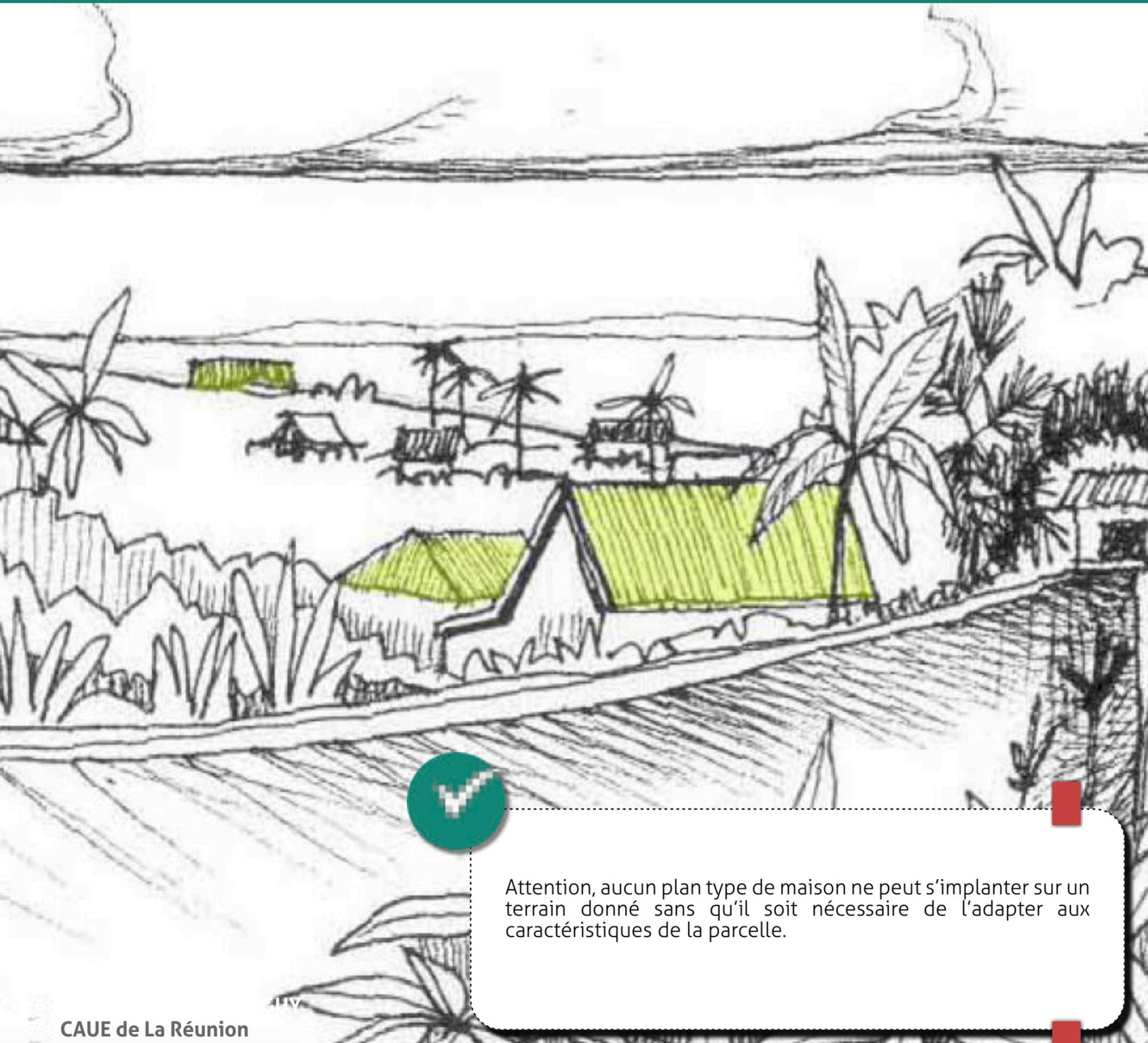
#### L'ORGANISATION SUR LA RUE

La position de la construction sur le terrain doit tenir compte des constructions voisines.

L'implantation de la construction à l'alignement de la voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposé.

#### L'ASPECT EXTERIEUR

Le PLU peut édicter des prescriptions relatives à l'aspect extérieur (pente de toits, couleurs, matériaux, plantations...). Elles seront à respecter comme les autres règles. Renseignez-vous pour savoir si votre projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



Attention, aucun plan type de maison ne peut s'implanter sur un terrain donné sans qu'il soit nécessaire de l'adapter aux caractéristiques de la parcelle.

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

**Le premier réflexe serait de placer sa maison au centre du terrain. Cette solution peut cependant laisser des espaces résiduels difficilement utilisables. Définissez les caractéristiques de votre parcelle, pour retenir le meilleur parti du site pour implanter votre maison.**

Par sa position sur le terrain, la maison peut isoler une partie du jardin et le rendre «plus intime» que le côté rue. Une implantation réfléchie intègre ces usages différenciés du jardin et libère de la surface pour d'éventuels agrandissements.

Sur votre parcelle il faudra tenir compte :

**- de la nature et de la qualité du sol** qui peuvent avoir une incidence importante sur le coût des fondations et de l'assainissement.

Dans tous les cas il faut faire appel à un professionnel du bâtiment pour les fondations, au SPANC (voir fiche 16) pour l'assainissement, et éventuellement à un bureau d'études pour une étude géotechnique (qui peut être obligatoire si votre parcelle est concernée par le PPRN : voir fiche 8).

**- du relief, de la configuration de la parcelle, de la végétation...**

En cas de terrain en pente, adapter la construction en équilibrant les déblais et remblais si nécessaire. Le bâtiment pourra se développer ou s'agrandir en suivant la pente naturelle du terrain par demi-niveaux.

*(voir aspects techniques : construire dans la pente)*

Le projet sera composé avec les arbres existants qui seront préservés autant que possible. Le plan de bornage du géomètre avec courbes de niveau et repérage des arbres.

**- des accès** qui doivent être confortables, limités et sécurisants (éviter les fortes pentes)

**- des bâtiments existants**

L'implantation de votre construction doit respecter le tissu bâti existant et l'architecture locale.

**- des vues et du voisinage**

Le positionnement de la maison permet d'ouvrir les espaces de vie sur les éléments les plus intéressants du paysage environnant.



**- de l'orientation et des vues**

Implanter sa maison, c'est choisir le paysage vers lequel notre regard se portera quand nous y habiterons. Un choix judicieux dans l'orientation par rapport au soleil et aux vents dominants du secteur participe au confort de l'habitat et aux économies d'énergie.