



GUIDE POUR CONSTRUIRE SA MAISON





S O M M A I R E

1.0 LES ÉTAPES CLÉS DE LA CONSTRUCTION

1.1 PERMIS DE CONSTRUCTION 1.2 AUTRES PRÉCISIONS

2.0 LE CONCEPT

3.0 LES CONTRAINTES DU SITE

3.1 PROPORTION DU BÂTIMENT/TERRAIN 3.2 POSITIONNEMENT DU BÂTIMENT

3.3 TAILLES INDICATIVES DES PIÈCES D'UNE MAISON 3.4 DIMENSIONS RECOMMANDÉES POUR LES OUVERTURES

4.0 LA CONSTRUCTION

4.1 ORIENTATION 4.2 VÉGÉTATION

4.3 SURÉLÉVATION 4.4 ADAPTATION AU TERRAIN

5.0 LE CONFORT

5.1 REFROIDISSEMENT ET RÉCHAUFFEMENT DES PIÈCES 5.2 CHOIX DE COULEURS

5.3 VENTILATION NATURELLE 5.4 VOLUME ADÉQUAT

6.0 LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

6.1 ÉNERGIE SOLAIRE 6.2 CAPTAGE D'EAU

7.0 LES COÛTS D'UNE MAISON

7.1 ESTIMATION 7.2 EXEMPLE DE MODE DE PAIEMENT POUR UNE MAISON

01

LES ÉTAPES CLÉS DE LA CONSTRUCTION

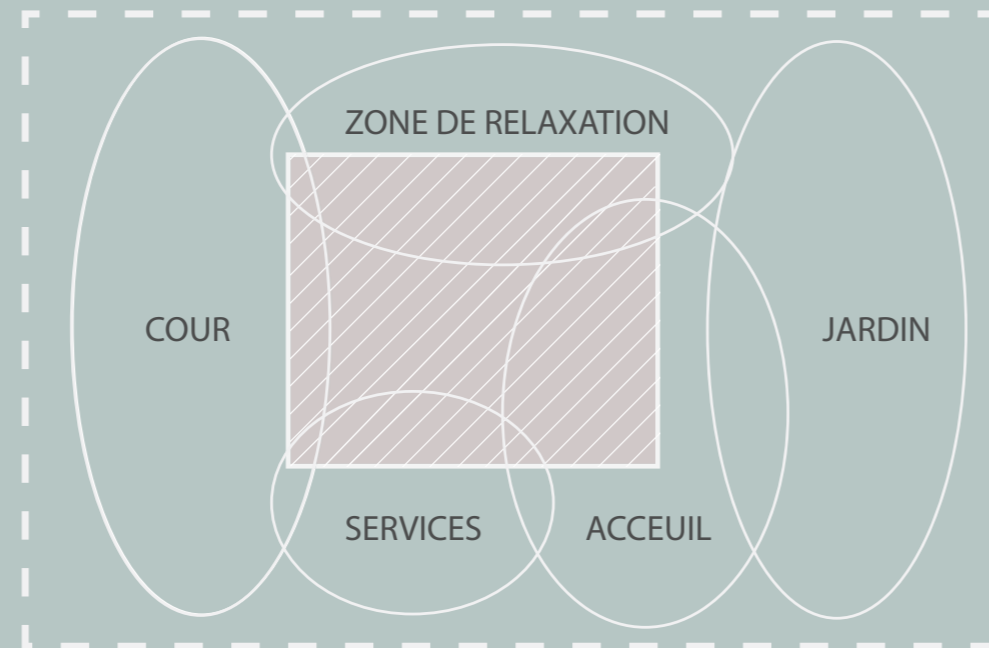
1.1 PERMIS DE CONSTRUCTION

Toute personne désirant commencer une construction doit au préalable obtenir un **permis de construction** qu'on appelle le **Building and Land Use Permit - BLUP** auprès de la Municipalité ou du Conseil de District selon la région.

FORMULAIRE À REMPLIR

Formulaire BLP 1 pour tous projets résidentiels ne dépassant pas 4 niveaux c-à-d. **rez-de-chaussée + 3 niveaux.**

Les formulaires sont disponibles en ligne sur le site web du Ministère des Administrations Régionales et des Îles - www.localgovernment.govmu.org et aussi sur les sites web de toutes les Municipalités et Conseils de District.



INTERACTION DES ESPACES

PERMIS REQUIS AVANT LE DÉPÔT DU DOSSIER À LA MUNICIPALITÉ/CONSEIL DE DISTRICT

- Clearance du Central Water Authority - CWA
- Clearance du Wastewater Management Authority - WMA
- Clearance du Central Electricity Board - CEB

LES DOCUMENTS À DÉPOSER

- 3 copies de plans d'architectes et d'ingénieurs ou dessinateurs si la **superficie est moins de 150m²** (format A4/A3)
- Le formulaire BLP 1 dûment rempli et signé par un architecte
- Une copie de la carte d'identité du demandeur
- Une copie du contrat du terrain
- Une copie du rapport d'arpentage
- Une copie d'un plan topographique si le terrain est en pente et qu'il y a un **soubassement**
- Les 3 permis du CWA, WMA et CEB

Le permis de construction est accordé suite à l'approbation par la Municipalité ou le Conseil de District. Le paiement des frais requis se fait dans un délai de 14 jours.

1.2 AUTRES PRÉCISIONS

- Toute construction doit respecter les limites de voisinage requises par l'autorité régionale concernée (Municipalité ou Conseil de District). Au cas contraire, le consentement écrit du voisin doit être présenté.
- Si le terrain sur lequel le demandeur propose de construire le bâtiment ne lui appartient pas, l'autorisation légale du propriétaire est essentielle.



02

LE CONCEPT



Il est recommandé de faire appel à un architecte pour concevoir les plans. Ces plans doivent répondre aux besoins du client au niveau des aspects budgétaires, environnementaux et des caractéristiques spécifiques du site.

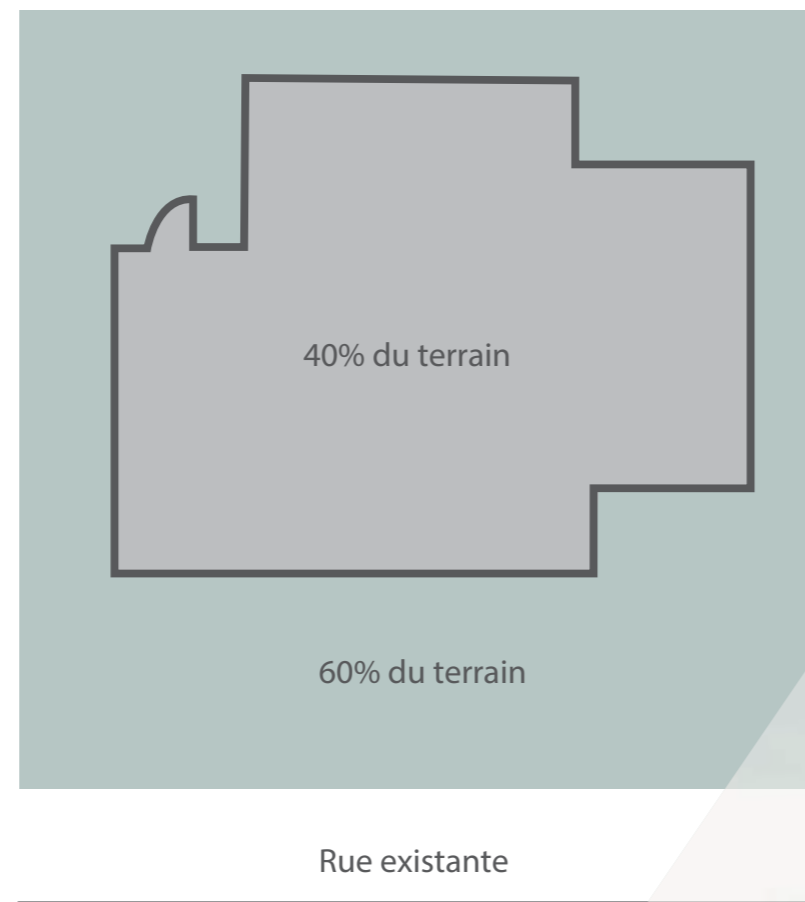
A noter qu'il est obligatoire d'avoir recours à un architecte si le projet est supérieur à 150m² de surface. L'architecte se doit d'être un professionnel qualifié.

03

LES CONTRAINTES DU SITE

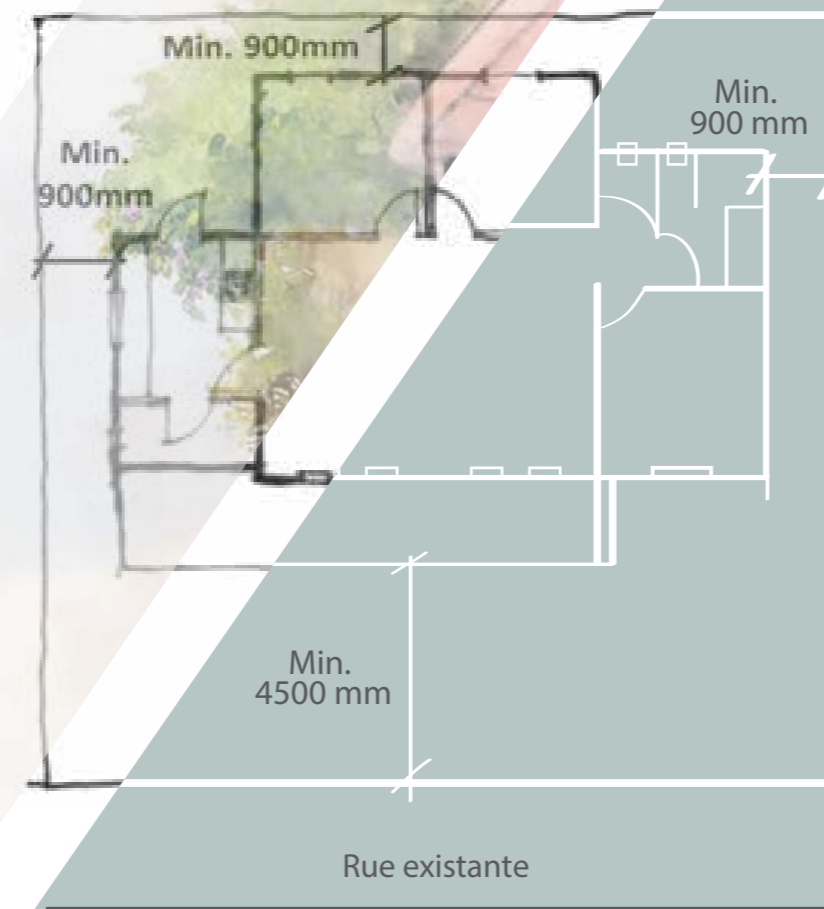
3.1 PROPORTION DU BÂTIMENT/TERRAIN

Il est souhaitable que le bâtiment (rez-de-chaussée uniquement) occupe un maximum de 40% de la surface du terrain. Ceci varie selon le site (ville, région côtière, morcellement, etc).



3.2 POSITIONNEMENT DU BÂTIMENT

Les distances minimales, selon les limites du terrain, dépendront des lois et des règles qui déterminent le positionnement du bâtiment sur le site.



3.3 TAILLES INDICATIVES DES PIÈCES D'UNE MAISON

TAILLES DES PIÈCES	SUPERFICIE
Salle de séjour (5.0 x 4.0 m)	20.0 m ²
Salle à manger (4.0 x 3.0 m)	12.0 m ²
Chambre à coucher (4.0 x 3.0 m) x 3	36.0 m ²
Cuisine (3.0 x 3.0 m)	9.0 m ²
Salle de bains (1.5 x 2.0 m)	3.0 m ²
Toilettes (1.5 x 2.0 m)	3.0 m ²
Laundry (1.5 x 2.0 m)	3.0 m ²
Garage (5.5 x 4.0 m)	22.0 m ²
Terrasse (4.0 x 3.0 m)	12.0 m ²

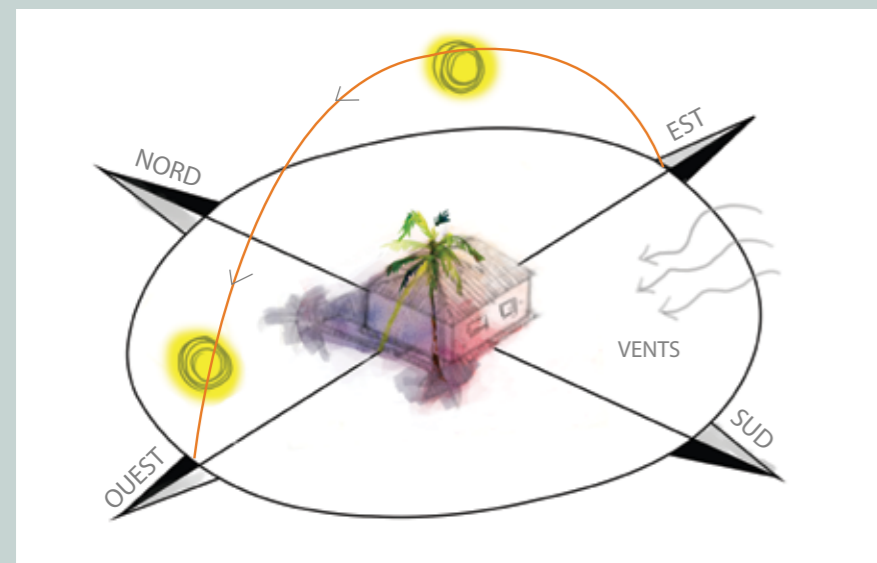
3.4 DIMENSIONS RECOMMANDÉES POUR LES OUVERTURES

Porte d'entrée	2100 x 900 mm
Porte intérieure (en bois)	2100 x 850 mm
Fenêtre (chambre, séjour, salle à manger et cuisine)	1200 x 1200 mm 1800 x 1200 mm 600 x 1200 mm
Imposte (toilettes et salle de bain)	450 x 450 mm

04 LA CONSTRUCTION

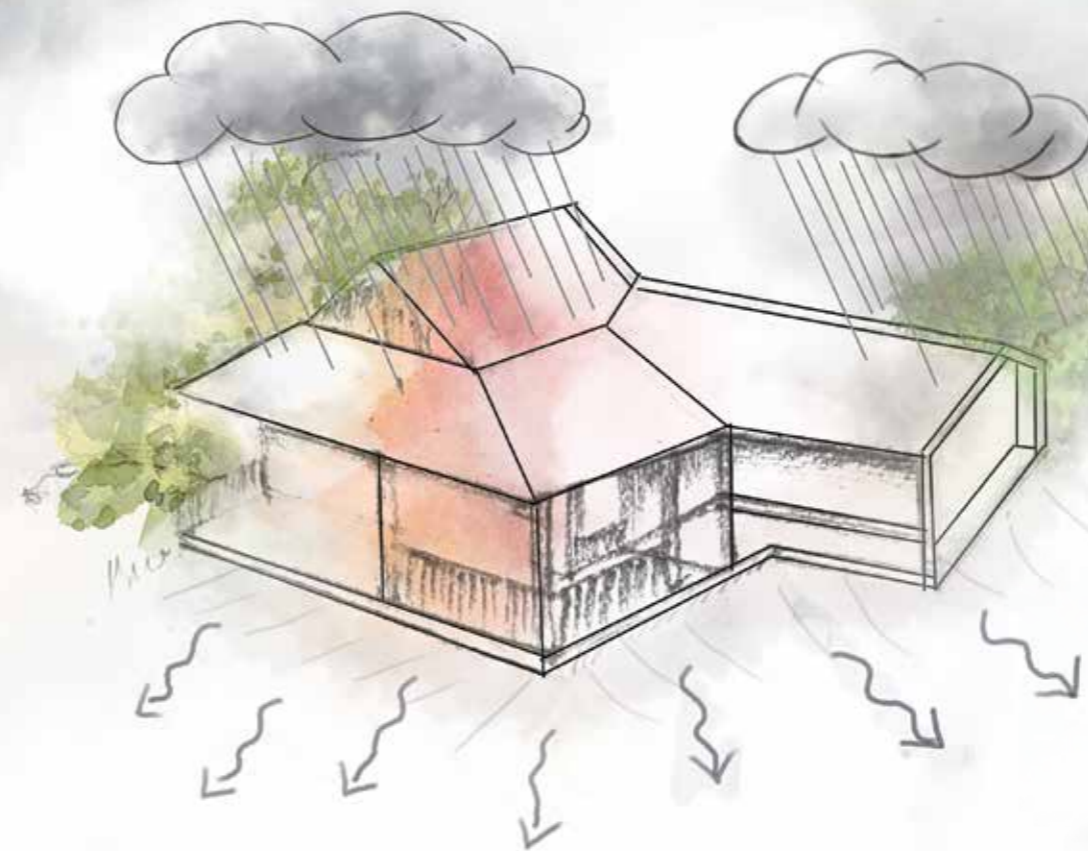
4.1 ORIENTATION

L'orientation de la maison influence le confort ainsi que la consommation d'énergie. Une orientation nord est privilégiée afin de bénéficier de l'accès du soleil, de favoriser l'ensoleillement naturel pour un éclairage optimal des pièces ainsi qu'une ventilation transversale.



4.2 VÉGÉTATION

Il est important de conserver la végétation existante et de planter des arbres aux abords de la maison. La végétation crée un climat ambiant et agréable en procurant de l'ombre, en stabilisant la température de l'air et en empêchant le réchauffement au sol. De plus, elle permet de diminuer l'effet de réverbération des rayons de soleil.



4.3 SURÉLÉVATION

Il est nécessaire de surélever la maison afin de la protéger de tout risque d'inondation. Il faut donc s'assurer que le niveau du terrain soit inférieur à celui de la maison.



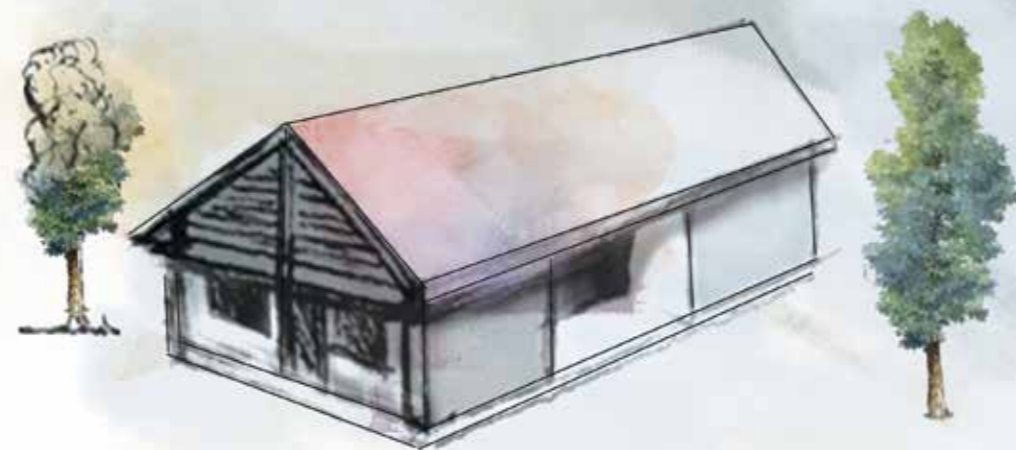
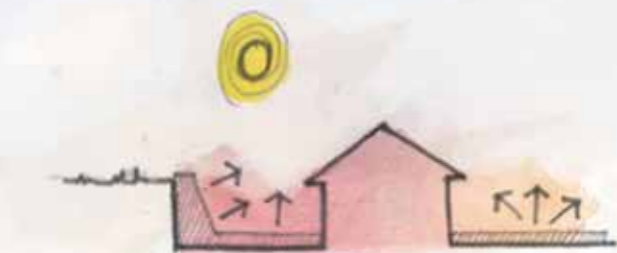
4.4 ADAPTATION AU TERRAIN

Le site doit être pris en compte dans son ensemble. Il faut établir une relation fluide entre l'espace extérieur et l'organisation intérieure de la maison. L'aménagement d'une terrasse permet d'instaurer ce lien ambigu entre l'extérieur et l'intérieur de la maison.



5.1 REFROIDISSEMENT ET RÉCHAUFFEMENT DES PIÈCES

Des fenêtres en hauteur favorisent le courant d'air au niveau du plafond. Des varangues sont importantes pour le soleil du matin et de l'après-midi. Contrôler l'effet du soleil est important pour le refroidissement et le réchauffement des pièces de la maison. La méthode la plus facile pour faire baisser la température est de créer des zones d'ombres sur les ouvertures, les murs et le toit avec de la végétation.



5.2 CHOIX DE COULEURS

Un choix de couleurs naturelles permet d'offrir une harmonie visuelle et favorise l'intégration avec l'environnement et le paysage immédiat. Il est conseillé d'utiliser des couleurs vives sur les petites surfaces telles que les portes, les fenêtres ou les auvents. Les couleurs claires réfléchissent d'avantage la chambre.



5.3 VENTILATION NATURELLE

La conception du bâtiment doit privilégier une ventilation naturelle. Les ouvertures doivent être placées sur des parois opposées afin de permettre la circulation de l'air frais venant de l'extérieur.



5.4 VOLUME ADÉQUAT

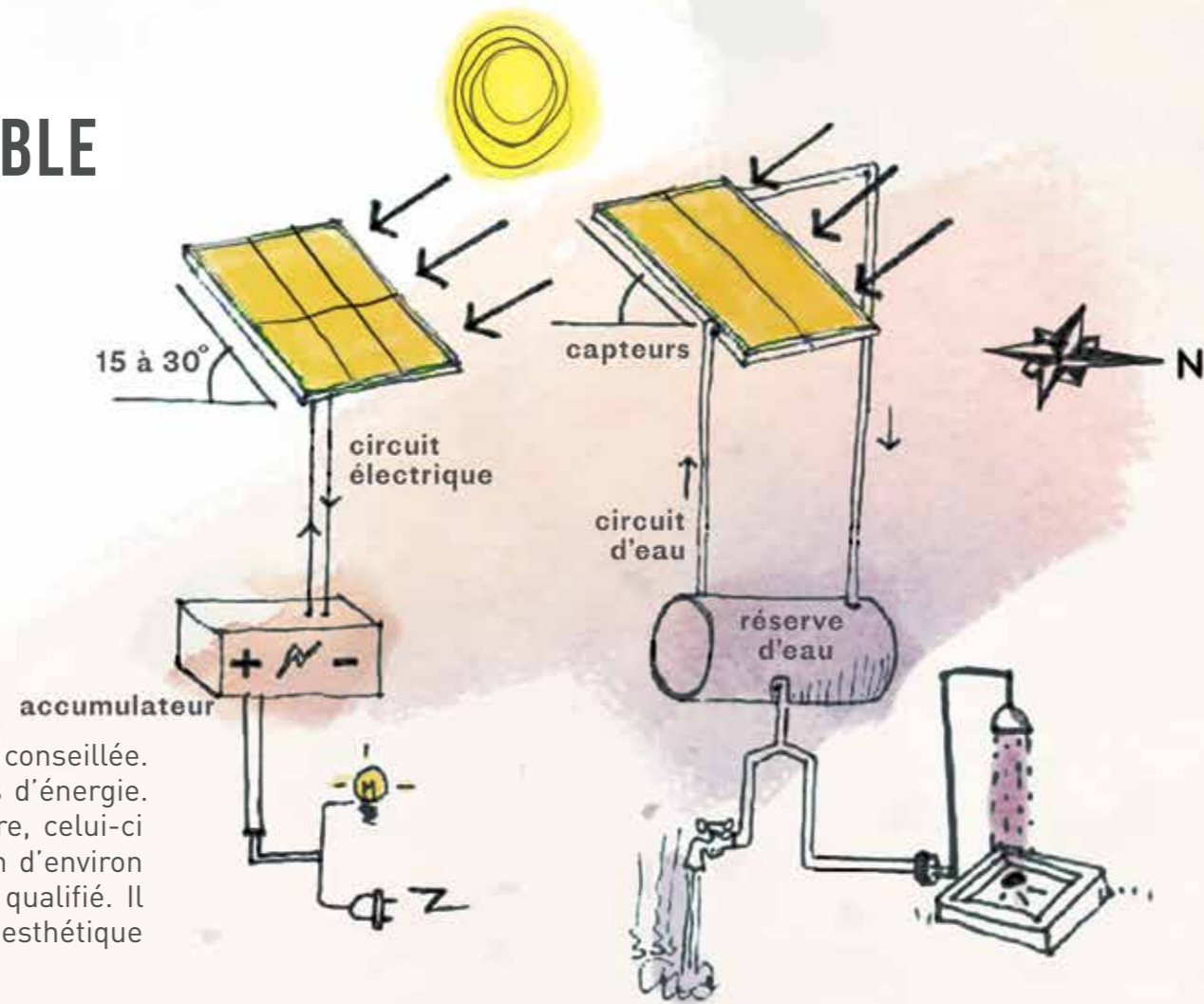
Afin de faciliter l'éclairage naturel et la circulation du vent dans les différentes pièces de la maison, il est conseillé de concevoir la maison de sorte à ce que les pièces soient limitées à une profondeur optimale. Les modèles comprenant un corridor central desservant des pièces de chaque côté ne favorisent pas une ventilation adéquate et un éclairage naturel.



06 LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

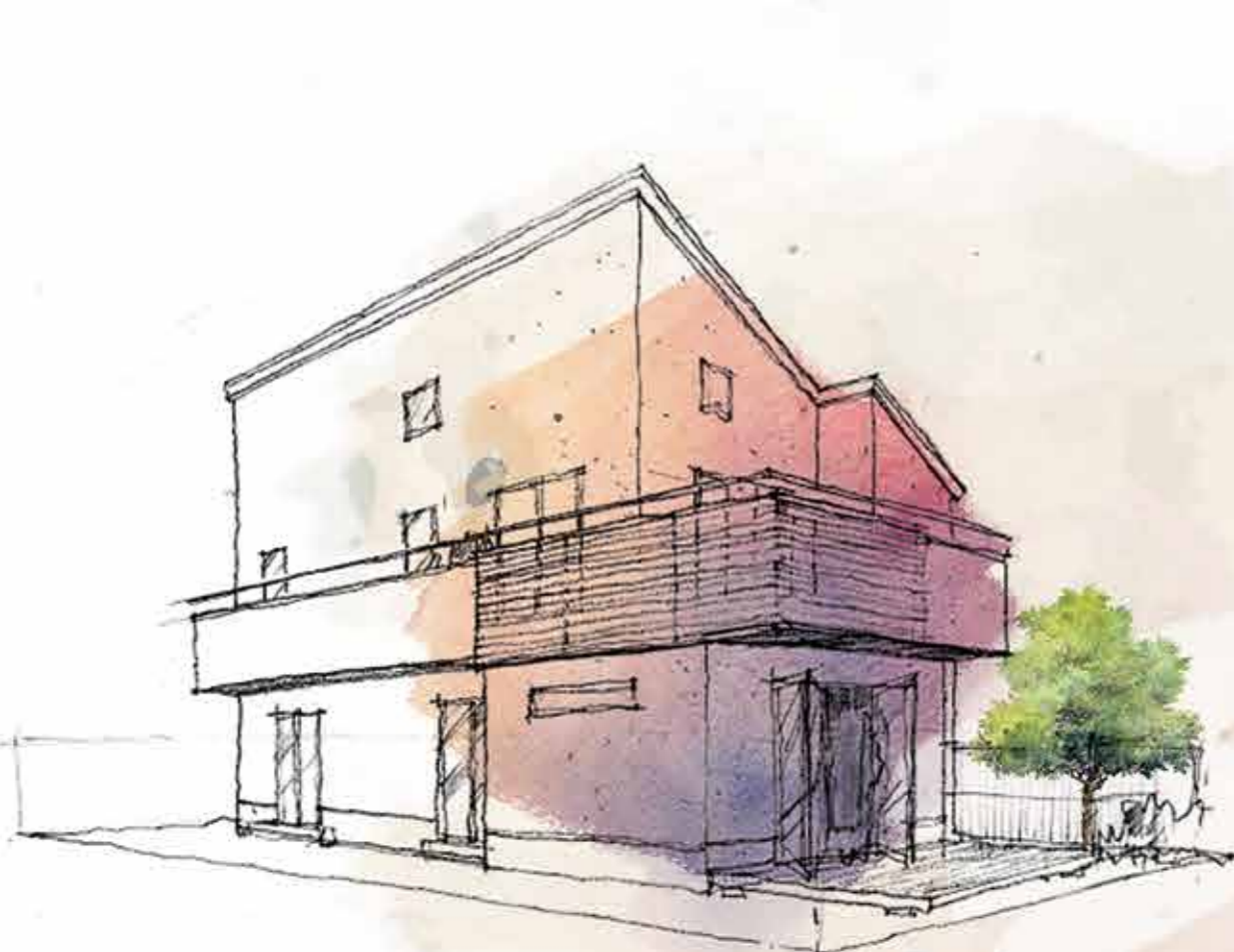
6.1 ÉNERGIE SOLAIRE

L'utilisation de capteurs solaires est fortement conseillée. Ceux-ci servent à réchauffer l'eau sans dépenses d'énergie. Afin d'optimiser la performance du capteur solaire, celui-ci doit être orienté vers le nord avec une inclinaison d'environ 20°. L'installation doit se faire par un technicien qualifié. Il existe plusieurs techniques d'installations selon l'esthétique voulue de la maison.



6.2 CAPTAGE D'EAU

Un système de captage d'eau sert à collecter et stocker l'eau de pluie. Les eaux pluviales de toitures sont récupérées dans des citernes et peuvent servir pour l'arrosage du jardin ou de réserve en cas de pénurie d'eau. L'eau doit être bouillie avant toute consommation. Le captage d'eau de pluie permet aussi d'économiser l'eau potable de la CWA.



07

LES COÛTS D'UNE MAISON

7.1 ESTIMATION

Le prix varie entre **Rs 700 et Rs 1000** le pied carré dépendant de la conception et de la topographie du terrain.

CECI INCLUT :

- La structure
- Le crépissage

Les finitions varient entre **Rs 1200 à Rs 1500** le pied carré dépendant des choix.

CECI COMPREND :

- Travaux de peinture (interne et externe)
- Ouvertures en aluminium
- Installation sanitaires dans la cuisine et dans les toilettes
- Carrelage pour le sol, les toilettes, la salle de bain, la terrasse
- Travaux électriques et de plomberie incluant les appareils sanitaires
- Fosses septiques
- Porte intérieure en bois
- Mur d'enceinte et portail

7.2 EXEMPLE DE MODE DE PAIEMENT POUR UNE MAISON

MODÈLE DE MODE DE PAIEMENT après avoir signé un accord entre le client et le contracteur pour la construction d'une maison d'une superficie de 1200 pieds carrés à Rs 1500 le pied carré

LE MONTANT TOTAL

1,800,000

• Paiement d'avance	
- La mobilisation, le nettoyage du terrain, etc	200,000
• Rez-de-chaussée	
- Poutres, murs et colonnes	200,000
- Dalle et escalier	150,000
• Premier étage	
- Poutres, murs et colonnes	200,000
- Dalle	100,000
• Crépissage du rez-de-chaussée et du premier étage	250,000
• Les finitions	
- Ouvertures en aluminium	150,000
- Travaux de plomberie	50,000
- Travaux électriques	50,000
- Carreaux pour le sol/mur	100,000
- Travaux de peinture (interne et externe)	100,000
- Flush doors	50,000
- Grille de sécurité	50,000
- Mur d'enceinte	100,000
- Portail	50,000

