



**caue**  
La Réunion

**FICHE PRATIQUE 3**



**CHOISIR SON TERRAIN**



**Choisir son terrain, c'est d'abord bien s'informer sur ses possibilités d'utilisation. Pour savoir si le terrain est favorable à votre projet, vous devrez prendre en compte les servitudes qui lui sont liées, sa situation et ses caractéristiques.**

Choisir son terrain, c'est aussi bien s'informer sur tout un ensemble de contraintes :

Quelles sont les possibilités de construire ?  
Les règles d'urbanisme ?

Quelles sont les limites du terrain ? Est-il borné ?

Est-il facilement accessible ? Voie ou chemin d'accès ?

Est-il proche ou éloigné des équipements, des réseaux ?

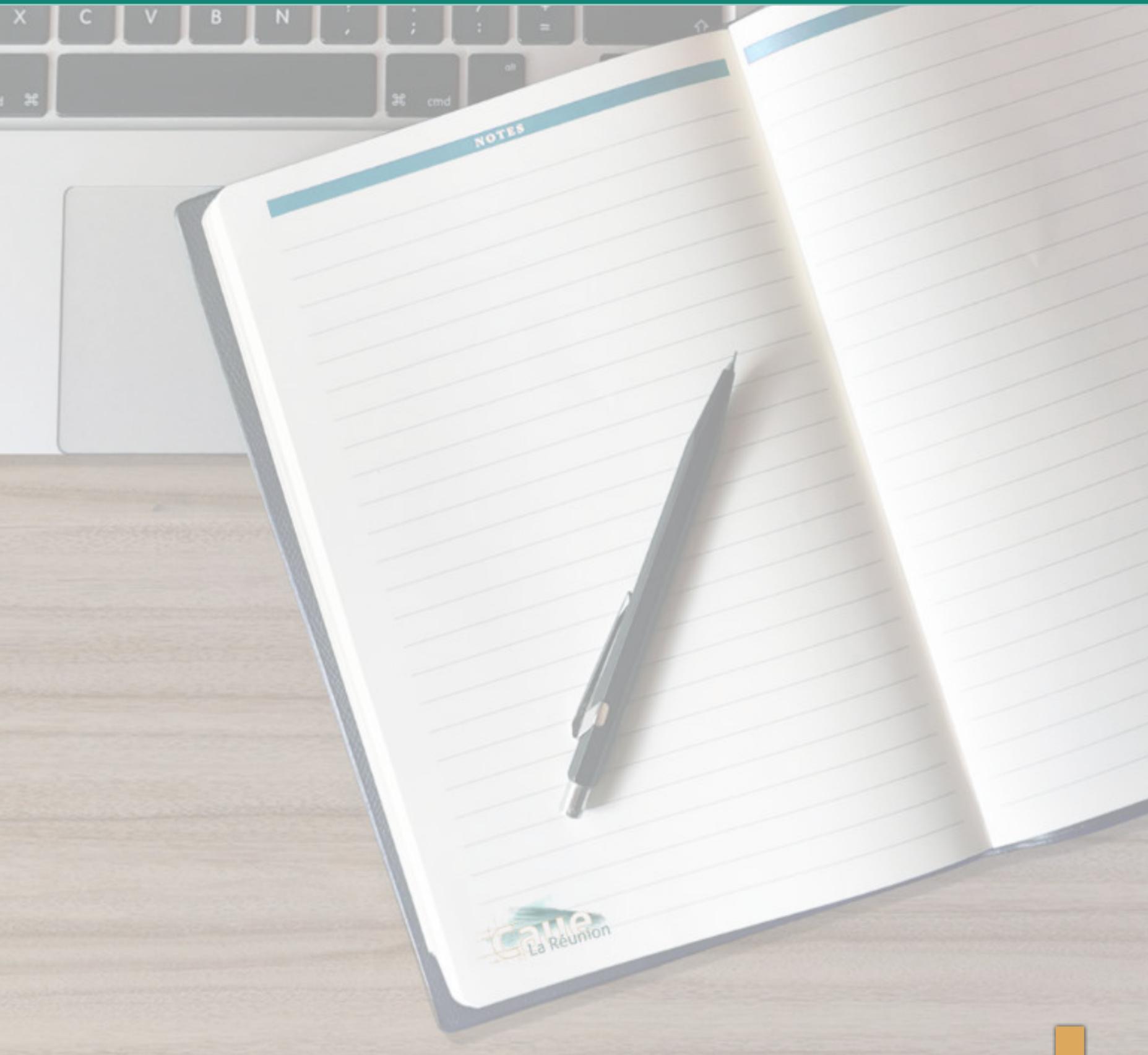
**N'hésitez pas à vous renseigner auprès du service urbanisme de votre commune.**

*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 :

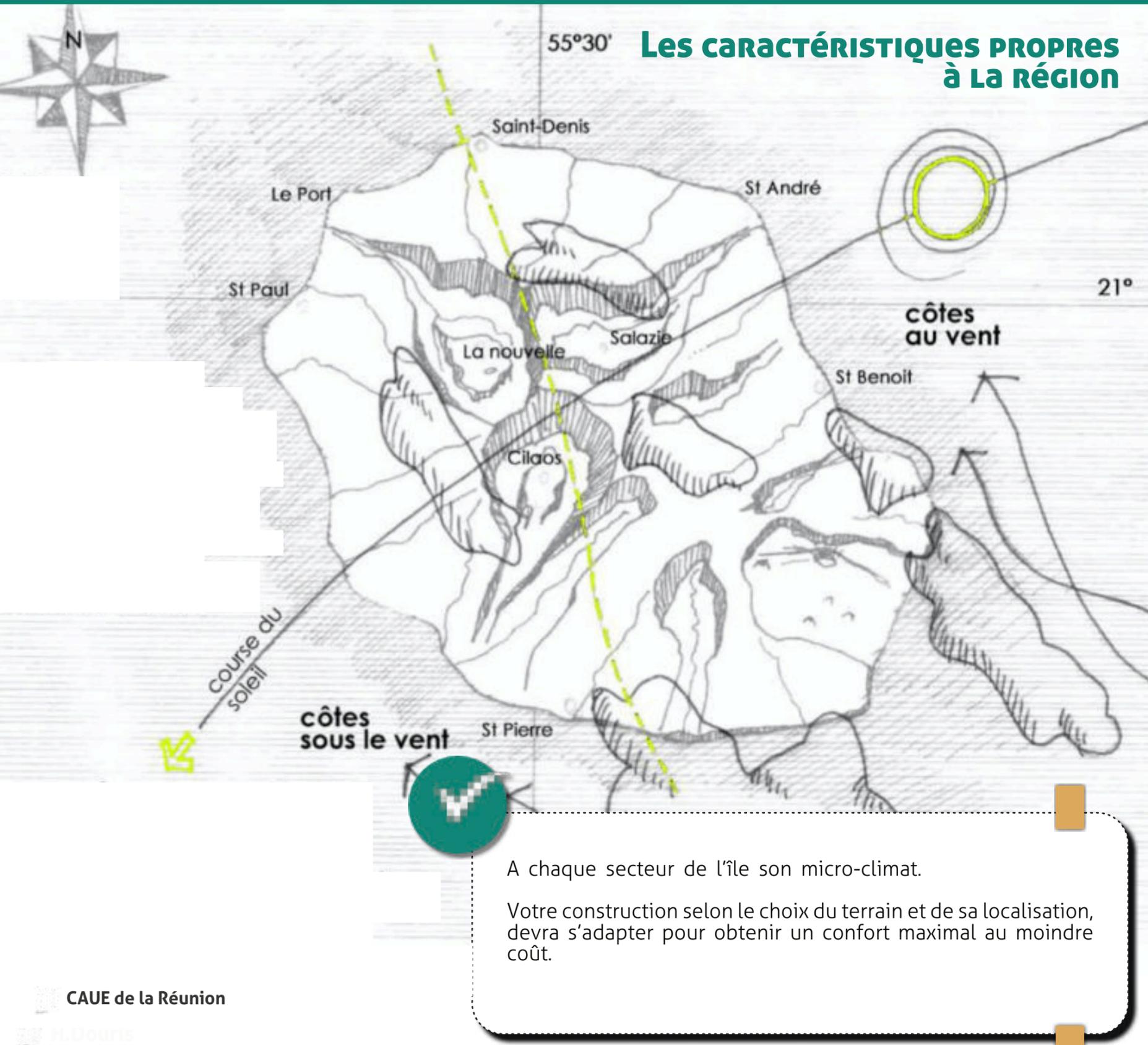
- Observez les caractéristiques du terrain : altitude, orientation, accessibilité, relief, végétation, forme...  
.....
- Assurez-vous de la viabilisation de la parcelle, des accès et modes de déplacements ...  
.....
- Faites réaliser un bornage par un géomètre expert  
.....
- Préparez un extrait de plan cadastral  
.....
- Renseignez-vous sur les contraintes réglementaires qui précisent la constructibilité du terrain, au service urbanisme de votre commune  
.....

Le choix de son terrain est souvent déterminé par sa localisation et son prix.

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

Prenez conseil auprès de votre notaire et votre géomètre expert. Ils engagent leur responsabilité professionnelle dans les aspects juridiques et techniques qui encadrent la vente d'un terrain.

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



La Réunion, sur son territoire insulaire a la particularité de présenter une grande variété de sols, de micro-climats, de flores... autant d'environnements aux conditions variées pour l'habitat.

Quelles sont les caractéristiques de votre terrain ?

**L'orientation** est une donnée importante. Il ne faut pas hésiter à se rendre plusieurs fois sur le terrain à différentes heures de la journée pour repérer l'ensoleillement, l'exposition au vent...

**Le relief** du terrain impacte l'architecture de la construction. Un terrain plat favorise une gamme étendue de types de constructions. Un terrain en pente impose des jeux de volumes et d'aménagements extérieurs pouvant générer des surcoûts dans la réalisation, mais bénéficie souvent d'une belle vue. Les modèles standards proposés par les constructeurs sont rarement adaptés au relief.

**La végétation existante** participe au maintien des terres et à la stabilité du sol, au confort thermique. Estimez ce qui peut être remplacé tout en conservant le plus grand nombre d'arbres.

**La forme** du terrain impose des contraintes sur l'implantation de la construction. Une parcelle trapézoïdale sera plus difficile à aménager qu'une parcelle rectangulaire.

**L'accessibilité** par une voie carrossable, un droit de passage...

**Selon la localisation du terrain :**

- Assurez-vous que la **viabilisation de la parcelle** est réalisée ou prévue.
- Vérifiez au service urbanisme de la commune les projets d'infrastructure et d'aménagements proches du terrain.
- Pensez au contexte du terrain (lotissement, bâti groupé, bâti isolé)
- Faites réaliser le **bornage contradictoire** par un géomètre expert.
- Prenez en compte la situation géographique par rapport : aux services (école, centre médical...), au lieu de travail, aux liaisons (transports, pistes cyclables, voies piétonnes), aux activités (loisir, sport, culture)

## Les caractéristiques propres à L'ENVIRONNEMENT URBAIN



Vos voisins bénéficient eux aussi de droits à construire.

Pensez à l'extension future de la ville et repérez les nuisances avec lesquelles votre projet devra composer.

**Informez-vous sur les contraintes soumises au terrain qui conditionnent la constructibilité et l'utilisation future de votre projet.**

**Quelles sont les caractéristiques techniques de votre terrain ?**

**Les raccordements aux réseaux** (eau, électricité, assainissement...) ou la nécessité d'un assainissement individuel, auront une incidence sur l'organisation et le coût de la construction.

**La nature du sol** ne doit pas être oubliée. Assurez-vous que le terrain ne soit pas trop rocheux, méfiez-vous des inondations, des glissements de terrain. Vérifiez que le sol n'est pas constitué de remblais trop récents qui déstabiliseraient la construction. Un terrain instable nécessite des fondations spéciales onéreuses.

**L'environnement urbain** peut avoir des répercussions sur votre vie quotidienne (pollution, bruit, ligne haute tension...) qu'il ne faut pas sous estimer. Repérez les nuisances de voisinage.

**S'informer sur les contraintes**

**Le cadastre** cartographie les parcelles et leur surface. Il identifie les biens et les droits des propriétaires. Les indications de surfaces cadastrales n'ont pas de valeur juridique. Les superficies et les limites sont définies par un **bornage**. Le cadastre est consultable dans les communes ou sur le site :

[www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

Pour localiser la parcelle sur votre commune, consultez le site [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

**Les servitudes publiques et privées**

Servitudes d'urbanisme, de voisinage, droit de passage... la servitude est une contrainte qui s'impose au propriétaire d'un bien. Les servitudes sont principalement regroupées dans le Code Civil (art 637 à 710) mais aussi dans le Code de l'Urbanisme (art L 112-1 à 17).

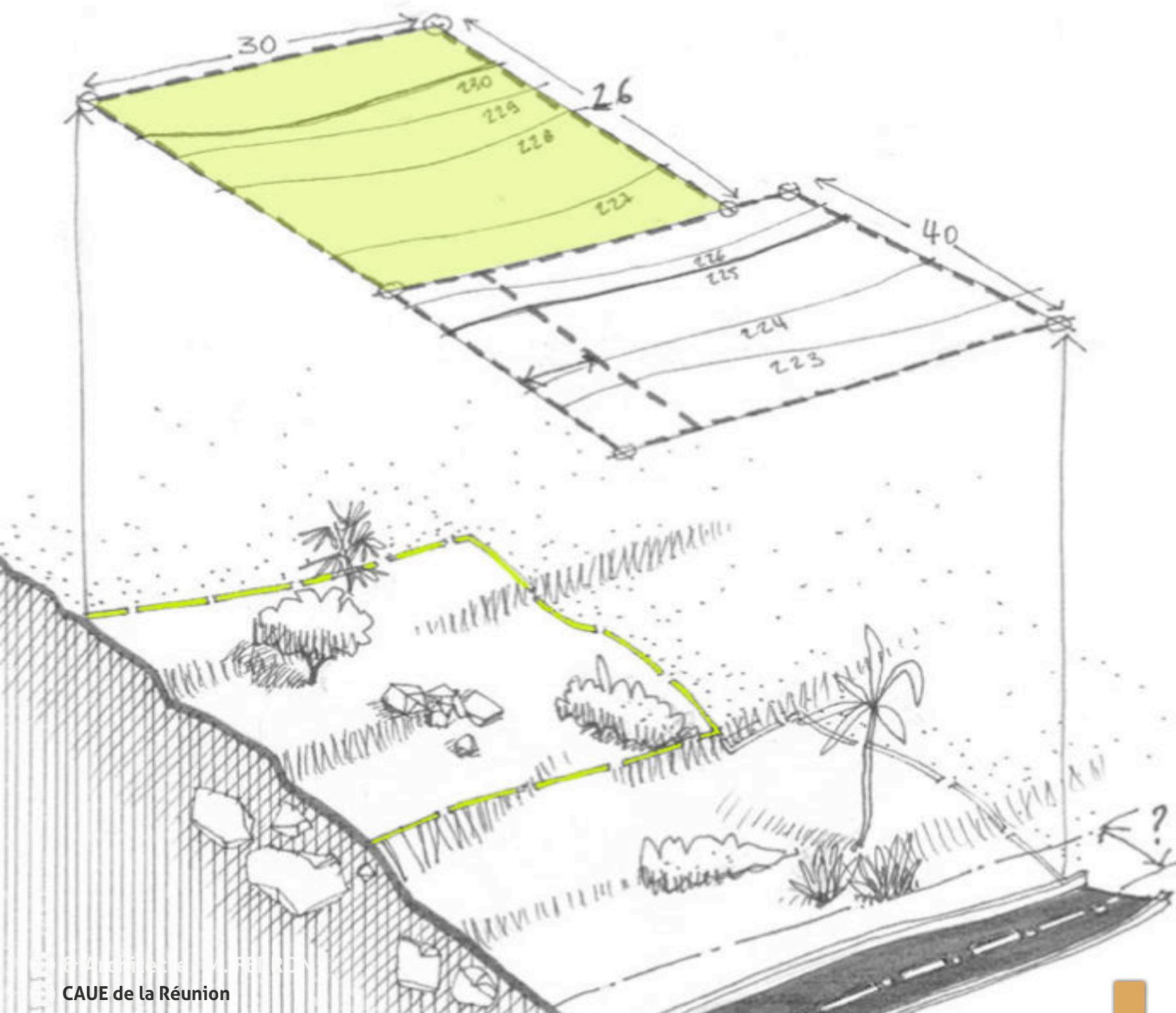
Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont citées dans le Code de l'Urbanisme lorsqu'elles ont une incidence sur l'occupation du sol.

Le portail national de l'urbanisme « géoportail de l'urbanisme » accueille la majorité des documents d'urbanisme : [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

**Le bornage contradictoire** réalisé par un géomètre expert (généralement à l'échelle 1/200<sup>e</sup>) permet de fixer la limite entre les terrains contigus et vérifier la superficie exacte de la parcelle. Si la parcelle est pentue, il faudra demander au géomètre d'indiquer les courbes de niveau.



## Que pouvez vous construire ?



Outre ses caractéristiques environnementales et physiques, il faut vérifier la constructibilité du secteur.

Il existe plusieurs documents d'urbanisme ou règlements qui peuvent interdire ou fixer les principes de construction.

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** détermine les règles de construction : reculs, hauteur du bâti, pentes de toiture, couleur etc...

Ces règles sont définies par des zones dites urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N).

Les constructions de maisons individuelles se font le plus souvent dans les zones urbaines.

Différentes zones urbaines existent, offrant des possibilités de construire plus ou moins denses.

Attention, les règles d'urbanisme ne sont pas les mêmes d'une commune à l'autre.

**Le règlement de lotissement** fixe des règles souvent plus contraignantes que le PLU concernant l'implantation, les hauteurs, l'aspect des constructions, les couleurs, les matériaux. Il peut préciser les orientations en matière de traitement des abords, de clôtures, de plantations.

**Réalisez une esquisse ou étude préliminaire pour déterminer selon les contraintes réglementaires la constructibilité de votre terrain.**



**Cas particulier à savoir :**

**Le périmètre de protection d'un monument historique**, si la parcelle est située à proximité d'un monument historique, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui aura des exigences concernant l'aspect architectural de votre construction.