



Découvrir



Créer



Financer



Gérer

# 3 TROUVER LE BON SITE



Adapter le projet au site ou définir son projet en fonction du site disponible ? Quelque soit le point de départ du projet, l'étude du site est incontournable et conditionne la réalisation du projet de jardin. Il est nécessaire de faire un diagnostic du terrain et de ses caractéristiques (l'ensoleillement, la topographie, la pollution potentielle du sol, l'accès au site, etc.) avant de commencer à l'exploiter. En effet, ces éléments peuvent avoir un impact sur le budget du projet et sur sa viabilité. Les jardins collectifs peuvent investir une diversité de fonciers, participer à redynamiser divers espaces (pieds d'immeubles, lieux de travail, délaissés urbains ou agricoles, etc.), et être intégrés dans l'aménagement de projets urbains.

- **Quelles sont les questions à se poser et les facteurs incontournables ?**
- **Quelles contraintes foncières et réglementaires ?**
- **La nature du foncier**
- **La localisation stratégique**
- **L'occupation temporaire**
- **Quels critères pour choisir un site ?**



## Quels sont les questions à se poser et les facteurs incontournables ?

Plusieurs éléments caractéristiques du terrain sont à prendre en compte dans le choix du site afin de s'assurer que le projet de jardin (en l'occurrence son programme) soit réalisable sur un terrain identifié. Les points suivants sont décisifs :

### > LA TAILLE DU TERRAIN

Elle dépend du programme du projet : cultures prévues, nombre de jardiniers, aménagements communs, taille des parcelles pour les jardiniers, etc (cf. fiche 4 : [ORGANISER SON JARDIN](#)).

Le jardin partagé temporaire de La Maison Payet à Cœur de ville dispose d'un terrain d'environ 300 m<sup>2</sup> pour 8 familles alors que le jardin permacole de Beauséjour fait 800 m<sup>2</sup> pour 13 familles.

Le jardin de l'olivier développe 28 lots individuels sur 1800 m<sup>2</sup> alors le jardin La Cayenne accueille 26 lots sur 1000m<sup>2</sup>.

### Les petites surfaces ?

Si aucun terrain ne semble disponible, il est possible d'investir des micro-espaces : pieds d'arbres, ronds points, espaces publics non végétalisés (trottoirs, allées, etc.) ou encore des surfaces verticales (murs, etc.).

Le collectif mondial « Les Incroyables Comestibles » est un très bon exemple. Ce mouvement participatif citoyen met en place des potagers urbains dans les villes partout dès que cela est possible.

Sa devise : « Planter, arroser, partager ».

[http://lesincroyablescomestibles.fr/carto\\_ppr/](http://lesincroyablescomestibles.fr/carto_ppr/)



Edible bus stop ou arrêt de bus comestible - Londres © Life.Style.etc

### > L'ACCÈS AU JARDIN (à pied, en voiture, en transport en commun)

Un jardin proche des habitations, de places de stationnement et facile d'accès aura plus de chance de fonctionner.

### > L'ACCÈS A L'EAU

S'il n'y a pas de compteur sur le terrain et de système d'arrosage, les travaux à prévoir représentent un coût à intégrer (cf. fiche 13 : [GÉRER L'EAU](#)).

### > L'ENSOLEILLEMENT

Il vaut mieux privilégier des parcelles bénéficiant d'un bon ensoleillement. Des protections solaires peuvent être créées sur les cultures demandant une exposition moins importante (ombrière, plantation, etc.).

### > LA TOPOGRAPHIE

Le dénivelé du terrain naturel nécessite-t-il des aménagements (à budgétiser) ?

A l'œil nu, il n'est pas toujours évident de déterminer la pente d'un terrain surtout s'il est en friche.

Sur une grande distance, une légère pente peut amener des aménagements conséquents et des coûts à anticiper (murs de soutènement, gestion des eaux de pluie, etc.)

Un relevé topographique peut être réalisé par un géomètre, ainsi qu'une lecture de plans si le projet appartient à une résidence qui dispose d'un permis de construire.

Le jardin est-il inondable ?

Est-il d'une manière générale sujet à des risques naturels ? Des glissements de terrains ?

Pour avoir ces informations, une consultation du PPR (Plan de Prévention des Risques) disponible en mairie est nécessaire ou en ligne sur le site de la Préfecture.

<http://www.reunion.gouv.fr/plans-de-prevention-des-risques-naturels-ppm-r84.html>

### > LA QUALITÉ DU SOL

S'assurer de la qualité agronomique du sol correspond à déterminer si le sol est assez riche pour permettre de cultiver ou si des amendements naturels devront être apportés.

La présence de vers de terre ou d'une riche diversité de plantes et d'insectes peut être un bon indicateur de la qualité du terrain.

### > LA POLLUTION

Il faut s'assurer que le sol soit cultivable. En effet, il a pu être contaminé par l'occupation précédente. Le sol ne doit pas comporter de traces de métaux lourds ou d'hydrocarbures en grande quantité pour une culture en pleine terre.

Des études peuvent être réalisées afin de déterminer la possible contamination du sol. Il n'existe actuellement pas d'obligation à réaliser ces études, mais elles paraissent essentielles surtout en cas de doute.

Des alternatives aux sols pollués existent. Il est notamment possible de développer du **jardinage hors sol** dans des bacs. C'est le cas de la [Micro-ferme urbaine du Port](#). Une autre solution peut être **d'apporter de la terre** de bonne qualité.

### > L'ETAT DES LIEUX DE L'EXISTANT

Un recensement des éléments naturels et construits existants sur le site est nécessaire. Arbres de haute tige, massifs, murets, cheminements, constructions sont autant d'éléments qui peuvent devenir des atouts pour le projet et l'inscrire dans l'histoire du quartier.

Le terrain dispose-t-il de bâtiments réutilisables et/ou à valeur patrimoniale ?

Des arbres remarquables ? Des espèces protégées ?

Est-il fréquenté par le voisinage ? Accueille-t-il des usages ?

Connaître l'histoire du lieu, ses pratiques, prendre en compte le contexte social et patrimonial représentent des garanties de pérennisation du projet, de son ancrage dans son environnement et de son appropriation par les usagers comme les riverains.

Il peut être intéressant de faire appel à des personnes ressources (associations environnementales, maraîchers, jardiniers, etc.) pour en apprendre plus sur le terrain et enrichir son diagnostic.

## Quelles contraintes foncières et réglementaires ?

Une fois un ou plusieurs terrains pressentis, se renseigner sur le statut du terrain et sur le propriétaire permet de faire un choix.

### > QUEL EST LE ZONAGE AU PLU (Plan Local d'Urbanisme) ?

Zone A (agricole) ? Zone AU (à urbaniser) ? Zone U (urbaine), etc ? Quelles sont les règles d'aménagement et de construction de ces zones ?

Une prise de contact avec le service urbanisme de la commune est nécessaire pour **avoir connaissance du PLU**. Certains PLU sont disponibles directement sur les sites internet des mairies.

Ce service peut également donner les conditions de certaines réalisations du jardin : Déclaration Préalable ou Permis de Construire (cf. fiche 4 : [ORGANISER SON JARDIN](#)).



## > QUI EST LE PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN ?

La collectivité ? Un particulier ? Un bailleur ? Le terrain est-il disponible ? Existe-t-il des projets sur celui-ci ? Est-il possible de le louer ? Est-il mis à disposition gratuitement ?

Muni de la référence cadastrale de la parcelle, il est possible de se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la commune concernée. La mairie est habilitée à communiquer le nom du propriétaire d'une parcelle cadastrale et à préciser si la commune envisage des projets sur celui-ci ou à proximité, pouvant impacter la parcelle.

La référence de la parcelle cadastrale est consultable en ligne :

Le service de consultation du plan cadastral : <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

Le site de l'information foncière : <https://www.geofoncier.fr/>

Si le terrain est disponible, pour quelle durée ? Sous quelles conditions ?

Il est important de mettre par écrit les termes et les conditions d'occupation du terrain avec le propriétaire. Cela peut se faire sous la forme d'un **bail** ou d'une **convention de mise à disposition** souvent tripartite entre le propriétaire, le porteur de projet et l'association gestionnaire.

Ce document contractuel permet de garantir les conditions du prêt ou de la location du terrain (durée, etc.) ainsi que l'usage qui en sera fait. (cf. fiche 9 : **ÉTABLIR DES RÈGLES CLAIRES**)

## La nature du foncier

### > LES TERRAINS MAITRISÉS PAR UNE COLLECTIVITÉ OU UN BAILLEUR

La majorité des jardins collectifs de La Réunion sont portés par des bailleurs sociaux. Ces jardins sont réalisés pour la plupart sur l'emprise foncière de la résidence. Ils sont **à destination des personnes qui vivent dans des logements sociaux en appartement**. Investir les espaces collectifs de la résidence par des jardins collectifs permet de diminuer les charges liées à l'entretien de ces espaces et d'entretenir le lien social entre locataires.

### > LES TERRAINS PRIVÉS

Le **jardin de l'association À terre là** à Saint-Louis est lui aussi situé sur un terrain privé appartenant à la famille d'un membre de l'association.

La **Micro-ferme urbaine du Tampon**, gérée par le collectif Agro&Co, est située sur un terrain privé dont une partie est mise à disposition par son propriétaire, qui en échange profite des produits du jardin. Un contrat de bail de 2 ans renouvelable a été mis en place pour établir les modalités d'occupation et d'entretien. Le climat de confiance permet un bon fonctionnement à ce jour.

La parcelle a été choisie en particulier pour la présence d'un compteur d'eau individuel et d'une taille de parcelle en adéquation avec le programme prévu.



La Micro-ferme du Tampon au premier plan et le toit rouge de la maison du propriétaire au second

### > LES DÉLAISSÉS URBAINS

Un **terrain en friche, désaffecté ou sans fonction particulière** peut constituer une opportunité autant pour des jardiniers que pour son propriétaire. En effet, ce dernier peut y trouver un moyen gratuit d'entretenir son terrain et de le valoriser. Il peut même percevoir un loyer.

C'est le cas des **Jardins familiaux du Chaudron** qui ont investi le zoo abandonné du Chaudron et répondent aux besoins des différents quartiers du chef-lieu.

## > LES DÉLAISSÉS AGRICOLES

Ces terrains peuvent être en **zone agricole**. En plus du propriétaire, une prise de contact est nécessaire avec la DAAF (Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt) pour vérifier la faisabilité légale du projet et obtenir une autorisation.

<http://daaf.reunion.agriculture.gouv.fr/>

Dans le cas des terres agricoles, un cahier des charges est établi avec l'association souhaitant créer un jardin collectif. À noter cependant que le manque de terres agricoles à La Réunion fait que le droit de préemption est rarement utilisé.

Depuis 1993, les **Jardins familiaux de Maison Rouge**, les plus anciens de La Réunion, sont à mi-chemin entre l'agriculture et le jardinage. La SAFER a divisé ces terres agricoles en plusieurs parcelles de 250 à 1000 m<sup>2</sup>. Les parcelles individuelles sont pour la plupart investies par des personnes provenant du milieu agricole (agriculteurs à la retraite ou famille d'agriculteurs). Ce jardin est géré par l'association Jardins Familiaux qui fait le lien entre le propriétaire et la SAFER.



Jardins familiaux de Maison Rouge

### RÉGLEMENTATION

Le code rural et de la pêche maritime (art. R562-1, R562-2 et R562-3) et le code de l'urbanisme (R216-1) donnent la possibilité aux collectivités locales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et à la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural travaillant sur les zones agricoles) du droit de préemption sur des terrains pour la réalisation de jardins familiaux.



## La localisation stratégique du terrain

### > LES PIEDS D'IMMEUBLES OU À PROXIMITÉ

La situation en pied d'immeuble ou à proximité rend le suivi et la veille facile et favorise l'implication des jardiniers. En fonction des opportunités, certains de ces jardins sont en cœur de résidence et destinés aux personnes qui y vivent.

Au **Jardin de l'Europe**, en pied d'immeuble SHLMR à Saint-Benoît, les parcelles disponibles sont attribuées aux habitants des résidences SHLMR.

D'autres sont sur l'espace public à proximité des immeubles. Ils sont à destination des habitants du quartier sans exclusivité.

C'est le cas du **jardin Les Merveilles du réseau kaloupilé de la SIDR** situé entre les immeubles de différents bailleurs sociaux à La Possession.



Jardin Les Merveilles en pied d'immeubles à la Possession

Certains jardins comme celui **d'insertion de Primat** à Saint-Denis acceptent également les jardiniers qui possèdent déjà un petit jardin chez eux.

Il n'en existe pas encore à La Réunion, mais les toits des immeubles sont des sites potentiels.

Un jardin partagé sur les toits : [youtube.com/watch?v=-kck-aVITVM](https://www.youtube.com/watch?v=-kck-aVITVM)

### > L'OPPORTUNITÉ DES GRANDS PROJETS URBAINS

Les projets tels que **les éco-quartiers, les ZAC ou les opérations de renouvellement urbain** sont une réelle opportunité pour la création de jardins collectifs. Ces projets lancent des réflexions à l'échelle d'un quartier et peuvent intégrer des jardins collectifs dans leur programmation et leur conception.

Les grands projets peuvent réserver du foncier au développement de jardins collectifs. Ils sont également source de pistes de foncier mais également de pistes de financements qui devraient encourager les porteurs de projets.

L'association Kaz Maron a sollicité la commune de Saint-Paul dans le cadre du projet de restructuration du bourg de la Saline afin de trouver le site d'accueil de son projet. En plus d'un terrain mis à disposition, l'association a pu bénéficier du travail de professionnels pour la conception et la réalisation de son projet, financé dans le cadre de la ZAC Saline portée par la ville de Saint-Paul et son aménageur la SIDR. Le Jardin Eucalyptus a été placé face à l'école du quartier qui profite des animations portées par le jardin.

Le **jardin La Cayenne** du réseau kaloupilé de la SIDR à Saint-Pierre a été créé dans le cadre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Ainsi, un terrain vague où étaient déposés des ordures s'est transformé en jardin partagé en pied d'immeuble.



Jardin de La Cayenne

### > LES LIEUX DE TRAVAIL

Rares sont les lieux de travail à La Réunion qui possèdent un jardin pour ses salariés. Le projet peut constituer une opportunité s'il existe une demande et si la gestion est bien définie dès le départ.

Le site de la Région à Saint-Denis réserve une partie de son terrain à la mise en culture par les salariés intéressés. Le **Jardin de la Région** est accessible par badge à tout moment en dehors des heures de travail.



Les salariés de La Région ont directement accès à des parcelles au pied de leur lieu de travail.

### L'occupation temporaire

Il est possible de mettre en place un jardin collectif sur un terrain disponible pour une durée déterminée. La disponibilité du terrain doit être compatible avec la durée prévue du projet de jardin. Certains jardins n'ont pas vocation à disparaître, d'autres sont temporaires, en attente d'un autre projet.

Le **Jardin familial de l'Europe** à Saint-Benoît géré par l'association ABDESS est temporaire : il se situe sur une partie du terrain qui accueillera des logements collectifs de la SHLMR.

A La Possession, la SEMADER, dans l'attente de la deuxième tranche de travaux sur le quartier Cœur de ville, a mis à disposition des habitants du centre-ville, une parcelle dans la cour de la maison de projet, la Maison Payet. Les habitants ont pu faire l'expérience d'un jardin partagé pendant environ 8 ans.



## Quels critères pour choisir un site ?

**CHECKLIST** : ces champs à cocher ou à renseigner peuvent aider à comparer différents terrains.

### - LA TECHNIQUE

- Surface suffisante pour le programme

Surface totale du jardin :

Nombre de parcelles possibles :

Surface des parcelles :

- Accès à l'eau

Compteur individuel existant

Réseau d'irrigation à proximité

Réseau d'irrigation déjà existant sur le terrain

Travaux à réaliser

. Détail des travaux à réaliser :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### - LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

- Topographie

Pente

Accident de terrain

Fort ensoleillement

Sol pollué

Besoin d'amendement

Végétation d'intérêt et présence d'espèces protégées  
ou d'arbre(s) remarquable(s)



Les espèces protégées  
DEAL Réunion :

[https://  
iledelareunion.observatoiredesarbres.fr/fr/  
portail/372/observatoire-des-arbres-ile-de-  
la-reunion.html](https://iledelareunion.observatoiredesarbres.fr/fr/portail/372/observatoire-des-arbres-ile-de-la-reunion.html)

[http://www.reunion.developpement-  
durable.gouv.fr/flore-exceptionnelle-238-  
especes-vegetales-a708.html](http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/flore-exceptionnelle-238-especes-vegetales-a708.html)

### - LE BUDGET

- Disponibilité du terrain

Montant de la location : .....

Durée de disponibilité : .....

- Montant des Travaux à réaliser : .....

### - LE LIEN AVEC L'EXTÉRIEUR

- Existence d'un jardin collectif à proximité

. Accès

Parking

Transport en commun

Accès à pied

. Besoin de jardin déjà identifié auprès de la population

- Synergie avec d'autres projets en cours à proximité

.....  
.....  
.....

Présence d'une école ou autre structure de formation  
pouvant tirer profit du jardin

.....  
.....  
.....

- Présence d'un établissement de santé

.....  
.....  
.....

### - LA COMPATIBILITÉ AVEC

PLU (Règlement d'Urbanisme)

PPR (Risques naturels)

### - LE PROPRIÉTAIRE

- Particulier

ou

- Collectivité / autre structure publique

ou

- Bailleur

. Contact

.....  
.....  
.....  
.....