

---

# BIEN CHOISIR SON TERRAIN

Extrait du CAUE de la Réunion  
www.caue974.com

---

**Pour savoir si le terrain est favorable à votre projet, vous devrez prendre en compte les servitudes (contraintes et usages) qui lui sont liées, sa situation et ses caractéristiques. N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre commune.**

## LES CRITÈRES DE CHOIX DU TERRAIN

### Les servitudes

- Demandez un certificat d'urbanisme
- Renseignez-vous sur les servitudes (privées ou publiques) éventuelles
- Pensez à la mitoyenneté, au droit de passage, au passage de réseaux

### La situation

- Assurez-vous bien que la viabilisation du terrain est prévue
- Vérifiez en mairie et à la DDE les projets d'infrastructure et d'aménagement proches du terrain
- Faites réaliser le bornage par un géomètre expert
- Prenez en compte sa situation géographique
- Pensez au contexte de votre terrain

### Les caractéristiques

- **L'orientation** est une donnée importante. Il ne faut pas hésiter à se rendre plusieurs fois sur son terrain à différentes heures de la journée pour repérer les quatre points cardinaux.
- **L'accessibilité** du terrain est un élément à prendre en compte. Si la voie qui le dessert passe au sud de la parcelle, les accès au garage ne pénaliseront pas le jardin nord, plus protégé.
- **Le relief** du terrain a un impact sur 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 des aménagements extérieurs pouvant générer des coûts supplémentaires dans la réalisation, mais il bénéficie souvent d'une belle vue et d'un meilleur ensoleillement. Sachez que les modèles standard proposés par les constructeurs sont rarement conçus pour ce type de relief.
- **La forme** du terrain impose également des contraintes importantes sur l'implantation de la construction. Une parcelle trapézoïdale est plus difficile à aménager qu'une parcelle rectangulaire.

## LES RENSEIGNEMENTS DIVERS

**Les raccordements aux différents 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 sous-sol** ne doit pas être oubliée. Assurez-vous que d'anciennes cavités n'existent pas à proximité, que le terrain n'est ni inondable, ni sujet à des infiltrations d'eau. Vérifiez que le sol n'est pas constitué de remblais trop récents qui déstabiliseraient à terme la construction. Un terrain instable nécessite des fondations spéciales onéreuses.

**L'environnement** peut avoir des répercussions sur votre vie quotidienne (pollution, bruit, ligne à haute tension...) qu'il ne faut pas sous-estimer.

*Source : CAUE de la Sarthe*