

---

## BIEN CONSTRUIRE : LA LISTE DES ÉTAPES

Extrait du CAUE de la Réunion

www.caue974.com

---

**De la recherche du terrain à l'aménagement de sa maison et de son jardin, le chemin paraît souvent long et complexe. Cette fiche pratique analyse la démarche et tente de lister les différentes étapes de votre projet.**

### DÉFINIR SES CHOIX DE VIE

- Exprimer vos besoins et désirs actuels et futurs (extension, partage ...)
- Choisir un terrain
- Organiser schématiquement le fonctionnement de la maison
- Imaginer son cadre de vie

### DÉTAILLER LES AVANTAGES ET CONTRAINTES DU TERRAIN

- Connaître l'histoire de la parcelle
- Observer le relief
- Analyser l'hydrographie
- Observer les conditions d'ensoleillement
- Localiser les vents dominants
- Recenser les réseaux desservant le terrain
- Observer la végétation du site et des alentours
- Comprendre la nature du sol
- Examiner les accès existants et les accès potentiels
- Tenir compte du voisinage
- Lister les éventuelles sources de pollution
- Observer les constructions avoisinantes
- Interroger le voisinage
- Tenir compte des réseaux de transports en commun, des commerces, écoles

### SE RENSEIGNER SUR LES CONTRAINTES D'URBANISME

- Consulter le PLU : se renseigner sur les servitudes publiques éventuelles, regarder en mairie ou à la DDE les projets d'infrastructure et d'aménagement proches du terrain, vérifier si le terrain est situé en secteur monument historique et s'il est inscrit dans le périmètre d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- Demander un certificat d'urbanisme (si votre notaire ne l'a pas fait)
- S'assurer que la viabilisation du terrain est prévue
- Consulter le règlement de lotissement s'il y a lieu
- Déposer un permis de construire
- Se renseigner sur la nécessité à obtenir d'autres autorisation parallèlement au permis de construire : dispositif assainissement individuel et autorisation éventuelle de défrichement

### ANTICIPER LE BUDGET GLOBAL

Intégrer les frais directs et penser aux faux-frais liés à l'opération :

- Le prix du terrain et le coût du transport lié à l'éloignement éventuel du bassin de vie
- La transaction
- Le bornage du terrain
- Les études de sol
- L'assurance dommages-ouvrage
- La mission confiée à l'architecte, ou au maître d'œuvre, ou à l'entrepreneur, ou encore au constructeur
- Le coût des entreprises
- Le raccordement aux réseaux et l'ouverture des compteurs
- Les éventuels contrôles techniques
- Les impôts
- Les taxes liées au permis de construire
- Le montage financier
- Les étapes du paiement de la maison

*Source : CAUE de la Sarthe*