

Habitat léger : 8 vérifications avant d'acheter

Imprimez cette fiche ou remplissez-la à l'écran. Emportez-la en mairie, lors de la visite de la parcelle, puis chez le notaire. Cochez chaque point et notez le document obtenu.

	DOCUMENT OBTENU / OBSERVATION	FAIT
1 Catégorie de l'habitat. Résidence démontable, caravane, mobil-home, HLL ou construction : identifiez la vôtre (étape 1).		☐
2 Zonage du terrain. Repérez la parcelle sur le Géoportail de l'urbanisme : zone constructible, agricole ou naturelle (étape 2).		☐
3 Règlement et contraintes. Lisez le règlement de la zone, les servitudes et les risques naturels du terrain.		☐
4 STECAL éventuel. Si votre projet dépend d'une zone pastille, lisez son règlement.		☐
5 Accès à la parcelle. Vérifiez l'accès depuis la voie publique et les éventuels droits de passage.		☐
6 Eau, électricité, assainissement. Demandez à la mairie quels réseaux desservent la parcelle. Sinon, renseignez-vous sur l'assainissement autonome auprès du service d'assainissement (SPANC).		☐
7 Formalité nécessaire. Faites confirmer par écrit à la mairie : aucune formalité, déclaration préalable ou permis (étape 3).		☐
8 Certificat d'urbanisme opérationnel. Demandez-le pour votre projet précis : sa réponse porte aussi sur les voies et les réseaux. Conservez-la.		☐

Préparez votre dossier avant de signer

Votre projet

Ce sont les éléments à décrire dans votre demande de certificat d'urbanisme opérationnel (Cerfa 13410).

Commune

Zonage relevé (Géoportail de l'urbanisme)

Usage : résidence principale ou loisirs

Emprise au sol (m²)

Référence cadastrale

Type d'habitat et catégorie (étape 1)

Raccordements envisagés

Surface de plancher (m²)

Avant le compromis

Demandez à votre notaire d'y inscrire une condition suspensive : la vente ne se fait que si vous obtenez l'autorisation d'urbanisme de votre projet. Sans cette clause, un refus de la mairie ne vous libère pas automatiquement de l'achat. Pour un terrain à bâtir hors lotissement, vous n'avez pas de délai de rétractation.

Ne signez pas sur la seule promesse d'un terrain « constructible ».

Les seuils à ne pas confondre

5 m²

Résidence démontable installée seule, traitée comme une construction : aucune formalité si l'emprise au sol et la surface de plancher ne dépassent pas 5 m².

20 m²

Même cas : déclaration préalable jusqu'à 20 m², permis de construire au-delà.

35 m²

Habitation légère de loisirs dans un emplacement prévu (certains campings et parcs résidentiels de loisirs) : dispense jusqu'à 35 m². Ne vaut pas sur un terrain privé ordinaire.

40 m²

Terrain accueillant au moins deux résidences démontables : déclaration préalable jusqu'à 40 m² au total, permis d'aménager au-delà. Ne concerne pas une résidence isolée.

8 mois

Occupation minimale par an qui définit une résidence démontable permanente. Ce n'est pas une durée autorisée.

3 mois

Caravane : au-delà de trois mois par an sur un terrain, déclaration préalable. Ce n'est pas un droit d'y habiter.

Seuils en principe, pour une hauteur de 12 m au plus et hors secteur protégé (abords d'un monument historique, site classé). Aucune formalité ne rend constructible un terrain où l'habitation est interdite.



Ce document ne remplace pas l'avis écrit de la mairie ni celui du notaire. Règles vérifiées au 11 octobre 2026 sur les textes officiels ; chaque projet reste à examiner au cas par cas.



Le guide complet

Guide complet et sources officielles : constructiondurable.net/installer-un-habitat-leger/