



CHECKLIST IMPRIMABLE

Projet d'habitat léger : le contrôle avant installation

Avant d'acheter ou de déplacer un mobil-home, une tiny house ou une autre habitation légère, vérifiez la parcelle et le projet point par point. Cette checklist vous aide à obtenir une réponse écrite et à repérer les principaux risques.

Au sommaire

- 1 Les 4 questions qui déterminent le projet
- 2 Avant tout achat ou déplacement
- 3 Ne pas confondre les différents habitats
- 4 La démarche à suivre auprès de la mairie
- 5 Le signal d'alerte à retenir
- 6 Feu vert avant installation

Les 4 questions qui déterminent le projet

Quelle est la nature réelle de l'installation : mobil-home, habitation légère de loisirs, tiny house, chalet démontable ou caravane ?

Quel sera son usage : loisirs, résidence secondaire, résidence principale ou activité agricole ?

Où sera-t-elle installée et pour combien de temps : site aménagé, parcelle privée isolée, stationnement ponctuel ou implantation durable ?

Quelles règles s'appliquent à cette parcelle précise : PLU, servitudes, risques, protections et assainissement ?



COMPARATIF DES HABITATS LÉGERS DE LOISIRS

COMPRENDRE LES DIFFÉRENCES POUR MIEUX CHOISIR ET RESPECTER LA RÉGLEMENTATION



Ces habitats répondent à des statuts juridiques différents. Leur implantation, leur usage et leur réglementation dépendent de plusieurs critères : mobilité, durée, lieu et raccordements.

MOBIL-HOME



RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.



MOYENS DE MOBILITÉ CONSERVÉS

Conçu pour être déplacé, avec châssis et roues.



CAMPING OU PARC AUTORISÉ

Installation possible uniquement dans des lieux spécifiquement autorisés (campings, parcs résidentiels de loisirs).

HLL

(HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS)



CONSTRUCTION LÉGÈRE DE LOISIRS

Bâtiment non destiné à l'habitation principale, à usage récréatif.



IMPLANTATION ENCADRÉE

Soumise à autorisation ou déclaration préalable selon la durée et le lieu.



RÈGLEMENT LOCAL DÉTERMINANT

Le PLU, le règlement de lotissement ou le règlement du site définit les conditions d'implantation.

TINY HOUSE



QUALIFICATION VARIABLE

Peut relever d'une HLL, d'une résidence mobile ou d'une construction selon ses caractéristiques.



DÉMONTABLE NE SIGNIFIE PAS LIBRE

Le caractère « démontable » ne dispense pas des règles d'urbanisme.



USAGE ET RACCORDEMENTS À EXAMINER

L'usage (loisir ou habitation) et les raccordements aux réseaux peuvent changer la qualification.

CARAVANE



VÉHICULE AMÉNAGÉ

Conçu pour le déplacement, équipé de moyens de mobilité et immatriculé.



STATIONNEMENT DISTINCT D'UNE INSTALLATION DURABLE

Ne doit pas être utilisée comme résidence permanente.



DURÉE ET LIEU À VÉRIFIER

Le stationnement est limité dans le temps et soumis aux règles locales (code de l'urbanisme et arrêté municipal).



À RETENIR

Avant tout projet d'installation, renseignez-vous auprès de votre mairie ou de la communauté de communes.
Chaque situation est unique : la réglementation locale est la référence.



INFOGRAPHIE Comparatif entre mobil-home habitation légère tiny house et caravane

INSTALLER UNE HABITATION LÉGÈRE SUR TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE

4 QUESTIONS À TRANCHER AVANT DE VOUS LANCER

Une analyse rigoureuse de ces points permet d'évaluer la faisabilité et d'éviter les sanctions.



INFOGRAPHIE Schéma des règles à vérifier avant d'installer un mobil-home sur un terrain non constructible

Avant tout achat ou déplacement

- Identifier le zonage exact de la parcelle dans le PLU**
Ne vous fiez pas uniquement à la mention « terrain non constructible » de l'annonce.
- Lire le règlement écrit de la zone**
Vérifiez les constructions, installations, aménagements extérieurs et éventuels secteurs dédiés aux habitations légères.
- Consulter les servitudes d'utilité publique**
Recherchez les contraintes qui peuvent limiter l'implantation ou l'usage du terrain.
- Vérifier les plans de prévention des risques**
Contrôlez notamment les risques d'inondation, d'incendie et de mouvements de terrain.
- Repérer les protections environnementales, paysagères ou patrimoniales**
Une zone naturelle protégée, un site classé ou une règle littorale peut renforcer les contraintes.
- Contrôler l'accès et la défense contre l'incendie**
L'accès théorique à la parcelle ne suffit pas toujours pour sécuriser le projet.
- Vérifier l'assainissement et les raccordements**
Une possibilité technique de raccordement ne vaut pas autorisation d'urbanisme.

Ne pas confondre les différents habitats

Installation	Repère à examiner	Point de vigilance
Mobil-home	Résidence mobile de loisirs conservant ses moyens de mobilité	Le cadre habituel est un camping, un parc résidentiel de loisirs ou un autre site autorisé ; une parcelle privée isolée n'est pas automatiquement adaptée.
Habitation légère de loisirs	Construction légère destinée à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs	L'implantation reste encadrée par les règles locales et par le lieu d'installation.
Tiny house	Qualification variable selon sa conception, sa mobilité et son usage	Démontable ne signifie pas librement installable ; l'usage à l'année et les raccordements peuvent modifier l'analyse.
Caravane	Véhicule aménagé dont le stationnement obéit à un régime distinct	La durée, le lieu et les conditions de stationnement doivent être vérifiés séparément.

! La mobilité ne suffit pas

Retirer les roues, ajouter une terrasse fixe, créer des fondations, installer des raccordements permanents ou occuper les lieux à l'année peut faire évoluer la qualification du projet. Ces éléments ne permettent pas de contourner les règles d'urbanisme.

HABITATION LÉGÈRE SUR TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE

LES VÉRIFICATIONS ESSENTIELLES À EFFECTUER AVANT VOTRE PROJET

1



IDENTIFIER LE ZONAGE DU PLU

2



LIRE LE RÈGLEMENT ÉCRIT

3



CONTRÔLER LES SERVITUDES ET LES RISQUES

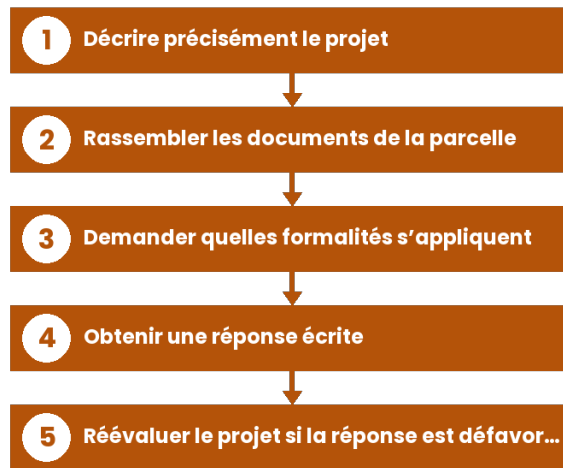
4



VÉRIFIER L'ACCÈS ET L'ASSAINISSEMENT

SCHÉMA Les documents et contraintes à vérifier avant d'installer une habitation légère sur une parcelle.

La démarche à suivre auprès de la mairie



1 **Décrire précisément le projet**

Indiquez le type d'habitat, ses caractéristiques de mobilité, son emplacement, sa durée d'installation, son usage prévu et les aménagements envisagés.

2 **Rassembler les documents de la parcelle**

Préparez la référence cadastrale, le zonage et le règlement du PLU, ainsi que les informations relatives aux servitudes, aux risques et à l'assainissement.

3 **Demander quelles formalités s'appliquent**

Sollicitez la mairie sur les autorisations ou déclarations éventuellement nécessaires au regard de la parcelle et du projet concret.

4 **Obtenir une réponse écrite**

Conservez la réponse de la mairie et les documents consultés avant tout achat, déplacement ou travaux.

5 **Réévaluer le projet si la réponse est défavorable ou incertaine**

Ne vous fondez ni sur une tolérance locale, ni sur l'absence de contrôle, ni sur les affirmations du vendeur pour installer durablement l'habitat.

Le signal d'alerte à retenir

Un mobil-home, une tiny house ou un chalet démontable installé durablement sur un terrain privé isolé, en particulier pour servir de résidence principale, présente un risque juridique important lorsque le zonage ou les règles applicables ne l'autorisent pas. La propriété du terrain ne crée pas, à elle seule, un droit d'y construire ou d'y établir un logement.

Feu vert avant installation

- ☐ La qualification de l'habitat est clairement identifiée
- ☐ Le zonage et le règlement du PLU ont été vérifiés
- ☐ Les servitudes, risques et protections applicables sont connus
- ☐ L'accès, l'assainissement et les raccordements ont été examinés

- ☐ **L'usage et la durée d'occupation sont compatibles avec le projet autorisé**
- ☐ **La mairie a été interrogée sur la parcelle précise**
- ☐ **Une réponse écrite a été obtenue avant toute décision**

Document de synthèse : les règles dépendent de la parcelle, du zonage, de l'installation et de son usage. Faites vérifier votre situation précise par la mairie et, si nécessaire, par un professionnel du droit de l'urbanisme.