

Terrain non constructible avec cabanon cadastré

Checklist de vérification avant l'achat — à utiliser avec le PLU, les documents administratifs et les informations fournies par la mairie.

POINT ESSENTIEL

Un cabanon cadastré n'est pas automatiquement légal, constructible ou habitable. Le cadastre ne remplace pas les règles d'urbanisme ni les autorisations administratives.

1. Identifier précisément le terrain

- Référence cadastrale vérifiée
- Surface de la parcelle vérifiée
- Limites et accès au terrain identifiés
- Titre de propriété consulté
- Accès juridiquement assuré (voie publique ou servitude)

2. Vérifier le document d'urbanisme

- PLU / carte communale / RNU identifié
- Zonage exact de la parcelle vérifié
- Règlement de zone consulté
- Servitudes d'utilité publique vérifiées
- Projet envisagé compatible avec le règlement

3. Vérifier les risques et protections

- Recherche effectuée sur Géorisques
- Risque d'inondation vérifié
- Risque de mouvements de terrain vérifié
- Retrait-gonflement des argiles vérifié
- Zone protégée / site classé / contraintes environnementales vérifiés

4. Vérifier le cabanon

- Cabanon identifié sur les documents cadastraux
- Date ou période de construction recherchée
- Permis de construire ou déclaration préalable recherchés

- Autorisation d'origine retrouvée ou absence constatée
- Destination juridique du bâtiment identifiée
- Régularité urbanistique vérifiée auprès de la mairie

5. Si un projet d'habitation est envisagé

- Possibilité de changement de destination vérifiée
- Règles du PLU applicables au changement de destination vérifiées
- Modifications de façade / structure identifiées
- Formalité nécessaire déterminée : aucune, DP ou permis
- Assainissement vérifié
- Eau et électricité : possibilité technique de raccordement vérifiée

6. Vérifier les travaux envisagés

- Toiture / façade : formalités vérifiées
- Ouvertures : formalités vérifiées
- Extension : emprise, surface et règles de zone vérifiées
- Terrasse / annexe / clôture : règles locales vérifiées
- Reconstruction éventuelle : droit applicable vérifié

7. Vérifications avant signature

- Projet précis présenté à la mairie
- Certificat d'urbanisme opérationnel envisagé si pertinent
- Coût des raccordements estimé
- Coût de l'assainissement estimé
- Travaux de mise en conformité estimés
- Fiscalité et éventuelle taxe d'aménagement anticipées
- Conditions suspensives adaptées au projet discutées avec le notaire

Feu vert, orange ou rouge ?

Situation	Niveau de vigilance	Réflexe
Cabanon cadastré + autorisation retrouvée + projet compatible	Faible à modéré	Poursuivre les vérifications techniques et contractuelles.
Cabanon cadastré mais autorisation introuvable	Élevé	Reconstituer l'historique et interroger la mairie avant engagement.

Situation	Niveau de vigilance	Réflexe
Projet d'habitation en zone agricole/naturelle	Élevé	Vérifier le PLU et les possibilités de changement de destination.
Terrain soumis à des risques importants	Élevé	Consulter les documents de prévention et mesurer les contraintes.
Projet incompatible avec le règlement du PLU	Très élevé	Ne pas valoriser le bien sur la base du projet envisagé.

À retenir : la mention « cadastré » décrit une situation cadastrale ; elle ne constitue pas, à elle seule, une autorisation d'habiter, d'agrandir ou de reconstruire. Avant l'achat, croisez systématiquement **cadastre + PLU + risques + historique du bâtiment + projet envisagé**.

Document pratique — ne remplace pas une consultation de la mairie, du notaire ou d'un professionnel compétent pour l'analyse d'un projet particulier.