

Une tiny house ou micro-maison indique un concept qui séduit de plus en plus en France, de nombreuses personnes s'orientant vers un mode de vie plus simple et respectueux de l'environnement. C'est un véritable habitat confortable et fonctionnel pour la vie de tous les jours et dont on peut recourir comme une extension de résidence ou d'entreprise, ou encore comme un moyen idéal pour voyager avec toute sa maison. Si vous envisagez d'installer une tiny house sur un terrain constructible, vous devez vous assurer que sa mise en place est permise par la réglementation d'urbanisme et que vous remplissez, les conditions obligatoires. Mais, si vous ne maîtrisez pas la législation qui encadre les maisons alternatives sur des terrains constructibles, cet article vous informe sur l'essentiel à savoir.

Sommaire



- [Quels sont les avantages qu'offre une Tiny House ?](#)
- [Quelles sont les caractéristiques d'un terrain constructible ?](#)
- [Tiny House sur un terrain constructible : quelles sont les options disponibles ?](#)
- [Quelle autorisation est nécessaire pour l'installation d'une Tiny House sur un terrain constructible ?](#)
- [Quelles sont les obligations en termes d'équipements publics et de taxes ?](#)

Quels sont les avantages qu'offre une Tiny House ?

La tiny house fait évidemment partie de l'une des solutions les plus accessibles pour devenir propriétaire sans beaucoup de contraintes. D'une part, son prix d'achat et de montage est véritablement moins coûteux que celui d'une maison classique. Elle permet également d'effectuer une économie d'énergie et de frais annexes non dérisoires. En plus de cela, la faible réglementation, lorsqu'il s'agit d'une **tiny house** et les légères contraintes administratives que son acquisition implique, facilitent énormément son installation.

La **loi Alur** encadre très bien la construction des tiny houses en termes de dimensions, de poids, de stationnement et d'assurance. Maintenant, au moment de lancer la construction d'une tiny house, deux possibilités s'offrent à vous : réaliser vous-même la construction ([autoconstruction](#)) si vous êtes bricoleur dans l'âme ou

confier la construction à un professionnel. Certes, c'est un chantier moins conséquent et plus rapide qu'une construction ordinaire, néanmoins, elle nécessite tout de même des compétences très spécifiques pour être fiable et habitable tout le temps de sa durée.

Avant de vous lancer dans l'aventure, il faudra au préalable définir le [budget pour acheter une tiny house sur terrain](#) afin de pouvoir choisir le modèle exact qui conviendrait le mieux à vos attentes ainsi qu'à votre portefeuille. Le prix d'une Tiny House dépendant notamment des équipements que vous souhaitez, de ses dimensions mais aussi de ses matériaux.

Quelles sont les caractéristiques d'un terrain constructible ?

Un **terrain constructible** est un terrain susceptible d'accueillir une construction neuve. C'est-à-dire qu'il remplit toutes les conditions indispensables aux travaux et à la réception d'un immeuble d'habitation. Les paramètres à considérer du point de vue juridique pour décider du caractère constructible d'un terrain sont les suivants :

- En premier lieu, le terrain doit être physiquement apte à recevoir une construction. La nature de son sol de même que le sous-sol doivent être capables de supporter le poids et les charges de la construction. Il faut pour cela évaluer au préalable la capacité du sol à soutenir une construction neuve. Si le terrain est situé dans une zone inondable par exemple, dans une **zone agricole**, ou enclive au glissement de terrain, des travaux de construction ne pourront être envisagés et le terrain est déclaré « non constructible ».
- Ensuite, le terrain doit être viabilisé ou du moins être **raccordable** à une ou de nombreuses voiries. Ce [raccordement](#) est fondamental, car il favorise tant l'accès du trafic automobile que la connexion aux réseaux collectifs essentiels que sont l'eau potable, l'électricité, le téléphone, le gaz, etc., et à l'assainissement collectif.
- Enfin, le terrain doit également justifier des autorisations juridiques relatives à la construction. Pour savoir si les autorités compétentes approuvent une construction, il faut se référer au **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) et demander un certificat d'urbanisme à la mairie.

Si tous ces critères sont respectés pour un terrain, alors le terrain peut être

constructible. Parfois, un terrain est déclaré non constructible en raison de l'absence de voie d'accès, de sa situation dans une zone à préserver, à risque ou insalubre.

Tiny House sur un terrain constructible : quelles sont les options disponibles ?

Une **Tiny Housse** n'est certainement pas de la solution la plus rentable pour vivre dans une maison alternative (yourtes, tiny housses, roulottes, etc.). Cependant, elle est autorisée par la loi Alur du 14 février 2014 qui a indiqué les dispositions légales relatives à ce type de construction : les habitats légers et démontables. Donc, si vous prenez la décision de placer votre **habitat mobile** sur un terrain constructible, vous avez le choix entre deux catégories d'emplacements.

- Dans un premier temps, vous pouvez opter pour un terrain en zone U. Il s'agit des emplacements se trouvant dans un secteur urbain déjà gratifié d'infrastructures publiques ou en cours d'installation.
- La seconde option qui se présente à vous est de trouver un terrain dans une zone à urbaniser. Les territoires dans ce zonage ne disposent pas encore des raccordements essentiels à la viabilisation. Cependant, ils sont déjà recensés dans les zones à urbaniser sur le court, le moyen ou le long terme.

Quelle autorisation est nécessaire pour l'installation d'une Tiny Housse sur un terrain constructible ?

À l'inverse des maisons traditionnelles, la tiny house n'oblige pas à faire une demande du [permis de construire](#). Mais, il est primordial de s'assurer que le terrain où vous souhaitez vous installer est autorisé pour la construction. À cela, s'ajoute la **déclaration préalable** ou l'obtention d'un « permis d'aménager ».

Le type d'autorisation à rechercher pour aménager une tiny house sur votre terrain constructible dépendra principalement de la superficie globale du plancher de votre mini maison. Si la tiny house se présente sur une superficie inférieure ou égale à 20 m², il suffit de faire une déclaration préalable. Au-delà de 20 m², il vous faudra faire la demande d'un **permis de construire** avant de vous installer.

Quelles sont les obligations en termes d'équipements publics et de taxes ?

Après avoir obtenu l'autorisation d'habiter sur un terrain avec votre tiny house, il est impératif de vous soumettre au **zonage d'assainissement**. Ainsi, pour les maisons localisées dans une zone d'assainissement collectif, il est demandé de se raccorder au dispositif d'évacuation des eaux usées de la commune.

Par contre, en zone d'assainissement individuel, vous pouvez faire usage d'une installation autonome. Ces principes s'appliquent également pour les raccordements aux systèmes d'eau et d'électricité. Les terrains non desservis par les équipements publics ont le droit d'utiliser leurs propres dispositifs.

Néanmoins, il faudra adresser un document attestant le respect des normes d'hygiène et de sécurité à votre mairie. Cela témoigne que les conditions dans lesquelles l'installation a été faite tiennent compte des besoins des occupants et préviennent contre les incendies. D'un point de vue fiscal, une taxe foncière devra être payée au cas où votre **mini maison** serait posée sur un socle qui n'est pas mobile. C'est pareil pour la taxe d'habitation qui est exigée aux habitations de loisirs directement aménagés sur le sol ou sur une base immobile.