

Construire une [petite maison](#) et y habiter semble de plus en plus intéresser de nombreuses personnes. La réduction des effectifs dans une petite maison est le rêve de plus d'un. Ce style de vie minimaliste ultime constitue une chance d'essayer de vivre plus près de la nature, sans le stress de rembourser une hypothèque pour de nombreuses années. Si le mouvement prend de l'ampleur, il n'est cependant pas facile de trouver un terrain convenable pour une petite maison. Il existe une variété de restrictions critiques qui entrent en ligne de compte, surtout lorsqu'il s'agit d'un terrain non constructible.

## Sommaire



- [Quelles sont les caractéristiques d'un terrain non constructible ?](#)
- [Quels sont les types de zones non constructibles ?](#)
  - [La Zone à Urbaniser \(Zone AU\)](#)
  - [La Zone Agricole \(ZA\)](#)
  - [La Zone Forestière \(ZF\)](#)
  - [Les Pastilles](#)
- [Que dit la réglementation par rapport à la construction d'une tiny house sur un terrain non constructible ?](#)
- [Quelles sont les caractéristiques de la tiny house sur un terrain non constructible ?](#)

## Quelles sont les caractéristiques d'un terrain non constructible ?

Un terrain non constructible désigne un terrain où il n'est pas possible d'aménager une nouvelle construction. Il est catégorisé comme tel par les mairies et fixé par le **plan local d'urbanisme** (PLU).

Habituellement, un terrain est catégorisé non constructible pour les raisons suivantes :

- Le sol ne peut pas porter le poids d'une construction ou la surface est trop petite pour une construction ;
- Il est localisé dans une zone à risque naturel : incendie, inondation,

glissements de terrain, etc. ;

- Il est situé dans une zone d'exploitation agricole, ou une zone protégée ;
- Le terrain n'est pas connecté aux réseaux publics, à l'assainissement collectif, à l'électricité, etc. ce qui fait qu'il ne peut donc constituer une habitation décente.

Toutefois, le **PLU** de la commune évolue avec le temps et un terrain non constructible peut le devenir. Avant donc d'envisager l'achat des terrains, il est conseillé de vérifier le plan local d'Urbanisme ou le plan d'occupation des sols (POS) de la commune pour voir si le terrain est compatible avec votre projet.

## Quels sont les types de zones non constructibles ?

Dans le secteur de l'urbanisme, on compte des zones où le terrain est **constructible** ou des zones non constructibles. Cependant, le fait d'être propriétaire d'un terrain non constructible ne veut pas forcément dire que l'on ne peut rien y construire. C'est peut-être incroyable, mais c'est ainsi. Pour les **tiny houses**, vous n'êtes pas obligé d'obtenir un [permis de construire](#) si la surface au sol ne dépasse pas 20 m².

Toutefois, cela ne veut absolument pas dire que vous pouvez installer votre petite maison sur un terrain non constructible. Le Plan local d'Urbanisme (PLU) définit quatre zones différentes :

### La Zone à Urbaniser (Zone AU)

Ces zones représentent des domaines naturels que la commune a prévu d'urbaniser. Elles ne sont pas dotées de réseaux de viabilisation, mais elles le seront par la commune, dans le futur. Il existe deux types de Zones AU :

- La zone 1AU, qui est constructible étant donné qu'il est près des réseaux d'alimentation et d'une zone d'assainissement ;
- La zone 2AU, qui est une **zone non constructible**, car elle est trop distante des mêmes réseaux.

De manière concrète, les zones 1AU admettent l'aménagement d'une tiny house. Toutefois, la loi ALUR prévoit quelques exceptions pour les habitats légers pour

qu'ils soient autorisés sur les terrains non constructibles. Mais, la dernière décision relèvera de votre commune, qui est seul décideur en matière d'urbanisme local.

## **La Zone Agricole (ZA)**

Les constructions sur des zones agricoles restent très encadrées. Ce sont des zones protégées à cause de leur potentiel agricole, biologique ou économique. Seules les constructions indispensables y sont autorisées : hangars, grange. Ou alors, vous devez être un agriculteur et le propriétaire du terrain pour prévoir une construction autre que nécessaire. Intégrer une tiny House sous un [hangar agricole](#) peut être une solution judicieuse qui ne nécessiterait logiquement pas un permis de construire.

## **La Zone Forestière (ZF)**

Il n'existe aucune possibilité d'aménager quoi que ce soit sur une zone forestière. Ces zones naturelles sont protégées et même si votre habitat est écologique, autosuffisant, etc., c'est totalement interdit.

## **Les Pastilles**

Les pastilles indiquent des zones non constructibles. Elles sont prévues pour l'installation des habitations mobiles.

## **Que dit la réglementation par rapport à la construction d'une tiny house sur un terrain non constructible ?**

Les Tiny houses représentent des unités d'habitation primaires à part entière à petite échelle. Pour être officiellement considérée comme petite, la maison doit mesurer 20 m<sup>2</sup>. La Tiny House se présente sous deux formes différentes : mobile (sur roues) ou fixe (sur une fondation). Celle que vous choisirez influencera largement l'endroit où vous êtes autorisé à vivre. Il est donc très important de savoir de quoi il s'agit.

Une maison doit être bâtie sur des fondations pour en faire une vraie maison. Si votre petite maison a des roues comme la caravane, elle peut relever du code des véhicules récréatifs qui reste moins strict que le code requis pour une maison sur

fondation. Cela peut même sembler idéal si vous rêvez de la vie hors réseau.

Par contre, les **petites maisons** sur fondations relèvent du même code du bâtiment que les maisons résidentielles. Ceci peut jeter une boucle dans les règlements de zonage. De manière générale, les bâtiments doivent peser 3,5 t maximum s'ils sont sur remorque pour éviter le permis poids lourd. Mais, quand la **tiny housse** est sur fondation, il n'y a pas de limitation pour le poids.

La loi ALUR encadre bien les choses en la matière. Vous pouvez donc installer des habitations légères et démontables (yourte, tiny house, roulotte, etc.) sur des terrains non constructibles, si et seulement si le terrain est **une pastille**. Dans certaines régions, les mairies sont résistantes à cette idée. Il est donc important de vérifier vos ordonnances locales avant de vous lancer dans ce type de projet.

## Quelles sont les caractéristiques de la tiny house sur un terrain non constructible ?

La Tiny Housse sur un **terrain non constructible** présente de nombreuses caractéristiques en tenant compte de certains éléments :

- La plomberie : une petite maison requiert au moins une salle de bain séparée ;
- Les escaliers : les petites maisons sont autorisées à avoir des escaliers, y compris des échelles de bateau ou d'autres moyens permettant aux personnes d'accéder au grenier ;
- La remorque ne devra pas faire plus de 2,5 m de large ni excéder 12 mètres de longueur ;
- Les fenêtres : une mini maison n'a pas besoin d'un nombre minimum de fenêtres, mais elle doit respecter la norme relative aux issues de secours ;
- Les [raccordements](#) : pour faciliter **l'assainissement individuel** et la salubrité.
- L'accessibilité : le terrain devra être accessible pour tout véhicule pesant environ 3,5 tonnes.
- Durée : une tiny house mobile ne peut rester plus de 3 mois sur une parcelle non constructible. Cela dépend bien évidemment des communes.