

## « *Tiny houses* » et droit de l'urbanisme : un malentendu ?

**Martin MATTIUSSI-POUX**

**Avocat au barreau de Strasbourg, SCP Seban et associés**

La crainte du risque environnemental, et la volonté d'agir pour lutter contre ce risque, en choisissant une vie souvent plus sobre sur le plan énergétique et dans un cadre non urbanisé, est susceptible d'engendrer la survenue d'autres risques, en l'occurrence judiciaires.

L'engouement actuel pour les « *tiny houses* », encore appelées « maisons minuscules » ou encore « micro-maisons », dicté notamment par la volonté de mener une vie plus éco-responsable en réduisant le gaspillage des ressources naturelles, est ainsi l'objet de litiges de plus en plus nombreux entre les propriétaires de ces maisons et les autorités municipales ou intercommunales<sup>1</sup>, celles-ci assimilant, dans certains cas, les *tiny houses* à des constructions classiques.

Lorsqu'elles sont installées en zone agricole, les propriétaires sont alors sommés par l'administration d'enlever leurs maisons au motif qu'elles ne respectent pas les prescriptions du plan local d'urbanisme. Dans les cas les plus litigieux, une procédure de sanction pénale est mise en œuvre par l'administration (art. L480-1 et suiv. du Code de l'urbanisme).

Précisons, à cet égard, que le législateur a récemment permis aux autorités de pouvoir de police de l'urbanisme d'assortir les mises en demeure, adressées aux contrevenants aux règles d'urbanisme de s'y conformer, d'astreintes journalières pouvant atteindre jusqu'à 500 euros (art. L481-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 dite « Engagement et Proximité »).

Ce qui conduit à s'interroger sur le régime juridique s'appliquant à ces installations. Force est de constater qu'en droit de l'urbanisme, les choses sont loin d'être simples pour qui souhaite faire installer une *tiny house*, les textes en vigueur témoignant d'une réelle méfiance du législateur à l'égard de ces nouveaux types d'habitat.

---

<sup>1</sup>« Une micromaison indésirable dans le petit village de Marcy », *Le Monde*, 4 septembre 2020.

## **I) Le caractère démontable des *tiny houses* : élément non déterminant du régime juridique applicable**

Les *tiny houses* ont fait l'objet, dans le cadre des textes d'application de la loi ALUR du 24 mars 2014, d'une disposition spécifique relativement récente, codifiée à l'article R111-51 du Code de l'urbanisme<sup>2</sup>, qui prévoit que :

*« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».*

De cette définition découle le rattachement de la plupart des *tiny houses* à la catégorie des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». Pour qu'elles soient identifiées comme telles, encore faut-il qu'elles soient notamment utilisées au moins 8 mois par an et qu'elles soient facilement, rapidement, et à tout moment, démontables.

La création de l'article R111-51 du Code de l'urbanisme aurait pu avoir pour effet de faciliter l'implantation des *tiny houses*, eu égard à leur caractère démontable, et parfois mobile, puisque cet article met en exergue le fait qu'elles sont dépourvues de fondations. Or il n'en est rien, le législateur ayant vraisemblablement souhaité encadrer très strictement leur installation.

Tout d'abord, la construction d'une *tiny house* est en principe soumise à autorisation d'urbanisme selon les règles de droit commun, étant précisé qu'en vertu de l'article L421-1 du Code de l'urbanisme, *« les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire »*.

Ainsi, en vertu des articles R421-1 et R421-9 du Code de l'urbanisme, toute construction nouvelle dont la hauteur dépasse 12 mètres et, soit dont l'emprise au sol dépasse 5 mètres carrés et la surface de plancher 20 mètres carrés, soit dont l'emprise au sol dépasse 20 mètres carrés et la surface de plancher 5 mètres carrés, est soumise à l'obtention d'un permis de construire, ce qui implique que,

---

<sup>2</sup> Ce texte est issu du décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite ALUR.

sauf pour les plus petites d'entre elles, les *tiny houses* nécessitent un permis de construire (dans le cas contraire, elles seront soumises à déclaration préalable de travaux).

Outre l'obtention d'un permis de construire pour l'édification d'une *tiny house*, l'aménagement préalable de terrains pour y implanter plusieurs résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est également soumis à autorisation (ce qui implique une division foncière et/ou des travaux de viabilisation et de création de voies et réseaux divers), en vertu de l'article L444-1 du Code de l'urbanisme :

*« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13 ».*

Ainsi, l'opération d'aménagement de terrains en vue d'y permettre l'installation d'au moins deux *tiny houses* est soumise, soit à déclaration préalable de travaux si la surface de plancher à créer est égale ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> (art. R421-23), soit à permis d'aménager si elle est supérieure à 40 m<sup>2</sup> (art. R421-19 m). Cette autorisation viendra ainsi s'ajouter à l'obtention d'un permis de construire, pour la construction des *tiny houses*, dans un second temps.

En outre, dans cette hypothèse, il est nécessaire que le terrain d'implantation soit classé soit en zone constructible, soit en zones agricole ou naturelle mais seulement dans les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (les « STECAL ») définis par l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, ceux-ci devant être prévus, « à titre exceptionnel », dans le règlement du plan local d'urbanisme. Il faut également préciser que la création de ces STECAL est soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En dépit de leur caractère démontable (et donc réversible), les *tiny houses* ne se voient donc pas soumises à un régime juridique assoupli : elles intègrent le droit commun des constructions et, lorsqu'un terrain est aménagé dans le but d'en

accueillir plusieurs, une disposition spécifique permet d'inclure cet aménagement dans le champ de la déclaration préalable de travaux ou du permis d'aménager.

## II) Le caractère mobile des *tiny houses* : quel impact ?

Le Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a donné récemment une réponse à une question parlementaire, dans laquelle il a opéré une distinction entre les *tiny houses* « *conservant en permanence un moyen de mobilité et destinées à un usage de loisirs* » et celles ne disposant pas « *en permanence de moyens de mobilité propres* »<sup>3</sup>.

Il convient, selon le Ministre, d'appliquer à ces dernières le régime prévu à l'article R111-51 du Code de l'urbanisme, soit celui des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, c'est-à-dire le régime de droit commun des constructions qui vient d'être exposé.

Les *tiny houses* « mobiles en permanence » (celles qui seraient en définitive dotées de roues<sup>4</sup>) sont en revanche à rattacher, en vertu de cette réponse ministérielle, à la catégorie des caravanes, réglementées à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, ou des résidences mobiles de loisirs (qui recouvrent principalement les mobil-homes), prévues à l'article R111-41 du même Code.

Or les *tiny houses*, si elles sont assimilées aux résidences mobiles de loisirs, définies comme des « *véhicules terrestres habitables (...) destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs*<sup>5</sup> », ne peuvent, en vertu de l'article R111-42 du Code de l'urbanisme, être implantées en dehors des parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, des villages de vacances classés en hébergements légers ou des terrains de camping.

L'installation de *tiny houses* assimilées à des caravanes, lesquelles répondent à la même définition que les résidences mobiles de loisirs, mais avec la

---

<sup>3</sup>Rép. min. n° 8720 : *JO Sénat Q*, 27 juin 2019, p. 3420.

<sup>4</sup>« *Les « moyens de mobilité s'entendent des roues munies de pneumatiques, d'un moyen de remorquage et des dispositifs réglementaires de freinage et de signalisation* » (Mémento pratique, Urbanisme-Construction 2017, § 18690).

<sup>5</sup>Les mobil-homes se distinguent toutefois des caravanes par leur mobilité non permanente. Il faut également souligner que ces installations doivent répondre à une norme AFNOR (NF S 56-410) définissant les critères de cette mobilité. Si cette dernière n'est pas établie, le mobil-home sera qualifié de construction (Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 27 mai 1999, n° 97-20.488). Ainsi, il a été jugé que ne sont pas des résidences mobiles les hébergements reposant sur des plots de fondation (CE, 15 avril 1983, n° 28555), sur un soubassement en parpaings (CE, 22 mai 1992, 110719), ou sur cales (CAA Paris, 10 décembre 1998, n° 97PA01037).

conservation permanente des moyens de mobilité et avec l'autorisation de circuler, est autorisée dans tous les endroits où elle ne fait pas l'objet d'une interdiction nationale ou locale.

En dehors des interdictions nationales réglementaires (dans les espaces boisés classés, forêts classées, dans les sites inscrits, dans les sites patrimoniaux remarquables, etc.), les interdictions d'installation des caravanes dépendent largement de la réglementation locale, à savoir soit du PLU soit des arrêtés municipaux pris en application de l'article R111-34 du Code de l'urbanisme.

Dans ce dernier cas, les motifs admissibles d'interdiction des *tiny houses* assimilées aux caravanes sont larges, en l'occurrence l'atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

Par exception, certains terrains peuvent toujours recevoir des *tiny houses* s'apparentant à des caravanes, à savoir le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur et les terrains affectés spécifiquement au garage collectif des caravanes, les aires de stationnement ouvertes au public ou encore les dépôts de véhicules (art. R111-50 du Code de l'urbanisme).

Concernant les endroits ne faisant pas l'objet d'une interdiction, et en dehors des parcs résidentiels de loisirs, des villages de vacances ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée, l'installation d'une *tiny house* d'une durée supérieure à trois mois par an (la durée étant fractionnable) doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23 d° du Code de l'urbanisme).

On le voit, le fait qu'une *tiny house* soit dotée de dispositifs de mobilité permanent ne facilitera pas son implantation, bien au contraire, si les propriétaires entendent faire jouer régulièrement cette mobilité.

### **III) Les *tiny houses* : des habitations légères de loisirs ?**

Une dernière interrogation qui se fait jour est celle de l'application aux *tiny houses* du régime juridique applicable aux habitations légères de loisirs (ci-après « HLL »).

Ces dernières sont définies, à l'article R111-37 du Code de l'urbanisme, comme des « *constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs* ».

Les HLL sont dispensées de toute autorisation d'urbanisme en-deçà de 35 mètres carrés de surface de plancher créée, pour autant, dans ce cas, qu'elles soient situées dans un parc résidentiel de loisirs spécialement aménagés à cet effet, dans les villages de vacances classés, dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et dans les terrains de camping (art. R421-2 b° du Code de l'urbanisme).

En dehors de ces cas particuliers, et sauf régime local d'interdiction plus large, les HLL sont soumises au droit commun des constructions, comme les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

C'est donc l'usage saisonnier ou temporaire de l'habitation et sa vocation de loisirs qui caractérise les HLL. Est-ce à dire qu'une *tiny house*, non dotée de moyens de mobilité permanents, qui serait implantée sur un terrain moins de 8 mois par an (ainsi que le prévoit l'article R111-51 du Code de l'urbanisme), puisse être qualifiée de temporaire ou de saisonnier et être qualifiée de HLL ?

Une telle réponse n'est pas évidente, car une *tiny house* n'a pas nécessairement une fonction de loisirs. Un flou juridique existe sur ce point, et ce d'autant plus qu'aux termes d'une réponse du ministre de l'égalité des territoires et du logement, « *l'appellation de « terrain de loisirs » relève de l'usage et non pas d'une catégorie juridique du code de l'urbanisme. Elle résulte, en effet, de l'activité de camping qui aboutit à l'installation d'hébergements de loisirs sur des parcelles privées situées dans des espaces non constructibles, naturels ou agricoles* »<sup>6</sup>.

En définitive, il faut retenir que la qualification d'une *tiny house* de HLL ou de résidence démontable constituant un habitat permanent n'aura quasiment aucun impact si celle-ci se situe au sein d'une propriété privée classique, dans les deux cas, le régime de droit commun des constructions s'applique, rendant impossible leur implantation en zone agricole ou naturelle hors STECAL.

---

<sup>6</sup>Rép. Min. n° 45920, JOAN Q. 10 décembre 2013, n° 12822.