

**CHARTRE RELATIVE AU
DÉPLOIEMENT DES TINY
HOUSES SUR LE
TERRITOIRE MONTOIS.**



Préambule

Face aux mutations sociales, économiques et environnementales de notre époque, la Ville reconnaît l'émergence de nouveaux modes d'habitat, parmi lesquels les *tiny houses* occupent une place croissante.

Ces habitations de petite taille, qu'elles soient fixes ou mobiles, connectées ou autonomes, traduisent une recherche de simplicité, de mobilité, de sobriété énergétique et d'optimisation de l'espace, dialoguant avec le contexte et tenu compte de leur environnement existant sans chercher à le transformer.

Portées par des valeurs de flexibilité, de solidarité, de réduction de l'empreinte écologique et de revalorisation du cadre de vie, les *tiny houses* répondent aux aspirations contemporaines d'une partie croissante de la population.

Elles constituent à ce titre une réponse pertinente aux enjeux de densification douce, de diversité résidentielle et de transition écologique.

Dans ce contexte, afin d'encadrer leur intégration dans le tissu urbain et paysager de manière harmonieuse, durable et respectueuse de l'intérêt général, la Ville juge indispensable de fixer des principes directeurs clairs.

Leur implantation sur le territoire requiert un encadrement qualitatif et durable. Cette charte vise à poser un cadre clair et structurant pour garantir une intégration harmonieuse de ces habitats dans le tissu paysager, social et urbain.

Une des attentes essentielles de la Ville en matière de production de *tiny houses* réside dans la qualité architecturale de ces projets.

Au-delà de leur fonction résidentielle, ces habitations doivent être pensées comme des vitrines de l'innovation architecturale contemporaine. Leur conception doit démontrer un véritable parti pris esthétique, une attention portée aux matériaux, aux formes, à la cohérence avec le site d'implantation et à l'impact visuel global.

La Ville encourage dès lors les porteurs de projets à faire preuve de créativité, de rigueur et d'exigence dans la définition de leurs *tiny houses*, afin que celles-ci s'inscrivent comme des exemples de bonnes pratiques, capables de nourrir un imaginaire collectif renouvelé autour de l'habitat léger et durable.

La présente charte vise à accompagner l'implantation des *tiny houses* sur le territoire communal en fixant des balises locales complémentaires aux règles déjà établies par le Code wallon de l'Habitation durable. Elle donne également quelques indications aux futurs porteurs de projet sur les attentes du collège communal et à la vision de la Ville de Mons quant au déploiement de cette typologie particulière de logements sur son territoire.

* * *

On entend par *tiny houses* de petites habitations, fixes ou mobiles, raccordées ou non aux impétrants, qui représentent une alternative résidentielle innovante.

Ces logements compacts, généralement inférieurs à 35 m², se distinguent par une conception optimisée de l'espace, une faible empreinte écologique et une grande modularité.

La présente charte s'applique à l'ensemble des *tiny houses* implantées sur le territoire, qu'elles soient destinées à servir de résidence principale ou qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet à vocation touristique.

Dans les deux cas, les principes énoncés visent à garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement, une qualité architecturale exemplaire, ainsi qu'un respect des normes et des usages collectifs.

La vocation d'usage – permanente ou temporaire – ne dispense donc en rien du respect des critères définis dans ce document.

* * *

Article 1. Localisation et accessibilité

Hormis celles s'inscrivant dans le cadre d'un projet d'agro-tourismes, les *tiny houses* à usage de résidence principale doivent s'implanter dans des contextes géographiques permettant un accès facile et raisonnable aux biens, services et équipements collectifs de base (commerces, écoles, soins de santé, etc.).

Leur implantation devra favoriser les modes de déplacement doux – tels que la marche, le vélo ou l'usage des transports en commun – afin de limiter la dépendance à la voiture individuelle.

Par ailleurs, l'implantation de *tiny houses* sera exclue des centres anciens, en raison de la forte densité bâtie, de la préservation du patrimoine architectural et des contraintes d'intégration urbaine qu'ils imposent.

En revanche, ce type d'habitat sera privilégié en première couronne de développement urbain, là où la transition entre tissu bâti et espaces naturels permet une intégration harmonieuse et d'apporter une réponse alternative et complémentaire aux objectifs de densification de cette zone stratégique.

Dans les couronnes d'urbanisation plus éloignées, une implantation pourra être envisagée au cas par cas, à condition que les caractéristiques locales – notamment l'accessibilité effective aux services de base – soient jugées suffisantes par l'autorité communale.

La localisation d'une *tiny house* ne peut ainsi être envisagée que si elle s'inscrit dans une logique cohérente de proximité, de durabilité et d'intégration territoriale.

Article 2. Implantation.

L'implantation de ces *tiny houses* peut prendre différentes formes. Trois approches répondant à des besoins variés, allant de l'indépendance individuelle à la vie en collectivité, peuvent être identifiées :

- En implantation **isolée**, elle est installée seule sur un terrain, généralement au sein de milieu plus naturel et moins densément habité, offrant autonomie, tranquillité et intimité à ses occupants.
- En implantation **en annexe à un autre bâtiment**, la *tiny house* est placée à proximité d'une habitation principale, servant alors de logement d'appoint pour accueillir des invités, héberger un membre de la famille ou générer un revenu locatif.
- Enfin, dans une implantation **communautaire**, plusieurs *tiny houses* sont regroupées sur un même site, formant un quartier ou un village où les résidents partagent des espaces communs, des services et des valeurs de vie durable et solidaire.

Ces différentes localisations nécessitent des clefs d'analyse différenciées au regard de leurs spécificités.

En toutes hypothèses :

- **L'implantation d'une ou de plusieurs *tiny houses* ne peut entraîner une modification substantielle du relief naturel du sol.**

Le modelage du terrain, les remblais ou les déblais importants sont à proscrire.

Quelle que soit la configuration d'implantation retenue, le projet devra s'adapter au relief existant, qui ne doit pas être perçu comme une contrainte, mais comme une opportunité de conception.

L'intégration topographique devient ainsi un levier de qualité architecturale, paysagère et environnementale. L'habitat devra épouser les formes du site, en veillant à maintenir l'harmonie avec le cadre naturel et à préserver les éléments végétaux existants, dans une logique d'impact minimal et de réversibilité maximale.

- **L'implantation d'une ou de plusieurs *tiny houses* ne peut entraîner une suppression substantielle de modification de la végétation existante sur la parcelle.**

La préservation du couvert végétal constitue un principe fondamental dans l'intégration paysagère de ce type d'habitat.

Les arbres, haies, bosquets ou autres éléments de végétation naturelle doivent être considérés comme des composantes essentielles du site, à conserver et à valoriser autant que possible.

Le système constructif des *tiny houses* privilégiera une pose sur des fondations légères et amovibles telles que des pieux vissés permettant de ne pas imperméabiliser les sols et favorise la réversibilité de l'intervention.

L'abattage d'arbres matures, le remplacement systématique de la flore existante par des aménagements artificiels ou l'implantation qui supposerait une altération excessive de la structure végétale du terrain sont donc à éviter.

Lorsque des adaptations localisées s'avèrent nécessaires, elles devront être dûment justifiées et compensées par des mesures de replantation appropriées, de manière à maintenir ou renforcer la biodiversité du site.

La *tiny house*, par sa vocation même à avoir un impact réduit, doit s'inscrire dans une logique de cohabitation harmonieuse avec son environnement naturel immédiat, en tirant parti de la végétation existante comme élément de confort, d'ombrage, d'intimité et de qualité paysagère.

Particularités en cas d'implantation communautaire :

En cas d'implantation de plusieurs *tiny houses* sur un même site, qu'il s'agisse d'un regroupement à la géométrie plus régulière ou d'une disposition plus fluide et organique, l'enjeu central reste le même : favoriser la proximité entre les habitants, encourager la mutualisation des ressources et des espaces, et créer les conditions propices à l'émergence de relations sociales riches et durables.

Ces choix d'implantation doivent également permettre une insertion paysagère soignée, respectueuse des caractéristiques du site. La forme urbaine retenue ne peut en aucun cas compromettre la qualité du vivre ensemble ; elle doit, au contraire, en être le support actif et inspirant, en structurant des lieux partagés et en évitant la dispersion ou l'isolement des unités d'habitation.

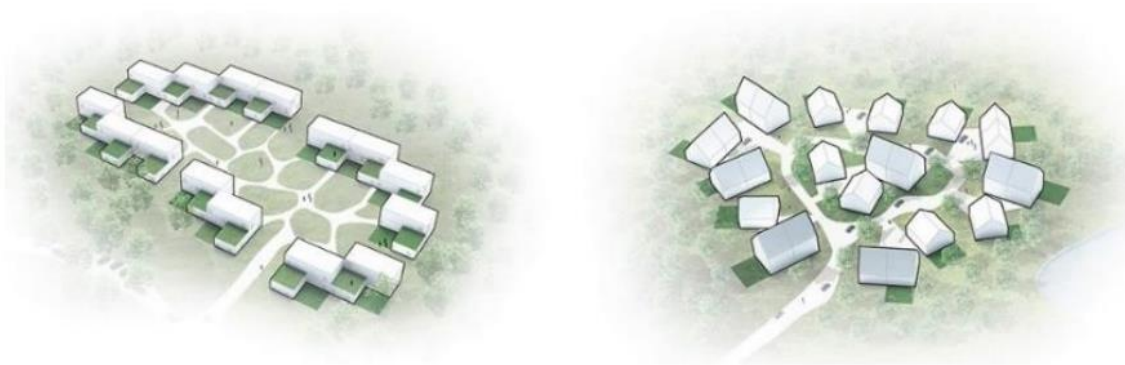


Figure 1 : Principes d'organisation des logements au sein de l'aire de parc habité à faible densité

Source : Karres en Brands Landscape Architecture and Urbanism



Article 3. Réversibilité.

Afin de respecter pleinement l'esprit nomade inhérent au concept de la *tiny house*, il convient d'opter pour un mode d'implantation léger et réversible.

Cette approche vise, d'une part, à maximiser les possibilités de remise en pristin état du site en cas de désinstallation, et d'autre part, d'optimiser la possibilité de déplacement ultérieur du logement, dans une logique de remploi.

Article 4. Intégration paysagère.

L'intégration paysagère de la *tiny house* doit être soigneusement réfléchi en fonction des caractéristiques propres au site d'implantation, qu'il s'agisse de sa topographie, de sa végétation, de son orientation ou de la nature du bâti environnant.

Il convient de privilégier une implantation harmonieuse, qui s'insère naturellement dans le paysage en respectant ses lignes de force, qu'elles soient naturelles (reliefs, couverts végétaux, cours d'eau) ou construites (alignements, perspectives, rythmes architecturaux).

Article 5 Qualité architecturale.

La *tiny house*, bien que de dimensions réduites, doit faire l'objet d'une véritable recherche architecturale. Elle ne peut se contenter d'une solution standardisée.

Au-delà de leur fonction résidentielle, ces habitations doivent être pensées comme des vitrines de l'innovation architecturale contemporaine. Leur conception doit démontrer un véritable parti pris esthétique, une attention portée aux matériaux, aux formes, à la cohérence avec le site d'implantation et à l'impact visuel global.

La Ville encourage dès lors les porteurs de projets à faire preuve de créativité, de rigueur et d'exigence dans la définition de leurs *tiny houses*, afin que celles-ci s'inscrivent comme des exemples de bonnes pratiques, capables de nourrir un imaginaire collectif renouvelé autour de l'habitat léger et durable.

La conception devra apporter une plus-value esthétique et environnementale, tant par sa forme, sa matérialité que par son inscription dans le paysage.

Tous les matériaux de construction peuvent être admis pour la réalisation de *tiny houses*, à condition que leur usage soit justifié par une démarche architecturale cohérente et originale.

Il appartient à l'auteur de projet de démontrer que les matériaux choisis ne relèvent pas d'un simple choix par défaut, mais s'inscrivent dans une réflexion plus large sur l'esthétique, la durabilité, la qualité constructive et l'intégration au site.

Qu'ils soient traditionnels, innovants ou mixtes, les matériaux doivent contribuer à affirmer le caractère singulier du projet, à renforcer son insertion harmonieuse dans l'environnement, et à exprimer une identité architecturale propre.

Quelques exemples :



EPUR Architecture – ALMO SRL – Marchetti SRL



Fritz Tiny Homes - La petite maison Trahanv



Fritz Tiny Homes - La petite maison Trahan



Goran Dominko (Kubico domino arhitekti)





MODUS : Marchetti srl – EPUR Architecture



Kabn Company



Forster Homes

Article 6. Une architecture intérieure optimisée et évolutive

L'intérieur de la *tiny house* est appréhendé comme une mission de design global. Les pièces de vie doivent être conçues de manière modulable afin de permettre l'évolution des usages dans le temps.

L'accent est mis sur des équipements intégrés à l'architecture, sur mesure, permettant de maximiser l'espace disponible et de favoriser l'usage des espaces collectifs et de vie.

Les cloisons, qu'elles soient intérieures ou extérieures, jouent un rôle déterminant dans la conception de logements compacts tels que les *tiny houses*.

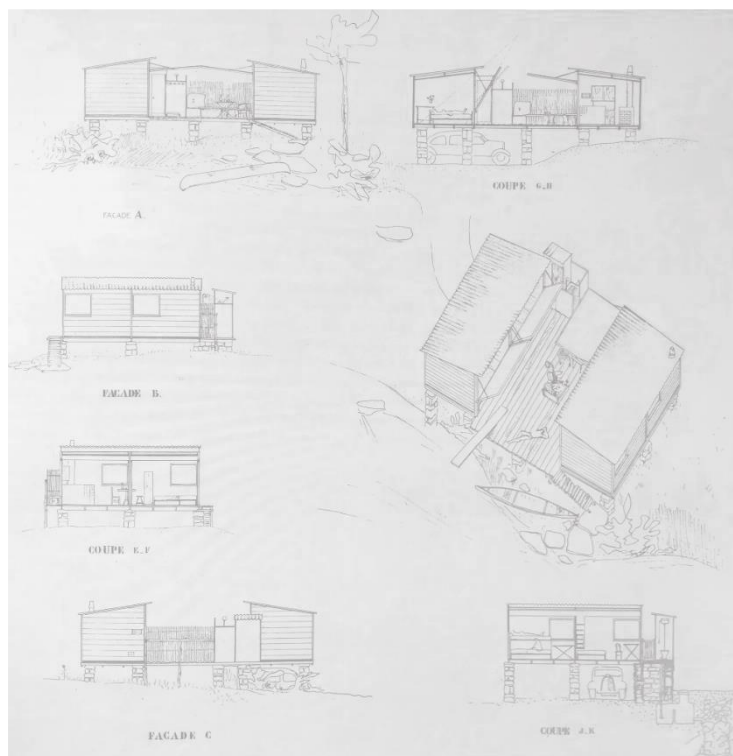
Leur usage, lorsqu'il est réfléchi de manière stratégique, peut considérablement renforcer la modularité et la flexibilité des espaces.

Ainsi, l'intégration de cloisons amovibles, escamotables ou reconfigurables permet d'adapter l'habitat à des usages variés, en fonction des besoins évolutifs de ses occupants — qu'il s'agisse de séparer ponctuellement une chambre, de créer un espace de travail ou d'agrandir une pièce de vie.

Cette adaptabilité doit toutefois s'inscrire dans une démarche architecturale globale, où la fluidité des circulations, la qualité des ambiances, la gestion de la lumière naturelle et des vues sont prises en compte avec rigueur.

Les cloisons ne doivent pas être de simples éléments techniques, mais participer pleinement à l'expression du projet : elles peuvent structurer l'espace sans l'alourdir, révéler des séquences d'usages, ou encore favoriser l'appropriation du logement par ses habitants.

En ce sens, la réflexion sur leur conception et leur mise en œuvre constitue un levier essentiel pour faire de la *tiny house* un habitat innovant, évolutif et confortable, en phase avec les exigences contemporaines en matière de qualité de vie et de flexibilité résidentielle.



La Maison au bord de l'eau - Charlotte Perriand

Article 7. Intégration des éléments techniques

Les *tiny houses*, en tant qu'habitats légers et mobiles, sont souvent équipées de dispositifs techniques spécifiques pour assurer leur autonomie ou leur confort (pompes à chaleur, systèmes de ventilation, climatiseurs, panneaux solaires, etc.). Toutefois, la visibilité excessive de ces équipements peut nuire à l'esthétique globale de l'habitat et à son intégration dans le site.

La présente charte recommande ainsi que la conception architecturale de la *tiny house* anticipe et intègre ces éléments techniques de manière discrète. Il s'agit de privilégier des solutions qui permettent de les dissimuler partiellement ou totalement, sans en compromettre le bon fonctionnement. Par exemple, l'utilisation de coffrages intégrés, de casquettes, ou encore de panneaux coulissants peut permettre de masquer efficacement une unité technique extérieure tout en respectant le style architectural de la *tiny house*.

Lorsque la dissimulation totale n'est pas possible, l'accent doit être mis sur la réduction de leur impact visuel et sonore. Le choix de couleurs neutres, assorties aux teintes dominantes de l'habitat ou de son environnement, ou encore l'orientation stratégique des équipements (vers l'arrière ou en toiture discrète), participe à cette démarche. L'objectif est de ne pas rompre la lecture simple et épurée des formes, souvent caractéristique des *tiny houses*.

Cette exigence d'intégration technique ne relève pas uniquement d'une logique esthétique. Elle traduit aussi une volonté de respect du cadre de vie des riverains et de préservation des qualités paysagères des sites d'accueil.

Article 8. La terrasse, pièce de vie à part entière de l'habitation

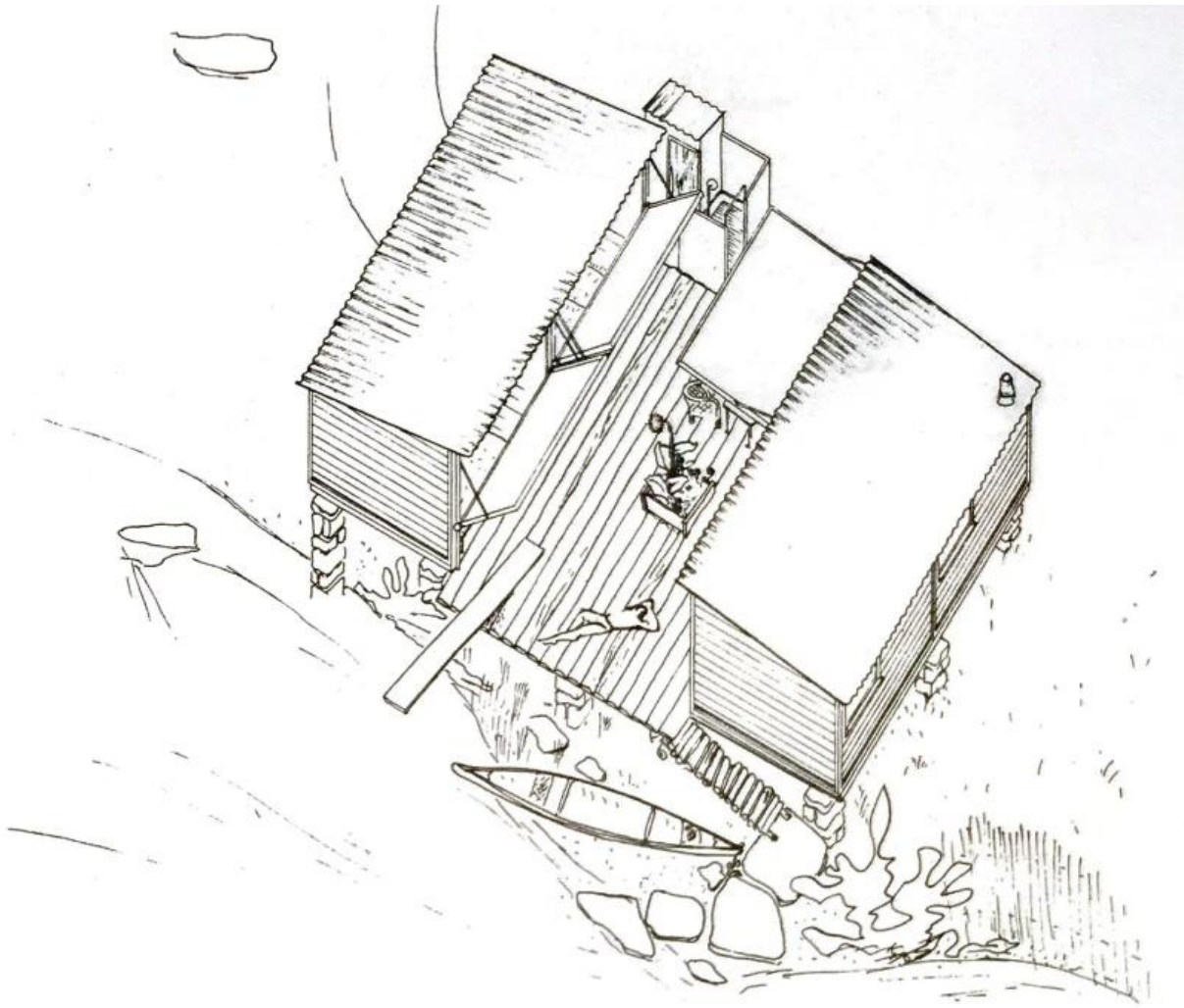
La composante extérieure (notamment la terrasse) est considérée comme une pièce à part entière de l'habitation.

Elle doit être facilement déployable et utilisable, conçue comme un prolongement direct des espaces intérieurs, favorisant les usages quotidiens. Elle constitue un espace de transition essentiel entre l'habitation et son environnement naturel.

Toutefois, cet espace extérieur ne doit pas prendre le pas sur l'espace intérieur et conserver un esprit de sobriété. Dès lors, la présente charte propose que l'espace de terrasse ne soit pas supérieur à 1,5 fois la superficie occupée au sol par la *tiny house*.



La Maison au bord de l'eau - Charlotte Perriand



Article 9. Une habitation minimale, pensée pour l'environnement

La *tiny house* est par essence une habitation minimale, conçue pour réduire son impact écologique. Elle propose un lien direct entre l'espace habité et le site naturel, par une implantation en rez-de-jardin ou en pleine nature, dans le respect de la topographie. Elle assure un accès de plain-pied, quelle que soit la déclivité du terrain, par des aménagements discrets et adaptés.

Les matériaux et la conception doivent être pensés en tenant compte des enjeux bio-climatiques : orientation, inertie thermique, ventilation naturelle, utilisation de ressources renouvelables, etc.

Article 10. Normes de salubrité et obligations réglementaires

Même dans leur singularité, les *tiny houses* restent soumises aux normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité. Elles doivent offrir des conditions de vie dignes, salubres et respectueuses des droits fondamentaux de leurs occupants. Toute installation doit être conforme à la législation en vigueur, tant urbanistique qu'environnementale.

Outre les orientations et recommandations formulées dans la présente charte, il est important de rappeler que l'ensemble des réglementations en vigueur en Wallonie demeure pleinement applicable.

À ce titre, toute implantation de *tiny house* doit respecter les dispositions du Code du Développement Territorial (CoDT), du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, ainsi que l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires et techniques encadrant l'aménagement du territoire, la construction et l'habitat.

La charte ne se substitue en aucun cas à ces textes de référence, mais vise à en compléter l'application en apportant un cadre local cohérent, adapté aux spécificités du territoire communal et aux enjeux particuliers liés à ce type d'habitat.