



## Implantation d'une habitation sur terrain agricole

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai l'occasion d'acheter un terrain agricole d'un hectare planté d'une vigne toujours entretenue et productive. Je voudrais m'y installer en implantant un chalet en bois sur pilotis d'une surface ne dépassant pas 35 m<sup>2</sup>. La loi m'autorise t-elle ceci, sachant que je continuerai la production viticole, en revenus annexes. L'eau par forage et l'électricité par éolienne et/ou panneaux solaires sont aussi dans mon objectif, désireuse d'une vie écologique.

je vous remercie par avance pour votre attention.

dans l'attente de votre réponse,

cordialement,

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

J'ai l'occasion d'acheter un terrain agricole d'un hectare planté d'une vigne toujours entretenue et productive. Je voudrais m'y installer en implantant un chalet en bois sur pilotis d'une surface ne dépassant pas 35 m<sup>2</sup>. La loi m'autorise t-elle ceci, sachant que je continuerai la production viticole, en revenus annexes. L'eau par forage et l'électricité par éolienne et/ou panneaux solaires sont aussi dans mon objectif, désireuse d'une vie écologique.

L'article R. 123-7 du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 relatif aux documents d'urbanisme, prévoit que peuvent être classés en zones agricoles dites zones A des plans locaux d'urbanisme, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il précise que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

En ce qui concerne les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, la jurisprudence administrative a précisé que peuvent être autorisées dans les zones agricoles, sous réserve des dispositions particulières des règlements de zones concernés, les constructions à usage agricole ainsi que les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.

Pour déterminer le lien direct et nécessaire de la construction projetée avec l'activité agricole, la jurisprudence retient plusieurs critères tels que la surface minimum d'installation (cf. C.E. 16 mars 1988, M. et Mme Azoulay) ou la nature de l'activité envisagée.

Ont ainsi été considérés comme des constructions liées à l'activité agricole, un bâtiment affecté en partie à l'habitation d'un viticulteur en raison de sa proximité de la cave viticole et de son aménagement permettant le stockage et la commercialisation des vins (C.E. 15 février 1991, commune d'Arbin), et un chenil (C.E. 16 février 1996, commune de Templeuv).

En conséquence, ce projet est à priori bien réalisable. Toutefois, certaines communes sont plus "dures" que d'autres dans le sens où les critères ne sont en somme, bien fixés par la loi. En outre s'agissant d'une petite exploitation puisque vous ne l'envisagez qu'à titre accessoire, il est possible que l'administration y voit une construction non nécessaire.

Aussi, avant tout achat, il serait judicieux de demander au propriétaire actuel de vous délivrer un certificat d'urbanisme

opérationnel ou alors, de prévoir dans l'acte d'acquisition, une condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire qui vous libérerait complètement dans le cas où celui-ci serait refusé.

Très cordialement.