



Maison d'invités à construire et règles d'urbanisme

Par **CYRILA**, le **08/04/2022** à **23:42**

Bonjour,rrnrnJe suis une personne voulant acquérir un grand terrain sur le territoire de la commune et je viens de me renseigner en mairie sur les règles qui lui me sont applicables (pas très bien saisi).rrnrnActuellement, le jardin de ce terrain est utilisé par un cultivateur pour la pousse d'hortensias. En tant qu'acquéreur potentiel je désire construire une maison d'invités dans le fond du terrain et aménager un terrain de tennis et de basket pour mes enfants. J'apprends que la maison, déjà existante, se situe en zone urbaine mais que le reste du terrain est en zone agricole. Qu'est-ce cela signifie ? Quelles pourraient-être les conséquences sur ses trois projets que j'envisage ?rrnrnMerci beaucoup pour vos propositions.

Par **morobar**, le **09/04/2022** à **09:23**

Bonjour,rrnrnEn outre il va falloir regarder le baiul concernant l'horticulteur de près pour le résilier.

Par **Bibi_retour**, le **11/04/2022** à **09:08**

Bonjour,rrnrnIl est très important de consulter le PLU afin de connaître les règles applicables dans chaque zone. Vous saurez alors ce que vous pouvez faire et ne pas faire.

Par **goofyto8**, le **11/04/2022** à **19:02**

bonsoir,rnrn[quote]rnrnJ'apprends que la maison, déjà existante, se situe en zone urbaine mais que le reste du terrain est en zone agricole. Qu'est-ce cela signifie ? Quelles pourraient-êtr
les conséquences sur ses trois projets que j'envisage ?[/quote]rnrnATTENTION: énorme piège
en cas d'achat de ce bien.rnrnUn conseil n'achetez pas car vous ne pourrez , éventuellement,
obtenir des permis d'agrandissement que pour la maison.rnrnPour le restant du terrain (en
zone agricole) non seulement vous n'obtiendrez aucun permis de construire ou
d'aménagement, mais l'horticulteur a probablement un bail de location (écrit ou verbal) d'une
durée de 9 ans reconductibles.rnrnEt il vous sera très compliqué d'avoir la jouissance de ce
terrain que vous aurez acquis.

Par **nihilscio**, le **11/04/2022** à **19:16**

Bonjour,rnrn[quote]... l'horticulteur a probablement un bail de location (écrit ou verbal) d'une
durée de 9 ans reconductibles.[/quote]rnrnAutrement dit, un bail rural. C'est possible et ce serait
à vérifier. Les petites parcelles sont exclues du statut du fermage, c'est à dire qu'elles peuvent
être louées sans être soumises au régime des baux ruraux. La surface maximale, en générale
de l'ordre d'un hectare, de ces petites parcelles est définie par un arrêté préfectoral.rnrnLes
terrains de tennis et de basket ne sont pas des constructions, ne nécessitent pas
d'autorisation d'urbanisme et peuvent être aménagés sur des terrains situés en zone agricole
à moins que ce ne soit expressément prohibé par le plan local d'urbanisme.rnrnEn revanche,
le projet de construction d'une maison d'amis en fond de terrain situé en zone agricole n'est
pas réalisable.