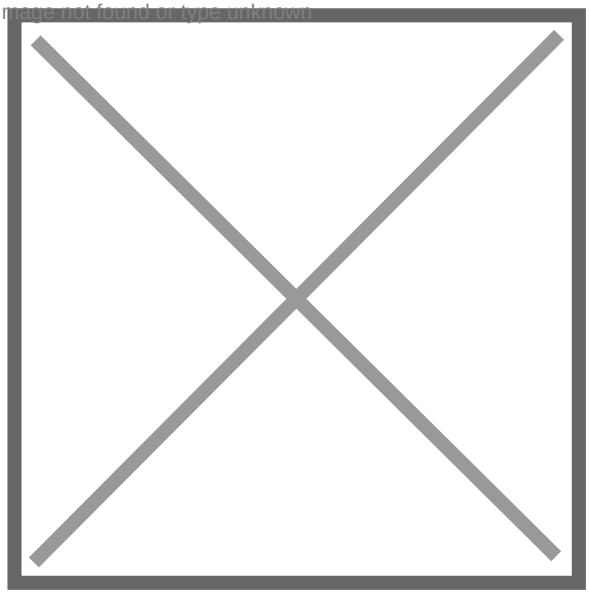
Image not found or type unknown



Maison d'invités à construire et règles d'urbanisme

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

Bonjour,

Je 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).

Actuellement, 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 ?

Merci beaucoup pour vos propositions.

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

Bonjour,

En 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,

Il est très important de consulter le PLU afin de connaitre 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,

[quote]
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 ?[/quote]

ATTENTION: énorme piège en cas d'achat de ce bien.

Un conseil n'achetez pas car vous ne pourrez , éventuellement, obtenir des permis d'agrandissement que pour la maison.

Pour 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.

Et 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,

[quote]... l'horticulteur a probablement un bail de location (écrit ou verbal) d'une durée de 9 ans reconductibles.[/quote]
Autrement 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.

Les 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.

En revanche, le projet de construction d'une maison d'amis en fond de terrain situé en zone agricole n'est pas réalisable.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés