



Espaces boisés zone N (Naturelle)

Par Garrigues

Bonjour,

Afin de contenir l'urbanisation, le PLUi classera mes parcelles en Espaces Boisés Zone N (naturelle).

A quel stade connaissons les dispositions applicables pour la desserte automobile de nos parcelles ? Peuvent-elles être enclavées ?

Lors de l'enquête publique comment intervenir ?

Dois-je demander au service de Publicité Foncière l'existence de servitude légale de passage pour cause d'enclave.

Merci

Par Henriri

Hello !

Remarques :

- Garrigues, cette perspective de classement ne va pas "enclaver" vos parcelles. Leurs voies d'accès actuelles continueront d'exister. Vous pourrez vous en servir pour accéder à vos parcelles (les entretenir y compris avec droit de coupe plus ou moins limité, fort probable interdiction de construire mais droit de rénover une bâtisse existante, déposer et utiliser un mobile-home pour vous ou le louer tant qu'il garde ses roues...).

- Pour ce qui est d'aborder l'enquête publique, documentez-vous bien sur la réglementation PLUi-Espace-Boisé-Zone-N sur internet (y compris sur les possibilités d'inflexion de l'enquête, voire de contestation du PLU adopté...). Concertez-vous aussi avec d'autres parties intéressées...

Exemples de ressources :

[url=http://outil2amenagement.cerema.fr/le-plan-local-d-urbanisme-plu-plui-r37.html]http://outil2amenagement.cerema.fr/le-plan-local-d-urbanisme-plu-plui-r37.html[/url]

[url=https://plu-en-ligne.com/le-plan-local-urbanisme/zone-n-2/]https://plu-en-ligne.com/le-plan-local-urbanisme/zone-n-2[/url]

[url=https://droitsurterrain.com/espace-boise-classe/]https://droitsurterrain.com/espace-boise-classe[/url]

Mais un tel classement c'est évidemment une restriction d'intérêts individuels au profit de l'intérêt général. A+

Par Garrigues

Merci Henriri,

Ces parcelles sont mon dernier lien avec ma région d'origine,

Je les ai transmises à mon enfant pour ses enfants.

9000 m² en friches. Mes voisins de parcelles ne sont pas motivés pour intervenir. Malgré mon isolement je ne baisse pas les bras. A long terme l'Orientation d'Aménagement de Programmation peut évoluer

Encore merci pour votre soutien.

Par Henriri

PS : si c'est votre enfant qui est le propriétaire, c'est lui qui devra agir...

Par Garrigues

Bonjour,

Deux de nos parcelles seront contiguës avec cinq parcelles du futur lotissement (s'il se réalise). Le lotisseur implantera des clôtures et pérennisera le talus par une étroite trame végétale.

Pourrais-je conserver un lien avec nos terrains en acquérant l'une des parcelles limitrophes du lotissement pour y construire une maison basique ?

Par Henriri

Hello !

Vous vous inquiétiez des effets d'un futur nouveau PLU classant "vos" parcelles en Espaces Boisés Zone N, puis ces parcelles sont celles de votre enfant, maintenant vous semblez en avoir encore et voulez même en acquérir une nouvelle dans un lotissement à construire que vous sortez du chapeau, alors qu'un classement N est sensé bloquer toute construction... Désolé mais votre problématique n'est pas très claire.

Par Garrigues

Bonjour Henriri,

Les parcelles classées en EBC Zone N sont destinées à contenir l'urbanisation et inconstructibles. Je ne pourrai rien y changer.

Faire construire en SCPI une maisonnette avec mon enfant, en achetant au lotisseur une parcelle limitrophe à l'intérieur du lotissement, serait mon dernier lien avec ma Commune de coeur. Il me reste à me documenter

Par Henriri

(suite)

Donc en fait Garrigues vous ne vous inquiétez plus des parcelles de votre enfant, mais vous avez 2 projets dans cette commune qui vous est chère :

1- Acheter et habiter une maisonnette existante, bientôt incluse dans une zone N du prochain PLU, que vous pourrez entretenir mais pas agrandir...

2- Et/ou acheter un terrain dans un lotissement proche des parcelles de votre enfant, mais hors de cette zone N, pour y construire une maisonnette...

A part la prétendue interdiction d'habiter la maisonnette 1 (à justifier !), les deux sont possibles... Alors quelle est votre problématique juridique ?

A+

Par Garrigues

Henriri, Dans nos garrigues, il n'y a ni capitelle, ni yourte pour m'abriter. Je possède, là-bas, juste une concession perpétuelle au cimetière, je suis pas pressée.

Plus sérieusement, ma problématique juridique, c'est trouver le bon argument, lors de l'enquête publique, même si je ne réussis pas à fédérer nos voisins de parcelles.

La maisonnette, c'est pour ne pas lâcher mes origines.

Par Henriri

(suite)

Ah ok. Alors le détour par les projets 1 et 2 ne servait rien, on les oublie.

Vous revenez à vos inquiétudes à propos des conséquences possibles d'un nouveau PLU sur les parcelles boisées de votre enfant (votre message initial)... J'en reste donc à ma réponse d'hier matin.

Bonne fin de journée Garrigues.

Par Garrigues

Bonjour,

Malgré mes recherches sur le net, je ne trouve pas de réponse à ces trois questions

Le classement en EBC, Zone Naturelle, oblige t'il la commune à réaliser les travaux de végétalisation évoqué dans l'élaboration du PLUI ?

Si oui, dans quel délai ?

Si ces travaux ne sont pas fait dans les délais impartis, comment se déroule la rétrocession des terrains ?

Merci

Par Henriri

Hello !

Garrigues votre questionnement est un peu "girouette". Il n'est donc plus question d'enclavement de parcelles boisées ou d'achat dans un lotissement par exemple, mais maintenant de végétalisation à charge de la commune au titre du PLUI...

Mes remarques :

- C'est du PLUI dont vous évoquiez l'enquête publique préalable qu'il s'agit ? Est-il donc entériné et applicable maintenant ?
- S'il prévoit une certaine végétalisation à charge de la commune ET des zones boisées N, pourquoi voulez-vous que ce soit ce classement qui impose cette végétalisation ? A vous lire c'est tout simplement le PLUI qui la prévoit. Mais quel est votre souci en terme de végétalisation "obligée"....
- Quels terrains doivent-ils être végétalisés vous concernant plus ou moins ? Probablement pas les zones boisées N puisqu'elles sont boisées...
- Du côté du délai il suffit de lire le PLUI pour voir si et quel délai est prévu. Comment imaginez-vous qu'on puisse le deviner sinon ?
- Et qu'est-ce que cette histoire de rétrocession de terrains ? Et quels terrains ?

Tout cela me semble un peu confus. A+

Par Garrigues

Désolée, pour mon manque de concision.

En 2019, l'approbation du PLU à déclassé deux de nos parcelles AU2, pour affecter ce ténement en Emplacements Réservés,

Afin de restreindre les possibilités de construire, Le plan de zonage du PLUI 2022 reclassera nos parcelles en Espaces Boisés Classés (sans arbre) en Zone N (naturelle).Actuellement ces terrains sont en en friche,une coulée verte sera aménagée plus tard par la Commune.

La réalisation du lotissement contiguë à nos parcelles, est soumise à la finalisation d'un premier lotissement au sud de la Commune

Actuellement, la terre agricole de la Commune représente 94,5%, alors que la zone urbanisée ne représente que 5 %.

Ce changement de zonage, d'un périmètre surdimensionné intégrera la classification totale de 17 parcelles. Quel sera le cheminement dans cette zone ?

Le coefficient biotique de la commune est suffisamment élevé. Le coût de ce projet éventuel sera excessif, par rapport à l'intérêt qu'il représente.

Le classement en EBC oblige t'il la commune à réaliser les travaux de végétalisation ?

Si oui, dans quel délai ? l'OAP mentionne plus tard.

Si ces travaux ne sont pas fait dans les délais impartis, comment se passe la rétrocession des terrains.

Nous souhaitons simplement conserver nos terrains.