



Espaces boisés classés zone N (Naturelle)

Par Maquis

Bonjour,

Le Conseil Communautaire a délibéré l'instauration du droit de préemption urbain pour l'ensemble des communes. Nos parcelles, Espaces Boisés Classés, situées en bordure d'un futur lotissement conserveront ce classement, sans être préemptées. Quelles seraient nos obligations en ce qui concerne leur entretien, si la Mairie créait la frange paysagère évoquée dans l'O.A. P. ? La classification de nos parcelles, maquis et garrigue, est essentiellement destinée à contenir l'urbanisation sans certitude que l'aménagement du lotissement se réalise ? Quelles sont les éventualités ?
Merci.

Par AGeorges

Bonjour Maquis,

La lecture du Code de l'Urbanisme, article L.113-2 tendrait à faire dire que vos obligations seraient plus du côté du NE PAS FAIRE que de l'inverse.

Maquis vous êtes, maquis vous resterez.

Mais c'est comme tout, il y a des exceptions. l'article cité en liste quelques-unes.

Il y aurait à débattre sur le reste de votre exposé, mais ce n'est pas votre question (par exemple l'absence de préemption communale ne vous libère pas de celle de la SAFER).

Par Maquis

Merci AGeorges

La SAFER exerce son droit de préemption lors des successions, nous n'envisageons pas de vendre.
Dans ce secteur plus de la moitié des vignes arrachées sont en végétation spontanée.

Par LaChaumerande

Bonjour

La SAFER exerce son droit de préemption lors des successions, nous n'envisageons pas de vendre. La SAFER n'exerce son droit de préemption que si vente, en cas de succession ou pas. Exit la SAFER.

Par AGeorges

RE,

Merci à la Chaumerande pour la précision. J'allais le dire.

Il reste le niveau département (?) et les zones sensibles.

Mais le mot préemption, de façon générale, ne concerne que le droit d'acheter avant les autres.
Si vous n'avez pas l'intention de vendre, vous n'aviez pas utilité de préciser votre "sans être préemptées".

Par Maquis

Merci également à Chaumerande,

Ces parcelles sont situées dans l'Hérault.

Je redoutais que le PLUI permette à la Commune de les préempter, afin d'effectuer des plantations d'arbustes méditerranéens.

L'instauration du PLUI fige les DPU ou évolue ? Nos parcelles resteront végétalisées en marquis et garrigue ? Il n'y aura aucune intervention ?

Par Al Bundy

Bonjour,

Je ne comprends pas le lien que vous faites entre la préservation de la végétation de votre terrain et une éventuelle préemption du maire.

Tant que vous ne mettez pas en vente le maire ne peut rien préempter.

Par ailleurs, pourquoi préempter votre terrain uniquement pour procéder à des plantations ? J'ose espérer que cet édile a d'autres chats à fouetter.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous vous interrogez sur ce en quoi un droit de préemption urbain (DPU) nouvellement institué peut vous concerner. Vous pouvez observer tout d'abord que la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) : les décisions de préempter se prennent désormais au niveau intercommunautaire et non plus seulement communal.

Mais surtout, ce DPU ne vous concerne pas directement puisque vos terrains se situent hors des zones urbanisées et donc hors du périmètre du DPU.

De toute façon, le droit de préemption ne modifie pas le plan d'urbanisme qui lui-même ne crée d'obligations particulières en matière d'entretien. Un plan d'urbanisme vise essentiellement à réglementer les aménagements et les constructions. Les obligations d'entretien résultent d'autres textes, le code forestier notamment qui instaure une obligation de débroussaillage.

Cela dit, les décisions prises sont certainement cohérentes et s'inscrivent dans une politique générale définie dans les OAP. Puisque celles-ci prévoient une frange paysagère, il est tout à fait possible que la commune ou l'inter-communalité use de son droit de préemption dans le but de la réaliser. Mais, comme vos terrains ne sont pas inclus dans le périmètre du DPU, ils ne pourront être préemptés sur le fondement du DPU en cas de vente. Il existe toutefois d'autres droits de préemption.

Selon la politique définie, priorité peut être donnée à l'extension de l'urbanisation ce qui serait favorable au projet de lotissement que vous évoquez ou, à l'inverse, à la protection des espaces naturels ce qui tendrait à s'opposer à un lotissement.

Enfin, le droit de préemption urbain est généralisé sur presque toutes les communes. Mais ce n'est pas parce que la commune ou l'intercommunalité l'ont institué que tout bien mis en vente est systématiquement préempté, loin de là. Pour savoir quelles sont les probabilités de préemption sur un bien en particulier, il faut connaître les intentions de la municipalité et pour cela interroger les élus.

Par Maquis

Un grand merci pour ces compléments d'informations.

J'avais retenu la réponse du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique concernant la ZAC limitrophe. "La commune souhaite qu'une frange verte soit petit à petit constituée".

J'attends la réalisation du lotissement en projet qui sera adossé à nos parcelles.