



Certificat d'urbanisme

Par Patoune29

Messieurs,

Propriétaire d'un terrain à L'île de Ré, je souhaite le vendre n'ayant plus de famille proche sur place.

Après la tempête Xynthia en 2010 la mairie m'a accordé un certificat d'urbanisme en 2015 , mais la Préfecture s'y est opposé. Le terrain se situe en zone urbaine et il n'y a eut aucune inondation.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été approuvé par les 10 communes de l'île de Ré en février 2018.

Après maintes recherches, mon terrain se trouve en zone RS3 soumise à l'aléa submersion à court et long terme. Sur le PPRN il est indiqué que cette zone est en règle général non constructible.

Après avoir lu le Plan d'Occupation des Sols (POS) modifié en octobre 2020, le terrain se situe en zone constructible.

Il est bien noté sur le POS, sont autorisées les constructions à usage d'habitation.

Quel document prévaut, le PPRN ou le POS ?

Des constructions autour de mon terrain se font.

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique (article L.562-4 du code de l'environnement), et à ce titre il s'impose donc au PLU auquel il doit être annexé (art. L.152-7 du code de l'urbanisme).

Par Patoune29

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.

A présent, puisque à la lecture du plan des risques naturels le terrain est devenu inconstructible, comment faire pour obtenir une compensation financière par rapport à ce terrain qui appartenait à mes parents depuis 1960. Terrain viabilisé en partie, puisque nous y venions en vacances. L'électricité est à raccorder (un poteau est en face du terrain.

A qui la demander et comment se calcul cette compensation ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement