



**PRÉFÈTE
DU GARD**

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de Crespian

dossier n° CUb 030 098 23 N0003

date de dépôt : 20 mars 2023
demandeur : SAS OPUS Développement,
représenté par Monsieur CLAUZEL Alain
pour : lotissement de 3 lots à bâtir, sans
espaces communs (1000 m² / lot)
adresse terrain : CHEM des Prés, à Crespian
(30260)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération non réalisable

La maire de Crespian,

Vu la demande présentée le 20 mars 2023 par SAS OPUS Développement, représenté par CLAUZEL Alain demeurant 31 AV de Castelnau, Montpellier (34000), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 0-0A-733
- situé Chemin des Prés
30260 Crespian

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un lotissement de 3 lots à bâtir, sans espaces communs (1000 m² / lot) ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan de prévention des risques d'inondation du Moyen Vidourle approuvé le 03/07/2008 ;

Considérant les dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme qui précise qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ;

Considérant qu'en application de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme, peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

2° bis Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ;

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'une opération consistant en un lotissement de 3 lots à bâtir, sans espaces communs ;

Considérant que le terrain se situe dans un espace naturel limitrophe au nord d'une zone bâtie, diffuse, où sont implantées 8 constructions sur une superficie de 2,9 hectares ;

Considérant que le terrain ne peut pas être regardé comme situé dans une partie urbanisée de la commune, compte-tenu de la faible densité de constructions et de l'absence d'espaces publics aménagés et structurants ;

Considérant en conséquence que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet ne relève pas des exceptions listées à l'article L.111-4 du code de l'urbanisme ;

Considérant que par ces faits, le projet ne respecte pas les dispositions législatives et réglementaires applicables ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 20/05/2023 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 20/05/2023, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. **Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-3 à L.111-5 , art. L.111.6 à L.111-10 , art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique ;
Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Oui		

Article 4

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 20/05/2023.

Fait, A Crespian
Le 10 JUIL. 2023

La maire,



Pascale VANDAMME

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.