

COMMUNE COURNON-D'AUVERGNE	SURSIS A STATUER DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
---	---

U 2022/008

RECU A LA PREFECTURE DU PUY-DE-DOME LE 7 JAN. 2022		REFERENCE DU DOSSIER
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		
Déposée le :	18 décembre 2020	N° PC 063 124 20G0051 N° AT 063124 20 G0072 à 81
Modifiée et complétée le :	26 janvier 2021, 23 mars 2021, 07 mai 2021 et le 29 juillet 2021	
Par :	SAS 3J	Surface de plancher créée 16 886 m²
Représentée par :	Monsieur Jean-Philippe REY	
Demeurant :	13 rue de Sarliève 63800 COURNON-D'AUVERGNE	
Sur un terrain sis :	Sarliève	
Objet de la demande :	Nouvelle construction : Création d'une zone de loisirs Urban Village	Destination : Commerce et activités de service

Le Maire :

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles :

- L.421.1 et suivants et R.421.1 et suivants relatifs aux diverses autorisations et déclarations préalables,
- L153-11 et L.424-1 relatif au sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions et d'installations,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2018, mis à jour en date des 04 avril 2019, 06 décembre 2019, 11 juin 2020, modifié le 28 mai 2021 et notamment le règlement de la zone 1AUA et N,

VU l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la présente demande d'autorisation le 18 décembre 2020,

VU les pièces modificatives et complémentaires reçues les 26 janvier 2021, 23 mars 2021, 07 mai 2021 et le 29 juillet 2021,

VU l'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22 février 2021,

VU l'avis favorable d'ENEDIS, gestionnaire du réseau électrique, en date du 12 mars 2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions de Clermont Auvergne Métropole, direction de la collecte des déchets, en date du 25 mars 2021,

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE), relatif à l'évaluation environnementale, en date du 27 avril 2021,

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service régional de l'archéologie en date du 02 mars 2021,

VU l'arrêté préfectoral portant modification de consistance de projet en date 06 mai 2021,

VU l'avis du PETR du Grand Clermont, chargé du suivi du SCOT, en date du 18 mai 2021,

VU les avis favorables avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 26 mai 2021,

VU les avis favorables avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale pour la sécurité et les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public en date du 23 février 2021 et du 27 mai 2021,

VU le mémoire en réponse de la SAS-3J à l'avis de la MRAE, en date du 9 juin 2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions de Clermont Auvergne Métropole, Direction du cycle de l'eau, en date du 09 août 2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions de Clermont Auvergne Métropole, service gestionnaire de la voirie, en date du 30 août 2021,

VU l'avis favorable assorti de réserves de Monsieur le commissaire enquêteur en date du 20 novembre 2021 à l'issue de l'enquête publique réalisée du 06 septembre 2021 au 07 octobre 2021,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 4 mai 2018, modifiée le 02 avril 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil métropolitain, le 17 décembre 2021 conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L 153-11 alinéa 3, « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L 424-1, sur les demandes d'autorisations concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables » (PADD),

CONSIDERANT que le débat sur les orientations du PADD métropolitain s'est déroulé le 17 décembre 2021 et que les orientations traduisent un état suffisamment avancé du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour qu'il puisse être établi que le projet présenté est de nature à y porter atteinte,

CONSIDERANT que le « fil conducteur 2 » du PADD de la métropole prévoit la recherche d'interactions entre ville, nature et agriculture avec un développement urbain qui maîtrise son extension sur les espaces agricoles et naturels et une préservation des espaces agri-naturels nécessaire face aux aléas climatiques, aux pollutions et à la raréfaction des ressources,

CONSIDERANT que l'objectif 2 du PADD prévoit que le déploiement des politiques culturelles et sportives métropolitaines doit s'appuyer sur un maillage territorial d'équipements structurants et polyvalents s'inscrivant dans une logique de proximité et de renforcement des centralités,

CONSIDERANT que l'objectif 4 du PADD de la métropole vise à réduire le rythme d'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain, la reconquête des friches et la limitation de l'étalement urbain.

Il fait en outre un focus sur l'objectif du PLUi de réduire de 50 % du rythme de l'artificialisation en extension urbaine sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (20 hectares par an en moyenne à l'horizon 2035). Dans ce cadre, le PADD encadre la localisation des secteurs d'extension urbaine potentiels selon leur impact sur la trame verte et bleue, les activités agricoles, les paysages, la présence de risques et nuisances, leur proximité aux équipements, aux centralités et services en mobilité, un principe de continuité avec l'urbanisation existante et les besoins en termes de développement économique, résidentiel ou d'équipements aux échelles métropolitaines et communales, en hiérarchisant les temporalités et priorités des aménagements,

CONSIDERANT que face à la raréfaction du foncier économique et dans la perspective d'une moindre artificialisation des sols, l'objectif 3 du PADD prévoit de donner la priorité au développement du commerce et des activités tertiaires dans les tissus urbains existants et les centralités, limitant ainsi le commerce de périphérie,

CONSIDERANT que dans le cadre d'une stratégie de moindre artificialisation des sols et de prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles, l'objectif 5 du PADD vise explicitement l'aménagement de la zone d'activités Sarliève Nord et la valorisation agricole et paysagère du surplus de la plaine de Sarliève, encourageant ainsi une redélimitation des surfaces dédiées aux activités sur le Parc de développement Stratégique (PDS) Sarliève Sud,

CONSIDERANT que l'objectif 9 du PADD définit des orientations en matière agricole et alimentaire avec notamment la mise en œuvre d'une ceinture verte métropolitaine nécessitant la définition de zones agricoles stratégiques au contact de l'urbanisation, à la faveur d'une agriculture de proximité (viticulture, maraîchage, ...) et d'excellence (nutrition, santé, agroalimentaires, ...),

CONSIDERANT que le projet présenté par la SAS 3J est implanté sur la plaine de Sarliève Sud, espace agricole de Limagne, dans l'emprise du PDS Sarliève sud,

CONSIDERANT que le projet porte sur un terrain d'assiette de 27,5 hectares, dont environ 11 hectares sont concernés par les aménagements, la surface restante étant dévolue au maintien de l'activité agricole en raison du risque d'inondation grevant cet espace (PPRNI approuvé le 8 juillet 2016),

CONSIDERANT que le projet comprend la création d'équipements commerciaux de loisirs, de sports et de bien être ainsi que des espaces de restauration, des magasins, des bureaux et un hôtel, répartis dans 21 bâtiments représentant une surface de plancher d'environ 30 000 m²,

CONSIDERANT que compte tenu de son ampleur, le projet est découpé en trois phases successives et que la présente demande concerne la phase 1 sur une emprise foncière de 65 337 m² avec la réalisation d'un ensemble de 11 bâtiments, développant 16 886 m² de surface de plancher,

CONSIDERANT que du fait de son implantation, de sa destination et de son ampleur, le projet est en contradiction avec les objectifs du PADD et notamment de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des terres agricoles, de limitation des développements tertiaires et commerciaux dans les zones d'activités périphériques, de redélimitation des surfaces et de vocation du PDS Sarliève Sud, de maillage et de polyvalence des équipements sportifs structurants,

CONSIDERANT de ce fait que le projet présenté de par sa situation, sa destination et sa volumétrie n'est pas compatible avec les orientations du PADD et est donc de nature à compromettre voire à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

ARRÊTE

Article 1 :

Un SURSIS A STATUER est opposé au permis de construire pour une durée de **DEUX ANS**.

Article 2 :

Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans. A l'expiration de ce délai, et au plus tard dans les deux mois suivants cette expiration, le demandeur peut confirmer le maintien de sa demande. Dans ce cas, une décision sera prise par l'autorité compétente dans un délai de deux mois suivants la confirmation.

Article 3 :

Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au représentant de l'Etat, dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à Cournon-d'Auvergne,

Le 12 janvier 2022

Le Maire,

François RAÏSE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales en date du 13 janvier 2022

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur (s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de cette décision. A cet effet, il(s) peut (peuvent) saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).