

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-huit juin, le Conseil Municipal de la commune de Saint Saturnin, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Franck TALEB.

Nombre de
conseillers :

en exercice 15
présents 10
votants 13

Etaient également présents : Pierre POULY - Denis COSTES – Mickaël COURET – Maryline LAMBLOT - Marie-Paule FLORET – Maité BARBECOT - Rodolphe RAYNARD - Florence FOURNIER – Frédéric BAILLY.

Excusés : Elise JARTON-COUDOUR (pouvoir à Florence FOURNIER) - Arlette GENDRONNEAU (pouvoir à Franck TALEB) - Sébastien YEPES (pouvoir à Pierre POULY)

Absents : Didier Brulé – Christian PAILLOUX.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 13 juin 2025.

A été élu secrétaire : Pierre POULY.

OBJET**AVIS SUR LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUi) DE MOND'ARVERNE COMMUNAUTE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment la sous-section 3 relative à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) encadré par les articles L153-14 à L153-18 et R153-3 à R153-6,

Vu l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme qui dispose que :

Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont,

Vu la délibération n°18-015 en date du 25 janvier 2018, par laquelle Mond'Arverne Communauté a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont le travail de définition des ambitions territoriales de développement a été amorcé par l'étude du Projet de Territoire conduite en amont du document d'urbanisme.

Vu la délibération n°23-100 en date du 31 août 2023, par laquelle Mond'Arverne Communauté a décidé d'un premier arrêt du PLUi,

Vu la délibération n°24-020 en date du 22 février 2024 approuvant l'interruption de la procédure d'approbation et la reprise de l'élaboration du PLUi à partir du PADD, ainsi que la reprise de la concertation ont été adoptés,

Vu la délibération n°25-050 en date du 24 avril 2025, arrêtant le projet de PLUi et tirant simultanément le bilan de la concertation en application de l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu le projet de PLUi arrêté et notifié aux communes principales dispositions relatives aux OAP, aux communes concernent la commune,

Les communes membres disposent alors de 3 mois à compter de cet arrêté pour exprimer leur avis sur le projet de PLUi et émettre d'éventuelles demandes de modifications.

Vu les documents constitutifs du projet de PLUi,

CONSIDERANT que la commune de SAINT-SATURNIN a été intégrée dans un « Pôle de Vie » avec les communes de SAINT-AMANT-TALLENDE et de TALLENDE.

CONSIDERANT qu'au regard de la consommation d'ENAF visée de 49% à l'échelle de Mond'Arvenne Communauté, la répartition de cette consommation s'est faite selon l'armature territoriale constituée des 3 strates (les pôles de vie, les pôles de proximité et les communes rurales).

CONSIDERANT que le Tome 1-3 du Rapport de présentation (p. 45-46) fait état d'une proposition de répartition de 16,09 ha par types de communes pour les Pôles de Vie, soit 16,09 ha pour SAINT-SATURNIN, SAINT-AMANT-TALLENDE et TALLENDE.

CONSIDERANT que le bilan des besoins en logement du PADD (p.28) et le nombre de logements prévu au règlement graphique fait état d'une production très importante des communes de SAINT-AMANT-TALLENDE et TALLENDE, au contraire de la commune de SAINT-SATURNIN comme suit :

- SAINT-AMANT-TALLENDE : 172 logements au PADD contre 135 logements au plan de zonage, soit 37 logements à réaliser
- TALLENDE : 172 logements au PADD contre 192 logements au plan de zonage, soit 20 logements en trop
- SAINT-SATURNIN : 172 logements au PADD contre 70 logements au plan de zonage, soit 102 logements à réaliser

CONSIDERANT que le Tome 1-3 du Rapport de présentation (p. 48-49) fait état de l'objectif du PADD de consommation d'ENAF à hauteur de 5,36 ha pour chacune de ces trois communes.

CONSIDERANT que le Tome 1-3 du Rapport de présentation (p. 48-49) fait état d'une consommation d'ENAF qui est très défavorable à la commune de SAINT-SATURNIN, au détriment des communes de SAINT-AMANT-TALLENDE et TALLENDE :

- SAINT-AMANT-TALLENDE : 4,80 ha d'ENAF consommés pour 5,36 ha fixés par le PADD
- TALLENDE : 4,67 ha d'ENAF consommés pour 5,36 ha fixés par le PADD
- SAINT-SATURNIN : 2,60 ha d'ENAF consommés pour 5,36 ha fixés par le PADD

CONSIDERANT que la consommation d'ENAF autorisée par le futur PLUi pour la commune de SAINT-SATURNIN est bien en deçà de ce qui est autorisée par le PADD.

CONSIDERANT que la consommation d'ENAF autorisée par le PLUi pour les communes du Pôle de vie SAINT-AMANT-TALLENDE, TALLENDE et SAINT-SATURNIN est manifestement déséquilibrée entre celles-ci.

CONSIDERANT que ce déséquilibre est d'autant plus important que la commune de SAINT-SATURNIN est la commune ayant le moins consommé d'ENAF ces dernières années, au contraire des communes de TALLENDE.

CONSIDERANT que la mutualisation de la consommation d'ENAF entre les communes d'un même Pôle de Vie a pour conséquence de rompre l'égalité entre les différentes collectivités territoriales le composant.

CONSIDERANT que l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme fixé par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est un objectif national qui ne peut être décliné au niveau local en imposant une mutualisation de la consommation d'ENAF.

CONSIDERANT que le projet de PLUI de Mond'Arverne Communauté affecte défavorablement les possibilités de constructibilité de la commune de SAINT-SATURNIN et par suite, son attractivité.

CONSIDERANT que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborées sur la commune de SAINT-SATURNIN ne correspondent pas aux objectifs fixés par la commune de SAINT-SATURNIN.

CONSIDERANT que le règlement écrit du futur PLUi comprend des dispositions qui sont en contradiction avec les objectifs nationaux et locaux de densification, ainsi qu'avec les objectifs fixés par la commune de SAINT-SATURNIN.

La Commune de SAINT-SATURNIN, après avoir étudié les documents, émet l'avis suivant :

1. Concernant les dispositions graphiques

a. Le refus de procéder à des changements de zonages en raison de l'AVAP

La Commune de SAINT-SATURNIN tient à rappeler qu'elle s'est particulièrement mobilisée dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUi.

A cet égard, elle a formulé des propositions tenant à la répartition des zones constructibles sur son territoire, afin de permettre le développement de certaines zones, tout en procédant à une compensation en classant en zone US.

Il a toutefois été répondu que les terrains destinés à la compensation étaient définis dans l'AVAP de Saint-Saturnin comme des espaces verts remarquables ou des parcs d'agrément remarquables.

Toutefois, il est constant que les ZPPAUP, remplacés par les AVAP, elles-mêmes remplacées par les SPR sont seulement dans un rapport de compatibilité avec le PLU.

Or, il est constant que les dispositions d'une AVAP, bien qu'annexées au PLAN comme servitudes d'utilité publiques ne sont pas aux nombres des règles au regard desquelles doit être appréciée la légalité du PLU (CE, 26 sept. 2021, n° 444673, concl. Domingo).

Par conséquent, le refus de prendre en compte les modifications de zonage sollicitées par la commune de SAINT-SATURNIN au motif que celles-ci contreviennent, par principe, à l'AVAP est injustifié.

b. Le refus de procéder à la création d'une zone touristique nature

La commune de SAINT-SATURNIN est une commune touristique qui fait face à un manque d'offre d'hébergements touristiques.

En conséquence, la commune de SAINT-SATURNIN souhaite porter un projet de zone naturelle touristique à l'Ouest du territoire de la parcelle cadastrée section YA n° 4 – « La Prada ».

Cette zone était initialement classée en zone N, sans EBC, afin de permettre, après ajustements, la réalisation de ce projet touristique, permettant d'offrir un hébergement touristique respectueux de l'environnement et des paysages.

Par ailleurs, un projet a été élaboré par les services de MOND'ARVENNE, favorables au projet tout en alertant la commune de SAINT-SATURNIN sur le raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, que la commune a assuré prendre à sa charge.

Il s'avère que ce projet n'a finalement pas été présenté par les services de MOND'ARVENNE, et par suite, pas retenu, sans même que la commune de SAINT-SATURNIN n'en soit informée en amont.

En conséquence, le zonage retenu est incompatible avec la réalisation de tout projet touristique sur la commune et ce, au détriment de l'attractivité touristique de la commune de SAINT-SATURNIN.

Zonage initial du projet de PLUi (YA 4)	Accord pour le projet touristique	Zonage retenu
	Echanges juin 2023 entre la commune de SAINT-SATURNIN et MOND'ARVENNE	

La commune de SAINT-SATURNIN entend donc s'opposer au zonage retenu dès lors qu'il ne correspond pas à ses demandes, validées par les services de MOND'ARVENNE, et dont l'absence de réalisation ne réside que dans le défaut de présentation du projet pour validation.

2. Concernant les dispositions écrites

La commune de SAINT-SATURNIN est composée de parcelles cadastrales supportant des immeubles qui sont classées en partie en zone constructible, et en partie en zone non constructible (agricole ou naturelle).

Les dispositions du PLUi propres aux zones A et N ne permettent pas, par principe, la réalisation de dépendances.

Afin de ne pas pénaliser les propriétaires de ces parcelles, la commune de SAINT-SATURNIN a sollicité de MOND'ARVENNE que les dispositions du PLUi intègrent ce cas particulier, et permettent qu'une dépendance soit créée en zone naturelle ou agricole si l'habitation principale se situe sur la même unité foncière, en zone constructible.

Cette proposition avait reçu l'accord des services de MOND'ARVENNE.

Toutefois, la lecture des dispositions des zones naturelles et agricoles, si elle permet la réalisation d'extensions et d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la zone, ne prévoit pas expressément qu'elle s'applique si l'habitation est située sur la même unité foncière, en zone constructible.

Ainsi, la lecture stricte de ces dispositions ne permet pas à un propriétaire d'une maison d'habitation située en zone constructible, dont le reste du terrain est situé en zone agricole ou naturelle, d'y réaliser une annexe.

Les dispositions finales du règlement écrit du PLU correspondent donc pas aux demandes de la commune de SAINT-SATURNIN, pourtant acceptées par les services de MOND'ARVENNE.

3. Concernant les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

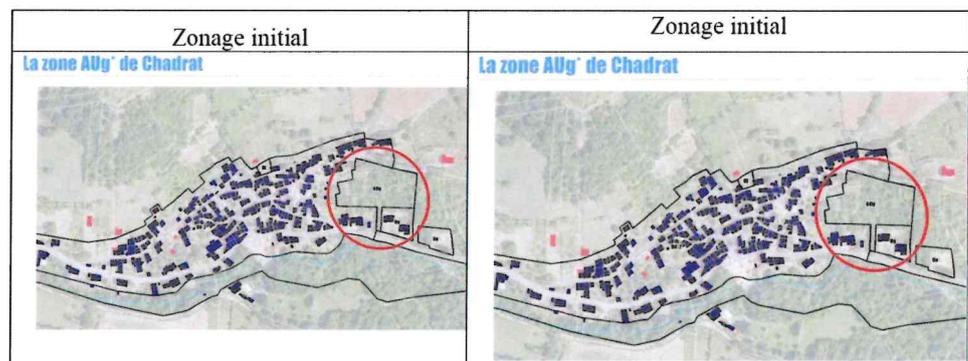
Le PLU actuel de la commune de SAINT-SATURNIN prévoit quatre zones d'urbanisation future AUg* bénéficiant d'une OAP, à savoir :

- Lieu-dit « Bernardy » :
- Lieu-dit « Pont de la Pierre »
- Lieu-dit « Clos d'Issac »
- Chadrat

Les OAP Bernardy et Pont de la Pierre n'ont pas été maintenues, l'OAP Bernardy ayant été réalisée, et les parcelles Pont de la Pierre étant classées en zone Ug.

L'OAP Clos d'Issac a été maintenue.

En revanche, l'OAP de Chadrat, qui représentant 0,71 ha a été supprimée, et les parcelles classées en zone Naturelle.



Or, il a toujours été convenu entre la commune de SAINT-SATURNIN et les services de MOND'ARVENNE que si une suppression de cette OAP devait avoir lieu, cela ne pourrait se faire qu'après une compensation du potentiel constructible sur la commune.

Cela n'a pas été le cas.

Cette suppression est d'autant plus problématique que la commune de SAINT-SATURNIN est la commune du Pôle de Vie dont la consommation d'ENAF est la plus faible, et même inférieure au seuil autorisé par le PADD.

La commune de SAINT-SATURNIN entend donc s'opposer à la suppression de l'OAP de Chadrat et au classement de ces parcelles en zone Naturelle, dès lors qu'il ne correspond pas à ses demandes et méconnaît les objectifs du PADD en matière de production de logement et de consommation d'ENAF sur la commune.

*

**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

Article 1 : Demande à ce que les mesures rectificatives demandées dans cet avis soient respectées, tout particulièrement s'agissant des zonages et des règles retenues.

Article 2 : Emet un avis défavorable sur le projet de PLU
 MOND'ARVENNE COMMUNAUTE par délibération n° 25-050 en date du 24 avril 2025

De charger Monsieur le Maire de la Commune de SAINT-SATURNIN de transmettre la présente délibération et les observations formulées à Monsieur le Président de MOND'ARVENNE COMMUNAUTE.

De dire que la présente délibération sera affichée en mairie un mois et publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Vote :

CONTRE	ABSTENTION	POUR	TOTAL
0	1	12	13

Adopté à la majorité des votes.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.
 Au registre sont les signatures.

En Mairie, le 20 juin 2025

Le secrétaire de séance
 Pierre POULY

Le Maire
 Franck TALEB

