



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paulien (43) suite à
un recours gracieux**

(2^e avis)

Avis n° 2024-ARA-AC-3355

Avis conforme délibéré le 5 avril 2024

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré collégalement par voie électronique entre le 3 et le 5 avril 2024.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023 et 22 février 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°[2023-ARA-AC-3082](#) présentée le 28 avril 2023 par la commune de Saint-Paulien (43), relative à la mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis conforme n°[2023-ARA-AC-3082](#) du 28 juin 2023 de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes concluant que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paulien (43) requiert une évaluation environnementale ;

Vu le courrier de la commune de Saint-Paulien reçu le 5 février 2024 enregistré sous le n° 2024-ARA-AC-3355, portant recours contre cet avis conforme ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 29 février 2024 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de la Haute-Loire en date du 13 mars 2024 ;

Rappelant que le projet de mise en compatibilité du PLU a notamment pour objet :

- de permettre la réhabilitation de chalets touristiques existants actuellement à l'abandon (27 constructions complètes, six incomplètes et trois à l'état de fondations, avec en outre trois terrains encore nus ayant fait l'objet d'un PC accordé le 12/09/2008 non finalisé suite au dépôt de bilan du promoteur) pour, à terme, comporter 39 constructions, un maximum de 55 logements¹ sur 51 lots pour 5628 m² de surface de plancher maximale sur une superficie totale de 1,87 ha, en un habitat permanent, au lieu-dit Berthaud, sur les parcelles cadastrales BE 485, 489, 492, 495 (parcelles bâties) et BE 322, 323, 324 et 494 (pour les bassins de rétention et canalisation), permettant l'arrivée de 183 habitants (trois habitants par logement environ) ;
- faire évoluer le zonage du PLU :
 - actuellement NL sur une grande partie de l'emprise de l'aménagement (constructions et voirie future), vers un zonage Uba (urbain résidentiel),
 - actuellement N (parcelle BE 323) et NL (parcelle BE 494) vers un zonage NLa permettant les équipements d'intérêts collectifs (bassins de rétention des eaux pluviales et réseaux nécessaires au projet) ;

Rappelant qu'à l'appui de son avis conforme du 28 juin 2023 susvisé, l'Autorité environnementale avait considéré que :

- en matière de consommation foncière deux parcelles (BE 323 et 324, superficie totale de 1 ha) sont déclarées à la PAC en tant que prairie et seront dans le cadre de cet aménagement utilisées pour créer des réseaux d'eau pluviale et un bassin de rétention, mais que le dossier ne permet pas d'apprécier l'impact de cette perte de foncier agricole et ne propose pas de mesure de compensation ;
- en matière de biodiversité aucun inventaire faune/flore ne semble avoir été réalisé ;
- les parcelles visées par la présente mise en compatibilité du PLU ne sont pas comprises dans un périmètre de Znieff ou Natura 2000, mais que des zones humides d'intérêt local ont été identifiées à proximité immédiate de l'aménagement envisagé et également des micro zones humides entre les chalets existants ;
- le dossier présenté ne permet pas d'estimer les besoins nécessaires en logements à l'échelle de la commune et comment ces besoins s'articulent avec les documents de normes supérieures (Scot et PLH) ;
- la commune de Saint-Paulien dispose d'un diagnostic de son réseau d'assainissement en date de 2009 et que les éléments présentés dans le dossier ne permettent pas de s'assurer que la capacité de traitement des eaux usées est en adéquation avec le projet de territoire ;
- le taux de logements vacants sur la commune est important avec 14 % (source Insee-2019) ;
- les parcelles visées par cette mise en compatibilité sont situées dans un site patrimonial remarquable (SPR) au pied de la colline Berthaud, et que les éléments du dossier ne permettent pas d'apprécier l'intégration paysagère de l'aménagement futur suite à la mise en compatibilité du PLU ;
- le dossier indique que la réhabilitation des lots et leur occupation future amèneront à une émission de gaz à effet de serre (transport, chauffage), mais que celle-ci n'est pas estimée ;
- sur le plan de la santé humaine, la commune de Saint-Paulien est classée en zone 3 pour le risque radon, ce qui correspond au potentiel le plus élevé ;

1 Comme prévu initialement

Considérant qu'à l'appui de son recours, la personne publique responsable du PLU a produit un courrier accompagné de documents attestant que :

- cette mise en compatibilité reste en adéquation avec les objectifs fixés par les documents supérieurs et en particulier au regard du Sradet Auvergne-Rhône-Alpes qui vise à réhabiliter les friches et les espaces dégradés, le programme de construction aujourd'hui à l'abandon constituant une friche touristique urbaine qui sera réhabilitée à des fins d'habitat permanent ; que le Scot du Pays du Velay vise par son DOO à conforter les communes structurantes, en poursuivant notamment les actions de réhabilitation des logements vacants, sans mettre de pression sur les espaces agricoles et naturels, et répond à l'objectif de densité du Scot (entre 12 logements/ha et 19 logements/ha) pour les communes structurantes, alors que le présent projet immobilier de réhabilitation compte de l'ordre de 30 logements/ha (55 logements sur 1,87 ha) démontrant sur ce plan une gestion économe et maîtrisée du secteur, dépassant les objectifs du DOO ;
- que ce projet s'inscrit dans les objectifs du PLH du Velay approuvé le 20 juin 2020, en portant une stratégie foncière en faveur de l'habitat permanent (cette acquisition communale est inscrite à l'inventaire foncier qui avait été établi dans le cadre du PLH) et contribue à soutenir les opérations de constructions neuves de qualité (action n°4 du PLH), en lien avec l'architecte des bâtiments de France (ABF), le directeur du CAUE et le représentant de l'agglomération ; il permet également de rattraper le retard communal en matière de constructions, vis-à-vis de l'objectif fixé par le PLH (24 % de constructions à ce stade pour un objectif de 42 %) ;
- que le taux de logements vacants de 14 % (Insee 2020) annoncé est ancien et ne tient pas compte des opérations de réhabilitation et de mises sur le marché de logements vacants ; au total ce sont 40 logements vacants qui ont été ou seront prochainement mis sur le marché ; le taux de vacance est donc de 11 % ;
- qu'un des intérêts du projet est qu'il reste "strictement dans le périmètre bâti", ce qui se confirme pour ce qui concerne les logements projetés, avec pour conséquence de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, luttant de ce fait contre l'étalement urbain ;
- que l'espace agricole ne sera "en rien altéré", ce qui doit s'entendre comme "non altéré significativement", car la réalisation du bassin de rétention (parcelle BE n°323) aura un impact négligeable sur l'exploitation agricole des parcelles (480 m² pour la BE n°323 et 150 m² pour la BE n° 324), et ne justifie pas selon le dossier la mise en œuvre de mesures de compensation d'autant plus que la configuration de ces équipements permettra la continuation de l'exploitation agricole des parcelles ;
- que le diagnostic environnemental fourni témoigne de :
 - la présence de guano de chiroptères et de restes d'ailes de lépidoptères ; que des mesures sont proposées (travaux avec prise en compte de la présence potentielle de chauve-souris, mise en place de gîtes d'esquive, de nichoirs et un suivi de chantier) ; une haie d'accompagnement sera en outre plantée en bordure de l'espace agricole et des chalets à des fins paysagères et pourra à terme être utilisée par la faune volante ;
 - la présence de végétation humide en périphérie du site, potentiellement favorable aux amphibiens ; les zones humides seront évitées par le projet et, pendant les travaux de réalisation du projet, des barrières à amphibiens seront placées en limite de parcelles ;
- que par rapport à la bonne intégration paysagère de l'aménagement envisagé, le projet d'origine, réalisé à 80 %, autorisé par un permis de construire en date du 12 septembre 2008 a déjà fait l'objet d'un avis favorable de l'ABF en date du 19 août 2019, et que le projet à réhabiliter aujourd'hui est en conformité avec l'avis de l'ABF actuel, que ce projet a été présenté dans sa totalité aux partenaires en charge du site patrimonial remarquable (SPR) et que les prescriptions qualitatives du

SPR² ont bien été prises en compte ; que les prescriptions déjà applicables sont maintenues en totalité ;

- que la capacité résiduelle des traitements des eaux usées "ne sera pas impactée" par la réalisation du projet de réhabilitation et d'accueil d'environ 180 habitants supplémentaires (elle est suffisante pour accueillir les effluents supplémentaires générés par le projet, la capacité nominale de la station étant de 1 900 équivalents habitants (EH) quand la population raccordée est de 1 200 EH) ;
- que l'impact carbone consécutif à cette mise en compatibilité du PLU sera négligeable, seules neuf constructions étant inachevées et trois nouvelles restant à réaliser, avec la voirie principale en enrobés, un bilan carbone étant joint au dossier ;
- que 78 % des communes du département de la Haute-Loire sont classées en catégorie 3 au titre du risque Radon, que les mesures constatées sur le chalet témoin sont de moins de 56 Bq/m³ et que concernant la réhabilitation des 27 chalets existants, les dalles de fondations existent et qu'aucun travail souterrain n'est envisagé et qu'un « pare radon » sera placé entre le sol et le bâtiment ; que pour les trois constructions à terminer aucun sous-sol n'est prévu (un pare radon sera également posé, utilisation d'un béton résistant avec plastifiant, installation d'un système de ventilation installation d'un système de dépressurisation si nécessaire) et que pour les trois constructions nouvelles des mesures sont prescrites (interdiction de sous-sol) ; que par ailleurs l'ensemble des constructions sont sur pilotis avec vide sanitaire et que chaque logement dispose d'une ventilation mécanique, et qu'un test « in situ » a été effectué (du 07/09/2023 au 05/10/2023) et conclut que « *les activités volumiques moyennes du radon 222 mesurées lors du dépistage dans les zones homogènes du bâtiment sont inférieures au niveau de référence de 300 Bq/m³* » et que d'autres part « *aucune action de remédiation n'est à prévoir pour abaisser le niveau d'activité volumiques* » ;

Considérant qu'il résulte en outre des éléments complémentaires communiqués au soutien du recours que :

- l'espace agricole ne sera que faiblement impacté (600 m² au total) et restera pour l'essentiel exploitable et accessible ;
- en matière de biodiversité et de zones humides :
 - les secteurs concernés par le changement de zonage projeté sont selon le dossier hors zones humides sauf six zones qui se sont formées sous les terrasses de certains chalets, par défaut de dispositif de gestion des eaux pluviales, et représentent au total une très faible surface, de 12 m² ;
 - les mesures d'évitement et de réduction du projet lui-même sont annoncées (les mesures qualifiées dans le dossier "de compensation" n'en sont pas) : barrières à amphibiens en limite de parcelle, maintien des haies et linéaires arborés préservés au PLU, maintien d'une partie des arbres isolés ayant poussé sur la parcelle, calendrier de travaux prenant en compte la présence potentielle de chauve-souris, mise en place de gîtes d'esquive, de nichoirs et d'un suivi de chantier) ;
- la commune dispose d'un diagnostic de son réseau d'assainissement (mesures réalisées en septembre 2022 et joint au recours), et qu'au vu du présent diagnostic, la station de traitement des eaux usées de Saint-Paulien « Le Bourg » est en capacité de recevoir et de traiter la future charge de pollution organique supplémentaire ;
- l'unique modification du règlement du SPR consiste à créer un secteur ZLa, dans lequel les constructions à usage d'habitation sont autorisées, uniquement dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation (afin d'éviter les réhabilitations individuelles) et sur ce seul secteur de projet ; par ailleurs le compte rendu de la réunion du 14 juin 2023 joint au présent recours indique « *qu'un plan d'aménagement paysager d'ensemble est en cours d'établissement* », « *qu'un*

2 Le compte rendu de la réunion de la commission locale du SPR et celui de l'examen conjoint sont joints au présent recours (pièce 1 et 2).

architecte conseil du lotissement du hameau du Chaland sera désigné » et que l'ABF a émis un avis favorable à la suite des réponses et précisions apportées lors de cette réunion ;

- l'impact carbone des réhabilitations et constructions a été estimé (quatre tonnes pour les travaux de réhabilitations et 25 tonnes pour les 12 nouvelles constructions) ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paulien (43) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée.

Rend l'avis qui suit :

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paulien (43) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Une nouvelle demande d'avis conforme sur ce projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paulien (43) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.