



Madame Marie-Pierre VINCENT

Maire de SAINT-PAULIEN

Rue des Remparts

43 SAINT-PAULIEN

MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE
ENVIRONNEMENTALE DE L'ETAT DE LA REGION
AUVERGNE RHONE-ALPES

A l'attention de Madame Véronique WORMSER,
Présidente

DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES

7 rue Léo Lagrange

63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX

Objet : Recours gracieux (décision du 28 juin 2023) contre l'avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme (décision Avis n° 2023-ARA-AC-3082)

Madame la Présidente,

Au nom de la commune de SAINT PAULIEN, j'ai saisi la MRAe Rhône-Alpes pour avis sur la procédure de mise en compatibilité du PLU communal approuvé, pour permettre la réhabilitation de la friche urbaine située au lieu-dit « Berthaud ». Cette friche, constituée de chalets touristiques existants est actuellement à l'abandon (27 constructions complètes, 6 incomplètes (construites mais non couvertes), 3 (fondations uniquement) et 3 terrains nus ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé le 12/09/2008. L'opération n'a pas été achevée, suite du dépôt de bilan du promoteur.

A terme, le projet initial devait comporter 55 logements sur 61 lots répartis sur une surface totale de terrain de 1,87 ha et permettre l'arrivée de 183 habitants. (Pour information le nouveau projet comprendra 39 constructions sur 51 lots maximum et 5628m² de surface de plancher maximale.

Par un avis conforme en date du 28 juin 2023, la MRAe AUVERGNE RHÔNE-ALPES a considéré que la mise en compatibilité du PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'elle nécessitait la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux dont l'objectif est notamment de :

- justifier davantage l'aménagement envisagé au regard des documents d'obédience supérieur (Scot PLH...) et au regard des besoins du territoire en logements et aux objectifs du PLU ;
- présenter un inventaire en matière de biodiversité (faune/flore, zone humide...),
- démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement envisagé ;
- s'assurer du bon état du réseau d'assainissement et de la capacité de traitement des eaux usées des outils de traitement afin de préserver les milieux naturels,
- analyser l'impact carbone consécutif à cette mise en compatibilité du PLU ;
- prendre en compte la problématique de la santé humaine (radon ...) ;

J'observe qu'après de multiples recherches, mes services n'ont trouvé aucune adresse physique où vous transmettre le présent recours ; ce qui paraît assez surprenant à notre époque où les relations de l'administration avec les usagers constituent un enjeu majeur de notre démocratie.

Les motifs invoqués justifiant votre décision nous portent préjudices car ils ont engendrés :

- Le report du délai de réalisation du projet d'une durée minimum d'un an supplémentaire alors que l'investigation du site par des visites naturalistes n'a rien révélé de particulier en matière environnementale et que toutes les mesures compensatoires ont été prises en compte et intégrées par le projet de réhabilitation ;
- L'annulation et le report de l'enquête publique nécessaire à la mise en compatibilité du PLU programmée en accord avec le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif, alors que l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) avaient donné leur accord lors de la réunion d'examen conjoint organisée le 14 juin 2023 (pièce jointe n° 1) ;
- L'annulation et le report de l'enquête publique de modification du site patrimonial remarquable (SPR) alors que la commission locale du SPR avait aussi donné son accord sur le projet (pièce jointe n° 2).

A la lecture des conclusions de votre décision du 28 juin 2023, il semble, au vu de l'avis conforme, que la volonté de la MRAe d'imposer une évaluation environnementale soit surtout liée à l'incapacité d'apprécier, des éléments fournis, l'impact de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et notamment sur les thématiques ci-dessous.

Je vous apporte donc les informations suivantes pour d'une part vous donner les éléments de réponse manquants, et d'autre part pour vous permettre de revoir votre position.

I) REPONSES AUX CONSIDERANTS DE L'AVIS CONFORME DE LA MRAe AURA EN DATE DU 28 JUIN 2023 :

1.1) JUSTIFICATION DE L'AMENAGEMENT ENVISAGE AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME D'OBDIANCE SUPERIEURE (SRADDET, SCOT et PLH) – Considérants n° 4, 7, 9 :

Il faut rappeler en propos introductifs que la déclaration de projet mettant en compatibilité le PLU consiste simplement à permettre de réaliser des logements dans le périmètre bâti des terrains supports de l'opération, aujourd'hui classé en zone NL (zone à vocation touristique).

Cette mise en compatibilité du document d'urbanisme reste en parfaite adéquation avec les objectifs fixés par les documents supérieurs et notamment la loi « Climat et Résilience » de 2021 de la manière suivante :

- 1.1.1) Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes indique des objectifs de réhabilitation/requalification des friches, des espaces dégradés et/ou sous-utilisés, en développant une approche sur les usages futurs des bâtiments/espaces. Le site actuel de 1,87 hectares constitue à l'évidence une friche urbaine composée de constructions dégradées et vandalisées qu'il devient urgent de réhabiliter tant les risques pour les personnes qui visitent le site (adultes et enfants) s'avèrent réels.

Après des sollicitations auprès d'investisseurs professionnels, aujourd'hui, le contexte économique ne permet pas la viabilité d'un tel équipement touristique. C'est pourquoi, le projet envisagé consistait à **réhabiliter cette friche touristique urbaine vers de l'habitat permanent.**

- 1.1.2) Le SCOT du Pays en Velay dont le DOO indique des objectifs de conforter les communes structurantes, telles que Saint-Paulien, dans leur rôle d'offrir des conditions d'accueil de meilleur

confort et d'attractivité pour les ménages en poursuivant notamment les actions de réhabilitation des logements vacants (la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay étant très concernée par cette problématique puisqu'elle présente un taux de vacance de 14%), sans mettre de pression sur les espaces agricoles et naturels.

Nous avons ici, affaire à une réhabilitation d'une quarantaine d'unité d'hébergement vacantes qui répond parfaitement aux objectifs du SCoT.

Pour la commune de SAINT-PAULIEN et afin de « mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espaces », le DOO fixe pour les communes structurantes une densité de construction de 12 logement à l'hectare comme « densité minimale » et une « densité optimisée » à l'horizon 2035 de 19 logements à l'hectare. La densité du projet immobilier de réhabilitation est de l'ordre de 30 logements à l'hectare (55 logements sur 1,87 hectares) démontrant sur ce plan une gestion économe et maîtrisée du secteur, dépassant les objectifs du DOO.

- 1.1.3) Le PLH du Velay approuvé le 20/06/2020 classe la commune de SAINT-PAULIEN dans la catégorie des 12 communes structurantes de son agglomération. L'horizon du PLH est fixé pour la période 2019-2025.

Ce projet de réhabilitation s'inscrit parfaitement dans les principes définis par le PLH par différentes actions :

- Action 5 - Porter une stratégie foncière en faveur de l'habitat : face à la défaillance des acteurs, privés, la commune s'est portée acquéreur de la totalité du site avec une forte implication de sa part pour prendre en charge l'achèvement des travaux d'équipements communs. Cette acquisition communale s'inscrit dans le cadre de l'inventaire foncier établi à l'échelle de l'agglomération au titre du PLH.
- Action 4 – Soutenir les opérations de constructions neuves de qualité : cette opération de réhabilitation d'une friche urbaine s'apparente en fait à une opération de construction neuve. La conception d'ensemble de cette opération a été conçue par une équipe d'architecte-paysagiste (OKO Architectes du Puy en Velay/cabinet Boyer géomètres), en association avec l'Architecte des Bâtiments de France, le directeur du CAUE 43 et le représentant de l'agglomération chargé de l'urbanisme et du PLH. Ces instances ont été associées à la mise en oeuvre du projet de réhabilitation et ont donné leur accord sur le projet de permis d'aménager.

Un soin particulier a été apporté au traitement des espaces extérieurs avec un projet de plantation et de paysagement d'ensemble du site qui en feront un espace remarquable en cohérence avec les prescriptions du SPR (site patrimonial remarquable) approuvé.

- Au titre des objectifs de constructions neuves fixés par le PLH pour la période 2019-2025, la commune de SAINT-PAULIEN s'est engagée à construire :
 - . Pour la fourchette base : 59 logements ;
 - . Pour la fourchette hausse : 72 logements.En l'état actuel du bilan, la commune n'a accordé que 16 logements nouveaux pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 31 octobre 2021, soit un taux de réalisation des objectifs de seulement 24% nettement inférieur par rapport aux 42% d'objectifs à atteindre.

Le programme de logement du secteur du Berthaud s'inscrit dans cette perspective et permettra à notre commune de rattraper son retard.

- 1.1.4) En ce qui concerne le taux de logements vacants estimé à 14 % et considéré comme important par votre instance : Le DOO du SCoT du Pays en Velay indique des objectifs de conforter les

communes structurantes, telles que Saint-Paulien, dans leur rôle d'offrir des conditions d'accueil de meilleur confort et attractives pour les ménages en poursuivant notamment les actions de réhabilitation des logements vacants (la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay étant très concernée par cette problématique), le tout sans mettre une pression sur les espaces agricoles et naturels.

Le phénomène de vacance est surtout constaté dans les centres anciens où les logements sont le plus souvent vétustes et inadaptés aux conditions actuelles d'hébergement exigées par la réglementation et souhaitées par les futurs occupants.

Ces logements vacants constituent même des « passoires énergétiques » que le diagnostic de performances énergétiques interdit de louer.

Les unités d'hébergement du site du Berthaud qui normalement n'ont pas été comptabilisées au titre de la vacance, de conception plus récente tant en termes de matériaux, de type de chauffage que d'isolation pourront ainsi être plus facilement mis sur le marché immobilier, étant précisé qu'à ce jour la totalité des chalets sont vendus ou sous compromis de vente.

La vacance constatée ne doit pas être un frein à la réalisation de logements nouveaux soit par opérations nouvelles de construction, soit par opérations de réhabilitation ; d'autant que pour le cas d'espèces il s'agit d'une friche urbaine. Aujourd'hui la mise sur le marché des logements vacants passe par la mobilisation de montages opérationnels publics spécifiques et financiers importants que la commune seule n'est pas en mesure de mettre en œuvre.

La commune a entamé, en accord avec l'agglomération du Puy en Velay, toute une série d'opérations de réhabilitation du centre-bourg. Les actions identifiées dans le PLH ne concernent pas spécifiquement la commune de SAINT-PAULIEN.

Combien de logements ont été réhabilités (depuis 2019) sur Saint-Paulien quel que soit le maître d'ouvrage ?

Les chiffres annoncés sont anciens et ne tiennent pas compte des opérations de réhabilitation et de mises sur le marché de logements vacants :

En faisant le décompte des permis de construire et des déclarations préalables de travaux accordés depuis 2019 pour ce qui concernent les logements restaurés, nous arrivons à :

29 restaurations de maison dont 15 concernent des appartements en location. Sur ces 15 logements, 5 ont conservé des commerces en RDC. Sur ces 29 réhabilitations, 23 sont en centre-bourg et 6 dans les villages.

Par ailleurs, la commune mène, en qualité de maître d'ouvrage, une opération de réhabilitation de 11 appartements communaux (Isolation, changement de menuiseries...etc) en vue de leur mise sur le marché par location.

Au total, ce sont 40 logements vacants qui ont été ou seront prochainement mis sur le marché. Pour ce qui concerne la commune de Saint-Paulien, le taux de vacance est donc actuellement de 11 % ; ce qui constitue une avancée significative.

- 1.1.5) Le PADD du PLU communal : L'opération de réhabilitation-rénovation des chalets va permettre de proposer une offre de logements diversifiée du fait de la taille variée des unités d'habitation, proposée à un prix maîtrisé et réduit grâce à l'intervention de la commune, répondant ainsi à la satisfaction des besoins des habitants actuels et futurs de la commune et concourant aussi au « *maintien de la dynamique démographique engagée depuis la dernière décennie* » conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU sans oublier le

développement économique de la commune et du maintien de sa population pour conserver à SAINT-PAULIEN son rôle de pôle structurant.

Un tel projet de réhabilitation, dans l'enveloppe bâtie existante répond aux orientations du PADD consistant à éviter l'étalement urbain et à préserver les espaces agricoles et naturels. Il permet, de plus, de maintenir les étangs existants et la qualité environnante existante.

Par ailleurs, la densité du projet immobilier qui est de l'ordre de 30 logements à l'hectare (55 logements sur 1,87 hectares) nettement supérieur à ceux préconisés par le SCoT et le PLH, démontre sur ce plan une gestion économe et maîtrisée du foncier sur ce secteur.

- 1.1.6) La prise en compte des principes fondamentaux de l'urbanisme notamment actualisés par la Loi Climat et Résilience de 2021 : un des intérêts de ce projet est qu'il reste strictement dans le périmètre bâti, avec pour conséquence de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, luttant de ce fait contre l'étalement urbain préconisé par les principes fondamentaux édictés à l'article L.101-2 modifié du code de l'urbanisme.

- 1.1.7) Sur la consommation foncière d'espaces agricoles – considérant 4 : *« Le dossier de consultation n'a pas permis d'apprécier l'impact de la perte du foncier agricole pour la réalisation d'un bassin de rétention et de traitement des eaux de ruissellement de la voirie et des stationnements du projet immobilier sur les deux parcelles cadastrées (BE 323 et 324, d'une superficie totale de 1 ha) ; d'autant qu'il s'agit d'un espace déclaré à la PAC en tant que prairie sans présenter de mesures compensatoires »*

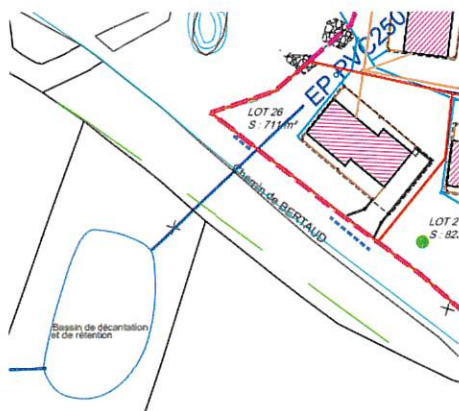
Nous pouvons affirmer que l'espace agricole ne sera en rien altéré. En effet, cet ouvrage aura un impact négligeable sur l'exploitation agricole des parcelles citées d'une superficie totale d'un hectare du fait que :

- Le bassin de rétention, réalisé sur la parcelle BE n° 323 aura une emprise maximale **de 480 m²** (sur une superficie totale de la parcelle de 3 557 m²) comme indiqué dans le dossier de déclaration loi sur l'eau.
- Sur la parcelle cadastrée section BE n° 324, il y aura juste le passage d'une canalisation qui permettra le rejet éventuel du surplus du bassin de rétention dans le ruisseau « Chaland» (Emprise au sol maximale de **150 m²** sur une superficie totale de la parcelle de 6 500 m²).

La faible superficie consommée ne justifie donc pas la mise en œuvre de mesure de compensation. D'autant plus que la configuration de ces équipements permettra tout à fait la continuation de l'exploitation agricole des parcelles.



Parcelle BE 323 de 3.557 m² dont une partie seulement est utilisée pour le bassin de rétention avant rejet au ruisseau



Partie de la parcelle BE 323 réservée à la réalisation du bassin de rétention d'environ 480 m² de surface pour l'ouvrage qui ne remettra pas en cause l'activité agricole sur cette parcelle (faible pente du bassin).

- 1.1.8) Sur l'estimation des besoins nécessaires en logements à l'échelle de la commune et l'articulation de ces besoins avec les documents de normes supérieures (SCoT et PLH) – considérant 7 :

Le programme de logements de l'opération de réhabilitation s'inscrit parfaitement dans les orientations définies par les documents d'urbanisme d'obédience supérieure ainsi que cela est précisé aux points 1.1.1, 1.1.2 et 1.1.3 ci-dessus.

Ce programme immobilier permettra à la commune de rattraper son retard au titre des constructions neuves de logement qui est seulement de 24% au lieu des 42 % fixés par le PLH (déficit de 43 logements en hypothèse basse et déficit de 56 logements en hypothèse haute).

Avec la réalisation de ce programme, la commune va rattraper son retard et combler le déficit de 56 logements en hypothèse haute. Ce point sera également spécifié dans le rapport de présentation de la MECDU.

1.2) PRÉSENTER UN INVENTAIRE DE LA BIODIVERSITÉ (Faune/flore, zones humides, ...) – Considérant n° 5 :

Pour la mise au point du dossier de consultation de la MRAe au cas par cas, un cabinet d'études spécialisé en environnement, le cabinet Eco-Stratégie de SAINT-ETIENNE, a été missionné pour réaliser

dans un premier temps, l'expertise du site avec des relevés de terrain pré-diagnostic écologiques : faune/flore/ZH et dans un deuxième temps la consultation au cas par cas.

Il nous semble donc erroné d'indiquer au titre du Considérant 5 de votre décision « *qu'en matière de biodiversité aucun inventaire faune/flore ne semble avoir été réalisé et que le niveau d'enjeu associé aux secteurs concernés ne peut être caractérisé* ».

L'ensemble du diagnostic environnemental du site est joint au dossier de consultation au cas par cas et figure en totalité à l'**annexe 3** de l'imprimé CERFA. Il ne s'agit pas d'un inventaire de la biodiversité (sur quatre saisons), mais d'un diagnostic environnemental pour identifier les enjeux environnementaux du site.

Au titre du diagnostic environnemental, notamment sur la faune et la flore après visites naturalistes du site que nous rappelons ci-après, il a été constaté :

- **La présence de guano de chiroptères** et des restes d'ailes de lépidoptères ont été observés sous des poutres, planches décollées et trous de passage des câbles électriques, dans 6 lots de chalets, en des quantités très faibles à modérés. Aucun individu hivernant n'a été observé. L'état de dégradation du guano semble suggérer une présence ancienne, donc potentiellement de l'habitat estival uniquement.
- Des mesures de compensation sont clairement exprimées et prises en compte par le projet, à savoir :
 - Les travaux de construction et de réhabilitation seront réalisés en prenant en compte la présence potentielle de chauves-souris, en appliquant le principe suivant :
 - Contrôle préalable et continu des chalets au moment des travaux pour adapter la progression des travaux selon les chalets afin d'éviter un risque de destruction ou d'emprisonnement d'individus de chauves-souris : fermeture des ouvertures des chalets dépourvus d'individus de chauves-souris, attente du départ de ceux-ci en cas de présence avérée ;
 - Le promoteur du projet prévoit la mise en place de gîtes d'esquive et de nichoirs à chiroptères répartis sur l'ensemble du site afin de proposer des habitats de substitution. Une haie d'accompagnement paysager sera également plantée en bordure de l'espace agricole, et pourra à terme de son développement être utilisée par les chiroptères et les passereaux tout en constituant une continuité de biodiversité. Enfin, un suivi du chantier par un écologue et un décalage des travaux selon les saisons les moins propices à l'activité de la faune est également envisagé.
- **Des zones humides** à végétation humide caractéristique ont été observées en périphérie du site et sont décrites en détail dans l'**annexe 3**.

Ces zones humides avec point d'eau sont potentiellement favorables aux amphibiens et à leur reproduction. Elles sont évitées par le projet qui en assure par ailleurs, le maintien et l'alimentation permanente par les eaux de ruissellement.

 - Pour la réalisation du projet, des barrières amphibiens seront mises en place en limite de parcelle pour éviter des intrusions et écrasements d'individus éventuels par les engins de chantier.
- **Les linéaires arborés préservés au PLU** ne sont pas touchés par le projet (bord du cours d'eau et du plan d'eau / haie en bordure de prairie)
 - Une haie d'accompagnement paysager sera plantée en bordure de l'espace agricole et des chalets. Vis-à-vis des quelques arbres ayant poussé aux abords des chalets, ceux ne gênant pas les travaux d'achèvement seront conservés.

Pour mémoire, l'auto-évaluation de l'annexe 3 conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'environnement.

1.3) DÉMONSTRER LA BONNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE DE L'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉ – Considérant n° 10 :

Cette réserve concerne principalement la compatibilité de la déclaration de projet du PLU avec l'existence du site patrimonial remarquable (SPR) – considérant 10.

Le projet d'origine, réalisé à 80%, autorisé par un permis de construire en date du 12 septembre 2008, avait déjà fait l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19 août 2008.

Le Projet, à réhabiliter aujourd'hui, l'est en conformité avec l'Architecte des Bâtiment de France actuel.

La procédure de déclaration de projet prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme n'a pour seul objet que de mettre le PLU communal en compatibilité avec l'évolution du projet d'aménagement en ce qui concerne la possibilité de réaliser des opérations de logement. C'est pourquoi, dans le cadre de la mise au point de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France ainsi que la Commission locale du SPR ont été sollicités de la manière suivante :

- Réunion de présentation à l'ABF (et son adjoint) du projet de réhabilitation par Mme Audrey CHAPUIS, architecte de l'Agence OKO en mairie le 17 mai 2023 ;
- Les services de l'Etat (préfecture de Haute-Loire et DDT 43) ont également été associés à la mise au point du projet de mise en compatibilité du PLU et du projet de réhabilitation lui-même ;
- Réunion de la Commission Locale du SPR en date du 14 juin 2023 en présence de l'ABF, du représentant de la Préfecture de Haute-Loire (DDT), du directeur du CAUE 43, du représentant de la Fondation du Patrimoine locale et du représentant de la Chambre d'agriculture. Les réserves et observations émises en cours de séance (maintien intégral des prescriptions du SPR, traitement paysager d'ensemble, nature des plantations et des matériaux de façade, suivi des demandes de permis de construire, etc.) ont toutes été prises en compte et un avis favorable à la poursuite du projet a été donné ;
- Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 14 juin 2023 nécessaire à la mise à l'enquête publique de la déclaration de projet, qui se sont évidemment toutes prononcées favorablement.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet de réhabilitation a donc été présenté dans sa totalité aux partenaires en charge du SPR y compris le futur projet immobilier après achèvement des travaux. Les prescriptions qualitatives du SPR (aspect architectural des constructions, hauteur, aménagement paysager du site) n'ont pas été modifiées et ont bien été prises en compte. **Le compte rendu de la réunion de la commission locale du SPR et celui de l'examen conjoint sont joints au présent recours (pièces 1 et 2)**

Un suivi du projet en équipe pluridisciplinaire : Le paysagiste-conseil et l'architecte-conseil de l'Etat, sous couvert de la DDT 43, le directeur du CAUE 43 ont été associés préalablement à l'établissement des demandes d'autorisation et avant leur dépôt. Il en a été de même pour l'Architecte des Bâtiments de France.

Au titre du SPR, il est possible d'affirmer que la déclaration de projet ne portera pas atteinte à ses prescriptions puisqu'en dehors de la modification de zonage (ajout d'un indice pour permettre la destination « habitation »), les prescriptions déjà applicables sont en totalité maintenues.

Une procédure innovante de concertation et de travail en équipe a donc été mise en place et elle se poursuivra tout au long de la réalisation du projet d'aménagement, mais aussi des constructions. Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, pour la concertation, il était prévu une réunion publique d'échange avec les habitants.

L'architecte des Bâtiment de France est à votre disposition pour en porter témoignage. Il a d'ailleurs émis un avis en ce sens à votre autorité.

1.4) S'ASSURER DU BON ÉTAT DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT ET DE LA CAPACITÉ DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES ET DES OUTILS DE TRAITEMENT AFIN DE PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS – Considérant n° 8 :

L'agence d'ingénierie du département de Haute-Loire (INGE 43) sollicitée m'a transmis deux rapports bilans qui présentent les charges polluantes reçues par la station en juillet 2020 (**Pièce jointe n° 3**) et en septembre 2022 (**pièce jointe n° 4**).

Depuis 2016, la station traite entre 40 et environ 60 % de sa capacité organique soit 760 EH et 1140 EH. En effet, la station d'épuration est dimensionnée à capacité nominale indiquée ci-dessous, alors que la population raccordée est de 1200 EH (équivalents habitants) :

1900 EH – 114 kg DBO5 /j – 228 kg DCO/j – 611 m3/j

L'exploitation du système d'assainissement est assurée par la commune de SAINT PAULIEN (exploitant), la maîtrise d'ouvrage en matière d'assainissement étant, depuis 2018, compétence de la communauté d'agglomération du Puy-en-Velay en 2018.

La valeur élevée de 2020 s'explique par la pluviométrie lors de la mesure, entraînant un effet de curage du réseau (**PJ n° 3 jointe**).

En conclusion, la capacité résiduelle de traitement des eaux usées ne sera aucunement impactée par la réalisation du projet de réhabilitation et l'accueil d'environ 180 habitants supplémentaires.

1.5) ANALYSER L'IMPACT CARBONE CONSÉCUTIF A CETTE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU – Considérant n° 12 :

- La réhabilitation des **27 chalets existants** aura un impact minime sur la production de gaz à effet de serre étant donné que les travaux consisteront principalement en un aménagement intérieur des locaux pour rendre habitables les chalets, la pose de volet bois et la réalisation des peintures de façade. Le bilan carbone des matériaux sera donc négligeable puisque les fondations, les murs, la toiture sont entièrement achevés ;
- **9 constructions sont inachevées**, dont 6 avec des fondations et des murs mais pas de couvertures, et 3 uniquement avec des fondations existantes. Leur achèvement nécessitera l'emploi d'un nombre limité de matériaux générateurs de gaz à effet de serre ;
- Seulement **3 constructions nouvelles** seront édifiées au titre de ce projet immobilier.

Au final, pour apprécier l'impact carbone, il faudra comptabiliser :

- Les travaux d'aménagement de la voirie définitive et des trottoirs y compris les cheminements doux et la collecte des eaux de ruissellement. La totalité des autres réseaux humides et secs, y compris l'éclairage public, sont déjà réalisés ;
- Les travaux de réhabilitation légères des 27 chalets existants ;
- La terminaison des 9 constructions inachevées ;
- La construction de seulement trois nouvelles constructions (des fondations à la couverture).

Au final, l'impact carbone sera négligeable. Nous vous en donnons néanmoins le détail établi par le cabinet OKO Architectes représenté par Madame Audrey CHAPUIS, architecte et domicilié 7 rue des Moulins à 43000 LE PUY EN VELAY :

- 4 tonnes pour les travaux de réhabilitation des 27 chalets à réhabiliter ;
- 25 tonnes pour les 12 nouvelles constructions (9 constructions inachevées et 3 nouvelles constructions).

Pour votre information, nous avons fait faire par le cabinet AUDIT CONSTRUCTION, 9 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU à 43200 YSSINGEAUX le Diagnostic de Performance énergétique (DPE) du chalet témoin (réhabilité en totalité) dont les résultats s'avèrent particulièrement satisfaisants, même avec un chauffage à granulé de bois (DPE joint).

1.6) PRENDRE EN COMPTE DE LA PROBLÉMATIQUE DE LA SANTE HUMAINE (RADON ...) :

La présence du Radon est un phénomène bien connu à SAINT PAULIEN et en particulier en Haute-Loire où 78 % des communes sont classées en catégorie 3 ; « *Communes où la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire* » et en secteur d'aléa géologique de radon « *moyen ou élevé* » (source IGN – IRSN - DDT 43 de mars 2017).

- Pour la réhabilitation des 27 chalets existants, les dalles de fondation existent et aucun travail souterrain n'est envisagé. Par ailleurs, il n'existe aucun sous-sol qui constitue une circonstance aggravante en matière de radon.
- Pour les 9 constructions à terminer (fondation existante et/ou murs de façade), aucun sous-sol n'est non plus prévu.
- Pour les 3 constructions nouvelles à édifier, des mesures seront prescrites dans le cadre du permis de construire pour minimiser l'impact du radon, notamment l'interdiction du sous-sol qui figurera expressément dans le cahier des charges du lotissement.

→ Les principales mesures de remédiation qui pourraient être mises en œuvre pour réduire le taux de radon :

▪ **Dans les 27 chalets existants**, elles seront les suivantes :

Comme pour les méthodes préventives, les méthodes curatives visent à créer une barrière étanche contre le radon. Ce « pare-radon » est une membrane étanche, c'est-à-dire une bâche en plastique spécial, placée à l'interface entre le sol et le bâtiment). L'objectif est d'abaisser la concentration de radon au moins en dessous de 300 Bq/m³ et, si possible, en dessous de 100 Bq/m³ ;

Les mesures constatées aujourd'hui en radon sur le chalet témoin sont de moins de 56 Bq/m³ (voir ci-après en conclusion).

▪ **Pour les 9 constructions à terminer**, les règles de constructions mises en œuvre comporteront obligation de pose d'un « pare-radon » de type membrane étanche avec une isolation forte selon les modalités techniques suivantes (Cf. Brochure « vous allez construire – protégez-vous contre le radon » éditée par l' AFCN (Agence Fédérale de Contrôle nucléaire) :

- Empêcher la pénétration du radon grâce à une barrière étanche placée entre le sol et l'habitation.
- Prévoir un système d'extraction du radon placé sous cette barrière.

▪ Pour les 3 nouvelles constructions, comme il s'avère plus simple et moins coûteux de prendre des mesures de prévention lors de la construction qu'intervenir par la suite, les mesures suivantes seront imposées dans le cahier des charges du lotissement à titre de précautions informatives :

- Utiliser un béton très résistant ;
- Ajouter un plastifiant au béton ;
- Installer une membrane polyéthylène entre la dalle béton et la chappe ;
- Installer un système de ventilation équilibré ;
- Installer un tuyau qui traverse la dalle béton pour y raccorder un système de dépressurisation, si nécessaire.

Le projet de réhabilitation ne sera impacté qu'à la marge par le radon :

- D'une part, toutes les constructions sont sur pilotis avec vide sanitaire de 60 cm minimum ventilé ;
- D'autre part, tous les bâtiments disposent d'une ventilation mécanique.

Ces deux dispositifs techniques sont prévus par la réglementation pour se prémunir contre le phénomène du radon.

Un test « radon in situ » (mesure réelle) dans le logement témoin (clos, couvert et ventilé) a été mis en œuvre par la société AUDIT CONSTRUCTION, 43200 YSSINGEAUX, spécialisée en la matière et notamment en diagnostic immobilier. Son délai de réalisation s'effectuant sur deux mois minimum, les conclusions du test seront prises en compte lors des travaux de construction soumis à permis de construire.

Nous avons reçu, en date du 13 décembre 2023, l'analyse des résultats des mesures de radon effectuées pendant la période du 7/09/2023 au 7/10/2023 par cette société et nous en reproduisant un extrait qui démontre après analyse des capteurs que le niveau de radon mesuré dans le chalet témoin (hors d'eau, hors d'air) est inférieur au seuil réglementaire (**analyse jointe**)

Cette analyse conclut d'une part que « **les Activités volumiques moyennes du radon 222 mesurées lors du dépistage dans les zones homogènes du (des) bâtiment(s) sont inférieures au niveau de référence de 300 Bq/m3** » et que d'autre part, « **aucune action de remédiation n'est à prévoir pour abaisser le niveau d'activités volumiques** ».

Extrait des conclusions figurant en annexe du rapport d'analyse du cabinet AUDIT CONSTRUCTION

Suite à l'envoi de vos dosimètres pour analyse, je me permets de vous communiquer le résultat de ces derniers.

Numéros dosimètres	case libre	Date début exposition	Date fin exposition	Conc. moy. radon Bq/m ³	Incertitude 2 σ ± Bq/m ³
785304 DOSI 2	Rapport 23-11-33190	07/09/2023	05/10/2023	≤ 56	-
785305- DOSI 1	Rapport 23-11-33190	07/09/2023	05/10/2023	≤ 56	-

Les valeurs enregistrées par vos dosimètres sont inférieures au niveau de référence de 300 Bq/m3 fixé par la réglementation actuelle ; par conséquent aucune action de remédiation n'est à prévoir pour abaisser le niveau d'activité volumique.

Le rapport de présentation de la MECDU sera modifié en conséquence.

II) LES CONDITIONS DE FORME DU RECOURS GRACIEUX CONTRE LA DÉCISION DE LA MRAe AURA :

La commune a sollicité l'assistance d'un cabinet d'avocat spécialisé en la matière, le cabinet ADALTYS de LYON. Ses conclusions datées du 20 juillet 2023 sont les suivantes :

5/ La possibilité d'un recours contre l'avis conforme de la MRAe n'est pas expressément prévue par les textes.

La possibilité d'un recours contre une décision d'examen au cas par cas soumettant un projet à une évaluation environnementale est implicitement prévue par l'article R. 122-3-1-VII du code de l'environnement qui institue un recours préalable obligatoire (RAPO) auprès de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas :

« VII.- Doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'un recours administratif préalable devant l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tout recours contentieux contre la décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale ».

Cette disposition concerne cependant les projets et non les documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution.

A titre liminaire, nous notons qu'il serait contradictoire qu'un recours soit possible contre une décision prise au titre d'un examen au cas par cas pour un projet et qu'il n'y ait, à l'inverse, aucune possibilité de contester une évaluation environnementale imposée pour la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme à l'issue d'un examen au cas par cas.

En effet, ces deux dispositifs d'examen au cas par cas répondent aux mêmes finalités et les contraintes résultant d'une évaluation environnementale sont globalement les mêmes pour un projet et pour une procédure de mise en compatibilité d'un PLU.

Ce décalage entre deux dispositifs analogues nous paraîtrait donc difficilement compréhensible et justifiable juridiquement.

6/ Il ressort d'un principe général du droit bien ancré dans la jurisprudence administrative, qu'un recours est possible contre un acte administratif même si ce recours n'est pas prévu par les textes (Cf. Conseil d'Etat, Assemblée, Dame Lamotte, 17 février 1950).

La recevabilité d'un recours devant le juge administratif suppose que l'acte administratif fasse grief, ce qui n'est en principe pas le cas d'un avis consultatif.

En revanche, un avis conforme n'est pas de même nature qu'un avis consultatif puisqu'il a pour effet de lier l'autorité administrative dans son pouvoir de décision.

De ce fait, et selon la formule de Monsieur Guillaume ODINET, Rapporteur public au Conseil d'Etat, « le pouvoir d'avis conforme confie à son détenteur un rôle de co-auteur de la décision » (cf. Conclusions de M. Guillaume ODINET sur Conseil d'Etat, 6 octobre 2020, n° 427620, M. et Mme D).

Compte tenu des effets concrets de l'avis conforme sur la décision prise par l'autorité administrative, la jurisprudence admet que ces avis sont susceptibles de faire l'objet d'un recours (Cf. Conseil d'Etat, 15 avril 1996, n°136079 et Conseil d'Etat, Société Météo France, 11 mai 2016, n° 387484).

Et si le juge administratif a pu refuser d'admettre le recours contre un avis conforme défavorable au motif que le recours des tiers devait être dirigé contre la décision finale prise par l'autorité

administrative, cette ligne jurisprudentielle est écartée lorsque c'est l'autorité chargée de prendre la décision après l'avis conforme qui conteste cet avis conforme (Cf. **Conclusions de M. Guillaume ODINET sur Conseil d'Etat, 6 octobre 2020, n° 427620, M. et Mme D.**).

7/ En l'occurrence, l'avis conforme de la MRAe a pour effet de lier la Commune dans la décision qu'elle doit prendre au regard de la nécessité de conduire une procédure d'évaluation environnementale.

Comme il a été dit au point 5, et en raisonnant par analogie avec la procédure d'examen au cas par cas applicable au projet, il ne paraît guère contestable que la décision imposant une évaluation environnementale lui fait grief, en ce qu'elle contraint cette dernière à suivre une procédure beaucoup plus lourde (et coûteuse pour la collectivité) pour aboutir à l'approbation de la mise en compatibilité. Et il n'est pas possible de considérer que le recours doit être exercé contre la décision prise sur cet avis conforme puisque, précisément, la Commune est l'auteur de cette décision. La Commune n'a donc pas d'autre choix que de contester cet avis conforme.

En effet, si elle prenait une décision qui s'écarterait de l'avis conforme, celle-ci serait entachée d'un vice d'incompétence.

Ce vice devrait même être relevé d'office par le juge administratif en cas de recours engagé par un tiers.

L'avis conforme de la MRAe peut donc selon nous faire l'objet d'un recours même si aucun texte ne prévoit cette possibilité.

III) MODALITES DE RECOURS (suivant conclusions du cabinet ADALTYS de LYON) :

8/ Dans le silence des textes, le délai de recours contre un acte administratif individuel est de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de notification de l'acte.

Il est constant que le délai de deux mois ne commence à courir que si les voies et délais de recours contre la décision ont été notifiés.

En l'absence de notification de ces voies et délais, un recours est en principe recevable sans condition de délai.

Il faut cependant noter qu'en l'absence de mention des voies et délais de recours ou d'indications erronées, le délai de recours a été limité par le juge administratif à un délai raisonnable d'un an à compter de la notification ou de la connaissance acquise de la décision (Cf. Conseil d'Etat, 13 juillet 2016, Czabaj, n°387763).

IV) DEMANDE DE RÉEXAMEN DE LA POSITION DE LA MRAe :

A l'examen de tout ce qui précède et au vu des éléments complémentaires fournis pour vous permettre d'apprécier l'impact de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement, je vous demande de bien vouloir réexaminer votre décision prise le 28 juin 2023 et de dispenser la mise en compatibilité du PLU (procédure MECDU) de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale qui n'apportera d'ailleurs aucun élément nouveau au dossier qui n'ait pas déjà été pris en compte.

L'établissement d'une évaluation environnementale rallongera inutilement le délai de réalisation du projet de réhabilitation qui constitue pour la commune une urgence en raison des délabrements constatés du site, des risques pour la sécurité du public qui emprunte le site malgré les barrières de chantier mises en place récemment et de l'opportunité qui s'offre à nous d'achever avec un partenaire privé local enfin ce projet qui est à l'état d'abandon depuis plus de douze ans.

V) DEMANDE D'AUDITION DE LA COMMUNE :

La commune apprécierait de pouvoir être entendue par votre mission lors de l'instruction du présent recours gracieux pour avoir un échange fructueux avec votre organisme, et ce même si cette audition ne semble pas prévue par les textes.

En effet, dans le cadre de la préservation de la démocratie locale, il nous apparaît indispensable d'avoir ce contact afin de mieux nous orienter pour ce projet, sans que cela entraîne des dépenses excessives pour notre collectivité.

En espérant vous avoir apporté les éléments d'informations complémentaires vous permettant de revoir dans un sens favorable votre position, veuillez croire, Madame la Présidente, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Fait à SAINT-PAULIEN, le 31 janvier 2024

Le Maire

Marie-Pierre VINCENT



- Pièces-Jointes :

- . CR PPA
- . CR commission locale SPR
- . Annexe 3 cerfa K/K
- . rapports bilans STEP Saint-Paulien
- . DPE du chalet témoin réhabilité ;
- . Analyse du Radon 222.

- Copie M. le Préfet de Haute-Loire