

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE RABLAY-SUR-LAYON**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R. 121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre, et à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une meilleure prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU), considérés à enjeux environnementaux majeurs, relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale, notamment « les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement ». C'est le cas du présent projet.

De manière obligatoire, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, le préfet est saisi pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (article L.121-12, 1^{er} alinéa et R.121-15 du code de l'urbanisme). Cet avis est joint au dossier soumis à l'enquête publique. Il ne se substitue pas à l'avis requis au titre de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Le présent avis porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation environnementale (autrement dit, les informations contenues dans le rapport de présentation)
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Il se décline en trois parties :

- A) le rappel du contexte ;
- B) l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation ;
- C) l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

A) Le contexte

Rablay-sur-Layon est une commune de 734 habitants située à 20 km au sud d'Angers, au cœur du vignoble de la vallée du Layon. Le bourg est installé sur le coteau surplombant le Layon. Trois aires d'appellation d'origine contrôlée (AOC) recouvrent en grande partie le secteur nord de la commune. Avec une superficie de 244 hectares, la vigne recouvre près de 33 % du territoire communal. La ville a gagné 217 habitants en 35 ans. L'urbanisation se concentre principalement au sein de la zone agglomérée, ainsi qu'à la périphérie du bourg "la Roche". Jusqu'alors, la commune disposait d'un POS approuvé le 31 mai 1990. Rablay-sur-Layon s'inscrit par ailleurs sur le territoire du SCoT Loire, Layon, Lys, Aubance en cours de finalisation.

Les orientations générales, telles qu'elles sont présentées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), s'appuient, pour ce qui concerne l'habitat, sur un objectif de croissance démographique de 0,7 % par an, constituant une diminution du rythme eu égard aux tendances passées. Le PADD affirme vouloir s'inscrire dans une logique de renforcement de la place du bourg dans la structuration urbaine du territoire. L'objectif poursuivi est de préserver le caractère de village viticole en protégeant les terroirs AOC mais aussi plus largement le grand paysage du Layon, y compris en tant qu'espace de biodiversité remarquable (vallée du Layon).

B) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Sur le plan formel, le rapport de présentation du PLU de Rablay-sur-Layon intègre les exigences du décret en présentant l'ensemble des éléments prévus à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme.

1. L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le rapport de présentation présente une analyse de la compatibilité du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne en vigueur, en confrontant les choix traduits dans le document d'urbanisme aux quinze objectifs du schéma directeur. Bien que rapide, l'analyse conclut à la compatibilité des deux documents. Toutefois, il est clairement établi que l'élaboration du PLU n'a pas donné lieu à la réalisation d'un inventaire des zones humides selon la méthode préconisée par le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Layon-Aubance. Seuls les secteurs destinés à une urbanisation future ont fait l'objet d'une recherche de zones humides sur la base de critères pédologiques et de végétation. Par ailleurs, l'analyse de compatibilité du PLU avec le SAGE Layon-Aubance se contente d'énumérer les objectifs fondamentaux du schéma, et de conclure à la compatibilité des documents sans préciser dans quelle mesure le document d'urbanisme les retranscrit. En outre, une actualisation était nécessaire : il est fait mention d'une révision du SAGE prévue pour fin 2012 alors même que le rapport de présentation est daté d'octobre 2013.

Rablay-sur-Layon n'est pas identifiée dans le schéma de cohérence territorial (SCoT) Loire Layon Lys Aubance, Rablay-sur-Layon en tant que commune ayant vocation à se développer démographiquement et en activités de manière importante, ni à accueillir d'équipements structurants. Le potentiel d'urbanisation estimé à 39 logements s'inscrit en cohérence avec l'objectif résidentiel et l'enveloppe de consommation d'espaces retenus au second arrêt de projet du futur SCOT Loire-Layon-Lys-Aubance pour les communes non pôles.

2. État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement met en évidence de manière synthétique et illustrée les enjeux à prendre en compte dans l'élaboration du PLU, tels que déclinés ci-après :

Le territoire de la commune est drainé par plusieurs ruisseaux qui alimentent le Layon. La nappe est subaffleurante au pied du coteau dans la vallée du Layon et dans le secteur de Doua. Les risques de remontées de nappe sont forts à très forts dans le bourg et dans le secteur de la Roche.

Les boisements et les haies sont représentés essentiellement dans les vallées du Layon (secteur de Mirebeau), du Doua (au nord de la Cour), et du ruisseau de la Rimbaudière (secteur de la Touche). Les peupleraies se rencontrent le long du vallon du Ru et dans le secteur de la Hussardière.

La commune est concernée, à son extrémité nord-ouest, par un site Natura 2000 "SIC n°FR5200622 Vallée de la Loire de Nantes aux Pont-de-Cé et zones adjacentes", qui représente 1 % du territoire communal, ainsi que par une ZNIEFF de type II "Vallée du Layon". La vallée du Layon figure parmi les espaces naturels sensibles en tant que site à forts enjeux.

Dans le cadre du diagnostic environnemental réalisé sur le territoire du SCoT Loire Layon Lys Aubance, le Layon a été défini comme un couloir écologique majeur du territoire. A Rablay-sur-Layon, les vallées du Doua, du ruisseau de la Roche, du ruisseau de la Rimbarrière constituent ainsi des corridors d'importance secondaire en connexion avec la vallée du Layon.

Concernant les zones humides, elles ont été recensées à partir de l'inventaire du SAGE Layon Aubance (inventaire non exhaustif) et de la pré-localisation réalisée par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays-de-la-Loire. La commune n'a pas souhaité engager d'inventaire communal des zones humides. Seuls les sites d'urbanisation future ont fait l'objet de sondages pédologiques respectant l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009. Toutefois, les zones humides recensées ne sont pas toutes reportées sur les documents graphiques. Une analyse des effets du règlement des zones N et A aurait été nécessaire.

La commune fait partie de l'unité paysagère "Couloir du Layon" qui se caractérise par des coteaux viticoles encadrant le Layon où sont installés des villages de caractère.

La commune est potentiellement soumise aux inondations du Layon sur la partie nord de son territoire. Le classement en aléa moyen pour le retrait et le gonflement des argiles implique également une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction dans ces zones.

De fait, l'état initial identifie et hiérarchise les enjeux en présence, en mettant en exergue la concentration des enjeux dans la vallée du Layon et la caractérisation du territoire par les vignobles AOC, tant d'un point de vue socio-économique que paysager et identitaire. Il en résulte un enjeu de protection de ces espaces.

3. La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le chapitre consacré à la justification des choix retenus retrace, à partir des constats du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les orientations retenues par la collectivité dans le PADD et les explications ayant conduit à ces orientations. Ce chapitre est particulièrement bien structuré et étayé. Les choix se présentent comme cohérents au vu de l'ambition de la commune.

L'objectif affiché est de stabiliser le rythme de constructions neuves autour de 2 à 3 logements par an. Ainsi, le projet de PLU identifie une zone 1AUh au lieu dit Les Sablonnettes ouverte à l'urbanisation (1,3 hectare), prévoyant la création de 19 logements, et une zone 2AU (0,7 hectare) située au sein du bourg et permettant à long terme la réalisation de 9 logements. À

ces deux zones d'urbanisation future s'ajoute un potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante de 10 logements. On retiendra en particulier que la commune n'a pas souhaité développer davantage sa zone d'activité d'échelle locale et préfère affirmer la zone existante (la Roche) et en achever le remplissage. L'enjeu consiste néanmoins à requalifier cette zone aujourd'hui occupée par une friche industrielle.

Pour ce qui est de l'enjeu viticole, la commune s'est attachée à protéger les terroirs les plus qualitatifs tout en réservant aux sièges d'exploitation agricole des possibilités de développement.

4. L'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement des orientations du PLU

L'évaluation des incidences produite est de bonne qualité et permet de mettre en évidence les incidences directes et indirectes envisagées sur l'environnement, ainsi que les mesures prises par la collectivité pour les réduire. L'analyse se décline par thématiques. Il en ressort principalement que les enjeux sont de faible ampleur et maîtrisés, compte tenu du fait que :

- le projet de PLU réduit légèrement la surface globale des zones urbaines et à urbaniser. En matière de protection du patrimoine naturel, le PLU prévoit une protection plus stricte en restreignant les occupations et utilisations du sol aujourd'hui admises en particulier dans la zone N. Il introduit les notions de protection des corridors écologiques, des zones humides, des boisements et des haies. Les surfaces en espaces boisés classés passent de 4,6 à 31,6 hectares.
- le projet de PLU limite fortement la consommation d'espace par l'urbanisation compte tenu du parti pris de contenir la croissance démographique (800 habitants d'ici 10 ans) avec des besoins en matière d'habitat très modérés, à raison de 30 logements sur 10 ans. La densification du potentiel foncier mobilisable et le comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe actuelle d'urbanisation a été recherchée. En complément, un secteur principal d'accueil de nouvelles constructions a été identifié au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante sur une surface globale de 1,3 ha. La densité moyenne minimale préconisée est de 14 logements par hectare. De nouvelles emprises pour des activités n'ont pas été définies dans la mesure où il restait 0,4 ha disponible dans la zone artisanale de la Roche.

5. Les mesures de suivi

Des indicateurs de suivi sont proposés en fonction des grandes thématiques identifiées. La périodicité de la collecte d'information est précisée, tout comme l'état initial de chaque indicateur, ce qui donne une base effective au suivi qui sera réalisé.

6. Le résumé non technique et le descriptif de la méthode employée

Ce chapitre répond à ce qui en est attendu au titre du code de l'environnement, à savoir donner au lecteur une vision synthétique de l'ensemble du dossier. Le fait de ne pas formaliser l'ensemble du résumé non technique sous forme de tableau permet une compréhension facilitée. Toutefois, la légende de la carte présentée en page 106 est illisible et rend la lecture du document difficile.

Rythme de croissance, organisation et consommation d'espace

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies sur la zone 1AUh et sur la zone artisanale de la Roche.

Le développement de l'habitat, ainsi que cela a pu être rappelé ci-avant, n'appelle pas de remarque particulière compte tenu de l'ambition affichée et des principes retenus, d'autant que cela s'inscrit en cohérence avec l'objectif résidentiel et l'enveloppe de consommation d'espaces retenus au second arrêt de projet du futur SCoT Loire-Layon-Lys-Aubance.

Concernant le développement économique, la zone artisanale actuelle comprend deux bâtiments désaffectés et 4 lots non commercialisés (4000 m²). Le projet de PLU vise à requalifier cette zone. Le site du vallon de la Roche, bien qu'assez artificialisé, apparaît relativement sensible. Seuls des aménagements légers ne remettant pas en cause le caractère humide du fond de vallon pourront être réalisés. Il est à noter également qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) préconise la division des bâtiments existants afin de permettre l'accueil de cellules artisanales, ainsi qu'un parking mutualisé. Ainsi, la requalification et l'optimisation de la zone artisanale existante répondent favorablement à l'objectif de gestion économe de l'espace du futur SCoT.

Protection du patrimoine naturel et paysager

La protection de la vallée du Layon est assurée par son classement quasi intégral en zone naturelle protégée (N ou Np) et par le classement en espaces boisés classés des boisements bordant le cours d'eau. Il est rappelé à ce titre qu'il est préconisé de ne pas classer les peupleraies en EBC afin de n'en pas figer la gestion.

En zone agricole, un secteur Av est créé pour identifier les terroirs viticoles à protéger associant une forte sensibilité paysagère. L'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise au sein du secteur Ah, mais elle est très encadrée afin de rester limitée.

L'enjeu paysager est prégnant, mais cela a été pris en compte de manière proportionnée dans le dossier. La protection de la vallée du Layon via son classement en zone N protégée, ainsi que le classement en EBC des boisements bordant le cours d'eau, apportent des garanties satisfaisantes. La sensibilité particulière du secteur des Sablonnettes a été identifiée comme enjeu fort, à juste titre (aménagement de la frange Est, ouverte sur des espaces agricoles et viticoles ouverts, en particulier). En revanche, cet enjeu n'est pas traité comme tel dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée au site des Sablonnettes.

Quant à la prise en compte des zones humides, l'opportunité d'autoriser les exhaussements et affouillements dits nécessaires à l'activité agricole doit être évaluée en fonction de la configuration des lieux, des activités en place, de la fonctionnalité des zones humides susceptibles d'être impactées et des possibilités éventuelles d'implantation alternative. On peut donc regretter que le règlement autorise p. 48 les exhaussements et affouillements de manière indifférenciée en zone A.

La reconquête de la friche industrielle à la Roche, point noir paysager en entrée de ville, constitue un point positif pour les riverains. Cependant, compte-tenu de la présence de fûts contenant des substances indéterminées sur la zone (cf rapport de présentation), il conviendra de vérifier l'état des sols préalablement à la réutilisation des locaux.

Santé humaine

Le rapport de présentation (tome 2, page 85) mentionne deux secteurs ayant abrité une ancienne décharge alors que le plan de zonage n'en indique qu'un seul. Compte tenu des problèmes de salubrité et de stabilité des sols inhérents à ce type d'occupation du sol, il est nécessaire de bien identifier ces secteurs afin d'y éviter toute urbanisation future.

D'après le plan de desserte en eau potable (annexe 5-2), plusieurs écarts classés en Ah ou Nh, situés pour plupart au sud de la commune, ne seraient pas desservis, alors que le rapport de présentation indique que toutes les habitations de la commune sont desservies. Il est important de clarifier ce point, la desserte en eau potable constituant une obligation pour l'hébergement touristique en zone rurale.

La présence de vignes au voisinage du secteur des Sablonnettes amène à prendre en considération les risques induits par l'utilisation régulière de produits phytosanitaires sur ce type de cultures. L'émission d'aérosols chargés en pesticides est en effet susceptible d'altérer la santé des habitants. La préservation d'un espace tampon de 20 mètres mentionné aux orientations d'aménagement va dans le bon sens. Toutefois, la mise en place d'une haie entre les vignes et cette zone d'extension de l'habitat se justifierait pleinement, les végétaux pouvant contribuer à retenir une partie des polluants disséminés dans l'air lors des opérations de traitement. Afin d'améliorer l'efficacité d'un tel écran végétal, les espèces au feuillage persistant ou a minima marescent devraient être favorisées.

En matière d'assainissement, l'objectif de croissance démographique affiché par la commune étant modéré, il apparaît compatible avec la capacité résiduelle de la station d'épuration existante.

Le risque lié à la présence de radon n'est pas évoqué dans les documents du PLU, alors même que la commune de Rablay-sur-Layon est potentiellement soumise à ce risque, en raison notamment des caractéristiques de son sous-sol.

Conclusion

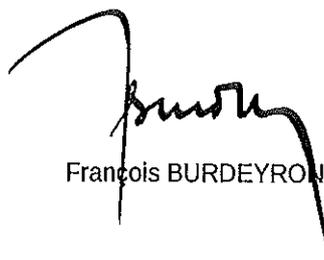
Avis sur les informations fournies

Le rapport de présentation du PLU a bien identifié les enjeux environnementaux sur le territoire communal. Il est documenté et illustré de manière à argumenter l'analyse produite de manière pertinente. A la marge, il est à regretter que certaines cartographies présentent une légende illisible, ce qui nuit à la compréhension desdits documents.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

En affichant clairement un objectif de modération de la consommation d'espace, ainsi qu'en prenant en compte les enjeux recensés dans des zonages et un règlement protecteurs (zonage N ou N(p) pour les grands ensembles naturels, Av pour les coteaux viticoles), le projet de PLU de la commune de Rablay-sur-Layon se présente comme globalement vertueux vis-à-vis de l'environnement qui caractérise le territoire communal.

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la commune de préciser postérieurement à l'enquête publique, dans le rapport de présentation du PLU qui sera finalement approuvé, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.



François BURDEYRON