



AGIR pour la  
BIODIVERSITÉ  
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

**Avis de la Ligue pour la Protection des Oiseaux, AURA -  
Délégation Territoriale du Rhône, dans le cadre de la  
modification n°2 du PLU de Vaugneray**

La LPO AuRA (plus de 12 000 adhérents au niveau régional et 2150 dans le Rhône) a pour objet d'agir pour l'oiseau, la faune sauvage, la nature et l'homme, et lutter contre le déclin de la biodiversité par la connaissance, la protection, l'éducation et la mobilisation.

Agréée au titre de la Protection de l'Environnement, la LPO AuRA dispose également de l'agrément « Jeunesse et Éducation populaire » délivré par le Ministère de l'Éducation Nationale et est habilitée à participer aux débats sur l'environnement dans le cadre d'instances départementales.

Le projet de modification n°2 a pour objectif principal l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 1,4 hectare sur le secteur dit de "la Maletière". Ce site présente des enjeux significatifs en terme de biodiversité, comme l'attestent la présence potentielle d'au moins 4 espèces d'oiseaux protégées (Serin cini, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Huppe fasciée), d'une prairie relevant d'un habitat communautaire favorable à une diversité floristique et à la capacité d'accueil d'une faune diversifiée, d'une végétation arborée importante et notamment d'arbres-gîtes pour l'avifaune et potentiellement les chiroptères. Eu égard de ces enjeux relatifs à la préservation de la nature, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur présente des incidences non négligeables qui exigent à la fois une **justification forte de la nécessité du projet** pour la commune, et **des mesures d'évitement, de réduction et en dernier recours de compensation** des incidences provoquées par l'urbanisation.

Après analyse du dossier de modification, la LPO Aura délégation Rhône **note plusieurs faiblesses et incohérences**, exposées ci-après, témoignant **d'une prise en compte insuffisante des enjeux de biodiversité**, et de nature à **mettre en doute le bien-fondé du projet**.

## **Justification du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUS de la Maletière**

Le document d'exposé des motifs des changements apportés, comprenant également l'évaluation environnementale du dossier, présente dans sa partie 2.1 la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUS de la Maletière. Celle-ci est principalement justifiée par la nécessité de **réaliser des projets de mixité sociale afin de répondre aux objectifs de production logements sociaux**, fixés à 24/an par le PLH, donc 144 sur la période d'application du PLH actuel 2020-2026.

Il est présenté une analyse du potentiel de réalisation de logements et de production de logements sociaux dans les zones déjà urbanisées, qui conclut à l'insuffisance de ce potentiel pour atteindre les objectifs fixés par le PLH. Cette analyse contient néanmoins plusieurs éléments assimilables à une sous-estimation de ce potentiel.

D'une part, l'analyse des potentiels des dents creuses en zone urbaine (partie 2.1.3) conclut à un potentiel de 192 logements sur 15,70 hectares, qui paraît sous-estimé par l'application d'un coefficient de densité très inférieur à la tendance des dix dernières années (44 logements en moyenne pour 2,4 ha moyens consommés, pour une densité moyenne de 18,3 logements par hectare). Ainsi, le potentiel pour les parcelles non bâties est estimé à 139 logements pour 9,75 ha avec une densité moyenne de 14,25 logements par hectare, et le potentiel pour les parcelles avec plus de 1000 m<sup>2</sup> exploitable est de 44 logements pour 5,30 ha avec une densité moyenne de 8,3 logements par hectare. La faiblesse de ces coefficients de densités ne sont pas justifiés, et l'application d'une densité de 18,3 logements par hectare dans la continuité de la tendance observée entre 2011 et 2021 conduirait à un potentiel de plus de 280 logements sur les dents creuses (environ 90 logements de plus que le potentiel de 192 logements indiqué).

Cette sous-estimation du potentiel en dents creuses contribue directement à la **sous-estimation du potentiel de réalisation de logements sociaux**. En effet, le règlement modifié par le projet prévoit la réalisation, pour toute opération de 2 logements et plus dans les zones urbaines, d'au moins 50% de logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la Construction. Etant donné que les dents creuses identifiées représentent environ 83 unités foncières disjointes, et que le potentiel de réalisation de logements sur ces unités foncières (si basé sur une densité tendancielle de 18,3 logements à l'hectare) est de plus de 280 logements, il en résulte qu'au moins 197 logements parmi ce potentiel seraient réalisés dans des opérations de 2 logements ou plus, et donc que le potentiel de production de logements sociaux est d'au moins 98 logements au sein des dents creuses,

correspondant à 68% des objectifs du PLH.

D'autre part, la partie 2.1.4 mettant en évidence les espaces mobilisables pour les opérations de logements sociaux présente plusieurs éléments correspondant à une sous-estimation du potentiel de production de logements sociaux. D'une part, les sites analysés sont limités, de manière arbitraire, à une limite basse de 4 000m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Cette "surface plancher" n'est pas justifiée et est contredite, à titre d'exemple, avec l'identification en partie 2.1.2 (sites en cours d'instruction), d'un projet porté par l'OPAC du Rhône sur une parcelle de 2 816 m<sup>2</sup>. De plus, l'évolution du règlement précédemment citée portant obligation de réalisation de 50% de logements sociaux sur tout projet de 2 logements ou plus, a pour conséquence prévisible la production de logements sociaux sur toute parcelle avec la capacité d'accueillir au moins 2 logements, c'est-à-dire selon la densité tendancielle de 18,3 logement/ha, toute parcelle de 1100 m<sup>2</sup> ou plus. Cette limite basse conduit à l'identification de seulement 6 sites, alors que le potentiel foncier mobilisable paraît nettement plus élevé.

De même, le potentiel identifié sur ces 6 sites est limité à 33% de logements locatifs sociaux, pour un total de 63 logements. Le règlement modifié imposant la réalisation d'au moins 50% logements sociaux conduit donc à un potentiel de 94 logements sociaux. La distinction introduite par la modification n°2 entre "logement locatifs sociaux" et "logements sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la Construction" (incluant les logements sociaux en accession par BRS ou PSLA) n'est pas de nature à justifier de manière spécifique l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Maletière, celui-ci étant soumis par l'OAP et le règlement à un taux de 50% minimum de logements sociaux de tout type, comme le reste des zones urbaines à la suite de la modification du règlement, sans fixer un taux plancher de logements sociaux locatifs. Autrement dit, **l'urbanisation du secteur de la Maletière ne permet pas la réalisation de davantage de logements locatifs sociaux que tout autre projet sur une emprise équivalente en zone urbanisée** dans les dents creuses identifiées.

En outre, l'affirmation qu'en "l'absence de maîtrise publique, il n'est pas possible d'imposer plus de 33% de logements locatifs dans les opérations" est factuellement fautive, les PLU pouvant inscrire des secteurs de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme) fixant un pourcentage plus important, ainsi que des emplacements réservés pour la production de logements (L151-51 4° du code de l'urbanisme).

De plus, comme indiqué dans l'avis de la MRAe, l'analyse du potentiel de production de logements sociaux n'inclut pas l'opération "Nature en scène" qui prévoit a minima 54 logements sociaux. Même si, comme indiqué dans la

réponse de la commune, ce projet a été autorisé en 2019, sa livraison en 2023 implique que ces 54 logements sociaux doivent être comptabilisés dans la période 2020-2026 vis-à-vis des objectifs du PLH. Sur les 144 logements à réaliser sur cette période, 37% au moins seraient donc produits par cette seule opération, et les 90 logements restants pourraient être réalisés sur les différents potentiels recensés sur les dents creuses. Le potentiel maximum de logements sur le secteur de la Maletière indiqué dans la partie 2.3.1 étant de 30 logements et la proportion exigée de logements sociaux étant de 50%, l'ouverture à l'urbanisation de secteur permettrait en principe la réalisation de 15 logements sociaux (y compris en accession, impliquant une production probablement inférieure de logement locatif social).

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne paraît pas justifiée par une nécessité forte pour la réalisation des objectifs de mixité sociale communaux, étant donné **la contribution limitée** du projet de la Maletière à l'atteinte des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux, **l'existence d'alternatives sous-estimées** notamment sur les dents creuses, et **l'importance des impacts sur la biodiversité**.

#### Incidences du projet de voirie sur la partie Ouest du site

Par ailleurs, **une partie importante des incidences prévisibles** du projet de la Maletière tel que défini par l'OAP concerne la partie Ouest du secteur et notamment **la parcelle AB185**, qui n'est pas directement affectée par le projet de réalisation de logements mais uniquement par **la réalisation d'une voie traversante Est-Ouest**. La réalisation de cette voie implique la **destruction partielle de la zone humide réglementaire** identifiée par l'évaluation environnementale, malgré la protection inscrite dans le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, la zone humide n'est identifiée dans le PLU que par un élément ponctuel sans précision supplémentaire (par exemple surfacique ou photographique), alors que l'identification par l'évaluation environnementale fait ressortir une surface de 262 m<sup>2</sup>, dont une partie non négligeable - au moins une cinquantaine de m<sup>2</sup> - sera impactée par la réalisation éventuelle d'une voirie (cf. extraits ci-dessous).

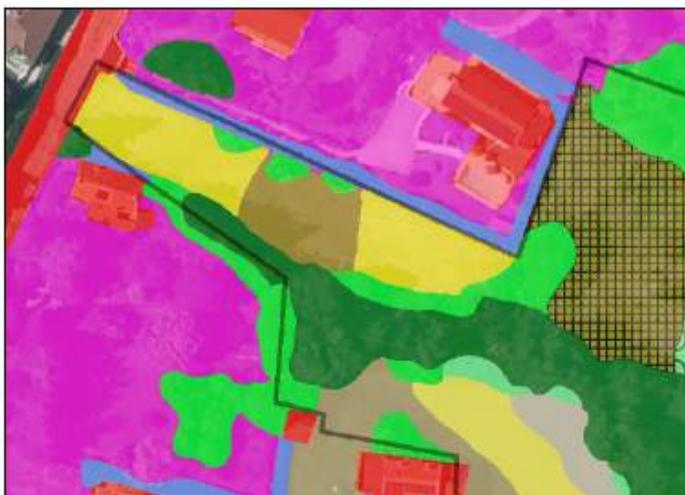
*Extraits de l'évaluation environnementale : délimitation de la zone humide réglementaire (gauche), emplacement réservé pour voirie modifiée (droite)*



De plus, l'emplacement réservé de voirie est un outil réglementaire dont la fonction est de permettre la préservation de son emprise en vue d'une acquisition foncière future pour la réalisation du projet : **il n'a aucune portée contraignante sur la localisation réelle de la voirie future** (pour preuve, la modification n°2 modifie également l'emplacement réservé n°17 sur la partie à l'Est du site de la Maletière, car la voirie correspondante a été réalisée une dizaine de mètres à l'Est de l'emplacement réservé prévu). Ainsi la localisation proposée de l'emplacement réservé n'interdit pas une localisation du tracé plus au nord ou une largeur plus importante, avec dans les deux cas une incidence plus importante sur la zone humide réglementaire. L'OAP énonce explicitement "*Peu importe si la voirie est quelques mètres plus au nord ou au sud du tracé défini sur le plan, l'importance (sic) est qu'elle doit nécessairement exister et présenter des caractéristiques suffisantes pour des déplacements routiers et piétons sécurisés.*"

De plus, la réalisation de cette voirie implique la **destruction quasiment complète** de la prairie à fromental existant sur cette parcelle, identifiée comme **habitat d'intérêt communautaire** de type "« Pelouses maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) » (Code EUR 6510). L'évaluation environnementale juge que l'entretien trop irrégulier et le décapage passé de cette parcelle compromettent la qualité de ce milieu et sa diversité floristique ; il n'en ressort pas moins qu'un entretien plus adapté, par exemple au titre d'une mesure compensatoire des impacts du projet, permettrait la bonne conservation de cet habitat à l'intérêt significatif pour la biodiversité.

*Extrait de l'évaluation environnementale : cartographie des habitats (prairie à fromental en jaune clair)*



| Figure | Utilisation          | Code CB       |
|--------|----------------------|---------------|
|        | Bois de feuillus     | 40.212        |
|        | Autres bois          | 40.213 à 04   |
|        | Forêt de résineux    | 40.204        |
|        | Hier arbustive       | 21.211        |
|        | Hier rudérale        | 84.0          |
|        | Prairie à fromental  | 38.23 et 57.1 |
|        | Prairie à romarin    | 81.1          |
|        | Prairie à chardons   | 87.1          |
|        | Prairie sèche à foin | 25.2 et 85.12 |
|        | Prairie « fraîche »  | -             |
|        | Prairie pâturée      | -             |

La réalisation de cette voie traversante est justifiée par le besoin de "désenclaver la RD 50 qui traverse le centre historique plus au sud [qui nécessite] qu'une continuité viaire ait lieu entre la rue du Recret (à l'est) et la rue de la Maletière (à l'ouest)."

La justification de cette voie nouvelle, qui n'est pas étayée par des éléments objectifs, est fortement contestable. En effet, la RD50, passant plus de 300 mètres au sud du site de projet, ne semble pas présenter la nécessité d'être "désenclavée", et la rue de la Maletière sur laquelle déboucherait la voie côté ouest ne présente pas un profil suffisant pour accueillir un trafic supplémentaire de transit ou de contournement, qui pourrait au contraire entraîner des problématiques de sécurité notamment pour les piétons (la rue de la Maletière ne dispose pas de trottoirs malgré la présence d'une vingtaine de maisons). De plus, la continuité viaire entre la rue du Recret et la rue de la Maletière existe déjà, ces deux rues étant reliées au nord du site de projet. Enfin, les programmes prévus de réalisation de logements, situés à l'Est du secteur à urbaniser, peuvent être desservis convenablement par les voiries récemment créées pour desservir les nouveaux lotissements (rue des Chèvrefeuilles), ces rues présentant l'avantage de disposer de trottoirs pour un cheminement sécurisé des piétons.

Ainsi, eu égard des **impacts importants de la création de cette voie (zone humide réglementaire, prairie d'intérêt communautaire)**, sa justification est nettement insuffisante et ne **permet pas de conclure à un besoin fort** pour la commune ni même pour le projet de logements. **Sa suppression au moins dans sa partie Ouest** correspondant à la parcelle AB185, éventuellement remplacée par un cheminement piéton mesuré évitant la zone humide par le sud, permettrait de **limiter grandement les incidences du projet sur la biodiversité**.

#### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences

L'évaluation environnementale, dans sa partie 2.4.1. conclut à des incidences sur l'environnement de la réalisation du projet : "*suppression de la végétation de la parcelle AB 185 et à la réduction de superficie des habitats naturels des parcelles AB 68, 69, 70, 166 et 167 [...] abattage ponctuel de quelques grands arbres*". Elle préconise une mesure d'évitement et six mesures de réduction pour limiter ces incidences.

La mesure d'évitement E1, dont le contenu (inscription de la zone humide au règlement graphique, modification de l'emplacement réservé de voirie) a déjà été abordé précédemment, a pour but de protéger la zone humide des incidences de la création de la voie nouvelle. Comme analysé dans la partie précédente, cette protection est partielle (toute la zone humide n'est pas

protégée) et insuffisante (l'ER n'a pas pour effet de limiter le projet de voirie à son emprise stricte). Cette mesure d'évitement pourrait devenir réellement efficace par l'utilisation d'autres outils, a minima par une délimitation au titre de l'article L153-23 du code de l'urbanisme sous la forme d'une surface correspondant à la zone humide réglementaire complète (et non d'un symbole ponctuel).

La mesure de réduction R1 (protection de l'alignement arboré Est-Ouest par repérage dans l'OAP) est également de portée insuffisante : d'une part, seule la partie ouest de l'alignement est identifiée dans l'OAP, autorisant de fait l'abattage de la partie Est correspondant à la parcelle AB676, pourtant la plus fournie en sujets arborés (cf zone rouge sur l'extrait ci-dessous), d'une surface d'environ 1500 m<sup>2</sup>.

*Extrait du Géoportail : secteur arboré non protégé par l'OAP*



De plus, l'OAP n'étant d'une part opposable que sous le régime de la compatibilité et non de la conformité, et autorisant d'autre part dans sa légende graphique de "remplacer au besoin les éléments" de la haie arborée protégée, elle n'offre pas une protection réglementaire suffisante des éléments arborés déterminants du secteur. Une protection de la haie boisée classée au titre des Espaces Boisés Classés ou a minima d'un périmètre au titre de l'article L153-23 du code de l'Urbanisme permettrait de donner une opposabilité réelle à cette protection.

Les mesures R2 concernant les murets en pierre sèche et R4 concernant

la plantation d'espèces autochtones ne prennent la forme que d'une recommandation sans aucun caractère opposable ou obligatoire, rendant ces mesures inefficaces pour réduire les incidences du projet.

Les mesures R3 (gestion des terres de chantier), R5 (éclairage nocturne) et R6 (planning de travaux) sont également de simples recommandations, et concernent en outre des aspects du projet ne faisant l'objet d'aucun contrôle possible dans une autorisation d'urbanisme car non réglementés par le code de l'urbanisme. Ces trois mesures n'ont donc aucun aspect contraignant et apparaissent en l'état inutile pour réduire les incidences du projet.

**L'insuffisance ou l'inapplicabilité** de l'ensemble de ces mesures d'évitement ou de réduction sont ainsi de nature à contredire la conclusion qu'après *"l'application des mesures d'évitement et de réduction, les incidences néfastes notables résiduelles de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sont jugées faibles et [...] ne nécessitent pas la mise en oeuvre de mesures de compensation."*

A minima, le **renforcement de ces mesures** et **l'introduction de mesures de compensation** (par exemple concernant l'entretien de la prairie d'intérêt communautaire, qui pourrait être effectué par la commune), sont **indispensables pour limiter l'incidence du projet sur la biodiversité.**

En tenant compte de ces différents éléments, la **LPO Aura délégation Rhône émet un avis défavorable** sur ce projet de modification n°2 du PLU de Vaugneray, et **demande une réelle prise en compte de la biodiversité.**

Groupe Alerte et Veille Écologique

LPO AURA - délégation Rhône

[lpo69groupeave@gmail.com](mailto:lpo69groupeave@gmail.com)