

Cet ensemble de 6 parcelles urbanisées (BA 83 et 85 et les parties de parcelles BA 111, 110, 3 et 4) ne constitue effectivement plus la zone 2AU initialement projetée pour la construction de 10 logements, mais constitue toujours un ensemble de 6 logements dont la zone n'est pas « rendue à la zone agricole A » comme le considère bizarrement la MRAe pour les 10 logements initiaux, dans son avis du 31/03/2021 (Pièce n°12 p.3).

Car les parcelles BA 83, 85 et une partie UB des parcelles BA 3 et 4 sont toujours prises sur des espaces agricoles.

D'une part, les 6 parcelles urbanisées décrites ci-dessus sont comptabilisées en « dents creuses » (Pièce n°2 p.22), alors que 5 d'entre elles (parties de parcelles BA 111 et 110, parcelles BA 83 et 85 et la moitié de la partie UB des parcelles BA 3 et 4), sont situées en 2ème rideau, ne forment pas de trou dans l'alignement bâti sur rue, n'engendrent pas de discontinuité dans la trame urbaine et ne peuvent donc pas constituer des dents creuses.

D'autre part, l'ancienne zone 2AU de 10 logements trop consommatrice d'espace agricole est remplacée par le projet de 6 parcelles (destinées à accueillir 6 logements), dont 3 d'entre elles (BA 83, 85 et la partie UB des parcelles BA 3 et 4) sont prises sur des espaces agricoles qui devraient être protégés, ce qui va à l'encontre des objectifs de consommation d'espaces du SYRADDET.

La comptabilité des dents creuses et des logements à construire sur ces parcelles en dehors du centre bourg, laisse paraître une incohérence des chiffres.

Le PLU mentionne d'abord « 32 dents creuses après l'application de la rétention foncière » (Pièce n°2 p. 40), alors qu'il faut comprendre « avant » la rétention foncière de 20 % (dont le calcul reste arbitraire), puisqu'il en résulte le nombre de 26 logements potentiels sur des parcelles-dents creuses (Pièce n°2 p.57) à raison d'un logement par dent creuse pour une densité de 10 logements/ha.

Or, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui se base sur les éléments fournis par le pétitionnaire, mentionne dans son avis du 31/03/2021 (Pièce n°12 p.3) : « 70 logements en mobilisant les dents creuses ».

Ce nombre de 70 logements est en contradiction avec le nombre de logements repérés sur le plan intitulé « Potentiel urbanisable » (Pièce n°2 p.22) qui indique (par des chiffres différents selon le nombre de logements à construire sur chaque parcelle-dent creuse), un nombre de 32 logements potentiels avant la rétention foncière.

En déduisant les 5 logements des 5 parcelles en double rideau du vieux chemin de Brû - qui ne sont pas des dents creuses - et la rétention foncière arbitraire de 20%, on obtient :

$32 - 5 = 27 - 20 \% = 22$  logements dans les dents creuses (et non 70)

La question reste en suspens : y a-t-il 22 ou 70 dents creuses ?

En supposant qu'il y en ait 22 et en additionnant ces 22 logements dans les dents creuses avec les 5 logements avec permis de construire - à ma connaissance - qui ne sont pas comptabilisés, les 168 logements dans les logements vacants et les 76 logements reconstruits, on obtient une production de 271 logements neufs mis sur le marché à l'horizon 2031 (et non 314, soit 43 logements en moins).