

**Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles du Loiret**  
**Séance du 10 décembre 2013**

**Avis sur le projet de PLU de Trainou**

**A. ANALYSE DU PROJET DE PLU**

Par délibération du 17 février 2011, la commune de Trainou a prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure fait suite à l'annulation, par décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 9 novembre 2010, d'un premier PLU approuvé le 8 janvier 2008. Le projet de PLU définit de nouvelles possibilités d'urbanisation, autour du bourg, dans un souci de concentration et de centralité en apportant une meilleure maîtrise en matière de consommation d'espace. La commune, appartenant à l'aire urbaine d'Orléans, fait partie de la Communauté de Communes de la Forêt. Elle dispose d'une bonne attractivité en terme d'habitat en raison de son implantation en seconde couronne de l'agglomération orléanaise.

**1°) LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT RETENUES**

Après l'essor significatif des années 1970 et 1980, la commune de Trainou poursuit sa croissance démographique de manière plus mesurée avec un rythme moyen annuel de progression de l'ordre de 1,1 % sur la période 1999 à 2008. La commune de Trainou compte désormais 3154 habitants (RGP 2013).

L'évolution démographique exprimée vise une croissance démographique raisonnée pour les dix prochaines années. L'objectif étant de conforter la dynamique positive avérée sur le territoire communal tout en assurant la préservation du cadre de vie des résidents et des futurs habitants. La commune souhaite ainsi maintenir le niveau des équipements présents, en offrant des possibilités d'accueil pour une population extérieure dans un cadre maîtrisé tant au niveau démographique qu'au niveau des secteurs de développement envisagés. Une extension de la station d'épuration in situ est à programmer afin de satisfaire les hypothèses de développement projetées.

Le projet de PLU est donc établi sur un objectif de croissance démographique légèrement supérieure à celui observé sur la dernière décennie (1,1%) soit 1,3% par an pour les dix prochaines années correspondant à un développement du parc de logements estimé à 15 unités par an et une augmentation de population de l'ordre de 820 habitants à l'horizon 2033.

**Synthèse : l'objectif de croissance démographique devrait permettre à la commune de poursuivre son développement. Il paraît réaliste en raison de l'implantation de la commune située en couronne périurbaine de l'agglomération Orléanaise.**

## 2°) LE DIMENSIONNEMENT DES ZONES À URBANISER

La situation géographique de Trainou confère à la commune une logique de développement résidentiel.

La croissance démographique observée sur le territoire trianien a incontestablement impacté l'état du parc de logements qui est relativement récent, puisque 71 % des résidences principales ont été construites après 1968. La part des résidences principales a augmenté de 161 habitations sur la période 1999 à 2008 au détriment des résidences secondaires (-50%). La part des résidences principales a donc augmenté plus rapidement que le parc total.

Le nombre de logements vacants observé en 2008 est faible, de l'ordre de 4,8 %. Compte tenu des taux de résidences secondaires (2 %) et de logements vacants, la commune de Trainou dispose d'une capacité d'accueil limitée.

Les possibilités de densification du tissu bâti de la commune, qu'il soit ancien ou de forme pavillonnaire plus récente, sont elles aussi limitées. De ce fait, la réalisation de nouveaux logements sera axée majoritairement sur l'identification de nouvelles zones à urbaniser au sein du bourg.

Pour répondre à la politique de développement envisagée par la commune de Trainou, la municipalité souhaite un développement articulé entre l'identification de nouvelles zones à urbaniser et l'exploitation du potentiel limité de quelques terrains encore disponibles en zone urbaine afin de recréer une enveloppe compacte et structurée du bourg.

Le dimensionnement des espaces urbanisables nécessaires pour répondre aux objectifs de croissance retenus en matière d'habitat peut être estimé comme suit :

- 15 logements par an (hypothèse de taille moyenne des ménages de 2,8 personnes) x 10 ans = 150 logements à construire,
- taille moyenne de terrains de 500 à 800 m<sup>2</sup> en milieu périurbain / rural, sur la base d'hypothèses de consommation foncière issues du « Point de vue de l'État sur la consommation de l'espace en région Centre », téléchargeable à l'adresse suivante : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/le-point-de-vue-de-l-etat-en-a966.html>),
- majoration de 15 à 25% pour l'aménagement des espaces publics et circulations,
- soit un besoin estimé pour les espaces à dominante d'habitat compris entre **8,63 et 15 hectares** (hors rétention foncière).

Le dimensionnement des zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation à destination principale d'habitat dans le projet de PLU (zones AU) est au total de l'ordre de 10,7 ha auxquelles il convient d'ajouter quelques terrains encore disponibles en zone urbaine (U) et non urbanisés à ce jour estimés à environ 2,9 ha. Le projet de PLU prévoit également un classement en zone à urbaniser stricte (AUS) de l'ordre de 21,1 ha. Les zones AUS, inconstructibles dans l'immédiat, constituent une réserve foncière pour le futur en vue de compléter le développement concentrique du bourg à l'horizon 2033 et de répondre ainsi aux besoins de la commune à long terme. L'existence de cette réserve foncière doit permettre d'exclure, à long terme, tout nouveau prélèvement sur les espaces identifiés comme agricole ou naturel dans le projet de PLU. Le dimensionnement envisagé par la commune apparaît donc cohérent avec les objectifs de croissance retenus, sur la base d'hypothèses de consommation foncière compatibles avec une consommation économe de l'espace : **8,63 hectares ≤ zones AU + Urbaine libre = 13,6 hectares ≤ 15 hectares.**

Il est cependant constaté une consommation de foncier agricole cultivé déclaré à la PAC de près de 9 Ha. L'impact des modifications du PLU sur le fonctionnement et la pérennité des 5 exploitations concernées reste néanmoins très modérée (amputation de l'ordre de 0,7 à 1,7 % de la SAU).

Le reclassement de certaines surfaces en zone naturelle ne concerne que des surfaces boisées ou en friches peu propices à une remise en culture.

## **B. AVIS DE LA CDCEA**

- considérant que les perspectives de développement démographique retenues pour établir le projet de PLU s'avèrent réalistes ;
- considérant que le dimensionnement des zones U et AU à vocation d'habitat paraît cohérent avec les perspectives de développement démographique à l'horizon 10 ans ;
- considérant que la localisation de la plupart des espaces à urbaniser à vocation d'habitat est pertinente dans la mesure où ils s'inscrivent à l'intérieur ou à proximité des zones déjà bâties, permettant une densification de ces zones ;
- considérant toutefois que la zone d'activités envisagée consomme une part importante de terres agricoles actuellement cultivées, et pourrait à terme remettre en cause la viabilité de certaines exploitations ;

**La CDCEA émet un avis favorable sur le projet de PLU de Trainou, sous réserve que la zone d'activités soit redimensionnée pour diminuer l'impact sur la consommation de terres agricoles cultivées.**

**La CDCEA recommande le maintien de l'exploitation agricole jusqu'à l'urbanisation effective des terrains (notamment dans les zones AU).**

**Pour le Préfet,  
P/Le Président de séance,  
La directrice départementale des territoires**

**Simone SAILLANT**

