



**COMMUNE DE TRAINOU**  
**DEPARTEMENT DU LOIRET**

# Plan Local d'Urbanisme

**Bilan de la concertation**  
*Dossier d'enquête publique*

*Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12.03.2014*



**Sarl EDC2i**  
**Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure**  
7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1  
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17  
E-mail : [edc2i@atelier-centre.fr](mailto:edc2i@atelier-centre.fr)

PROCÉDURES			
<b>Elaboration PLU</b> Prescrit le 23.02.2011 Arrêté le 12.03.2014 Approuvé le ...	<b>Révisions PLU</b>	<b>Modifications PLU</b>	<b>Mises à jour PLU</b>

## BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation a été organisée comme suit, d'après les modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal du 17.02.2011 :

### 1. LES MOYENS D'INFORMATION UTILISES :

- affichage en mairie de la délibération prescrivant la révision du POS en PLU le 28 février 2011 ;
- mention dans la presse locale de la prescription de cette procédure publiée dans la République du Centre le 10 mars 2011 ;
- articles dans le bulletin municipal de 02.2011, 03.2011, 04.2011 ;
- mise à disposition du public en mairie des comptes-rendus des réunions.
- le PADD a été débattu en Conseil Municipal en date du 13.03.2013
- plusieurs réunions de consultation des personnes publiques associées (PPA) ont été organisées tout au long de l'élaboration du PLU.
- informations sur l'état d'avancement de la procédure sur le site internet de la commune

### 2. LES MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR S'EXPRIMER ET ENGAGER LE DEBAT :

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée par le projet a été mis à disposition en mairie tout au long de la procédure, aux heures et jours habituels d'ouverture, à compter du 28 février 2011 jusqu'à l'arrêt du projet en conseil municipal : 18 observations y ont été consignées.
- une réunion publique a été organisée le 12.06.2012
- une réunion de concertation des exploitants agricoles a été organisée le 07.02.2013

Ces réunions ont marqué les temps forts de la procédure à savoir la présentation des études de diagnostic, des propositions de développement issues du diagnostic, et du projet de PADD. Lors de chaque réunion, les documents de travail ont été présentés à la commission (études diagnostic, PADD), introduisant ainsi le débat. Toutes les questions ou remarques ont été consignées.

### 3. CETTE CONCERTATION A REVELE NOTAMMENT LES POINTS SUIVANTS :

#### \* le registre de concertation :

Il faut noter que les remarques inscrites sur le registre ne font état que d'intérêts particuliers et de demande de constructibilité de terrains privés. Ces demandes ont toutefois été analysées par la commission PLU mais n'ont été prises en compte que dans la mesure où elles s'intégraient dans le projet plus global d'intérêt général du PLU et qu'elles respectaient les différents textes de loi qui s'imposent à la commune en matière de zonage et de règlement.

Remarque n° 1 : demande d'un particulier pour la constructibilité de son terrain après annulation du PLU précédent

- la remarque n'est plus d'actualité au moment de l'arrêt du projet de PLU : le requérant a trouvé une solution alternative.

Remarque n°2 : demande de classement en zone U d'une parcelle NC d'environ 3000 m<sup>2</sup>, située à la Giraudière, à proximité du futur collège

- compte-tenu du positionnement de ce secteur à proximité de la zone urbanisée, avec des constructions à vocation d'habitation situées de part et d'autre, il paraissait judicieux et logique d'englober ce terrain dans la zone U sur le plan réglementaire. De plus, ce classement ne porte atteinte ni à une activité agricole en place ni à des espaces naturels à préserver.

Remarque n°3 : demande classement en secteur Ab de bâtiments n'ayant pas de lien avec l'activité agricole

- conformément aux articles du code de l'urbanisme réglementant l'occupation des sols en zone agricole, seul le bâtiment d'habitation n'ayant pas de lien avec l'activité agricole a été classé au PLU en secteur Ab permettant le changement de destination.

Remarque n°4 : demande de prise en compte d'une parcelle construite dans la zone UBa rue de la Motte Moreau

- cette parcelle jouxte en effet des terrains délimités dans la zone UBa du PLU ; étant elle-même construite et répondant aux mêmes caractéristiques que les terrains de la zone UBa, la demande de classement a été prise en compte dans le PLU de façon à former ainsi un zonage cohérent sur le secteur.

Remarque n°5 : demande de constructibilité d'une parcelle située au Clos de Traînou

- ce terrain est situé au sein d'une zone AUS qui est destinée au développement futur du bourg, sous la forme d'un aménagement d'ensemble cohérent et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à son urbanisation. Cette zone est dans un premier temps bloquée et ne sera urbanisable qu'après modification du PLU, dans 15 à 20 ans. Cette demande ne peut donc pas être prise en compte.

Remarque n°6 : demande de constructibilité d'une parcelle située entre deux terrains construits en zone agricole.

- le classement en secteur Ab n'est possible que pour un terrain déjà bâti, et dans les limites parcellaires de celui-ci. De plus, toute nouvelle construction est interdite en secteur Ab. Cette demande ne peut donc pas être prise en compte.

Remarque n°7 : demande de constructibilité de deux parcelles situées sur le secteur des Bourdons

- le zonage prend en compte cette remarque en classant en zone AU les parcelles concernées, au même titre que les parcelles environnantes non construites et situées en entrée du bourg sur la RD 11 : par contre, il sera imposé l'urbanisation sous forme de schéma d'aménagement d'ensemble, avec respect des orientations d'aménagement imposées.

Remarque n°8 : demande de constructibilité de classement en secteur Ab d'une parcelle construite pour permettre l'implantation d'un gîte rural

- le zonage classe en secteur Ab la maison d'habitation au sein de laquelle le changement de destination sera donc autorisé.

Remarque n° 9 : demande de constructibilité pour division d'une parcelle située au croisement de la Rue de la Motte Moreau et de la rue de la Garenne

- le zonage classe en secteur UBa cette parcelle comme tous les terrains construits situés à proximité ; le règlement y est par contre contraignant en matière de recul et de coefficient d'emprise en au sol en raison de la localisation de ce site en frange de l'espace naturel et du positionnement de la plupart des constructions existantes en recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement.

Remarque n° 10 : demande de constructibilité d'une parcelle située rue des Trois Croix

- le zonage prend en compte cette remarque en classant en zone UB le terrain dans son ensemble, ce qui paraît parfaitement cohérent au vu du classement des terrains environnants.

Remarque n° 11 : demande de constructibilité d'une parcelle située au Clos de Traînou

- ce terrain est situé au sein d'une zone AUS qui est destinée au développement futur du bourg, sous la forme d'un aménagement d'ensemble cohérent et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à son urbanisation. Cette zone est dans un premier temps bloquée et ne sera urbanisable qu'après modification du PLU, dans 15 à 20 ans. Cette demande ne peut donc pas être prise en compte.

Remarque n° 12 : demande de classement en zone constructible d'une parcelle située rue des Trois Croix et Clos de Traînou

- une zone AUS a été délimitée sur le Clos de Traînou pour un développement futur du bourg. Cette zone jouxte des terrains construits situés rue des Trois Croix et le statut des fonds de jardin de ces habitations existantes a dû être redéfini : il n'était pas souhaitable de voir se construire en second rang et au coup par coup de nouvelles constructions sur ces parcelles alors que la commune avait pour objectif d'aménager un ensemble cohérent sur la zone AUS à plus long terme à l'arrière de ces terrains. Le classement en AUS de ces fonds de jardin n'était pas souhaitable non plus, il a donc été décidé de classer en zone Nj (naturel jardin) ces fonds de parcelles avec un limite déterminée à 20 m de la construction existante. Le classement est donc ici le même pour tous les riverains.

Remarque n° 13 : demande de préservation des jardins situés au nord du Clos de Traînou et de suppression de la liaison interquartiers prévue

- ces parcelles ont été classées en zone AUS au PLU et sont donc bloquées dans un 1<sup>er</sup> temps à l'urbanisation jusqu'à modification du PLU. Le rapport environnemental d'Ecogée indique en effet un fort intérêt patrimonial de ces vergers et le PADD prend en compte cette analyse puisqu'une expertise plus fine et plus concrète du secteur devra obligatoirement être mise en œuvre par un bureau d'études spécialisé au moment du déblocage de la zone AUS.

Remarque n° 14 : demande de constructibilité d'une parcelle située à la Giraudière

- ce terrain est classé en zone UB au PLU au vu de son positionnement à proximité et dans le prolongement de la zone urbaine environnante. Ce classement ne porte aucunement atteinte à l'exploitation de la zone agricole attenante puisqu'il s'agit aujourd'hui d'un fond de jardin et que la limite avec la zone cultivée est bien définie.

Remarque n° 15 : demande de constructibilité d'une parcelle située rue de l'Ane Vert

- ce terrain est situé dans le prolongement de la zone urbaine existante, et face à la future zone de développement du bourg du Clos de Traînou. Elle sera contournée par une liaison interquartiers projetée, il semble donc légitime qu'elle soit incluse dans la zone urbaine.

Remarque n° 16 : demande de constructibilité d'une parcelle située à la Noue Veslée

- le PLU classe ce terrain en zone UB pour la partie construite, et en zone AU pour le fond de parcelle ; elle est ainsi englobée dans un secteur plus large, diagnostiqué par la commune comme une zone d'urbanisation future où un schéma d'aménagement d'ensemble est souhaitable pour plus de cohérence.

Remarque n° 17 : demande de constructibilité d'une parcelle située route de Fay-aux-Loges

- il s'agit ici d'écarts bâtis au sein de la zone naturelle : le classement adopté est donc le secteur Nb entourant les constructions existantes, et dans les limites parcellaires. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces secteurs afin de ne pas accentuer le mitage de l'espace naturel.

Remarque n° 18 : permettre le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A

- des secteurs Ab ont été délimités dans la zone Agricole autour des bâtiments n'ayant plus aucun lien avec l'activité agricole afin de permettre leur changement de destination, leur extension limitée, leur réaménagement, ou la construction d'annexes.

**\* les réunions publiques de concertation :**

Réunion de concertation des exploitations agricoles du 07.02.2013 (en présence de M. FORTIN de la chambre d'agriculture)

Ci-dessous est retranscrit le compte-rendu de la réunion.

Cette réunion dit permettre d'informer les exploitants agricoles de Traînou de la procédure d'élaboration du PLU en cours, et des nouvelles dispositions en vigueur depuis l'adoption de la loi Grenelle II. En effet, une réunion similaire avait été tenue le 12 mars 2010 lors de la précédente procédure engagée de révision simplifiée du PLU annulé. A présent qu'une nouvelle procédure d'élaboration est en cours (pour cause d'annulation de l'ancien PLU), il a semblé nécessaire de concerter à nouveau les exploitants agricoles sur le projet de développement de la commune.

EDC2i, en charge de l'élaboration du PLU, présente la procédure en cours et les différentes étapes nécessaires : environ 10 mois d'études et de délais administratifs sont encore à prévoir au minimum avant d'envisager l'approbation du PLU et son opposabilité. Au vu de ces délais et des échéances électorales qui approchent, la municipalité n'a pas encore déterminé si elle adopterait le PLU avant les élections, ou laisserait le choix à l'équipe suivante de le valider en l'état.

La phase de travail actuelle est celle du zonage réglementaire, après présentation en réunion publique du schéma d'orientation du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en juin 2012. Ce PADD n'a pas encore été débattu en Conseil Municipal car le document devait encore être complété par l'étude environnementale sur les trames bleues et vertes élaborée par le bureau d'études ÉCOGÉE.

\* M. FORTIN, représentant la Chambre d'Agriculture, présente les différents principes de préservation de l'activité agricole et de lutte contre la consommation d'espace qui sont présentés aux collectivités lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Différents points y sont évoqués et notamment la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation (lotissements, zones d'activités), ou par l'exploitation des richesses naturelles (carrières), et la consommation par l'activité agricole elle-même (maison d'habitation). Ainsi, le mitage et la consommation excessive des terres agricoles doivent être maîtrisés et les nouvelles constructions, à vocation d'habitation en lien ou non avec l'activité agricole doivent être implantées judicieusement dans le cadre d'un développement durable du territoire. Le développement linéaire le long des voies n'est plus acceptable ; il a eu tendance à créer des enclaves de terres cultivées pour lesquelles l'accès aux champs par l'exploitant lui-même devient difficile. Ce développement est également fortement consommateur d'espaces. Une commission départementale de consommation des espaces agricoles a été créée avec la loi Grenelle II : elle analyse chaque projet au regard de différents enjeux liés à l'exploitation des terres, et évalue la nécessité de consommation des terres agricoles pour les besoins de l'urbanisation au vu de justifications beaucoup plus poussées qu'à une certaine époque. Il faut ainsi prouver que cette urbanisation ne peut pas se faire ailleurs, que la qualité agronomique des terres n'y est pas la meilleure, qu'aucune enclave agricole ne sera ainsi créée, que des mesures compensatoires sont prises par ailleurs, que les terres ne font pas l'objet d'aides publiques à l'agriculteur, que l'exploitation sera possible jusqu'à l'urbanisation effective...

Ce document de présentation est joint au présent compte-rendu.

\* EDC2i présente ensuite de quelle façon, par le schéma d'orientation et par le zonage envisagé, la commune répond aux exigences en matière de lutte contre la consommation des espaces agricoles.

=> La commune maîtrise l'étalement urbain en proposant des nouvelles zones à l'urbanisation qui sont situées soit dans l'enveloppe urbaine actuelle du bourg en comblant les « poches vides » (zones AU à court terme) ; soit dans le prolongement de l'existant (zones AUS à long terme) tout en gardant une cohérence de délimitation de façon à retrouver une forme concentrique de l'urbanisation autour du centre bourg, et sans créer d'enclaves agricoles. L'extension programmée de la zone d'activité au Nord reste elle aussi dans le prolongement de l'existant, avec le choix de contraindre le moins possible l'exploitation des terres agricoles environnantes.

=>La commune a défini des objectifs de développement démographique et urbain lui permettant de maîtriser la consommation d'espace : pour les 10 années à venir, ce sont 9.6 ha de zones AU qui sont dessinées dans le bourg + 4 ha de zones urbaines encore disponibles, le tout pour accueillir environ 150 nouveaux logements. En zone AU, il sera imposé l'urbanisation sous la forme de schéma d'aménagement d'ensemble de façon à assurer un développement harmonieux et cohérent qui ne créera pas d'enclave.

=> Le schéma fait également apparaître des liaisons interquartiers qui sont envisagées à très long terme mais devraient pouvoir faire office soit de chemins de pourtour, soit de voiries de liaison Nord-Sud ou Est-Ouest dans certains cas. Ces liaisons apparaissent ici à l'état de projet et ne trouveront pas de traduction réglementaire aujourd'hui dans le PLU. Il s'agira le moment voulu de faire des études spécifiques sur le sujet afin de déterminer les meilleurs tracés.

=> Enfin, des écarts bâtis sont repérés, soit correspondant à une activité agricole, soit n'ayant aucun lien avec celle-ci.

**Le principe général de zonage en Agricole pour les terres cultivées ou ayant une qualité agronomique et pour les bâtiments agricoles est maintenu.**

- lorsque les constructions visées (habitation ou bâtiments d'exploitation) sont directement nécessaires à l'activité agricole, leur classement doit être **Agricole** (zone A). Il s'agira notamment de l'habitation d'un exploitant qui est également son siège social d'exploitation, situé à proximité directe de ses terres exploitées.
- Attention au cas de l'agriculteur locataire de l'habitation : même si la construction est en location, à partir du moment où elle abrite un agriculteur dans le cadre d'un fermage qui cultive

ou élève à proximité, la construction doit être classée en zone A ; le risque étant de précariser la situation de l'agriculteur locataire si son statut n'est pas reconnu en zone A (la construction pourrait alors changer de destination d'un jour à l'autre).

→ Il n'y a pas d'anticipation possible sur l'avenir : aujourd'hui si l'exploitant est en activité, son siège social et ses bâtiments d'exploitation doivent être classés en A. Une modification sera envisageable lors d'une prochaine mise à jour du document d'urbanisme.

**RÈGLE :** En zone A seront autorisées en règle générale toutes les installations ou constructions nécessaires à l'activité agricole, et celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. L'instruction des autorisations de construire se fait ensuite au cas par cas en évaluant la nécessité de l'installation demandée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole.

Des règles particulières sont appliquées toutefois aux constructions à usage d'habitation. Il peut alors être fait usage du secteur Ab qui autorise le changement de destination des constructions.

→ lorsque les constructions visées ne sont pas nécessaires à l'activité agricole et qu'elles n'ont a fortiori aucun lien avec celle-ci, alors il est possible de délimiter un secteur de taille limitée autour de l'existant, permettant l'évolution limitée du bâti existant. **Un secteur Ab** peut être délimité sur le zonage et réglementé.

→ La zone au sein de laquelle ces constructions ont été implantées est avant tout une zone agricole. Mais il peut s'agir ici par exemple de l'habitation d'un agriculteur mais dont ce n'est pas le siège social, et qui exploite ailleurs sur le territoire ou sur une autre commune. Le plus souvent toutefois, il s'agit de constructions à usage d'habitation, n'ayant jamais eu aucun lien avec l'agriculture, et autorisées soit à l'époque du POS, soit bien avant.

**RÈGLE :** En secteur Ab seront autorisés, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole environnante, le changement de destination des constructions existantes, leur extension limitée et l'implantation d'annexes, dans les limites de la zone délimitée au plan, et selon un règlement strict en matière de hauteur des constructions admises, d'implantation et de densité.

Dans les écarts, il n'est pas question, d'une façon générale, d'autoriser de nouvelles constructions dans un esprit de préservation de l'activité agricole et des terres cultivées, et des zones naturelles et forestières.

Le principe de délimitation des secteurs Ab est le suivant : respect à la fois des limites parcellaires et d'une distance de **15 mètres** par rapport au bâti existant. Il est rappelé que le zonage ne tient pas compte de la propriété des terres mais bien du terrain d'assiette de la construction apparent sur le cadastre. Un coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur ce terrain d'assise pourra être mis en place, d'environ 30%.

## QUESTIONS :

\* La diversification de l'activité agricole est-elle autorisée en zone **A** ?

=> Tant qu'elle est considérée nécessaire à l'activité, la diversification peut être autorisée (vente directe à la ferme de sa propre production par exemple). Par contre, les gîtes ruraux ne sont pas considérés comme tel, un changement de destination du bâtiment abritant le gîte est donc obligatoire pour être installé.

\* Est-il possible de reconstruire après sinistre en zone **A** ?

=> Oui, c'est tout à fait possible, ce cas est prévu par la Loi.

\* Comment gérer des terres agricoles devenues incultes ?

=> Dans le cas présent, il s'agit plutôt d'un litige d'ordre privé entre le propriétaire et le locataire des terres ; le PLU n'a pas vocation à gérer ce genre de choses.

\* Quel devenir pour le locataire de terres agricoles situées en zone **AUS** ?

=> Les zones AUS sont destinées à être urbanisées à long terme (15-20 ans), après modification du PLU (volonté communale) et quelques contraintes : il faut qu'une majorité des propriétaires soient d'accord pour vendre leur terrain et que le schéma d'aménagement prévu soit cohérent sans créer d'enclave. D'autre part, pour l'ouverture à l'urbanisation nécessitera un passage devant la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles qui pourrait considérer que l'ouverture de la zone est prématurée, ou pas nécessaire au vu des objectifs de développement de la commune. Elle peut aussi décider de préserver l'activité agricole en place si les dommages faits au locataire sont trop importants. Le fonctionnement de l'exploitation agricole ne doit pas être mis en danger. Les aides publiques allouées à l'agriculteur sont également prises en considération. Mais la zone AUS est un moindre mal pour l'exploitation qui peut continuer à exister le temps du blocage de la zone, contrairement à la zone AU urbanisable immédiatement.

\* Comment seront gérées les liaisons interquartiers par rapport aux propriétés traversées ?

=> Comme dit précédemment, ces liaisons sont aujourd'hui des principes de fonctionnement dans le schéma du PADD et ne trouveront pas pour le moment de traduction réglementaire dans le PLU. Des études plus spécifiques seront menées le moment voulu de façon à contraindre le moins possible les propriétaires concernés.

\* Quelle sera la superficie minimale des terrains constructibles ?

=> Il n'y a plus de superficie minimale fixée dans le PLU aujourd'hui, sauf contrainte technique pour l'assainissement autonome ou justification d'un point de vue paysager ou d'ordonnancement traditionnel du bâti. Cette règle est donc très peu utilisée dans les PLU. Les superficies de terrains peuvent éventuellement être réglementées par la gestion obligatoire des eaux de pluie à la parcelle, qui pose parfois problème sur le territoire de TRAINOU.

\* Comment sont régis les droits à construire actuellement ?

=> Ils sont actuellement régis par le POS.

\* Les éléments de paysage sur le bâti vont-ils être maintenus dans le nouveau PLU ?

=> La liste sera retravaillée, en cours d'études car elle semblait trop large dans le PLU annulé. Toutefois, il faut être conscient de l'importante pour une commune d'identifier son patrimoine local avec un intérêt de sauvegarde, par le biais notamment des éléments de paysage à conserver. L'outil « bâtiment remarquable » peut également être utilisé en zone agricole ou naturelle sur un corps de ferme par exemple qui aurait un intérêt architectural notable. La seule différence étant que le changement de destination y sera autorisé avec une réhabilitation limitée au volume de l'existant.

\* Quels sont les résultats des études sur les trames bleues et vertes ?

=> Quelques trames bleues (zones humides), et vertes (passage faune et corridor flore) ont été identifiées et sont intégrées au PADD : elles devront être prises en compte dans les intentions d'aménagement définies, avec des mesures compensatoires à mettre en place lorsque ces trames seront perturbées. Des études spécifiques devront être menées avant l'urbanisation de certaines zones.

\* Où en est la réflexion sur la déviation présente dans l'ancien PLU ?



=> La déviation n'est plus à l'ordre du jour.

Il est enfin rappelé qu'un registre de concertation est à disposition des habitants à la mairie, dans lequel il est possible d'inscrire toute demande en lien avec l'élaboration du PLU. Cette demande sera analysée par la commission PLU. L'enquête publique sera également un moyen d'expression possible pour les habitants au terme des études.

### Réunion publique de concertation du 12.06.2012

Ci-dessous est retranscrit le compte-rendu de la réunion.

M. le Maire débute la réunion en présentant le contexte et les termes de la délibération du 23.02.2011 lançant la procédure d'élaboration du PLU et fixant les modalités de la concertation. Deux bureaux d'études sont en charge de ce dossier : EDC2i en urbanisme et ECOGEE pour l'environnement.

Il est important de rappeler que la thématique environnementale prend une place primordiale désormais dans les documents de planification urbaine, depuis notamment la mise en place de la Loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'environnement, entrée en vigueur le 05 janvier 2011. Désormais, les communes sont soumises à de fortes contraintes pour diminuer les consommations d'espaces agricoles notamment.

Dans le cadre de la concertation mise en place pendant toute la durée d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité organiser cette réunion publique pour la présentation du projet d'aménagement et de développement durable.

Le document présenté découle d'une 1<sup>ère</sup> phase de diagnostic du territoire sur différentes thématiques, et d'une 2<sup>ème</sup> phase de définition des enjeux identifiés. Les grandes orientations de développement y sont définies pour les 10 à 15 années à venir. Il a fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> validation par la DDT et la chambre d'agriculture en groupe de travail (consultation informelle).

EDC2i présente le document de synthèse en projection, document joint au présent compte-rendu, ainsi que les schémas de développement. Un registre est également à disposition de la population en mairie.

#### Les questions suivantes ont suivi la présentation :

**1°** Zone AUS du Clos de Traînou : pourquoi avoir délimité ici une zone d'extension future ? les enjeux environnementaux (jardins et vergers) ont-ils été pris en compte ? N'y-t-il pas d'autres endroits pour pratiquer la liaison indiquée ? Les propriétaires ne sont pas favorables à cette délimitation.

→ Cette zone est envisagée pour le long terme, bloquée dans un premier temps, il ne s'y passera rien. Ce n'est pas parce qu'une zone est classée en AU qu'elle va être urbanisée demain. Cette zone a toutefois été délimitée en tenant compte des prescriptions de centralité et de compacité pour les nouvelles zones d'extension urbaines. Les évaluations environnementales sont en cours, mais pas encore suffisamment précises sur ces secteurs pour envisager des mesures particulières.

**2°** Pourquoi une zone d'extension est-elle prévue à la Noue Veslée, à proximité d'une zone humide à préserver ? Une liaison est prévue au bout de la rue de la Rosetterie ? Pourquoi ? Le sens unique sera-t-il maintenue rue de la Noue Veslée ?

→ Des mesures d'accompagnement environnementales des nouvelles constructions sur ce secteur seront à mettre en place : elles doivent être définies avec le bureau d'études ECOGÉE. Aujourd'hui des constructions existent sur ce secteur, et les réseaux y ont été aménagés.

→ Pour ce qui est de la liaison, elle est envisagée mais il faudra évaluer dans quelle mesure elle pourra être aménagée, quelles seront les impacts sur la circulation, quels sens de circulation

imposer notamment rue de la Noue Veslée... ce sont des questions auxquelles la commune ne peut pas encore répondre précisément.

**3° Zone AUS du Clos des Fouquaux : un accès est-il prévu au sud de la zone ? Un terrain est à vendre au même niveau, quelles conséquences ?**

→ Le terrain à vendre est celui prévu pour accéder à la zone. La commune ne sait pas encore aujourd'hui quelle est la largeur d'emprise pour l'accès dont elle aura besoin pour desservir la zone. L'emplacement réservé ne sera défini qu'au moment du zonage, d'autant plus qu'un corridor biologique devra certainement être mis en place à ce niveau : en attente des éléments plus précis d'ECOGEE.

A quoi correspond l'enclave dans la zone AUS, à proximité du bourg ?

→ Il s'agit du centre équestre et d'une zone non aedificandi (non constructible), d'une largeur de 50 mètres autour des bâtiments d'activités qui sera délimitée plus précisément sur le plan de zonage.

**4° Les terrains constructibles derrière l'Eglise le sont-ils encore dans le projet ?**

→ Ces terrains sont englobés dans l'enveloppe du bourg, ils restent donc constructibles : un projet est en cours et une liaison sera imposée sur ce secteur pour relier les deux voiries adjacentes.

**5° Quels délais pour l'agrandissement de la STEP ?**

→ Pour le moment, il n'y a pas de besoin immédiat d'étendre la station d'épuration. Mais ce sont des aménagements qui sont envisagés pour le moyen terme et qui pourront se faire sur place (meilleure solution envisagée), sur des terrains communaux.

**6° Quels délais pour l'aménagement du rond-point route de Fay-aux-Loges ? Quelle sera son emprise exacte (cercle sur le schéma) ?**

→ Le projet a été reporté par le Conseil Général pour des raisons de budget mais il est toujours programmé par la commune, sans en connaître aujourd'hui les délais.

→ Les impacts sur le parcellaire privé de l'aménagement du rond-point ne sont pas connus à ce jour. Le plan présenté indique de façon schématique qu'un aménagement de carrefour est programmé, le zonage et l'emplacement réservé lié seront beaucoup plus précis ultérieurement. La rue de la Noue Veslée sera desservie par le rond point, et les futures voiries aménagées sur le secteur des Bourdons devront également prendre en compte cet aménagement de carrefour.

**7° Pourquoi la zone AU des Bourdons ne descend pas plus au sud en englobant les constructions existantes, comme c'était le cas dans le PLU annulé ?**

→ Les règles ont évolué depuis l'élaboration du dernier PLU. De fait, certains droits à construire qui avait été accordés à ce moment-là ne le sont plus aujourd'hui, en grande partie parce que la loi nous y oblige. De nouvelles limites à l'enveloppe urbaine du bourg ont été définies, en accord avec les services de l'Etat, au plus proches des constructions existantes.

→ Il n'y a pas de droits acquis en urbanisme : un terrain classé en Urbain peut basculer en Naturel ou Agricole.

**8° A quoi correspond la liaison entre le futur Collège et la route de Loury ?**

→ Une nouvelle voirie est envisagée, à moyen ou long terme, sur le tracé de principe de cette liaison. Il s'agit aussi bien de permettre de redistribuer les flux de circulation que de créer un chemin de pourtour pour les agriculteurs qui ne peuvent souvent plus transiter par les rues du centre bourg.

**9°** Le projet situé au Nord, sur le secteur de la Motte Moreau et de la rue du Grand Fouqueau, existe-t-il toujours ?

→ Ce projet de zone à urbaniser, situé de façon très excentrée par rapport au centre bourg, n'a pas été maintenu dans le nouveau PADD présenté. La principale cause étant la nécessité de développer les zones urbaines au plus proche du cœur de village.

**10°** Des logements sociaux sont-ils prévus dans le projet ?

→ Avant de construire de nouveaux logements sociaux, il faudrait d'abord évaluer les besoins en la matière et comprendre pourquoi le parc de logements actuel n'est pas facilement attribué.

→ La commune a identifié un manque de petits logements sur la commune, à la fois pour les jeunes, mais aussi pour les personnes plus âgées. C'est plutôt sur cette thématique que la commune souhaite travailler, et engager à une plus grande mixité dans la typologie de logements pour les futures opérations d'aménagement.

Les moyens de publicité mis en œuvre pour cette réunion publique sont les suivants : panneau lumineux, affichage en mairie, publication dans 2 journaux du département, site internet et affiches chez les commerçants.

M. le Maire clôt la réunion et rappelle que le registre est à disposition pour toutes les remarques à formuler sur le projet.