

REVISION DU PLU DE TRAÎNOU

Analyse du PADD
Le 12 janvier 2026, Mairie

Participants

Cf. feuille d'émargement en annexe

Objectifs de la réunion : passer en revue le PADD qui a été travaillé avec les élus en mai / juin 2025 et formalisé au cours de l'été 2025, et répondre aux éventuelles questions des élus.

Mise en contexte

Mme SAVROT rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le cœur politique du PLU qui doit fixer des objectifs de développement, qui seront ensuite traduits précisément dans le cadre des pièces réglementaires. Les projets de la commune doivent être précisés dès le PADD pour ensuite être intégrés au PLU. **A noter que les projets qui ne seront pas suffisamment justifiés et explicités ne pourront pas être pris en compte.**

Réponse aux questions sur le PADD

Mme SAVROT propose aux élus de passer en revue le PADD qui leur a été transmis plusieurs mois en amont, pour répondre à leurs éventuelles questions et apporter plus de précisions si nécessaire.

• Activité économique

Mr PEPION explique que la CC de la Forêt envisage une extension de la zone d'activités économiques de Traînou. La récente extension de la zone est d'ores et déjà complète. Il subsiste au Sud de la zone encore une partie qui pourrait être mobilisée pour accueillir de nouvelles activités économiques. Un entrepreneur serait déjà intéressé par cette zone.

→ Mme SAVROT explique qu'elle va prendre attache auprès de la CCF pour obtenir des informations et justifications chiffrées sur les taux de remplissage des zones d'activités à l'échelle intercommunale, sur les besoins en foncier, sur le type d'activités envisagés, etc. A noter qu'une enveloppe est attribuée à la CCF dans le cadre du SCoT pour le développement économique : il ne faut pas que les extensions ou créations de zones d'activités dépassent cette enveloppe, au risque sinon d'empiéter sur l'enveloppe allouée pour l'habitat.

Mr GALLIER souhaite que le PADD intègre un point pour permettre éventuellement l'implantation d'un supermarché. Aujourd'hui, il n'est pas prévu l'implantation d'un tel commerce, mais il faudrait que le PLU puisse le permettre le moment venu.

→ Mme SAVROT rappelle que le développement économique relève de la CCF, et qu'un passage en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) sera obligatoire avant toute installation de commerce structurant. Le PADD sera toutefois complété sur ce point.

• Analyse générale

Mr GALLIER fait remarquer que les objectifs déclinés dans le PADD sont assez généraux, sans précision locale.

→ Mme SAVROT rappelle qu'il s'agit justement du rôle du PADD : fixer des orientations qui sont ensuite déclinées dans les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation). Il faudra que les pièces réglementaires, qui seront travaillées lors des prochaines réunions, respectent les objectifs inscrits dans le PADD.

• Paysage et environnement

Mme ENGELRIC-BERRUET se souvient que lors des précédentes réunions, il avait été évoqué des arbres à préserver. Ces arbres ne sont pourtant pas localisés sur les plans communiqués.

- Mme SAVROT explique que les plans communiqués ne sont pas des plans de zonage, mais des plans d'analyse du potentiel foncier mobilisable. Les arbres seront localisés sur les futurs plans de zonage. Pour rappel, le bureau d'études fournira à la commune une liste des éléments de paysage (bâti et naturels) qui pourraient être préservés dans le cadre du PLU ; les élus pourront amender cette liste, en ajoutant ou enlevant certains éléments.
- Mr PEPION alerte toutefois les élus sur l'importance de trouver un juste milieu dans la démarche de préservation du patrimoine qui sera mise en place, en évitant d'être trop contraignants pour ne pas bloquer les projets.

- **Mobilité**

Mr GALLIER demande si le PLU pourra prévoir l'inscription de secteurs pertinents pour l'aménagement d'une piste cyclable ?

- Mme SAVROT explique que le plan de zonage peut comprendre des « emplacements réservés » qui sont une servitude spécifique qui vient définir, pour un secteur précis, un usage défini. Il sera donc possible d'inscrire le tracé d'une piste cyclable à aménager (ex : entre les bourgs de Loury et Traïnou).

- **Développement urbain**

Mme SAVROT rappelle aux élus que le PADD a été défini pour correspondre aux besoins du territoire, avec des hypothèses formulées en matière de croissance démographique et de besoin en logements. Un plan de potentiel permet d'identifier les secteurs qui seront maintenus constructibles dans le futur PLU, avec une vaste zone d'extension (environ 10 ha) dont l'aménagement sera conditionné à la réalisation des travaux sur la station d'épuration.

- Mme FOUCAULT remarque que plusieurs portions du territoire aujourd'hui constructibles ne le seront plus. Cela risque de faire des mécontents.
- Mme SAVROT rappelle que le contexte réglementaire encourage la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il n'est donc pas possible de maintenir l'ensemble des espaces constructibles, tels qu'ils étaient fléchés auparavant.

Mr PEPION explique que sur les deux secteurs identifiés en cœur d'îlot, il y a des portions qui sont concernées par des fouilles archéologiques. Seulement, la réalisation de ces fouilles est assez coûteuse et freine la mise au point des projets d'aménagement.

Mr GALLIER demande pourquoi la commune a-t-elle fait le choix de concentrer le développement urbain futur de la commune sur une seule portion ?

- Mr PEPION explique qu'il s'agit de l'unique site disponible dans la continuité du bourg, desservi par les réseaux et qui permette de ne pas trop impacter les exploitations agricoles. Ce secteur était déjà fléché comme tel dans le PLU actuel.

Suite de la procédure

Mme SAVROT précise les étapes à venir pour la révision du PLU :

- Une réunion de présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées doit avoir lieu avant le débat en conseil municipal. Cette réunion est prévue après les élections municipales de mars 2026.
- Des prospections écologiques seront réalisées sur les parcelles visées en extension. L'IEA, en charge de ces prospections, reviendra vers la commune pour indiquer la date à laquelle les écologues passeront sur les sites concernés.
- Prochaine réunion de travail : le lundi 9 février à 14h, pour entamer la définition des pièces réglementaires.