



Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Approuvé le

Révisé le

Modifié le

Mis en compatibilité le

Mis à jour le

PADD débattu
le 1^{er} juin 2026

PREAMBULE	3
AXE 1 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL	4
1.3 Valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue sur la commune.....	4
1.4 Valoriser de façon durable les ressources du territoire	4
AXE 2 CONSERVER L'IDENTITE TERRITORIALE DE LA COMMUNE	6
2.3 Mettre en valeur les caractéristiques architecturales et urbaines de Traînou.....	6
2.4 Valoriser le grand paysage de Traînou.....	6
2.5 Tenir compte des risques connus sur le territoire afin d'offrir un cadre de vie sain .	7
AXE 3 CONSERVER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE POUR MAINTENIR LE DYNAMISME DU TERRITOIRE	10
3.1 Adapter l'offre en équipements et en services aux besoins de la population	10
3.2 Conforter une économie locale et de proximité équilibrée	10
3.3 Préserver l'activité agricole	11
AXE 4 PRESERVER UN CADRE DE VIE AGREABLE COMPATIBLE AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE TRAÎNOU.....	14
4.1 Adapter les solutions de déplacement pour faciliter la mobilité des habitants.....	14
4.2 Ambitionner un territoire plus durable.....	14
AXE 5 POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE EN PROMOUVANT UNE CERTAINE SOBRIETE FONCIERE	16
5.3 Lier le projet démographique à la politique de développement du parc de logements	16
5.4 Construire prioritairement au cœur des espaces déjà urbanisés.....	16
5.5 Modérer la consommation d'espaces.....	17

PREAMBULE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est liée aux évolutions législatives récentes, qui ont fait évoluer, au fur et à mesure, le contenu et les thématiques à aborder au sein de ce document. Parmi les lois clés qui encadrent cette pièce du PLU, figurent les Loi Grenelle 1 et 2 (2009/2010), les Lois ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) et LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), et la loi Climat et Résilience (2021). Ces lois ont ainsi remanié en profondeur le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement voulu durable et respectueux de la capacité des générations futures à assurer leur développement.

La Commune définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui lui donne un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit exprimer les orientations et les objectifs poursuivis par le développement de la commune.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2026.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après.

AXE 1

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL

1.3 Valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue sur la commune

➤ Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) à Traînou

- Maintenir, préserver et valoriser :
 - Les milieux ouverts, principalement agricoles, qui ceinturent les espaces bâtis ;
 - Les milieux boisés d'intérêt écologique majeur, comprenant essentiellement la lisière Est de la commune (Forêt d'Orléans), ainsi que les boisements qui ponctuent la plaine agricole ;
 - Les milieux humides, qui ponctuent le territoire, à savoir : cours d'eau (l'Ivoirie, la Crénolle, la Grande Esse), plans d'eau isolés (mares, étangs, ...), zones humides, etc.
- Veiller à limiter la fragmentation des corridors écologiques et des principaux réservoirs de biodiversité par, entre autres, l'éloignement des cours d'eau et la limitation des surfaces imperméables.
- Préserver et restaurer si nécessaire le réseau de haies qui structure ponctuellement le territoire et facilite la circulation de la faune.
- Être attentifs à la prolifération des espèces exotiques envahissantes et soutenir la plantation d'essences végétales locales.

➤ Valoriser les secteurs remarquables

- Tenir compte du classement de certaines portions du territoire, en particulier la Forêt d'Orléans, en tant que site Natura 2000 et/ou ZNIEFF.
- Exclure de l'urbanisation ces secteurs remarquables.

1.4 Valoriser de façon durable les ressources du territoire

➤ Mettre en œuvre une gestion raisonnée de la ressource en eau

- Prendre en compte :
 - Le périmètre de captage d'eau potable et respecter les mesures inscrites dans la Déclaration d'Utilité Publique ;
 - L'aire d'alimentation de captage de la Joie de Chaintreauville qui intercepte le Nord de Traînou.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des opérations d'aménagement, par l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales innovants (toitures végétalisées, noues paysagères, jardins de pluie, etc.).

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE L'AXE N°1

Valoriser les fonctionnalités de la trame verte et bleue sur la commune

Les espaces naturels, agricoles et forestiers représentent près de 90% du territoire communal de Traînou (d'après les données Corine Land Cover, seulement 8% du territoire est aujourd'hui urbanisé, comprenant le tissu urbain discontinu mais également les équipements répartis sur la commune). Ces espaces sont donc à préserver autant que possible, pour leurs qualités environnementales, écologiques mais aussi paysagères. La conservation de la vocation initiale de ces espaces est à ambitionner : les espaces cultivés et cultivables à maintenir pour le développement de l'activité agricole, espaces boisés à préserver et à maintenir en bon état, etc.

Ces espaces constituent par ailleurs les relais de la trame verte et bleue (TVB) sur le territoire. Sont à prendre en compte à ce titre, les différents milieux présents, notamment les milieux ouverts, les milieux boisés et les milieux humides. Les espaces humides feront l'objet d'une attention particulière, qu'il s'agisse des cours d'eau qui sillonnent la commune, mais aussi les espaces caractéristiques des zones humides qui seront soustraits de toute urbanisation ou développement urbain. Des analyses spécifiques devront être menées en amont des opérations d'aménagement (prospections pour la délimitation d'éventuelles zones humides), pour s'assurer de ne pas porter atteinte à ces espaces remarquables et riches. A ce titre, la commune souhaite réduire la fragmentation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversités, pour ainsi favoriser le maintien et le développement des espèces (floristiques comme faunistiques). En cas d'atteinte à des espaces constitutifs de la TVB, la mise en place d'une séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) sera étudiée et développée.

La richesse environnementale et écologique de la commune est reconnue à travers l'inscription de plusieurs portions du territoire au sein du réseau Natura 2000 et en tant que ZNIEFF. Il s'agit plus particulièrement de la partie Est du territoire, correspondant à la Forêt d'Orléans. Ces secteurs remarquables seront valorisés dans le cadre du PLU révisé, autant pour la faune et la flore qu'ils abritent, que pour le cadre de vie qu'ils offrent aux habitants. Ainsi, ces secteurs ne seront pas rendus constructibles.

Valoriser de façon durable les ressources du territoire

Une attention particulière sera portée, dans le cadre du PLU révisé, à la gestion de la ressource en eau. Outre la préservation du réseau hydrographique, cet enjeu intègre également :

- La préservation du prélèvement et de la qualité de la ressource en eau, pour la commune comme les espaces périphériques.
- La mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales, dans le cadre des futures opérations, afin d'éviter le rejet des eaux pluviales dans le réseau de collecte communal. Une gestion des eaux pluviales sur site sera à privilégier, sauf incapacité technique avérée et démontrée. Ces solutions seront intégrées dans le cadre des pièces réglementaires du PLU, notamment le règlement écrit et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AXE 2

CONSERVER L'IDENTITE TERRITORIALE DE LA COMMUNE

2.3 Mettre en valeur les caractéristiques architecturales et urbaines de Traînou

👉 Allier codes architecturaux typiques et architecture contemporaine

- Interdire le recours à des architectures d'autres régions (ex : chalets, maison normande, mas, etc.) afin de valoriser et préserver les codes architecturaux locaux.
- Autoriser les constructions contemporaines sous certaines conditions, en particulier dans les secteurs d'extensions récentes.

👉 Mettre en avant le patrimoine local

- Identifier et préserver les éléments constitutifs du « petit patrimoine » de la commune, qui témoignent de son histoire et des savoir-faire passés.
- Conserver la silhouette bâtie du centre-bourg historique de Traînou et ses caractéristiques.

2.4 Valoriser le grand paysage de Traînou

👉 Penser des transitions douces entre les principales entités paysagères

- Être vigilant aux transitions paysagères, entre les espaces naturels et agricoles, et les espaces urbanisés.
- Travailler de concert avec le Département du Loiret pour étudier l'éventuelle requalification des principales entrées de bourg de la commune, en particulier la RD 11 en provenance de Loury (au Nord) et de Fay-aux-Loges (au Sud).

👉 Sauvegarder les éléments caractéristiques du paysage naturel trianien

- Accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions réalisées en secteurs agricoles, naturels et/ou forestiers.
- Identifier et préserver le patrimoine naturel remarquable du territoire, y compris dans les espaces urbanisés : arbre isolé, alignement d'arbre, jardins, etc.
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain.

2.5 Tenir compte des risques connus sur le territoire afin d'offrir un cadre de vie sain

- Intégrer les potentiels risques de débordement des cours d'eau de la commune dans la réflexion sur l'aménagement du territoire, notamment la Crénolle et la Grande Esse.
- Ne pas négliger la présence d'argiles dans les sols et les risques de mouvement de terrain.
- Tenir compte du risque de feux de forêt auquel est exposé la lisière Est de la commune.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE L'AXE N°2

Mettre en valeur les caractéristiques architecturales et urbaines de Traînou

Le tissu bâti actuel de la commune de Traînou reflète son histoire et les différentes étapes de son développement. Les secteurs historiques d'urbanisation, dans le centre-bourg et le quartier des « Trois Croix » ont été progressivement reliés par un développement urbain continu et accéléré sur la fin du XX^e siècle / début du XXI^e siècle. Ces extensions urbaines ont amené avec elles un développement architectural, définissant ainsi l'architecture et l'identité bâtie de la commune. Le bâti dense et ancien du centre-bourg a ainsi laissé place, dans les secteurs d'extension, à des constructions majoritairement individuelles, caractérisées par leur architecture : faible volume, toitures à pans, façade dans des tons clairs, etc. Quelques constructions contemporaines, avec des toitures terrasses notamment, rythment toutefois ce tissu urbain déjà constitué. A ce titre, la commune souhaite :

- Valoriser et préserver ce contexte architectural, en interdisant le recours à des architectures d'autres régions ;
- Mettre en valeur les constructions typiques et les savoir-faire passés observables sur la commune, par un repérage de ces spécificités bâties et une préservation dans le cadre du PLU.

Le PLU révisé veillera ainsi à édicter des règles adaptées en matière de valorisation des caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales, pour à la fois sauvegarder les codes architecturaux du territoire, tout en soutenant les éventuelles évolutions architecturales sur les secteurs les plus adaptés (extensions récentes).

Valoriser le grand paysage de Traînou

Le paysage communal de Traînou s'organise entre :

- Des espaces bâtis, répartis essentiellement dans le bourg (comprenant de nombreuses extensions récentes), et quelques écarts qui ponctuent le territoire ;
- Des espaces agricoles nombreux, qui entourent le bourg notamment ;
- Des espaces forestiers présents essentiellement sur la moitié Est de la commune, et correspondant à la Forêt d'Orléans.

Ces différents types d'espaces offrent ainsi des ambiances et des ouvertures paysagères variées, que la commune entend préserver et valoriser. Cela sera étudié, dans le cadre du PLU révisé, à travers :

- Une attention portée aux espaces de transition, notamment entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers, en veillant au maintien ou au développement de zones dites « tampon » (exemples : préservation des espaces de jardin, développement des haies végétales, etc.).
- Une réflexion pourra être menée pour requalifier les entrées de bourg, qui se présentent comme une vitrine de la commune.

Outre les réflexions menées sur le paysage à grande échelle, les éléments constitutifs du « petit paysage » feront aussi l'objet d'une attention particulière, y compris dans les espaces urbanisés pour garantir le maintien de la nature en ville. Arbres isolés, alignements

d'arbres, plans d'eau, etc. pourront faire l'objet d'un repérage et d'une inscription dans le PLU.

Tenir compte des risques connus sur le territoire afin d'offrir un cadre de vie sain

Comme indiqué dans le diagnostic territorial, la commune de Traînou est exposée à quelques risques naturels, notamment :

- Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau mais aussi remontée de nappes aux abords de ces mêmes cours d'eau, que sont la Crénolle et la Grande Esse ;
- La présence d'argiles dans les sols pouvant occasionner des mouvements de terrain par un phénomène de retrait et gonflement ;
- L'exposition au risque de feu de forêt sur la lisière Est de la commune compte tenu de la présence du massif de la Forêt d'Orléans.

Afin de préserver les populations et les biens, ces risques devront être pris en compte dans le cadre du développement urbain de la commune fixé dans le PLU révisé. Il s'agira ainsi de soustraire à l'urbanisation les secteurs potentiellement soumis au risque inondation, ou bien encore d'inciter les porteurs de projet à tenir compte du contexte géologique (argiles) pour adapter au mieux les structures et fondations de nouvelles constructions. La commune souhaite, à travers cet objectif, préserver le cadre de vie agréable et sain qui la caractérise.

AXE 3

CONSERVER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE POUR MAINTENIR LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

3.1 Adapter l'offre en équipements et en services aux besoins de la population

👉 Développer l'offre d'équipements pour répondre aux besoins de la population

- Maintenir à minima l'offre d'équipements présents sur le territoire communal actuellement : école, collège, équipements sportifs, crèche, etc.
- Adapter l'offre d'équipements aux évolutions de la population et à ses besoins : construction d'une salle des fêtes, développement de la maison de santé, construction d'un nouveau gymnase, aménagement d'une aire d'accueil pour les camping-car, etc.
- Faciliter la reprise de l'ancien collège implanté dans le cœur du tissu urbain de Traînou, en envisageant une opération de renouvellement urbain qui favorise une mixité des fonctions.
- Prévoir le foncier suffisant pour l'extension du cimetière.

👉 Adapter les réseaux

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs du territoire à la nécessaire d'extension de la station d'épuration communale.
- Appliquer une meilleure gestion de la collecte des eaux pluviales, à travers :
 - Un renforcement et un prolongement du réseau de collecte des eaux pluviales du domaine public ;
 - L'interdiction du rejet des eaux pluviales des opérations de constructions, via une obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle, sauf incapacité technique avérée.

3.2 Conforter une économie locale et de proximité équilibrée

👉 Poursuivre le développement de l'offre de commerces et de services de proximité

- Promouvoir l'offre de commerces et de services de proximité dans le centre-bourg de Traînou par :
 - La préservation de ceux déjà présents ;
 - L'encouragement à l'implantation de nouvelles activités commerciales (notamment l'accueil d'un supermarché) et de nouveaux services à la personne pour adapter l'offre économique aux besoins de la population.

- Veiller à la complémentarité des nouvelles activités, en évitant les effets de concurrence avec les activités déjà présentes et en restreignant l'implantation de grandes surfaces dans le bourg.
- S'assurer de la compatibilité entre les activités s'implantant dans le centre-ville et les habitations riveraines, pour éviter les nuisances (sonores, olfactives, visuelles, ...) et tout éventuel problème de voisinage.

➤ Orienter l'implantation de nouvelles activités artisanales et industrielles vers le parc d'activités du « Moulin de Pierre »

- Valoriser le parc d'activités du « Moulin de Pierre », situé le long de la RD11, pour l'implantation de nouvelles activités artisanales et industrielles.
- Etudier avec la Communauté de Communes de la Forêt la possibilité d'une extension du parc d'activités.
- Mener une réflexion encourageant l'intégration paysagère, architecturale et environnementale des nouvelles constructions et installations du parc d'activités, en particulier en premier plan de la RD11 (équilibre entre le bâti et la végétation, traitement des clôtures, gestion du stationnement, etc.).

➤ Développer l'offre touristique et de loisirs

- Soutenir le développement des activités de tourisme et de loisirs, notamment en lien avec les sports équestres.

3.3 Préserver l'activité agricole

➤ Maintenir les espaces agricoles, supports de l'activité associée

- Préserver les espaces agricoles actuels figurant comme le support d'une activité économique à part entière sur le territoire.
- Comprendre dans les zones agricoles, autant que possible, les exploitations agricoles présentes sur la commune pour faciliter les évolutions et les reprises d'activités.
- Autoriser les nouvelles constructions à usage agricoles en encourageant un regroupement architectural avec celles déjà présentes.

➤ Soutenir la diversification de l'activité agricole

- Accompagner les exploitants agricoles dans la diversification de leur production, en facilitant la construction de bâtiments nécessaires à la transformation et à la commercialisation de leur production, ou bien encore par le développement de l'agrivoltaïsme.
- Autoriser les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles pour valoriser le patrimoine bâti.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE L'AXE N°3

Adapter l'offre en équipements et en services aux besoins de la population

La commune de Traînou se caractérise, entre autres, par un haut niveau d'équipements, qui justifie par ailleurs son classement en « pôle secondaire » de la CC de la Forêt au sein du SCoT. Cette offre d'équipements profite à la fois aux habitants de Traînou, mais aussi à ceux des communes voisines (ex : les collégiens viennent en partie d'autres communes que Traînou). L'enjeu, dans le cadre du PLU, est non seulement de conforter cette offre d'équipements pour les usagers et habitants actuels, mais aussi de la faire évoluer pour tenir compte de la croissance démographique à venir. Certains équipements structurants sont donc envisagés par les élus, notamment

- une salle des fêtes, en remplacement de celle actuelle dont la capacité (150 personnes) n'est pas adaptée aux besoins de la commune. De plus, son insertion dans le centre-bourg de Traînou complexifie sa mobilisation (accès, espace extérieur, nuisances, etc.). L'ancienne salle des fêtes sera réhabilitée (ex : salle pour le club de théâtre).
- un nouveau gymnase pour venir compléter l'offre déjà proposée avec les deux autres gymnases sur le territoire et ainsi permettre à l'ensemble des associations sportives de profiter des équipements de la commune.

La configuration actuelle du tissu urbain permettrait de réaliser ces équipements en son sein, sans nécessairement étendre l'enveloppe bâtie.

Cette offre d'équipements diversifiée (notamment les équipements scolaires et périscolaires) s'avère être un critère de taille dans le choix d'installation des nouveaux ménages sur le territoire. La commune aimerait à ce titre :

- Développer d'avantage le secteur autour de l'actuel collège, pour ainsi proposer une offre plus complète et répondant aux souhaits des habitants ;
- Aménager une aire d'accueil pour les camping-car, à proximité de l'étang communal ;
- Procéder à une extension de la station d'épuration (compétence de la CC de la Forêt) pour envisager son développement urbain. Aucune nouvelle opération d'aménagement ne sera permise tant que la station d'épuration ne sera pas en capacité d'absorber de nouveaux équivalents-habitants. Une étude est en cours actuellement pour définir les travaux nécessaires sur la station d'épuration.
- Identifier un secteur suffisant pour procéder à une extension du cimetière.

Pour satisfaire ce besoin en équipements, **une enveloppe foncière d'environ 0.7 ha a été identifiée.**

Conforter une économie locale et de proximité équilibrée

Outre l'offre d'équipements, la commune de Traînou dispose également d'un tissu économique et commercial relativement diversifié, grâce à une zone d'activités économiques implantée au Nord du bourg (zone dite du « Moulin de Pierre », gérée par la CC de la Forêt), accueillant principalement des activités artisanales et de la petite industrie. La commune accueille aussi des commerces de proximité implantés dans le centre-bourg qui participent à son dynamisme et à son attractivité. Le PLU révisé de Traînou affiche la volonté de préserver et développer ce tissu économique, en veillant toutefois à tenir compte

du contexte urbain existant pour limiter les éventuelles nuisances et les problèmes de voisinage, dans une perspective de maintien d'un cadre de vie agréable.

S'agissant tout particulièrement de la zone d'activités économiques du Moulin de Pierre, une extension a d'ores et déjà été réalisée récemment par la CC de la Forêt (surface : 1.9 ha) ; toutefois l'ensemble des lots de cette extension sont aujourd'hui réservés et/ou en cours d'aménagement. La commune souhaite donc engager des discussions avec l'intercommunalité pour étudier la possibilité de développer d'avantage cette zone, pour ainsi continuer le développement économique de la commune qui profite à la fois d'une bonne desserte routière et de la proximité avec l'Orléanais. **Une enveloppe foncière de 1.3 ha environ (en extension) est ainsi envisagée pour le développement de cette zone.** Ces réflexions s'accompagneront nécessairement d'une attention portée sur l'intégration paysagère et environnementale des futurs aménagements et constructions de cette zone, pour garantir d'une entrée de ville plus structurée.

Par ailleurs, le développement économique du territoire n'est pas à envisager uniquement sous l'angle d'un intérêt pour les habitants. L'économie touristique et de loisirs doit aussi être valorisée. Le cadre naturel offert par la commune est à ce titre propice au développement du tourisme vert : promenades en forêt, cyclotourisme, sports équestres, etc. Ce pan du dynamisme économique de Traînou devra être intégré au PLU révisé.

Préserver l'activité agricole

L'activité agricole fait face à une perte de dynamisme, observable plus globalement à l'échelle départementale (voire nationale) : baisse du nombre d'exploitations, départ à la retraite des chefs d'exploitation, etc. La commune souhaite, à travers son projet de PLU, assurer :

- D'une part le maintien des espaces agricoles, qui tiennent un double rôle : à la fois paysager, mais aussi économique, en tant que support à l'activité en tant que telle. Les espaces agricoles devront ainsi être préservés autant que possible du développement urbain. La définition d'une zone spécifique (zone « A ») devra ainsi intégrer les espaces cultivés (ou potentiellement cultivables), mais aussi les bâtiments d'exploitation pour ne pas contraindre leur développement.
- D'autre part la diversification de l'activité agricole, souhaitée et envisagée par les exploitants agricoles du territoire. La diversification apparaît alors comme une option nécessaire pour favoriser le maintien des exploitations sur le territoire. Plusieurs formes de diversification peuvent être intégrées au PLU : reprise des anciens bâtiments agricoles inutilisés (changements de destination), développement de l'agrivoltaïsme, soutien à la transformation / commercialisation des productions locales (circuits courts), etc.

AXE 4

PRESERVER UN CADRE DE VIE AGREABLE COMPATIBLE AVEC LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE TRAÎNOU

4.1 Adapter les solutions de déplacement pour faciliter la mobilité des habitants

✚ Penser une circulation apaisée

- Intégrer les accès routiers et les principes de desserte des nouvelles opérations aux réflexions générales qui seront menées.
- Favoriser les connexions douces inter-quartier et vers les principaux équipements du territoire pour offrir des solutions alternatives aux déplacements motorisés du quotidien.
- Envisager de possibles liaisons cyclables avec les communes voisines, notamment vers Loury.
- Préserver les chemins de randonnée qui sillonnent le territoire communal, et s'assurer de leur accessibilité et de leur bon état.

✚ Adapter l'offre de stationnement

- Veiller à l'adaptation de l'offre de stationnement avec les besoins générés par les nouvelles constructions commerciales ou d'équipements pour faciliter leur accès par les habitants et clients.
- Eviter le report du stationnement résidentiel sur l'espace public.
- Faciliter l'accès aux bornes de recharge électriques.

✚ Tenter de réduire l'autosolisme

- Encourager le développement des transports en commun :
 - En travaillant de concert avec la Région Centre-Val de Loire pour offrir plus de connexions en bus entre Orléans et Traînou ;
 - En favorisant le covoiturage promu par le Département du Loiret.

4.2 Ambitionner un territoire plus durable

✚ Encourager l'utilisation des énergies renouvelables

- Encadrer le développement des énergies renouvelables en veillant à leur moindre impact environnemental, économique (sur l'activité agricole notamment) et paysager.
- Opter pour des formes urbaines plus compactes et mieux adaptées au changement climatique.
- Encourager l'amélioration énergétique des bâtiments, et plus spécialement du parc de logements anciens.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE L'AXE N°4

Adapter les solutions de déplacement pour faciliter la mobilité des habitants

La voiture individuelle tient une place majeure dans les déplacements des habitants de Traînou, notamment les déplacements du quotidien (dépôt des enfants à l'école, trajet domicile-travail, achats du quotidien, etc.). Cependant, au regard du niveau d'équipements et de commerces de la commune, la part des déplacements motorisés pourrait être réduite au quotidien par l'encouragement à la pratique des déplacements doux. Ainsi, dans le cadre du PLU, il s'agira de penser une circulation plus apaisée à travers :

- Une intégration des réflexions liées à la connexion des nouveaux secteurs d'urbanisation, dès la phase « planification », pour proposer des connexions entre les quartiers, telles des « coutures » continues. L'enjeu sera ainsi de faciliter l'accès de ces nouveaux secteurs et garantir leur marchabilité.
- Une adaptation de l'offre en stationnement. Cette offre devra être dimensionnée au regard des évolutions futures du territoire, notamment du point de vue commercial et de l'offre d'équipements. Les reports du stationnement résidentiel sur l'espace public seront proscrits.
- Le développement de l'offre de transports en commun, afin de réduire la part de l'autosolisme dans les déplacements. Cet objectif ne dépend cependant pas seulement de la volonté communale, mais également des solutions mises en œuvre par la Région Centre-Val de Loire ou bien encore le Département du Loiret, chacun pour les compétences qui lui reviennent, afin de proposer des alternatives durables et facilitant les trajets des habitants.

Ambitionner un territoire plus durable

Dans le cadre du développement d'un territoire plus durable, la commune de Traînou encourage l'usage des énergies renouvelables. L'objectif est ainsi de tenter de réduire la part des énergies fossiles, en particulier pour les modes de chauffage. Cette ambition est poursuivie à travers :

- L'encadrement des énergies renouvelables, l'enjeu étant de ne pas porter atteinte aux qualités paysagères de la commune.
- L'adaptation des nouvelles constructions, optant ainsi pour des constructions bioclimatiques et/ou moins énergivores grâce à des conceptions urbaines et architecturales adaptées.

AXE 5

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE EN PROMOUVANT UNE CERTAINE SOBRIETE FONCIERE

5.3 Lier le projet démographique à la politique de développement du parc de logements

➤ Conforter le statut de « pôle secondaire » attribué à la commune

- Ambitionner l'accueil d'environ 450 habitants supplémentaires à horizon 2040, en poursuivant une croissance annuelle moyenne de +0.7%.
- Ne pas négliger la poursuite du phénomène de desserrement des ménages pour assurer le maintien de la population actuelle.

➤ Adapter et diversifier l'offre de logements

- Penser un parc de logements qui offre un parcours résidentiel complet, et assure :
 - La mixité sociale, par la préservation (voire le développement) notamment de l'offre de logements aidés sur la commune en collaboration avec les bailleurs sociaux ;
 - La mixité générationnelle, par l'adaptation de l'offre d'habitation aux différents profils de la populations (jeunes ménages, familles avec enfants, personnes âgées, etc.) par une diversité des formes et des tailles de logements.
- Pouvoir disposer d'un apport de 250 à 300 logements supplémentaires à horizon 2040.

5.4 Construire prioritairement au cœur des espaces déjà urbanisés.

➤ Favoriser le développement urbain en densification du centre-bourg de Traînou

- Réaliser les nouveaux logements et les nouvelles opérations d'habitat prioritairement dans le centre-bourg :
 - En densifiant le tissu bâti actuel par la mobilisation des dents creuses et des opérations de division des grandes parcelles déjà bâties, afin d'optimiser le foncier ;
 - En aménageant les cœurs d'îlot insérés dans le tissu urbain qui jouissent de la proximité avec l'ensembles des commerces, services, équipements, etc. proposés dans le bourg.
- Lutter contre la vacance des logements présents dans le centre-bourg, en promouvant l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mise en place par la Communauté de Communes de la Forêt.

➤ Adapter et définir les extensions du tissu urbain au regard du besoin en logements

- Ouvrir à l'urbanisation le Nord du secteur dit « Les Fouquaux » pour répondre à l'intégralité du besoin en logements.

➤ Contenir le développement des constructions en dehors des espaces urbanisés ou à urbaniser

- Restreindre l'urbanisation linéaire le long des voies de communication, en favorisant l'épaississement des secteurs déjà bâtis.
- Interdire toute nouvelle construction à usage d'habitat en dehors des secteurs définis, en particulier au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers, afin de stopper le mitage urbain.
- Faire vivre le bâti déjà présent en zones agricoles et naturelles en permettant les extensions et les annexes d'une emprise au sol limitée, et en valorisant de cette façon les constructions anciennes avec un certain intérêt patrimonial.

5.5 Modérer la consommation d'espaces

- Favoriser la limitation de la consommation d'espace par l'habitat grâce aux moyens suivants :
 - Réduction générale des surfaces constructibles au sein du PLU révisé ;
 - Baisse de la surface moyenne des terrains pour les logements individuels, pour tendre vers une densité de 15 logements / ha dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble ;
 - Valoriser des espaces libres au cœur du tissu urbain.
- Poursuivre une réduction globale de la consommation d'espace par rapport aux dix années précédentes, en visant un rythme moyen de 1.2 ha par an pour les 15 années à venir, comme décliné en suivant :

	Sur la période passée (2014-2023 – 10 ans)	Sur la période à venir (2025-2040 – 15 ans)	Modération de la consommation d'ENAF
Consommation annuelle moyenne	3.5 ha	1.2 ha	↘
Habitat	2.7 ha	1 ha	↘
Activité	0.6 ha	0.09 ha	↘
Equipement	0.2 ha	0.05 ha	↘

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE L'AXE N°5

Lier le projet démographique à la politique de développement du parc de logements

Le projet du PLU révisé de Traînou s'inscrit dans le respect et la continuité des objectifs du SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne qui attribue pour mémoire une offre de 560 logements sur la période 2020-2040 pour l'ensemble du pôle secondaire de la CC de la Forêt. Cette production de logements est associée à une croissance démographique annuelle basée sur l'ensemble du PETR à +0.7% en moyenne.

Dans le cadre de la révision du PLU de Traînou, cette même croissance démographique a été poursuivie. Trois hypothèses d'évolution démographique ont pourtant été étudiées :

	Croissance annuelle moyenne	Population estimée en 2040	Evolution de la population sur la période 2022-2040
Hypothèse haute – correspond à la croissance inscrite dans le SCoT pour l'ensemble de la CC de la Forêt à laquelle appartient la commune	+ 1 %	4 090 habitants	+ 20 %
Hypothèse moyenne – correspond à la croissance moyenne appliquée sur l'ensemble des trois intercommunalités couvertes par le SCoT	+ 0.7 %	3 876 habitants	+ 13 %
Hypothèse basse – correspond à la croissance moyenne observée ces dernières années à Traînou	+ 0.6 %	3 808 habitants	+ 11 %

Tableau 1 - Les différentes hypothèses d'évolution démographique

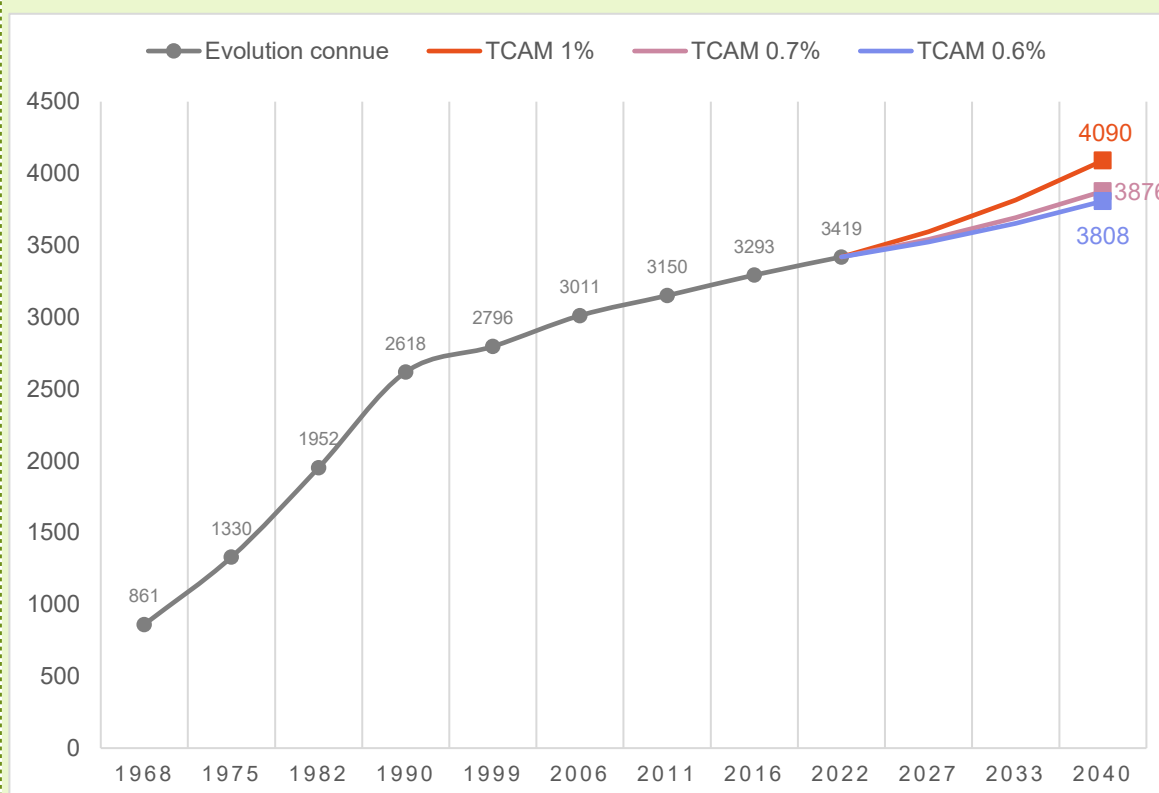


Figure 1 - Evolutions démographiques prévisibles à Traînou (INSEE + hypothèses)

En faisant le choix d'une croissance annuelle moyenne de +0.7%, la commune de Traînou décide d'inscrire sa trajectoire démographique dans la continuité des dynamiques récentes (sur la période 2016-2022, le taux de croissance annuel moyen a été estimé à +0.6%), tout en tenant compte des enjeux et volontés du SCoT de poursuivre le développement de ce secteur géographique du PETR qui profite de la proximité avec l'Orléanais. L'hypothèse n°1 (croissance à +1% par an en moyenne) semblait toutefois trop ambitieuse dans la mesure où les données INSEE font état, pour mémoire, d'une croissance supérieure à 1% par an en moyenne entre 1999 et 2006 pour la période la plus récente. Le léger ralentissement démographique des dernières années conforte l'option avancée par le PETR pour la CC de la Forêt.

Au regard de ces prévisions démographiques, le PLU révisé de Traînou repose sur un besoin total de 276 logements, qui doit ainsi répondre :

- A la croissance démographique de +0.7% par an, qui nécessite 188 logements pour loger les 457 habitants supplémentaires de la commune ;
- Au desserrement des ménages présents actuellement sur la commune, à hauteur de 71 logements. Ce phénomène est lié essentiellement au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie et de cohabitation (séparation / divorce, vie en couple plus tardive des jeunes, ...) ;
- Au renouvellement du parc de logements, à hauteur de 16 logements¹, dans la continuité du renouvellement observé sur la période passée pour tenir compte des changements de modes d'affectation de certains bâtiments, des démolitions, etc.

Pour les deux premiers points, l'hypothèse a été faite d'une réduction progressive de la taille moyenne des ménages. Pour mémoire, en 2022, la taille moyenne des ménages sur la commune était estimée à 2.56 personnes ; cette taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer, à Traînou comme sur l'ensemble du département (et plus largement de la France). En l'espace d'une dizaine d'année (2011-2022), la taille moyenne des ménages a été réduite de 0.16 personne. La taille moyenne des ménages retenue pour le PLU, à horizon 2040, est estimée à 2.43 personnes ; il s'agit de celle préconisée par le SCoT pour la Communauté de Communes de la Forêt. La réduction de la taille moyenne des ménages, bien que poursuivie, apparaît ainsi plus modérée que sur les dix dernières années, dans la mesure où le profil « familial » de la commune ne sera pas bouleversé à horizon 2040 (en 2022, la majeure partie de la population a entre 30 et 49 ans).

Un besoin de 276 logements est donc estimé à horizon 2040 pour tenir compte de ces évolutions démographiques. Cependant, dans un objectif global de gestion raisonnée de l'espace, le PLU révisé de Traînou cherche à répondre à ce besoin en logements en mobilisant autant que possible les logements existants au sein du tissu urbain actuel. Ce vivier de logements se compose de 19 logements vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC, 2022) et de 20 résidences secondaires (INSEE, 2022). A horizon 2040, l'hypothèse est faite d'une reprise de 25% des logements vacants et de 20% des résidences secondaires, permettant ainsi de soustraire 9 logements au besoin en logements. Les taux formulés sont définis au regard des moyens mobilisables par la collectivité et les propriétaires pour remettre sur le marché ces biens. De plus, la raréfaction du foncier engagée par la révision du PLU va favoriser la reprise des biens existants.

¹ Sur la période 2011-2022, un déficit de 16 logements a été observé en comparant l'évolution du nombre de résidences principales (+176) et le nombre de permis de construire accordés (+160).
Calcul du renouvellement : évolution du nombre de résidences principales - PC accordés, soit 176 - 160 = 16.

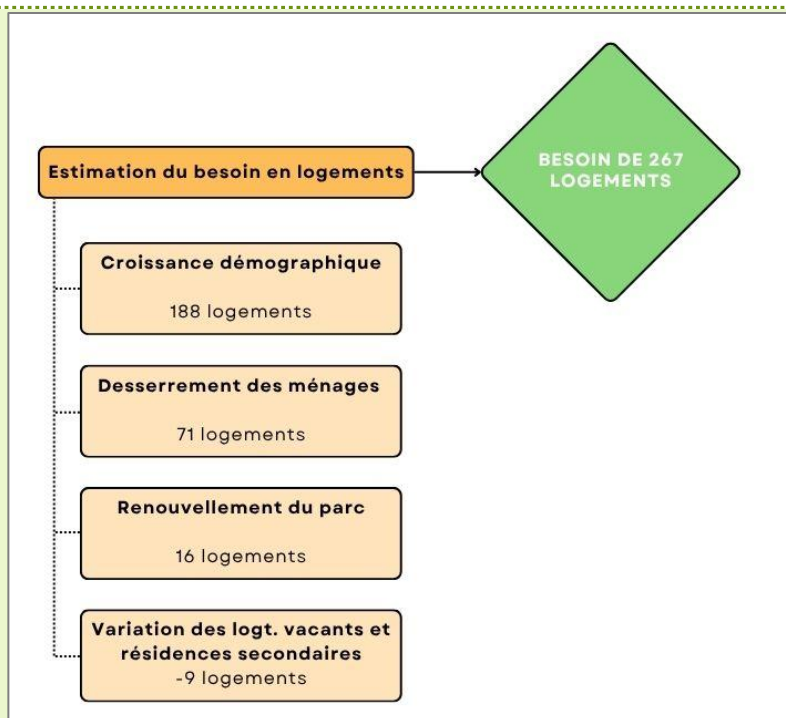


Figure 2 - Synthèse du besoin en logements à Traînou à horizon 2040

En somme, dans le cadre du PLU révisé de Traînou, 267 logements sont nécessaires à horizon 2040.

Construire prioritairement au cœur des espaces déjà urbanisés

La prescription n°65 du SCoT exige qu'au minimum 50% des nouveaux logements soient réalisés en densification de l'environnement urbaine existante. Une étude de densification a donc été menée, en application de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme et de la prescription n°63 du SCoT.

→ Mobiliser prioritairement les espaces en densification

Cette étude a conduit à identifier les surfaces suivantes, au sein de l'enveloppe urbaine existante de la commune. Cette enveloppe urbaine se concentre sur le bourg de Traînou.



Figure 3 - Extrait de la tâche urbaine du SCOT (en jaune) retravaillée par Terr&Am et le périmètre actuellement urbanisé (trait noir) à Traînou

Trois espaces différents sont repérés, à savoir :

- **Les dents creuses** : ont été repérées les parcelles libres, comprises entre 200 m² et 1 ha, directement accessibles par des voies publiques, qui peuvent ainsi faire l'objet d'une urbanisation à court terme. Un taux de rétention de 30% est appliqué, en partant du principe que toutes les parcelles concernées ne seront pas vendues et/ou bâties sur la durée du PLU révisé.
- **Les espaces mobilisables après division parcellaire** : ces espaces correspondent généralement à de vastes jardins ou de grandes parcelles déjà bâties, mais pour lesquels un gisement foncier supplémentaire pourrait être mobilisé pour accueillir de nouvelles constructions. Cette mobilisation nécessite toutefois une opération de division parcellaire, rendant *de facto* l'urbanisation plus compliquée. Un taux de rétention de 70% est donc appliqué.
- **Les cœurs d'îlot** : ils correspondent à de vastes espaces de plus de 1 ha insérés dans l'enveloppe urbaine existante. Ils feront l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Une estimation du nombre de logements possibles au sein de chacun de ces espaces est réalisée, après application de la densité souhaitée par le SCoT, à savoir 15 logements / ha.

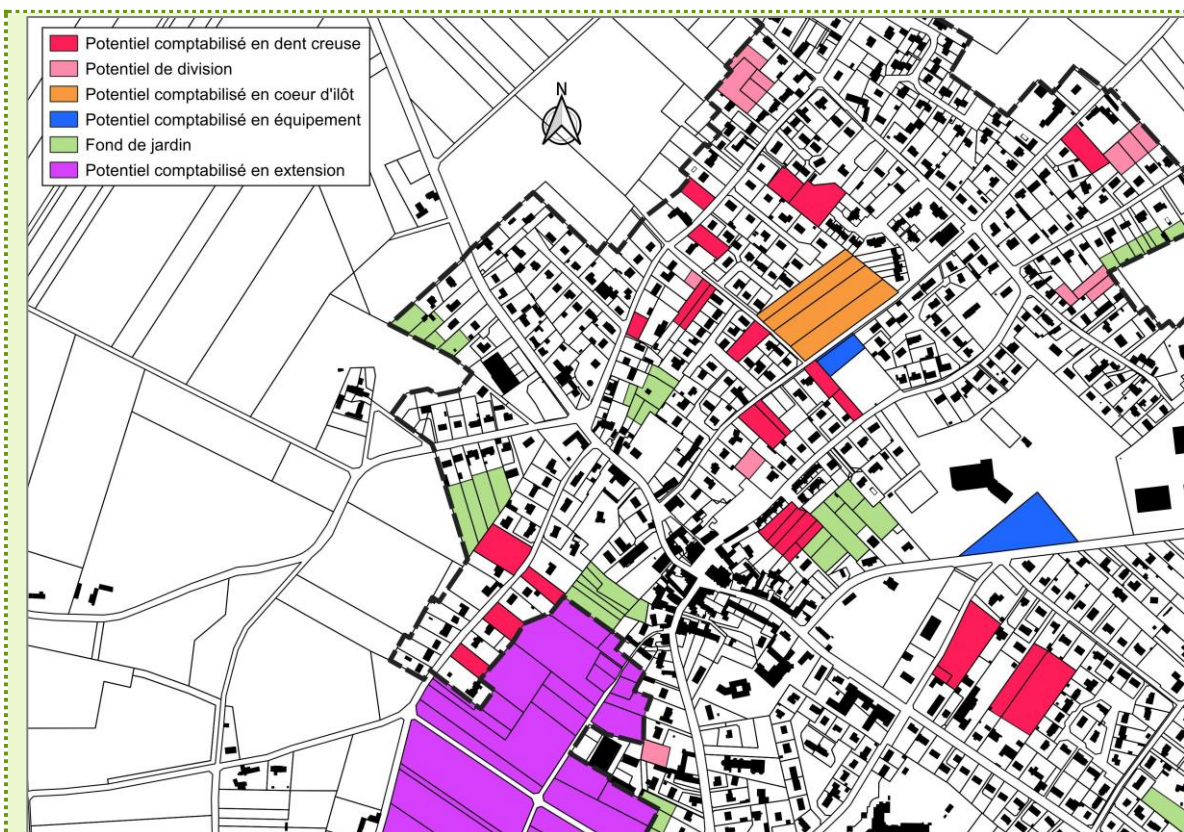


Figure 4 - Extrait de la carte d'analyse du potentiel à Trainou (toutes destination confondues)

	Superficie repérée pour l'habitat	Taux de rétention	Superficie prise en compte pour le calcul du nmb de logements	Nombre de logements théoriques
Dents creuses	6.0 ha	30%	4.2 ha	63 lgt
Divisions parcellaires	3.4 ha	70%	1.0 ha	15 lgt
Cœurs d'îlot	1.3 ha	-	1.3 ha	19 lgt
TOTAL	10.7 ha	-	6.5 ha	97 lgt

Tableau 2 - Superficies repérées dans le cadre de l'étude de densification

Ainsi, en théorie, **le tissu urbain actuellement constitué de la commune de Trainou pourrait permettre la réalisation de 97 logements à horizon 2040**, soit environ 36.3% du besoin en logements identifié. Ce besoin nécessiterait la mobilisation d'environ 6.5 ha, application des taux de rétention effectuée.

Il semble toutefois important d'ajouter que depuis 2020², 88 logements ont été décomptés de l'enveloppe attribuée par le SCoT aux communes du pôle secondaire de la CC de la Forêt. Ces 88 logements correspondent aux autorisations d'urbanisme (PC et PA) délivrées sur la commune de Trainou, dont parmi eux, 26 logements comptabilisés en extension. Dans le cas des PA, chaque lot créé est comptabilisé comme un logement. Seulement, tous les lots comptabilisés ne sont, à ce jour, pas encore bâtis ; **cela représente une trentaine de lots environ qui peuvent être mobilisés pour accueillir ultérieurement, sur la période du PLU révisé, de nouveaux logements.**

→ Faire correspondre les espaces en extension avec le besoin en logements

Le besoin en logements ne pouvant être intégralement satisfait en densification, la commune a fait le choix d'identifier un secteur en extension de son enveloppe urbaine pour permettre la réalisation de nouveaux logements. Ce secteur, dit « Les Fouquaux », s'inscrit dans la continuité du tissu urbain actuel et permet de relier le bourg historique de Traînou et les lotissements récents réalisés au Nord du secteur des Trois Croix, en direction de Vennecy. Cette zone était déjà identifiée comme à urbaniser dans le PLU actuel de la commune. Et représente 9.9 ha.

A noter que la partie Sud de cette zone, d'une surface de 4.6 ha environ, n'est pas maintenue dans le projet de PLU car cette surface ne vient pas répondre au besoin en logements identifié sur la commune.

Superficie repérée	Superficie prise en compte dans le PLU révisé	Nombre de logements théoriques
9.9 ha	9.9 ha	148 lgt

Tableau 3 – Synthèse des caractéristiques de la zone AU en extension pour l'accueil de nouveaux logements

L'aménagement de la première partie du secteur « Les Fouquaux » permettrait d'accueillir 148 logements en moyenne, en application de la densité de 15 logements / ha demandée par le SCoT. Des objectifs plus ambitieux pourront toutefois être définis sur ce secteur, par la mobilisation des outils disponibles au sein du Code de l'Urbanisme, pour exiger une diversification du parc de logements tant sur la taille que sur la forme, pour répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic.

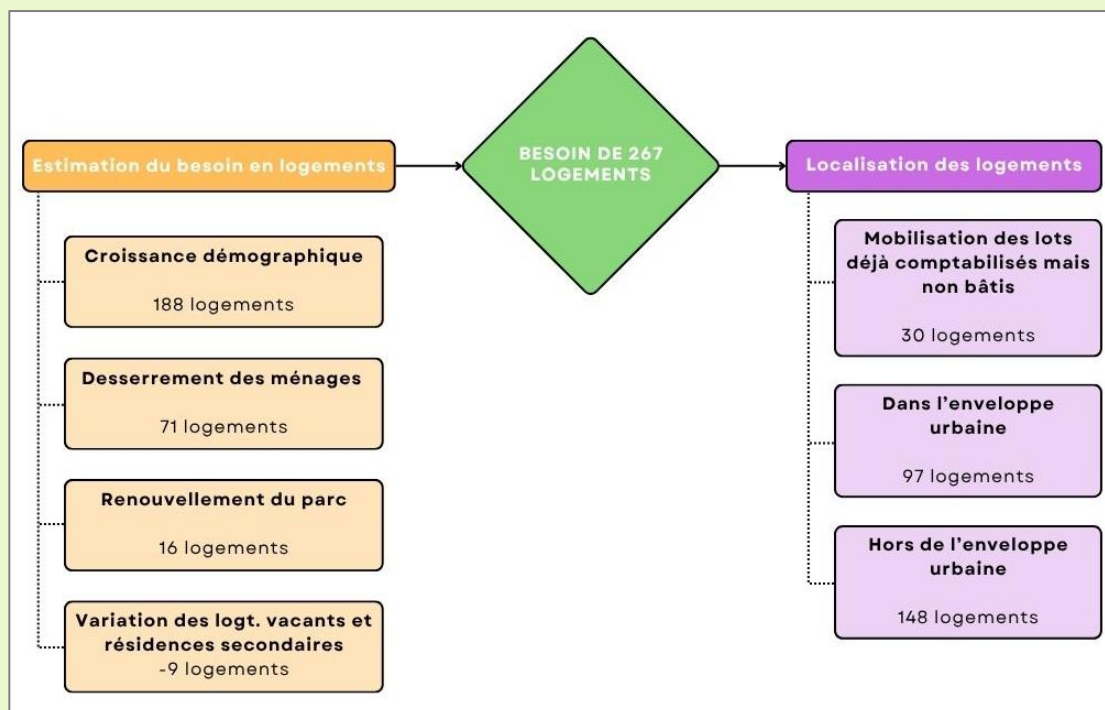


Figure 5 - Synthèse du besoin en logements et localisation du potentiel à horizon 2040

² Année d'approbation du SCoT

En résumé, le PLU révisé de Traînou serait en mesure d'accueillir 275 logements, dont 119 logements³ au sein de l'enveloppe urbaine. Cette capacité est légèrement au-dessus du besoin identifié, à savoir 8 logements supplémentaires. Elle permet toutefois d'intégrer le dynamisme de la commune de Traînou, tel qu'observé au cours des années précédentes, avec un rythme moyen de constructions estimé à 15 logements / an (contre 14 logements / an sur la période 2014-2023).

³ Correspond aux 97 logements identifiés dans l'enveloppe urbaine d'après l'étude de densification + 22 lots restant à bâtir localisés en densification. Soit $97 + 22 = 119$.

JUSTIFICATION DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

D'après l'article 194 de la Loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) se définit comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'ENAF en espaces urbanisés.

Bilan de la consommation d'espace passée

Les données sources prises comme référence pour la période passée sont extraites du Portail de l'Artificialisation qui fait état d'une consommation d'environ 32.6 ha d'ENAF sur la période 2011-2020⁴, soit une moyenne de 3.26 ha / an.

Cependant, l'analyse du PLU doit porter sur les dix dernières années précédant l'arrêt du projet de PLU. En l'état, les données les plus récentes disponibles sur le Portail de l'Artificialisation datent de 2023 : ont donc été retenus comme base pour la comparaison sur les dix dernières années les chiffres de la consommation d'ENAF sur la période 2014-2023.

Entre 2014 et 2023, à Traînou, 34.9 ha d'ENAF ont été consommés – toutes destinations confondues. La consommation moyenne annuelle est ainsi estimée à environ 3.5 ha.

- Cette consommation est avant tout portée par les projets d'habitat, qui représentent environ 26.8 ha, soit environ 77% de la consommation totale. Le développement résidentiel de ces dernières années a en effet été particulièrement important sur la commune. L'analyse des autorisations d'urbanisme⁵ a conclu à la délivrance de 138 permis de construire entre 2014 et 2023, avec un rythme toutefois irrégulier porté par les différentes opérations d'aménagement réalisées. Ces opérations ont ainsi conduit à redéfinir et développer le tissu urbain de Traînou, avec un étalement progressif de la tâche urbaine, dans la continuité des espaces déjà bâtis auparavant. Cette dynamique constructive, avec en moyenne 14 permis de construire délivrés par an, témoigne de l'attractivité du territoire qui se justifie notamment par la proximité avec Orléans, le cadre de vie agréable offert aux habitants et les nombreux équipements et services qui y sont proposés.
- En complément, 6.4 ha ont été consommés pour le développement des activités économiques. Cette consommation peut notamment être associée à l'extension de la zone d'activité du Moulin de Pierre qui a été portée récemment par la CC de la Forêt, compétente en la matière.

Catégories	Superficie	Superficie totale
Habitat	26.88 ha	34.9 ha
Activité	6.40 ha	
Mixte	0.26 ha	
Route	1.23 ha	
Inconnu	0.15 ha	

Tableau 4 - Bilan de la consommation d'ENAF entre 2014-2023 à Traînou (Portail de l'Artificialisation)

⁴ Période de référence au titre de la loi Climat et Résilience.

⁵ Données transmises par le service instructeur de la CC de la Forêt.

En cohérence avec les objectifs inscrits dans le SCOT mais également dans le Code de l'Urbanisme, une réduction de la consommation d'ENAF par rapport à la période passée doit être engagée dans le cadre du PLU de Traînou.

Bilan des superficies repérées dans le cadre de l'étude de densification

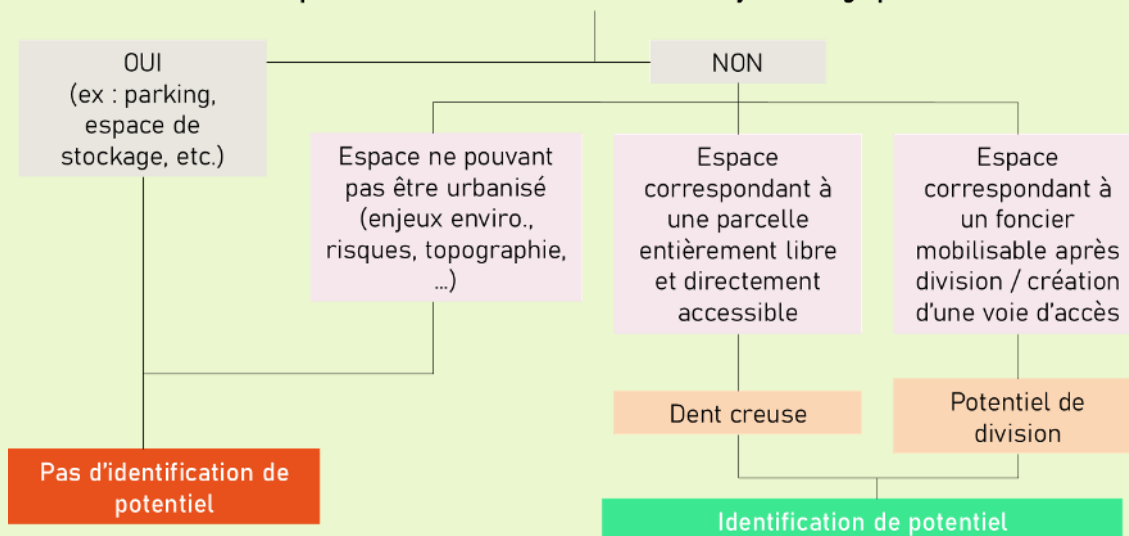
Pour rappel, l'étude de densification doit permettre d'estimer les superficies potentiellement mobilisables pour répondre aux besoins identifiés dans le PADD, en termes de logements, d'équipements et d'activités. Une cartographie a ainsi été réalisée pour permettre d'identifier chacun des secteurs analysés en distinguant leur localisation : en densification / en cœur d'îlot / en extension par rapport à la tâche urbaine du SCOT, qui a été retravaillée par le bureau d'étude pour correspondre à l'état réel de développement du territoire en 2020.

→ La méthodologie appliquée

Le travail d'identification du potentiel mobilisable a suivi les étapes suivantes :

1. **Redéfinition de la tâche urbaine de la commune**, d'après la méthode du CEREMA (dilatation et érosion) en suivant les recommandations du SCOT. Cette tâche urbaine s'appuie sur les bâtiments identifiés sur l'IGN. Elle permet ensuite de caractériser les espaces consommés ou potentiellement consommés (en densification / cœur d'îlot / extension).
2. **Détermination du Périmètre Actuellement Urbanisé (PAU)** qui vient fixer la limite du tissu urbain actuel. Ce PAU correspond peu ou prou à la limite de la future zone U (urbaine) du PLU révisé de Traînou.
3. **Identification des espaces libres au sein du PAU** qui peuvent possiblement être mobilisés. Cette identification, réalisée sur la base du cadastre, est croisée par les données de terrain, la connaissance des élus de leur territoire, la photo-interprétation et les données des autorisations d'urbanisme récemment accordées. L'analyse suivante est appliquée pour chaque espace libre repéré :

Les espaces libres au sein du PAU ont-ils déjà un usage précis ?



Les espaces de jardins, mais aussi les secteurs à enjeux (environnementaux, risques, archéologie préventive, etc.) ne sont donc pas maintenus dans l'analyse du

potentiel. Pour ces espaces, des dispositions règlementaires spécifiques seront définies dans le PLU pour restreindre leur urbanisation.

4. **Calcul des superficies potentiellement mobilisables**, au sein du PAU, pour répondre aux besoins identifiés dans le PADD. Cela concerne tout particulièrement le besoin en logements, pour lequel une estimation du nombre de logements réalisables sur le territoire (après application des taux de rétention) est calculée. Si ce besoin ne peut pas être intégralement satisfait en densification, alors des secteurs d'extension peuvent être identifiés, ce qui a été le cas à Traînou.

→ Résultat de l'étude de densification à Traînou

L'étude de densification menée dans le cadre de la révision du PLU de Traînou fait état de 22.5 ha potentiellement mobilisables, toutes destinations confondues. Dans la continuité des dynamiques passées et en réponse avec le projet démographique ci-avant détaillé, la majeure partie du potentiel mobilisable à Traînou, à horizon 2040, est portée par la destination « habitat », avec une enveloppe globale de 20.6 ha (soit près de 92% du potentiel repéré).

S'y ajoutent également environ 6.9 ha d'espaces de jardin qui n'autoriseront, à terme, pas de nouvelles constructions principales (seulement des annexes). Ces espaces sont généralement identifiés quand ils constituent des zones tampon entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels, ou quand ils forment des cœurs d'îlot végétalisés à conserver pour assurer une aération de la trame bâtie dans le bourg de Traînou. En complément de ces espaces de jardin, la commune a également fait le choix d'exclure de l'urbanisation le secteur à dominante naturelle de la « Noue Veslée » pour ainsi préserver un espace d'aération du tissu bâti (trame verte) et sauvegarder les milieux humides connus par les élus.

Localisation	Habitat	Equipement	Activité	Jardin
En densification	9.4 ha	-	-	6.9 ha
En cœur d'îlot	1.3 ha	0.7 ha	-	
En extension	9.9 ha	-	1.3 ha	
Total	22.5 ha			

Tableau 5 - Synthèse des superficies (brutes) repérées dans le cadre de l'étude de densification

Ces données chiffrées et leur repérage cartographique ont permis :

- D'une part de calculer le nombre potentiel de logements réalisables à horizon 2040 sur le territoire⁶, en appliquant des taux de rétention différenciés selon le type d'espaces, afin de prendre en compte la dureté foncière et les difficultés de mobilisation de certains secteurs (notamment en densification).
- D'autre part de calculer la consommation d'ENAF prévisible du PLU révisé à horizon 2040 (ci-dessous) en différenciant la consommation au titre du SCOT et celle au titre du Code de l'Urbanisme.

⁶ Cf. justifications de l'axe 5 détaillées précédemment.

Analyse de la consommation d'espace prévisible du PLU révisé au titre du Code de l'Urbanisme

→ Méthodologie de calcul des espaces consommés au titre du Code de l'Urbanisme

Pour parfaire le calcul de la consommation d'espace, une analyse fine des parcelles retenues pour l'estimation du nombre de logements est réalisée. Dans le cadre de cette analyse, ne sont retenues pour le calcul de la consommation d'espace, que les parcelles libres de toutes constructions ou sur lesquelles une construction d'une surface inférieure à 50 m² est présente⁷. Autrement dit :

- Une parcelle déjà bâtie (construction > 50 m²) est une parcelle considérée comme déjà consommée, donc aucune consommation n'y est rajoutée dans le cadre du PLU révisé. Cela concerne essentiellement les espaces repérés en « potentiel de division » et ponctuellement d'autres espaces (ex : des parcelles en périphérie du vaste secteur d'extension pour l'habitat).
- Une parcelle libre de toute construction (ou supportant une construction < 50 m²) est encore considérée comme un espace naturel, agricole ou forestier, donc un espace qui va être consommé.

En appliquant ce raisonnement, pour la période à venir, le PLU révisé de Traînou engage une consommation d'ENAF estimée à 17.8 ha, toutes destination confondues. La consommation au sein de l'enveloppe urbaine (densification + cœur d'îlot) représente environ 7.2 ha, tandis que la consommation en extension représente environ 10.6 ha liés en majeure partie au développement résidentiel à venir.

Habitat	Equipement	Activité
15.8 ha	0.7 ha	1.3 ha
17.8 ha		

Tableau 6 - Consommation d'ENAF prévisible du PLU à horizon 2040

→ Comparaison de la consommation d'espaces future avec la période précédente (2014-2023)

Annuellement, la consommation d'espace totale est estimée à environ 1.2 ha, soit une réduction de 66% de la consommation annuelle par rapport à la période passée.

	Sur la période passée (2014-2023 – 10 ans)	Sur la période à venir (2025-2040 – 15 ans)	Modération de la consommation d'ENAF
Consommation annuelle moyenne	3.5 ha	1.2 ha	↘
Habitat	2.7 ha	1 ha	↘
Activité	0.6 ha	0.09 ha	↘
Equipement	0.2 ha	0.05 ha	↘

Tableau 7 - Synthèse de la consommation annuelle du PLU de Traînou

⁷ L'hypothèse est faite que les constructions > 50 m² correspondent à des constructions principales.

→ Réponse aux objectifs de la Loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience porte différents objectifs :

- D'une part une réduction de la consommation d'ENAF de 50% sur la période 2021-2031, par rapport à la consommation globale observée sur la période 2011-2020.
- D'autre part une compensation de toute nouvelle artificialisation par la désartificialisation d'une surface équivalente entre 2031-2050, soit le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

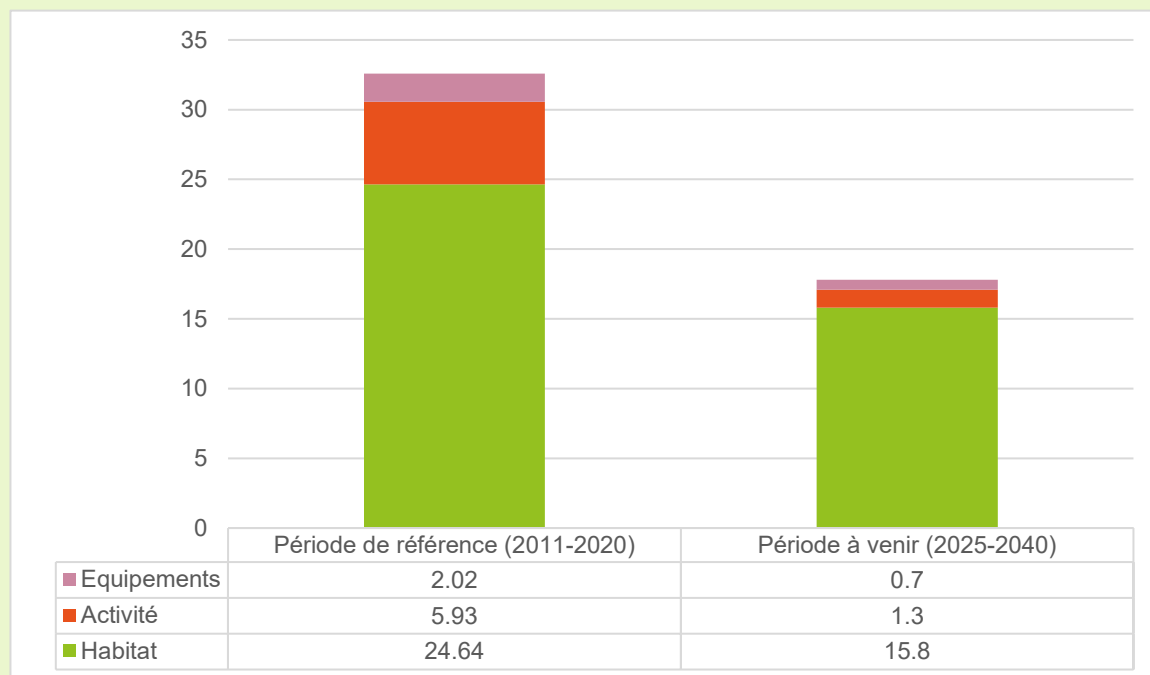


Figure 6 - Synthèse de la réduction de la consommation par rapport à la Loi Climat

Comme indiqué précédemment, sur la période de référence de la Loi Climat et Résilience, 32.6 ha ont été consommés. Le PLU révisé de Traînou engageant une consommation totale de 17.8 ha pour les années à venir, une réduction de l'ordre de 45% environ est envisagée à horizon 2040 par rapport à la période de référence.

Analyse de la consommation d'espace prévisible du PLU révisé au titre du SCOT

Les données exposées ci-avant concernant la consommation d'espace au titre du Code de l'Urbanisme sont reprécisées pour analyser la consommation d'espace au titre du SCOT du PETR FOLS. La consommation foncière se décline selon la localisation des espaces repérés vis-à-vis de l'enveloppe urbaine⁸ :

- Les espaces repérés en densification (dents creuses et divisions parcellaires) ne sont pas à prendre en compte ;
- Les espaces repérés en cœur d'îlot sont pris en compte, à l'exception du premier hectare de chaque cœur d'îlot qui doit être soustrait du total pour l'habitat ;
- Les espaces repérés en extension pour une urbanisation immédiate sont intégralement pris en compte.

⁸ Cf. prescription n°59 du DOO du SCOT.

	Superficie repérée	Superficie consommée
Densification	9.4 ha	0 ha
Cœur d'îlot	1.3 ha	0.3 ha
Extension	9.9 ha	9.4 ha
TOTAL	20.6 ha	9.6 ha

Tableau 8 - Consommation « habitat » au titre du SCOT du PETR FOLS

Le PLU engage donc une consommation d'espaces de 9.6 ha, pour l'habitat, au regard des critères fixés par le SCOT.

De plus, une enveloppe de 560 logements est attribuée pour 20 ans, pour le pôle secondaire de la CC de la Forêt, composé des communes de Traînou et Loury. L'analyse de la compatibilité doit également prendre en compte l'évolution de cette enveloppe en intégrant d'une part les logements déjà réalisés (ou prévus) depuis 2020 (PC et PA accordés) et d'autre part les logements potentiels envisagés dans le cadre du PLU :

	Entre 2020 et 2023	Dans le cadre du PLU révisé	Total
Densification	51 lgt	78 lgt	129 lgt
Cœur d'îlot	11 lgt	19 lgt	30 lgt
Extension	26 lgt	148 lgt	174 lgt
TOTAL	88 lgt	245 lgt⁹	333 lgt

Tableau 9 - Production théorique de logements sur la période 2020-2040

Sur l'ensemble de la période 2020-2040, la commune de Traînou devrait accueillir environ 333 logements, soit environ 59.5% de l'enveloppe de logements attribuée par le SCOT pour le pôle secondaire. Il ressort par ailleurs qu'à l'échelle de la commune de Traînou, seulement 48% du besoin en logements peut être satisfait au sein de l'enveloppe urbain, avec dans le détail 39% en densification et 9% en cœur d'îlot. Cette part est donc légèrement en dessous des objectifs du SCOT. Cependant, l'étude de densification a mis en avant les capacités de mobilisation des espaces en densification qui restent relativement modérées, compte tenu de la compacité existante du tissu urbain de Traînou.

Outre la destination « habitat », le PLU révisé de Traînou engage aussi la consommation d'espace pour des projets d'activité et d'équipements :

- Pour l'activité : s'agissant de l'extension de la zone d'activité existante, fléchée dans le SCOT, l'enveloppe foncière identifiée doit être comptabilisée dans le cadre de cette analyse. Cela représente donc environ 1.3 ha.
- Pour l'équipement : les espaces repérés se situent au sein de l'enveloppe urbaine existante, en cœur d'îlot.

⁹ Le nombre total de logements réalisés dans le PLU ici est estimé à 245 logements, et non 275 logements comme détaillé précédemment, dans la mesure où les 275 logements comprenaient la trentaine de lots restants à bâtir qui sont déjà comptabilisés dans la catégorie « entre 2020 et 2023 ».

REVISION DU PLU DE TRAÎNOU

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	Habitat	Activité	Equipement
Sur la période 2025-2040	9.6 ha	1.3 ha	0.7 ha
	11.6 ha		
Sur la période 2020-2040	12.4 ha	4 ha	0.7 ha
	17.1 ha		

Tableau 10 - Synthèse de la consommation d'espace au titre du SCOT