

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

2025-5-80

Séance du 27 juin 2025

Nombre de conseillers

Exercice : 27

Présents : 20

Votants : 27

L'An Deux Mille vingt-cinq, le 27 juin 2025

Le Conseil Communautaire de la Ville de **La Ferté Saint Aubin**
légalement convoqué le 20 juin 2025

s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances,
sous la présidence de Monsieur Jean-Paul ROCHE, Président de la
Communauté de Communes des Portes de Sologne

PRESENTS :

Ardon : M. Jean-Paul ROCHE

Jouy-le-Potier : M. Gilles BILLIOT, Mme Nicole BERRUE

La Ferté Saint-Aubin : Mme Katia BAILLY, Mme Linda RAULT, M. Christophe BONNET, M. Sébastien DIFRANCESCHO, Mme Maryvonne PRUDHOMME, M. Dominique THENAULT, Mme Gabrielle BREMOND,

Ligny-le-Ribault : M. Jean-Marie THEFFO, Mme Anne GABORIT

Marcilly-en-Villette : M. Hervé NIEUVIARTS, M. Lionel DUPLAIX, M. Didier BRAULT, Mme Stéphanie CHARRON

Ménestreau-en-Villette : M. Denis TREMAULT, Mme Béatrice de RUYVER

Sennely : M. Jean-Jacques BOUQUIN, M. Philippe de DREUZY

POUVOIRS : Mme Anne REAU à M. Jean-Paul ROCHE, M. Jean-Noël MOINE à Mme Katia BAILLY, M. Stéphane CHOUIN à M. Sébastien DIFRANCESCHO, Mme Nicole BOILEAU à Mme Maryvonne PRUDHOMME, Mme Stéphanie HARS à M. Dominique THENAULT, M. Jean-Frédéric OUVRY à Mme Gabrielle BREMOND, M. Jean-Marc CADET à M. Denis TREMAULT

Secrétaire de séance : Mme Katia BAILLY

Objet : Approbation de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier pour le projet de colocation séniors

- VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L.153-59, R.153-15 à R.153-16 et L.300-6 du code de l'urbanisme ;
- VU** le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.121-15 à L.121-17, R.121-19, R.121-25 à R.121-27 et L.414-4 ;
- VU** le dossier de mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier ;
- VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ;
- VU** le rapport du commissaire enquêteur ;
- VU** les conclusions du commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT les avis favorables et les recommandations exprimés en réunions d'examen conjoint et reçues par courrier ;

CONSIDERANT l'absence de remarques lors de l'enquête publique sur le volet de mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier ;

CONSIDERANT que la mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier avec la déclaration de projet est prête à être approuvée ;

M. le Président rappelle les éléments suivants :

Contexte et procédure

La présente délibération a pour objet d'approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier concernant un projet de colocation seniors.

La procédure de Déclaration de Projet s'inscrit dans le cadre de la procédure établie par le code de l'urbanisme par l'article L.300-6.

Les collectivités territoriales peuvent, après enquête publique, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un programme de construction. La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, la communauté de communes décide la mise en compatibilité du PLU.

La proposition de mise en compatibilité du PLU peut éventuellement être modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Elle est approuvée par délibération du conseil communautaire. La décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Présentation du Projet

M. le Maire de Jouy-le-Potier souhaite permettre la réalisation d'une colocation seniors sur la commune. Le site pressenti est en zone N du PLU de Jouy-le-Potier, ne permettant pas la réalisation des travaux pour ce projet. Le site est situé en entrée nord du centre-bourg, sur la parcelle AB 72, à proximité immédiate des commerces et services de proximité.

Ce projet concourt à l'intérêt général car il :

- Permet de répondre aux demandes des habitants en favorisant le parcours résidentiel de ces derniers sur le territoire et en proposant des solutions de logements adaptés et inclusifs pour les personnes âgées vivant seules. La note de déclaration de projet fait état d'un parc de logement peu adapté à l'accueil de ce public et principalement dominé par la présence de grands logements.
- Améliore l'accès aux soins pour les publics fragiles, tout en renforçant le secteur économique de la santé et des soins et services à la personne. Le projet prévoit l'accueil de différents professionnels de ce domaine, participant positivement à l'économie et au développement local du territoire.

Procédure d'évolution du PLU

La mise en œuvre de ce projet implique l'évolution du document d'urbanisme comme suit :

- La modification du zonage d'une partie de la parcelle de N vers Ub.
- La modification de la règle de stationnement en zone Ub concernant le revêtement attendu
- L'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de sécuriser le projet attendu sur ce secteur et de l'organiser au mieux.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale notifiée le 16 mai 2024 à l'autorité environnementale qui a rendu un avis le 12 juillet 2024 dans lequel elle émet les recommandations suivantes :

- mieux justifier le choix du site d'implantation du projet parmi des sites alternatifs,
- compléter le dossier par un diagnostic écologique adapté, un diagnostic de zones humides sur le critère pédologique et le critère floristique, et présenter le cas échéant des mesures adaptées,
- compléter le dossier concernant la prise en compte des risques naturels.

Le dossier de déclaration de projet ainsi que l'évaluation environnementale ont été complétés selon ces recommandations. Le détail des ajustements réalisés est consultable en annexe de la présente délibération.

Le projet de mise en compatibilité du PLU a été soumis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) qui a rendu un avis le 27 juin 2024 dans lequel elle émet un avis favorable sans recommandations.

Concertation préalable

Conformément aux articles L 103-2 suivants du code de l'urbanisme, la communauté de communes a organisé une concertation préalable relative à la mise en comptabilité du PLU de Jouy-le-Potier.
Par délibération du 20 décembre 2023, la communauté de communes a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable.

Les conclusions de cette concertation ont fait l'objet d'une délibération en date du 17 septembre 2024 portant l'arrêt du bilan de la concertation.

Par cette délibération, le conseil communautaire a décidé de poursuivre la mise en œuvre de la procédure d'évolution du PLU de Jouy-le-Potier pour permettre la réalisation du projet de résidence seniors.

Examen conjoint

Conformément à l'article L 153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier ont fait l'objet, le 27 juin 2024, d'un examen conjoint de l'État, de la communauté de communes, de la commune et des personnes publiques associées.

Le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint a été joint au dossier d'enquête publique.

Enquête publique

Par arrêté n°08/2025 du 31 janvier 2025, le Président a décidé de procéder à une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier, pour une durée de 30 jours consécutifs, du 24 février 2025 jusqu'au 27 mars 2025.

Le Tribunal administratif d'Orléans, par décision du 26 novembre 2024, a désigné Monsieur Patrice GRELICHE, Commissaire-enquêteur, pour conduire cette enquête publique.

Durant la période de l'enquête publique, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête ont été déposés à la mairie de Jouy-le-Potier et au siège de la Communauté de Commune des Portes de Sologne pour consultation.

Le Commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, lors de 4 permanences :

- le 25 février 2025 et 10h00 à 12h00 en mairie de Jouy-le-Potier
- le 25 février 2025 de 14h00 à 17h00 dans les locaux de la communauté de communes (109 rue Joffre à La Ferté Saint Aubin)
- le 27 mars 2025 et 10h00 à 12h00 en mairie de Jouy-le-Potier
- le 27 mars 2025 de 14h00 à 17h00 dans les locaux de la communauté de communes (109 rue Joffre à La Ferté Saint Aubin)

À l'issue de cette enquête publique, le Commissaire-enquêteur a remis son rapport d'enquête ainsi que ses avis et conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique, le 21 avril 2025.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur l'intérêt général du projet.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier sous réserve qu'il soit mentionné de manière explicite que l'utilisation de la zone concernée est limitée à un projet présentant un intérêt social tel que le projet de colocation pour seniors à l'exclusion d'immeubles commerciaux ou résidentiels classiques. La mise en place de l'orientation d'aménagement et de programmation permettra d'assurer ce point.

Conseil communautaire

M. le Président indique que le dossier a été modifié afin de prendre en compte les points soulevés lors de l'examen conjoint du projet et selon la recommandation formulée par le commissaire enquêteur.

Eu égard à l'exposé ainsi présenté,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité,

ADOpte la déclaration de projet d'intérêt général de résidence pour une colocation seniors ;

APPROUVE la mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier ainsi exposée ;

DIT que la présente délibération, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, fera l'objet :

- . d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairie de Jouy-le-Potier pendant un mois,
- . d'une mention faite dans un journal diffusé dans le département,
- . d'une publication au Recueil des Actes Administratifs de la communauté de communes.

DIT que la présente délibération produira ses effets juridiques dès lors qu'elle sera publiée et transmise aux services préfectoraux conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme.

DIT que le dossier de PLU de Jouy-le-Potier mis en compatibilité sera tenu à la disposition du public dans les bureaux de la Communauté de Commune des Portes de Sologne et à la mairie de Jouy-le-Potier (aux jours et heures habituels d'ouverture) conformément aux articles L. 153-22 et L. 133-6 du Code de l'urbanisme.

Le Président
Jean-Paul ROCHE

La Secrétaire,