

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

2023-08-167

Séance du 20 Décembre 2023

Nombre de conseillers

Exercice : 27

Présents : 18

Votants : 27

L'An Deux Mille vingt-trois, le 20 Décembre 2023

Le Conseil Communautaire de la Ville de **La Ferté Saint Aubin**
légalement convoqué le 14 Décembre 2023

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, Mme Anne REAU

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

La Ferté Saint-Aubin : Mme Katia BAILLY, Mme Linda RAULT, M. Sébastien DIFRANCESCHO, M. Jean-Noël MOINE, M. Christophe BONNET, Mme Gabrielle BREMOND,

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

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

Ménestreau-en-Villette : M. Denis TREMAULT,

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

POUVOIRS : M. Jean- Marc CADET à Mme Anne GABORIT, Mme Béatrice DE RUYVER à M. Denis TREMAULT, Mme Marie-Anne LINGARD à M. Hervé NIEUVIARTS, M. Jean-Frédéric OUVRY à Mme Gabrielle BREMOND, M. Dominique THÉNAULT à M. Jean-Noël MOINE, Mme Maryvonne PRUDHOMME à Linda RAULT, M. Stéphane CHOUIN à Mme Katia BAILLY, Mme Constance de PÉLICHY à M. Sébastien DIFRANCESCHO, Mme Stéphanie HARS à M. Christophe BONNET

Secrétaire de séance : M. Hervé NIEUVIARTS

Objet : 4.7 Lancement de la Déclaration de projet valant Mise en Comptabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jouy-le-Potier

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses 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 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes des Portes de Sologne approuvé le 30 mars 2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jouy-le-Potier approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2011 et sa modification n°1 approuvée le 11 septembre 2015 ;

La société Ages et Vie s'est rapprochée de la commune de Jouy-Le-Potier afin de réaliser un projet d'habitats inclusifs à proximité du centre-ville. Le projet est localisé sur la parcelle section AB numéro 72, actuellement classée en N. Il propose la création de deux T9 qui contribueront à accueillir 8 personnes âgées chacun et deux T4 dédiés aux logements des auxiliaires de vie.

Le projet d'habitat inclusif présente une nouvelle forme d'hébergement alternative à l'EHPAD, pour les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne peuvent plus rester seules, mais qui souhaitent rester dans leur commune. Le projet propose des colocations permettant de vivre le plus normalement possible, tout en bénéficiant de l'aide d'auxiliaires de vie présentes sur place 7j/7. Cet habitat offre un cadre de vie à taille humaine, apaisant, convivial et sécurisant tout en permettant de diversifier l'offre de logements sur la commune. Le Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier doit être modifié afin de le rendre compatible à ce projet.

La loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) et son décret d'application n°2021-1345 du 13 octobre 2021 ont modifié les conditions de soumission des Plans Locaux d'Urbanisme à l'évaluation environnementale mais également les dispositions concernant l'information au public. L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme précise qu'une concertation, pendant toute la durée du projet, est obligatoire pour les projets de mise en compatibilité de Plans Locaux d'Urbanisme soumis à une évaluation environnementale.

L'article R. 104-13 du code de l'urbanisme soumet les procédures de mise en compatibilité des PLU à une évaluation environnementale systématique dès lors que celle-ci permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ce qui est le cas de la commune de Jouy-le-Potier, en partie recouverte par le réseau Natura 2000 « Sologne ».

Il y a ainsi lieu de procéder à une concertation au titre de l'article L 103-2 et suivant du code de l'urbanisme.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier complet en mairie de Jouy-le-Potier ainsi que dans les locaux du service urbanisme de la Communauté de Commune des Portes de Sologne, consultables aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, ainsi que sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes ;
- Possibilités pour le public de faire ses remarques et suggestions par courrier / par mail aux adresses suivantes : ccpsurbanisme@ccportesdesologne.fr
- Mise en place d'un registre papier pour consigner les observations sur le projet dans les locaux du service urbanisme de la Communauté de Commune des Portes de Sologne ainsi qu'en Mairie de Jouy-le-Potier.

Le public sera tenu informé de la tenue de la concertation par les moyens suivants :

- Publication d'un avis dans les journaux locaux
- Publication par voie d'affichage de l'avis de concertation préalable : dans les locaux du service urbanisme de la Communauté de Commune des Portes de Sologne ainsi qu'à la mairie de Jouy-le-Potier ;
- Publication sur les sites internet de la communauté de communes des Portes de Sologne et de la commune Jouy-le-Potier ;

Le bilan de cette concertation sera disponible à la consultation de tous les administrés et sera joint au dossier d'enquête publique prévue selon les modalités de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

Une réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera organisée avec les services de l'Etat, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de SCoT, de la région, du département, et des organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité fera l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, le président ou son représentant, en présente le bilan au conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, 24 VOIX POUR et 3 VOIX ABSTENSIONS (Mme Anne GABORIT, M. Jean-Marie THEFFO et M. Jean-Marc CADET),

ENGAGE la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier,

PROCÈDE à la concertation prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme selon les modalités précisées par la présente délibération et, par la suite, de dresser le bilan de cette concertation,

CONSULTE les services de l'Etat, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de SCoT, de la région, du département, et des organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,

ORGANISE une enquête publique d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le président ou son représentant, en présente le bilan au conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée,

ADRESSE la présente délibération à Mme la Préfète du Loiret. Elle fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, et de la mairie de Jouy-le-Potier durant un mois. Mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

DONNE autorisation au Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne ou à son représentant, pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à l'élaboration de ce document, liés à la présente délibération.

Le Président
Jean-Paul ROCHE

Signé électroniquement par : Jean-Paul ROCHE
Date de signature : 26/12/2023
Qualité : CC PORTES DE SOLOGNE-PDT

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

2024-06-80 (2.2)

Séance du 17 Septembre 2024

Nombre de conseillers

Exercice : 27

Présents : 22

Votants : 27

L'An Deux Mille vingt-quatre, le 17 Septembre 2024

Le Conseil Communautaire de la Ville de **La Ferté Saint Aubin**

légalement convoqué le 11 Septembre 2024

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 BERRUÉ.

La Ferté Saint-Aubin : Mme Katia BAILLY, Mme Linda RAULT, M. Sébastien DIFRANCESCHO, M. Jean-Noël MOINE, M. Stéphane CHOUIN, M. Christophe BONNET, M. Dominique THÉNAULT, Mme Gabrielle BREMOND, M. Jean-Frédéric OUVRY.

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

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

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

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

POUVOIRS : Mme Anne REAU à M. Jean-Paul ROCHE, Mme Constance de PÉLICHY à M. Dominique THÉNAULT, Mme Stéphanie HARS à M. Stéphane CHOUIN, Mme Maryvonne PRUDHOMME à Mme Katia BAILLY, M. Jean- Marc CADET à M. Denis TREMAULT

Secrétaire de séance : M. Hervé NIEUVIARTS.

Objet : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier – Bilan de la concertation préalable

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses 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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jouy-le-Potier approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2011 et sa modification n°1 approuvée le 11 septembre 2015 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes des Portes de Sologne approuvé le 30 mars 2021,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date 20 décembre 2023, engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et fixant les modalités de concertation pour un projet d'implantation d'habitats inclusifs pour seniors,

CONSIDERANT le projet d'implantation d'habitats inclusifs pour seniors sur la commune de Jouy-le-Potier, porté par la société Age et Vies,

CONSIDERANT la concertation préalable qui s'est déroulée dans les conditions déterminées par la délibération du 20 décembre 2023 susmentionnée et qui a donné lieu au bilan annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que la délibération du 20 décembre 2023 susmentionnée prévoyait, à l'issue de la concertation préalable, que Monsieur le Président ou son représentant présente le bilan au Conseil Communautaire qui en délibérera,

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

APPROUVE le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération,

PRÉCISE que le bilan de la concertation annexé à la présente délibération est consultable dans les locaux du service urbanisme de la Communauté de Communes des Portes de Sologne ainsi qu'en mairie aux jours et heures d'ouverture au public,

AUTORISE monsieur le Président ou son représentant, à signer tous les actes afférents à la présente délibération.

Le Président
Jean-Paul ROCHE

Le Secrétaire,

Signé électroniquement par : Jean-Paul ROCHE
Date de signature : 20/09/2024
Qualité : CC PORTES DE SOLOGNE-PDT

Altereo

Adresse : 7, rue Pascal 69500 BRON

Tel : 04 72 47 86 60



Portes de Sologne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE JOUY-LE-POTIER

BILAN DE LA CONCERTATION

Vu pour être annexé à la DCC du 17 septembre 2024

SOMMAIRE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
2. RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION CHOISIES.....	3
3. DEROULEMENT ET CONTENU DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION PREALABLE	4
3.1. Mesures de publicité.....	4
3.2. Registre de concertation et observations recueillies	4
4. BILAN DE LA CONCERTATION	4

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article R. 104-13 du code de l'urbanisme soumet les procédures de mise en compatibilité des PLU à une évaluation environnementale systématique dès lors que celle-ci permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. La commune de Jouy-le-Potier est en partie recouverte par le réseau Natura 2000 « Sologne ».

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Par délibération n° 2023-08-167 du 20 décembre 2023, le conseil communautaire a prescrit l'engagement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier. Cette délibération a permis de préciser au conseil communautaire les modalités de la concertation prévues pour cette procédure (article L.103-3 du code de l'urbanisme).

A l'issue de cette concertation, le président de l'EPCI en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil communautaire et tenu à la disposition du public.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête (article L.103-6 du code de l'urbanisme). C'est le cas dans notre procédure dont l'enquête publique se déroulera dans les prochains mois.

2. RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION CHOISIES

Par délibération n° 2023-08-167 du 20 décembre 2023, le conseil communautaire a prescrit l'engagement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier et fixé les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier complet en mairie de Jouy-le-Potier ainsi que dans les locaux du service urbanisme de la Communauté de Commune des Portes de Sologne, consultables aux jours et horaires habituels d'ouverture au public, ainsi que sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes ;
- Possibilités pour le public de faire ses remarques et suggestions par courrier / par mail aux adresses suivantes : ccpsurbanisme@ccportesdesologne.fr
- Mise en place d'un registre papier pour consigner les observations sur le projet dans les locaux du service urbanisme de la Communauté de Commune des Portes de Sologne ainsi qu'en Mairie de Jouy-le-Potier.

Le public sera tenu informé de la tenue de la concertation par les moyens suivants :

- Publication d'un avis dans les journaux locaux
- Publication par voie d'affichage de l'avis de concertation préalable : dans les locaux du service urbanisme de la Communauté de Commune des Portes de Sologne ainsi qu'à la mairie de Jouy-le-Potier ;
- Publication sur les sites internet de la communauté de communes des Portes de Sologne et de la commune Jouy-le-Potier ;

3. DEROULEMENT ET CONTENU DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION PREALABLE

3.1. Mesures de publicité

La décision du conseil communautaire d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier a fait l'objet de publications dans l'édition du 11 janvier 2024 de *La République du Centre*.



3.2. Registre de concertation et observations recueillies

Dès le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier un registre de concertation a été ouvert afin de permettre aux habitants et usagers du territoire d'y consigner leurs avis et observations.

Aucune observation n'a été apposée dans le registre et aucun mail n'a été reçu à l'adresse mail indiquée dans les modalités de la concertation.

4. BILAN DE LA CONCERTATION

La communauté de communes des Portes de Sologne a ainsi conduit la démarche de concertation préalable selon les modalités qu'elle s'était fixée dans la délibération n° 2023-08-167 du 20 décembre 2023 :

- Les habitants et usagers du territoire ont pu être informés de la teneur des modifications des pièces envisagées tout au long de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;
- Leurs avis ont pu être recueillis par l'intermédiaire du registre de concertation et par l'adresse mail dédiée ;
- Des réponses à leurs interrogations ont pu être formulées à l'occasion de ce bilan et par retour de mail/postal dans la mesure du possible.

Le présent bilan de la concertation est ainsi approuvé par voie de délibération du conseil communautaire.



Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier

Projet Ages et Vie

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 24/02/2025 à 9 heures 2024 heures au 27 mars 2025 inclus à 17 heures (30 jours)

- 1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

- 2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie 1 : rapport du commissaire enquêteur.....	3
A. Généralités	3
1. Cadre général du projet.....	3
2. Cadre réglementaire	3
3. Présentation de la commune.....	4
4. Présentation de la communauté de communes Portes de Sologne	4
5. Le site	5
6. Principes de fonctionnement et caractéristiques techniques du projet	6
7. Impact sur le PLUI	7
B. Composition du dossier	7
C. Organisation de l'enquête.....	11
1. Désignation du commissaire enquêteur, ouverture de l'enquête	11
2. Modalités de l'enquête.....	11
3. Publicité de l'enquête publique	13
4. Rendez-vous, visite sur site.....	14
D. Déroulement de l'enquête.....	14
1. Durée de l'enquête	14
2. Mise à disposition des dossiers.	14
3. Permanence du commissaire enquêteur.....	16
4. Observations sur les registres mis à disposition du public	17
5. Observations transmises par le biais des systèmes numériques.	17
6. Synthèse des avis des personnes associées au projet	17
II. Partie 2 : Conclusions du Commissaire enquêteur.....	19
A. Résumé du projet.....	19
B. Intérêt général	19
C. La localisation du projet, l'avis du public	20
D. Avis des services associés.....	20
E. Avis du Commissaire enquêteur	21

Partie 1 : rapport du commissaire enquêteur

A. Généralités

1. Cadre général du projet

La société Ages et Vie s'est rapprochée de la commune de Jouy-Le-Potier afin de réaliser un projet d'habitats inclusifs à proximité du centre-ville. Il propose la création de deux T9 qui contribueront à accueillir 8 personnes âgées chacun et deux T4 dédiés aux logements des auxiliaires de vie.

Le projet d'habitat inclusif présente une nouvelle forme d'hébergement alternative à l'EHPAD, pour les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne peuvent plus rester seules, mais qui souhaitent rester dans leur commune. Le projet propose des colocations permettant de vivre le plus normalement possible, tout en bénéficiant de l'aide d'auxiliaires de vie présentes sur place 7 jours sur 7. Cet habitat offre un cadre de vie à taille humaine, apaisant, convivial et sécurisant tout en permettant de diversifier l'offre de logements sur la commune. Le Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier doit être modifié afin de le rendre compatible à ce projet.

2. Cadre réglementaire

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme. Le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La communauté de Communes des Portes de Sologne exerce la compétence « Plan local d'urbanisme » en lieu et place des communes qui la composent et se substitue donc aux communes dans les délibérations et actes se rapportant à cette compétence.

A la demande de La commune de Jouy le Potier il a été proposé au Conseil communautaire de prescrire une modification de droit commun du PLU de Jouy le Potier (constituant en une « DPMECDU » : déclaration préalable de modification de document d'urbanisme, acronyme utilisé ci-après et dans le document présenté à l'Enquête publique).

La procédure relève de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

La procédure est organisée par les articles L 153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du code de l'urbanisme.

3. Présentation de la commune

La commune de Jouy-le-Potier est localisée au Sud-Ouest du département du Loiret dans la région Centre-Val-de-Loire. La commune compte 1 504 habitants en 2020 pour une superficie d'environ 50 km². Elle appartient à la communauté de communes des Portes de Sologne.



4. Présentation de la communauté de communes Portes de Sologne

La commune de Jouy-le-Potier fait partie de la communauté de communes des Portes de Sologne composée de 7 communes depuis Novembre 2006 : Ardon, La Ferté Saint-Aubin, Jouy-le-Potier, Ligny-le-Ribault, Marcilly-en-Villette, Menestreaux en Villette et Sennely-le-Potier est localisée à proximité de l'autoroute A71 permettant de rejoindre les villes d'Orléans et de Clermont-Ferrand. La commune est localisée à environ 25 km de la ville d'Orléans. Elle regroupe 15 500 habitants.

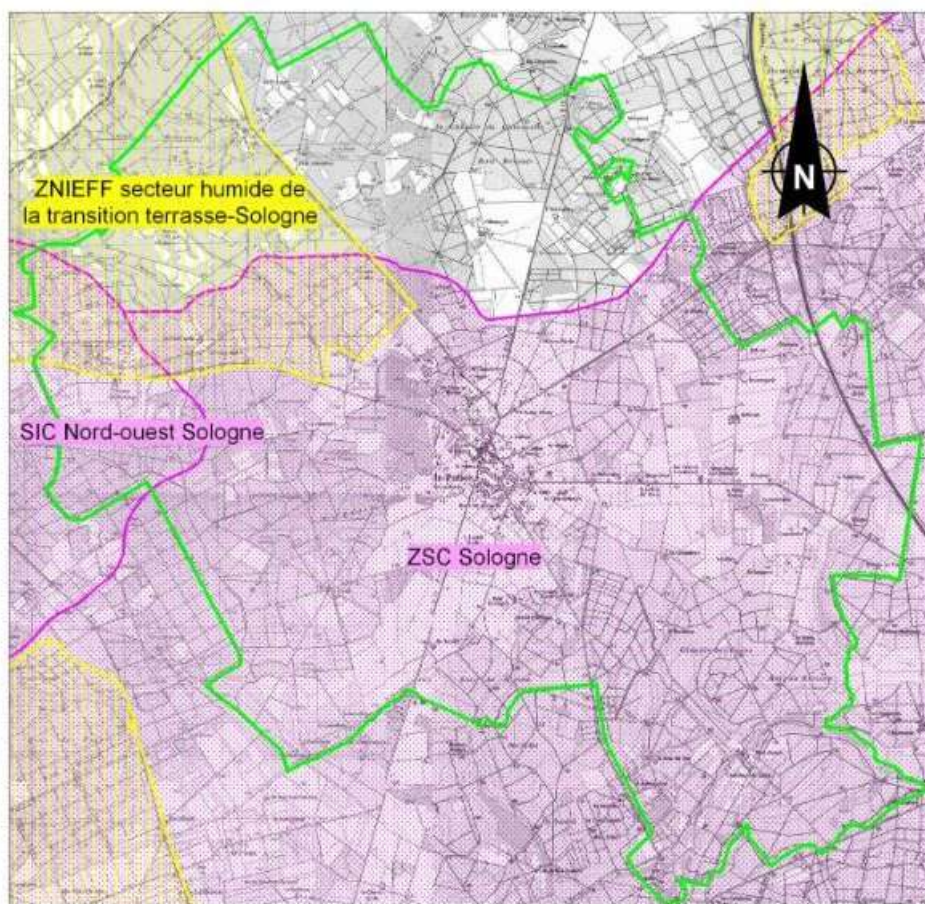
Milieu naturel et protégé

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique (ZNIEFF)

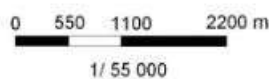
La commune de Jouy-le-Potier est concernée (voir carte page suivante) par la ZNIEFF de type II, n°60740001, intitulée « secteur humide de la transition terrasse Sologne (Ouest Loiret) », qui couvre le quart Nord-ouest du territoire communal. Il s'agit d'un site étendu, avec des milieux variés, notamment des boisements humides, étangs, mares et ruisseaux plus ou moins temporaires, d'où une richesse spécifique élevée. La ZNIEFF abrite en particulier une population de Triton crêté.

Natura 2000

A l'échelle régionale, les sites FR 2402001 SOLOGNE et FR2400556 NORD-OUEST SOLOGNE s'insèrent dans un ensemble de sites désignés ou proposés au réseau Natura 2000, qui sont, pour les plus proches (carte ci-dessous) :



MILIEUX INVENTORIES ET PROTEGES

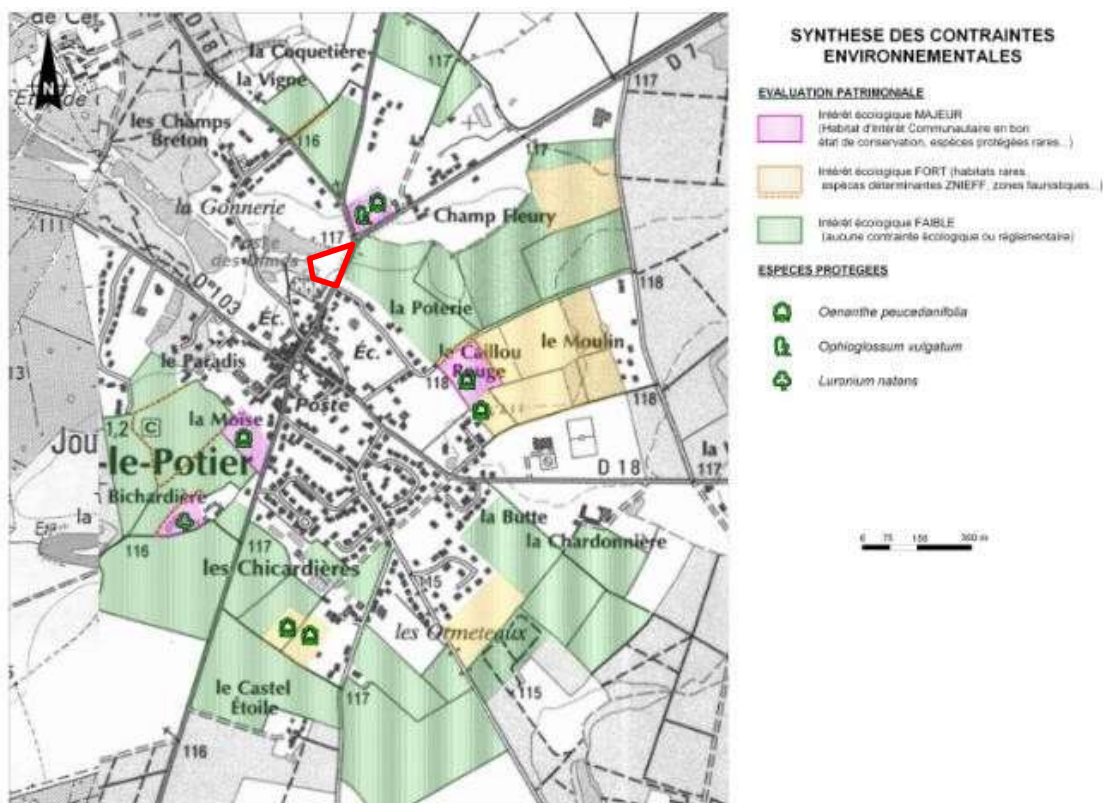


5. Le site

Localisation du site de projet d'habitat inclusif

La zone d'étude pour le projet d'implantation de l'habitat inclusif se situe sur la parcelle section AB numéro 72 d'une superficie totale de 5,77 hectares environ. L'emprise totale du projet est estimée à 0,3 ha soit environ 5% de la surface totale de la parcelle.

Le terrain sur lequel est envisagé le projet ne se trouve cependant pas dans une zone d'intérêt écologique



Le site se trouve en continuité de la zone urbaine et à proximité immédiate des commerces et services du quotidien (maison médicale, pharmacie, petits commerces, à moins de 100 mètres)

6. Principes de fonctionnement et caractéristiques techniques du projet

Le projet d'habitat inclusif propose une nouvelle forme d'hébergement, une alternative à l'EHPAD, pour les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne peuvent plus rester seules, mais qui veulent rester dans leur commune.

Dans le présent projet, il s'agit de colocations conçues pour 8 personnes âgées, leur permettant de vivre le plus normalement possible dans leur commune, tout en bénéficiant de l'aide d'auxiliaires de vie présentes sur place 7j/7. Cet habitat doit offrir un cadre de vie à taille humaine, apaisant, convivial et sécurisant.

A Jouy le Potier, le projet présenté est constitué de deux bâtiments intégrants :

2 T9 en rez-de-chaussée dédiés à la colocation des personnes âgées (soit 2 colocations accueillant chacun 8 personnes âgées),

2 T4 à l'étage constituant les logements de fonction des auxiliaires de vie. Pour chaque colocation :

L'espace partagé comprend un salon, une salle à manger et une cuisine pour une surface d'environ 80 m²,

Les chambres (30 m²) disposent toutes d'une entrée directe (avec terrasse) : chacun peut aller et venir, recevoir. Une salle d'eau de 5 m², adaptée aux personnes à mobilité réduite, est également présente dans chaque chambre.

PRINCIPE

Permettre à chaque personne âgée fragilisée de vivre normalement jusqu'au bout dans un chez soi partagé, local et accessible. Il s'agit de domiciles privés, où les colocataires sont chez eux : ils peuvent vivre en couple, et avec leurs animaux de compagnie. L'âge moyen des colocataires est de 87 ans.

7. Impact sur le PLUI

Afin de permettre la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune, la présente déclaration de projet introduit les modifications suivantes au PLU :

Changement d'affectation de la zone du projet : déclassement de la zone N vers la zone UB ;

Changement d'affectation de la zone du cimetière : déclassement de la zone UB et N vers la zone UBa ;

Changement au règlement écrit : adaptation du règlement de la zone UB au projet

B. Composition du dossier

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

a) *l'Avis d'Enquête publique*

Avis signé du Président de la communauté de communes des Portes de Sologne M JP Roche consécutif à l'Arrête N° 08/2025 prescrivant une Enquête publique liée à la déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Jouy Le Potier.

b) *l' Arrêté N°08/2025 et le Procès-Verbal du Conseil communautaire*

ARRETE N°08/2025 Prescrivant l'Enquête publique Liée à la Déclaration de Projet emportant mise en comptabilité du PLU de Jouy le potier, suite au PV des délibérations du Conseil communautaire du 20 décembre 2023 Signé de M JP Roche .

c) *Le Procès-Verbal du 20 décembre 2023 du Conseil communautaire*

Après une présentation rapide du projet et des enjeux associés, le conseil communautaire :

- engage la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Potier,

- procède à la concertation prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme selon les modalités précisées par la présente délibération et, par la suite, de dresser le bilan de cette concertation,

- consulte les services de l'Etat, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de SCoT, de la région, du département, et des organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,

- organise une enquête publique d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le président ou son représentant, en présente le bilan au conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée,

d) *Une note technique*

Une note technique de 32 pages présentant le projet et la démarche avec le sommaire suivant :

1. Contexte réglementaire et déroulement de la procédure	4
1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	4
1.2. Le déroulement de la procédure	5
1.3. Composition du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme	5
2. Déclaration de projet.....	7
2.1. Eléments de contexte.....	7
2.1.1. Présentation de la commune.....	7
2.1.2. Présentation de la communauté de communes Portes de Sologne	7
2.1.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	8
2.1.4. Les grandes composantes environnementales sur la commune de Jouy-le-Potier.....	8
2.2. Les documents supra-communaux	17
2.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale CC Portes de Sologne	17
2.2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre-Val de Loire	20
2.2.3. Le Schéma Départemental de Coopération Intercommunal (SDCI) du Loiret.....	22
2.2.4. Le Schéma de Déplacements Durables du Loiret.....	22
2.2.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)	22
2.3. Description du site	23
2.3.1. Localisation du site de projet d'habitat inclusif	23
2.3.3. Les atouts du site retenu	24
2.4. Les différents partis d'aménagement étudiés	24
2.5. Principes de fonctionnement et caractéristiques techniques	25
3. Justification de l'intérêt général du projet.....	27
3.1 Jouy-le-Potier fait face au vieillissement de la population et un manque de logement adapté.....	27
3.2 Une forme « d'habiter » complémentaire à l'habitat classique.....	28
3.3 Un projet de vie sociale et partagée	28
3.4 La conception de l'habitat.....	28
3.5 Conclusion	29
4. Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier avec le projet	30
4.1. Cadrage	30
4.2. Mise en compatibilité envisagée.....	30
4.3. Modification des pièces du PLU	30
Zonage.....	30
Règlement.....	31

e) *Le bilan de la concertation et le PV du conseil communautaire du 17 septembre 2024 approuvant ce bilan.*

Ce bilan reprend le contexte réglementaire, les modalités choisies ainsi que le déroulement et contenu de la démarche de concertation.

Aucune observation n'a été apposée dans le registre et aucun mail n'a été reçu à l'adresse indiquée dans les modalités de concertation.

- f) *Le plan de zonage du secteur bourg du plan local d'urbanisme*
- g) *Un extrait du règlement du plan local d'urbanisme*
- h) *Une évaluation environnementale du PLU de Jouy Le Potier*

Document de 45 pages avec le sommaire suivant :

1. Table des matières

1. Généralité.....	4
1.1. Préambule.....	4
1.2. Explication des choix retenus au regard de l'environnement	4
2. Etat initial de l'environnement.....	6
2.1. L'environnement physique	6
2.1.1. Topographie.....	6
2.1.2. Géologie.....	7
2.1.3. Contexte hydrique et hydrogéologique	8
2.1.4. Climat et énergie.....	10
2.2. L'environnement naturel.....	12
2.2.1. Contexte écologique	12
2.2.2. Inventaires et zonages réglementaires du patrimoine naturel.....	13
2.2.3. Trame verte et bleue.....	16
2.3. L'environnement humain	18
2.3.1. Contexte socio-économique	18
2.3.2. Occupation du sol	19
2.3.3. Paysage et patrimoine culturel.....	21
2.3.4. Risques naturels	23
2.3.5. Risques technologiques.....	26
2.3.6. Qualité de l'air, santé et nuisances.....	26
2.4. Tableau de synthèse des sensibilités environnementales sur le territoire et le site du projet	30
3. Scénario au fil de l'eau	31
3.1. Définition.....	31
3.2. Evolution des dynamiques territoriales	31
3.3. Tableau synthétique du scénario au fil de l'eau en fonction des enjeux.....	31
4. Incidences et mesures	33
4.1. Incidences et mesures sur l'environnement physique.....	33
4.2. Incidences et mesures sur l'environnement naturel.....	34
4.3. Incidences et mesure sur l'environnement humain	35
4.4. Evaluation des incidences au titre de Natura 2000	38
4.4.1. Le réseau Natura 2000	38
4.4.2. Le site Natura 2000 concerné.....	40
4.4.3. L'évaluation des incidences	41
5. Dispositif de suivi	42
6. Méthodologie.....	44
6.1. Principe de l'évaluation environnementale.....	44
6.2. Méthode de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet	44
6.2.1. Une démarche itérative	44
6.2.2. Caractérisation de l'état initial de l'environnement	44
6.2.3. L'évaluation des incidences de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	44

- i) *Résultats des prospections écologiques*

Un document de 19 pages présente la méthodologie de prospection et conclue sur la synthèse suivante :

Les prospections écologiques ont permis de révéler les enjeux suivants sur le secteur de projet :

Habitat	Flore	Faune	Zone humide	Continuités écologiques
Non significatif	Non significatif	Enjeu très faible : Amphibiens Reptiles Oiseaux Chiroptères	Absence de zones humides	Non significatif

j) *Résumé non technique de l'évaluation environnementale*

Document de 10 pages résumant les évaluations et enjeux écologiques.

k) *L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)*

L'avis délibéré le 12 juillet 2024 de la MRAE formule 3 recommandations :

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix du site d'implantation du projet parmi des sites alternatifs.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un diagnostic écologique adapté, un diagnostic de zones humides sur le critère pédologique et le critère floristique, et de présenter le cas échéant des mesures adaptées.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier concernant la prise en compte des risques naturels.

l) *PV de Synthèse examen conjoint des PPA et avis reçus par courrier*

Le document résultant de la réunion du 27 juin 2024 recense les remarques de toutes les consultations effectuées :

- DDT 45
- Conseil Départemental 45
- Chambre de commerce et d'industrie du Loiret
- Centre National de la Propriété Forestière

m) Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Loiret

La commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret émet un avis favorable à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU.

C. Organisation de l'enquête

1. Désignation du commissaire enquêteur, ouverture de l'enquête

Par décision du 26 novembre 2024 n° E24000164/45, le président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Patrice Greliche en tant que commissaire enquêteur pour le présent dossier.

Un échange téléphonique avec les services de la Communauté de Communes des Portes de Sologne a permis faire un premier point sur le dossier et définir les modalités possibles du déroulement de l'enquête.

2. Modalités de l'enquête

Par arrêté n° 08/2025 du 31 janvier 2025 le président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne a défini les modalités de l'enquête :

Elle se déroulera pour une durée de 30 jours, du lundi 24 février 2025 à 9 h au jeudi 27 mars 2025 à 17 h.

Le siège de l'enquête publique est établi dans les bureaux de la Communauté de Communes des Portes de Sologne situés dans le bâtiment « Le 109 », 109 rue du Maréchal Joffre - La Ferté-Saint-Aubin - 45240.

La publicité de l'enquête publique, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, sera réalisée par avis d'information au public :

Publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département, quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit (8) premiers jours de celle-ci ;

Affiché, selon les caractéristiques et dimensions fixées par les textes réglementaires, quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci :

Au siège de l'enquête publique (Le 109)

Au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne ;

A la mairie de Jouy le Potier.

Publié, quinze jours (15) au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la Communauté de Communes des Portes de Sologne : <https://www.ccportesdesologne.fr/> et sur le site internet de la commune de Jouy le Potier : <https://www.jouy-le-potier.fr/>

La publicité de l'avis d'information au public fera également l'objet d'affichages complémentaires en divers lieux publics de la commune concernée, et sera portée à la connaissance de la population par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté de Communes des Portes de Sologne et par ses communes membres.

Le dossier numérique d'enquête publique pourra être consulté :

Depuis le site internet : <https://www.ccportesdesologne.fr/>

Sur un poste informatique de consultation en accès libre par le public, localisé au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, durant la période d'ouverture au public dudit siège pendant toute la durée de l'enquête publique.

– Le dossier d'enquête publique sur support papier pourra être consulté :

Par le public sur les lieux de l'enquête publique listés dans le tableau de l'article 13 du présent arrêté, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels au public mentionnés dans ledit tableau, hors fermetures exceptionnelles.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir copie de tout ou partie de chaque dossier d'enquête auprès de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne RECUEIL DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, qui seront disponibles durant la durée de l'enquête sur les lieux mentionnés dans le tableau de l'article 13 du présent arrêté, aux jours et heures d'ouverture habituels au public mentionné dans ledit tableau, hors fermetures exceptionnelles.

Par courrier reçu par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête à :

Monsieur le Commissaire Enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Jouy le Potier

Communauté de Communes des Portes de Sologne

Place Charles de Gaulle

45240 La Ferté-Saint-Aubin

Par courrier électronique, depuis le premier jour de l'enquête à 09h00 et jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00, en adressant ses observations à l'adresse mail suivante : ccpsurbanisme@ccportesdesologne.fr en mentionnant l'objet suivant : « enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Jouy le Potier » et en l'adressant à Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Lors des permanences du commissaire enquêteur mentionnées dans le tableau de l'article 13 du présent arrêté.

Toutes observations, propositions et contre-propositions du public quelles que soient leur forme de dépôt seront portées à connaissance du public sous forme numérique ou papier.

Les lieux dans lesquels le public pourra consulter le dossier d'enquête et accéder aux registres de concertation, pendant la durée de l'enquête, ainsi que les dates des permanences du commissaire enquêteur, sont indiqués dans le tableau ci-après :

SITES	ADRESSES DES LIEUX D'ENQUETE PUBLIQUE	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE DES LIEUX D'ACCES A L'ENQUETE PUBLIQUE	DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
			Dates	Heures
Mairie de Jouy le Potier	29, place de la Mairie, 45370 Jouy le Potier	Lundi au Vendredi de 08h30 à 12h00, Lundi et vendredi de 14h00 à 16h45 et le samedi de 8h30 à 11h30	25.02.2025	10h-12h
Bureaux de la Communauté de Communes des Portes de Sologne	Le 109 – 109 rue du Maréchal Joffre 45240 – La Ferté-Saint-Aubin	Lundi au Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	25.02.2025	14h-17h
Mairie de Jouy le Potier	29, place de la Mairie, 45370 Jouy le Potier	Lundi au Vendredi de 08h30 à 12h00, Lundi et vendredi de 14h00 à 16h45 et le samedi de 8h30 à 11h30	27.03.2025	10h-12h
Bureaux de la Communauté de Communes des Portes de Sologne	Le 109 – 109 rue du Maréchal Joffre 45240 – La Ferté-Saint-Aubin	Lundi au Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	27.03.2025	14h-17h

3. Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, sera réalisée par avis d'information au public :

Publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département, quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit (8) premiers jours de celle-ci ;

Affiché, selon les caractéristiques et dimensions fixées par les textes réglementaires, quinze (15) jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci :

Au siège de l'enquête publique (Le 109)

Au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne ;

A la mairie de Jouy le Potier.

Publié, quinze jours (15) au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la Communauté de Communes des Portes de Sologne : <https://www.ccportesdesologne.fr/> et sur le site internet de la commune de Jouy le Potier : <https://www.jouy-le-potier.fr/>

La publicité de l'avis d'information au public fera également l'objet d'affichages complémentaires en divers lieux publics de la commune concernée, et sera portée à la connaissance de la population par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté de Communes des Portes de Sologne et par ses communes membres.

Les publicités ont été réalisés conformément à cet arrêté. J'ai reçu les certificats d'affichage.

L'avis d'enquête publique est paru dans les quotidiens :

- La République du Centre du 4 février 2025
- Le journal de Gien du 6 février 2025
- La République du Centre du 24 février 2025
- Le Journal de Gien du 27 février 2025

4. Rendez-vous, visite sur site

Une réunion s'est tenue le 31 janvier 2025 à la mairie de Jouy Le Potier avec les services de la communauté de Communes et le maire de Jouy le Potier pour finaliser l'organisation de l'enquête.

A cette occasion je me suis également rendu sur le site du projet objet de l'enquête pour visualiser l'emplacement.

J'ai signé et parafé l'ensembles des pièces des dossiers et des 2 registres d'enquête.

D. Déroulement de l'enquête

1. Durée de l'enquête

Conformément à la prescription, l'enquête s'est déroulée sur une durée de 30 jours à partir du 24 février 2025 9 h.

Elle a été clôturée le 27 mars à 17 h.

2. Mise à disposition des dossiers.

Un dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public respectivement à la mairie de Jouy le Potier et au siège de la communauté de Communes des portes de Sologne à La Ferté Saint Aubin.

Le même dossier était disponible sur le site internet de la Communauté de Communes. L'accès était optimum puisqu'il figurait directement en première page du site :

ENQUÊTE PUBLIQUE - PLU JOUY-LE-POTIER



Une enquête publique relative à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité...

EN SAVOIR +

CONSEIL COMMUNAUTAIRE À VENIR



La prochaine séance du Conseil communautaire aura lieu le mardi 28 janvier 2025...

EN SAVOIR +

AIDES À LA RÉNOVATION DE L'HABITAT - PERMANENCES AVEC UN CONSEILLER



La Communauté de Communes des Portes de Sologne lance une Opération Programmée d'Amélioration...

EN SAVOIR +

VOIR TOUTES LES ACTUALITÉS

Le dossier était également accessible sur le site de la commune de Jouy le Potier dès la page d'accueil, sur un fil d'actualité déroulant.

JOUY LE POTIER

LE VILLAGE ▾ VIE PRATIQUE ▾ VIE ÉCONOMIQUE ▾ CADRE DE VIE ▾ URBANISME ▾

ENQUÊTE PUBLIQUE - MISE EN COMPTABILITÉ DU PLU DE JOUY LE POTIER

Une enquête publique sera ouverte du 24 février 9h au 27 mars 17h.

2 permanences seront organisées à la Mairie de Jouy le Potier :

les 25 février (10h-12h) et 27 mars (10h-12h)

En savoir +

SITES	ADRESSE DES LIEUX D'ENQUÊTE PUBLIQUE	JOURS ET HEURES D'OUVERTURE DES LIEUX D'ENQUÊTE PUBLIQUE	DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Mairie de Jouy le Potier	28, place de la Mairie, 45120 Jouy le Potier	Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et le samedi de 10h00 à 12h00	25.02.2025 10h-12h
Bureau de la Communauté de Communes des Portes de Sologne	La 108 - 108 rue du Maréchal Joffre 45120 - La Ferté-Saint-Aubin	Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et le samedi de 10h00 à 12h00	27.03.2025 10h-12h

Le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- Par voie postale - toute correspondance relative à l'enquête devra être adressée à Monsieur le commissaire enquêteur, Communauté de Communes des Portes de Sologne, Place Charles de Gaulle, 45120 LA FERTÉ-SAINT-AUBIN.
- Par écrit - sur l'adresse électronique du public de l'Etat des lieux d'enquête mentionnée ci-dessus. Les observations et propositions pourront être accompagnées d'annexes dans les limites d'enquête, établies sur l'ensemble des sites et présentées par le commissaire enquêteur.
- Par voie électronique - les observations et propositions pourront être transmises à l'adresse suivante : commissaire@portesdesologne.fr ou directement (sans suivi) - enquête publique relative à la déclaration de projet relatif mise en compatibilité du PLU de Jouy le Potier - et être transmises à Monsieur le Commissaire Enquêteur.
- Par écrit et par oral - auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences dans chacun des lieux d'enquête publique, selon son principe d'accueil.

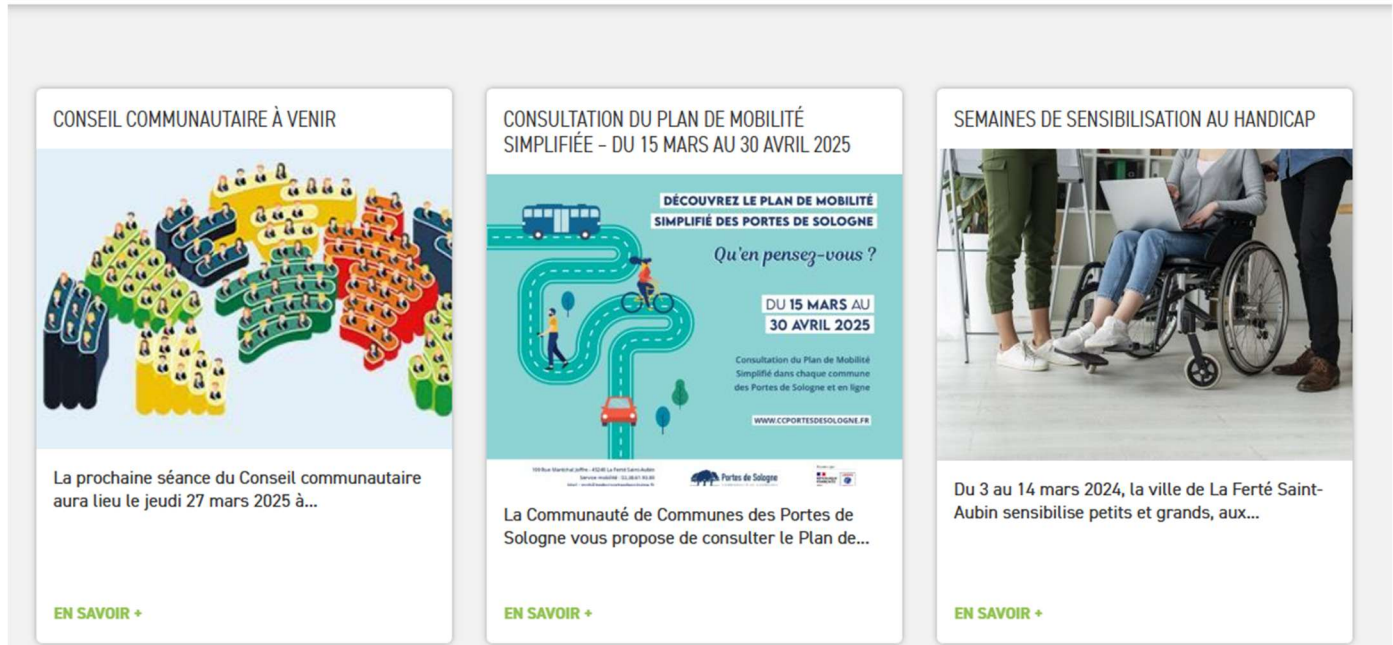
Toutes observations, propositions et contre-propositions du public, quelle que soit leur forme de dépôt, seront prises en compte par le commissaire du public aux fins de transmission au conseil.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à l'adresse suivante : Communauté de Communes des Portes de Sologne, Service urbanisme, Place Charles de Gaulle, 45120 LA FERTÉ-SAINT-AUBIN. Des informations supplémentaires sur le dossier soumis à l'enquête pourront également être obtenues auprès du service urbanisme.

VIE MUNICIPALE JEUNESSE COMMUNICATION ASSOCIATIONS

A noter que la lecture des pièces était plus ergonomique à partir de ce site comparativement à celui de la communauté de communes qui fonctionnait sur un système de « feuilleteur ». Sur ce dernier format, la présence d'un sommaire en tête pourrait s'avérer utile.

A noter également du 15 mars au 30 avril 2025 la communauté de communes des Portes de Sologne a lancé une consultation du public sur le « plan de mobilité simplifiée, comme on peut le voir sur la page d'accueil du site internet de la communauté de communes :



D'un côté, cette consultation pourrait apparaître comme concurrente de notre enquête, d'un autre côté ce peut être une opportunité pour le public regardant ce dernier dossier de s'intéresser au projet de notre enquête dont le dossier physique est voisin.

3. Permanence du commissaire enquêteur.

Comme prévu, j'ai tenu 4 permanences :

Le mardi 25 février 2025 de 10 h à 14 h à la mairie de Jouy le Potier

Aucune personne ne s'est présentée

Le mardi 25 février 2025 de 14 h à 17 h au siège de la communauté de communes des Portes de Sologne.

Aucune personne ne s'est présentée.

Le jeudi 27 mars 2025 de 10 à 14 h à la mairie de Jouy le Potier.

Aucune personne ne s'est présentée.

Le jeudi 27 mars 2025 au siège de la communauté de communes des Portes de Sologne.

Aucune personne ne s'est présentée.

4. Observations sur les registres mis à disposition du public

Aucune observation n'a été formulée sur les 2 registres mis à disposition du public que ce soit à la mairie de Jouy le Potier ou au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne.

5. Observations transmises par le biais des systèmes numériques.

Les technologies utilisées tant par la commune de Jouy Le Potier que la Communauté de Communes des Portes de Sologne n'ont pas permis un recueil très fourni en ce qui concerne les statistiques de consultations du dossier.

On peut retenir que la page portant l'existence de l'enquête publique a été vue 791 fois sur l'application mobile Panneau Pocket de la commune de Jouy le Potier.

Le site de la Communauté de Communes des Portes de Sologne fait état de 23 consultations du dossier dont 18 actifs.

Au final, aucune observation n'a été formulée par l'intermédiaire des systèmes numériques mis à disposition du public.

6. Synthèse des avis des personnes associées au projet

L'essentiel des avis des personnes associées au projet ont été exprimés lors d'une séance spécifique tenue le 27 juin 2025. Etaient présents :

- M. Jean-Paul ROCHE – Président de la Communauté de communes des Portes de Sologne, Maire de la commune d'Ardon
- M. Hervé NIEUVIARTS - Vice-Président de la Communauté de communes des Portes de Sologne, Maire de la commune de Marcilly-en-Villette
- M. Gilles Billiot - Maire de la commune de Jouy le Potier

- M. Thibaud Désiré - Directeur de l'aménagement durable du territoire de la Communauté de communes des Portes de Sologne
- Mme Marie-Laure Dupont – DDT du Loiret - Service urbanisme, aménagement et développement du territoire
- Mme Sylvie Bouchette - Chargée d'études urbanisme – CCI du Loiret
- Société « Ages et Vie » - porteur de projet

Les participants et notamment la DDT ont soulevé de nombreux points techniques concernant la réglementation, les risques d'inondations... pour lesquels des réponses ont été apportés. Parmi ces points, 2 éléments méritent une attention :

- La situation de l'assainissement et de la station de traitement des eaux de la commune de Jouy le Potier qui nécessitent des aménagements significatifs.
Des échanges de courriers entre la DDT et la commune, postérieurs à cette séance, semblent montrer que la résolution des problèmes a été engagée.
- L'attention qui doit être prise dans le règlement de la zone concernée du PLU de limiter l'usage de zone nouvellement classée à ce projet ou un projet similaire au cas où le projet Ages et Vie n'aboutirait pas.

En dehors de cette séance de travail, le Département a formulé des remarques sur les sujets liés à la circulation des véhicules.

Le Centre National de la Propriété forestière ne fait pas de remarque compte tenu de la faiblesse de la surface concernée par le projet.

II. Partie 2 : Conclusions du Commissaire enquêteur

A. Résumé du projet

Le dossier d'Enquête Publique présenté par la Communauté de communes des Portes de Sologne au titre de ses compétences, est relatif à une procédure de mise en compatibilité du PLU de Jouy le Potier dans le contexte d'un projet de colocation pour seniors localisé dans la continuité directe du bourg, sur la parcelle AB 72 d'une superficie totale de 5.77 hectares (emprise du projet lui-même estimé à 0.3 ha), située actuellement en zone N dans laquelle toutes constructions et occupations du sol sont interdites.

Le projet d'habitat inclusif propose une nouvelle forme d'hébergement, une alternative à l'EHPAD, pour les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne peuvent plus rester seules, mais qui veulent rester dans leur commune.

Dans le présent projet, il s'agit de 2 colocations conçues pour 8 personnes âgées chacune, leur permettant de vivre le plus normalement possible dans leur commune, tout en bénéficiant de l'aide d'auxiliaires de vie présentes sur place 7j/7. Cet habitat doit offrir un cadre de vie à taille humaine, apaisant, convivial et sécurisant.

Ce projet, présenté par la société « âges et vie » constitue aux yeux de la commune une opportunité à saisir.

B. Intérêt général

Le vieillissement de la population et les difficultés d'adaptation des logements et des lieux de vie à cette situation font l'objet d'un consensus depuis de nombreuses années.

Jouy le Potier n'échappe pas à cette problématique.

Le projet présenté constitue une alternative aux EHPAD et aux difficultés du maintien à domicile.

Bien que la société Ages et Vie déclare gérer déjà 175 sites de ce type, le recul semble encore faible pour apprécier définitivement les enjeux de ces dispositifs pour l'avenir. Il est évident que le dispositif conviendra à certaines personnes. Il est par contre moins évident d'estimer la « densité » acceptable de ce type de résidences dans les territoires.

A l'échelle d'une commune telle que Jouy le Potier (1500 habitants), sans se prononcer sur les éléments financiers, et quoique modeste, l'intérêt est certainement positif.

C'est un service complémentaire offert à sa population.

Outre les questions de vieillissement, la création de quelques emplois, du maintien de quelques habitants contribuent à cet intérêt général.

Cependant, d'autres projets similaires existent dans le même secteur (Ligny le Ribault) et il n'y a pas d'échéance sur sa réalisation ni de garantie formelle sur son aboutissement.

Par contre, s'il ne se réalise pas, la modification du PLU demeurera.

Pour conserver l'intérêt général, il faudrait s'assurer que cette modification du PLU ne puisse bénéficier qu'à ce dossier ou un projet similaire.

C. La localisation du projet, l'avis du public

Le dossier ne comporte aucune mention d'éventuelle localisation alternative si ce n'est la mention qu'un projet de résidence pour personnes âgées envisagé au nord de la commune est abandonné.

Le site retenu présente une configuration particulièrement agréable en proximité d'un petit plan d'eau, de services de santé et du bourg lui-même.

Il est à noter que la modification du PLU qui résulterait du projet est totalement compatible avec les règlements supra communaux (notamment le SCOT).

Le même type de projet a soulevé l'opposition (relativement virulente) de certains riverains, dans une commune proche.

La démarche globale autour du présent projet, les modalités d'enquête, la communication... menées par la communauté de communes des Portes de Sologne sur les 2 communes ont été similaires.

Sur ce projet, l'enquête n'a recensé aucune observation du public.

Cela confirme que ce projet ne perturbe pas significativement l'appréhension de la population sur le devenir de la zone concernée.

On peut en conclure que le public n'a pas d'opposition sur ce projet.

D. Avis des services associés

Par contre les services associés en particulier la MRAE et la DDT ont émis plusieurs remarques.

Le nombre de ces observations, la faiblesse de certains éléments présents dans le dossier et l'évolution possible des choses, en raison du délai depuis la consultation initiale, ont justifié la demande de précisions au maître d'ouvrage à l'occasion de la remise le 3 avril 2025 du PV de synthèse des observations du commissaire enquêteur.

J'ai reçu la réponse datée du 14 avril par voie électronique le 15 avril. Elle est annexée au présent rapport.

Un point majeur concernait la situation de la station d'épuration de la commune.

La DDT faisait état de la non-conformité de la station d'épuration et de l'avis défavorable pour toute demande de permis de construire.

La Communauté de Communes répond :

La mise en demeure pour le système d'assainissement de Jouy-le-Potier a été levée le 8 janvier 2025, le dossier de déclaration modificatif du système d'assainissement de la commune ayant été déposé en décembre 2024.

Il n'y a plus d'avis défavorable systématique pour toute demande de permis de construire sur le zonage d'assainissement collectif de la commune. Cependant, les permis de construire concernés font l'objet d'une consultation du service eau environnement forêt de la direction départementale des territoires du Loiret et le permis de construire pour le projet de colocation séniors sera conditionné à l'obtention d'un avis favorable du service concerné.

Par ailleurs j'ai reçu copie du courrier de la DDT justifiant la levée de la mise en demeure.

La situation est donc satisfaisante sur ce point.

Du point de vue environnement, les éléments du dossier confirment la faible sensibilité de la zone du point de vue faunistique et floristique et le très faible impact du projet.

Pour le reste, bien que la réponse de la Communauté de Communes ne soit pas toujours très explicite (notamment sur les sites alternatifs), je considère que c'est bien une réponse formelle d'engagement à suivre les recommandations formulées encore en vigueur.

E. Avis du Commissaire enquêteur

- L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante et conformément à la réglementation.
- Malgré les moyens mis à sa disposition, aucune observation n'a été formulée par le public, témoignant ainsi de l'absence d'opposition significative au projet.
- La communauté de Communes a répondu favorablement aux observations formulées par les personnes publiques associées.
- L'intérêt général du projet est avéré, sous réserve que la modification du PLU

autorisant les constructions sur la zone concernée soit restrictive en limitant les autorisations aux seuls projets de ce type.

J'émet un avis **favorable** à la déclaration de projet emportant modification du PLU de la commune 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.

Fait à Mardié le 21 avril 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke and a small dot at the end.

Patrice Greliche

Direction de l'Aménagement
durable du Territoire

La Ferté-Saint-Aubin, le 14 avril 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique pour la mise en compatibilité du
PLU de Jouy-le-Potier - Projet de colocation séniors

Nos réf. : JPR/TD/AC – 23-2025

Objet : Déclaration de projet pour la mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier pour un projet de colocation séniors – Réponse au procès-verbal de synthèse suite à l'enquête publique

Monsieur,

Suite à la remise le 3 avril dernier du procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales reçues lors de l'enquête publique citée en objet, je vous prie de trouver dans le tableau ci-après les éléments de réponse sollicités :

<i>Entité</i>	<i>Observation</i>	<i>Réponse proposée</i>
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix du site d'implantation du projet parmi des sites alternatifs.	La notice explicative ainsi que l'évaluation environnementale ont été complétées sur ce point afin que le public puisse disposer de toutes les informations nécessaires. L'évaluation environnementale comprend notamment une partie 1.2 <i>Explication des choix retenus au regard de l'environnement</i> .
	L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un diagnostic écologique adapté, un diagnostic de zones humides sur le critère pédologique et le critère floristique, et de présenter le cas échéant des mesures adaptées.	Une étude pédologique est venue compléter le dossier et notamment l'évaluation environnementale. En conséquence, des mesures spécifiques pour réduire ou compenser les impacts environnementaux ont été ajoutées, tout particulièrement sur la gestion des sols et la préservation des milieux naturels.
	L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier concernant la prise en compte des risques naturels.	La notice de la déclaration de projet a été complétée pour inclure toutes les informations disponibles relatives au risque d'inondation sur et à proximité du site. L'évaluation environnementale a également été complétée sur ce volet. Le dossier d'enquête comprenait donc des cartes supplémentaires sur les inondations, le retrait-gonflement d'argiles, le réseau hydrographique. Le porteur devra se prémunir au maximum de ces risques, en créant notamment un remblai suffisant et une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du site.

Direction Départementale des Territoires	La DDT du Loiret informe le porteur de projet que l'abattage d'arbre d'alignement doit faire l'objet d'une autorisation en préfecture en référence à l'article L350-3 du code de l'environnement. Cette autorisation doit être portée par le responsable de la voirie (commune / département) et des mesures de compensation seront à prévoir.	Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière. La collectivité sera vigilante au respect de cet article lors du dépôt du permis de construire de l'aménageur.
	La DDT du Loiret affirme sa position pour la création d'une OAP et/ou du classement de la zone en AU. Cette recommandation est faite notamment afin d'assurer la destination du projet (résidence seniors). La CCPS et la Mairie indiquent être favorables à cette recommandation, qui s'inscrit en cohérence avec le travail de PLUi en cours.	Cette remarque sera bien prise en compte. Le dossier sera complété par des orientations spécifiques à la zone concernée par le projet. Les orientations d'aménagement et de programmation complétées seront annexées au projet de délibération et reprendront les éléments développés au sein de la notice de déclaration de projet pour s'assurer de sa faisabilité.
	La DDT du Loiret questionne la Mairie à propos de la zone Aub du PLU destinée à l'accueil d'une résidence seniors. La mairie indique que cette zone est abandonnée au PLUi.	Pas d'évolutions sur ce point.
	La DDT affirme sa position quant à l'impossibilité de reclasser le cimetière dans le cadre de cette procédure, considérant que le reclassement de ce foncier n'est pas directement lié avec le projet. La Mairie et la CCPS indiquent que cette régularisation pourra être intégrée au PLUi.	Pas d'évolutions sur ce point. La Mairie et la CCPS indiquent que cette régularisation sera intégrée au PLUi. Ainsi, le secteur du cimetière n'est plus concerné par la procédure. Les ajustements seront réalisés au règlement écrit et graphique dans ce sens lors de l'approbation de la présente procédure.
	La DDT questionne la CCPS sur le planning du PLUi et la justification du besoin d'accueillir une résidence seniors dans le cadre d'une DPMECDU. La CCPS indique être en train de travailler le PLUi suite à la territorialisation de la conso ENAF du SRADDET. Un arrêt du projet de PLUi est prévu d'ici fin d'année.	L'arrêt du PLUi a été retardé et est prévu fin mai 2025. Son approbation est prévue pour le premier trimestre 2026.

Direction Départementale des Territoires	La DDT du Loiret questionne la justification du projet au regard d'un projet similaire présenté dans une commune voisine. La société « Ages et Vie » précise que le besoin d'accueillir ce type d'équipement est présent dans chaque commune. Les communes visées sont celles qui présentent plus de 1 000 habitants, en présence de personnes âgées de plus de 80 ans. La société « Ages et Vie » précise également que ce type de projet rayonne à 12km du projet. Il est également précisé que le Département du Loiret doit se prononcer sur la pertinence du projet.	Pas d'évolutions sur ce point.
	La DDT du Loiret informe que le site de projet est considéré comme « secteur de pré-localisation de zone humide ». A ce jour, aucune étude vient confirmer la présence ou non d'une zone humide. Il est donc recommandé d'anticiper cet enjeu en faisant un passage écologue sur site dans le cadre de cette procédure. La CCPS et la Maire indiquent être favorableS à cette recommandation.	L'évaluation environnementale a été complétée d'une analyse pédologique permettant ainsi de développer une séquence ERC à différentes échelles. Ces compléments ont été ajoutés avant l'enquête publique afin que l'information soit présentée au public.
	La DDT du Loiret alerte la Mairie sur les rapports de non-conformité qui concernent la station d'épuration. A ce jour, toutes les demandes d'urbanisme reçoivent un avis défavorable des services de l'Etat. Sans planning de travaux lié à la remise aux normes de la STEP, la DDT ne pourra pas donner d'avis favorable dans le cadre de cette procédure.	La mise en demeure pour le système d'assainissement de Jouy-le-Potier a été levée le 8 janvier 2025, le dossier de déclaration modificatif du système d'assainissement de la commune ayant été déposé en décembre 2024. Il n'y a plus d'avis défavorable systématique pour toute demande de permis de construire sur le zonage d'assainissement collectif de la commune. Cependant, les permis de construire concernés font l'objet d'une consultation du service eau environnement forêt de la direction départementale des territoires du Loiret et le permis de construire pour le projet de colocation séniors sera conditionné à l'obtention d'un avis favorable du service concerné.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président
Jean-Paul Roche



PROCES – VERBAL

De

SYNTESE

Des Observations

Ecrites et Orales

Enquête publique

Du 24 février 2025 au 27 mars 2025

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
de Jouy le Potier**

Projet de colocations séniors « Ages et Vie ».

Registres d'enquête :

Deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public.

Le premier a été disposé dans le hall d'entrée du public à la mairie de Jouy le Potier du 24 février 2025 à 9 h au 27 mars 2025 17 h.

Le second registre a été disposé dans le hall d'entrée des locaux de la communauté de communes des Portes de Sologne également du 24 février 2025 9 h au 27 mars 2025 17 h.

J'ai reçu le premier registre le 27 mars à 17 h 15 et l'ai clos immédiatement. Il ne comporte aucune observation.

J'ai clos le second registre le 27 mars à 17 h à l'issue de ma permanence. Il ne comporte aucune observation.

Permanence du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences ;

- Le mardi 25 février 2025 de 10 h à 12 h à la mairie de Jouy le Potier.

Aucune personne ne s'est présentée.

- Le mardi 25 février 2025 de 14 h à 17 h dans les locaux de la communauté de communes des Portes de Sologne situés au 109 rue du Maréchal Joffre à la Ferté Saint-Aubin.

Aucune personne ne s'est présentée.

- Le jeudi 27 mars 2025 de 10 h à 12 h à la mairie de Jouy le Potier.

Aucune personne ne s'est présentée.

- Le jeudi 27 mars 2025 de 14 h à 17 h dans les locaux de la communauté de communes des Portes de Sologne situés au 109 rue du Maréchal Joffre à la Ferté Saint-Aubin.

Aucune personne ne s'est présentée.

Observations reçues par Internet :

Aucune observation n'a été formulée de manière numérique.

Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur

Avis de la MRAE

Dans son délibéré en date du 12 juillet 2024, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), formule 3 recommandations :

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

Le dossier soumis à l'enquête comprend effectivement un document « résultats des prospections écologiques ».

Cependant la réponse à ces 3 recommandations ne ressort pas clairement et explicitement dans le dossier.

Pouvez-vous m'expliquer vos réponses à ces 3 recommandations.

Observations de la DDT

Le procès-verbal de séance autour du projet qui s'est tenue le 27 juin 2024, mentionne 8 points discutés avec la DDT du Loiret.

- La DDT du Loiret informe le porteur de projet que l'abattage d'arbre d'alignement doit faire l'objet d'une autorisation en préfecture en référence à l'article L350-3 du code de l'environnement. Cette autorisation doit être portée par le responsable de la voirie (commune / département) et des mesures de compensation seront à prévoir.
- La DDT du Loiret affirme sa position pour la création d'une OAP et/ou du classement de la zone en AU. Cette recommandation est faite notamment afin d'assurer la destination du projet (résidence sénior). La CCPS et la Mairie indiquent être favorable à cette recommandation, qui s'inscrit en cohérence avec le travail de PLUi en cours.

- La DDT du Loiret questionne la Mairie à propos de la zone AUb du PLU destinée à l'accueil d'une résidence sénior. La mairie indique que cette zone est abandonnée au PLUi.
- La DDT affirme sa position quant à l'impossibilité de reclasser le cimetière dans le cadre de cette procédure, considérant que le reclassement de ce foncier n'est pas directement lié avec le projet. La Mairie et la CCPS indique que cette régularisation pourra être intégrée au PLUi
- La DDT questionne la CCPS sur le planning du PLUi et la justification du besoin d'accueillir une résidence sénior dans le cadre d'une DPMECDU. La CCPS indique être en train de travailler le PLUi suite à la territorialisation de la conso ENAF du SRADDET. Un arrêt du projet de PLUi est prévu d'ici fin d'année.
- La DDT du Loiret questionne la justification du projet au regard d'un projet similaire présenté dans une commune voisine. La société « Ages et Vie » précise que le besoin d'accueillir ce type d'équipement est présent dans chaque commune. Les communes visées sont celles qui présentent plus de 1 000 habitants, en présence de personnes âgées de plus de 80 ans. La société « Ages et Vie » précise également que ce type de projet rayonne à 12km du projet. Il est également précisé que le Département du Loiret doit se prononcer sur la pertinence du projet.
- La DDT du Loiret informe que le site de projet est considéré comme « secteur de pré-localisation de zone humide ». A ce jour, aucune étude vient confirmer la présence ou non d'une zone humide. Il est donc recommandé d'anticiper cet enjeu en faisant un passage écologue sur site dans le cadre de cette procédure. La CCPS et la Maire indiquent être favorable à cette recommandation.
- La DDT du Loiret alerte la Mairie sur les rapports de non-conformité qui concernent la station d'épuration. A ce jour, toutes les demandes d'urbanisme reçoivent un avis défavorable des services de l'Etat. Sans planning de travaux lié à la remise aux normes de la STEP, la DDT ne pourra pas donner d'avis favorable dans le cadre de cette procédure.

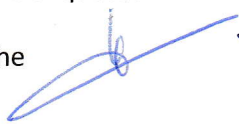
Sur ce point, la Mairie indique avoir transmis un courrier au service concerné de la DDT du Loiret. Ce courrier pourra être annexé au présent procès-verbal.

Pouvez-vous me faire connaître votre position et les éventuelles évolutions à ce jour, sur chacun de ces points.

Fait à Mardié le 02 avril 2025

Le Commissaire enquêteur :

Patrice Greliche



Remis en main propre le 04 avril à 10 h 30

à Monsieur Roche , président de la communauté de communes des Portes de Sologne

Pour le Président empêché,
le vice Président
M. Stéphane CHOUIN

