



COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER
DEPARTEMENT DU LOIRET

Plan Local d'Urbanisme

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

Dossier d'enquête publique

Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Jouy le Potier

PV de séance

Examen conjoint de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU de Jouy le Potier

Affaire : Déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU de Jouy le Potier

Objet : Réunion d'examen conjoint

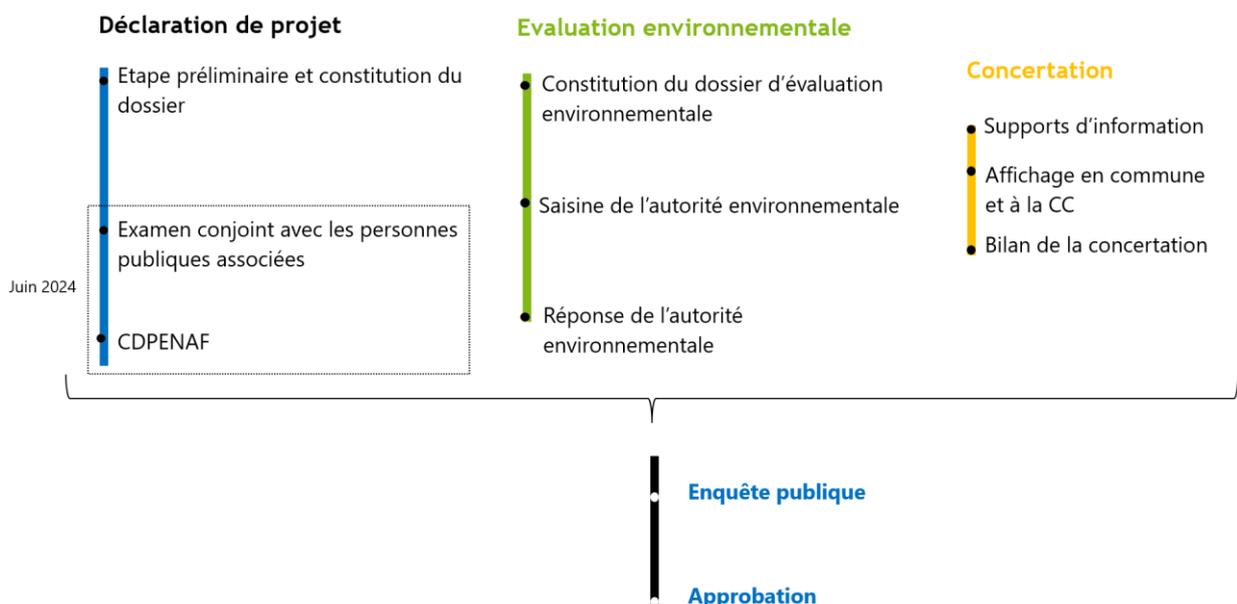
Date : 27/06/2024 - 10h

Annexes : Support de présentation ; échange entre la Mairie de Jouy-le-Potier et la préfecture à propos de la STEP.

Personnes présentes

- **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

Avancement dans la procédure



Elements de contexte apportés par la maîtrise d'ouvrage et les autres structures concernées

DDT - SUADT 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 arrêté 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 cette enjeux en faisant un passage écologique 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.

Chambre d'industrie et de commerce du Loiret

- La CCI du Loiret souligne l'intérêt du projet et sa localisation.
- La CCI soulève néanmoins un point de vigilance vis-à-vis de l'inondable de la zone. La DDT du Loiret confirme qu'à ce jour, le secteur de projet n'est pas concerné par un PPRI. C'est donc la connaissance locale qui doit être prise en compte. Il est notamment relevé le fait qu'en 2016, certaines zones inondables ont été découvertes, l'inondabilité de la zone ne peut pas être totalement exclue.

La Mairie précise que le terrain du projet s'inscrit en contre-bas de la voirie et le que le projet retrouvera le niveau de la voie.

A ce sujet, la société « AGES ET VIE » vient apporter des précisions sur le mode constructif, en précisant que les constructions sont prévues de plain-pied sur vide sanitaire. Il est donc possible de jouer sur l'altimétrie du rez-de-chaussée avec ce vide sanitaire.

La société « AGES ET VIE » alerte néanmoins à ce que le règlement du PLU permette un travail de déblais / remblais compatible avec ces enjeux.

Après analyse des pièces du dossier transmis en lien avec le projet de construction d'une colocation pour séniors, sur la commune de Jouy le Potier voici les remarques du CD45 :

- Veiller à ce que le cône de visibilité soit dégagé de tout obstacle (arbres, haies,...) dans le but de garantir une visibilité optimale aux entrées/sorties (absence de masque à la visibilité, sommet de côte) : actuellement les haies et arbres proches du giratoire masquent la visibilité
- Veiller au stockage nécessaire d'une longueur d'au moins 2 poids-lourds entre le giratoire et l'accès pour ne pas créer de remontée de file (en fonction du nombre de mouvement de tourne-à-droite depuis le giratoire vers l'accès) et de permettre la giration.
- En fonction du nombre de mouvement de tourne-à-gauche (TAG) vers la future résidence, le CD45 pourra préconiser l'interdiction du mouvement de TAG et faire prendre obligatoirement le giratoire
- D'après le plan, l'accès proposé se situe au niveau du passage piéton existant ce qui n'est pas recommandé.

Ces préconisations sont à prendre en compte en phase de projet. Le CD45 se tient à disposition du porteur de projet et de la commune de Jouy-le-Potier pour échanger sur ce sujet.

A disposition pour tout complément.

Cordialement,

Jean-Baptiste PEAUD

Responsable de l'Agence territoriale d'Orléans

Direction des infrastructures-Agence territoriale d'Orléans

Mobile : 06 25 27 28 37

Secrétariat : 02 38 25 70 00

Département du Loiret - 45945 Orléans

Centre de contacts : 02 38 25 45 45 - www.loiret.fr



Confidentialité

Ce message électronique et tous les fichiers attachés qu'il contient peuvent être confidentiels, contenir des données personnelles ou sensibles, ou être soumis au secret professionnel. Il est destiné à l'usage exclusif du ou des destinataires. Si vous recevez ce message par erreur et/ou si vous n'êtes pas le destinataire désigné de ce message, le Département du Loiret vous remercie d'en avertir immédiatement l'expéditeur et de supprimer ce message ainsi que toutes les pièces jointes s'y rattachant. En ce cas, vous êtes informés que toute divulgation, publication, distribution ou autre diffusion, toute impression ou autre reproduction, ou toute autre utilisation de ce message et des pièces jointes qu'il contient est strictement interdite.

Centre National de la Propriété Forestière
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Monsieur le Président
Communauté de communes Portes de Sologne
Place Charles de Gaulle –BP 49
45 240 La Ferté Saint Aubin

N/Réf : LPGL738

Objet : projet valant mise en compatibilité du PLU

Orléans, le 03/06/2024

Monsieur le Président,

Vous avez transmis au CNPF par courrier électronique reçu le 24 mai 2024 les documents provisoires du projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Jouy-le-Potier et je vous en remercie.

L'objectif principal de ce projet est le déclassement de 0,3 hectare de la zone « N » pour le basculer en zone « UB » et de 0.24 ha qui passerait de « UB » à « UBa ».

La construction d'habitat inclusif serait sur 0.3 hectare, le reste pour le projet visant le cimetière.

Seule le changement de la zone « N » nous concerne ; cette surface étant minime et sans enjeu environnemental, nous n'avons pas d'objection à ce projet.

A toutes fins utiles, je vous prie de trouver en pièce jointe une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,



G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT