

# altereo



## Portes de Sologne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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

-

### Projet Ages et Vie

Altereo  
Agence Urbanisme Centre Est  
7 Rue Pascal  
69500 BRON  
Tél : 33 (0)4 72 47 86 60

Votre interlocuteur  
**Benjamin PESQUIER**  
06 07 94 39 55  
[b.pesquier@altereo.fr](mailto:b.pesquier@altereo.fr)

## Identification du document

Élément	
Titre du document	Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier – projet Ages et Vie
Nom du fichier	
Rédacteur	ER
Vérificateur	MABA
Valideur	BEP

<b>1. Contexte règlementaire et déroulement de la procédure</b>	<b>4</b>
<b>1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Le déroulement de la procédure</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Composition du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme</b>	<b>5</b>
<b>2. Déclaration de projet</b>	<b>7</b>
<b>2.1. Eléments de contexte</b>	<b>7</b>
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
<b>2.2. Les documents supra-communaux</b>	<b>17</b>
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
<b>2.3. Description du site</b>	<b>23</b>
2.3.1. Localisation du site de projet d'habitat inclusif	23
2.3.3. Les atouts du site retenu	24
<b>2.4. Les différents partis d'aménagement étudiés</b>	<b>24</b>
<b>2.5. Principes de fonctionnement et caractéristiques techniques</b>	<b>25</b>
<b>3. Justification de l'intérêt général du projet</b>	<b>27</b>
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
<b>4. Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier avec le projet</b>	<b>30</b>
<b>4.1. Cadrage</b>	<b>30</b>
<b>4.2. Mise en compatibilité envisagée</b>	<b>30</b>
<b>4.3. Modification des pièces du PLU</b>	<b>30</b>
Zonage	30
Règlement	31

# 1. Contexte réglementaire et déroulement de la procédure

## 1.1. 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.

**L.300-6** : *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.122-15, L.122-6-1, L.123-14 et L.123-14-2 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

**L.153-54** : *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° *L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

2° *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

**R.153-15** : (...) *Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.*

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.*

**La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.**

**L. 103-2** *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° *Les procédures suivantes :*

- a) *L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) *La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) *La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- d) *L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

2° *La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

3° *Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article*

*L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

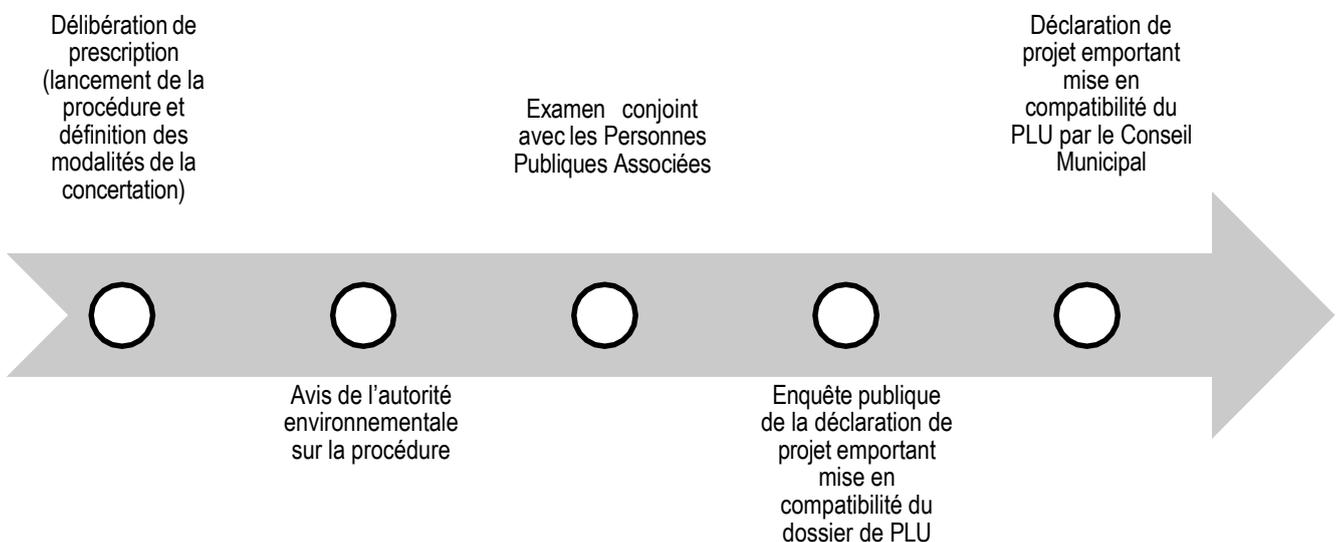
4° *Les projets de renouvellement urbain.*

## 1.2. Le déroulement de la procédure

La procédure est organisée par les articles L 153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du code de l'urbanisme. Ainsi, les projets de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme font l'objet **d'un examen conjoint avec l'Etat et les personnes publiques associées avant l'enquête publique.**

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 », dès lors, il y a lieu de **procéder à une concertation** au titre de l'article L 103-2 et suivant du code de l'urbanisme.

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à **enquête publique** par le maire. L'enquête publique porte à **la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence. A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal est amené à se prononcer sur l'intérêt général du projet, à adopter la déclaration de projet et à décider la mise en compatibilité du PLU qui emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.



## 1.3. Composition du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme

Le site du projet comportant des enjeux environnementaux potentiellement fort, la procédure est accompagnée d'une évaluation environnementale.

Le dossier de la procédure est composé de deux sous-dossiers :

- Le dossier de déclaration de projet,
- Le dossier de mise en compatibilité du PLU

Le premier dossier de **déclaration de projet** comprend :

- **La présente notice explicative de la déclaration de projet visant à justifier l'intérêt général du projet de reconstruction et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme,**
- Le rapport intégrant l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale de la procédure,

Le dossier de **mise en compatibilité** des documents d'urbanisme est composé de :

- d'un complément au rapport de présentation composé de la présente notice et du rapport d'évaluation environnementale
- des pièces modifiées du document d'urbanisme.

L'objectif du présent document est donc de se prononcer sur l'intérêt général du projet de construction d'habitat inclusif et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en présentant :

- Les principales caractéristiques du projet de construction d'habitats inclusifs ;
- Le caractère d'intérêt général du projet ;
- Les enjeux liés à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour réaliser l'opération.

## 2. Déclaration de projet

### 2.1. Eléments de contexte

#### 2.1.1. 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 km<sup>2</sup>. Elle appartient à la communauté de communes des Portes de Sologne.

La commune de Jouy-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.

#### 2.1.2. 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, Menestreau en Villette et Sennely.

#### Les compétences de la communauté de communes des Portes de Sologne :

- L'aménagement de l'espace et le développement économique
- Les affaires sociales et le logement
- Le tourisme et la culture
- L'enfance et les affaires scolaires
- L'environnement et le cadre de vie
- Les finances
- Le sport et les loisirs
- La communication et les nouvelles technologies de l'information (NTIC)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE (SOURCE : SITE DE LA CC PORTES DE SOLOGNE)



### 2.1.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur est composé de six grands objectifs :

- Affirmer un développement centré sur le bourg et ses extensions récentes
- Le regroupement des équipements publics route de la Ferté
- Développer la fonction économique autour des zones d'activités
- Assurer les liaisons inter-quartiers
- Prendre en compte les enjeux environnementaux
- Mettre en valeur les patrimoines de la commune

L'objectif n°5 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU indique : « *Il est caractérisé par l'interdiction de toute construction dans les espaces présentant un intérêt écologique majeur et comportant, notamment, des habitats d'intérêt communautaire. Ces espaces seront identifiés sous un zonage particulier.* »

Le zonage dont il est question est celui de Neco à savoir « espaces d'intérêt écologique à protéger de toute construction ou installation ». La procédure n'influe pas sur ce secteur.

**La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour l'implantation d'habitat inclusif sur la commune de Jouy-le-Potier est compatible avec l'économie générale du PADD en vigueur. Le projet d'aménagement et de développement durables de Jouy-le-Potier ne prévoit pas une interdiction totale de toute construction sur la zone d'implantation du projet.**

### 2.1.4. Les grandes composantes environnementales sur la commune de Jouy-le-Potier

Plusieurs documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisation, la protection, la gestion du territoire et s'imposent à la commune de Jouy-le-Potier.

Cette partie synthétise l'Etat Initial de l'Environnement du PLU approuvé le 16 novembre 2011. L'EIE intègre la problématique posée par les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 SOLOGNE dans lequel s'inscrit la commune. On retrouve plus amples informations sur les différents volet au sein de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure.

#### Topographie de la commune

La topographie est relativement plane, marquée très légèrement par la Vezenne du bourg de Jouy-le-Potier jusqu'à Montour à l'Ouest et par le Cosson au Sud-Est du territoire, un peu plus fortement. Une petite partie nord montre des altitudes comprises entre 102 et 108 m environ, l'autre partie est comprise entre 110 et 117 m ; la première correspond à la terrasse ancienne de Châteauneuf, l'autre à celle de la Californie, plus ancienne et plus élevée.

La topographie présente sur Jouy-le-Potier est donc assez faible et régulière. Elle s'élève entre 90 et 120 mètres environ.

Concernant le site d'implantation du projet, la topographie est plane, s'élevant à environ 117 mètres.

#### Géologie

Le territoire communal se développe au Sud de la Loire dans ses alluvions anciennes. Dans une petite moitié nord affleurent les alluvions anciennes de la terrasse de Châteauneuf, composées de matériaux siliceux et argileux (argiles, sables, graviers et galets).

Sur le reste de la commune affleurent les alluvions plus anciennes (Mindel probable) de la terrasse de la Californie, composée aussi de matériaux siliceux et argileux de même granulométrie.

Deux particularités sont à noter :

- Un dépôt plus ancien du Burdigalien : les sables et argiles de la formation de Sologne apparaissent à la faveur du creusement de deux vallées : la Vezenne (et son affluent) du bourg de Jouy-le-Potier jusqu'à Montour à l'Ouest et le Cosson et ses affluents au Sud-est et au Sud de la commune.
- Le Cosson traverse la pointe sud de la commune, son fond de vallée est tapissé d'alluvions holocènes (sables et cailloutis siliceux), ses flancs sont recouverts de sables superficiels avec parfois des graviers lessivés. En rive gauche du Cosson, subsiste un témoin d'une ancienne terrasse composée de matériaux siliceux (sables, graviers, galets).

Les sols sont souvent des podzols, d'où l'importance des boisements, hydromorphes en fonction de la morphologie et de la présence d'argile. Plus localement, des sols lessivés acides, plus ou moins hydromorphes se rencontrent.

## Hydrographie

Le Cosson est le cours d'eau majeur du territoire qu'il traverse dans sa pointe Sud-Est. D'autres cours d'eau, intermittents le plus souvent, recalibrés pour certains et des fossés parcourent tout le territoire communal. Les plus notables sont l'Ardoux, ruisseau qui traverse le Nord de la commune et passe à Villefallier, et un second au Nord-Est en bordure de limite communale.

Les deux nappes les plus proches du sol sont celle des alluvions anciennes de la Loire puis en dessous celle de la formation de Sologne. Vient ensuite, captive et non affleurante, la nappe de la formation de Beauce.

## Bruit

La commune de Jouy Le Potier est concernée par l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009 pris au titre des dispositions des articles R 571-32 et R 571-43 du code de l'environnement (classement sonore des infrastructures de transports terrestre) :

- A 71 : catégorie 2.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est réalisé pour l'ensemble des voies (autoroutes, routes nationales d'intérêt local, routes départementales et voies communales) dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour.

Sont classées également les voies ferrées interurbaines dont le trafic moyen est supérieur à 50 trains par jour, ainsi que les lignes de transports collectifs en site propre et les voies ferrées urbaines dont le trafic moyen est supérieur à 100 bus, rames ou trains par jour. Le secteur du site se situe à environ 3 km de la zone de bruit identifiée (A71).

## Milieu naturel et protégé

- **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique (ZNIEFF)**

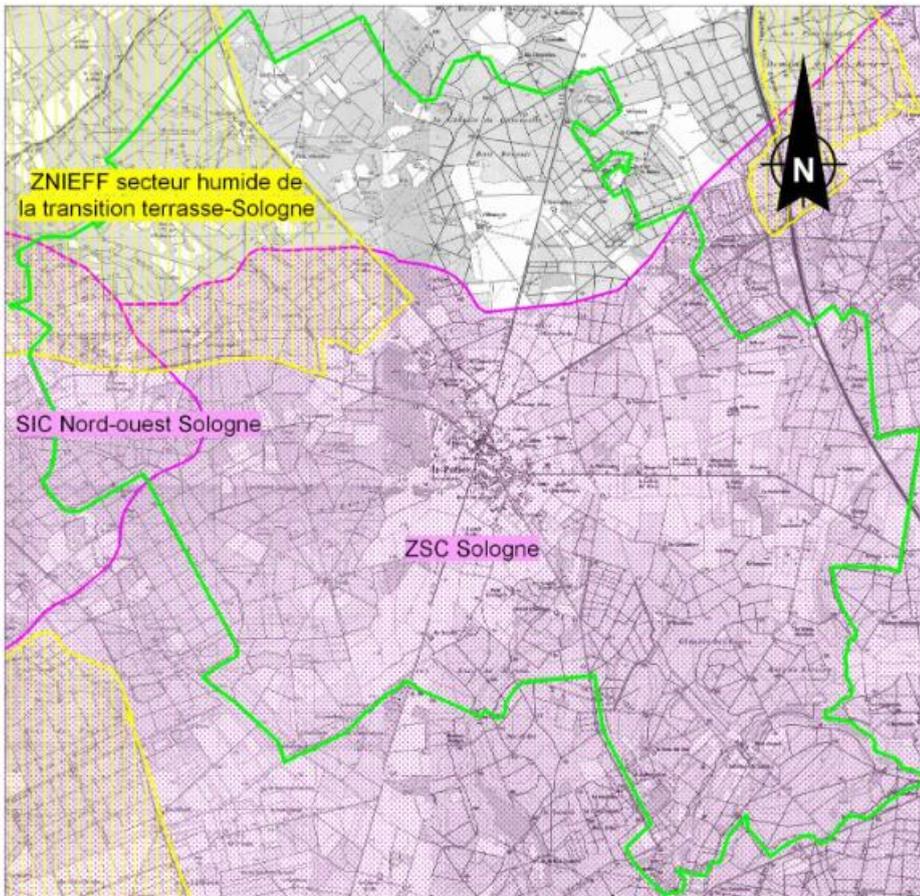
La commune de Jouy-le-Potier est concernée (voir carte page suivante) par la ZNIEFF de type II, n°60740001, intitulée « secteur humide de la transition terrasse Sologne (Ouest Loiret) », qui couvre le quart Nord-ouest du territoire communal. Il s'agit d'un site étendu, avec des milieux variés, notamment 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) :



Source : Rapport de présentation – PLU Jouy le Potier 2011



## MILIEUX INVENTORIES ET PROTEGES



Source : Rapport de présentation – PLU Jouy le Potier 2011

Sur la commune on trouve 2 Site Natura 2000 :

- Le SIC n° FR2402001 « Sologne » couvre une superficie totale de 346 184 hectares répartie sur trois départements : le Loir-et-Cher, le Loiret et le Cher. C'est l'un des sites les plus vastes de France. La presque totalité du territoire communal, à l'exception d'un tiers nord, est concernée. Ce site a été désigné en Zone de Protection Spéciale par arrêté du 26 octobre 2009.
- Le SIC n° FR2400556 « Nord-Ouest Sologne » d'une superficie de 1 337 ha est situé sur les communes de Jouy-le-Potier, Dry et Lailly-en-Val. Il ne concerne la commune de Jouy-le-Potier que sur une petite partie à l'Ouest du territoire

- **Espèces protégés**

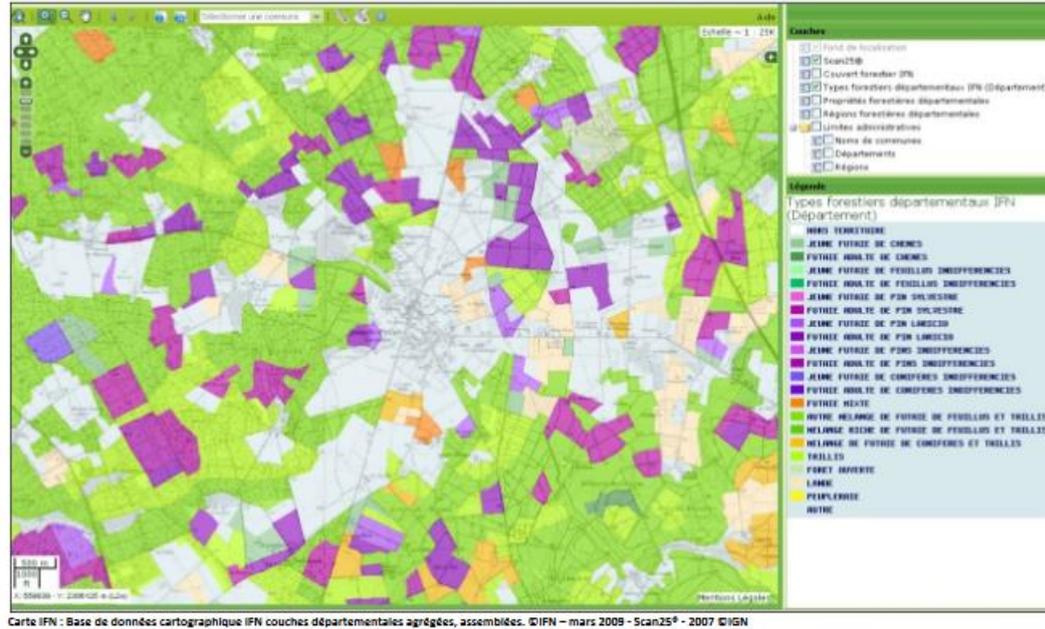
L'inventaire des espèces protégées du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien mentionne la présence de 3 espèces protégées sur la commune de Jouy-le-Potier.

Nom latin	Nom français	Date de la dernière observation	Protection régionale	Protection nationale
<i>Gladiolus illyricus</i> Koch	Glaïeul d'Illyrie	1890	X	
<i>Luronium natans</i> (L.) Raf.	Fluteau Nageant	2008		X
<i>Oenanthe peucedanifolia</i> Pollich	Oenanthe à feuilles de peucedan	2008	X	

Liste des espèces végétales protégées régionalement et nationalement

• **Cadre écologique**

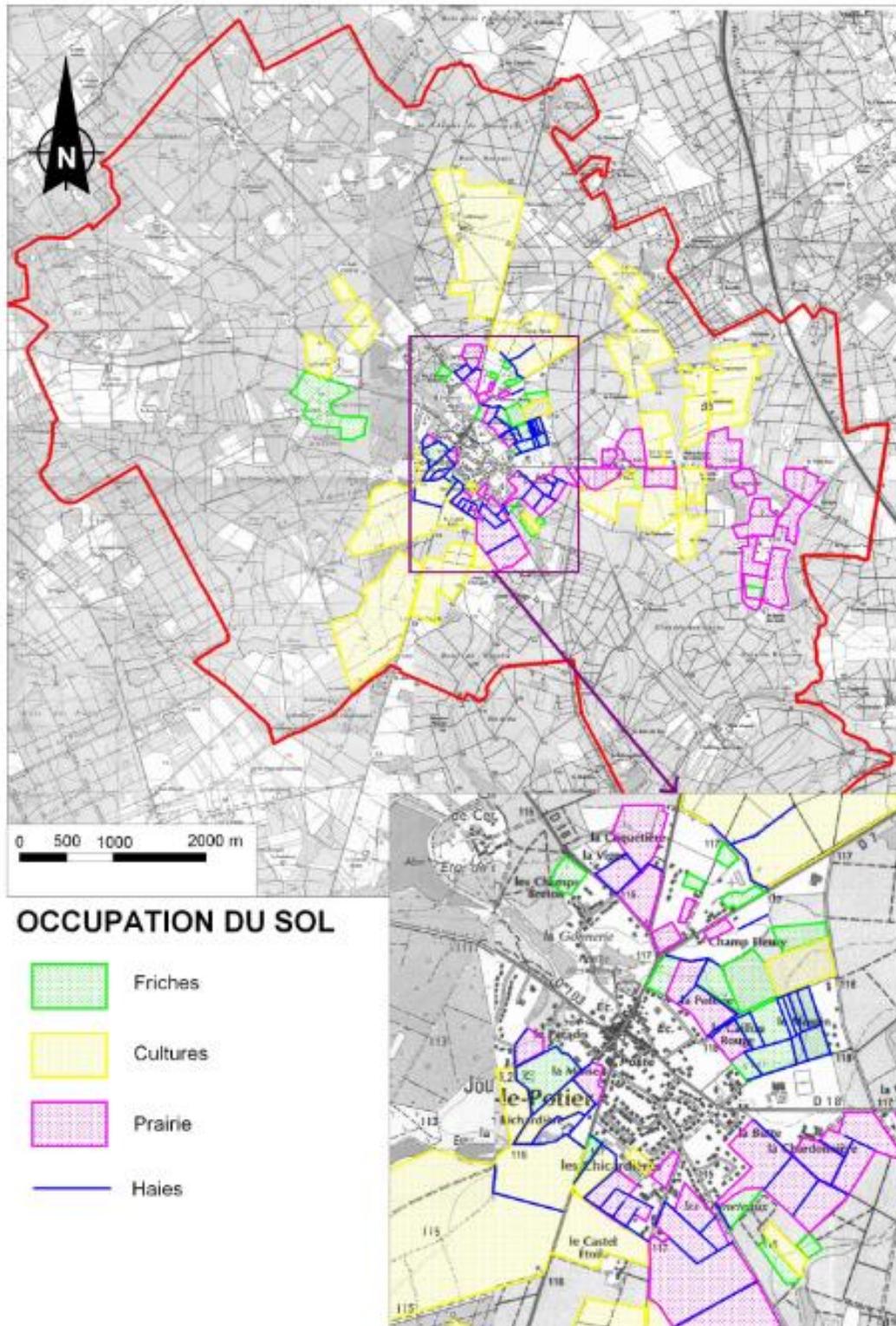
Le territoire de la commune de Jouy-le-Potier est très vaste, d'une surface de l'ordre de 5 040 hectares. Une bonne partie de ce territoire est occupée par **des milieux boisés** (environ 75%). Comme partout en Sologne, ce fort taux de boisement **est favorable aux grands mammifères** (chevreuil, cerf, sanglier...) et à **l'avifaune forestière** (pics, petits passereaux...). Les bois sont dominés par la chênaie mais la tendance actuelle est plutôt à la plantation de résineux, principalement le pin laricio (voir carte ci-dessous). La chênaie de Sologne est constituée principalement de chêne sessile et de chêne pédonculé, en association avec le châtaignier et le bouleau.



source : Inventaire Forestier National

On peut voir les chênaies et les boisements de feuillus indéterminés en vert, tandis que les boisements de résineux sont en violet et en bleu.

L'autre caractéristique du territoire est l'omniprésence des milieux humides, avec un grand nombre d'étangs de toutes tailles, qui constituent des sites favorables aux oiseaux inféodés aux milieux aquatiques (canards, grèbes, hérons...), aussi bien en période de nidification que d'hivernage, et aux amphibiens.



Source : Rapport de présentation – PLU Jouy le Potier 2011

- **Faune**

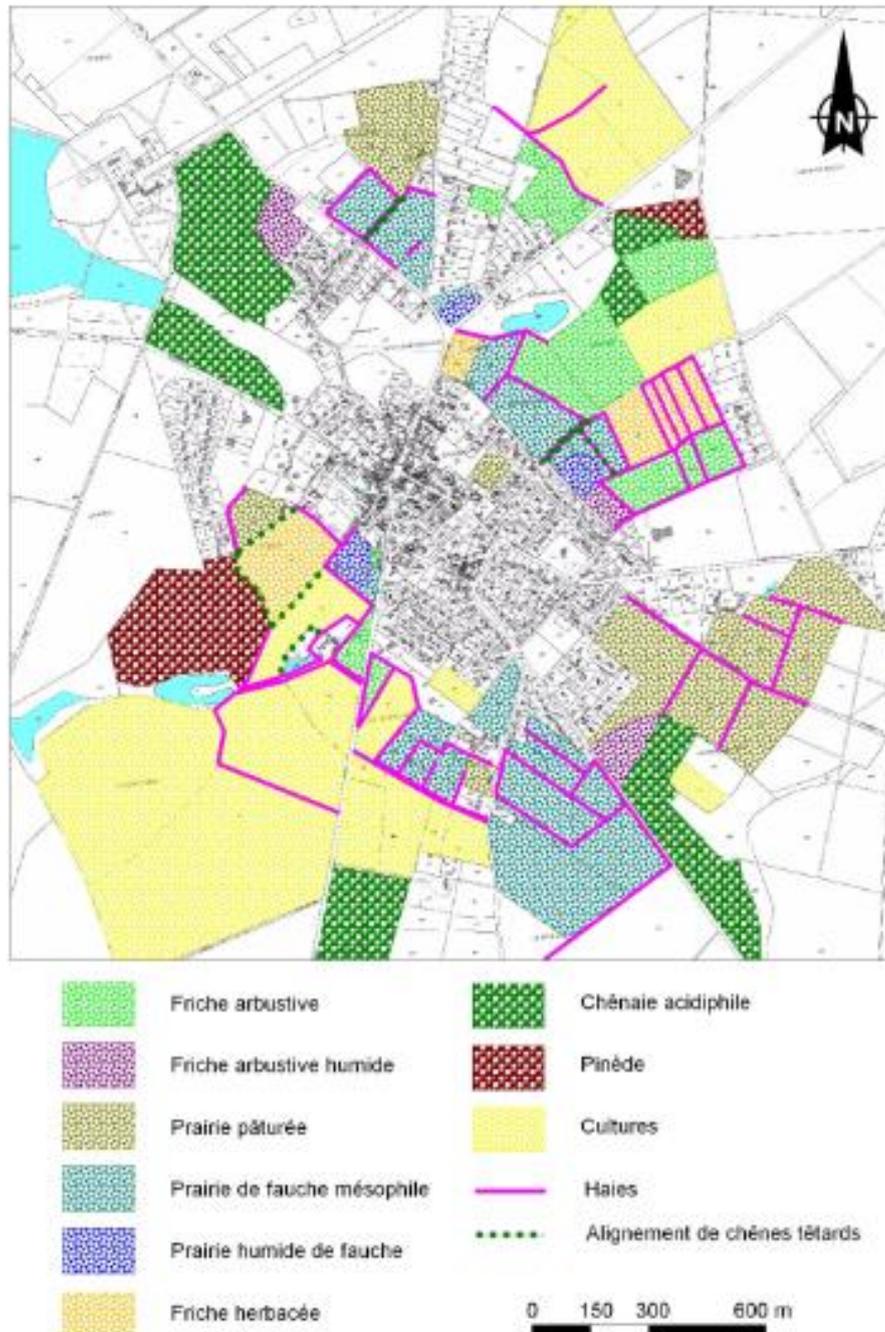
La faune présente à Jouy le Potier est assez riche, surtout du point de vue ornithologique. En effet, on recense des espèces rares et faisant partie pour certaines de l'Annexe I de la Directive Oiseaux. Ont pu être observées sur la commune les espèces d'oiseaux suivantes :

- le Balbuzard pêcheur, qui nicherait près du château du Lude,
- la Bondrée apivore en reproduction certaine,
- la Pie-grièche écorcheur, dans une zone de friche à la limite avec Dry,
- Le Héron pourpré, vu dans une mare plusieurs jours de suite,

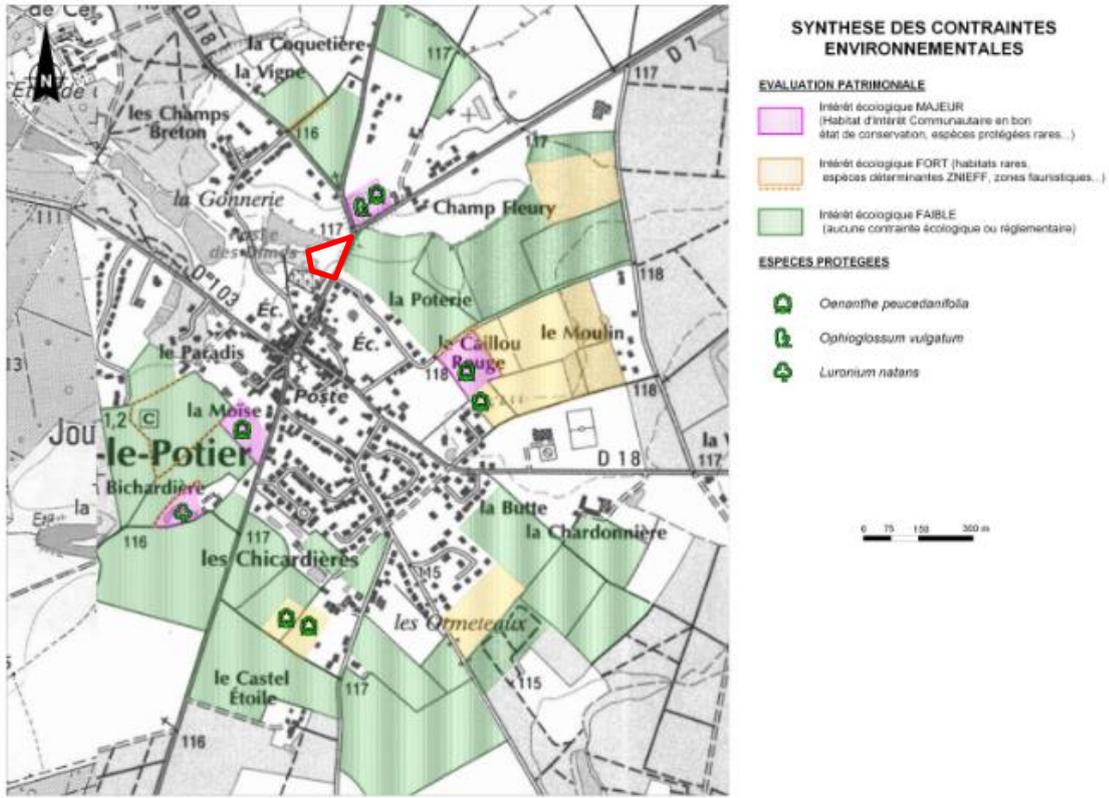
- Le Bihoreau gris certainement en reproduction, vu sur la mare de la Bichardière avec un couple et de juvéniles,
- la Buse variable en grand nombre,
- le Faucon crécerelle,
- de nombreux passereaux plus ou moins rares ...

Deux espèces de reptiles ont été observées, la Vipère aspic et la Couleuvre à collier. Du point de vue des autres groupes faunistiques, aucune observation directe n'a pu être réalisée, mais l'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense plusieurs amphibiens : la Rainette arboricole, le Pélodyte ponctué et la Grenouille agile.

Le territoire de la commune accueille une faune très diversifiée, grâce à la juxtaposition de milieux très variés.



Source : Rapport de présentation – PLU Jouy le Potier 2011



Source : Rapport de présentation – PLU Jouy le Potier 2011

→ Le terrain du projet ne se situe pas dans une zone d'intérêt écologique.

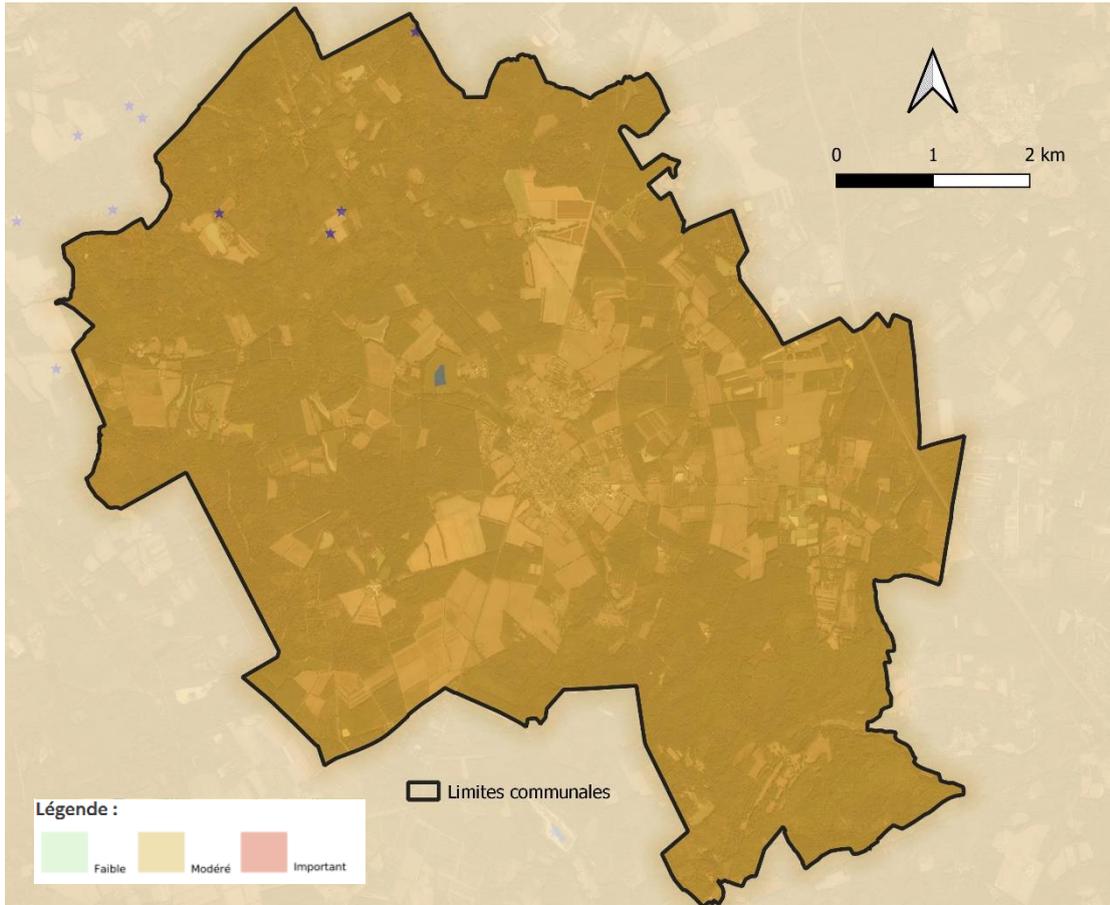
## Les risques naturels

Les risques naturels sont explicités au rapport de présentation (aléa retrait-gonflement des argiles, cavités...), ce sont des risques à prendre en compte lors des études préalables (sondages...).

### *Les risques liés aux mouvements de terrains*

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. La commune est concernée par des mouvements de terrains au nord-ouest de son territoire.

Concernant le retrait-gonflement des argiles, Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). La commune est concernée par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles, du fait de la composition géologique de son territoire.



### ***Le risque inondation***

La commune de Jouy-Le-Potier possède de nombreux étangs et cours d'eau sur son territoire. Toutefois, la Direction Départementale de l'Équipement, « dans le Portée à Connaissance, précise que les connaissances actuelles ne permettent pas d'évoquer des secteurs contraints par le phénomène d'inondation. Elle signale tout de même la « rivière le Cosson » qui coule à l'extrême Sud-Est du territoire communal et le « ru de Vezenne » au nord du bourg » (extrait du rapport de présentation).

La commune présente cependant des risques liés aux remontées de nappe. Néanmoins, l'indication de fiabilité associée est moyenne. De plus, sur la commune est présent le Cosson, répertorié dans l'atlas des zones inondables qui vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations.

### **Les risques technologiques et industrielles**

Les transports de matières dangereuses, le bruit lié à l'A71, et le risque nucléaire à l'ouest du territoire communal, ne concernent aucune extension de l'urbanisation.

#### Le risque lié au transport de matières dangereuses :

Le territoire communal est traversé à l'Est par l'autoroute A 71 et le bourg est traversé par de nombreuses départementales où transitent des transports de matières dangereuses.

La commune est concernée par :

- La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit par le classement pour l'autoroute A 71,
- L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme de la loi de renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 pour les abords de l'autoroute A 71.

#### Le risque nucléaire :

Au titre de l'information préventive, l'Ouest de la commune se trouve en limite du PPI de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Les-Eaux.

La commune de Jouy-Le-Potier n'a toutefois pas fait l'objet d'arrêtés de prescriptions pour des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) ou Plans de Prévention des Risques Technologiques Prévisibles.

## 2.2. Les documents supra-communaux

Plusieurs documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisation, la protection, la gestion du territoire et s'imposent à la commune de Jouy-le-Potier.

### 2.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale CC Portes de Sologne

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain a remplacé les schémas directeurs par les Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les SCoT intègrent l'ensemble des politiques conduites à l'échelle d'un territoire intercommunal cohérent correspondant à un bassin de vie. Il fixe les orientations du territoire en matière d'urbanisme, de logement, d'infrastructures, de déplacements, de services, de commerces, de loisirs...

La priorité est donnée dans le projet à la qualité du paysage urbain, à la solidarité et au développement durable. Elaboré par un Etablissement public de coopération intercommunal, le SCoT est réexaminé au plus tard tous les dix ans, pour éviter de laisser en vigueur un document devenu obsolète.

La commune de Jouy-le-Potier est inscrite dans le schéma de cohérence territoriale Portes de Sologne, le SCoT a été approuvé par le conseil communautaire du 9 mars 2021.

Il définit les principaux objectifs de développement pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

La prescription n°43 relative aux modalités d'adaptation des villes face au développement de l'offre résidentielle précise concernant l'offre de services : « *Les communes chercheront en priorité à optimiser les enveloppes urbaines existantes. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...), tout en respectant l'identité patrimoniale des lieux.* » La création du projet d'unité de soin à proximité immédiate du centre-ville contribuera à l'offre de services de proximité, essentielle face au développement de la commune.

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

A partir des enjeux révélés dans le rapport de présentation, des objectifs généraux sont définis et sont traduits au sein du projet en orientations.

- Les objectifs de qualité de vie consistent à développer des services à la population, une économie propre au territoire, répondre à la demande de logements et protéger l'environnement.
- L'organisation des déplacements doit se traduire au sein des PLU par le développement des transports alternatifs et l'aménagement des axes.

Dans un deuxième temps, le SCoT prescrit aux documents d'urbanisme et d'aménagement de portée inférieure des règles, orientations et objectifs qui visent à :

- Limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement naturel ;
- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces ;
- Structurer le territoire autour de deux pôles en préservant la vitalité de chaque village.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale Portes de Sologne est construit autour de cinq grands axes qui sont les suivants :

- **Axe 1 : Un territoire « Nature » ouvert et connecté au grand territoire ;**
- **Axe 2 : Une identité à valoriser, un territoire à « vivre » structuré en Sologne ;**
- **Axe 3 : Des spécificités et des richesses naturelles à préserver pour l'avenir ;**
- **Axe 4 : Des liens transports porteurs d'intensité sur le territoire ;**
- **Axe 5 : Un territoire économique de découverte et de proximité.**

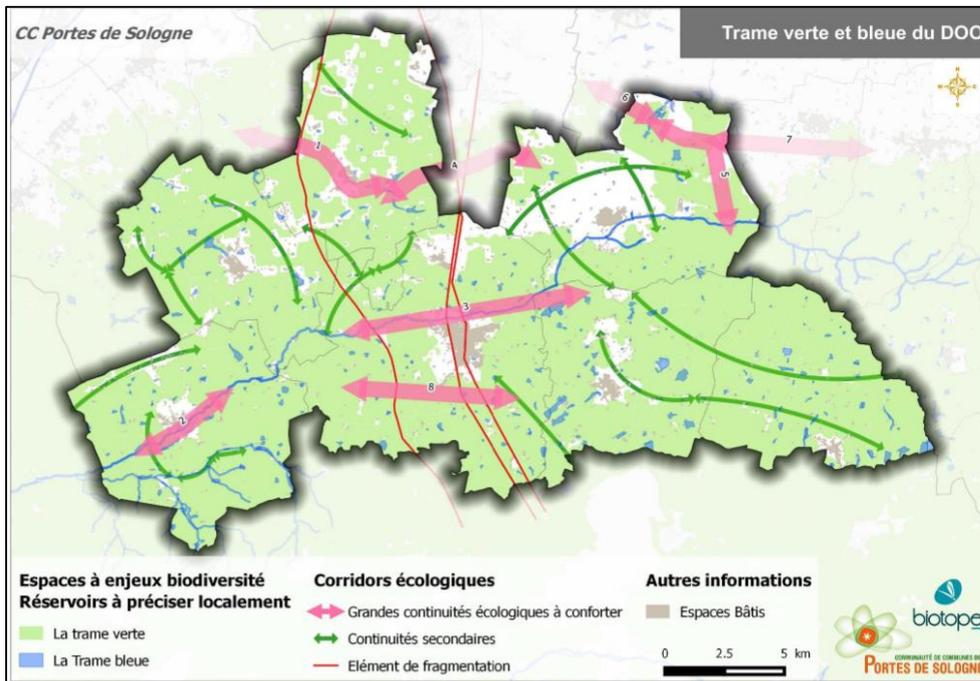
### Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Portes de Sologne est composé en cinq parties :

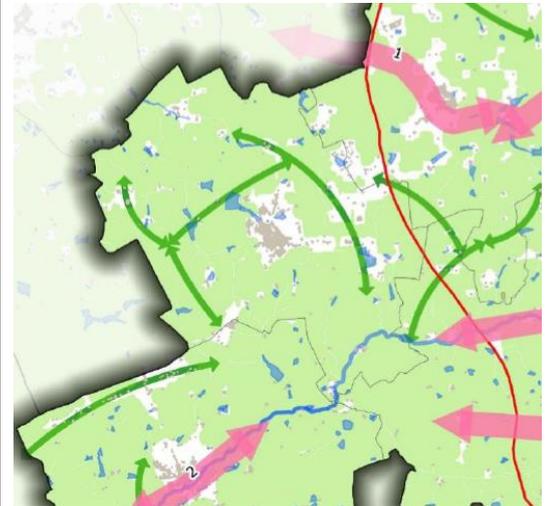
- **Partie 1 : Garantir le bon fonctionnement écologique et valoriser les qualités paysagères du territoire :**

A l'échelle de la commune de Jouy-le-Potier, la carte ci-dessous extraite du SCoT identifie les enjeux suivants en matière de Trame Verte et Bleue :

EXTRAIT DE LA CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ISSUE DU SCOT PORTES DE SOLOGNE



### Commune de Jouy-le-Potier

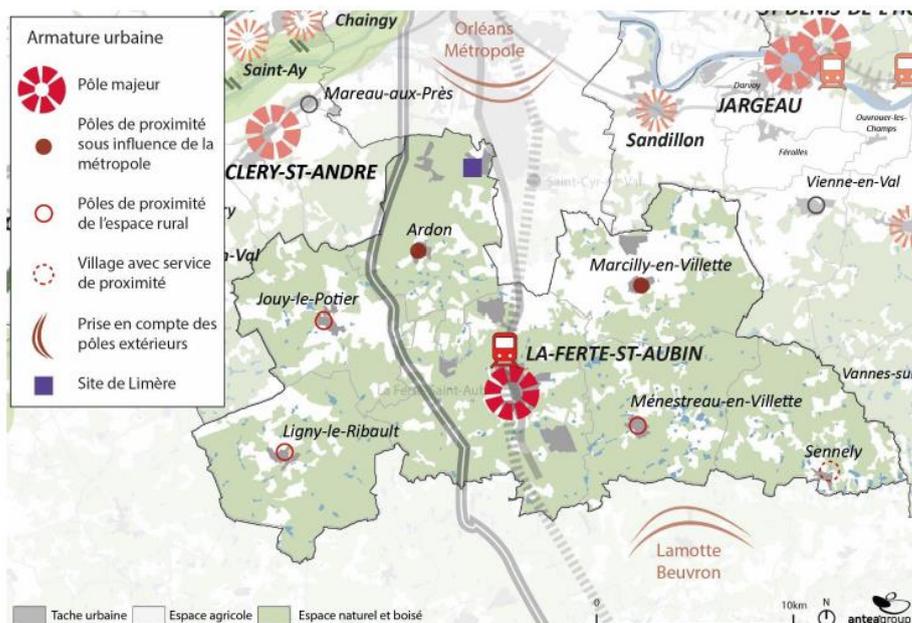


Source : SCOT CC Portes de Sologne

- **Partie 2 : Prendre appui sur une armature urbaine solidaire et équilibrée pour organiser le développement urbain et les mobilités**

Le SCOT Portes de Sologne identifie la commune de Jouy-le-Potier comme un pôle de proximité de l'espace rural. Le pôle majeur du territoire est la commune de la Ferté sur-Aubin.

CARTE DES ARMATURES URBAINES ISSUE DU SCOT PORTES DE SOLOGNE



Source : SCOT CC Portes de Sologne

### Partie 3 : Favoriser l'attractivité économique et résidentielle du territoire

La partie 3 du DOO du SCoT Portes de Sologne fixe des objectifs en matière de production de logements sur la commune de Jouy-le-Potier : le SCoT prévoit à horizon 2040 la production de 160 nouveaux logements soit une production annuelle moyenne de 8 logements/an.

Sur la question de la production des services résidentiels, le SCOT prescrit : « Cette économie résidentielle devra être confortée sur l'ensemble du territoire du SCoT car elle répond à divers besoins émanant d'habitants résidant tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Il s'agira de favoriser le développement des activités de l'économie résidentielle en **permettant, par le biais du règlement des documents d'urbanisme locaux, leur implantation au sein du tissu urbain mixte**. Ces activités devront toutefois être **compatibles avec l'habitat** (commerce de proximité, services, activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers...).

Elle sera valorisée par la rénovation de l'offre existante et le **développement des services aux habitants** (diversification par l'accompagnement de la vieillesse, le développement du commerce de proximité etc). »

### Partie 4 : Réduire les impacts des projets de développement sur la consommation foncière

Les besoins en fonciers ainsi que la densité à respecter sont présentés dans la partie 4 du DOO via le tableau suivant :

TABLEAU DES OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

Programmation SCoT sur 20 ans	Estimation des besoins en foncier							
	Hypothèse de densité nette	65 % en extension *	Besoin en foncier	Ratio d'aménagement (20 %)	Total foncier	Densité brute		
Nb logements	Nb logts par ha	Nb logts	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb logts par ha		
<b>Pôle majeur</b>	<b>La Ferté-Saint-Aubin</b>	568	25	369	14,77	3,69	18,46	20
Pôles de proximité sous influence de la Métropole	Ardon	160	19	104	5,47	1,37	6,84	15
	Marcilly en Villette	192	19	125	6,57	1,64	8,21	15
Secteur de Limère		200	19	200	10,53	2,63	13,16	15
Pôles de proximité de l'espace rural	Jouy-le-Potier	160	15	104	6,93	1,73	8,67	12
	Ligny-le-Ribault	112	15	73	4,85	1,21	6,07	12
	Ménétrau-en-Villette	128	15	83	5,55	1,39	6,93	12
Village avec services de proximité	Sennely	80	12	52	4,33	1,08	5,42	10
Moyenne :								
<b>CC Portes de Sologne</b>		<b>1600</b>	<b>107</b>	<b>1110</b>	<b>59,00</b>	<b>14,75</b>	<b>73,75</b>	<b>15</b>

\* 100 % en extension urbaine sur le secteur de Limère

Source : Rapport de présentation, PLU Jouy-le-Potier

Pour la commune de Jouy-le-Potier, le SCoT prescrit à horizon 2040 la production de 160 logements dont 104 en extension avec un besoin en foncier de 6,93 ha.

### Partie 5 : Mettre en place un projet durable intégrant les enjeux environnementaux

La partie 5 définit des règles générales pour l'ensemble des communes autour de trois objectifs :

- Préserver les ressources en eau ;
- Favoriser la transition énergétique ;
- Maitriser les risques et gérer les nuisances.

## 2.2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre-Val de Loire

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la Région Centre-Val de Loire a été approuvé en date du 04 février 2020. Il s'agit d'un document supra-communal qui fixe les orientations fondamentales à moyen terme du développement durable, définit les principaux objectifs relatifs à la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général, aux projets économiques, au développement harmonieux du territoire, à la réhabilitation des territoires dégradés et à la mise en valeur de l'environnement.

Le SRADDET s'articule autour de deux principaux documents :

- Le rapport d'objectifs
- Le fascicule des règles

### Le rapport d'objectifs du SRADDET Centre-Val de Loire

Les objectifs du SRADDET sont construits autour de trois grandes orientations :

- **Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée**

Objectif n°1. La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire

Objectif n°2. Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent

Objectif n°3. Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement

Objectif n°4. Une région coopérante avec les régions qui l'entourent

- **Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise**

Objectif n°5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles,

Naturels et forestiers

Objectif n°6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques

Objectif n°7. Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique

Objectif n°8. Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional

Objectif n°9. L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi

- **Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée**

Objectif n°10. Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique

Objectif n°11. Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive

Objectif n°12. Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir

Objectif n°13. Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux

Objectif n°14. Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires

Objectif n°15. La région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe

- **Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable**

Objectif n°16. Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies ;

Objectif n°17. L'eau : une richesse de l'humanité à préserver ;

Objectif n°18. La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive ;

Objectif n°19. Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée ;

Objectif n°20. L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter.

Le fascicule des règles :

EXTRAIT DU FASCICULE DES REGLES (SOURCE : SRADDET CENTRE-VAL DE LOIRE)

## Liste des règles générales et des documents principalement concernés

Les règles du SRADDET s'appliquent dans un rapport de compatibilité à tous les documents suivants selon leurs domaines respectifs :



Les pastilles signalent quand il est fait explicitement mention du document concerné dans l'encadré de la règle



### Equilibre du territoire

Coopérations & solidarités	<ul style="list-style-type: none"> <li>D1 • Renforcer les coopérations territoriales et encourager les démarches mutualisées</li> <li>D2 • Tenir compte de l'armature territoriale régionale</li> <li>D3 • Garantir et renforcer les fonctions de centralité des pôles urbains et ruraux sur les territoires</li> </ul>
Maîtrise du foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>D4 • En vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée</li> <li>D5 • Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés</li> <li>D6 • Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant</li> <li>D7 • Définir les objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement</li> </ul>
Aménagement & développement territorial durables	<ul style="list-style-type: none"> <li>D8 • Intégrer les principes d'urbanisme durable</li> <li>D9 • Privilégier l'implantation des activités commerciales dans les centres-villes, centres bourgs et centres de quartier</li> <li>D10 • Privilégier l'implantation des projets d'équipements collectifs dans les centres-villes, centres bourgs et centres de quartier, et améliorer leur accessibilité</li> <li>D11 • Veiller à la cohérence des plans et programmes avec les Schémas Directeurs d'Aménagement Numérique</li> <li>D12 • Définir des dispositions permettant le renouvellement des populations et l'attractivité du territoire, notamment par le maintien et l'accueil des jeunes</li> <li>D13 • Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager</li> </ul>
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>D14 • Définir une stratégie partenariale en matière d'habitat</li> <li>D15 • Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain</li> </ul>



### Transports et mobilités

Coopérations & solidarités	<ul style="list-style-type: none"> <li>E16 • Fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des GES dans le secteur des transports</li> <li>E17 • Mettre en œuvre une gouvernance partenariale renforcée et des coopérations à l'échelle régionale sur la mobilité</li> <li>E18 • Mettre en œuvre une gouvernance partenariale régionale pour la sauvegarde des lignes de fret capillaire</li> </ul>
Intermodalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>E19 • Favoriser l'information, la distribution et les tarifications multimodales partout en région</li> <li>E20 • Tenir compte le schéma directeur des pôles d'échanges et gares routières</li> </ul>
Infrastructures de transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>E21 • Privilégier le maintien et l'amélioration des infrastructures de transport existantes</li> <li>E22 • Identification des itinéraires ferroviaires de voyageurs</li> <li>E23 • Identification des itinéraires routiers d'intérêt régional</li> <li>E24 • Veiller à l'information de la Région lors de la définition des voiries bénéficiant d'une voie réservée aux transports en commun</li> </ul>
Modes actifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>E25 • Veiller à la cohérence des projets avec le Schéma National et Régional des Véloroutes et des Voies Vertes</li> <li>E26 • Elaborer collectivement un plan régional de développement du vélo</li> <li>E27 • Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public</li> </ul>



### Climat Air Energie

Coopérations & solidarités	<ul style="list-style-type: none"> <li>E28 • Faire vivre une instance partenariale de pilotage de la transition énergétique à l'échelle régionale</li> </ul>
Efficacité énergétique & énergies renouvelables et de récupération	<ul style="list-style-type: none"> <li>E29 • Définir dans les plans et programmes des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et stockage d'énergies renouvelables et de récupération</li> <li>E30 • Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'éco-conception des bâtiments</li> <li>E31 • Articuler sur chaque territoire les dispositifs en faveur de la transition énergétique</li> <li>E32 • Favoriser sur le parc bâti les installations individuelles et collectives d'énergies renouvelables et de récupération</li> <li>E33 • Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie régionale d'infrastructures d'avitaillement pour les véhicules légers, véhicules utilitaires légers et poids lourds à partir d'énergies renouvelables</li> </ul>
Aménagement & développement territorial durables	<ul style="list-style-type: none"> <li>E34 • Identifier l'impact et la vulnérabilité au changement climatique et définir une stratégie d'adaptation des territoires (eau, risques, confort thermique, agriculture, sylviculture)</li> <li>E35 • Améliorer la qualité de l'air par la mise en place au niveau local d'actions de lutte contre les pollutions de l'air</li> </ul>



### Biodiversité

Aménagement & développement territorial durables	<ul style="list-style-type: none"> <li>E36 • Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique</li> <li>E37 • Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000</li> <li>E38 • Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire</li> <li>E39 • Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets</li> <li>E40 • Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme</li> </ul>
--	--



### Déchets et économie circulaire

Coopérations & solidarités	<ul style="list-style-type: none"> <li>E41 • Mettre en place un observatoire régional des déchets et de l'économie circulaire</li> </ul>
Prévention, réduction et valorisation des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>E42 • Tenir compte des objectifs et contribuer à la mise en œuvre des plans d'actions sur les déchets et l'économie circulaire</li> <li>E43 • Mettre en œuvre la hiérarchie des modes de traitement des déchets</li> <li>E44 • Tant que la région est en surcapacité de stockage et/ou d'incinération, il n'y a pas de création de nouvelles installations de stockage et d'incinération de déchets non dangereux non inertes, d'extension des capacités ni d'extension géographique des sites actuels, de reconstruction d'installations si les installations existantes venaient à fermer</li> <li>E45 • Anticiper la gestion des déchets en situation exceptionnelle</li> <li>E46 • Garantir le respect du principe de proximité pour les déchets non dangereux</li> </ul>
Economie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>E47 • Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale</li> </ul>

L'ensemble des règles générales a fait l'objet d'une expertise juridique

### 2.2.3. Le Schéma Départemental de Coopération Intercommunal (SDCI) du Loiret

Le SDCI du Loiret a été arrêté par le Préfet du Loiret le 30 mars 2016. Plusieurs principes ont guidé l'élaboration du schéma :

1. La prise en compte des propositions formulées par les élus eux-mêmes au travers de la procédure de concertation qui s'est notamment traduite par de multiples entretiens bilatéraux Etat/élus et plusieurs réunions d'information et de synthèse.
2. Sauf une exception, le respect des communautés de communes existantes dès lors qu'elles avaient plus de 15 000 habitants et que leur périmètre correspondait bien à un bassin de vie ou que leur éventuelle fragilité ne mettait pas en cause leur pérennité.
3. Le renforcement des EPCI, de leurs compétences, et notamment de leur solidarité financière, afin de pouvoir porter des projets, notamment en investissement, à même d'assurer le développement de leurs territoires, et la dissolution de syndicats.

### 2.2.4. Le Schéma de Déplacements Durables du Loiret

Le Conseil général a adopté un Schéma des déplacements (2011-2025), qui présente trois enjeux majeurs. Le premier enjeu est le renforcement du maillage du territoire par une offre cohérente de modes de transports collectifs, complémentaires et intermodaux.

#### Améliorer et renforcer :

Il s'agit aussi de continuer à améliorer le réseau routier du Loiret pour assurer la sécurité des usagers et favoriser la qualité du patrimoine routier, mais aussi d'assurer la meilleure desserte possible du territoire par les lignes Ulys et de renforcer la communication autour du système de transport à la demande.

Le Département souhaite, également réduire les nuisances liées aux déplacements (pollutions atmosphériques, bruits, atteinte aux paysages, problèmes de sécurité, etc.) en relevant le défi du développement des pratiques de déplacements durables. Cela avec, par exemple, le covoiturage. Autre objectif affiché : encourager les moyens de déplacement alternatifs à l'automobile et développer les modes de déplacement "doux", grâce à des aménagements spécifiques (abris de vélos dans les gares, itinéraires adaptés pour les collèges, intermodalité vélos-cars, etc.). Le Département s'engage en outre à continuer à adapter les déplacements des personnes à mobilité réduite en améliorant l'accessibilité des transports, des points d'arrêts et des pôles d'échanges.

#### Faciliter les échanges :

Enfin, le troisième enjeu de ce schéma consiste à faciliter les échanges entre tous les territoires et bassins d'emplois du Loiret. Tandis que le Département veut renforcer ses liaisons avec les réseaux européens et nationaux, en impulsant et soutenant des projets ferroviaires, comme la Ligne à grande vitesse Paris-Orléans-Clermont-Lyon (LGV Pocl) ou encore la finalisation de la ligne voyageurs Chartres-Orléans.

### 2.2.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est l'outil principal de mise en œuvre de la loi du 3 janvier 1992 visant à assurer :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux ;
- Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource en conciliant les exigences de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations et des activités humaines (pêches, économies et loisirs...) ».

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 03 mars 2022.

C'est un document qui décrit les priorités de la politique de l'eau pour le bassin hydrographique et les objectifs à atteindre :

- Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- Il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral ;
- Il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Loire-Bretagne est complété par un programme de mesures qui précise les actions (techniques, financières, réglementaires) à conduire d'ici 2027 pour atteindre les objectifs fixés.

Les préconisations du SDAGE s'articulent autour des objectifs suivants :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant ;
2. Réduire la pollution des eaux par les nitrates ;

3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
8. Préserver et restaurer les zones humides ;
9. Préserver la biodiversité aquatique ;
10. Préserver le littoral ;
11. Préserver les têtes de bassin versant ;
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le projet d'habitat inclusif devra être respectueux de l'environnement naturel et conscient de la préservation de la ressource en eau. Il devra préserver au maximum les zones humides au sein du projet (orientation 88). Aucune des grandes orientations ne donne de prescriptions particulières dans le domaine des projets relatif à l'accueil des publics fragiles. Aucun élément du projet ne vient à l'encontre des orientations et dispositions prescriptions du SDAGE.

## 2.3. Description du site

### 2.3.1. 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.

#### Localisation du projet



Source : Ages et vies

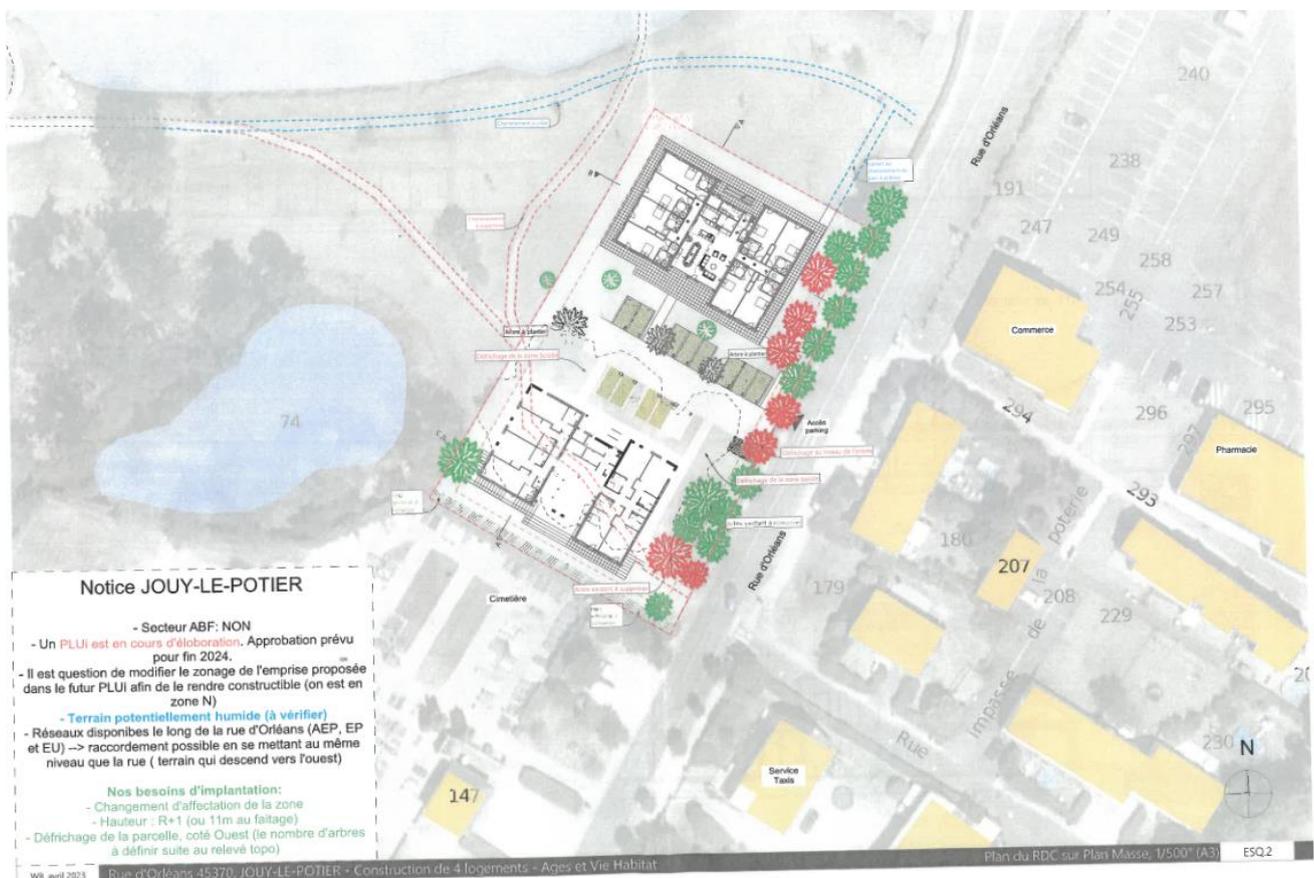
### 2.3.3. Les atouts du site retenu

Le terrain d'implantation du projet mené en lien avec l'opérateur « Ages et vies. » présente de nombreux avantages :

- **Vocation urbanistique** : Localisation à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine
- **Vocation sociale** : Localisation du projet à proximité des commerces et services du quotidien (maison médicale, pharmacie, petit commerces, à moins de 100 mètres)
- **Politique d'aménagement du territoire** : Localisation souhaitée par les élus communaux pour l'implantation du projet, le foncier est disponible et mobilisable rapidement, il permettra de répondre aux objectifs de productions de logements adaptés aux publics sensibles ;
- **Potentiel environnemental** : Le secteur d'implantation est propice à l'accueil de publics sensibles du fait de l'omniprésence des espaces verts (qualité de vie, absence de nuisances)
- **Patrimoine** : Localisation en dehors des périmètres de protection des monuments historiques ou des sites inscrits ;
- **Accessibilité** : le site est facile d'accès et à proximité d'infrastructures de réseaux (réseaux disponibles le long de la rue d'Orléans (AEP, EP et EU).

### 2.4. Les différents partis d'aménagement étudiés

Le plan d'implantation est présenté à la page suivante.



IMPLANTATION DU PROJET AU REGARD DES ENJEUX ECOLOGIQUES (SOURCE : AGES ET VIE)

## 2.5. Principes de fonctionnement et caractéristiques techniques

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.

### **PROGRAMMATION**

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 m<sup>2</sup>,
- Les chambres (30 m<sup>2</sup>) disposent toutes d'une entrée directe (avec terrasse) : chacun peut aller et venir, recevoir. Une salle d'eau de 5 m<sup>2</sup>, 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.

### **ARCHITECTURE / PRINCIPES URBAINS**

L'aspect et la volumétrie des bâtiments reprendront les teintes et matériaux du secteur urbain et paysager voisin, que l'on retrouve habituellement sur la commune (teinte ardoisée pour la toiture et enduits clairs – tons pierres pour les façades).

Un parking de 13 places sera aménagé : il sera plutôt dédié aux familles, au personnel médical et aux auxiliaires de vie.

Les espaces libres seront traités de façon à limiter au minimum l'imperméabilisation des sols. Ainsi, les aires de stationnement seront traitées avec un revêtement de type Evergreen.

Quelques exemples de réalisations :



5 LOGEMENTS A CLERY SAINT ANDRE



4 LOGEMENTS A CORQUILLEROY



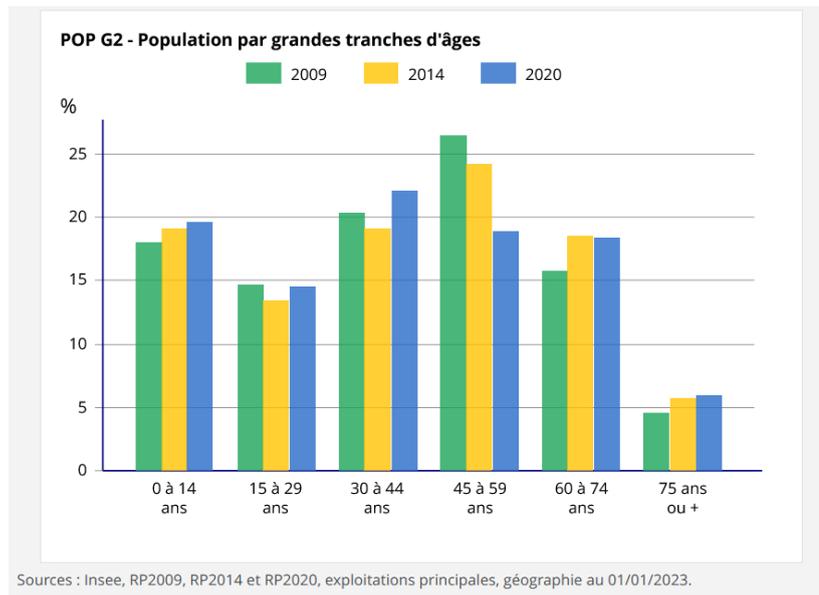
4 LOGEMENTS A CELLETES

## 3. Justification de l'intérêt général du projet

### 3.1 Jouy-le-Potier fait face au vieillissement de la population et un manque de logement adapté

Le rapport de présentation du PLU, basé sur les résultats de 2006, indiquait déjà une tendance au vieillissement de la population : « A Jouy-le-Potier, l'indice de jeunesse est nettement supérieur à 1. Le renouvellement des générations est donc assuré sans aucune difficulté. Néanmoins, la chute de l'indice de jeunesse assez significative et permet tout de même de percevoir un vieillissement relatif de la population jovicienne. »

Les dernières données de l'INSEE de 2020 sur la commune nous indiquent que le pourcentage de représentation de la tranche d'âge « 75 ans et plus » est en constante augmentation depuis 10 ans. Aujourd'hui, elle représente environ 6% de la population totale et près de 24% de la population totale combinée avec la tranche 60-75 ans.



Au regard du nombre de résidences principales présentes sur la commune, les logements adaptés à ce type de population devraient être au nombre de 38 logements environ. Or, les petits logements de type T1-T2 ne représentent que 2,3% du parc total soit 15 logements. De plus, ces logements ne sont, pour la plupart, pas adaptés au public sensible/PMR et ont vocation à accueillir les populations jeunes. On comprend donc que **le parc de logement actuel n'est pas adapté aux personnes âgées**, que ce soit dans son nombre ou dans sa structure, incitant ainsi les populations les plus vulnérables à quitter la commune.

Le nouveau dispositif permettra la création de 4 logements supplémentaires pour l'accueil de 16 personnes sensibles, permettant ainsi de répondre en partie à l'offre d'accueil adaptée pour ce public. Le parcours résidentiel des habitants de Jouy-le-Potier sera ainsi facilité pour les résidents mais également pour les familles.

La prise en charge des personnes âgées, dans les meilleures conditions possibles, est un enjeu national fort, au cœur des dynamiques démographiques actuelles. Les dernières prévisions de l'INSEE (novembre 2021) projettent qu'en 2040, la France compterait 51 personnes de 65 ans ou plus pour 100 personnes de 20 à 64 ans contre 37 en 2021.

Ce vieillissement annoncé pose un problème à plusieurs facettes :

- **Système de santé** : au-delà de 65 ans les besoins en soins médicaux augmentent et évoluent, cela doit amener le système de santé à évoluer à la fois quantitativement (augmentation de l'offre) et qualitativement (orientation sur les problématiques spécifiques aux personnes âgées).

- **Economie / emploi** : la détérioration du ratio entre actifs et retraités engendre un besoin de renforcement du secteur économique des soins et services à la personne. L'augmentation de l'offre en formation ainsi que la création d'emplois et de structures dans le secteur sont à prévoir.

- **Aménagement du territoire** : au-delà d'un certain âge, les personnes développent des besoins particuliers pour leur habitation qu'elles soient dans un logement privé ou hébergées dans un établissement spécialisé. Ainsi, une part du parc de logement devra s'adapter à ces nouveaux besoins, et l'offre en hébergement spécialisé devra être consolidée.

### 3.2 Une forme « d'habiter » complémentaire à l'habitat classique

L'habitat inclusif est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privés, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

L'habitat inclusif projeté à Jouy le Potier s'adresse aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

L'habitat inclusif est donc ouvert à toute personne qui souhaite faire le choix de vivre dans un logement autonome tout en partageant des moments collectifs avec les autres habitants. Il n'existe pas de critères requis pour y habiter (pas de niveau de GIR (niveau de perte d'autonomie) spécifique pour les personnes âgées).

Ce projet participera à assurer une diversification de l'offre en logements sur le territoire communal de Jouy le Potier.

L'habitat inclusif ne désigne pas une forme unique d'habiter mais **une diversité de formes** qui recouvrent les caractéristiques suivantes :

- **Un habitat est partagé.** On y vit à plusieurs ; les habitants disposent de leur espace de vie individuel et partagent des temps, des espaces de vie communs et des services avec les autres habitants, notamment les services utiles à leur projet de vie sociale et partagée.
- Dans cet habitat, les habitants peuvent disposer d'une **aide pour la vie partagée** par l'intervention d'un professionnel chargé de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. Cette aide est fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée que les habitants construisent ensemble ; c'est la spécificité de l'habitat inclusif.
- Comme dans tout logement ordinaire, les habitants en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent solliciter ou continuer à bénéficier d'un accompagnement individualisé pour le soutien à l'autonomie. Cet accompagnement est assuré par l'intervention des services sociaux, médico-sociaux et sanitaires, selon le plan d'aide personnalisé qui leur est propre.
- **Cet habitat est inséré dans la ville, dans un environnement facilitateur**, de manière à permettre la participation sociale et citoyenne des habitants et à limiter le risque d'isolement. Divers services (services publics, commerces, services sanitaires, sociaux et médico-sociaux) sont proches ou faciles d'accès.
- **Cet habitat constitue la résidence principale de la personne.** L'habitat inclusif est un logement ordinaire, meublé ou non, adapté aux besoins des personnes, dans un environnement partagé et aménagé pour permettre la vie individuelle de chaque habitant, leur vie sociale et partagée et le « vivre ensemble », à l'intérieur comme à l'extérieur du logement.

### 3.3 Un projet de vie sociale et partagée

Le projet de vie sociale et partagée a vocation à faciliter la participation sociale et citoyenne des personnes vivant dans l'habitat inclusif. Il a donc pour objectifs de :

- favoriser le « vivre ensemble », au sein du logement et à l'extérieur, non seulement entre les habitants mais aussi entre les habitants et leur environnement (voisinage, famille, amis, services de proximité, intervenants y compris ceux du logement...) ;
- permettre aux habitants de participer à la vie du quartier, de la commune... Pour limiter le risque d'isolement, pour déployer ou maintenir des liens sociaux avec le voisinage, par exemple.

Il se caractérise par la mise en place d'actions et d'activités destinées à l'ensemble des habitants, selon leurs souhaits, et identifie les moyens pour sa mise en œuvre. Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif. Il se formalise au sein d'une charte, conçue par les habitants de l'habitat inclusif avec l'appui du porteur ou acceptée en cas d'emménagement postérieur à son élaboration. La charte peut également être signée par des tiers participant activement au projet de vie sociale et partagée, notamment par le bailleur, les proches et les bénévoles.

**Le porteur de l'habitat inclusif est chargé d'élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée.** Il doit s'assurer de leur participation à la définition et à la mise en œuvre de ce projet. Le porteur doit également veiller à ce que le contenu de ce projet soit conforme aux souhaits exprimés par les habitants, adapté aux caractéristiques des situations de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge et qu'il prenne en compte l'environnement dans lequel il est mis en œuvre afin de permettre l'effectivité du projet. Le projet de vie sociale et partagée doit satisfaire les habitants sur le long terme. Pour cela, ils sont consultés régulièrement afin de pouvoir faire évoluer le projet si nécessaire.

### 3.4 La conception de l'habitat

La conception de l'habitat est une condition de succès du projet de vie sociale et partagée. A cette fin, l'habitat doit préserver l'intimité, favoriser le vivre ensemble et doit être compatible avec le contenu du projet de vie sociale et partagée, notamment avec les activités de convivialité.

L'habitat inclusif doit également permettre l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs, en son sein ou à proximité. Ces locaux peuvent ne pas être exclusivement destinés à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. Lorsque l'habitat inclusif est constitué d'une ou de plusieurs colocations, les activités du projet de vie sociale et partagée peuvent être mises en œuvre dans une partie de la colocation affectée à cet usage. En plus du local commun, l'habitat inclusif peut disposer d'un espace extérieur et/ou un équipement en commun, également destinés à la mise en place du projet de vie sociale et partagée. Les caractéristiques fonctionnelles de l'habitat inclusif doivent prendre en compte les spécificités et les souhaits des habitants, afin de leur assurer la meilleure accessibilité possible et de favoriser leur autonomie et leur participation sociale. L'habitat doit comporter les équipements, le cas échéant en matière de domotique, et les aménagements ergonomiques, adaptés aux besoins des personnes.

### 3.5 Conclusion

Le déploiement de l'habitat inclusif n'est pas seulement une politique « sociale » du grand âge, ni même une politique de l'habitat, c'est un projet de société.

Le Gouvernement s'est engagé le 7 juin 2017 à « favoriser le développement des habitats inclusifs en levant les obstacles administratifs ». Il s'agit, dans le cadre de la démarche nationale en faveur de l'habitat inclusif, et dans le respect du cadre juridique existant, de développer des formules d'habitat, au cœur de la cité, associant un projet urbain et social et des services partagés adaptés aux besoins et aux attentes des personnes âgées ou en situation de handicap.

**Ainsi, le projet de création d'habitat inclusif sur la commune de Jouy-le-Potier est une action de développement local qui relève de l'intérêt général, participant à l'effort d'inclusivité et dans l'objectif de l'amélioration du parcours résidentiel des habitants et communes alentours.**

**Par les finalités poursuivies, le projet s'inscrit donc dans une visée d'intérêt général. La mise en compatibilité du PLU requise par le projet est présentée dans la partie suivante du dossier.**

## 4. Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier avec le projet

### 4.1. Cadrage

Cette section s'attachera à mettre en lumière les modifications à prévoir au PLU afin de correspondre aux attentes du projet. Ainsi, les points d'évolution seront présentés pièces par pièces via un tableau d'évolution sur le modèle suivant :

Avant modification	Après modification
Pièce du document concerné, extrait graphique ou réglementaire	
pages	pages
Détail des modifications (facultatif)	

### 4.2. Mise en compatibilité envisagée

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU concerne un projet de création d'habitat inclusif sur la commune de Jouy-le-Potier.

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

### 4.3. Modification des pièces du PLU

#### Zonage

Avant modification	Après modification
Règlement Graphique – secteur Bourg – 1/2500	
Surface des zones N = 2929,06 ha UB = 51,99 ha	Surface des zones N = 2928,52 ha UB = 52,02 ha UBa (nouvelle zone) = 0,51 ha
La modification du zonage prévoit une réduction de la zone N de l'ordre de 0,54 ha au profit de la zone UB (0,3 ha dédié au projet) et de la zone UBa (0,24 ha dédié au cimetière)	

## Règlement

<i>Avant modification</i>	<i>Après modification</i>
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Cette zone correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.</p> <p><b>La zone UB comprend :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un secteur UBa, réservé aux équipements collectifs, notamment sports, loisirs, culture...</li> <li>• des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...</li> <li>○ les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité</li> <li>○ éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Cette zone correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.</p> <p><b>La zone UB comprend :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un secteur UBa, réservé aux équipements collectifs, notamment sports, loisirs, culture, <b>cimetière</b>...</li> <li>• des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...</li> <li>○ les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité</li> <li>○ éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>1.1. Les constructions et installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts, de décharge et agricoles et les extensions des constructions existantes précitées.</p> <p>1.2. Les terrains de camping et de caravanage</p> <p>1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs</p> <p>1.4. Les parcs d'attraction</p> <p>1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage</p> <p>1.6. Les garages collectifs de caravanes et de camping-cars</p> <p>1.7. Les carrières</p> <p>1.8. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage</p> <p>1.9. Toute occupation et utilisation du sol autre que les équipements collectifs, notamment sports, loisirs, culture... en secteur UBa.</p> <p>1.10. Les constructions comportant une cave et/ou un sous-sol</p>	<p><b>Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>1.1. Les constructions et installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts, de décharge et agricoles et les extensions des constructions existantes précitées.</p> <p>1.2. Les terrains de camping et de caravanage</p> <p>1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs</p> <p>1.4. Les parcs d'attraction</p> <p>1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage</p> <p>1.6. Les garages collectifs de caravanes et de camping-cars</p> <p>1.7. Les carrières</p> <p>1.8. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage</p> <p>1.9. Toute occupation et utilisation du sol autre que les équipements collectifs, notamment sports, loisirs, culture, <b>cimetière</b>... en secteur UBa.</p> <p>1.10. Les constructions comportant une cave et/ou un sous-sol</p>
<b>Page 15</b>	<b>Page 15</b>
<p><b>Article UB 12 - Stationnement</b></p> <p>La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (garage compris).</p>	<p><b>Article UB 12 - Stationnement</b></p> <p>La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (garage compris).</p>

<p>Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.</p>	<p><b>Les espaces de stationnement non couvert par un dispositif de production solaire ou par un carport devront être perméables (exception faite pour places dédiées aux PMR).</b>          Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.</p>
<p><b>Page 21-22</b></p>	<p><b>Page 21-22</b></p>
<p><b>Il est important de noter que le projet prévoit également la plantation d'arbres à proximité des stationnement (3 arbres seront créés pour les 12 places de stationnement)</b></p>	
<p>La modification apportée au règlement dans le cadre de la présente déclaration de projet vise à répondre au projet d'implantation de l'habitat développé par la société Ages et Vies. La zone UB correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs. Les principales rectifications permettent d'éviter une imperméabilisation du sol trop importante.</p>	