

1. RESUME NON TECHNIQUE

Contexte de l'évaluation environnementale

La commune de Jouy-Le-Potier souhaite proposer à ses habitants un parcours résidentiel le plus large possible. En effet, les derniers chiffres issus du recensement témoignent de la croissance constante des 75 ans et plus alors que les petits logements ne représentent que 2,3% du parc total de la commune en 2020. Il devient de plus en plus compliqué de loger les personnes âgées sur la commune et ces publics n'ont d'autre choix que de déménager vers des villes proposant ce type de service, les éloignant ainsi de leurs proches.

Le projet développé par la société Ages et Vies permet la mise en place d'habitats inclusifs. Cette nouvelle forme d'hébergement, alternative à l'EHPAD, propose une solution stable pour les personnes âgées en perte d'autonomie qui ne peuvent plus rester seules, mais qui souhaitent rester dans leur commune.

Le projet étudié propose la création de colocations conçues pour 8 personnes âgées, leur permettant de vivre le plus normalement possible, 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.

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.

La parcelle ciblée pour l'implantation du projet est située en zone « N » dite naturelle du Plan Local de l'urbanisme. Il convient donc de changer le zonage du règlement graphique de cette parcelle en la rattachant au zonage adjacent « UB » destiné à l'accueil de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs. Le changement de zone représente 0,54 ha environ. A ce titre, l'autorité compétente a décidé de mener une procédure de déclaration de projet. Le site du projet étant localisé en zone Natura 2000, la procédure est soumise d'office à une évaluation environnementale.

Localisation du projet



Source : Ages et vie

Caractéristiques du projet

Emprise et implantation

Les bâtiments de la résidence auront une superficie d'environ 1500 m². Des espaces extérieurs aménagés ainsi que des espaces de stationnement perméables pour les visiteurs et le personnel seront également prévus dans l'aménagement du site.

Forme architecturale et traitement extérieur

La résidence aura une hauteur en R+1.

Accès

L'entrée principale du terrain s'effectuera depuis la route département D15.

Une aire de stationnement sera créée. Le parking sera dimensionné en cohérence avec les besoins de l'établissement et aménagé avec des revêtements perméables (excepté les places dédiées aux PMA et PMR).

Gestion des eaux pluviales et du risque inondation

Les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

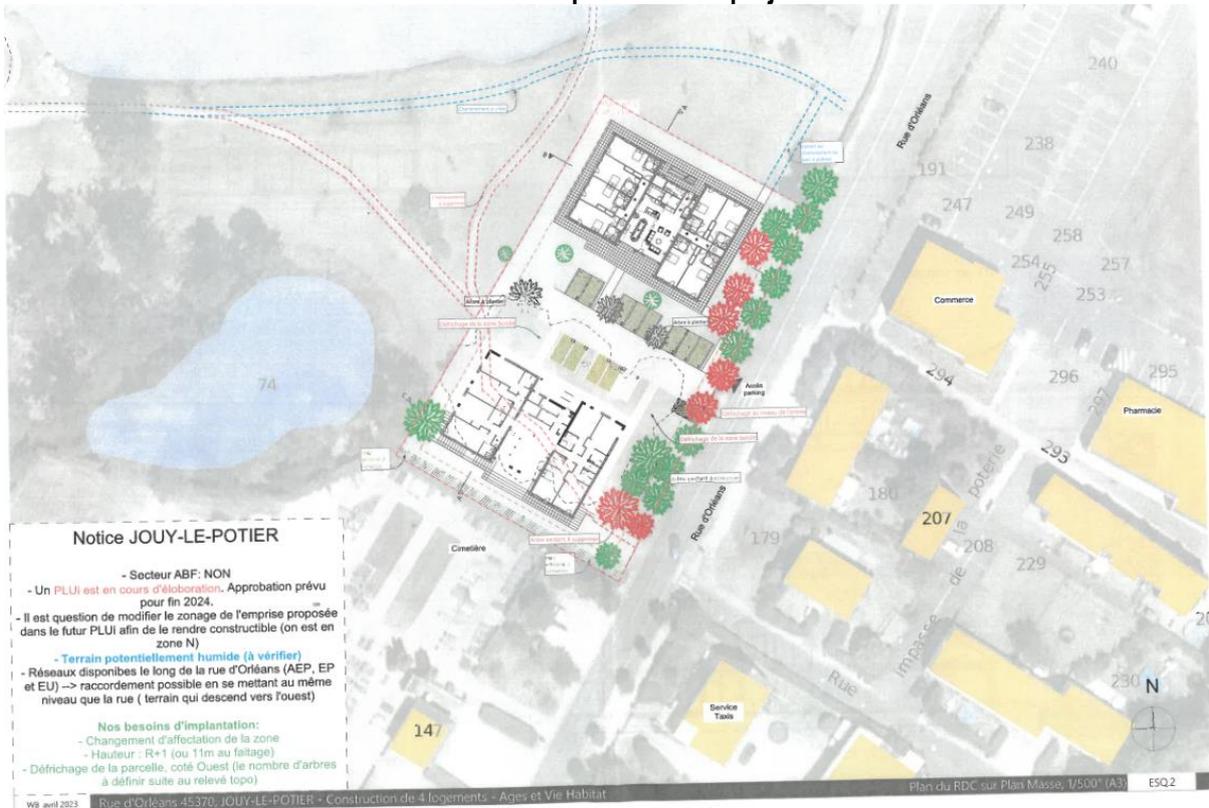
Espaces libres

Il est exigé à minima 20% d'espaces de pleine terre au sein du projet.

Usage et fréquentation

Le bâtiment sera destiné à accueillir du public, du personnel et des résidents.

Schéma d'implantation du projet



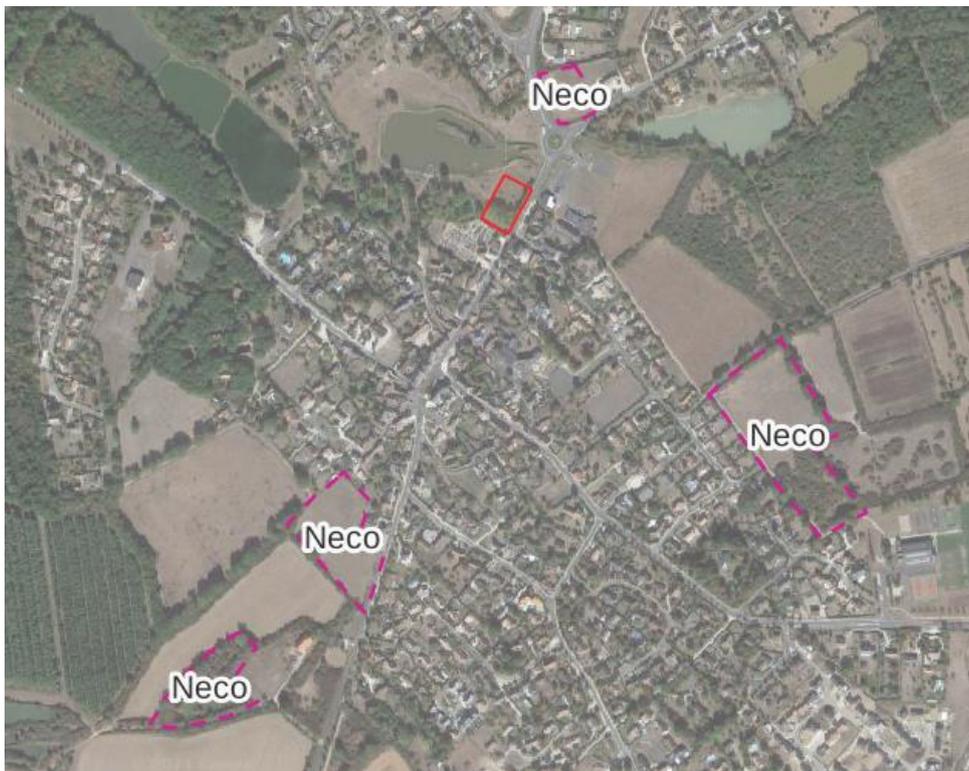
Articulation du projet

PLU de Jouy-le-Potier

La zone de projet se situe à proximité immédiate du centre bourg et de sa périphérie classé UB et UA au règlement graphique. Par soucis de cohérence, la parcelle adjacente, le cimetière municipal, sera reclassé en UBa (zonage dédié aux équipements).

Concernant les thématiques environnementales, le projet doit être en accord avec la préservation du patrimoine naturel, des espaces agricoles, et du paysage. L'objectif n°5 du PADD précise : « 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. » La procédure n'a pas d'influence sur le zonage NECO du PLU.

Carte de localisation des zones NECO à proximité du site :



Autres plans et programmes

Par rapport au PCAET (l'énergie et la transition écologique), le projet devra montrer comment il compte limiter les consommations énergétiques (sobriété dans le chauffage, la climatisation, les transports, ...) et inciter la production d'énergie renouvelable.

Concernant le plan de déplacement, le projet devra montrer comment il compte encourager les transports en commun, les mobilités douces (piétons, vélo), optimiser les déplacements des personnes et des biens et prévoir la recharge de véhicules électriques.

Sur d'autres thématiques, le projet devra prendre en compte

- La limitation des déchets à la source, le tri, le recyclage in situ des déchets verts
- les actions pour garantir les économies d'eau potable, d'eau d'arrosage des espaces extérieurs, la protection des ressources en eaux vis-à-vis de la pollution par tout produit chimique, par les hydrocarbures

(aire de stationnement, engins de chantier, ...), le bon traitement des eaux usées dans un système d'épuration approprié, la récupération des eaux de pluie, la collecte et le traitement des eaux pluviales en cas de besoin, ...

- Le respect des ambiances sonores
- La prévention et la lutte contre les risques feux de forêts.

Justification du choix du site et prévision d'accueil de l'habitat

La commune n'a pas de foncier plus adapté que celui proposé dans le cadre du projet. En effet, le terrain est situé à proximité immédiate du centre bourg et à moins de 100 mètres de nombreux services. L'espace vert à proximité offre un cadre de vie qualitatif.

Il est important de rappeler que le parc de logement est particulièrement tendu avec très peu de petits logements (2,3% du parc total) et peu de logements vacants mobilisables.

Lors de l'élaboration du PLU de 2011, **29,5 hectares** ont été ciblés afin d'accueillir de nouvelles constructions. Les zones A et N étant protégées d'un développement de ce type de constructions.

Le tableau ci-dessous fait état de la consommation des espaces en fonction des différentes zones à urbaniser. Il souligne que **les zones de projet en secteur AU qui ont connu une urbanisation complète ou partielle** correspondent aux secteurs les plus **insérés au tissu urbain** existant. Beaucoup de zones AU sont actuellement bloquées à cause de la rétention foncière.

Zones	Vocation principale	Surfaces (en ha)	Surface consommée		Surface restante	
			en ha	en %	en ha	en %
AU (est)	Habitat	4,3	4,3	100%	0,0	0%
AU (ouest)	Habitat	2,6	2,6	100%	0,0	0%
AUa	Équipement	3,8	0	0%	3,8	100%
AUb	Habitat	4,9	2,5	51%	2,4	49%
AUd	Habitat	8,9	0	0%	8,9	100%
AUId	Économie	5,0	0	0%	5,0	100%
TOTAL		29,5	9,4	32%	20,1	68%

Diagnostic du PLUi CCPS – document de travail

Actuellement en cours d'élaboration, le PLUi de la Communauté de Communes des Portes de Sologne permettra d'harmoniser ces objectifs. Le PADD, dans sa version de travail, propose d'inscrire un objectif de 27% de production de logement neufs sur les communes de l'armature « pôles de proximité » (Jouy-le-Potier, Ligny-le-Ribault et Ménestreau-en-Villette) entre 2020 et 2034.

Consommation foncière observée entre 2010 et 2020 en extension urbaine (analyse par photos aériennes des surfaces urbanisées à l'extérieur du tissu urbain)		Consommation maximale envisagée en extension urbaine par le PLU entre 2020 et 2034	
Total ha	Moyenne annuelle ha/an	Total en ha	Moyenne annuelle ha/an
60,0 ha	6,00 ha/an	63 à 75 ha	4.5ha/an à 5.4 ha/an

Objectifs inscrit au PADD du PLUi CCPS – document de travail

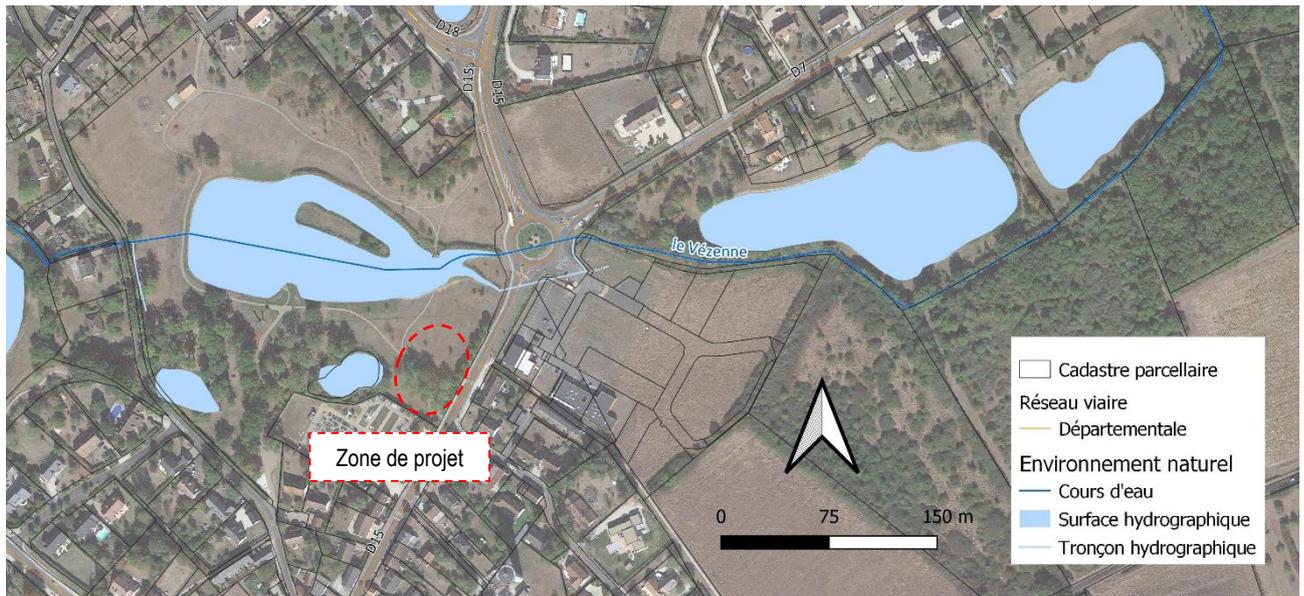
Etat initial de l'environnement

Topographie et Géologie

La topographie du site du projet est plane, s'élevant à environ 117 mètres. Il convient de prêter attention au risque de dilatation ou de rétraction des argiles sous l'effet de la sécheresse ou au contraire suite à d'importantes précipitations.

Réseau Hydrographique

Le projet est à proximité du Vézenne et de l'étang des Champs Bretons, tous deux situés au nord du site. La gestion des eaux pluviales, des eaux usées et l'approvisionnement en eau potable sur le site doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'optimiser l'utilisation de la ressource en eau.



Réseau hydrographique à proximité du projet / Source: BD TOPO 2023, ESRI Topographic ; Traitement : Altereo

Climat et énergie

La ville de Jouy-le-Potier bénéficie d'un climat tempéré. Dans une perspective de lutte contre le changement climatique le projet pourra intégrer des installations photovoltaïques.

Contexte écologique

En matière de protection réglementaire

Le site est concerné par une zone Natura 2000 ZSC SOLOGNE. Son identifiant est le n° FR2402001 et elle couvre une superficie totale de 346 184 hectares répartis 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.

En matière de données d'inventaires

Le projet n'est pas compris dans le périmètre d'inventaire de 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.

En matière de continuités écologiques

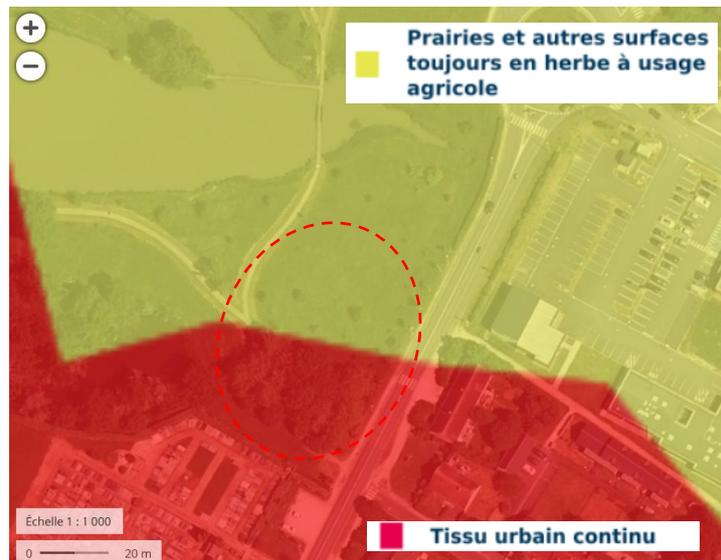
Jouy-le-Potier possède à l'extrémité sud de son territoire, un réservoir de biodiversité à préserver inscrit au SCOT Pays Sologne Val Sud, représenté par le massif de la Ferté-Saint-Aubain. De même, un réseau écologique de mares et d'étangs composant la trame bleue se situe sur son territoire, et doit être également préservé. A ce titre les espaces prioritaires à préserver ont été inscrits au zonage du PLU. Il est à noter qu'aucune zone humide effective n'est inscrite sur le secteur de projet (source site : <https://sig.reseau-zones-humides.org>).

Socio-économie

La population de Jouy-le-Potier s'élevait à 1 592 habitants en 2021 (INSEE, géographie au 01/01/2024). Suite à une hausse importante entre 1968 et 1990, puis une stabilité, elle connaît une nouvelle hausse depuis 2018. La population de Jouy-le-Potier est plutôt jeune avec environ 34% de personnes de moins de 29 ans. Ce chiffre est nuancé au regard de l'augmentation progressive de la part des personnes de plus de 75 ans dans la population est en croissance depuis 2009, atteignant 6% en 2020. A l'avenir, cette progression doit être considérée comme un enjeu vis-à-vis du parcours de vie et du logement.

Occupation du sol

Le territoire de Jouy-le-Potier est majoritairement composé de forêt et est très étendu. Son urbanisation se concentre autour du centre bourg et la commune présente peu de mitage des espaces naturels et agricoles. Le site de projet, quant à lui, est situé entre une zone de prairie et le tissu urbain.

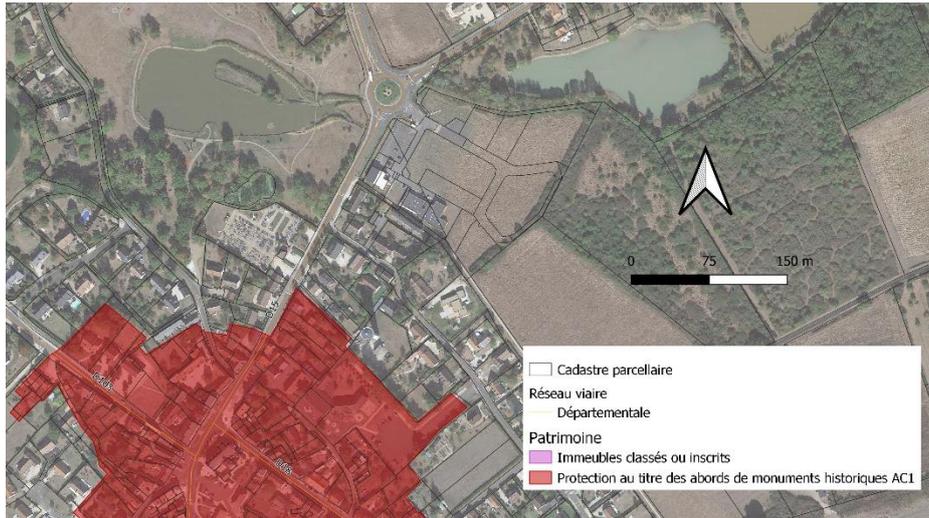


Occupation des sols à proximité du projet / Source : Géoportail et Corine Land Cover 2018

Paysage

Le paysage de Jouy-le-Potier peut être caractérisé au sein de deux entités paysagères la Sologne boisée et la Sologne agricole. Il est possible de recenser sur le territoire communal plus d'une cinquantaine d'étangs. Cette présence s'explique par la pauvreté des sols et la nécessité absolue de drainage. Pièces centrales du système d'irrigation et de la maîtrise de l'eau, ils étaient rentabilisés grâce à l'élevage de poisson.

Patrimoine



Le projet est dehors de tout périmètre relatif à la préservation et conservation du patrimoine bâti.

Risques

La commune de Jouy-le-Potier n'est pas couverte par un PPRi. Les risques d'inondation sont modérés, générés principalement par la potentielle remontée des nappes ou par la présence de cours d'eau importants comme le Cosson.

La commune est concernée par des mouvements de terrains au nord-ouest de son territoire, le site du projet est classé en aléas moyen concernant le retrait et le gonflement des agriles.

Aucune ICPE n'est recensée sur le territoire communal, le site du projet est concerné par un périmètre du Plan Particulier d'Intervention en raison de la présence de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan.

Qualité de l'aire

Le Centre-Val de Loire a connu un épisode de concentration particulièrement élevée d'ozone (O₃) durant les mois d'été 2023. Néanmoins, la commune de Jouy-le-potier ne dispose pas d'étude récente permettant de disposer de données actualisées sur ce sujet.

Bruit

La commune de Jouy-le-Potier est concernée par l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009 qui concerne la voie A71 classée catégorie 2.

Scénarios au fil de l'eau et enjeux

		Tendances au fil de l'eau, en l'absence du projet	
Environnement physique	Topographie	Pas d'évolution	=
	Réseau hydrographique	Pas d'évolution	=
	Géologie	Pas d'évolution	=

	Climatologie	En raison du changement climatique le climat océanique pourrait être perturbé par une augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes (forte pluie, sécheresse, canicule...).	-
Environnement naturel	Contexte écologique	Les espaces de trame verte et bleue sont protégés grâce à une identification à l'échelle régionale et à l'échelle du SCoT qui a pu être traduite règlementairement par des classements spécifiques au sein du PLU.	=
	Espaces agro-naturels	La législation en vigueur tend à minimiser au plus l'artificialisation des espaces agricoles et naturels du territoire. Bien qu'elle ait été encadrée par le PLU, l'artificialisation des sols de Jouy-le-Potier a été importante ces dix dernières années. Cette consommation a principalement été réalisée pour de l'habitat.	-
	Protections environnementales	Pas d'évolution	=
	Inondation	Pas de PPRi couvrant le territoire. Le changement climatique pourrait aggraver les phénomènes de crues du Cosson.	-
Risques et nuisances	Mouvements de terrain	Pas de PPRi couvrant le territoire. Peu de changement sur cette composante.	=
	Feu de forêt	En raison du changement climatique et de l'augmentation des sécheresses et de la température, le risque de feux de forêts pourrait être amené à s'accroître.	-
	Technologique	Les usines de polluants atmosphériques continueront leur activité à proximité du territoire.	=
	Nuisances	Pas d'évolution	=
	Qualité de l'air	Pas d'évolution	=
	Démographie	La population de la commune connaît une forte croissance. Face à sa position attractive, située à proximité d'Orléans, tout laisse à présager que la commune va, sur le long terme, gagner des habitants.	-
Contexte socio-économique et milieu humain	Agriculture et occupation du sol	L'agriculture est de plus en plus délaissée sur le territoire au profit de l'urbanisation.	-
	Réseau routier et mobilités	La dernière version du diagnostic du PLU dans lequel Jouy-le-Potier s'insère fait état d'une volonté de renforcer le pôle gare de Ferté-Saint-Aubin, de développer les cheminements doux pour une utilisation quotidienne et d'améliorer le réseau de transport en commun interne de la Communauté de Communes, en lien avec la métropole d'Orléans. Cela permettra de réduire le trafic des axes principaux et secondaires, notamment le RD2020 et l'A71.	+
	Réseaux urbains	Les réseaux actuels d'acheminement en eau potable sont en mesure de répondre à la demande actuelle. La démographie du territoire est stable.	=
	Paysages et patrimoine	Paysage composé d'une importante couverture forestière et de prairies agricoles. Aucun changement.	=

Impacts et mesures

Des tableaux présentent pour chaque thématique et enjeux les impacts puis les mesures à prendre dans le cadre de la déclaration de projet puis les préconisations au niveau du projet.

Les différentes phases sont analysées (conceptions, travaux, exploitation).

La procédure de déclaration de projet a permis de réaliser, en complément de cette évaluation environnementale, une étude écologique et une analyse pédologique sur le site d'étude. Les résultats prouvent l'absence d'espèces ou d'habitats vulnérables. Les relevés pédologiques concluent l'absence de zone humide avérée sur site, bien que ce dernier soit proche de l'étang des Chants Bretons.

En matière d'impacts, on note une urbanisation qui entraînent une imperméabilisation au droit des bâtiments des voies d'accès et des aires de stationnement. Pour ce faire, sols et végétaux associés sont donc directement détruits ou modifiés sur cette emprise. Par ailleurs, les travaux entraînent des effets indirects potentiels tels que ruissellement, dérangement, poussières, bruits, pollutions des eaux et du sol, ...

Dans ce résumé seuls les éléments importants pour les mesures et les préconisations sont cités :

Pour le sol et l'eau

- Gestion des eaux pluviales en optimisant les surfaces imperméabilisées
- Adéquation du projet avec les ressources en eau potable
- Adéquation du projet avec les possibilités de bon traitement des eaux usées
- Réflexion sur le confort thermique extérieur et intérieur
- Conservation maximale du terrain naturel

Pour les milieux naturels

- Eviter d'intervenir autant que possible sur tout espace naturel (conservation des arbres le long de la parcelle)
- Respecter la période de travaux qui génère le moins de dérangement pour la faune présente sur le site
- Gérer de façon douce les espaces extérieurs par des fauches tardives, des élagages doux ...
- Concevoir des clôtures adaptées au contexte naturel du site

Pour l'environnement humain

- Prendre en compte les risques naturels tels que inondations, feu de forêt, gonflement des argiles, ...
- Lutter contre le changement climatique en prenant en compte la sobriété des usages (chauffage, climatisation, mobilités, ...)
- Anticiper le changement climatique par l'adaptation (lutte contre les îlots de chaleur, ...)
- Gérer les déchets de chantier et les déchets lors de l'occupation du site (tri, recyclage, déchets verts)
- Prévoir au possible la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques par exemple)
- Limiter les pollutions atmosphériques
- Préserver un caractère de naturalité sur le site en lien avec les milieux naturels environnants

Dispositif de suivi

Un certain nombre d'indicateurs simples doivent permettre de suivre les impacts et l'intérêt des mesures à terme sur le site dans le domaine du patrimoine naturel et paysager, de la gestion de l'eau, du climat et de l'énergie, ainsi que des déchets, des risques naturels et du cadre de vie.

Tout ce suivi peut être pris en charge par le porteur de projet moyennant chaque année de comptabiliser et de centraliser des données disponibles dans la gestion du site.

Méthodes de l'évaluation environnementale

La méthode utilisée a consisté à intégrer les préoccupations environnementales tout au long des différentes phases de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, selon une démarche itérative :

- Identification des grands enjeux environnementaux du territoire (État Initial) ;
- Évaluation des incidences susceptibles d'être produites par la mise en œuvre du zonage, suite à des inventaires de terrain faune/flore ;
- Proposition de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles de contribuer à développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, ou prendre en compte et maîtriser les incidences négatives ;
- Préparation des évaluations environnementales ultérieures en identifiant des indicateurs à suivre, afin de pouvoir apprécier les incidences environnementales effectives de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

L'évaluation des impacts prévisibles de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a porté sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial et a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et de définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs.

L'Évaluation Environnementale de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a donc bien pris en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement de la commune de Jouy-le-Potier tout au long de son déroulement, et ce aux différentes échelles concernées par la mise en œuvre du PLU.