



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

**NOTE DE PROJET**



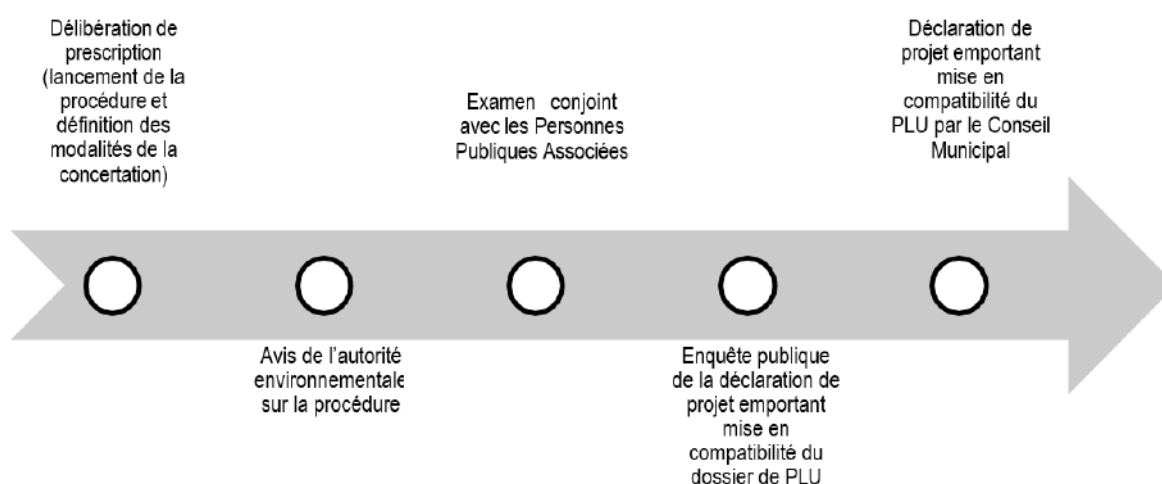
# Contexte réglementaire et déroulement de la procédure

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

La 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.



## Textes juridiques :

L.300-6, L.153-54, L. 103-2 et R.153-15 du code de l'urbanisme

# Le projet, l'habitat inclusif pour adapter notre territoire aux enjeux de demain

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 étudiant 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.

## **PROJET DE PROGRAMMATION**

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

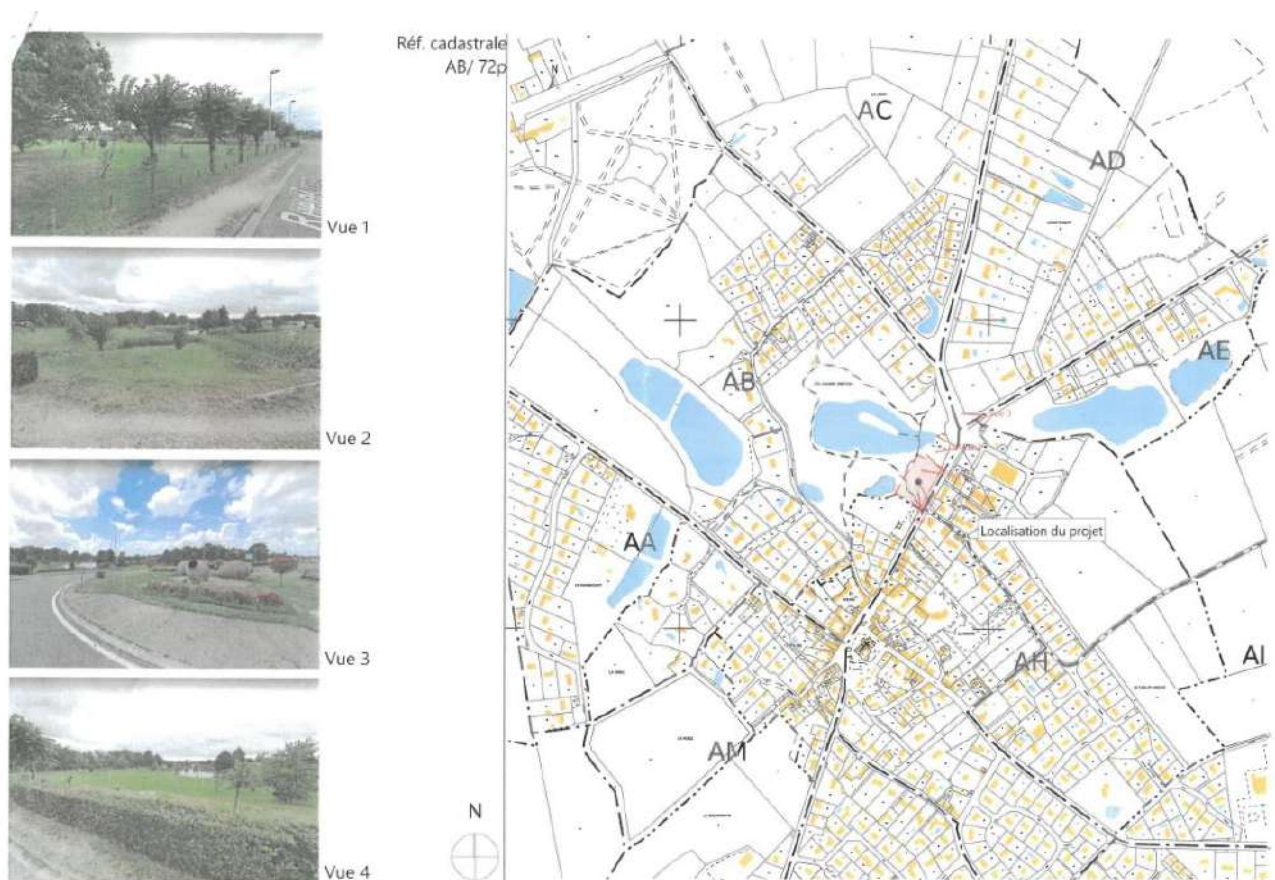
- **2 T9** en rez-de-chaussée dédiés à la colocation des personnes âgées (soit 2 colocations accueillant chacun 8 personnes âgées),
- **2 T4** à l'étage constituant les logements de fonction des auxiliaires de vie.

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.

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



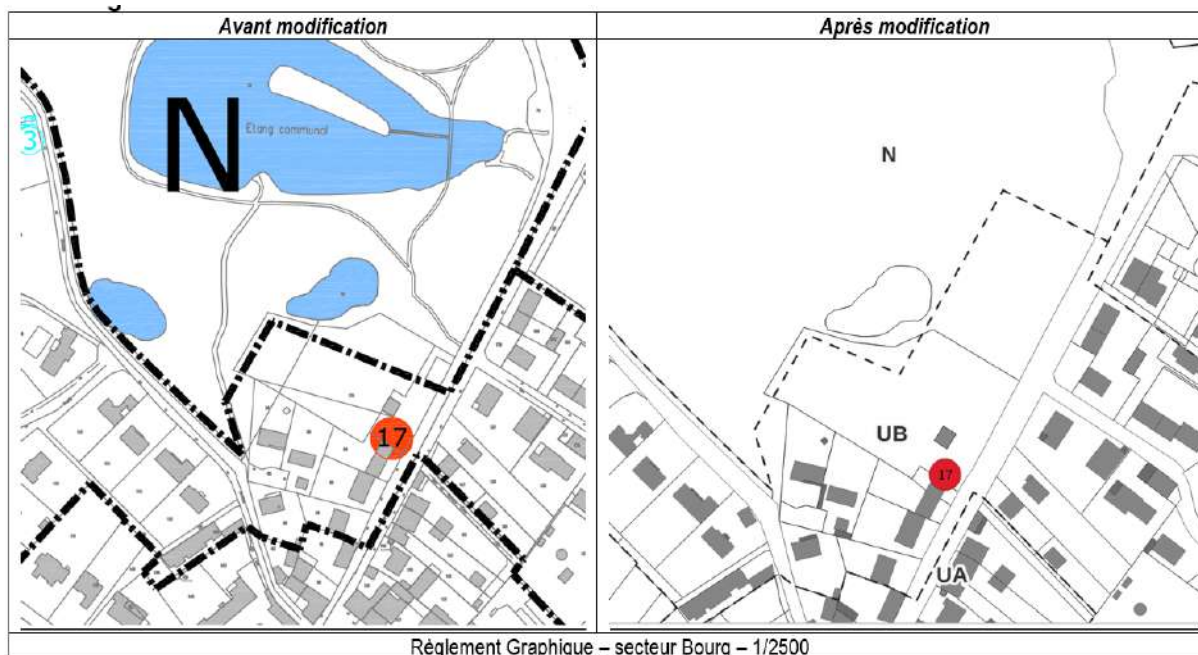
Source : Ages et vies

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).

# Adapter le Plan Local d'Urbanisme pour l'accueil du projet

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 0,59 ha environ.



Le règlement écrit de la zone UB sera modifié afin d'ajouter la mention suivante :

Avant modification	Après modification
<p><b>Article UB 12 - Stationnement</b>                      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.                      Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.                      Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (garage compris).                      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>Article UB 12 - Stationnement</b>                      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.                      Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.                      Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (garage compris).  <b>Les espaces de stationnement non couverts 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>
Page 21-22	Page 21-22

**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)**