



COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER
DEPARTEMENT DU LOIRET

Plan Local d'Urbanisme

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

Dossier d'enquête publique

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

PV de séance

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

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

Objet : Réunion d'examen conjoint

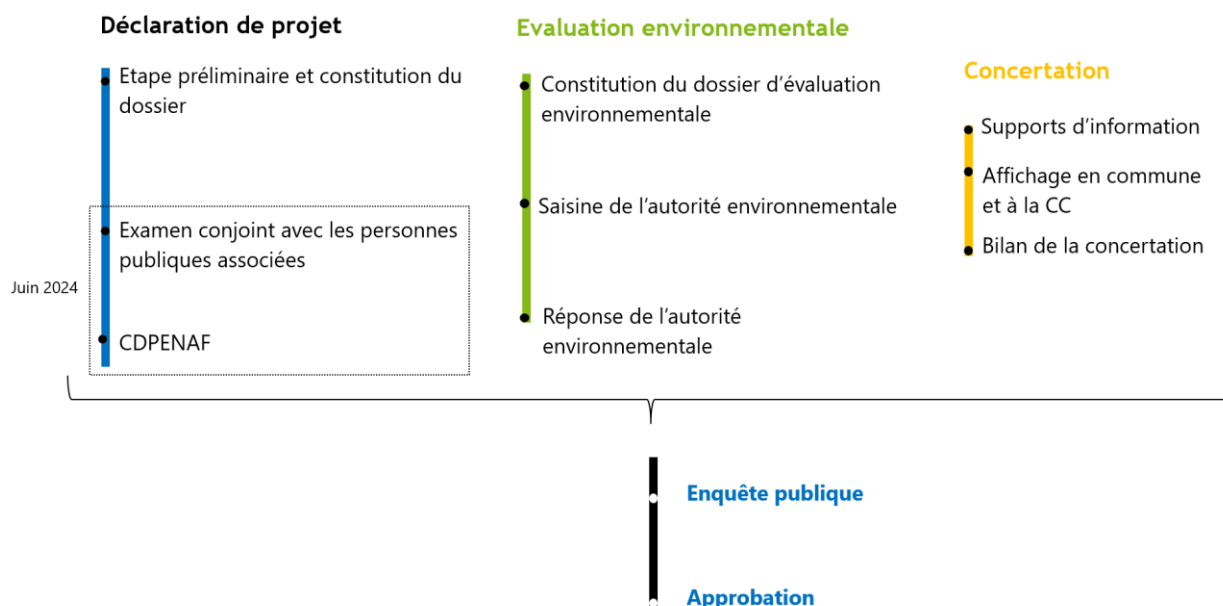
Date : 27/06/2024 - 10h

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

Personnes présentes

- **M. Jean-Paul ROCHE** – Président de la Communauté de communes des Portes de Sologne, Maire de la commune d'Ardon
- **M. Hervé NIEUVIARTS** - Vice-Président de la Communauté de communes des Portes de Sologne, Maire de la commune de Marcilly-en-Villette
- **M. Gilles Billiot** - Maire de la commune de Jouy le Potier
- **M. Thibaud Désiré** - Directeur de l'aménagement durable du territoire de la Communauté de communes des Portes de Sologne
- **Mme Marie-Laure Dupont** – DDT du Loiret - Service urbanisme, aménagement et développement du territoire
- **Mme Sylvie Bouchette** - Chargée d'études urbanisme – CCI du Loiret
- **Société « Ages et Vie »** - porteur de projet

Avancement dans la procédure



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

DDT - SUADT du Loiret

- La DDT du Loiret informe le porteur de projet que l'abattage d'arbre d'alignement doit faire l'objet d'une autorisation en préfecture en référence à l'article L350-3 du code de l'environnement. Cette autorisation doit être portée par le responsable de la voirie (commune / département) et des mesures de compensation seront à prévoir.
- La DDT du Loiret affirme sa position pour la création d'une OAP et/ou du classement de la zone en AU. Cette recommandation est faite notamment afin d'assurer la destination du projet (résidence sénior). La CCPS et la Mairie indiquent être favorable à cette recommandation, qui s'inscrit en cohérence avec le travail de PLUi en cours.
- La DDT du Loiret questionne la Mairie à propos de la zone AUB du PLU destinée à l'accueil d'une résidence sénior. La mairie indique que cette zone est abandonnée au PLUi.
- La DDT affirme sa position quant à l'impossibilité de reclasser le cimetière dans le cadre de cette procédure, considérant que le reclassement de ce foncier n'est pas directement lié avec le projet. La Mairie et la CCPS indique que cette régularisation pourra être intégrée au PLUi.
- La DDT questionne la CCPS sur le planning du PLUi et la justification du besoin d'accueillir une résidence sénior dans le cadre d'une DPMECDU. La CCPS indique être en train de travailler le PLUi suite à la territorialisation de la conso ENAF du SRADDET. Un arrêt du projet de PLUi est prévu d'ici fin d'année.
- La DDT du Loiret questionne la justification du projet au regard d'un projet similaire présenté dans une commune voisine. La société « Ages et Vie » précise que le besoin d'accueillir ce type d'équipement est présent dans chaque commune. Les communes visées sont celles qui présentent plus de 1 000 habitants, en présence de personnes âgées de plus de 80 ans. La société « Ages et Vie » précise également que ce type de projet rayonne à 12km du projet. Il est également précisé que le Département du Loiret doit se prononcer sur la pertinence du projet.
- La DDT du Loiret informe que le site de projet est considéré comme « secteur de pré-localisation de zone humide ». A ce jour, aucune étude vient confirmer la présence ou non d'une zone humide. Il est donc recommandé d'anticiper cette enjeux en faisant un passage écologique sur site dans le cadre de cette procédure. La CCPS et la Maire indiquent être favorable à cette recommandation.
- La DDT du Loiret alerte la Mairie sur les rapports de non-conformité qui concernent la station d'épuration. A ce jour, toutes les demandes d'urbanisme reçoivent un avis défavorable des services de l'Etat. Sans planning de travaux lié à la remise aux normes de la STEP, la DDT ne pourra pas donner d'avis favorable dans le cadre de cette procédure.

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

Chambre d'industrie et de commerce du Loiret

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

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

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

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

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

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

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

A disposition pour tout complément.

Cordialement,

Jean-Baptiste PEAUD

Responsable de l'Agence territoriale d'Orléans

Direction des infrastructures-Agence territoriale d'Orléans

Mobile : 06 25 27 28 37

Secrétariat : 02 38 25 70 00

Département du Loiret - 45945 Orléans

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



Confidentialité

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

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

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

N/Réf : LPGL738

Objet : projet valant mise en compatibilité du PLU

Orléans, le 03/06/2024

Monsieur le Président,

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

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

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

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

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

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

Le Directeur,



G. LEGROS

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

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers du Loiret
Séance du 27 juin 2024

**Avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
PLU de Jouy-Le-Potier**

Par courrier en date du 25 avril 2024, la communauté de communes des Portes de Sologne a sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Loiret sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy-le-Potier pour la construction d'une colocation pour séniors.

Cette saisine s'appuie sur une délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2023 portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.
Cette transmission a été faite en application des dispositions de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article R.123-2 2° du code de l'urbanisme.

Le site d'implantation envisagé est situé à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine et classé en zone N du PLU approuvé le 09/12/11. La collectivité souhaite reclasser un terrain d'une superficie de 0,3 ha du zonage N à un zonage UB. Il est prévu dans le cadre du projet la réalisation de stationnements perméables et la conservation de certains arbres présents sur le site.

Le projet comprend deux bâtiments intégrant deux T9 pour la colocation des personnes âgées et deux T4 pour les logements de fonction des auxiliaires de vie. Le projet vise à offrir des espaces de vie qualitatifs pour les personnes âgées dans un lieu de vie et maintenir la présence de seniors sur le territoire dans une perspective de mixité intergénérationnelle ayant pour objectif de proposer un parcours résidentiel complet.

AVIS DE LA CDPENAF SUR LE PROJET DE DPMECDU DU PLU :

La commission émet un avis favorable à cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU proposée.

P/La Préfète,

**La Présidente de séance,
La Directrice adjointe,**


Sandrine REVERCHON-SALLE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré

Mise en compatibilité

du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Potier (45)

dans le cadre d'un projet d'habitat inclusif

N°MRAe 2024-4727

PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 12 juillet 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Potier (45) dans le cadre du projet d'habitat inclusif.

Étaient présents et ont délibéré : Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Stéphane GATTO, Isabelle La JEUNESSE, Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La MRAe a été saisie par la communauté de communes des Portes de Sologne. Le dossier a été reçu complet le 16 mai 2024.

Cette saisine était conforme à l'article R.104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis a vocation à être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal a consulté par courriel du 1^{er} juillet 2024 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire.

Sur la base des travaux préparatoires de la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4727 en date du 12 juillet 2024

Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier (45)

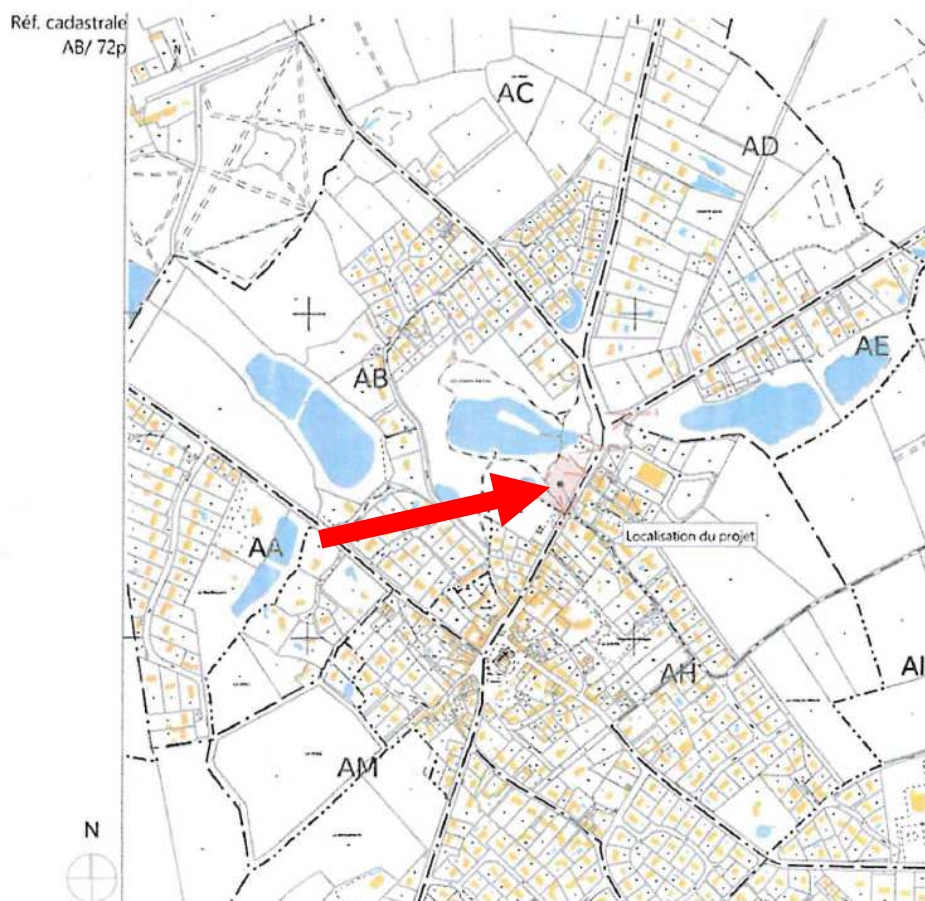
1 Présentation du contexte territorial et du projet

1.1 Contexte territorial

La commune de Jouy-le-Potier est située au sud-ouest du département du Loiret à environ 25 km d'Orléans et appartient à la communauté de communes des Portes de Sologne. Elle s'étend sur environ 50 km² et accueille une population de 1 567 habitants en 2021 (Insee). Le territoire de la commune est actuellement couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 novembre 2011. La communauté de communes des Portes de Sologne a par ailleurs lancé en octobre 2019 l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Le site Natura 2000, désigné au titre de la directive Habitats, « Sologne » couvre une grande partie du territoire de la commune (à l'exception d'un tiers nord). La commune est également en grande partie couverte par le périmètre du plan particulier d'intervention de 20 km de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan.

1.2 Projet de colocation pour séniors et choix de la procédure



Localisation du projet sur la commune de Jouy-le-Potier (source : Déclaration de projet, page 23)

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4727 en date du 12 juillet 2024

Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier (45)

Notice JOUY-LE-POTIER

- Secteur ABF: NON
- Un PLU est en cours d'élaboration. Approbation prévu pour fin 2024.
- Il est question de modifier le zonage de l'emprise proposée dans le futur PLU afin de la rendre constructible (on est en zone N)
- Terrain potentiellement humide (à vérifier)
- Réseaux disponibles le long de la rue d'Orléans (AEP, EP et EU) -> raccordement possible en se mettant au même niveau que la rue (terrain qui descend vers l'ouest)

Nos besoins d'implantation:

- Changement d'affectation de la zone
- Hauteur : R+1 (ou 11m au faîtage)
- Défichage de la parcelle côté Ouest (le nombre d'arbres à définir suite au relevé topo)

Rue d'Orléans 45370, JOUY-LE-POTIER • Construction de 4 logements • Aires et Vie Habitat

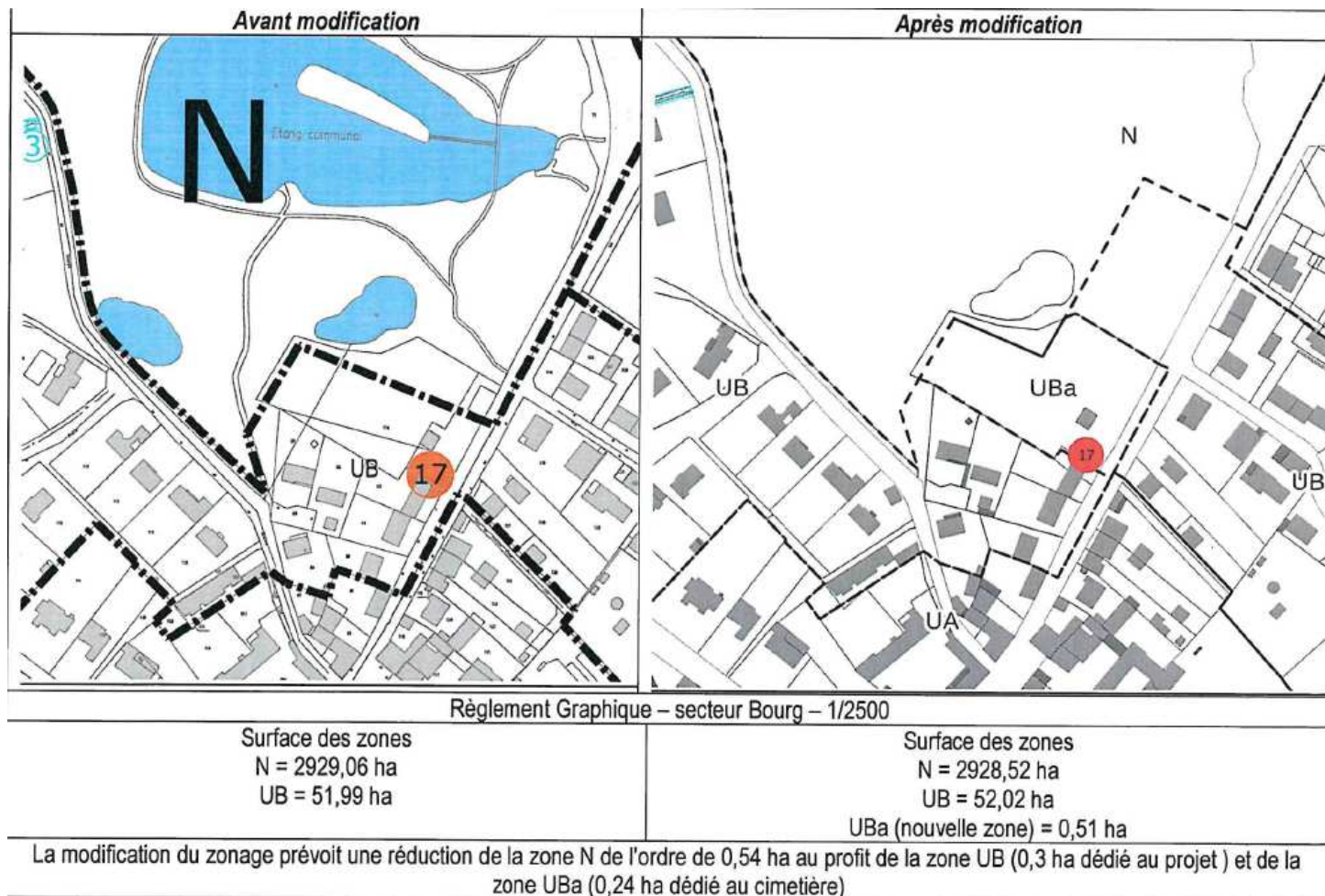
Plans du RDC sur Plans Masse: 1/500^e (A3) ESQ 2

Le projet est actuellement incompatible avec le PLU de Jouy-le-Potier car la parcelle AB72 est située en zone naturelle N dans laquelle les constructions, ouvrages et installations ne sont pas admis sauf exception.

Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier (45)

La mise en compatibilité du PLU consiste donc :

- à modifier le zonage du site du projet de zone N en zone UB sur environ 0.3 ha (destiné à l'accueil de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs), en continuité de la zone UB existante ;
- à adapter le règlement de la zone UB au projet ;
- à modifier, par souci de cohérence, le zonage de la parcelle adjacente, le cimetière municipal, de zones N et UB en zone UBa (zonage dédié aux équipements).



Modification de zonage prévue dans le projet de mise en compatibilité (source : déclaration de projet, page 30)

La mise en compatibilité affecte le site Natura 2000 « Sologne », elle est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme.

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4727 en date du 12 juillet 2024

Mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier (45)

2 Justification des choix opérés et prise en compte des enjeux environnementaux

2.1 Justification du projet

Les personnes de plus de 75 ans représentent 6,1% de la population communale (Insee, 2021), ce chiffre est inférieur à la moyenne nationale (9,6% en 2021) et à la moyenne régionale (11% en 2021), mais en hausse depuis 2009 (4,6%) sur la commune. Le parc de logement de la commune est tendu, avec peu de petits logements (2,3% du parc total), rarement adaptés aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, peu de logements vacants sont mobilisables. La commune souhaite ainsi la création de cette nouvelle forme d'hébergement pour permettre le maintien des personnes âgées en perte d'autonomie sur le territoire communal et proposer un parcours résidentiel « *le plus large possible* ».

Le dossier indique que « *la commune n'a pas de foncier plus adapté que celui proposé dans le cadre du projet* » (résumé non technique, page 4). Il justifie cela par la proximité immédiate du centre bourg et la proximité (moins de 100 m) de nombreux services, ainsi que l'espace vert offrant un cadre de vie qualitatif. Néanmoins, le dossier ne justifie pas le choix de localisation au regard d'autres enjeux environnementaux et ne propose pas de localisation alternative. Une partie « *1.2. Explication des choix retenus au regard de l'environnement* » est présente dans l'évaluation environnementale, mais est complètement vide.

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

2.2 Articulation avec les plans et programmes

La commune de Jouy-le-Potier est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Portes de Sologne, approuvé le 9 mars 2021, qui définit la commune comme « *pôle de proximité de l'espace rural* » dans son armature territoriale. D'après la prescription n°21 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, cette catégorie de commune a « *pour vocation première d'organiser au plus près des habitants des services de base, quotidiens. Ils organisent la proximité et contribuent au développement maîtrisé de l'espace rural* ».

Le SCoT prévoit une densité minimale de 12 logements par hectare. Concernant ce projet, quatre logements (dont deux de fonction) sont prévus pour 0.3 ha, ce qui respecte la prescription du SCoT. Par ailleurs, considérant le nombre d'habitants prévus par logements (huit pour les deux logements pour séniors) dans le projet, le projet permettra d'accueillir plus d'habitants que dans le cas d'une densité de 12 logements par hectare avec une taille de ménage correspondant à la moyenne de la commune (2,34 en 2021).

La consommation d'espace en extension induite par le projet devra être prise en compte dans le futur PLUi des Portes de Sologne pour respecter l'enveloppe foncière en extension prévue par le SCoT. Il en va de même pour la création de logement induite.

2.3 Analyse des principaux enjeux environnementaux

Biodiversité et zones humides

La commune de Jouy-le-Potier présente des enjeux écologiques importants. En effet, la commune est en très grande majorité couverte par le site Natura 2000 au titre de la directive Habitat « Sologne ». Elle est caractérisée par une majorité de milieux boisés, et l'omniprésence de milieux humides, notamment un grand nombre d'étangs, qui constituent des sites favorables notamment aux oiseaux inféodés aux milieux aquatiques. Le SCoT identifie sur le territoire de la commune un réseau écologique de mares et d'étangs composant la trame bleue qui doit être préservé. D'après le dossier, l'inventaire des espèces protégées du conservatoire botanique national du bassin parisien mentionne la présence de trois espèces protégées de flore sur la commune. La faune, en particulier l'avifaune serait assez riche sur le territoire de la commune (Balbuzard pêcheur, Bondrée apivore - déclaration de projet, page 13).

Le dossier indique que *« Le projet de par sa proximité immédiate avec la poche urbaine et son faible dimensionnement, n'a pas d'incidence notable sur le contexte écologique du territoire »* (évaluation environnementale, page 33). Il s'appuie également sur la base de données CORINE Land Cover 2018, pour indiquer que la partie boisée du site est aujourd'hui artificialisée (évaluation environnementale, page 34). Or, d'une part, l'inscription du site dans le site Natura 2000 « Sologne », la proximité avec l'« étang des champs bretons » et la richesse écologique observée sur la commune sont des indicateurs de potentiels enjeux écologiques sur le site. D'autre part, les données du Corine Land Cover ne reflètent pas précisément la réalité du site : en l'occurrence sur la carte, le plan d'eau n'est pas identifié et le parking est identifié en *« prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole »*.

Le dossier ne comporte aucun diagnostic écologique du site du projet permettant d'évaluer les enjeux écologiques du site. Il indique seulement que *« l'impact du projet sera à évaluer plus précisément en prévoyant le passage d'un écologue sur le site »* (étude d'impact, page 33). Le dossier indique une incidence finale du projet *« peu négative »* non justifiée, en l'absence de diagnostic écologique réel et de mesures ERC adaptées. Les seules mesures ERC présentées semblent en effet insuffisantes, voire non pertinentes (stationnements perméables et respect de la norme RE2020).

Enfin, aucun diagnostic de zone humide n'a par ailleurs été effectué sur le site, pourtant situé en zone à probabilité de zones humides, à proximité d'un cours d'eau et d'un étang.

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

Énergie

Le dossier indique que *« la mise en place de dispositifs de production solaire et/ou de système de chauffage issus des énergies renouvelables sera étudié en phase projet »* (étude d'impact, page 33). Il fait également référence au respect de la réglementation RE2020 (réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve).

Le règlement de la zone UB du PLU permet l'intégration de panneaux solaires aux constructions. S'agissant d'une nouvelle construction, le projet peut plus facilement présenter des mesures concernant l'énergie. Aucun bilan énergétique du projet (consommation des installations, transports associés au fonctionnement, etc.) n'est par ailleurs présenté.

Risque naturels

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque inondation (PPRI), mais le site est concerné par des risques liés aux remontées de nappe (fiabilité moyenne). Le projet est également à proximité du Vézenne et de l'étang des Champs Bretons, situés au nord du site. Le dossier indique que *« considérant la proximité du site avec cet étang, il peut être sujet d'inondation par débordement en cas de fortes pluies »* (évaluation environnementale, page 35). Le dossier n'évalue pas l'étendue potentielle du débordement de l'étang et ses impacts sur les constructions. Il est ainsi difficile de savoir si les mesures de réduction prévues (pourcentage de plein terre minimal, stationnements perméables et espaces verts) sont suffisantes. Le dossier n'indique pas comment le risque de remontée de nappe et de débordement de l'étang sont pris en compte dans les constructions.

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

3 Conclusion

L'objectif de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Jouy-le-Potier est de permettre la réalisation d'un projet d'habitat inclusif sur une parcelle d'environ 0,3 ha en continuité du bourg, à proximité d'un étang et au sein du site Natura 2000 « Sologne ». Le dossier ne justifie pas suffisamment du choix du site d'implantation du projet. Le dossier souffre de certaines lacunes, en particulier concernant la biodiversité, les zones humides et les risques naturels. Le projet aurait par ailleurs pu être encadré par une OAP.

Trois recommandations figurent dans cet avis.