

PRÉAMBULE

1.1. Contexte général

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sully-sur-Loire (45), approuvé le 21 décembre 2017, a établi une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la Pillardière, situé entre la route d'Isdes (RD 59) au sud-est, la rue Molière au nord-ouest et les rues Pierre Corneille et des Sarcelles au nord (lieu-dit la Pillardière). Ce secteur est classé en zone AU voué à l'urbanisation à court terme, à vocation principal d'habitat. Ce PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées (approuvées le 18/07/2019 et 22/03/2021) et d'une révision allégée (approuvée le 14/06/2021).

C'est au sein de ce cadre que c'est positionné SNC Nexity Foncier Conseil pour la réalisation d'un lotissement.

Le projet de lotissement résidentiel des Châtaigniers à Sully-sur-Loire s'inscrit dans les objectifs figurant au PLU :

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU prescrit ainsi :
 - Une croissance démographique de +0,5 % par an (scénario volontariste), se traduisant un rythme constructif moyen de 25 logements par an (13 pour maintenir la population et 12 pour accueillir une population nouvelle),
 - Une plus grande diversité du parc pour mieux accompagner les parcours résidentiels des Sullylois (logements répondant aux besoins des seniors ou des jeunes ménages primo-accédants),
 - D'encourager des densités moyennes de 15 logements par hectare dans les nouveaux espaces à urbaniser tout en privilégiant l'aménagement de 30 % d'espaces publics ou privés (modérer la consommation d'espace),
 - De concentrer les développements urbains résidentiels dans les espaces situés au sud de la ville et en greffe sur la lisière urbaine existante.
- L'OAP « zones d'habitat » fixe pour objectifs de marquer qualitativement le 2^e séquence de l'entrée de ville, de créer des quartiers intégrés à leur environnement naturel (en s'appuyant autant que possible sur des éléments naturels préexistants pour l'intégration paysagère des constructions), de préserver les vues sur le clocher de l'église (et le centre ancien) depuis la route d'Isdes, d'assurer autant que possible des connexions fonctionnelles avec les quartiers voisins préexistants (désenclaver le lotissement existant au nord et le relier aux futurs quartiers), de créer un lieu de centralité (et de sociabilité de quartier/village) afin d'établir un lien urbain entre les sites de développement à court terme et long terme.

Le projet s'inscrit également dans les objectifs du SCoT du PETR Forêt Orléans Loire Sologne approuvé le 12 mars 2020 et qui prévoit la production 6 360 logements sur 20 ans (horizon 2040), dont 1 000 sur la Communauté de communes Val de Sully (10,3 % de ces logements devront relever du parc locatif social), dont une extension urbaine de 4,5 ha et 90 logements.

1.2. Contexte réglementaire

1.2.1. Urbanisme

Le site d'étude est compris en zone AU du PLU de Sully-sur-Loire approuvé dans sa dernière révision allégée le 14 juin 2021.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est actuellement en élaboration sur le Val de Sully, l'approbation est envisagée fin 2025. Lorsque celui-ci sera approuvé, il viendra se substituer aux PLU communaux jusqu'alors applicables, dont celui de Sully-sur-Loire.

Le site du projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « zones d'habitat ». Le document écrit du PLU de Sully-sur-Loire relatif aux OAP détaille l'aménagement dudit secteur et notamment concernant les enjeux à prendre en considération lors de l'aménagement, des principes d'aménagement et des éléments de programmation à respecter,

Le règlement écrit du PLU de Sully-sur-Loire vient quant à lui réglementer l'implantation du bâti, la hauteur des bâtiments, les adaptations des voies de circulation (mobilité), l'intégration paysagère (transition verte, préservation des vues par rapport aux habitations créées, clôtures), la mixité fonctionnelle et sociale, **la gestion des eaux pluviales**, stationnements et dessertes.

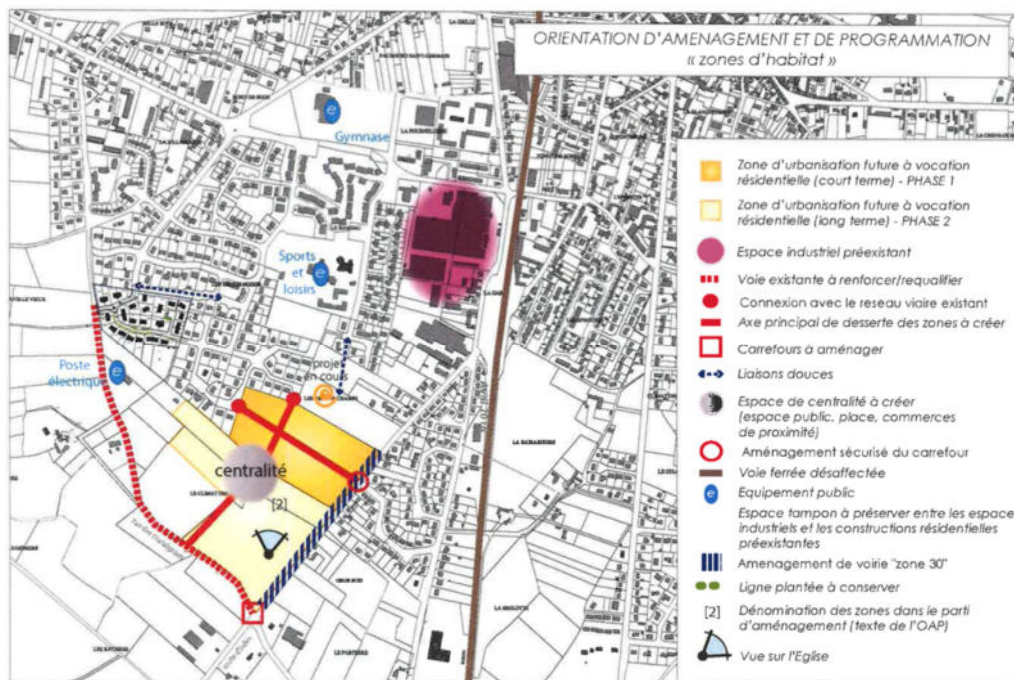


Figure 1 : Projection graphique des principes d'aménagement de l'OAP « zones d'habitat »

1.2.2. Autorisation environnementale

Le projet d'aménagement du Lotissement des Châtaigniers à Sully-sur-Loire est soumis aux rubriques suivantes de la nomenclature Loi sur l'eau prévue à l'article R.214-1 du Code de l'environnement :

Tableau 1 : Rubriques IOTA s'appliquant au projet

Rubrique	Nature de la rubrique	Caractéristiques du projet	Régime applicable du projet
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha : Autorisation 2° Supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha : Déclarati on	Surface de projet : 4,47 ha. Surface de bassin versant amont intercepté : 0ha Surface totale prise en compte : 4,47 ha	Déclaration
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha : Autorisation Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : Déclarati on	Superficie de zone humide, définie selon la réglementation en vigueur, au sein du site d'étude : 35 616 m ² Zone humide botanique : 0 m ² Zone humide pédologique : 35 616 m ² Zone humide évitée : 14 103 m ² Impact résiduel : 21 513 m²	Autorisation



Il ressort de ce qui précède que, considéré indépendamment, le projet de lotissement Route d'Isdes d'une superficie de 4,47 ha, est soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau en application de la rubrique 3.3.1.0 et soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 prévues par l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

Le présent dossier formalise la demande d'autorisation environnementale dont le contenu est énoncé aux termes de l'article R.181-13 du Code de l'environnement. Aussi, le présent dossier de demande d'autorisation environnementale comportera l'ensemble des éléments suivants :

- Lorsque le pétitionnaire est une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, son numéro de SIRET, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la demande ;
- La mention du lieu où le projet doit être réalisé ainsi qu'un plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000, ou, à défaut au 1/50 000, indiquant son emplacement ;
- Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit (Pièce n°3 du dossier) ;
- Une description de la nature et du volume de l'activité, l'installation, l'ouvrage ou les travaux envisagés, de ses modalités d'exécution et de fonctionnement, des procédés mis en œuvre, ainsi que l'indication de la ou des rubriques des nomenclatures dont le projet relève ;
- Soit, lorsque la demande se rapporte à un projet soumis à évaluation environnementale, l'étude d'impact réalisée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1, s'il y a lieu actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, soit, dans les autres cas, l'étude d'incidence environnementale prévue par l'article R. 181-14 ;

- Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5 ;
- Une note de présentation non technique.

La description des modalités de gestion des eaux pluviales est développée au paragraphe 4.1.5 page 26. Les mesures relatives à la séquence ERC pour les zones humides sont détaillées au paragraphe 5.5.



Le présent dossier de demande d'autorisation a été déposé de façon dématérialisée le 26/09/2025 sous le numéro B-250926-135150-561-002. Le 03/12/2025, le DDT du Loiret a émis une demande de complément auquel répond la présente version du document, en intégrant le programme d'investigations archéologiques de la DRAC et l'analyse de son incidence sur les zones humides évitées.

1.2.3. Evaluation environnementale

En application de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à cet article font l'objet d'une évaluation environnementale, soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement et en fonction des seuils et critères prévus.

Le Tableau 2 ci-après, rappelle les rubriques concernées par le projet de lotissement des Châtaigniers à Sully-sur-Loire.

Tableau 2 : Rubrique de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement applicable au projet

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen au cas par cas	Caractéristiques projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² ; b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ; c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ²	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² ; b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² .	Le projet prévoit l'aménagement d'un lotissement couvrant une emprise de 4,47 ha et une surface de plancher d'environ 9 990 m ² (pour environ 100 logements). NON SOUMIS



Les caractéristiques du projet sont en dessous des seuils requis pour les demandes d'examen au cas par cas. Le projet n'est donc pas soumis à évaluation environnementale.