



# POJET DE LOTISSEMENT DES CHÂTAIGNIERS SULLY-SUR-LOIRE (45)

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

## PRESENTATION NON TECHNIQUE

PIÈCE n°8

Art. R.181-13 du Code de l'Environnement

# PIÈCE N°8 : PRESENTATION NON TECHNIQUE

## 8.1. PROJET

---

Le projet correspond à l'aménagement d'un lotissement résidentiel sur un site porté par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone Habitat au titre du PLU de la commune de Sully-sur-Loire (45). La parcelle de projet s'étend sur 5 ha, dont 0,53 ha seront conservés hors du Permis d'Aménager déposée pour ce projet. La surface totale du lotissement prévu est donc de 4,47 ha. Il s'insère au sud de la commune en continuité de l'urbanisation résidentielle.

La parcelle est actuellement occupée par des terres agricoles. La surface de plancher proposée s'élève à 9 950 m<sup>2</sup>.

Le lotissement sera composé de 50 logements locatifs sociaux de formes urbaines variées (maisons individuelles groupées, petits collectifs ou intermédiaires) et de 50 logements au sein des ilots dont certains pourront accueillir des commerces et services de proximité. Il sera accessible depuis la route d'Isdes à l'est, la rue Pierre Corneille au Nord et l'impasse Molière à l'Ouest. Les ilots seront établis sur une moitié ouest, à proximité du bassin aérien de gestion des eaux pluviales. Au sud, un espace naturel sera conservé au titre des mesures relatives aux zones humides et constituera une prairie récréative et de sensibilisation à la biodiversité. Les lots individuels s'étaleront sur le 2/3 de la surface de projet et seront accessible via une voie en boucle depuis la route d'Isdes. 35 places de stationnement visiteurs viendront compléter les logements.

Les travaux s'effectueront en 2 tranches, la 1<sup>ère</sup> visant à la réalisation des lots individuels 1 à 25 et les deux ilots (zone nord du lotissement), la tranche 2 complétant le lotissement.



Figure 47 : Plan masse

## 8.2. CONTEXTE DU SITE DU PROJET

Le site de projet est situé au sud de la commune de Sully-sur-Loire, en prolongement de l'urbanisation existante, à 1 km au sud d'un méandre de la Loire.

Cette parcelle unique présente une topographie plate établie sur les alluvions de la Loire. La couche affleurante de sables et d'alluvions reposent sur une couche plus profonde d'argiles. Cette vallée alluviale constitue un aquifère dont la nappe d'eau souterraine est affleurante et présente des variations de niveau en lien direct avec le réseau hydrographique. Les données piézométriques alentours évoquent la proximité (entre 1 et 2m de profondeur) du toit de la nappe par rapport au site de projet.

Au titre du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, le site de projet est concerné par la masse d'eau superficielle FRGR00078 - La Loire depuis Gien jusqu'à Saint-Denis-en-Val, milieu récepteur possédant une grande capacité de dilution. La masse d'eau souterraine affleurante est la FRGG108 « Alluvions de la Loire moyenne avant Blois »

Les ruissellements générés par les pluies de faible intensité sont conservés à l'intérieur de l'emprise du site de projet du fait de la topographie. Pour les pluies plus intenses, les volumes ruisselés rejoignent le réseau communal au nord/nord-est.

Les tests de perméabilité réalisés sur le site concluent à une faible aptitude du sol à l'infiltration des eaux, cette dernière solution n'est donc pas retenue dans le choix des modalités de gestion des eaux pluviales.

Le projet est situé dans un secteur d'aléa moyen quant au risque de retrait/gonflement des argiles et à fort risque de remontées de nappes. Il n'est concerné ni par le risque sismique (sismicité très faible), ni par la présence de cavités souterraines/mouvements de terrain ou les feux de forêt. La commune de Sully-sur-Loire est concernée par la Plan de Prévention des Inondations Vals de Sully/Ouzouer/Dampierre mais l'emprise du projet n'est concernée par aucune zone d'aléa.

Le projet n'intercepte aucun site naturel sensible ou site Natura 2000. Il n'est pas non plus concerné par un périmètre de protection en lien avec les captages pour l'alimentation en eau potable.

Des investigations relatives aux zones humides ont été réalisées début 2023 sur les critères botaniques et pédologiques. Le diagnostic conclu à la présence d'une surface de 3,56 ha de zones humides réglementaires au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Les fonctionnalités de ces zones humides pédologiques sont faibles, ce qui leur confère un enjeu modéré.

## 8.3. INCIDENCES ET MESURES

Le projet est situé en dehors du plan de prévention des risques inondation du Val de Sully et il ne remet pas en cause les usages de l'eau recensés (eau potable, eaux usées, prélèvements, etc)

### 8.3.1. Mesures concernant la gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des surfaces liés à la mise en œuvre du projet génère une augmentation des débits de ruissellement à l'aval du projet et des contaminations potentielles du milieu aquatique récepteur. A ce titre, plusieurs mesures de gestion (MG) des eaux pluviales sont mises en place :

MG1 : Mise en place d'une collecte et d'une régulation des eaux pluviales assurant la réduction des débits de ruissellements à l'exutoire du projet vers milieu récepteur. Les eaux pluviales seront collectées au sein de noues et de canalisations aux bords des voies de circulation, et dirigées vers un unique bassin de rétention, dont le rejet sera régulé à 13,5 L/s et opéré dans le réseau communal, puis in-fine la Loire.

MG2 : Prise en compte de la qualité des eaux superficielles et souterraines par le dimensionnement suffisant du bassin de gestion des eaux pluviales et des noues et la mise en œuvre de dispositifs de protection de la nappe.

Le bassin de rétention assurera une décantation suffisante (80 %) des Matières en Suspension pour respecter le Bon Etat Ecologique du milieu récepteur final.

La mise en place d'un géotextile contaminant en fond d'ouvrages de gestion des eaux pluviales protège qualitativement la nappe alluviale, affleurante et soumise à des fluctuations de niveau pouvant atteindre le fond des ouvrages du projet.

Des dispositions constructives (léger talus en limite de projet) assureront la déconnexion hydraulique ses ruissellements générés en cas de pluies intenses et pouvant provenir des fonds de jardins attenants ou des parcelles agricoles alentours

MG3 : Adaptation des modalités de chantier et organisation d'un chantier. Cette mesure inclut la limitation/adaptation des emprises de travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier ou des installations de chantier. De plus, les modalités de circulation des engins de chantier sont adaptées, et des dispositifs de lutte contre l'érosion sont prévus.

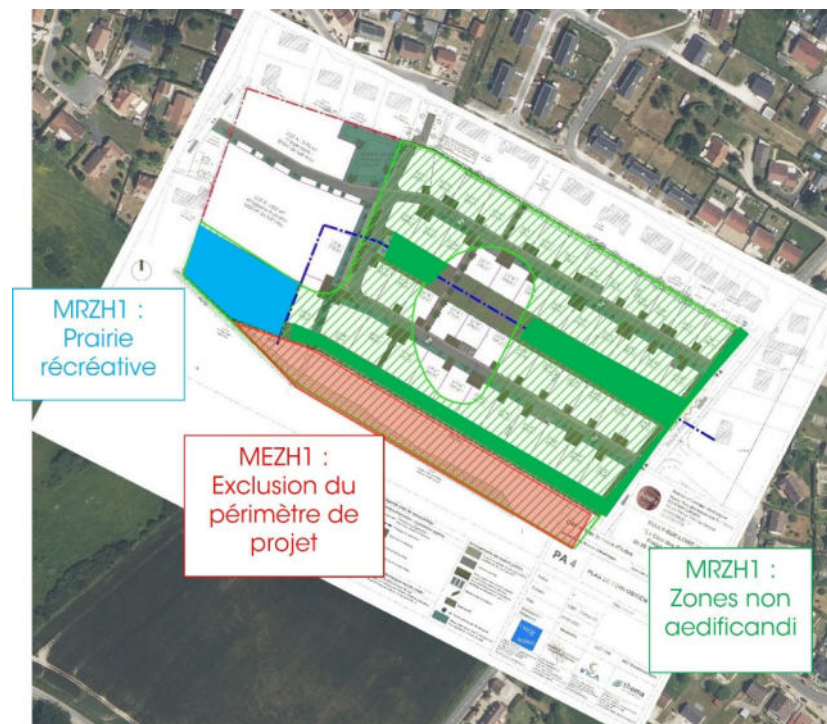
### 8.3.2. Mesures concernant les zones humides

Au regard de la présence de zones humides sur l'emprise du projet, **l'impact brut sur ce type de milieu est estimé à 3,56 ha.** La séquence Eviter Réduire Compenser a alors été mise en œuvre.

Après une phase de réflexion itérative, **quatre mesures d'Evitement/Réduction** ont permis de réduire l'impact brut:

- MEZH1 - Adaptation des emprises du projet pour éviter une partie des zones humides : une bande de 250 m de long pour 25 m de large, représentant une surface de 5 592 m<sup>2</sup> est exclue de périmètre projet
- MRZH 1 - Adaptation du plan parcellaire et du règlement : des zones interdites à la construction (Zones non aedificandi) ont été définies en priorité en prolongement de la zone humide évitée puis au niveau des arrières de lots et en frange de ces derniers (total de 5 853 m<sup>2</sup>). De plus une partie d'espaces verts à vocation écologique et récréative à été intégrée à l'ouest du site (2 642 m<sup>2</sup>).

Ces deux mesures sont illustrées ci-dessous :



Localisation des mesures d'évitement et de réduction relatives aux zones humides

- MRZH2 - Conservation du fonctionnement des zones humides en conservant la topographie actuelle de la zone ainsi que la végétation en place, assurant ainsi le maintien des ruissellements d'alimentation de la ZH.
- MRZH 3 - Gestion écologique des espaces verts et zone exclue du projet : durant la phase dite d'exploitation, l'entretien de la végétation au sein des zones humides évitées (MEZH1) et de la prairie récréative (MRZH1) se fera par pâturage ovin ou par fauche. Cette mesure intervient en complément de la mesure MCZH1.

Le programme de fouilles archéologiques a été défini en accord avec les services instructeurs de la présente demande d'autorisation afin de pouvoir les réaliser hors des zones humides évitées. Ces dernières ne seront pas impactées par les diagnostics de préservation du patrimoine.

Après prise en compte de ces mesures, **les impacts résiduels du projet sur les zones humides représentent une surface de 2,1 ha**. La mise en œuvre des **mesures compensatoires** suivantes permettent de se conformer au SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 en prévoyant la compensation à hauteur de 200 % de l'impact résiduel.

Les mesures compensatoires ont été définies dans le cadre d'une étude d'avant-projet réalisée par le bureau d'études LEGRAND, et en concertation avec le conseil départemental et la commune de Sully-sur-Loire (Annexe).

- MCZH1 : Restauration de la zone humide évitée MEZH1 et la prairie récréative MRZH1 (0,82 ha) consistant à la remise en prairie par une fauche et/ou broyage des ligneux présents, un labour de préparation et un ensemencement de type prairie fleurie humide. Cette mesure permet de compenser environ 2 500 m<sup>2</sup>.

Cette mesure de compensation est mise en œuvre au sein du site de projet. Trois autres mesures compensatoires sont définies ex-situ. Le site de compensation, défini en concertation avec les acteurs locaux, correspond au site communal des étangs du parc départemental situé à 1,5 km au nord-est du projet, sur le bassin versant voisin de la Sange. Ce choix a été motivé par sa proximité avec le projet et les problématiques écologiques de ce site (érosion importante des berges, comblement important, habitats de nidification des hérons mis en péril, fermeture des milieux ouverts). La localisation du site est illustrée ci-après.

## LOCALISATION DU SITE DE COMPENSATION

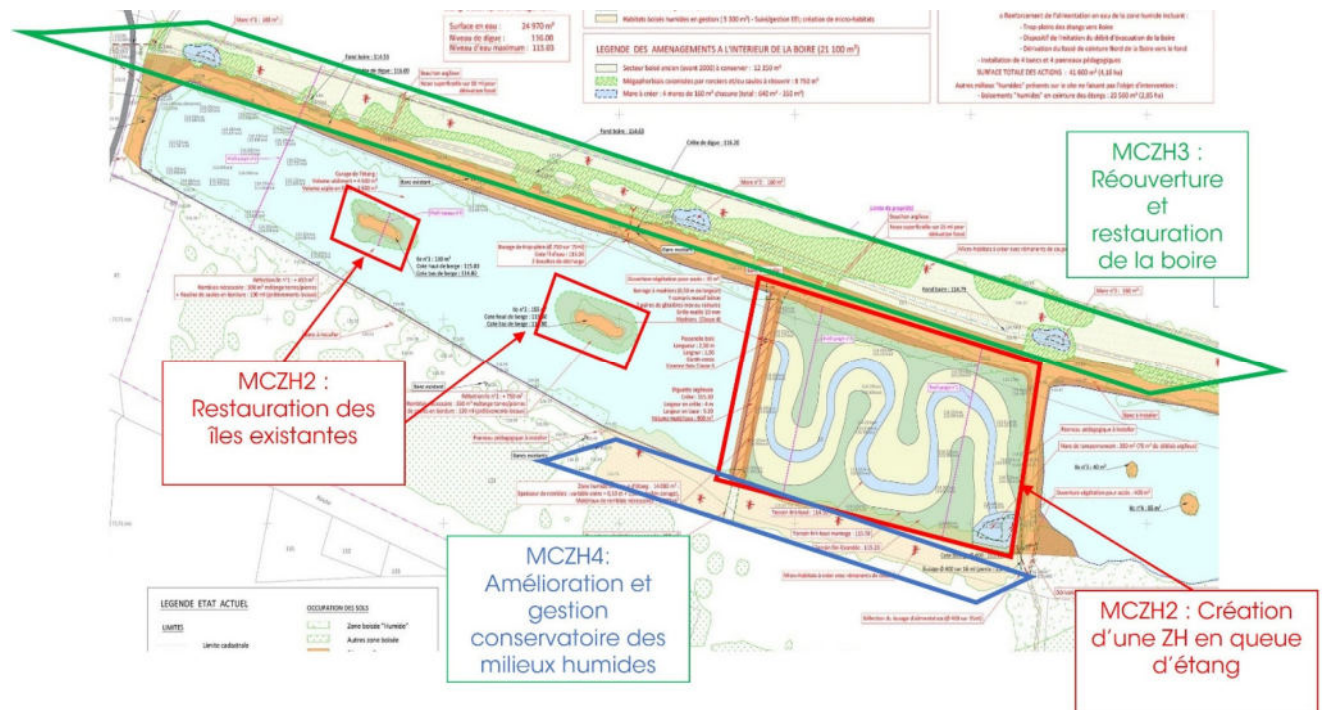


Localisation du site de compensation des impacts du projet sur les zones humides

Les mesures compensatoires ex-situ sont les suivantes :

- MCZH2 - Création et la restauration d'environ 4 ha de zones humide. Cette mesure consiste à remplacer une surface de plan d'eau en habitats humides : mare, roselières, îles et zone de queue d'étang (1,4 ha) et à restaurer les îles existantes par l'extension et la stabilisation des berges (0,12 ha).
- MCZH3 – Réouverture et restauration de la boire (bras mort de la Loire) par la suppression des ligneux ayant colonisé certaines zones, la création de 4 mares, la conservation d'habitats boisés historiques, et l'amélioration du gradient hydrique de cette boire. La mesure concerne 2,1 ha.
- MCZH4 – Amélioration et gestion conservatoire des milieux humides. Mise en place d'une gestion des habitats boisés « humides » présents directement au Sud-Est du grand étang, sur environ 5300 m<sup>2</sup>, ciblant les espèces exotiques envahissantes, ainsi que la création de micro-habitats avec les rémanents de coupes de chantier.

La localisation des mesures de compensation ex-situ sont illustrées dans la figure suivante.



Mesures de compensation ex-situ relatives aux zones humides

Une convention de mise à disposition a été signée entre le pétitionnaire et la commune de Sully-sur-Loire, propriétaire des terrains visés par les mesures de compensation.

Toutes ces mesures ERC sont complétées par des **mesures d'accompagnement** (communication/information du public sur les travaux) et de **mesures de suivi** (visites, relevés écologiques, etc).

### 8.3.3. Mesures relatives à la faune et la flore

S'agissant de la flore, aucune prescription particulière n'est à observer dans le cadre du projet. Néanmoins, une mesure d'adaptation du calendrier des travaux est établie (Mesure de réduction temporelle) pour les travaux de débroussaillage, de réalisation des travaux en tant que tels.