

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION EN VUE DE LA MISE EN ŒUVRE DE MESURES  
COMPENSATOIRES ECOLOGIQUES

**ENTRE**

La société FONCIER CONSEIL, société en nom collectif au capital social de 5100000 €, dont le siège social est situé au CS 70058 67 RUE ARAGO 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 732 014 964.

Elle-même représentée par **Monsieur Nelson FONSECA**, Directeur Agence, domicilié professionnellement 3 d rue Pierre-Gilles de Gennes 45000 ORLEANS.

Ci-après dénommée « Le Maître d'Ouvrage ».

**Et**

La commune de Sully-sur-Loire (45), représentée par son Maire, **Monsieur Jean-Luc RIGLET**, 3 place Maurice de Sully 45600 SULLY SUR LOIRE, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2020.

Ci-après collectivement dénommées les **Parties** et individuellement une/la **Partie**.

## PREAMBULE

Le Maître d'Ouvrage a déposé un Permis d'Aménager en cours d'instruction sous le n° PA 045 315 25 00002. auprès de la commune de Sully-sur-Loire afin d'autoriser la réalisation d'un lotissement composé de 50 terrains à bâtir ainsi que 2 îlots totalisant 50 logements collectifs et groupés pour une surface de plancher totale de 9 950 m<sup>2</sup> (ci après « le Projet ») situés sur la parcelle cadastrée section AL numéro 40p sur le territoire de la commune de Sully-sur-Loire sur une emprise d'environ 44 660 m<sup>2</sup>.





Préalablement au lancement des travaux, le Maître d'Ouvrage doit procéder au dépôt d'un dossier d'Autorisation loi sur l'eau en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement en raison des impacts du Projet sur les zones humides existantes.

Le Projet prévoit des mesures compensatoires in situ :

- Une zone humide, de 250 m de long pour 25 m de large représentant une surface de 5 592 m<sup>2</sup> est exclue du périmètre du permis d'aménager, qui sera cédée à la Ville dans le cadre de la convention de rétrocession des espaces communs du lotissement ou d'une promesse synallagmatique de vente ;
- Création de zones dites non aedificandi dans le Projet : 5853 m<sup>2</sup> ;
- Au sud, un espace naturel de type zone humide sera conservé et amélioré, de 2642 m<sup>2</sup> au titre des mesures relatives aux zones humides. Il constituera une prairie récréative et de sensibilisation à la biodiversité ;
- Réduction de la surface de zone humide impactée par le Projet en conservant la topographie actuelle de la zone ainsi que la végétation en place
- 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.

L'impact résiduel de la zone humide, après prise en compte de mesures d'évitement et de réduction, est de 21 513 m<sup>2</sup>. Cette dernière est à fonctionnalité pédologique.

Ainsi, conformément au SDAGE Loire Bretagne, des compensations sont à prévoir à fonctionnalités au moins équivalentes et dans le bassin versant de la masse d'eau impactée, ou sinon à hauteur de 200 % de la surface impactée.

Le Maître d'Ouvrage s'est rapproché de la commune de Sully-sur-Loire afin d'identifier un terrain

susceptible d'accueillir les mesures de compensation adéquates. En ce sens, la commune de Sully-sur-Loire a proposé au Maître d'Ouvrage un terrain dont elle est propriétaire sur son territoire cadastré section AR parcelle n° 20, 21, 133, 134, 161 et 162. Ce site a été validé par la DREAL lors de réunions techniques préparatoires. Il est éligible à la compensation. Ce site est situé sur la masse d'eau de la Sange, alors que le site du projet de lotissement se situe dans la masse d'eau de la Loire.

Le Maître d'Ouvrage a l'obligation de compenser les impacts générés par le Projet sur les zones humides existantes à hauteur de 200%.

En conséquence, les Parties sont convenues de la signature de la présente convention aux termes de laquelle est notamment prévue que les travaux de mise en œuvre des mesures de compensation seront financés et réalisés par le Maître d'ouvrage et gérés par la commune de Sully-sur-Loire, qui s'adjoindra les services d'un écologue. Etant précisé que l'ensemble des mesures compensatoires prévues dans la présente convention ont été établies par un bureau d'études spécialisé, dans le cadre d'une procédure au titre de la loi sur l'eau.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **Article 1 : Définition des termes**

- **Additionnalité** : consiste à démontrer des effets positifs au-delà de ceux que l'on aurait pu obtenir sans la mesure compensatoire. Au niveau écologique, les fonctionnalités assurées après compensation doivent être au moins équivalentes à celles précédant la réalisation du Projet. Au niveau de l'action publique, la mesure compensatoire ne doit pas se substituer aux outils, moyens et responsabilités de l'État et des collectivités.
- **Compensation, mesure compensatoire** : dans un cadre propre à chacune des réglementations concernées qui en précise les modalités, la compensation intervient sur la base d'une étude d'impact ou d'une étude d'incidence pour contrebalancer les effets négatifs d'un projet, lorsque toutes les mesures envisageables ont été mises en œuvre pour éviter puis réduire les impacts négatifs de ce projet sur la biodiversité. La compensation porte ainsi sur l'impact « résiduel » éventuel d'un projet et consiste, en dernier recours, à mener des actions qui permettent de maintenir la biodiversité dans un état équivalent voire, si possible, meilleur que celui observé avant la réalisation du projet. Elle fait appel à des actions de réhabilitation, de restauration et/ou de création de milieux, qui doivent être complétées par des mesures de gestion conservatoire (ex : pâturage extensif, entretien de haies, etc.).
- **Équivalence écologique** : ensemble de règles, et dans certains cas de méthodes, qui visent à ce que les mesures compensatoires soient suffisantes (type, quantité, qualité) au regard de la menace qui pèse sur les espèces ou leurs habitats, pour assurer la non perte (voire si possible un gain net) de biodiversité. En d'autres termes, il s'agit d'atteindre au moins l'égalité entre le dommage (les pertes : espèces ou habitats impactés par un projet) et la restauration écologique (les gains : espèces ou habitats restaurés ou préservés par une mesure compensatoire, en particulier s'agissant de leur état de conservation), en tenant compte de la fonctionnalité des milieux et des exigences écologiques des espèces concernées.
- **Gains écologiques, potentialités écologiques** : les gains écologiques constituent une modification écologique positive mesurable qui survient à la suite de la mise en œuvre d'une mesure compensatoire ; ils peuvent porter à la fois sur l'état de conservation des espèces, des habitats naturels, des fonctions écologiques et des services écosystémiques. Les potentialités

écologiques (ou gains écologiques potentiels) correspondent aux gains estimés ex-ante, dans une vision prospective de l'évolution des milieux ; ils prennent en compte les mesures de restauration et de gestion écologique prévues sur les sites de compensation, ainsi que la nature et les dynamiques du contexte écologique et sociétal dans lequel ils s'inscrivent.

- **Suivi naturaliste, surveillance environnementale** : activités d'inspection, de contrôle et d'intervention visant à vérifier que toutes les exigences et conditions en matière de protection d'environnement soient effectivement respectées et notamment que les mesures de compensation prescrites ou prévues soient mises en place et permettent d'atteindre les objectifs fixés ;

## **Article 2 : Objet de la convention**

La présente convention vise à assurer la mise en œuvre par le Maitre d'ouvrage des mesures compensatoires écologiques liées au Projet dénommé « **Lotissement Le Clos des Châtaigniers** » – sur un terrain à Sully sur Loire mis à disposition par la commune de Sully-sur-Loire et cadastré section AR numéros n° 20, 21, 133, 134, 161 et 162 (ci-après « le Terrain »).

Les mesures compensatoires intéressées sont destinées à restaurer les fonctionnalités des zones humides existantes, et étendre ces zones humides. Ces mesures faisant l'objet de l'arrêté préfectoral qui reste à ce jour à délivrer au terme de la procédure aujourd'hui initiée.

Etant rappelé que le dossier de demande d'autorisation environnementale a été déposé par le Maitre d'ouvrage le ++/++/++++ auprès de la DREAL.

26/8/2025

## **Article 3 : Modalités de réalisation des compensations**

Les mesures compensatoires sont réalisées par le Maitre d'ouvrage sur le Terrain d'une superficie de 149 639 m<sup>2</sup> au sein d'une unité foncière cadastrée n° 20, 21, 133, 134, 161 et 162. Un plan de localisation est joint en annexe. (Annexe 1).

En termes de surface, les travaux de compensation s'établissent sur une surface totale de 49 834 m<sup>2</sup>, permettant de compenser à 200% l'impact résiduel de 21 513 m<sup>2</sup>. Les mesures compensatoires devront être réalisées conformément à ce qui suit, du projet « Le Clos des Châtaigniers » suivant un planning qui sera communiqué préalablement au démarrage des travaux à la commune de Sully-sur-Loire.

La liste des aménagements prévus sur le Terrain est la suivante :

<p><b>A1 : Zone humide en queue d'étang : 14 000 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vidange et mise en assec de l'étang Ouest ;</li> <li>- Curage des vases et prélèvement d'argiles en fond de l'étang ;</li> <li>- Création d'une digue déconnectant l'étang et la zone humide ;</li> <li>- Régilage des produits de curage et argiles dans la zone humide et réalisation d'un cheminement lent à pente douce ;</li> <li>- Création d'un bassin de tamponnement amont ;</li> <li>- Création d'un ouvrage de gestion hydraulique entre Etang et zone humide (barrage à madriers) ;</li> <li>- Ouverture localisée dans la végétation pour accès travaux (emprise minimale) ;</li> </ul>
<p><b>A2 : Gestion de boisement humide : 5 300 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi et Gestion des espèces Exotiques Envahissantes (principalement végétales) ;</li> <li>- Mise en place de micro-habitats (Hibernaculum, regroupement de souches...).</li> </ul>
<p><b>A3 : Restauration / extension de deux îles : 1 200 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de nouvelles berges en fascine de saule.</li> <li>- Remblais en mélange terre-pierres entre îles actuelles et nouvelles berges</li> <li>- Mise en place d'un géotextile biodégradable avec bouturage de saules</li> </ul>
<p><b>A4 : Restauration de la « boire » : 21 100 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversification des habitats : création d'au moins 4 mares, création de micro-habitats</li> <li>- Réouverture de milieux humides ouverts colonisés par les ronces et les saules</li> <li>- Renforcement de l'alimentation en eau de la zone humide incluant : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Création de trop-pleins des étangs en direction de la boire</li> <li>o Mise en place d'un dispositif de limitation du débit d'évacuation de la Boire</li> <li>o Dérivation du fossé de ceinture Nord de la Boire en direction du fond (reconnexion du bassin versant Nord).</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>A5 : Aménagements complémentaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation de 4 bancs ;</li> <li>- Installation de 4 panneaux pédagogiques</li> </ul>

### Article 3.1 – CREATION D'UNE ZONE HUMIDE (MCZH2)

**MCZH2 : Création de zones humides (Ensemble des mesures A1 et A3 de l'étude d'avant-projet)**

**Code (référentiel CGDD) :**

**C1.1a Création ou renaturation d'habitats et d'habitats favorables aux espèces cibles et à leur guildes**

**C2.2a. Reprofilage / Restauration de berges (y compris suppression des protections)**

**C2.2e. Restauration des modalités d'alimentation et de circulation de l'eau au sein d'une zone humide**

**C2.2g. Modification ou équipement d'ouvrage existant**

E	R	C	A	C1.1- Création ou renaturation d'habitats et d'habitats favorables aux espèces cibles et à leur guildes ; C2.2 - Restauration / Réhabilitation spécifiques aux cours d'eau (lit mineur + lit majeur), annexes hydrauliques, étendues d'eau stagnantes, zones humides et littoraux soumis au balancement des marées
---	---	---	---	---

**Objectifs :**

Créer une zone humide en queue de plan d'eau

**Habitats/Espèces ciblées en priorité :**

Remplacement de surface de plan d'eau en habitats humides : mare, roselières, îles et zone de queue d'étang

**Modalités de mise en œuvre :**

Voir étude d'avant-projet en annexe du dossier.

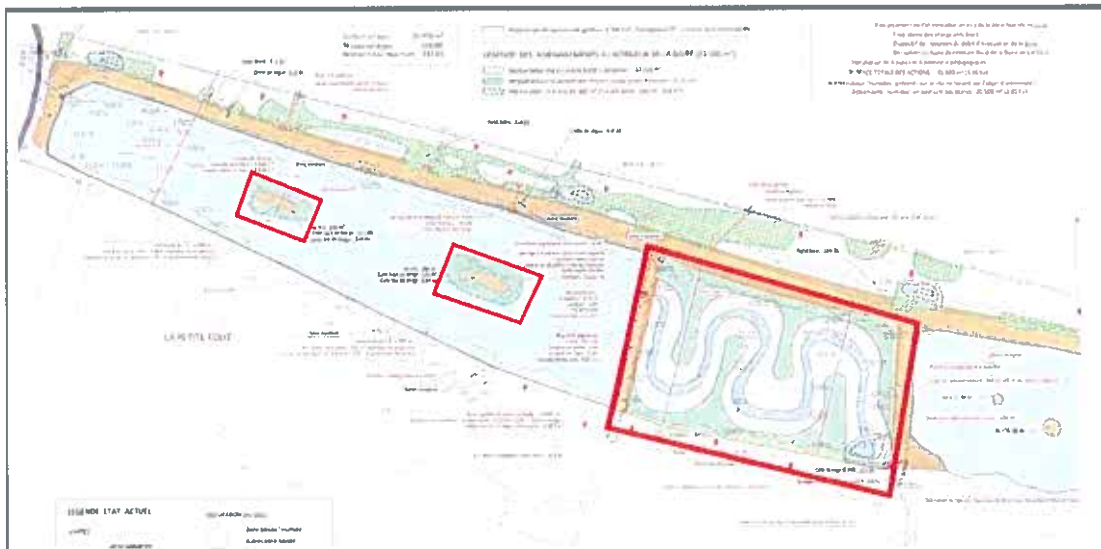
Après mise en assec du plan d'eau :

(Action A1) : Création de zone humide en queue d'étang : 14 000 m<sup>2</sup>

- Curage de la partie aval et atterrissement de la partie amont ;
- Création d'une mare de tamponnement ;
- Création d'une zone de cheminement de l'eau avec diguette argileuse et ouvrages rustique ;
- Réfection des ouvrages de vidange du plan d'eau.

(Action A3) : Restauration des îles : extension et stabilisation des berges 1200 m<sup>2</sup>

- Remblais en mélange terre pierre
- Fascine de saules



**Aperçu des zones de travaux pour la MCZH2**

On notera que pour intervenir au niveau des étangs, il est primordial de prendre en compte les dates de présence d'oiseaux nicheurs (dont les bihoreaux gris). Ils arrivent courant mars et repartent fin août. Cette période est donc à éviter.

Au total, la mesure MCZH2 prévue présente une surface d'environ 15 200 m<sup>2</sup> de création de zone humide.

**Coût de la mesure :**

- Préparation de chantier : 4 000 € HT
  - Vidange et curage de l'étang : 20 000 € HT
  - Terrassement et ensemencement de la zone de queue d'étang : 60 000€ HT
  - Réfection des deux îles : 12 000 € HT
- Soit un total de 96 000 € HT pour la mesure MCZH2.**

**Modalités de suivi envisagées :**

Ces opérations de restauration de zones humides seront pilotées et contrôlées par le maître d'œuvre de l'opération. Le suivi de l'évolution de ces zones humides sera réalisé pendant toute la durée de l'exploitation, avec notamment un suivi botanique, pédologique et faunistique.

**Article 3.2 – REOUVERTURE ET RESTAURATION DE ZONE HUMIDE (MCZH3)**

## MCZH3 : Réouverture et restauration de zone humide

Code (référentiel CGDD) :

C1.1a Création ou renaturation d'habitats et d'habitats favorables aux espèces cibles et à leur guildes

C2.1e. Réouverture du milieu par débroussaillage d'espèces ligneuses, abattage d'arbres, etc.

C3.2a. Modification des modalités de fauche et/ou de pâturage

E	R	C	A	C1 - Création / Renaturation de milieux C2 - Restauration / Réhabilitation C3 - Evolution des pratiques de gestion
---	---	---	---	--

### Objectifs :

Restauration de la boire et de son fonctionnement, réouverture et diversification des habitats. Les actions envisagées sur ce secteur ont pour but d'améliorer le fonctionnement de cette zone humide, notamment en retrouvant les milieux humides ouverts, originellement présents, et d'améliorer son gradient hydrique.

### Habitats/Espèces ciblées en priorité :

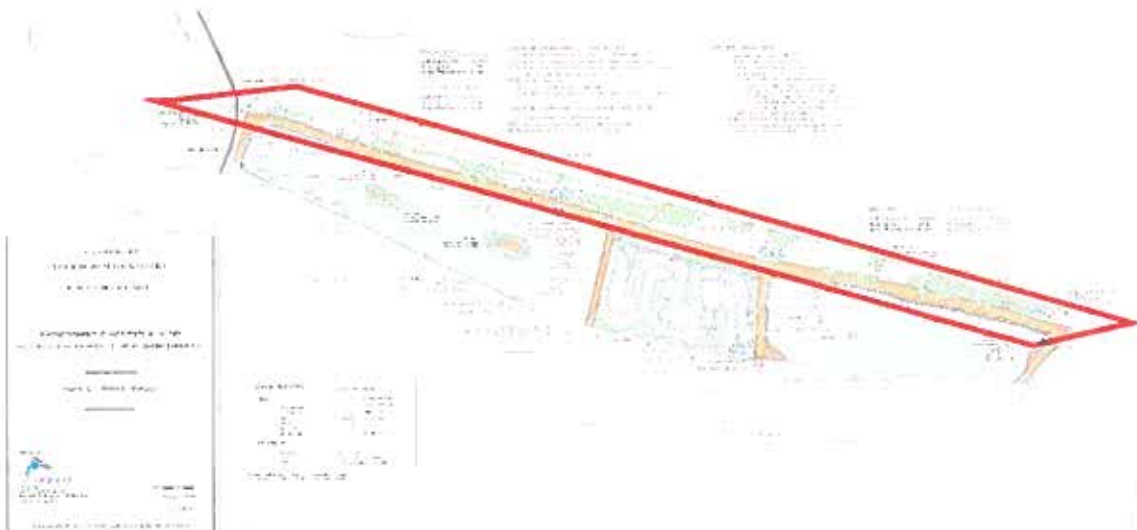
Maintien des habitats boisés humides, restauration des mégaphorbiaies, création de mares. Habitats favorables aux odonates, amphibiens et reptiles.

### Modalités de mise en œuvre :

Voir étude d'avant-projet en annexe du dossier

Réouverture et restauration de la boire :

- Réouverture de mégaphorbiaies colonisées par les ronces sur 8750 m<sup>2</sup> ;
- Création de 4 mares pour 600 m<sup>2</sup> au total
- Conservation des habitats boisés historiques (selon analyse diachronique) et renforcement du caractère humide par trop-plein des étangs
- Dévoisement du fossé de ceinture nord vers la boire et diminution de la capacité du busage aval
- Création de micro habitats avec les rémanents de coupes.



*Aperçu des zones de travaux pour la MCZH3*

Au total, la mesure MCZH3 prévue présente une surface d'environ 21 000 m<sup>2</sup> de restauration de zone humide.

### Coût de la mesure :

Création des mares : 2 000 € HT

Réouverture des milieux : 9 000 € HT

**MCZH3 : Réouverture et restauration de zone humide**

Réhabilitation hydraulique de la boire : 6 000 € HT

Soit un total de 17 000 € HT pour la mesure MCZH3.

**Modalités de suivi envisagées :**

Ces opérations de restauration de zones humides seront pilotées et contrôlées par le maître d'œuvre de l'opération. Le suivi de l'évolution de ces zones humides sera réalisé pendant toute la durée de l'exploitation, avec notamment un suivi botanique, pédologique et faunistique.

**Article 3.3 – AMELIORATION ET GESTION CONSERVATOIRE DES MILIEUX HUMIDES (MCZH4)****MCZH4 : Amélioration et gestion conservatoire des milieux humides****Code (référentiel CGDD) :**

**C1.1b. Aménagement ponctuel (abris ou gîtes artificiels pour la faune) complémentaire à une mesure C1.a ou à une mesure C2**

**C2.1b. Enlèvement / traitement d'espèces exotiques envahissantes (EEE)**

E	R	C	A	C1 - Création / Renaturation de milieux C2 - Restauration / Réhabilitation
---	---	---	---	---

**Objectifs :**

Restauration et maintiens des boisement humides, diversification des habitats

**Habitats/Espèces ciblées en priorité :**

Boisements humides en ceinture d'étang (saulaie et frênaie)

**Modalités de mise en œuvre :**

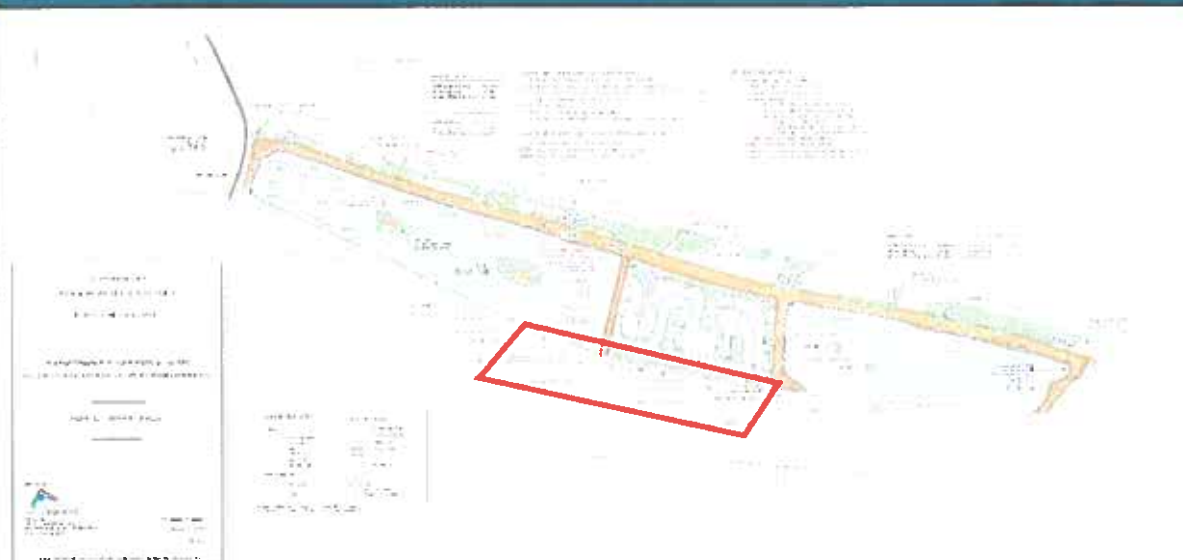
Voir étude d'avant-projet en annexe du dossier

Mise en place d'une gestion des habitats boisés « humides » présents directement au Sud-Est du grand étang (au niveau de la zone humide de queue d'étang) sur environ 5300 m<sup>2</sup> (saules, frênes).

Il est prévu :

- Suivi et gestion d'espèces exotiques envahissantes : Cet ensemble fera l'objet d'une surveillance vis-à-vis du risque d'installation d'espèces exotiques envahissantes, dont principalement le robinier faux-acacia (connu pour être présent sur site). Pour cela, il sera prévu une investigation localisant les espèces végétales EEI sur le site. En fonction des résultats, un protocole de gestion pourra être mise en place. S'agissant du Robinier faux-acacia, dont la présence sur le site est avérée, il est recommandé d'appliquer les modalités de gestion préconisées dans le plan de gestion de 2011, lesquelles peuvent être mises en œuvre dans le cadre présent :
- Création de micro-habitats avec les rémanents de coupe de chantier » (Hibernaculum, regroupement de souches...)

## MCZH4 : Amélioration et gestion conservatoire des milieux humides



*Aperçu des zones de travaux pour la MCZH4*

Au total, la mesure MCZH4 prévue présente une surface d'environ 5300 m<sup>2</sup>.

### Coût de la mesure :

Entretien et suivi : 30 000 € HT

### Modalités de suivi envisagées :

Ces opérations de restauration de zones humides seront pilotées et contrôlées par le maître d'œuvre de l'opération. Le suivi de l'évolution de ces zones humides sera réalisé pendant toute la durée de l'exploitation, avec notamment un suivi botanique, pédologique et faunistique.

## Article 3.4 – AMENAGEMENTS COMPLEMENTAIRES (MA1)

### MA1 : Aménagements complémentaires

#### Code (référentiel CGDD) :

A6.2b - Déploiement d'actions de communication

A6.2d - Dispositif de canalisation du public ou de limitation des accès

E	R	C	A	A6. 2: Action de communication / sensibilisation ou diffusion des connaissances
---	---	---	---	---

#### Objectifs :

Valorisation du site et des travaux

#### Habitats/Espèces ciblées en priorité :

/

#### Modalités de mise en œuvre :

Voir étude d'avant-projet en annexe du dossier

- Installation de bancs : Pour l'installation de bancs, il sera privilégié d'opter pour des équipements en bois offrant garantie d'une esthétique fonctionnelle, d'une facilité d'installation, de leur solidité (usage intensif). L'installation de ces mobiliers se fera en concertation avec le service ENS du Conseil Départemental (emplacement, choix des essences, modèle etc...).

#### MA1 : Aménagements complémentaires

- L'opération prévoit l'installation de 4 panneaux signalétiques dans une optique d'éducation et de sensibilisation du public sur la richesse et la fragilité de l'écosystème présents sur ce site. Ils pourront avoir des objectifs différents :
  - Montrer la faune présente sur site (îles, Boire, étang...);
  - Montrer les opérations faites sur la queue d'étang et/ou la Boire ;
  - Présenter les objectifs de préservation ;
  - Indique une cartographie générale du site ;
  - Les panneaux respecteront la chartre graphique du Conseil Départemental du Loiret.

#### Coût de la mesure :

Entretien et suivi : 10 000 € HT

#### Modalités de suivi envisagées :

/

#### **Article 4 : Garantie d'équivalence écologique, d'additionnalité et de pérennité**

En application de la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires identifiées à l'article 3 ci-dessus respectent les critères d'équivalence écologique, d'additionnalité, de pérennité et de proximité aux sites impactés.

Au vu des caractéristiques écologiques des mesures qui seront mises en place, concourant à l'enrichissement de la biodiversité, cette mesure est considérée comme équivalente sur le plan écologique aux pertes engendrées par le projet, tant en nature qu'en importance.

#### **Article 5 : Suivi naturaliste**

Afin de se conformer aux exigences du SDAGE Loire-Bretagne, un suivi des zones de compensations doit s'effectuer pendant une durée de 30 années. Le suivi consistera à vérifier la conformité et la tenue des aménagements dans le temps. Il sera réalisé par le prestataire choisi par la commune de Sully-sur-Loire, financé par le Maître d'Ouvrage sur la base d'un protocole de suivi standardisé.

Pour ce faire, des inventaires de la végétation, de la faune et des sondages pédologiques pour vérifier l'engorgement des sols (notamment au niveau de la MCZH2) seront menés à l'issue des travaux. Ce suivi interviendra l'année suivant la réception des travaux par le Maître d'ouvrage.

Le suivi écologique sera mis en œuvre au niveau des zones humides compensatoires aux années n+1, n+2, n+5 et n+8 puis tous les 5 ans et aura trait à :

- Contrôler l'efficacité de la mesure via :
  - une vérification de l'engorgement du sol (observation des traces d'hydromorphie par la réalisation de sondages pédologiques au droit des zones humides recrées (MCZH2)) ;
  - des relevés des cortèges d'espèces floristiques s'établissant sur le site ;
  - des inventaires faunistiques en particulier sur les cortèges avifaunistiques au niveau des îles ; des amphibiens et odonates au niveau de la Boire ;
- Mettre en évidence d'éventuels dysfonctionnements ou dégradations et de préconiser des mesures pour les corriger le cas échéant.

Le suivi portera sur la totalité des mesures compensatoires et devra permettre de vérifier la pérennité de l'ensemble des mesures compensatoires. Le suivi devra permettre également de faciliter la gestion de ces espaces. A cette occasion, des préconisations seront formulées dans chaque rapport de suivi pour l'entretien de la zone (fauche, coupes, gestion des espèces exotiques envahissantes, etc...). Ainsi le suivi sera garant de la gestion à adopter sur ces espaces.

Si des dysfonctionnements ou des écarts sont constatés, des mesures curatives seront également préconisées (plantations, coupes, etc...).

Le suivi des mesures compensatoires portera sur :

- La vérification du bon fonctionnement hydraulique du site.
- Les communautés animales et végétales qui auront profité de la restauration pour s'installer ; en particulier les communautés liées aux milieux humides.
- Les populations d'espèces végétales exotiques envahissantes ;
- Les populations d'espèces animales patrimoniales : en particulier l'utilisation du site par les hérons bihoreaux ; mais également par les amphibiens, reptiles, oiseaux, etc., en particulier liés aux milieux humides de la boire ;
- La bonne santé des mares créés : présence d'une ceinture d'hélophyte, de flore aquatique et/ou flottante, de faune associée (amphibiens, odonates, etc.), suivi du comblement naturel (avec opérations correctives éventuelles de curage), etc.

#### **Article 6 : Gestion des zones humides**

La gestion des zones humides compensatoires sera assurée par le prestataire choisi par la commune de Sully-sur-Loire, et financé par le Maître d'Ouvrage pendant une durée de 30 années.

La gestion des zones humides devra être compatible avec le plan de gestion du Département du Loiret.

Néanmoins, les principes de gestion suivants peuvent être observés :

- MCZH2 : Au niveau de la queue d'étang, une gestion adaptée au milieu type mégaphorbiaie sera appliquée, afin de maintenir un couvert végétal herbacée haut. Il s'agira dans un premier temps d'une fauche tardive tous les 3 ans, avec une rotation selon une répartition en trois zones pour conserver tous les ans une zone non fauchée). Dans le cas présent la fauche s'effectuera en septembre/octobre. Au niveau des îles, le suivi mettra en évidence les éventuels besoins de gestion, mais s'agissant d'une végétation arborée, il est probable qu'aucune gestion ne soit nécessaire.
- MCZH3 : au niveau de la boire, la gestion s'attachera à maintenir les milieux ouverts. Aussi, une fauche tous les trois ans, sans export est préconisé au niveau des mégaphorbiaies ouvertes. Au sein des bois conservés et des mares, le suivi mettra en évidence les éventuels besoins de gestion (curage, coupe, élagage).
- MCZH4 : les boisements périphériques ne seront pas particulièrement gérés outre l'éradication et le contrôle des espèces exotiques envahissantes.

#### **Article 7 : Propriété intellectuelle et communication**

Les parties pourront faire état publiquement de la présente collaboration, des actions mises en œuvre et des résultats écologiques obtenus, notamment par le biais de communiqués de

presse et au travers de la pose de panneaux d'information sur site, sous réserve de citer l'autre partie et de solliciter son accord préalable.

Les données relatives au suivi scientifique sont la propriété du Maître d'ouvrage. Elles pourront être utilisées en usage interne. Toute communication à l'externe sera soumise à l'accord préalable écrit du Maître d'ouvrage.

Plus précisément, chaque partie s'engage à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents concernant l'autre partie, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient les supports qui lui auront été communiqués ou dont elle aura eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la présente convention, sous réserve des informations et documents transmis par elles aux fins expresses de leur divulgation dans le cadre des présentes.

Ces informations et documents, ainsi que les clauses de la présente convention, ne peuvent être communiqués à des tiers sans l'accord préalable et écrit de l'autre partie.

Sont exclues de cet engagement :

- Les informations qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues,
- Les informations que la réglementation oblige à divulguer.

La présente obligation de confidentialité demeure en vigueur toute la durée de la présente convention et pour une durée de cinq (5) ans après la cessation de leurs applications respectives, qu'elle qu'en soit la cause, sauf accord express, préalable et écrit de l'autre partie.

#### **Article 8 : Mise en œuvre de la convention - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 30 ans à compter de la notification au maître d'ouvrage de l'arrêté préfectoral définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

En cas de non-obtention des décisions obligeant le maître d'ouvrage à la mise en œuvre de mesures compensatoires, la convention sera réputée caduque.

La caducité de la présente convention pourra être prononcée si le Maître d'Ouvrage ne mettrait pas en œuvre le Projet et donc ses travaux de compensation environnementales dans un délai de 5 ans à compter de la signature de la présente convention.

En raison de cette caducité, les engagements des 2 parties dans le cadre de cette convention deviendraient nuls et non avenue.

Par ailleurs, la commune de Sully-sur-Loire s'interdira de réclamer les échéances de paiement prévues à l'article du présent contrat qui ne seraient pas dues et non encore réglées par le maître d'ouvrage.

#### **Article 9 : Financement - Rémunération**

Le Maître d'ouvrage s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des frais afférents à la mise en œuvre des mesures de compensation écologique lui étant imposées au titre de la réalisation de son Projet.

Coût estimatif :

PHASE	COÛT ESTIMATIF € HT
I – Préparation – Installation – Remise en état	4 000 €
II – Vidange et curage de l'étang (8 000 m <sup>3</sup> ) <i>Terrassement : Environ 2,5 € / m<sup>3</sup></i>	20 000 €
III – Zone humide en queue d'étang (9 000 m <sup>3</sup> / 14 000 m <sup>2</sup> ) <i>Terrassement : Environ 5,5 € / m<sup>3</sup></i> <i>Ensemencement : Environ 0,70 € / m<sup>2</sup></i>	60 000 €
V – Restauration / extension des deux îles (650 m <sup>3</sup> / 950 m <sup>2</sup> et 220 ml de berge au total) <i>Terrassement : Environ 7 € / m<sup>3</sup></i> <i>Fascines de saules : 35 € / ml (prélèvements locaux)</i>	12 000 €
VI – Créations de 4 mares (640 m <sup>2</sup> au total) <i>Terrassement : Environ 6 € / m<sup>2</sup> (réutilisation argile pour diguette)</i>	2 000 €
VII – Réouverture de milieux humides colonisés par la ronce (8 750 m <sup>2</sup> au total) <i>(Environ 1,0 € / m<sup>2</sup>)</i>	9 000 €
VIII – Réhabilitation de l'alimentation hydraulique de la boire (21 100 m <sup>2</sup> au total) <i>(Trop-pleins des étangs vers la Boire, noues et dispositif de limitation du débit d'évacuation de la Boire)</i> <i>(forfait)</i>	6 000 €
IV – Communication et mobiliers	10 000 €
V – Divers et imprévus <i>(15 % du prix des travaux)</i>	18 000 €
<b>COÛT TOTAL DE TRAVAUX</b>	<b>141 000 € HT</b>
VI – Entretien et suivi – durée 30 ans	<b>20 000 € HT</b>
VII – Etudes complémentaires (Topographie, analyses vases, MOE) <i>MOE : PRO à AOR : 10 000 €</i>	<b>10 000 € HT</b>
<b>TOTAL TRAVAUX + ENTRETIEN/SUIVI + ETUDES</b>	<b>171 000 € HT</b>

La mise à disposition du Terrain par la Commune de Sully-sur-Loire sera faite à l'euro symbolique pour la durée de la convention.

L'entretien et le suivi sur 30 ans, mis en œuvre par la Commune de Sully-sur-Loire, via un prestataire spécialisé, sera financé par le Maître d'Ouvrage par appel des fonds (20 000 € HT) par émission d'un titre de recettes dans les **6 mois** suivant la réception des aménagements.

La caducité de la convention selon les modalités fixées aux articles 8 et 10 de la présente convention fera perdre à **la commune de Sully-sur-Loire** tout droit à paiement.

La caducité de la convention selon les modalités fixées aux articles 8 et 10 de la présente convention fera perdre au **Maître d'Ouvrage** tout droit à exploiter le Terrain.

## **Article 10 : Responsabilité**

Pendant toute la durée de la Convention, la commune de Sully-sur-Loire s'engage au titre de la gestion du site et selon les modalités indiquées aux articles précédents, à maintenir les Zones Humides recréées sur son Terrain.

L'atteinte effective de cet objectif est en partie dépendante de facteurs externes tels que l'évolution climatique du territoire. Ainsi, la commune de Sully-sur-Loire ne saurait être tenue responsable si cet objectif n'était pas atteint en dépit des moyens mis en œuvre, sauf en cas de faute ou de négligence de ce dernier.

La commune de Sully-sur-Loire s'engage cependant à mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées de façon à renforcer les probabilités d'atteinte des objectifs, dans la mesure de leur faisabilité technique.

Les modalités techniques et financières de cette disposition feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

La responsabilité d'une des Parties ne pourra être recherchée si l'exécution de la convention est retardée ou empêchée en raison d'un cas de force majeure, tel que défini par la jurisprudence des cours et tribunaux français.

Dans tous les cas, la Partie empêchée devra faire tout ce qui est en son pouvoir pour limiter la durée et les effets du cas de force majeure. Dans l'hypothèse où la commune de Sully-sur-Loire serait confrontée, au cours de l'exécution de la convention, à la survenance d'un évènement de force majeure de nature à retarder l'exécution de l'une de ses obligations contractuelles, la Commune s'engage à informer sans délai et par écrit (lettre, mail...) le Maître d'ouvrage de la nature, de la durée et des conséquences prévisibles de cet évènement sur la ou les obligations affectées.

## **Article 11 : Modification ou fin de la convention**

Si les effets de la force majeure se faisaient sentir sur une période supérieure à un an, les Parties, sur l'invitation écrite de la plus diligente d'entre elles, se concerteraient pour en tirer les conséquences sur l'exécution de la convention. A défaut de négociation ou d'accord dans un délai de 90 jours après expiration de la première période d'une année, l'une des Parties pourra résilier la convention de plein droit.

La validité de la présente convention est conditionnée à :

- la conformité des mesures de compensation avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral et au dossier loi sur l'eau du Projet ;
- la mise en œuvre des mesures de compensation dans un délai maximum de 5 années à compter de la signature de la convention.

En cas de résiliation ou de non-conformité, la convention prendra fin, déliant les Parties de

leurs obligations au titre de la convention.

### **Article 11 : Cession de la convention - Transférabilité des engagements**

Chacune des Parties pourra transférer les engagements et responsabilités découlant de la présente convention à un tiers de son choix présentant toutes les garanties nécessaires, à condition que ce transfert n'ait aucune répercussion pour l'autre Partie.

Chaque Partie s'engage à en informer l'autre Partie dans les meilleurs délais.

### **Article 12 : Litiges**

Tout litige lié à l'exécution de la présente convention donnera lieu à la recherche d'un accord amiable entre les parties avant toute saisine de la juridiction compétente.

A défaut d'accord dans les 90 jours suivant les premiers échanges qui doivent avoir lieu par lettre recommandée avec accusé de réception, ou première réunion à cette fin, la plus diligente des parties peut saisir la juridiction compétente en vue du règlement du litige. La saisine de la juridiction compétente n'excluant pas la poursuite des négociations, en vue d'un règlement amiable du litige.

### **Article 13 : Annexes**

- 1 - Annexe 1 : Plan de localisation
- 2 – Annexe 2 : Carte(s)
- 3 – Dépôt du dossier d'autorisation environnementale

Fait à 2, en deux exemplaires,

Le 16/12/2025

Porter la mention « Lu et approuvé » avant signature et paraphe de chaque page de la Convention et de ses annexes,

La Commune



NEXITY Foncier Conseil

Nela Fomeca  
Directrice d'agence



ENSEMBLIER URBAIN

Foncier Conseil SNC  
3 D, rue Pierre-Gilles de Gennes  
45000 Orléans  
T + 33 (0)2 38 56 97 97

Annexe 1 : Plan de localisation

Tableau 1 : Contexte parcellaire

Section	Lieu-dit	Parcelle	Contenance cadastrale
AR	Prairie du Château	20	63 161 m <sup>2</sup>
		161	34 721 m <sup>2</sup>
		162	991 m <sup>2</sup>
	La Petite Folie	21	8 329 m <sup>2</sup>
		133	40 614 m <sup>2</sup>
		134	1 823 m <sup>2</sup>

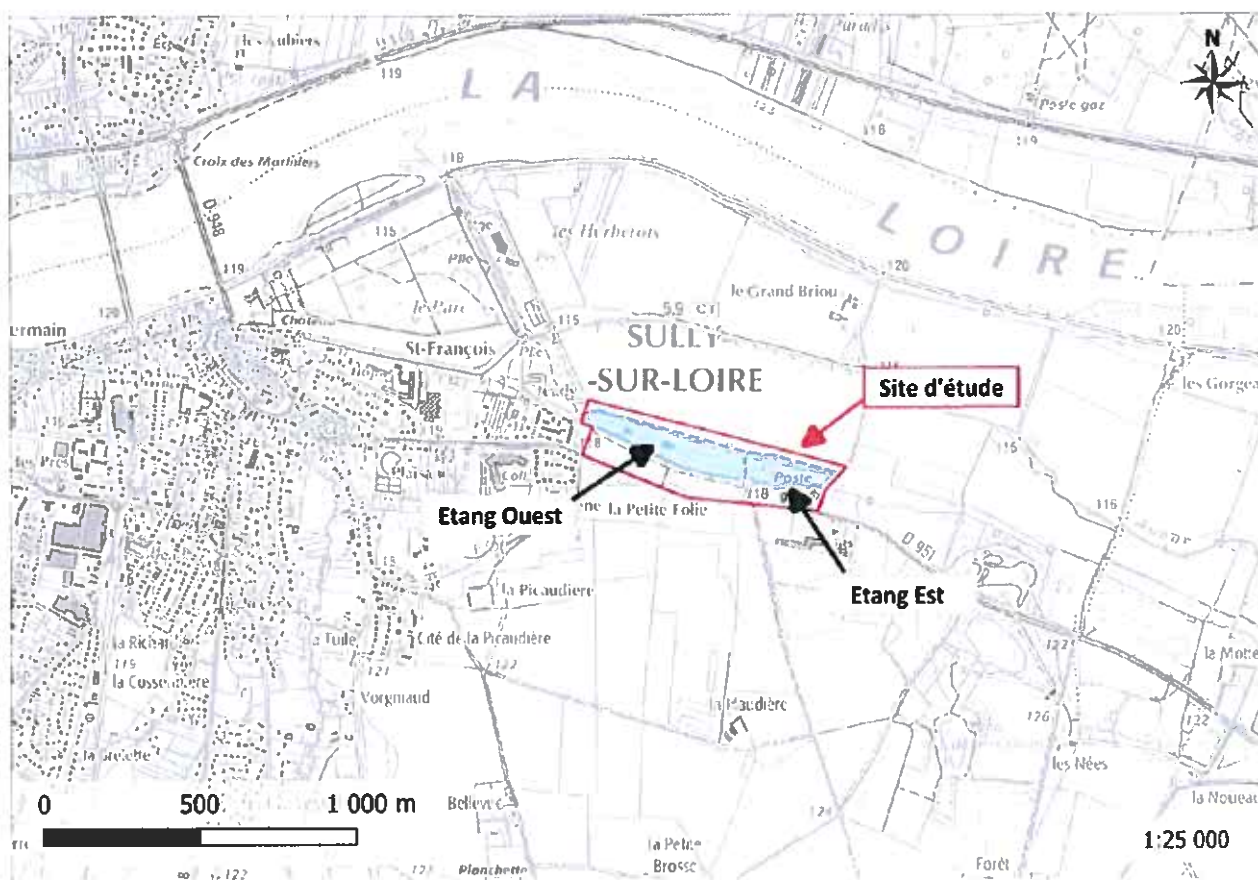


Figure 1 : Localisation des étangs au 1/25 000 sous fond IGN (SCAN 25 TOPO® Métropole)



Figure 2 : Localisation des étangs au 1/5 000 sous fond Orthophotoplans (IGN)



## Récapitulatif

### 1 - Type de demande

Numéro de télédémarche : **B-250926-135150-561-002**

Télédémarche soumise le : **26/09/2025**

Type de demande : **Dépôt initial**

Votre demande comporte-t-elle une demande d'autorisation "travaux miniers" ? : **Non**

Votre numéro d'AIOT : **Je ne connais pas mon numéro d'AIOT**

Conditions d'engagement du pétitionnaire :

- **Je m'engage à ce que les fichiers déposés comprennent les informations réglementaires requises, dont les références sont rappelées pour chaque dépôt de fichier tout au long de la téléprocédure**
- **Je m'engage à ne déposer aucune pièce confidentielle. Ces pièces doivent être déposées directement au service instructeur coordonnateur**
- **Je prends note que tous les plans réglementaires (y compris pour les pièces spécifiques IOTA, ICPE, travaux miniers ainsi que les procédures embarquées) sont déposés en fin de la téléprocédure**

### 2 - Pétitionnaires

Pétitionnaire ou mandataire : **Mandataire**

N° SIRET : **43126565100072**

Organisme : **THEMA ENVIRONNEMENT**

Nom : **BOUYRAT**

Prénom : **Rémy**

Fonction : **Chargé d'études**

Adresse électronique : **remy.bouyrat@thema-environnement.fr**

Cellphone : **+(33) 643312033**

Mandat (Pièce Jointe) : **Mandat\_depot\_AE\_Sully\_sur\_Loire.pdf**

Un ou plusieurs pétitionnaires : **Un seul Pétitionnaire**

**Personne Morale**

N° SIRET : **73201496400959**

Raison sociale : **FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF**

Forme juridique : **Société en nom collectif**

**Adresse en France**

**3d rue Pierre-Gilles de Gennes**

**TSA 60030**

**45000 ORLEANS**

### **Signataire**

**Nom : FONSECA**

**Prénom : Nelson**

**Qualité : Directeur**

**Adresse électronique : NFONSECA@nexity.fr**

**Phone : +(33) 234593642**

### **Référent**

**Nom : THOMAS**

**Prénom : Maxime**

**Fonction : Chef de projet**

**Adresse électronique : maxime.thomas@thema-environnement.fr**

**Phone : +(33) 247259336**

**Cellphone : +(33) 625272842**

### **Courriel d'échange avec l'administration**

**Courriel : maxime.thomas@thema-environnement.fr**

## **3 - Description et présentation générale du projet**

**Nom de votre projet : Projet de lotissement à Sully-sur-Loire**

**Fichier décrivant votre projet (Pièce Jointe) : Description\_projet\_AE\_Sully\_sur\_Loire.pdf**

**Note de présentation non technique (Pièce Jointe) : RNT\_AE\_Sully\_sur\_Loire.pdf**

**Justificatif de maîtrise foncière (Pièce Jointe) : A1\_Justification maitrise foncière projet.pdf**

**Une demande d'autorisation d'urbanisme a-t-elle déjà été déposée préalablement à la demande d'autorisation environnementale ? : Oui**

**Justificatif de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (Pièce jointe) : Récépissé dépôt PA Sully-sur-Loire-19-9-2025.pdf**

**D'autres demandes d'autorisation ou déclaration requérant l'organisation d'une enquête publique sont-elles nécessaires à la réalisation du projet ? : Non**

**Votre projet constitue un projet de production de technologie "zéro net" - règlement européen "industrie zéro émission nette" (NZIA) : Non**

## **4 - Localisation**

### **Adresse du projet**

**Code postal et commune : 45600 SULLY SUR LOIRE**

**Numéro et voie ou lieu dit : Route d'Isdes**

## Géolocalisation du projet

X = 652291

Y = 6739763

Projection : Lambert 93

Comment souhaitez-vous renseigner les parcelles de votre projet terrestre ? **J'ai moins de 5 parcelles et je souhaite les sélectionner sur la carte**

Parcelles concernées par le projet :

- Parcelle 1 : (Sully-sur-Loire 45600,000,AL,0040)

## Parcelles

Votre projet est-il tout ou partie terrestre ? **Oui**

## Références géographiques

**Mon projet n'est pas concerné**

## 5 - Activités

La demande est-elle une régularisation d'activités ? **Non**

La demande du pétitionnaire comprend :

- **Une ou plusieurs installation(s) IOTA (loi sur l'eau) soumise(s) à autorisation.**

Votre demande concerne également une ou plusieurs des procédures embarquées suivantes :

- **Installation(s) IOTA soumise(s) à déclaration.**

Votre demande comprend-elle des rubriques IOTA (A, D) ou ICPE (A, E, DC, D) ou des items de travaux miniers (A, D) : **Oui**

**Le tableau des nomenclatures ICPE, IOTA et items de travaux miniers :**

* Rubrique	Alinéa	Libellé des rubriques	Quantité totale	Quantité projet	* Régime	Précisions sur les AIOT concernées par le projet
3.3.1.0	3.3.1.0.1	Assèchement de zones humides ou marais	3.562	2.151	A	
2.1.5.0	2.1.5.0.2	Rejets d'eaux pluviales	4.47	4.47	D	

Votre projet est-il soumis à des rubriques de la nomenclature évaluation environnementale : **Oui**

**Le tableau des rubriques de la nomenclature Évaluation Environnementale :**

* Régime	* N° de catégorie et de sous-catégorie
Cas par cas	39° a) Travaux et constructions

## 6 - Dépôt de l'étude d'impact ou d'incidence

Votre demande comprend une : **Étude d'incidence**

**Je ne dispose pas de dispense d'évaluation environnementale car mon projet n'est pas soumis à évaluation environnementale**

Le fichier indiquant l'étude d'incidence (Pièce Jointe) : **Etude\_incidence\_AE\_Sully\_sur\_Loire.pdf**

Le fichier indiquant l'annexe de l'étude d'incidence (Pièce Jointe) : **A3\_PA4-a\_plan de composition.pdf**

Le fichier indiquant le résumé non technique de l'étude d'incidence (Pièce Jointe) :

**RNT\_AE\_Sully\_sur\_Loire.pdf**

## 7 - Pièces spécifiques Icpe / Iota

**Pièces spécifiques à IOTA**

Déclaration d'Intérêt Général : **Non**

Prélèvement d'Eau : **Non**

**Mon projet ne contient aucune autre caractéristique**

Cette démarche initiale de déclaration environnementale est-elle la première autorisation ou déclaration déposée sur le projet ? ([R. 214-32 II 7°](#) et [D. 181-15-3 bis](#)) **Oui**

## 8 - Plans

Emplacement du projet (Pièce Jointe) : **A3\_PA4-a\_plan de composition.pdf**

Éléments graphiques, plans ou cartes (Pièce Jointe) : **Elements\_graphiques\_AE\_Sully\_sur\_Loire.pdf**

Fichiers supplémentaires (Pièce Jointe) : **Fichiers\_annexes\_depot\_GUN\_AE\_Sully\_sur\_Loire.zip**

Informations supplémentaires : **Vous trouverez dans le zip**

**"Fichiers\_annexes\_depot\_GUN\_AE\_Sully\_sur\_Loire", le dossier de demande d'autorisation environnementale complet ainsi que les annexes du dossier qui sont nécessaires à la bonne compréhension du dossier.**