

**Département du Loiret**

## **Consultation Publique par voie électronique sur une demande d'autorisation environnementale**

**OBJET : LA SOCIETE NEXITY FONCIER A DEPOSE UN DEMANDE  
D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE DU PROJET DE  
LOTISSEMENT ROUTE D'ISDES SUR LA COMMUNE DE SULLY-SUR-LOIRE.**

**Consultation du public  
du jeudi 23 avril 2026 au vendredi 24 juillet inclus.**

**Avis de consultation du publique de la préfecture du Loiret.**

**Nomination du Commissaire-Enquêteur par décision du Tribunal Administratif  
d'Orléans N°E2500179/45 du 16 octobre 2025.**

## **Compte-Rendu<sup>1</sup> de la 1<sup>ère</sup> Réunion Publique du 05 mai 2026**

---

<sup>1</sup> Erratum : Le 01/06/2026 : Correction d'un nom de lieu page 7 et 9.

## Tables des matières.

Chapitre 1 : Organisation. ....	3
Présence .....	3
Déroulement. ....	3
Organisation du compte-rendu. ....	3
Chapitre 2 : Autorisation et étude environnementale .....	3
2.1. Gestion des eaux pluviales .....	3
2.2. Zones humides et étangs .....	4
2.3. Bilan carbone et compensation écologique .....	5
2.4. Étude environnementale (dossier loi sur l'eau).....	5
Chapitre 3 : Le projet de lotissement et ses composantes.....	7
1.1. Implantation et choix du site.....	7
1.2. Types de logements et mixité sociale.....	8
1.3. Circulation et raccordements routiers.....	8
1.4. Cohérence urbaine et impacts sociaux.....	9
1.5. Aspects économiques et financiers .....	10
Recommandations pour la suite.....	11

## Chapitre 1 : Organisation.

### Présence

La réunion publique d'information s'est tenue le 05 mai 2026 de 18H00 à 20H00 à la salle de réunion du Centre Française Kuypers au 3 rue des déportés 45600 Sully sur Loire.

Environ 25 personnes ont participé à la réunion.

Le porteur de projet était représenté par M. Mathieu Ernst de Nexity Foncier Conseil et de M. Maxime Thomas de Thema-environnement.

La ville de Sully-sur-Loire était représentée par M. Dominique Daimay, adjoint en charge de l'urbanisme et M. Nicolas Maulard du service urbanisme.

La réunion publique est conduite par le Commissaire-Enquêteur : Michel Carquis.

### Déroulement.

Après l'accueil du public à l'entrée de la salle, le commissaire-enquêteur a présenté l'objet de la consultation du public par voie électronique, la séquence des événements sur les 3 mois de consultation tel qu'il est notifié sur l'avis présent sur panneaux sur site, sur le panneau électronique d'affichage de la mairie et l'avis paru dans la presse.

Le Commissaire-Enquêteur donne ensuite la parole à M. Ernst qui tout en déroulant un diaporama, présente le projet de lotissement de la route d'Isdes. Celui-ci donne ensuite la parole à M. Maxime Thomas pour présenter l'étude environnementale dans ses composantes ERC : Eviter, Réduire et Compenser. La présentation est faite en environ 25 minutes.

L'échange avec le public se déroule ensuite pendant 1h30.

### Organisation du compte-rendu.

Bien que l'objet de la consultation porte sur la demande d'autorisation environnementale, les questions, observations et les propositions portaient dans une large mesure sur le fond du projet de lotissement avant sa composante environnementale.

Par un souci de synthèse et de clarté, les 2 sujets sont traités dans les 2 chapitres suivants. Plusieurs sujets étant revenus en discussion au cours de l'échange, ils sont regroupés en un même chapitre.

## Chapitre 2 : Autorisation et étude environnementale

### 2.1. Gestion des eaux pluviales

#### Questions du public

- Capacité du réseau :
  - Bassin de rétention : Suffisant pour 4,5 ha ? Que se passe-t-il en cas de pluie exceptionnelle (ex. : 200 mm) ?

- Puisards individuels : Efficaces ? Risque de remontée de nappe en zone inondable.
- Réseau existant : La station d'épuration est-elle suffisamment dimensionnée ?
- Infiltration et noues :
  - Système de noues (fossés le long des voiries) : Fonctionnement ?
  - Eaux des terrains privés : Qui gère l'écoulement vers les voisins ?

#### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Bassin de rétention :
    - Calibré pour une pluie vicennale (20 ans).
    - Ne gère pas toute l'eau : Seule l'eau des voiries publiques y est dirigée.
    - Eaux pluviales des terrains privés : Gérées par les propriétaires (éviter puisards, plutôt privilégier des drains sur environ 50 m<sup>2</sup> de surface non construite).
  - Noues : L'eau s'infiltré dans les fossés, le surplus va dans le bassin.
  - Station d'épuration : Correctement dimensionnée (selon le dossier loi sur l'eau).
  - Expérience : Aucun problème d'inondation en 50 ans d'aménagement dans le Loiret (même en 2016).
- M. Maulard :
  - Règles d'urbanisme : En zone U et AU, les propriétaires doivent gérer leurs eaux pluviales (obligation nationale).

## 2.2. Zones humides et étangs

#### Questions du public

- Localisation en zone inondable :
  - Le site est-il vraiment hors zone inondable ? (Doute sur la cartographie).
  - Risque de remontée de nappe : Impact sur les fondations et les puisards.
- Réhabilitation des étangs :
  - Quel est le coût ?
  - Rôle écologique :
    - Compensation des zones humides : Les étangs servent-ils à cela ?
    - Entretien à long terme : Qui paie après 30 ans ?
- Impact sur la biodiversité :
  - Arbres plantés : Résisteront-ils au dérèglement climatique ?
  - Arrosage : Garanti pendant 3 ans (contrat avec une entreprise).

#### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Zone inondable :
    - Pas en zone inondable (selon le PPRI et la cartographie officielle).
    - Pluies : Comme partout, mais pas de risque réglementaire.
  - Étangs :

- Pas liés à la gestion des eaux pluviales du lotissement (deux sujets séparés).
- 151 000 € + 20 000 € pendant 30 ans pour l'entretien
- Rôle paysager et hydraulique (bassin de rétention ≠ zone humide).
- Biodiversité :
  - Arrosage garanti 3 ans pour les nouveaux arbres.
  - Suivi par un écologue inclus dans le budget.
- M. Daimay :
  - PPRI : Le site n'est pas en zone inondable réglementaire.

## 2.3. Bilan carbone et compensation écologique

### Questions du public

- Émissions de CO<sub>2</sub> :
  - Béton utilisé : Comment compenser l'empreinte carbone ?
  - Détruit-on des zones naturelles pour construire ?
- Compensation écologique :
  - Obligation légale (loi ZAN) : Est-elle respectée ?
  - Aménagement des étangs : Suffit-il pour compenser ?

### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Compensation :
    - Étangs réhabilités (150 000 €) = compensation partielle.
    - Pas de destruction de zones humides (le site n'en contient pas).
  - Béton : Pas de réponse précise sur le bilan carbone.
  - Loi ZAN : Respectée via la réhabilitation des étangs.
- M. Maulard :
  - Zones à urbaniser : Le SCoT impose un équilibre entre extension et réhabilitation.

---

---

## 2.4. Étude environnementale (dossier loi sur l'eau)

### Questions du public

- Transparence :
  - Accès aux études : Où consulter les milliers de pages mentionnées ?
  - Modifications du projet : Comment seront intégrées les remarques ?
- Risques résiduels :
  - Radon : Présent dans le sol ? Danger pour les habitants ?
  - Fouilles archéologiques : Risque de retard ou de surcoût ?

### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Études :
    - Disponibles en mairie et sur le site de l'enquête publique.
    - Modifications : Intégrées via un permis d'aménager modificatif (dépôt possiblement en juin/juillet).
  - Radon :
    - Présent partout en France (surtout en Bretagne), mais pas de risque particulier à Sully.
  - Archéologie : Incertitude sur les coûts (à intégrer dans le prix final).
- Commissaire-Enquêteur :
  - Délai de 3 mois pour la consultation : Permet d'intégrer les évolutions.
  - Réunion de clôture le 16 juillet : Présentation des modifications.

## Chapitre 3 : Le projet de lotissement et ses composantes

---

### 1.1. Implantation et choix du site

#### Questions du public

- Pourquoi ce site a-t-il été choisi ?
  - Dernier site disponible sur la commune (hors fonds de jardin).
  - Proximité des zones inondables : inquiétudes sur la cohérence (construction en zone inondable ?).
  - Alternatives proposées :
    - Réhabiliter des friches (ex. : zone « *Picaudière*<sup>2</sup> »).
    - Privilégier des zones déjà urbanisées en cœur de ville (ex. : centre-ville de Sully).
    - Éviter les zones humides et les secteurs déjà saturés (ex. : route d'Isdes).
- Compatibilité avec les documents d'urbanisme :
  - Le projet date de 2017 (PLU) et a été intégré dans l'élaboration du PLUi (en cours).
  - SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) : autorise 4,5 ha d'extension urbaine pour Sully, répartis sur plusieurs années.
  - Densification : Le projet respecte les règles du PLU (hauteur max. 10-12 m, densité prévue).
  - Critiques :
    - Le projet et/ou le PLU de 2017, est-il toujours applicable ?
    - Pourquoi accélérer le permis d'aménager alors que le PLUi est en cours ?
    - Impact sur les autres projets : Risque de saturation des quotas de construction pour les particuliers.

#### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Le site est le seul disponible pour une extension significative (4,5 ha).
  - Compatibilité avec le SCoT et le PLU : le projet est légalement valable.
  - Densification : Possible révision, si le PLUi le permet, mais aujourd'hui les documents imposent une densité minimale.
  - Pas d'impact sur les autres terrains : Les 4,5 ha alloués à Sully ne réduisent pas les droits des particuliers sur les dents creuses (sauf pour les grands secteurs à urbaniser).
- M. Daimay (adjoint à l'urbanisme) :
  - Le projet a été intégré dans l'élaboration du PLUi (donc compatible).
  - Zones à urbaniser : Ce sont des grands secteurs (plusieurs hectares), pas des petits lots.
  - Pas de saturation des permis : Les 100 logements ou maisons prévus ici ne réduisent pas le quota global.

---

<sup>2</sup>Le 01/06/2026 Correction de nom de lieu : initialement marqué « « Sicaudières » alors qu'il s'agit du quartier la Picaudière

- M. Maulard :
    - Le PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) a fixé les 4,5 ha pour Sully.
    - Zones U (urbaines) : On peut toujours construire, même sans PLUi finalisé.
- 
- 

## 1.2. Types de logements et mixité sociale

### Questions du public

- Logements sociaux vs. logements privés :
  - Contradiction entre les documents de Nexity (mention de 50 logements locatifs sociaux + 50 logements en immeubles) et les déclarations de M. Daimay (« pas de logement social »).
  - Demande d'éclaircissement : Est-ce du logement social ou non ?
  - Opposition des riverains :
    - Refus des logements sociaux à proximité des pavillons (impact visuel, circulation, sécurité).
    - Crainte de bâtiments de 10-12 m de haut devant des jardins.
- Mixité du projet :
  - Programmation : Maisons de ville, petits immeubles collectifs, terrains à bâtir.
  - Accession à la propriété : Comment garantir des prix abordables ?

### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Pas de logement social imposé dans le projet actuel (mais possibilité si la Ville le demande).
  - Documents modifiés : Les mentions de "logement social" dans les annexes étaient des scénarios extrêmes (pour respecter les règles de stationnement, etc.).
  - Flexibilité : Le projet peut évoluer (ex. : moins de collectif, plus de maisons individuelles).
  - Prix : Seront alignés sur le marché (fourchette étroite en raison de la crise). Coûts inconnus pour l'instant (dépend des entreprises, fouilles archéologiques, etc.).
- M. Daimay :
  - Demande de modification des documents : La Mairie a demandé à Nexity de corriger les mentions de "logement social".
  - Pas de logement social prévu dans ce projet (mais obligation légale à l'échelle de la commune d'avoir un % de logement sociaux) .

## 1.3. Circulation et raccordements routiers

### Questions du public

- Saturation des routes existantes :
  - Route d'Isdes : Déjà saturée (3 voitures/logement × 100 logements = 300 véhicules supplémentaires).

- Sécurité :
  - Risque d'accidents graves (trottinettes, caravanes, poids lourds).
  - Impasses : Les riverains ont payé plus cher pour éviter la circulation.
- Sortie du lotissement : Comment évacuer les habitants ?
- Raccordement au réseau :
  - Voiries : Qui entretient les nouvelles routes ? Pendant combien de temps ?
  - Réseau d'égouts : Capacité suffisante pour absorber les eaux usées ?

#### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Voiries :
    - Entretien par Nexity pendant 5-6 ans (jusqu'à rétrocession à la Commune).
    - ASL (Association Syndicale Libre) : Gestion possible pour certaines voiries (ex. : bassin de rétention en attendant rétrocession).
  - Circulation :
    - Desserte autonome possible (pas de connexion forcée avec les routes existantes sous réserve accord objectif PLU).
    - Études hydrauliques : Réseau dimensionné pour une pluie décennale.
  - Sécurité : Pas de réponse concrète sur les risques d'accidents.
- M. Daimay :
  - Réunions publiques sur le PLUi : Les riverains pourront y aborder les problèmes de circulation.

## 1.4. Cohérence urbaine et impacts sociaux.

#### Questions du public

- Incohérence du projet :
  - Pourquoi construire en zone inondable alors que d'autres sites (ex. : quartier de la Picaudière <sup>3</sup>) sont disponibles ?
  - Impact sur le paysage : Bâtiments hauts, modification de l'environnement rural.
  - Vacance immobilière : Sully a 502 logements vacants (2022) et une population en baisse (source : enseignante locale).
- Acceptabilité sociale :
  - Pétition de 60-70 riverains contre le projet.
  - Demande d'annulation du permis d'aménager pour repenser le projet.

#### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Cohérence : Le projet s'inscrit dans le SCoT (équilibre entre rénovation et extension).
  - Flexibilité : Possibilité de modifier les plans (ex. : dédensifier, déplacer les espaces verts).
  - Viabilité économique : Le projet ne se fera que s'il trouve 50 % de clients.

---

<sup>3</sup> Le 01/06/2026 : Correction de nom de lieu : initialement marqué « « Sicaudières » alors qu'il s'agit du « quartier la Picaudière »

- M. Daimay :
  - Prise en compte des remarques : Les propositions seront intégrées dans le compte-rendu de l'enquête publique, pour être rapidement analysé par Nexity et la Mairie.
  - Réunion de clôture le 16 juillet pour présenter les modifications.

## 1.5. Aspects économiques et financiers

### Questions du public

- Coût pour les futurs acquéreurs :
  - Prix des terrains : Combien coûtera le m<sup>2</sup> constructible ?
  - Surcoûts : Drainage, compensation écologique, fouilles archéologiques.
- Financement :
  - Qui paie les travaux (étangs, voiries, réseaux) ? Nexity (100 % des coûts initiaux + entretien 30 ans).
  - Impact sur les taxes locales : Risque de hausse pour les riverains ?

### Réponses des intervenants

- Nexity :
  - Prix de terrains. Inconnus pour l'instant (dépend des coûts réels et du marché).<, devront être compétitifs.
  - Financement :
    - 150 000 € pour la réhabilitation des étangs + 30 000 € d'entretien pendant 30 ans.

## Recommandations pour la suite

- Pour Nexity :
  - Clarifier la question des logements sociaux (Documents versus déclarations).
  - Présenter rapidement un projet et des plans révisés intégrant les modifications possibles en tenant compte des règles d'urbanismes (ex. : dédensification, déplacement des espaces verts, etc.).
  - Organiser éventuellement une réunion d'information avec les riverains avant la réunion publique du 16 juillet.

**Fin du Compte-rendu -**

Fait le 11 mai 2026

Michel Carquis

Commissaire-Enquêteur.



Erratum : Le 01/06/2026 : Correction d'un nom de lieu page 7 et 9.

