



## PROJET DE LOTISSEMENT SULLY-SUR-LOIRE (45)

Note d'évaluation des incidences  
environnementales de l'évolution du  
projet suite à l'enquête publique

A22\_205TT - Juin 2026

**THEMA ENVIRONNEMENT**

**Agence Centre**

ZI de la Liodière

5 rue de la Flottière

37300 Joué-lès-Tours

Tél : 02 47 25 93 36

[thema37@thema-environnement.fr](mailto:thema37@thema-environnement.fr)

Version	Date	Commentaire	Auteur principal	Valideur
1	10/06/2026	Emission du document	Maxime THOMAS Jennifer GUILLON	Maxime THOMAS
2	18/06/2026	Modification du document	Maxime THOMAS Jennifer GUILLON	Maxime THOMAS

# Sommaire

<b>1</b>	<b>PREAMBULE ET CONTEXTE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICATIONS DU PROJET.....</b>	<b>4</b>
2.1	Plan de composition .....	4
2.2	Notice hydraulique .....	6
<b>3</b>	<b>INCIDENCES DES MODIFICATIONS .....</b>	<b>8</b>
3.1	Incidences hydrauliques du projet .....	8
3.1.1	Eaux superficielles .....	8
3.1.2	Eaux souterraines .....	8
3.2	Incidences du projet sur la qualité des eaux .....	8
3.2.1	Eaux superficielles .....	8
3.2.2	Eaux souterraines .....	8
3.3	Incidences sur les usages de l'eau .....	8
3.4	Incidences sur la biodiversité .....	9
3.5	Incidences sur les zones humides .....	9
3.6	Compatibilité avec les documents cadres.....	12

# 1 PREAMBULE ET CONTEXTE

La présente note concerne le projet de lotissement route d'Isdes à Sully-sur-Loire, porté par Nexity. Le dossier d'autorisation environnementale b6250926613515065616002 est aujourd'hui en enquête publique.

La consultation du public en cours soulève des interrogations que le porteur de projet prend en compte, notamment en apportant des modifications au plan masse du projet.

La présente note vise à détailler les modifications du projet apportées en cours d'enquête publique, et vérifier l'absence de modifications notables du document d'incidence du dossier d'autorisation environnementale.

La présente note a été rédigée par le bureau d'études :



THEMA Environnement  
ZI La Liodière  
5 rue de la Flottière  
37 300 Joué-lès-Tours

Auteurs :

Maxime THOMAS (chef de projets, pédologue) : rédaction

Jennifer GUILLON (Chargée d'études réglementaires) : rédaction

Le projet technique de gestion des eaux pluviales a été réalisé par le bureau d'études INCA.

## 2 MODIFICATIONS DU PROJET

### 2.1 Plan de composition

---

Les modifications apportées au projet consistent en une évolution du plan de masse, avec notamment :

- Un déplacement des ilots de logements groupés et de petits collectifs le long de la route d'Isdes, dans la partie est du projet ;
- Modification du bouclage des voiries : connexion uniquement piétonne au lotissement existant au nord et à l'ouest ;
- Modification du nombre de logement : 90 logements au total sur le projet ;
- Modification des tranches du projet.

Ces modifications entraînent une modification du permis d'aménager et une actualisation de la note de calcul, de la pièce PA 4 et PA8.



Figure 1 : Plan de masse du projet versé au dossier

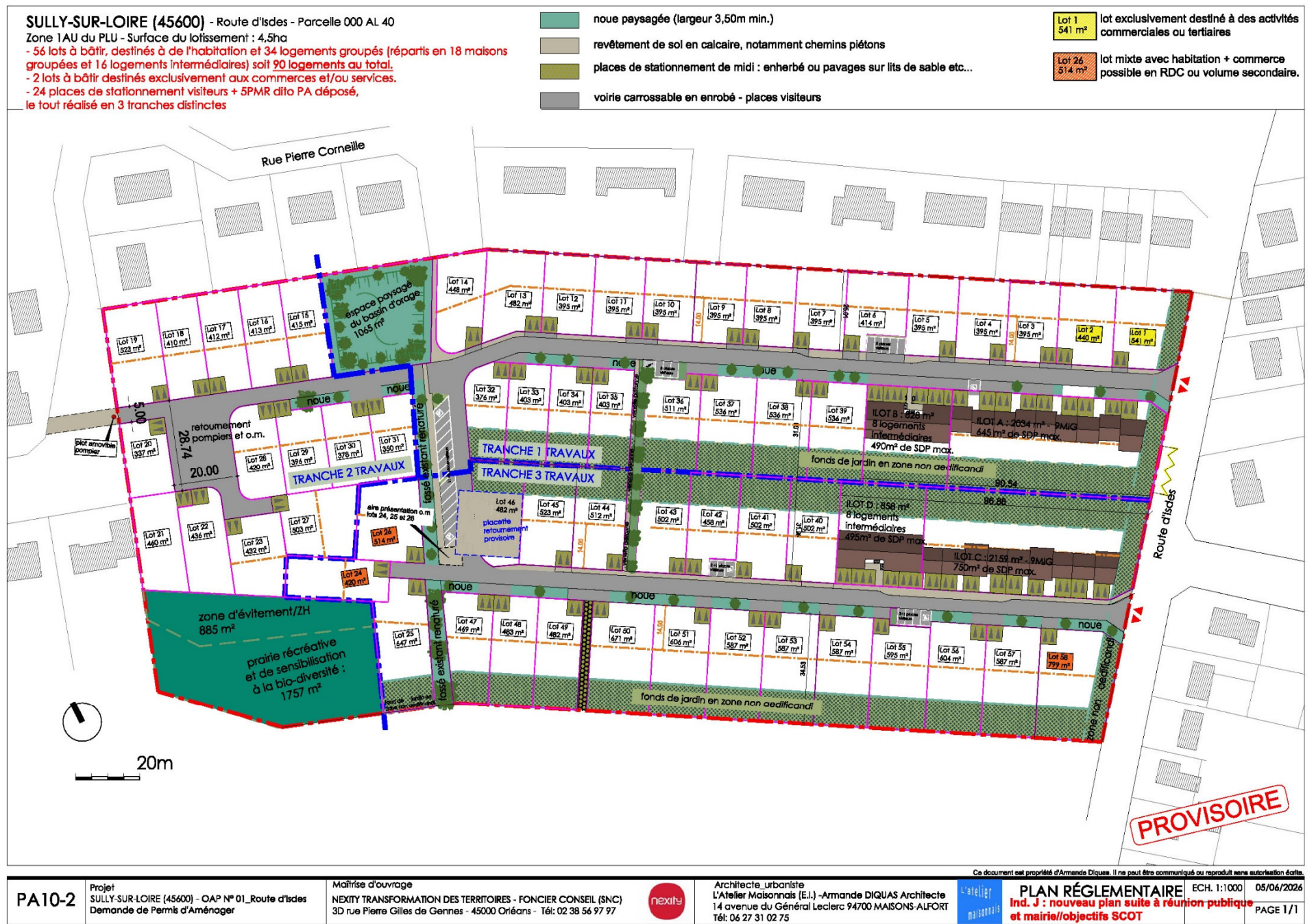


Figure 2 : Plan de masse du projet modifié (juin 2026)

## 2.2 Notice hydraulique

La modification du plan masse ne remet pas en cause :

- Les modalités de gestion :
  - Collecte par noues et canalisations enterrées des espaces publics et privés selon 6 bassins versants ;
  - Tamponnement et stockage des pluies jusqu'à une occurrence vicennale (T = 20 ans) ;
  - Rejet à débit limité vers le réseau public enterré présent sous l'Impasse Molière ;
- Le débit de fuite (13,5 L/s soit 3 L/s/ha) ;
- La localisation et la géométrie globale du bassin aérien.

En revanche, elle engendre les modifications suivantes de la note hydraulique :

- A la marge, la surface active du projet, 17 115 m<sup>2</sup>, contre 17 890 m<sup>2</sup> initialement ;
- Incidemment le volume à stocker : 673 m<sup>3</sup> contre 715 m<sup>3</sup> initialement, son temps de vidange (13,5h contre 15h) et la hauteur d'eau maximale au sein du bassin ;

Les caractéristiques du bassin de rétention prévues initialement et modifiées (en rouge) sont données ci-dessous

**Tableau 1 : Modification des caractéristiques du bassin de rétention aérien**

	Projet initial	Projet modifié
Période de retour de la pluie stockée	20 ans	
Surface collectée (ha)	4,47 ha	
Débit de fuite dimensionnant (L/s)	13,3	
Débit de fuite mis en œuvre (L/s)	13,5	
Volume à stocker (m <sup>3</sup> )	715	673
Temps de vidange (h)	15	13,5
Surface en fond (m <sup>2</sup> )	393	
Cote fond de l'ouvrage (m NGF)	117,30	
Cote de l'ouvrage de régulation (m NGF)	117,40	
Cote des NPHE (m NGF)	119	118,70
Cote de la surverse (m NGF)	119	
Géotextile anti-contaminant	Oui	Non
Type de régulation	Ajutage	
Diamètre de l'ajutage (mm)	93 mm	
Vanne de cloisonnement	Oui	
Cloison Siphonide	Oui	
Étanchéité du bassin	Non	Oui
Présence d'un merlon	Oui	

Le bassin de gestion des eaux pluviales permet de stocker les 715 m<sup>3</sup> initialement calculés, avec une hauteur d'eau de 1,4 m. Le volume recalculé de 673 m<sup>3</sup> nécessite une hauteur de stockage de 1,36m.

A noter que, suite à une demande du service instructeur, et ce dans l'objectif d'assurer une déconnexion totale entre les eaux de ruissellement présentes dans le bassin et les eaux souterraines en cas de remontée de nappe, une modification supplémentaire est appliquée à savoir l'étanchéification du bassin. Pour ce faire, une bâche ou une étanchéification à l'argile sera réalisée.



**Les caractéristiques générales du bassin ne sont pas modifiées. Les altimétries sont adaptées à la marge en fonction du volume à gérer.  
Le nouveau plan d'assainissement est présenté ci-dessous et en annexe.**

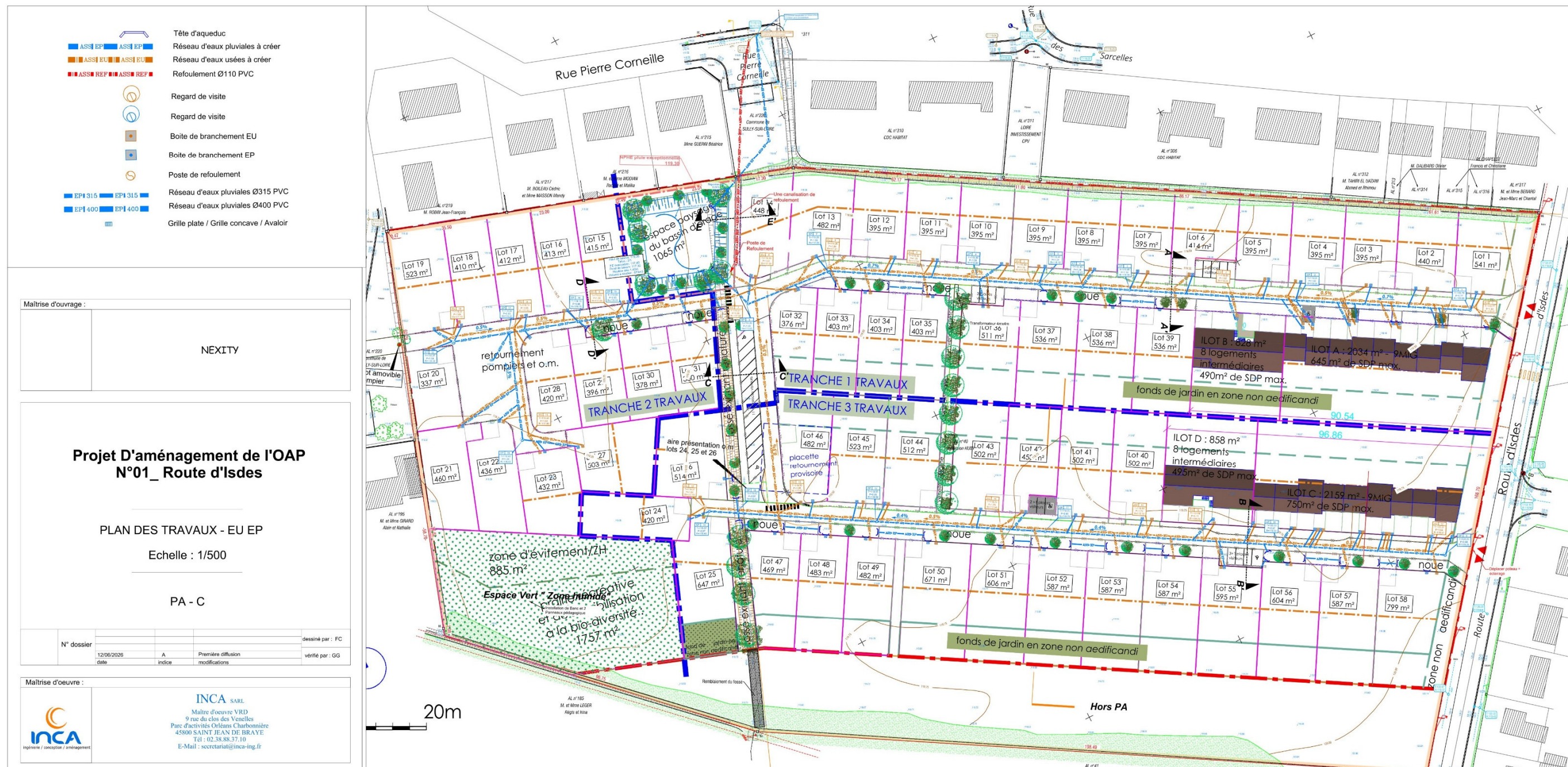


Figure 3 : Plan d'assainissement modifié (Juin 2026)

## 3 INCIDENCES DES MODIFICATIONS

Dans ce paragraphe sont rappelés les analyses qui ont été réalisées sur chaque thématique et les éventuelles modifications de ces analyses liées aux modifications du projet.

### 3.1 Incidences hydrauliques du projet

#### 3.1.1 Eaux superficielles

La modification du projet n'impacte pas le débit de rejet du bassin pour une pluie vicennale.

Pour des occurrences supérieures, les débordements du bassin sont dirigés au sein du site, comme précisé au sein de la note de calcul (Version du 10/06/26).

#### 3.1.2 Eaux souterraines

Le projet initial, ainsi que son évolution, ne sont pas de nature à engendrer des modifications de l'écoulement des eaux souterraines. Aucun rejet ni prélèvement en milieu souterrain n'est opéré.



Les évolutions du projet ne modifient pas l'analyse des incidences du projet sur cette thématique.

### 3.2 Incidences du projet sur la qualité des eaux

#### 3.2.1 Eaux superficielles

Les caractéristiques du bassin et du projet n'ayant pas été modifiées (surface active, surface en fond de bassin, débit de rejet), le bassin présente le même rendement épuratoire des MES que pour le projet initial, soit 80%. Ce rendement correspond à un traitement qualitatif suffisant pour respecter le Bon Etat du milieu récepteur.

A noter que la présence du merlon, prévue au projet initial, permet d'allonger le chemin hydraulique et ainsi augmenter le rendement épuratoire sans que cela puisse être quantifié. **Le rendement mis en œuvre par le projet modifié assure un traitement qualitatif suffisant et le respect du milieu récepteur, à savoir la Loire.**

#### 3.2.2 Eaux souterraines

L'étanchéification du bassin demandé par le service instructeur permet l'absence totale de contact entre les eaux du bassin et les eaux souterraines. **Aucune incidence qualitative n'est donc à prévoir sur ce milieu.**



Les évolutions du projet ne modifient pas l'analyse des incidences du projet sur cette thématique.

### 3.3 Incidences sur les usages de l'eau

L'évolution du projet tend à réduire le nombre de logements de 96 à 90. Cette évolution engendre donc :

- La réduction des besoins en eau potable ;
- La réduction d'eaux usées domestiques produites ;



Sur cette thématique, les évolutions du projet réduisent les incidences sur les usages de l'eau. L'acceptabilité des eaux usées par la station d'épuration n'est pas remise en cause.

### 3.4 Incidences sur la biodiversité

Les modifications du projet ne modifient en rien l'analyse faites sur les zonages d'intérêt écologiques (voir chapitre 5.2.1 du dossier d'autorisation environnementale).

S'agissant de la faune et la flore, les emprises du projet sont identiques, et donc les incidences sur les milieux également. Les zones évitées ou conservées sont les mêmes et les périodes de démarrage des travaux également.



**Les évolutions du projet ne modifient pas l'analyse des incidences du projet sur cette thématique.**

### 3.5 Incidences sur les zones humides

L'analyse des incidences sur les zones humides a conduit à définir une séquence ERC, avec notamment les mesures suivantes :

Numéro de la mesure	Intitulé de la mesure
MEZH1	Adaptation des emprises du projet pour éviter une partie des zones humides
MRZH1	Adaptation du plan parcellaire et du règlement
MRZH2	Conservation du fonctionnement des zones humides
MRZH3	Gestion écologique des espaces verts et zone exclue du projet

Aucune de ces mesures n'est remise en cause par les évolutions du plan projet. En particulier les mesures MEZH1 et MRZH2 permettent de conserver :

- 5592m<sup>2</sup> de zone humide au sud hors périmètre projet (MEZH1) ;
- 5853 m<sup>2</sup> de zones humides dans les zones non aedificandi, et 2642 m<sup>2</sup> de zone humide dans la prairie récréative (MRZH1).

Soit strictement les mêmes emprises que dans la version précédente du plan. La figure suivante permet de comparer la superposition de l'ancien et du nouveau plan projet aux zones humides. Les mesures sont localisées sur la Figure 6.



**Les évolutions du projet ne modifient pas l'impact résiduel du projet sur les zones humides. Aussi, les mesures compensatoires restent inchangées**

**ZONE HUMIDE RÉGLEMENTAIRE ET PLAN PROJET**



Figure 4 : Zone humide règlementaire et plan du projet versé au dossier

**ZONE HUMIDE RÉGLEMENTAIRE ET PLAN PROJET**

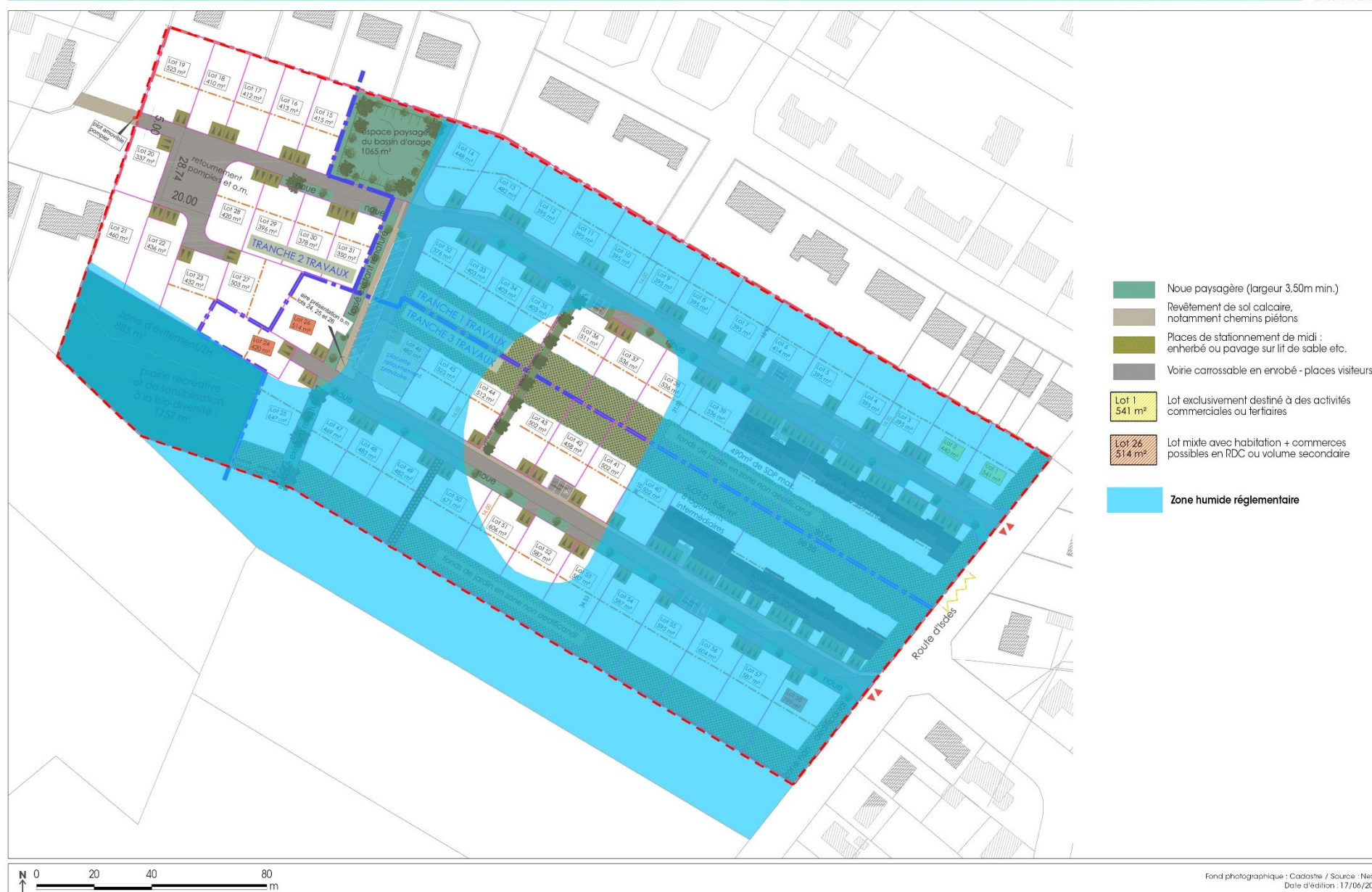


Figure 5 : Zone humide règlementaire et plan du projet modifié (juin 2026)

## ZONE HUMIDE RÉGLEMENTAIRE ET PLAN PROJET



Figure 6 : Récapitulatif des mesures ERC zone humide (juin 2026)

## 3.6 Compatibilité avec les documents cadres

Le projet tel qu'il a évolué respecte bien le SDAGE Loire-Bretagne et plus précisément :

- La disposition 1B « Prévenir toute nouvelle dégradation du milieu » par la conservation des modalités de gestion des eaux pluviales, leur traitement qualitatif et quantitatif ;
- La disposition 3D-2 « Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements » du fait de la limitation du débit de rejet à 3 L/s/ha du bassin de rétention (inférieur au débit de pointe à l'état initial) ;
- La disposition 3D-3 « Traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales » du fait d'un abattement suffisant des MES par décantation au sein du bassin de rétention ;
- La disposition 8B : « Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités » : par la mise en œuvre de la séquence ERC au regard des incidences sur les zones humides délimitées au sein du site de projet, l'évolution du projet ne remettant pas en cause les mesures prévues initialement.

On rappelle que le projet n'est concerné par aucun SAGE, ni PPRI.



**Les mesures mises en œuvre quant à la gestion des eaux pluviales et la séquence ERC relative aux zones humides assurent la compatibilité du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027**

# Annexes

**Annexe 1 : Note de calcul**

**Annexe 2 : PA 8 A : programme VRD**

**Annexe 3 : PA B : plan de voirie**

**Annexe 4 : PA C : plan d'assainissement**

**Annexe 5 : PA D : plan tranchée technique**

**Annexe 6 : PA E : plan de profil en travers**