

Département du Loiret

**Consultation Publique par Voie Electronique (CPVE) sur une demande
d'Autorisation Environnementale**

**OBJET :
LA SOCIÉTÉ NEXITY FONCIER A DÉPOSÉ 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 public de la Préfecture du Loiret.

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

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
MOTIVÉES.**

Table des matières

Partie 1 : Rapport du Commissaire-Enquêteur.....	4
1- Généralités	4
1-1 Préambule	4
1-2 La commune de Sully-sur-Loire	4
2- Cadre juridique de La CPVE	4
3- Présentation du projet :	5
3-1 Le porteur de projet.....	5
3-2 Extrait du Résumé Non Technique	5
4- Organisation de La CPVE.....	11
4-1 Désignation du Commissaire-Enquêteur	11
4-2 Avis préfectoral soumettant le projet à CPVE (<i>Cf. annexe 1</i>).....	11
4-3 Préparation de La CPVE.....	11
4-4 Composition du dossier.....	11
5- Déroulement de La CPVE	12
5-1 Dates de l'enquête.....	12
5-2 Mesures de publicité et information du public (<i>Cf. annexes 2</i>)	12
5-3 Permanence du Commissaire-Enquêteur.	13
5-4 Climat de l'enquête	13
5-5 Modification du projet au cours de la CPVE	13
5-6 Clôture de la CPVE.....	13
5-7 Procès-verbal de synthèse & mémoire en réponse (<i>Cf. annexe 4</i>).....	13
6- Avis des services et collectivités.....	15
6-1 Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAe)	15
6-2 Avis obligatoires.....	15
7- Analyse des observations et des réponses du porteur de projet	15
7-1 Thématiques de regroupement.	15
7-2 Statistiques	15
7-3 Analyse des observations	16
7-4 Thème : Composition, contenu et qualité du dossier	17
7-5 Thèmes : Projet de lotissement :	18
7-6 Thèmes : Dossier Loi Sur l'Eau	21
7-7 Portée de la consultation - art 181-36 du Code de l'environnement.....	27

Partie 2 : Conclusions motivées.	28
1- Cadre général du projet.....	28
2- Déroulement de l'enquête publique	29
3- Conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur.....	29
Annexes.	33

Partie 1 : Rapport du Commissaire-Enquêteur.

1- Généralités

1-1 Préambule

Le dossier déposé par la société SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, 3D rue Pierre Gilles de Gennes 45000 Orléans, concerne la demande d'Autorisation Environnementale de la société Nexity Foncier dans le cadre du projet de lotissement de la route d'Isdes sur la commune de Sully-sur-Loire.

1-2 La commune de Sully-sur-Loire

Sully-sur-Loire est une commune française située dans le département du Loiret, en région Centre-Val de Loire.

La commune est située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et se trouve dans le quadrant sud-est du département du Loiret, dans la région agricole du Val de Loire et l'aire urbaine de Sully-sur-Loire. À vol d'oiseau, elle se situe à 38,0 km d'Orléans, Préfecture du département.

En 2023, la commune comptait 5 124 habitants

2- Cadre juridique de La CPVE

Les principaux éléments retenus par le Commissaire-Enquêteur sont que la CPVE s'est déroulée conformément aux dispositions :

- de la loi n° 203-973 du 23 octobre 2022 (dite Loi Industrie Verte) et le décret n° 2024-8742 du 6 juillet 2024 ayant réformé la procédure d'Autorisation Environnementale,
- de la participation et l'information du public, dans le cadre de l'instruction de la demande d'Autorisation Environnementale, organisées par une procédure de consultation publique définie à l'article L.181-10-1 du Code l'environnement,
- fixées par les articles R.181-36 et suivants du Code de l'Environnement,
- de la décision du Tribunal Administratif d'Orléans nommant le Commissaire-Enquêteur.
- de l'avis préfectoral instituant la CPVE et ses modalités d'organisation.

3- Présentation du projet :

3-1 Le porteur de projet

Dénomination :

SNC NEXITY FONCIER CONSEIL

3D rue Pierre Gilles de Gennes 45000 Orléans

n° SIRET : 732 014 964 00959

Référant en charge du dossier représentant le pétitionnaire :

M. Mathieu ERNST responsable de projets.

3-2 Extrait du Résumé Non Technique

3-2-1 Le 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 m². 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 les 2/3 de la surface de projet et seront accessibles via une voie en boucle depuis la route d'Isdes. 35 places de stationnement visiteurs viendront compléter les logements.

3-2-2 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 du 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 repose 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.

3-2-3 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)

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.

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 m² 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 m²). De plus une partie d'espaces verts à vocation écologique et récréative à été intégrée à l'ouest du site (2 642 m²).

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

évitée. 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 permet 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.

☐ *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 m².*

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 des impacts du projet sur les zones humides



Les mesures compensatoires ex-situ sont les suivantes :

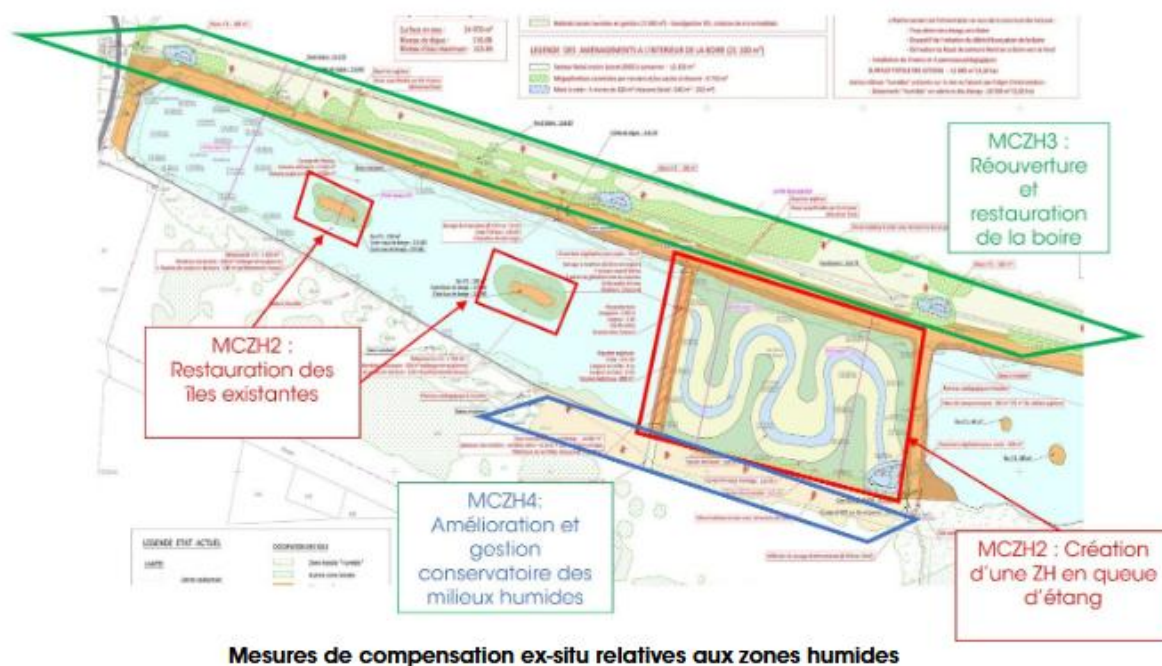
☐ MCZH2 - Création et la restauration d'environ 4 ha de zones humide. Cette mesure consiste à remplacer une surface de plan d'eau en habitats humides : mare, roselières, îles et zone de

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 m², 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.



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.).

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 Plan général de situation du projet et du site de compensation.

3-2-4 Les acteurs ayant contribué à l'élaboration du dossier

Plusieurs prestataires ont contribué à la réalisation du dossier, dont :

Architecte	Géomètre	VRD – Notice Hydraulique	AVP zone humide compensatoire	Élaboration du DLE
L'Atelier Maisonnais 14 avenue du Gal Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT 09.83.35.10.59	AGEO EXPERT 101 Av St Mesmin 45100 ORLEANS 02.38.44.46.16	Sarl INCA - Bureau d'études Parc d'activités Orléans Charbonnière 9+ rue du clos des venelles 45800 Saint-Jean-de-Braye ggaudineau@inca-ing.fr	BET LEGRAND Agence Touraine 27 Avenue Jean Bonnin 37 700 SAINT PIERRE DES CORPS 02.38.39.83.44 6.74.88.00.43 agence.touraine@bettegrand.fr	THEMA Environnement ZA de la Liodière 5, rue de la Flottière 37300 Joué lès Tours 02.47.25.93.36. thema37@thema-environnement.fr

4- Organisation de La CPVE

4-1 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Le Tribunal Administratif d'Orléans, dans sa décision N° E2500179/45 du 16 octobre 2025 à la demande de l'autorité organisatrice, la Préfecture du Loiret, pour le projet de demande d'Autorisation Environnementale, a désigné en tant de Commissaire-Enquêteur : M. Michel CARQUIS.

4-2 Avis préfectoral soumettant le projet à CPVE (*Cf. annexe 1*)

L'avis préfectoral soumettant le projet à Consultation Publique par Voie Électronique porte sur la demande d'Autorisation Environnementale déposée par la société SNC Nexity Foncier Conseil en vue de la réalisation d'un lotissement situé sur le territoire de la commune de SULLY-SUR-LOIRE.

4-3 Préparation de La CPVE

Le 04 novembre 2025, le Commissaire-Enquêteur a rencontré le représentant du porteur de projet, dans ses locaux, pour une présentation détaillée du dossier ; suivie dans l'après-midi d'une visite sur site. Le 11 mars 2026, le porteur de projet lui a remis le dossier actualisé.

Le 01 avril 2026 en début d'après-midi, le Commissaire-Enquêteur a rencontré M. le Premier Adjoint en charge de l'urbanisme de Sully-sur-Loire.

Le 16 juillet 2026, le Commissaire-Enquêteur a rencontré M. le Maire de Sully-sur-Loire.

Le porteur de projet a confié la mise en place du registre électronique à la société « Préambles ». Celle-ci a organisé une formation en vidéo conférence le 11 mai 2026.

4-4 Composition du dossier

Le dossier de la CPVE et de dépôts des observations, est constitué :

- Du « dossier papier » déposé en mairie de Sully-sur-Loire,
- D'un « dossier électronique » mis à disposition par le prestataire « Préambules » sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6904/>

Le dossier comprend :

D'une part :

- L'avis de consultation du public établi par la Préfecture du Loiret.

D'autre part le dossier du pétitionnaire fait de 10 chapitres :

- 0-préambule
- 1-identité du pétitionnaire
- 2-emplacement du projet
- 3-maîtrise foncière du projet
- 4-description du projet
- 5-document d'incidence
- 6-avis de l'AE
- 7-éléments graphiques
- 8-présentation non technique
- 9-auteurs de l'étude
- 10-liste des annexes

5- Déroulement de La CPVE

5-1 Dates de l'enquête

La CPVE a été ouverte, **pour une durée de 3 mois, du jeudi 23 avril au vendredi 24 Juillet** conformément à l'avis préfectoral.

5-2 Mesures de publicité et information du public (Cf. annexes 2)

Les publications légales ont été effectuées :

- par la publication de l'avis de CPVE dans 2 journaux locaux :
 - Journal de Gien (45), le 01 et le 29 avril 2026
 - La République du Centre (45), les 06 et 24 avril 2026
- par l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau d'affichage de la mairie de Sully-sur-Loire.
- par l'affichage de panneaux réglementaires au format A2 sur fond vert aux abords du site étudié pour l'implantation du projet.

En fin de CPVE :

- le représentant de l'autorité organisatrice a transmis une copie des publications dans les journaux,
- le représentant du porteur de projet a transmis au Commissaire-Enquêteur un rapport d'huissier constatant les affichages en mairie et sur le terrain. (Cf. annexe 3).

5-3 Permanence du Commissaire-Enquêteur.

Une permanence a été tenue conformément à l'agenda en mairie de Sully-sur-Loire le 29 mai 2026 de 09h00 à 12h00.

Lors de cette permanence, le Commissaire-Enquêteur a constaté la complétude du dossier papier mis à disposition du public au lieu du siège de l'enquête.

5-4 Climat de l'enquête

La participation du public a été relativement importante lors des 2 réunions publiques et lors de la permanence.

La permanence et les réunions publiques se sont déroulées dans le calme et sans incident particulier.

5-5 Modification du projet au cours de la CPVE

Dans l'esprit de la CPVE, les contributions du public reçues lors de la 1^{ère} réunion publique et sur le registre dématérialisé ont incité Nexity à modifier le projet dans le sens demandé par les riverains.

Ces demandes de modifications ne portaient pas sur le DLE soumis à la consultation, mais sur l'architecture du lotissement.

Ces modifications ont été présentées aux riverains demandeurs lors d'une réunion initiée par le porteur de projet en mi-juin ; cette réunion était indépendante de la CPVE.

Ces modifications ont été également présentées lors de la 2^{nde} réunion publique à l'ensemble du public présent, et intégrées sur le registre électronique.

5-6 Clôture de la CPVE.

Le vendredi 24 juillet 2026, à minuit, le prestataire Préambules a clos le registre électronique.

Il n'y a eu aucun courrier transmis au nom du Commissaire-Enquêteur en mairie de Sully-sur-Loire.

5-7 Procès-verbal de synthèse & mémoire en réponse (Cf. annexe 4)

À la suite de la clôture de la CPVE, le Commissaire-Enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse, résumant succinctement les contributions du public, auquel étaient annexées les contributions du public et les réponses du porteur de projet issues du registre électronique ainsi que les comptes-rendus des 2 réunions publiques et de la permanence.

Le PV de synthèse a été remis en main propre le 27 juillet 2026.

Ce même 27 juillet le porteur de projet a répondu par un courriel au PV de synthèse.

6- Avis des services et collectivités

6-1 Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAe)

Dans la pièce N° 6 (Avis de l'Autorité Environnementale et modifications apportées) le porteur de projet indique que conformément à la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet de lotissement route d'Isdes n'est pas soumis à évaluation environnementale au cas par cas.

6-2 Avis obligatoires.

L'autorité organisatrice avait un avis obligatoire à solliciter, celui de la Commune de Sully-sur-Loire ; cette demande a été faite le 18/03/2026, avec une échéance fixée au 17/05/2026.

Dans un courriel du 11 mai, l'AO informe le Commissaire-Enquêteur qu'elle n'avait pas eu de retour.

Resollicitée le 27 juillet, l'AO à la date du 28 Juillet informe de nouveau le Commissaire-enquêteur qu'elle n'a pas eu de retour de la mairie de Sully-sur-Loire

7- Analyse des observations et des réponses du porteur de projet

7-1 Thématiques de regroupement.

Le Commissaire-Enquêteur a pris le parti de regrouper les observations selon les thèmes et sous-thèmes suivants :

- **Composition, contenu et qualité du dossier**
- **Projet de lotissement :**
 - Justification d'un nouveau lotissement.
 - Adéquation avec SCOT et PLUi.
 - Demande et prise en compte de modification du projet.
 - Environnement immédiat et raccordement du lotissement.
- **Dossier Loi sur l'Eau :**
 - Station d'épuration -raccordement- capacité.
 - Gestion des eaux pluviales / nappes / zones humides.
 - Capacité du bassin de rétention.
 - Aménagement des étangs, Equivalence écologique.
- **Portée de la consultation :**
 - Modification substantielle / Art 181-36 du Code de l'environnement

7-2 Statistiques

Pendant toute la durée de l'enquête,

- au total **33 contributions** ont été enregistrées sur le registre électronique,
- **7 contributions** ont été enregistrées sur le compte-rendu de la permanence,

- environ **25** personnes étaient présentes lors de la première réunion publique,
- environ **20** personnes étaient présentes lors de la seconde réunion publique,
- aucun courrier n'a été reçu directement en mairie.

Le dossier électronique a été consulté 7498 fois, 3886 visiteurs ont téléchargé au moins un document, pour un total de 4825 téléchargements.

Le porteur de projet a répondu au fur et à mesure de la disponibilité des éléments de réponses aux contributions méritant une réponse sur le registre dématérialisé.

Il n'y a eu pas eu de contributions après le 19 juillet, soit dans les 5 derniers jours, ce qui a permis au porteur de projet de répondre aux contributions et mettre à jour le registre dématérialisé avant la clôture de l'enquête.

7-3 Analyse des observations

Une synthèse des observations enregistrées sur le registre électronique, lors des réunions publiques et lors de la permanence est établie par la suite dans ce rapport.

Il convient de noter que les observations orales émises lors des 2 réunions publiques entraient dans le périmètre des observations émises et enregistrées sur le registre numérique tout au long de l'enquête.

Il convient de se référer au procès-verbal de synthèse pour prendre connaissance de l'intégralité des observations et réponses du porteur tout au long de la consultation.

Dans son courrier en réponse, le porteur de projet informe que le « document 'PV de synthèse' n'appelle aucune réponse ou remarque de sa part ».

.

7-4 Thème : Composition, contenu et qualité du dossier

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Une contribution rapporte quelques difficultés à s'y retrouver dans le dossier.

Réponse du porteur de projet

Le dossier répond aux exigences réglementaires ; il a reçu l'aval des services de l'Etat concernant sa forme et sa complétude avant le démarrage de la CPVE.

Analyse du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur n'a pas constaté de difficulté à accéder au dossier sur le registre dématérialisé, les documents étant accessibles facilement. Les titres donnés à chacun d'entre eux identifiaient correctement le contenu. Les contributions inscrites, les réponses apportées et les documents ajoutés au fur et à mesure de l'enquête, étaient facilement identifiables sur le registre électronique.

7-5 Thèmes : Projet de lotissement :

7-5-1 Justification d'un nouveau lotissement.

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Les riverains s'interrogent sur la nécessité réelle de ce programme de 100 logements dans un contexte local où l'offre semble déjà importante. Ils soulignent l'existence de 500 logements vacants dans la commune et de nombreuses maisons en vente. Le choix de construire sur un espace vert et une zone humide est critiqué, alors que des friches industrielles (site Rougier) sont disponibles pour le renouvellement urbain. Un manque de transparence est dénoncé concernant la nature sociale des logements et les hauteurs de 12 mètres, qui n'auraient pas été clairement présentées lors de la campagne municipale. Enfin, des doutes subsistent sur la réalité de la demande locative et sur l'existence d'études de marché probantes versées au dossier.

Résumé des réponses du porteur de projet :

Le porteur de projet rappelle que le projet s'inscrit dans le cadre légal du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2017 et du SCOT de 2020, qui inclue une ouverture à l'urbanisation sur ce secteur avec un minimum de 90 logements pour 4,5 hectares. Ces documents ont été conçus en intégrant déjà les capacités de renouvellement urbain de la ville.

En réponse aux inquiétudes sur la transparence et l'impact, le porteur de projet a remanié l'architecture du lotissement après la réunion du 5 mai : la densité a été réduite, les immeubles de grande hauteur ont été abandonnés au profit de constructions plus basses (R+1 ou combles), et les accès vers les impasses voisines ont été supprimés. Bien que le projet soit privé, il répond aux objectifs démographiques volontaristes de la Commune (+0,5 % par an). Une étude de demande locative a bien été réalisée pour la stratégie commerciale de l'aménageur, même si elle n'est pas réglementairement requise pour le volet environnemental du dossier.

Commentaires du Commissaire-Enquêteur.

Il convient de rappeler que la consultation publique ne portait pas sur l'architecture du lotissement, aussi il n'est pas mandaté pour commenter l'architecture initiale du projet de lotissement, les observations émises et les réponses apportées.

7-5-2 Adéquation Avec le SCOT et le PLUi

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Les contributions pointent une incohérence entre les orientations des documents d'urbanisme et la réalité du projet. Les habitants déplorent que des espaces qui devaient rester verts lors de l'achat de leurs terrains soient transformés en voies de circulation ou en zones bâties. Le projet est jugé "dépassé" car basé sur un PLU de 2017 qui ne tiendrait plus compte de la saturation actuelle de la route départementale D59. L'absence d'une étude de trafic actualisée est vivement critiquée pour évaluer l'impact de 90 nouveaux foyers sur un axe déjà congestionné par les poids lourds. Les riverains s'inquiètent également du non-respect des promesses de contournement routier qui devaient initialement accompagner le développement urbain du secteur.

Résumé des réponses du porteur de projet :

Le porteur de projet informe que le projet respecte strictement les seuils et les zonages du PLU et du SCOT en vigueur, qui sont les documents juridiquement opposables. Concernant les infrastructures routières, les questions liées à la saturation de la D59 ou à la réalisation du contournement relèvent de la compétence de la Ville et du Conseil Départemental, et non du pétitionnaire privé. Le projet n'atteint pas les seuils réglementaires qui imposeraient une évaluation environnementale systématique ou une étude d'impact sur le trafic.

Commentaires du Commissaire-Enquêteur.

Il convient de rappeler que la consultation publique ne portait pas sur l'adéquation du projet avec le SCOT et le PLU, aussi il n'est pas mandaté pour commenter ce sujet, les observations émises et les réponses apportées.

7-5-3 Demande de prise en compte & modification du projet.

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Lors de la 1^{ère} réunion publique, les riverains ont exprimé une forte opposition à l'architecture du lotissement. Les demandes de modifications se concentrent sur la réduction de la densité et le type de logements prévus, notamment les 50 logements sociaux jugés inadaptés au tissu pavillonnaire environnant. Les riverains s'opposent massivement à l'ouverture de l'impasse Molière pour éviter les nuisances sonores et les risques d'insécurité pour les enfants. Ils demandent une transition architecturale plus douce pour éviter les vis-à-vis directs créés par des bâtiments trop hauts (12m) qui dégraderaient leur intimité et la valeur de leurs biens. L'emplacement de l'îlot collectif est contesté car il créerait une rupture nette avec l'identité résidentielle du quartier.

Résumé des réponses du porteur de projet :

Le porteur de projet a pris en compte ces demandes en modifiant substantiellement le permis d'aménager initial. Les raccordements viaires avec les impasses Molière et Corneille ont été totalement abandonnés pour maintenir le caractère apaisé du quartier existant ; le seul accès se fera désormais par la route d'Isdes. La localisation de l'îlot collectif a été revue pour s'éloigner des propriétés riveraines, et les hauteurs ont été limitées à un étage sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+C) au lieu des trois étages initialement possibles. Ces ajustements visent à garantir l'intimité des voisins et une meilleure insertion paysagère. Enfin, l'aménageur s'engage à appliquer des règles de gestion de chantier strictes pour limiter le bruit et la poussière durant les travaux, sous le contrôle des services de l'État.

Commentaires du Commissaire-Enquêteur.

Il convient de rappeler que la consultation publique ne portait pas sur les demandes de modifications de l'architecture du lotissement, aussi il n'est pas mandaté pour commenter ce sujet, les observations émises et les réponses apportées.

Il convient de noter qu'à la suite de la 1^{ère} réunion publique, le porteur de projet s'était engagé à proposer une modification du projet et la rendre disponible avant la fin de la consultation publique. Une réunion d'information initiée par le porteur de projet a eu lieu au mois de juin avec les riverains et les représentants de la Mairie, où lors de cette réunion il a présenté les modifications qui feront l'objet d'une demande de Permis d'Aménager Modificatif. Ces modifications ont également été présentées lors de la 2nde réunion publique.

Extrait de la note d'évaluation des incidences environnementales de l'évolution du projet suite à l'enquête publique – (Cf annexe 5) :

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

- déplacement des îlots 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 logements : 90 logements au total sur le projet ;*
- modification des tranches du projet.*

7-5-4 Environnement immédiat & raccordement routier.

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Les craintes portent sur la transformation d'un quartier calme en un axe de passage permanent, entraînant bruit et insécurité. Les habitants redoutent une perte d'ensoleillement due à la hauteur

des nouveaux bâtiments et une dégradation du cadre de vie pour leurs enfants. La question du stationnement est centrale : avec une estimation de 250 voitures pour 100 logements, les riverains doutent que les parkings prévus soient suffisants. Un manque de places conduirait inévitablement à un stationnement sauvage sur les pelouses, augmentant le ruissellement des eaux pluviales. La saturation de la D59 et le risque d'inondation lié à la destruction de la zone humide complètent ces préoccupations environnementales.

Résumé des réponses du porteur de projet :

Le projet modifié prévoit qu'aucune circulation de transit ne traversera les impasses existantes, car le lotissement fonctionnera en boucle fermée depuis la route d'Isdes. Cette déconnexion hydraulique et viaire assure la tranquillité des riverains actuels. Pour le stationnement, le projet respecte les normes du PLU (deux places par logement individuel) et prévoit des places visiteurs pour éviter tout débordement sur l'espace public. La gestion des eaux pluviales est entièrement intégrée au site via un bassin de rétention dimensionné pour une pluie vicennale, évitant toute surcharge du réseau communal ou de l'impasse Molière. L'intégration paysagère est renforcée par la réduction des hauteurs de bâti, préservant ainsi la luminosité et l'intimité des habitations voisines.

Commentaires du Commissaire-Enquêteur.

Il convient de rappeler que la consultation publique ne portait pas sur l'environnement immédiat & les raccordements routiers du lotissement, aussi il n'est pas mandaté pour commenter ce sujet, les observations émises et les réponses apportées.

7-6 Thèmes : Dossier Loi Sur l'Eau

7-6-1 Station d'épuration – raccordement – capacité.

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Les contributeurs expriment des doutes sérieux sur la capacité de la station d'épuration de Sully-sur-Loire à absorber la charge supplémentaire générée par 100 nouveaux logements. Une inquiétude majeure concerne la nature du réseau communal, décrit comme étant en partie unitaire et déjà sujet à des surcharges hydrauliques chroniques. Les habitants craignent que l'apport de nouveaux effluents domestiques n'aggrave ces dysfonctionnements, entraînant des risques de débordements de canalisations dans le centre historique. Les citoyens demandent des précisions chiffrées et transparentes, considérant que la réponse initiale, jugée trop vague, ne permettrait pas de les rassurer sur la marge de manœuvre réelle du système de traitement. Enfin, l'aspect financier est soulevé : les habitants redoutent que l'augmentation du volume à traiter n'entraîne un surcoût d'exploitation pour le prestataire (SAUR), qui serait ensuite répercuté sur leurs factures d'eau et d'assainissement. Les questions portent donc sur une garantie de

performance à long terme du traitement des eaux usées, indépendamment de toute problématique d'eau de pluie.

Résumé des réponses du porteur de projet :

Le projet repose sur une indépendance totale entre la gestion des eaux usées et celle des eaux pluviales via un système de raccordement strictement séparatif. Les eaux usées domestiques sont collectées par un réseau gravitaire interne en PVC de diamètre 200 mm, puis dirigées vers le réseau public de la rue Pierre Corneille pour être traitées à la station d'épuration. Les données techniques confirment que la station d'épuration de Sully-sur-Loire dispose d'une capacité nominale de 9 850 EqH. Or, la charge maximale enregistrée en 2022 n'était que de 3 047 EqH, laissant une marge disponible de plus de 6 800 EqH. Le projet de lotissement, avec environ 97 logements et une moyenne de 2,5 habitants par foyer, ne générera qu'un apport estimé à 242,5 EqH (soit environ 14,6 kg de DBO5/jour). Cette contribution représente moins de 4 % de la capacité résiduelle de la station, ce qui garantit l'absence de saturation du système de traitement. Concernant les réseaux de transfert, la Commune confirme que l'antenne sollicitée est dimensionnée pour recevoir ces flux domestiques. L'exploitant SAUR est en mesure d'assurer le traitement sans modification structurelle majeure de la station, rendant l'impact sur le coût global du service négligeable pour les administrés. La conformité du rejet final en Loire par la station d'épuration n'est donc pas remise en cause par l'arrivée de ces nouveaux effluents.

Commentaires du Commissaire-Enquêteur.

L'une des interrogations soulevées concernait la capacité de la station d'épuration à absorber le flux supplémentaire généré par la création d'environ 90 logements au sein du projet, ainsi que la séparation effective des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Au cours d'un entretien avec les services de l'urbanisme de la Commune, en présence de Monsieur le Maire, il m'a été confirmé oralement que la station d'épuration disposait d'une capacité suffisante pour traiter les effluents supplémentaires induits par cette opération. Il m'a également été précisé que les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales étaient entièrement séparatifs dans la zone au départ du lotissement jusqu'à la station d'épuration.

Interrogée sur les conditions actuelles de fonctionnement de la station d'épuration, notamment sur l'existence éventuelle d'incidents d'exploitation ou de débordements, la Commune a indiqué qu'aucun incident ni aucun débordement n'avaient été constatés à ce jour.

Aucune réponse écrite n'a toutefois été produite sur ce point. Néanmoins, ces éléments m'ont été confirmés de manière explicite lors de cet entretien.

Au regard des informations recueillies, et en l'absence d'éléments contraires portés à ma connaissance, j'estime que la capacité actuelle de la station d'épuration ne constitue pas, en l'état du dossier, un sujet appelant une vigilance particulière dans le cadre de la réalisation de ce lotissement.

7-6-2 Gestion des eaux pluviales / Nappes / Zones humides

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Ce thème cristallise les craintes les plus vives liées à la sécurité des biens et à l'équilibre écologique du quartier. Des intervenants contestent le **débit de fuite de 13,5 L/s**, estimant qu'il repose sur des données climatiques obsolètes ne tenant pas compte des intensités pluviométriques observées depuis 2016.

Une vive inquiétude porte sur la **nappe phréatique affleurante**, située entre 1 et 2 mètres de profondeur : les habitants redoutent que l'imperméabilisation du site ne provoque des remontées d'eau dans les sous-sols existants.

Une confusion est apparue concernant un prétendu "transport" des eaux vers des étangs situés à 3 km, les riverains craignant que des pannes de pompes de relevage n'entraînent des inondations catastrophiques sur le chemin.

La destruction de plus de 2 hectares de **zones humides pédologiques** est perçue comme une perte irréversible de la capacité naturelle d'éponge du terrain. Les citoyens s'interrogent sur la pertinence de compenser ces pertes sur un site extérieur (les étangs communaux), jugeant que cela ne résout pas le risque d'inondation local immédiat. Enfin, des garanties sont réclamées sur l'étanchéité du futur bassin de rétention pour éviter toute pollution accidentelle de la nappe souterraine.

Résumé des réponses du porteur de projet :

*La gestion des eaux pluviales est **intégralement assurée au sein de l'emprise du projet** sans recours à un transport externe massif vers les étangs, qui n'ont aucun lien hydraulique avec le lotissement. Le dispositif est dimensionné selon la "méthode des pluies" avec les coefficients de Montana actualisés pour une **pluie de retour 20 ans**. Les eaux sont collectées par des **noues végétalisées** qui favorisent une évapotranspiration et une infiltration minimale. Un bassin de rétention de **715 m³** régule le rejet vers le réseau public de la rue Pierre Corneille au débit limite de 3 L/s/ha, ce qui représente une **réduction de 30 % du débit de pointe** par rapport à l'état naturel du terrain. En cas de pluie exceptionnelle (occurrence centennale), le volume supplémentaire (jusqu'à 940 m³) est stocké en charge dans les noues et le haut du bassin, sans aucun débordement vers les parcelles voisines. Pour protéger la nappe phréatique, le fond des ouvrages est équipé d'un **géotextile anti-contaminant**. Concernant les zones humides, sur les 3,56 ha identifiés, le projet a été modifié pour en **éviter 5 592 m²** et en **protéger 8 495 m²** par des zones "non aedificandi". L'impact résiduel de 2,1 ha est compensé par la création et restauration de **4,16 ha de zones humides aux étangs**, respectant ainsi le **ratio réglementaire de 200 %** imposé par le SDAGE. Cette compensation vise à restaurer des fonctionnalités écologiques supérieures (biodiversité, épuration) à celles du site initial, jugé peu fonctionnel.*

Commentaires du Commissaire-Enquêteur.

Plusieurs observations du public ont porté sur le recours éventuel à des puisards, une partie de la population estimant cette solution inadaptée au regard de la faible profondeur de la nappe phréatique.

Dès la première réunion publique, le porteur de projet a indiqué que cette technique ne serait pas retenue en raison des caractéristiques hydrogéologiques du site. Il a précisé, puis confirmé tout au long de la procédure, que la gestion des eaux pluviales reposerait sur un système de drainage à l'échelle de chaque lot, complété par des noues de collecte et un bassin de rétention.

Les caractéristiques techniques présentées apparaissent conformes aux dispositifs habituellement mis en œuvre pour ce type d'aménagement. Elles n'ont fait l'objet d'aucune observation particulière de la part des services de l'État au cours de l'instruction, à l'exception de la demande visant à rendre étanche le bassin de rétention, point examiné au chapitre suivant.

S'agissant des zones humides, le dossier met en évidence que le projet limite autant que possible les atteintes à ces milieux, sans toutefois permettre un évitement complet de leur altération au sein de l'emprise du lotissement. En conséquence, une mesure compensatoire a été retenue sous la forme de la restauration d'une zone humide située à environ trois kilomètres du site, sur un autre bassin versant.

Le porteur de projet indique avoir appliqué un taux de compensation de 200 %, conformément aux recommandations du SDAGE. Ce dispositif a été validé par les services de l'État préalablement à l'ouverture de la consultation publique.

7-6-3 Capacité du bassin de rétention.

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Les interrogations portent sur la fiabilité technique et la gestion pérenne du bassin de rétention. Le débit de fuite de 13,5 L/s est de nouveau contesté, les riverains craignant qu'il ne soit trop élevé pour le réseau aval en cas de crise. Des doutes subsistent sur la capacité du bassin à gérer des événements exceptionnels comme les crues historiques de 1907 ou 2016, les habitants jugeant le dimensionnement pour une pluie "vicennale" (20 ans) insuffisant face au dérèglement climatique.

Les questions de la sécurité et de la salubrité de l'ouvrage sont soulevées : le bassin risque-t-il de devenir un nid à moustiques ou de présenter un danger de noyade pour les enfants du quartier ? Les modalités d'entretien (curage, nettoyage des siphons et des noues) font l'objet de questions précises : qui financera ces opérations sur le long terme ? Enfin, les riverains demandent si l'ouvrage fera l'objet d'un récolement et d'une vérification topographique indépendante par un géomètre ou par la Police de l'Eau avant d'être définitivement validé.

Résumé des réponses du porteur de projet :

Le bassin de rétention est conçu comme un organe de sécurité majeur, dimensionné selon les normes pour une pluie de retour de 20 ans. Sa conception inclut des marges de sécurité permettant de stocker les volumes d'une pluie centennale sans débordement vers les parcelles

voisines ou le réseau public, le surplus étant dirigé vers des zones internes au projet. La fonction du bassin n'est pas seulement quantitative mais aussi qualitative, assurant la dépollution des eaux par décantation avant rejet.

Dans une note en date du 29 mai 2026, le porteur de projet précise qu'à la demande du service instructeur, le bassin de rétention, initialement prévu sans dispositif d'étanchéité, devra finalement être rendu étanche en raison de la proximité de la nappe phréatique avec le fond de l'ouvrage. L'objectif de cette mesure est d'éviter tout transfert des eaux souterraines vers le réseau communal. Le porteur de projet indique que cette étanchéification pourra être réalisée soit par la mise en place d'une géomembrane (bâche), soit par un procédé d'étanchéification à l'argile. Il est également précisé que cette modification n'aura aucune incidence sur le volume de stockage du bassin, la perméabilité naturelle du terrain n'ayant pas été prise en compte lors de son dimensionnement.

Sur le plan de la gestion, le porteur de projet Nexity assure l'entretien et le fonctionnement du bassin durant toute la phase de travaux et jusqu'au transfert de propriété, qui se fera soit vers une Association Syndicale Libre (ASL) regroupant les colotis, soit vers la Commune. La conformité de l'ouvrage (volumes et côtes altimétriques) sera strictement contrôlée à la fin du chantier par les services de l'État (DDT / Police de l'Eau) pour vérifier l'adéquation avec les engagements du Dossier Loi sur l'Eau. Ce contrôle réglementaire garantit aux riverains que l'équipement livré correspondra exactement aux simulations hydrauliques présentées.

Commentaires du Commissaire-Enquêteur.

Plusieurs observations du public ont porté sur la pertinence des études hydrauliques réalisées, notamment sur le choix des périodes de retour retenues pour le dimensionnement du bassin de rétention et, par conséquent, sur la suffisance de son volume de stockage.

Il convient toutefois de relever que, lors de l'instruction du dossier, les services de l'État n'ont formulé aucune observation ni demandé d'étude complémentaire sur ce point. Ils ont considéré que les études produites et les hypothèses retenues répondaient aux exigences habituellement applicables à ce type d'opération d'aménagement.

Par ailleurs, les modifications apportées au projet, qui conduisent à une légère diminution du nombre de logements prévus, sont de nature à réduire marginalement les volumes d'eaux pluviales à gérer. Cette évolution ne justifie donc pas, en elle-même, une réévaluation du dimensionnement du bassin de rétention.

En outre, dans un souci de précaution, les services de l'État ont demandé que le bassin de rétention soit rendu étanche afin d'éviter toute interaction avec la nappe phréatique. Le porteur de projet s'est engagé à mettre en œuvre cette prescription.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, et en l'absence d'éléments techniques de nature à remettre en cause les études produites ou les conclusions de l'instruction administrative, il n'apparaît pas nécessaire de formuler de recommandation particulière concernant le dimensionnement ou la conception du bassin de rétention tel qu'il est prévu dans le projet.

7-6-4 Aménagement des étangs - Equivalence écologique.

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

L'équivalence écologique est fortement remise en question par les riverains, qui peinent à comprendre comment l'aménagement d'étangs existants à 3 km de distance peut compenser la destruction de zones humides sur le site du lotissement. Ils soulignent que la réglementation (article L. 163-1 du Code de l'environnement) exige une équivalence réelle des fonctions (recharge de nappe, épuration, biodiversité spécifique) que des étangs anthropiques ne posséderaient pas naturellement. Des doutes sont émis sur la valeur ajoutée écologique de restaurer un site "délaissé" depuis 30 ans pour justifier un projet urbain. Les inquiétudes portent également sur la fragilité du site des étangs, durement touché par une tornade en 2025, et sur la survie de la colonie de hérons bihoreaux en cas de travaux lourds. Enfin, les coûts de réaménagement et les modalités de financement de l'entretien annuel sur 30 ans par la collectivité ou l'aménageur sont questionnés pour garantir la pérennité du gain écologique.

Résumé des réponses du porteur de projet :

Le projet propose une plus-value écologique majeure en transformant des surfaces en eau libre (peu productives) en véritables habitats humides fonctionnels. Sur les 21 513 m² impactés au lotissement, la compensation porte sur 49 834 m², soit un ratio supérieur à 200 %, assurant une sécurité écologique maximale. Une analyse fonctionnelle détaillée comparant 9 indicateurs (soutien d'étiage, dénitrification, réservoir biologique) démontre un gain net de biodiversité. Les actions incluent le comblement partiel pour créer des berges en pente douce, la restauration de la "boire" (ancien bras de Loire) et la création de mares. Les îles de nidification des hérons seront stabilisées et agrandies avec les sédiments curés, protégeant ainsi l'avifaune contre l'érosion. L'aménagement prévoit le maintien de 70 % de milieux ouverts et une végétalisation spécifique (roselières, méga-tourbières). L'aménageur s'engage financièrement sur le réaménagement (151 000 €) et sur une gestion de 30 ans, garantissant que le site ne sera plus délaissé mais deviendra un réservoir de biodiversité pérenne pour la commune.

Commentaires du Commissaire-Enquêteur.

Plusieurs contributeurs se sont interrogés sur la pertinence de cette compensation, réalisée sur un autre bassin versant et à une certaine distance du projet, pour rétablir l'équilibre écologique affecté par la disparition partielle de zones humides sur le site du lotissement. Toutefois, aucune solution alternative n'a été proposée par le public au cours de l'enquête, si ce n'est l'abandon du projet dans son ensemble.

Au regard des éléments du dossier, la mesure consistant à renaturer un secteur comprenant un ancien étang et ses abords, identifié comme fortement dégradé, apparaît compatible avec les orientations du SDAGE ainsi qu'avec les principes de compensation écologique définis par les services compétents de l'État. En l'absence d'éléments techniques contraires portés à ma connaissance, cette mesure ne paraît pas de nature à remettre en cause l'équilibre environnemental retenu dans le cadre du projet.

7-7 Portée de la consultation - art 181-36 du Code de l'environnement.

Synthèse du Commissaire-Enquêteur

Une contribution salue les évolutions du projet (dédensification, réduction des hauteurs) mais interroge le Commissaire-Enquêteur sur la portée juridique contraignante de ces engagements formulés sur simple registre (ici le registre numérique) avant le dépôt et l'instruction du Permis d'Aménager Modificatif. L'auteur craint que ces promesses ne soient remises en cause ultérieurement sans nouvelle enquête publique et demande si le complément de dossier du 23 juin 2026 a fait l'objet d'une publicité régulière et nécessite une prorogation du délai de consultation.

Réponse du Commissaire-Enquêteur après consultation de l'Autorité Organisatrice.

Le porteur de projet a formalisé ces modifications dans un document modificatif mis à disposition du public le 23 juin 2026 sur le site dématérialisé de l'enquête.

Aucune prorogation de la CPVE n'a été jugée nécessaire car ces ajustements n'impactent pas les mesures environnementales initiales (séquence ERC) qui constituent l'objet principal de la demande d'Autorisation Environnementale.

Par ailleurs, le porteur de projet s'engage à déposer un Permis d'Aménager Modificatif à l'issue de la procédure Loi sur l'Eau, étape qui fera l'objet de ses propres modalités de consultation conformément au Code de l'urbanisme.

Fin du rapport.

A Orléans le 08 août 2026

Michel Carquis

Commissaire-Enquêteur

Signé



Partie 2 : Conclusions motivées.

1- Cadre général du projet

1-1 - Préambule

Ce document constitue les conclusions du Commissaire-Enquêteur ; il est soumis à une consultation du public par voie électronique (CPVE), objet du rapport établi en première partie. Le Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné en tant que Commissaire-Enquêteur.

Mon rôle a été de :

- participer à l'organisation de la CPVE ;
- veiller à la bonne information du public pendant toute la durée de celle-ci ;
- recueillir les observations des citoyens, notamment en recevant le public lors de la permanence ;
- animer les 2 réunions publiques.

À l'issue de la CPVE, j'ai rédigé 2 documents :

- un rapport relatant le déroulement de la CPVE rapportant par des synthèses regroupées en thématique les observations du public et les réponses du porteur de projet, réponses mises en ligne sur le registre numérique tout au long des 3 mois au fur et à mesure de leurs disponibilités. A ce rapport est joint le procès-verbal de synthèse et la réponse du porteur de projet au dit procès-verbal.
- des conclusions motivées sur le Dossier Loi sur l'Eau projet soumis à la CPVE.

Ces deux documents sont indépendants, mais complémentaires. Afin que le lecteur puisse s'informer sur l'ensemble de la procédure, ils ne doivent pas être dissociés. Ils doivent être tenus à la disposition du public pendant un an à partir de la clôture de l'enquête publique au siège de la Préfecture du Loiret et sur son site internet ainsi qu'à la mairie de Sully-sur-Loire.

Les conclusions motivées que j'émetts s'appuient sur les éléments qui ont été recueillis au travers:

- de la lecture du dossier,
- des échanges avec les services de l'État, des représentants de la NEXITY,
- des observations et des réponses apportées par le porteur de projet sur le registre dématérialisé,
- du mémoire transmis par Nexity en réponse au procès-verbal de synthèse.

1-2 Régime juridique

La CPVE s'est déroulée conformément aux dispositions :

- de la loi n° 203-973 du 23 octobre 2022 (dite Loi Industrie Verte) et le décret n° 2024-8742 du 6 juillet 2024 ayant réformé la procédure d'Autorisation Environnementale,
- de la participation et l'information du public, dans le cadre de l'instruction de la demande d'Autorisation Environnementale, organisées par une procédure de consultation publique définie à l'article L.181-10-1 du CE,

- fixées par les articles R.181-36 et suivants du Code de l'Environnement,
- de la décision du Tribunal Administratif d'Orléans nommant le Commissaire-Enquêteur,
- de l'avis préfectoral instituant la CPVE et ses modalités d'organisation.

2- Déroulement de l'enquête publique

Les conditions de déroulement de la CPVE étaient précisées dans l'avis de de Consultation de la préfecture du Loiret.

- La CPVE a effectivement été ouverte pendant 3 mois du lundi 23 avril au Vendredi 24 Juillet 2026.
- Les avis de publicité dans la presse locale du Loiret ont respecté la réglementation en vigueur.
- L'affichage de l'avis d'enquête dans la mairie de Sully-Sur-Loire a été effectué conformément à la réglementation.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête a été disponible dans la mairie de Sully-sur-Loire et sur le registre dématérialisé. Il contenait toutes les informations nécessaires pour que le public soit informé du projet ; sa composition, comme son contenu, étaient conformes aux textes en vigueur.
- Le public a eu la possibilité pendant toute la durée de l'enquête de consigner ses remarques sur le registre dématérialisé, d'envoyer ses observations par courriel sur l'adresse électronique indiquée sur l'avis de CPVE ou par courrier à l'attention du Commissaire-Enquêteur en mairie de Sully-sur-Loire.
- Une permanence a été assurée.

Les réunions publiques et la permanence se sont déroulées dans de très bonnes conditions d'organisation, d'accueil et d'accès au dossier.

Pendant toute la durée de la consultation :

- 33 contributions ont été enregistrées sur le registre numérique, dont 36,8% anonymement,
- 7 personnes ont été reçues ~~en~~ lors de la permanence,
- environ 25 personnes étaient présentes à la première réunion publique,
- environ 20 personnes étaient présentes à la seconde réunion publique,
- aucun courrier n'a été transmis à la mairie de Sully-sur-Loire.

3- Conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur.

Concernant **la composition, le contenu et la qualité du dossier**, je considère que celui-ci a permis au public de prendre connaissance des caractéristiques du projet dans des conditions satisfaisantes.

Si une contribution a fait état de difficultés de consultation, je n'ai personnellement constaté aucun obstacle particulier à l'accès aux documents mis à disposition sur le registre dématérialisé. Les différentes pièces étaient correctement identifiées, aisément consultables et les compléments apportés au cours de l'enquête étaient clairement distingués des documents initiaux.

J'estime, en conséquence, que le dossier soumis à l'enquête publique répondait aux exigences nécessaires pour permettre une bonne information du public et l'exercice effectif de la participation prévue par le Code de l'environnement.

Concernant **le projet de lotissement**, il apparaît que de nombreuses observations du public ont porté sur des questions d'urbanisme, de densité, d'architecture, d'insertion du projet ou encore de circulation, lesquelles dépassaient pour partie le champ de la présente consultation environnementale.

Je relève toutefois que le porteur de projet a pris en considération une partie importante des préoccupations exprimées lors de la première réunion publique en faisant évoluer son projet avant la clôture de la consultation. Ces modifications, présentées aux riverains puis intégrées dans un dossier modificatif, portent notamment sur la réduction du nombre de logements, l'abaissement des hauteurs des constructions, le déplacement des îlots bâtis ainsi que la suppression des liaisons automobiles avec les impasses existantes.

J'estime que cette démarche de concertation a permis d'améliorer sensiblement l'insertion du projet dans son environnement immédiat et de réduire plusieurs impacts identifiés par les riverains. Sans préjuger de l'instruction du futur permis d'aménager modificatif, ces évolutions traduisent une prise en compte effective des observations formulées au cours de l'enquête publique.

Concernant **le dossier présenté au titre de la Loi sur l'Eau**, j'estime que les réponses apportées au cours de l'enquête, complétées par les échanges intervenus avec les services compétents, permettent de lever les principales interrogations exprimées par le public.

S'agissant de la station d'épuration, les éléments recueillis montrent que sa capacité résiduelle est compatible avec les effluents supplémentaires générés par le projet et qu'aucun élément ne permet de remettre en cause le fonctionnement du réseau séparatif desservant le secteur.

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions retenues reposent sur des techniques habituellement mises en œuvre pour ce type d'aménagement. La demande formulée par les services de l'État de rendre étanche le bassin de rétention a été prise en compte par le porteur de projet, renforçant ainsi les garanties apportées vis-à-vis de la protection de la nappe phréatique.

Concernant le dimensionnement du bassin de rétention, je constate que les services instructeurs n'ont formulé aucune réserve particulière sur les études hydrauliques produites. La légère réduction du nombre de logements ne remet pas en cause les hypothèses de dimensionnement retenues.

Enfin, s'agissant des zones humides et des mesures compensatoires, il apparaît que, malgré une atteinte résiduelle inévitable sur le site du projet, le dispositif de compensation proposé respecte les prescriptions du SDAGE et a reçu l'accord des services de l'État avant l'ouverture de l'enquête publique. Si certains contributeurs ont contesté le choix d'un site de compensation situé sur un autre bassin versant, aucun élément technique de nature à démontrer l'insuffisance de cette mesure n'a été porté à ma connaissance.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que les dispositions prévues au titre de la Loi sur l'Eau sont de nature à assurer une maîtrise satisfaisante des incidences du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Concernant **la portée de la présente consultation**, il apparaît que les modifications apportées au projet au cours de l'enquête ont été portées à la connaissance du public dans des conditions satisfaisantes par leur mise en ligne sur le registre dématérialisé.

Les précisions obtenues auprès de l'autorité organisatrice montrent que ces adaptations n'affectent pas les mesures environnementales ayant fondé la demande d'autorisation environnementale et ne justifiaient donc pas une prorogation de la consultation publique.

Je considère que l'engagement du porteur de projet de déposer un permis d'aménager modificatif constitue la procédure appropriée pour traduire réglementairement ces évolutions. Cette procédure relèvera des dispositions propres au Code de l'urbanisme et fera, le cas échéant, l'objet des formalités de publicité et de consultation qui lui sont applicables.

En conséquence, j'estime que les conditions dans lesquelles les modifications du projet ont été portées à la connaissance du public sont compatibles avec les dispositions de l'article L.181-36 du Code de l'environnement et n'ont pas porté atteinte à la sincérité de la participation du public.

En conclusion, concernant **l'ensemble du projet et plus particulièrement les choix environnementaux**, il apparaît que le projet de lotissement a suscité localement de nombreuses interrogations, voire des controverses. Les observations formulées par le public ont porté à la fois sur l'architecture et l'insertion du lotissement – aspects qui, il convient de le rappeler, ne relevaient pas directement de l'objet de la présente enquête publique – ainsi que sur les incidences environnementales du projet et la justification des mesures mises en œuvre dans le cadre de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC).

Les échanges se sont plus particulièrement concentrés sur la mesure de compensation écologique, dont la localisation, à environ trois kilomètres du site du projet et sur un bassin versant distinct, a suscité des interrogations de la part du public.

Afin de justifier la pertinence environnementale des choix retenus, le maître d'ouvrage s'est appuyé sur l'expertise du cabinet « Théma », spécialisé dans ce domaine. Lors des deux réunions publiques organisées dans le cadre de l'enquête, celui-ci a présenté de manière détaillée les enjeux écologiques, les analyses réalisées ainsi que les éléments ayant conduit au choix de renaturer l'un des deux étangs et ses abords immédiats. Ces explications ont permis d'apporter au public une meilleure compréhension des objectifs poursuivis et des critères ayant présidé au choix de cette mesure compensatoire. Il a également été précisé que cette réflexion avait été menée en association avec les services d'urbanisme de la Commune de Sully-sur-Loire, propriétaire des terrains concernés.

J'estime que les engagements du maître d'ouvrage concernant la mise en œuvre de la mesure compensatoire ont été clairement exposés. Celui-ci prendra en charge le financement des travaux de renaturation, estimés à 150 000 €, ainsi que l'entretien du site pendant une durée de vingt ans, pour un montant d'environ 30 000 €. Il a également indiqué que ces travaux seraient engagés de manière concomitante au démarrage du projet de lotissement.

Il est également à noter que, lors de la première réunion publique, les questions relatives aux modalités techniques de la renaturation sont restées peu nombreuses, les échanges portant principalement sur l'opportunité générale du projet. En revanche, la seconde réunion a donné lieu à des questions plus ciblées sur la méthode de renaturation et sur les principes de la compensation écologique. Cette évolution traduit une meilleure appropriation du dossier par le public, favorisée par les compléments d'information et les explications apportés au cours de la procédure.

J'estime que ces engagements concrets contribuent à la crédibilité du dispositif de compensation présenté, tout en répondant, au moins en partie, aux interrogations exprimées au cours de la consultation publique ; que ces engagements du porteur de projet témoignent d'une volonté de donner une traduction opérationnelle aux mesures environnementales annoncées, tout en assurant leur pérennité dans le temps.

Fin des conclusions motivées.

A Orléans le 08 aout 2026

Michel Carquis

Commissaire-Enquêteur

Signé



Annexes.

- *Annexe 1 - Avis-de-consultation-du-public*
- *Annexe 2 - Publications Journaux*
- *Annexe 3 – PV constat huissier 3 passages*
- *Annexe 4 - PV de synthèse-ses annexes et mémoire en réponse*
- *Annexe 5 - Note-d-evaluation-des-incidences-environnementales-de-l-evolution-du-projet-suite-a-l-enquete-publique*