

Département du Loiret

**Consultation Publique par Voie Electronique 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 public de la Préfecture du Loiret.

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

Procès-verbal de Synthèse.

Table des matières

Chapitre 1 : Organisation.	3
Déroulement.	3
Thématique.....	5
Prochaine étape	7
Annexes :	8

Chapitre 1 : Organisation.

Déroulement.

La Consultation Publique par Voie Electronique (CPVE), s'est déroulée conformément à la planification établie dans l'avis de CPVE produit par la Préfecture du Loiret.

L'affichage sur le terrain a été établi par le porteur de projet, et vérifié par échantillonnage lors de mes 3 présences sur Sully-sur-Loire, et ce avant les 2 réunions publiques et la permanence.

L'Autorité Organisatrice a effectué 2 publications dans les journaux locaux.

Environ 25 personnes ont participé à la 1^{ère} réunion publique et environ 20 personnes à la seconde. 7 personnes se sont présentées et ont été reçues lors de l'unique permanence, ces 3 événements ont fait chacun l'objet d'un compte-rendu du Commissaire-Enquêteur publié sur le registre dématérialisé 6904 mis en place avec la société » Préambule »

33 contributions ont été publiées sur le site internet. 33,6% de façon anonyme, aucune n'a eu besoin d'être modérée. Une consultation était un doublon.

Une pétition de riverains a obtenu environ 60 signatures.

Consultation du registre :

Téléchargements

	Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargement
	Avis de consultation du public	334
	4-Description du Projet	236
	10-11-Annexe-10_Etude geotech	176
	5-Document d'Incidence	139
	Compte rendu de la 1ère réunion publique (document mis à jour le 01.06.2026)	100

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 avant la clôture de l'enquête.

Le Commissaire-Enquêteur a répondu directement à une contribution (WEB 30) relative à l'organisation de la consultation.

Thématique.

Rappel : objet de la consultation (Extrait de l'avis de la Préfecture) :

La SNC Nexity Foncier Conseil a déposé une demande d'autorisation environnementale dans le cadre du projet de lotissement Route d'Isdes sur la commune de Sully-sur-Loire.

Cette demande fait l'objet d'une consultation du public de 3 mois qui se déroulera du 23 avril 2026 au 24 juillet 2026 inclus.

Dans les premières contributions reçues et plus particulièrement lors de la 1^{ère} réunion publique, il est apparu que la plupart des contributions, questionnements et oppositions portaient sur le projet de lotissement lui-même : sa nécessité, son architecture, son intégration spatiale dans le quartier, ses accès/raccordements routiers et les différents types de logements offerts.

Dans le 1^{er} mois, les observations relatives au Dossier Loi sur l'Eau (DLE) et aux mesures ERC (Eviter Réduire, Compenser) portaient principalement sur :

- La gestion des eaux pluviales sur le site, le raccordement vers la Loire, la gestion des phases de fortes pluies de types vicennales et centennales.
- La gestion des eaux vannes vers la station d'épuration, la capacité de celle-ci.
- Le bien-fondé du choix du lieu situé à 3 km pour la mesure de Réduction consistant en un réaménagement d'un des 2 étangs.

Le porteur a répondu sur le registre dématérialisé.

Le porteur de projet a proposé une modification des plans du lotissement, des types de logements et autres aspects qu'il a présentés au voisinage dans une réunion d'information totalement dissociée de la consultation publique.

Lors de la 2^{nde} réunion publique, le porteur de projet a présenté ces modifications au public, ainsi que le Dossier Loi sur l'Eau avec les mesures ERC montrant que le DLE ne subit pas de modification notable.

Il est joint à ce procès-verbal de synthèse :

- L'extrait des 33 contributions du registre dématérialisé, et les réponses apportées par le porteur de projet.
- Les 3 comptes-rendus des 2 réunions publiques et de la permanence.

Ces 3 documents le sont de façon anonymisée, ils font partie intégrante du procès-verbal de synthèse et ne peuvent en être dissociés.

Prochaine étape

Le Commissaire-Enquêteur prévoit à ce stade d'établir le rapport selon les thématiques suivantes :

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

Le Commissaire-Enquêteur n'a pas d'observations particulières ou complémentaires à adresser au porteur de projet ; il recommande au porteur de projet de compléter, s'il le juge utile et nécessaire, les réponses apportées sur le registre par un **mémoire en réponse au PV de synthèse dans un délai de quinze jours après la remise du présent procès-verbal.**

Monsieur Ernst, représentant de la société Nexity, est remercié par avance pour les observations, les éléments de réponse ou les réflexions que lui suggérerait l'étude du présent procès-verbal de synthèse.

- Fin du procès-verbal de synthèse -

Fait le 27 juillet 2026

Michel Carquis

Remis en main propre le :

Annexes :

- L'extrait des 33 contributions du registre dématérialisé 6904 et les réponses apportées par le porteur de projet
- Compte-rendu 1^{ère} réunion publique
- Compte-rendu de la permanence en mairie
- Compte-rendu de la 2^{nde} réunion publique.

SULLY-SUR-LOIRE : consultation du public sur la demande d'autorisation environnementale dans le cadre du projet de lotissement Route d'Isdes

<https://www.registre-dematerialise.fr/6904/>

Dates

Du 23/04/2026 00:00 au 24/07/2026 23:59

Référence du Tribunal Administratif

Tribunal Administratif d'ORLÉANS

Commissaire enquêteur(ice)

Monsieur Michel CARQUIS

Commissaire enquêteur(ice) suppléant(e)

Monsieur Thibault MARIE

Maître(s) d'ouvrage

SNC Nexity Foncier Conseil

Contributions

Contribution n°1 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le jeudi 23 avril 2026 à 11:18

[REDACTED]

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°21, N°26, N°32, N°33

Contribution:

Je ne comprends pas le projet d'un nouveau lotissement, alors qu'il y a 500 logements disponibles à Sully-sur-loire, et plus de 50 maisons à vendre régulièrement. Il y a aussi un projet bâtiment d'habitation sur les friches industriels rougier. Arrêtons de prendre sur les espaces verts.

Documents : -

Thématiques : Contre le projet, demande de modification du projet., justification d'un nouveau lotissement.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:27 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Le projet est fait selon les orientations du PLU (approuvé en 2017) et du SCOT (approuvé en 2020), qui s'imposent à lui. Ils fixent sur le secteur du projet un minimum de 90 logements pour 4,5 ha d'ouverture à l'urbanisation. Ces documents d'urbanisme ont défini ces objectifs en tenant compte du potentiel de renouvellement urbain, mis en oeuvre par les collectivités en parallèle du présent projet, entièrement privé.

Document : -

Contribution n°2 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le vendredi 15 mai 2026 à 21:43

[REDACTED]

Contribution:

Nous exprimons notre opposition au projet de création d'un accès au futur lotissement « Route d'Isdes » via l'impasse Molière à Sully-sur-Loire. Cette impasse est actuellement une voie résidentielle calme, réservée aux riverains, présentant un environnement sécurisé et adapté aux

piétons et aux enfants. Le projet entraînerait une augmentation importante du trafic, des nuisances sonores, des difficultés de circulation et de stationnement, ainsi qu'une dégradation du cadre de vie du quartier. Nous estimons également que la densité d'habitat envisagée apparaît peu cohérente avec le tissu pavillonnaire environnant. Nous demandons donc l'abandon de l'accès via l'impasse Molière ainsi qu'une révision du schéma de desserte du projet. Cette opposition est également soutenue par une pétition signée par plusieurs riverains du quartier, jointe à la présente contribution. Un courrier argumenté détaillé est également joint à cette contribution.

Documents :

- contribution_2_Web_1.pdf
- contribution_2_Web_2.pdf

Thématiques : Contre le projet, demande de modification du projet., environnement immédiat et raccordement.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:31 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille.

Document : -

Contribution n°3 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le lundi 25 mai 2026 à 18:49

Contribution:

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, Par la présente, je souhaite faire part de mon opposition et de mes inquiétudes concernant le projet de lotissement prévu Route d'Isdes à Sully-sur-Loire. Ce projet prévoit environ 50 lots individuels ainsi qu'une cinquantaine de logements sociaux sur un espace aujourd'hui préservé et apprécié pour son caractère calme et naturel. En tant que riveraine, je suis particulièrement préoccupée par les conséquences importantes que ce projet aurait sur notre cadre de vie. En effet, ce projet entraînerait : * une urbanisation massive d'un espace actuellement ouvert et végétalisé ; * une perte importante de tranquillité et de qualité paysagère ; * une augmentation significative de la circulation et des problèmes de stationnement ; * des nuisances sonores liées aux travaux puis à l'augmentation du nombre d'habitants ; * un risque accru de vis-à-vis et de perte d'intimité pour les habitations

voisines ; * des interrogations concernant la gestion des eaux pluviales et les conséquences environnementales sur le secteur. Je regrette également l'ampleur du projet au regard de la configuration actuelle du quartier, qui risque de perdre son équilibre et son identité résidentielle. Je demande donc que les inquiétudes des riverains soient pleinement prises en compte et qu'une réévaluation du projet soit envisagée, notamment concernant sa densité, son intégration dans l'environnement existant et les mesures de protection du voisinage. Je vous remercie de l'attention portée à cette contribution

Documents :

- contribution_3_Web_1.jpeg

Thématiques : Contre le projet, demande de modification du projet., environnement immédiat et raccordement., Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:34 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin.

Document : -

Contribution n°4 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 07:35

[REDACTED]

Contribution:

Bonjour, Je viens vous dire que je suis contre ce projet de construction de plus de 50 logements. J'habite là depuis 20 ans. Nous avons un quartier calme sans trop de circulation. Et maintenant, vous avez changé le PLU pour que l'espace vert (qui devait le rester lors de la vente de mon terrain) se change en double voie de voitures. Et j'ai une vue sur la prairie calme, tranquille et maintenant vous me dites que l'on va avoir des immeubles de 12 mètres de haut en guise de vis à vis.... J'espère que vous allez prendre en compte nos avis négatifs pour arrêter ce projet vieux de 2017 et qui n'a plus d'intérêt d'être fait. Cordialement, Melle Béatrice Guérin

Documents : -

Thématiques : Contre le projet, environnement immédiat et raccordement.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:40 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Madame, Le projet est compatible avec le PLU et le SCOT approuvés respectivement en 2017 et 2020, et fixant un objectif minimal de 90 logements sur les 4,5 ha de l'opération. Le 23 juin, dernier, suite à la réunion publique du 5 mai, le projet a évolué et des modifications ont été mises en ligne. Elles concernent notamment les points suivants : - dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin.

Document : -

Contribution n°5 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 09:31

Contribution:

Je me permet de contribuer à ce projet car nous allons perdre toute la tranquillité de ce quartier, ainsi qu'augmenter la circulation et le bruit sonore

Documents : -

Thématiques : Contre le projet, environnement immédiat et raccordement.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:42 par M Ernst

Message : Le projet est compatible avec le PLU et le SCOT approuvés respectivement en 2017 et 2020, et fixant un objectif minimal de 90 logements sur les 4,5 ha de l'opération. Le 23 juin, dernier, suite à la réunion publique du 5 mai, le projet a évolué et des modifications ont été

prises en ligne. Elles concernent notamment les points suivants : - dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin.

Document : -

Contribution n°6 (Web)

Par Anonyme

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 09:41

Contribution:

Inquiétude concernant: - le bruit - la sécurité - la circulation

Documents : -

Thématiques : Contre le projet

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:46 par M Ernst

Message : Le bruit, la circulation et la sécurité en phase chantier seront gérés dans le cadre des bonnes pratiques en matière de chantier, mises en oeuvre à travers les engagements pris par les entreprises lors de la consultation des entreprises et contrôlés par les services de l'Etat et le SPS. Le seul accès au chantier sera route d'Isdes. En phase d'occupation des logements, aucune nuisance sur les riverains n'est attendue en matière de sécurité, de bruit et de circulation : quartier à vocation résidentielle et absence de liaisons routière vers les impasse Molière et Corneille.

Document : -

Contribution n°7 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 10:06

Contribution:

Cette construction aurait un impact important sur notre qualité de vie au quotidien. Tout d'abord, le vis-à-vis créé par ces immeubles porterait fortement atteinte à notre intimité et à notre tranquillité. Nous perdriions une grande partie de notre confort de vie, avec des fenêtres et balcons donnant directement sur notre maison et notre jardin. De plus, ces bâtiments risquent de provoquer une perte importante d'ensoleillement et de luminosité, ce qui affecterait directement notre bien-être ainsi que la valeur de notre propriété. Le projet entraînerait également une augmentation des nuisances : circulation plus dense, difficultés de stationnement, bruit supplémentaire et perte du calme actuel du quartier. Notre secteur possède aujourd'hui un cadre résidentiel agréable et équilibré, avec des espaces ouverts et une certaine harmonie architecturale. L'arrivée de grands immeubles modifierait profondément l'environnement et dégraderait le caractère du quartier.

Documents : -

Thématiques : Contre le projet, environnement immédiat et raccordement.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:47 par M Ernst

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin.

Document : -

Contribution n°8 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 10:30

[REDACTED]

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°10

Contribution:

En se mettant à la place des riverains vivant aux alentours de ce projet, il est évident que celui-ci changerait profondément notre cadre de vie : notre rue, aujourd'hui une impasse calme, se transformerait en un axe de passage permanent. Une tranquillité installée depuis plus de vingt ans pourrait ainsi être fortement remise en cause et nuire au quotidien des familles vivant ici.

Sully-sur-Loire est une ville magnifique, portée par de beaux projets et investie pour ses citoyens. Mais il est également essentiel de prendre en considération l'avis des habitants lorsque ceux-ci expriment leur désaccord face à un projet ayant un impact aussi important sur leur environnement et leur qualité de vie.

Documents : -

Thématiques : Contre le projet, environnement immédiat et raccordement.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:48 par M Ernst

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin.

Document : -

Contribution n°9 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 10:40

Contribution:

Bonjour, Je souhaite également exprimer mon inquiétude concernant ce projet immobilier prévu face à nos habitations. Au-delà de l'impact sur le paysage et le cadre de vie actuel, ce projet risque aussi de modifier fortement l'environnement dans lequel grandissent les enfants du quartier. Nous avons aujourd'hui un espace ouvert, calme et naturel, et il est difficile d'accepter sa disparition au profit d'un programme aussi dense. Je souhaite donc que notre avis soit réellement pris en compte avant toute décision définitive.

Documents : -

Thématiques : Contre le projet, environnement immédiat et raccordement.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:49 par M Ernst

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin.

Document : -

Contribution n°10 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le mardi 26 mai 2026 à 18:33

[REDACTED]

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°8

Contribution:

Madame, Monsieur, Je souhaite, par cette contribution, exprimer mon inquiétude face à ce projet de construction. Ce projet soulève plusieurs préoccupations importantes: - le bruit: les travaux ainsi que l'augmentation future de l'activité risquent de générer des nuisances sonores importantes, susceptibles d'affecter la qualité de vie des habitants. - la sécurité: l'augmentation du trafic peut créer des risques supplémentaires pour les enfants qui vont à l'école que vous venez de construire. - la tranquillité du voisinage: de nombreux habitants ont choisi ce secteur pour son calme. Le projet risque de modifier de manière significative le cadre de vie. - l'intimité et la proximité des habitations: la hauteur et l'implantation des futurs bâtiments pourraient entraîner des vis à vis importants et une perte d'intimité pour les résidents actuels de ce quartier. Je demande donc que ces éléments soient pris en considération avec attention pour préserver la tranquillité, le respect et l'intimité que nous avons su créer depuis 20 ans. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Documents : -

Thématiques : demande de modification du projet., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:51 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin. Le bruit, la circulation et la sécurité en phase chantier seront gérés dans le cadre des bonnes pratiques en matière de chantier, mises en oeuvre à travers les engagements pris par les entreprises lors de la consultation des entreprises et contrôlés par les services de l'Etat et le SPS. Le seul accès au chantier sera route d'Isdes. En phase d'occupation des logements, aucune nuisance sur les riverains n'est attendue en matière de sécurité, de bruit et de circulation : quartier à vocation résidentielle et absence de liaisons routière vers les impasse Molière et Corneille.

Document : -

Contribution n°11 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le mercredi 27 mai 2026 à 00:12

Contribution:

Madame, Monsieur, Je souhaite exprimer ma forte inquiétude concernant le projet envisagé sur les zones A et B, situées à proximité immédiate de mon habitation dans l'impasse riveraine du site. Si je comprends la nécessité pour la commune de développer de nouveaux logements, le projet présenté soulève néanmoins de sérieuses interrogations quant à son intégration dans un secteur aujourd'hui exclusivement pavillonnaire et faiblement densifié. L'implantation de bâtiments pouvant atteindre 12 mètres de hauteur apparaît particulièrement disproportionnée au regard de l'environnement existant. Une telle volumétrie créerait une rupture manifeste avec le tissu résidentiel actuel et porterait atteinte au cadre de vie des riverains les plus proches. Les conséquences concrètes pour les habitations voisines seraient importantes : multiplication des vis-à-vis directs ; perte d'intimité ; dégradation du paysage immédiat ; augmentation des nuisances sonores ; densification excessive du secteur. Par ailleurs, le nombre potentiel de véhicules généré par ces nouveaux logements suscite de fortes préoccupations. Le stationnement prévu paraît insuffisant au regard du nombre d'habitations envisagées, ce qui risque d'entraîner un report important des véhicules dans les voies avoisinantes et notamment dans l'impasse résidentielle existante. L'ouverture d'une nouvelle voie de circulation débouchant sur cette impasse aggraverait encore davantage la situation. Cette impasse est aujourd'hui une voie calme, utilisée principalement par ses riverains. La transformation de cet espace en axe de desserte supplémentaire entraînerait inévitablement une hausse du trafic, des nuisances, des difficultés de circulation et une dégradation sensible de la sécurité et de la tranquillité des habitants. Je regrette également l'absence apparente de transition architecturale et paysagère entre ces futures constructions et les propriétés riveraines. Un projet de cette ampleur mérite

une intégration beaucoup plus progressive et respectueuse du cadre de vie des habitants déjà installés. En conséquence, je demande le maintien du caractère résidentiel et apaisé de l'impasse et l'abandon de toute ouverture de circulation supplémentaire vers l'impasse Molière. Je souhaite que cette contribution soit pleinement prise en considération dans l'analyse du projet et des observations du public. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Documents : -

Thématiques : demande de modification du projet., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:52 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin.

Document : -

Contribution n°12 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le mercredi 27 mai 2026 à 19:58

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°15

Contribution:

Le projet de lotissement "route d'isdes" prévu à côté de nos habitations va fortement perturber la tranquillité actuelle dont bénéficie les riverains. En effet prévoir 100 logements, dont des immeubles collectifs de 12m de haut (prévus juste à côté de chez moi qui plus est), qui vont impacter de manière négative l'environnement paisible et calme que nous avons n'est pas envisageable pour nous riverains. La création d'accès routier dans les impasses n'est pas bien étudiée puisque que comme l'indique nos rues ce sont des impasses, avec ces axes routiers nous ne serons plus dans des impasses mais dans des rues puisque le trafic va considérablement augmenter! L'impasse Molière dans laquelle je réside n'est absolument pas prévue pour une circulation dense puisqu'il est déjà impossible de se croiser à 2 véhicules avec les voitures stationnées sur les trottoirs. Je demande donc à l'ensemble des personnes chargées de ce projet de revoir le plan qui nous a été proposé début mai sur les points suivants : - ne pas faire

d'accès routier donnant sur les impasses. - revoir la densité du projet - ne pas prévoir de logements collectifs (sociaux?) à proximité de nos habitations En vous remerciant de la prise en compte des contributions des riverains pour le bien être de tous!!

Documents : -

Thématiques : environnement immédiat et raccordement., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:53 par M Ernst

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin.

Document : -

Contribution n°13 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le jeudi 28 mai 2026 à 23:16

[REDACTED]

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°16, N°18, N°19

Contribution:

1.1 – Risques majeurs d'inondation à Sully : contestation du débit restitué de 13,5 L/s L'étude hydraulique présentée repose sur le plan de prévention des risques prescrit le 14/03/2016, avec des hypothèses pluviométriques limitées à des épisodes de pluie inférieurs à 5 heures. Or, les événements climatiques survenus depuis cette date démontrent clairement que ces hypothèses sont aujourd'hui dépassées. En juin 2016, l'ensemble des habitants du Loiret a subi des épisodes pluvieux exceptionnels s'étendant sur plusieurs jours, provoquant des inondations d'une ampleur jusque-là inimaginable. Plus récemment encore, durant l'hiver 2026, plusieurs jours consécutifs de pluies soutenues ont entraîné des débordements de la Loire et des difficultés majeures pour les habitants, les collectivités et les assureurs. Ces événements montrent que les modèles hydrauliques fondés sur des pluies de courte durée ne correspondent plus à la réalité climatique actuelle. Le dérèglement climatique modifie profondément les régimes pluviométriques : les pluies deviennent moins fréquentes mais beaucoup plus intenses et surtout plus longues. Dans ce contexte, le débit restitué annoncé de 13,5 L/s pour une surface de 4,5 hectares apparaît sous-estimé et ne peut être considéré comme suffisamment sécurisant. L'étude ne semble pas intégrer : les nouvelles intensités pluviométriques observées depuis 2016

; les épisodes de pluies continues sur plusieurs jours ; l'évolution récente de l'imperméabilisation des sols ; ni les phénomènes de saturation simultanée des réseaux aval. Nous demandons donc qu'une nouvelle modélisation hydraulique soit réalisée sur la base : des données climatiques actualisées postérieures à 2016 ; d'hypothèses de pluies longues et exceptionnelles ; ainsi que des nouvelles surfaces imperméabilisées créées depuis l'étude initiale.

1.2 – Questions complémentaires relatives aux risques hydrauliques et aux capacités des réseaux

Plusieurs points techniques majeurs restent insuffisamment documentés et nécessitent des réponses précises.

Capacité réelle de l'impasse Molière Quel est le volume maximal que peut accepter l'impasse Molière avant saturation ? Après combien d'heures ou de jours de pluies continues cette voie devient-elle incapable d'absorber les écoulements ? Quels seraient alors les impacts pour les habitants situés en aval ?

Saturation des réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement Les réseaux situés en aval, jusqu'à la station d'épuration, disposent-ils réellement d'une capacité suffisante pour absorber ces nouveaux volumes d'eaux pluviales ? Pendant combien de temps des épisodes orageux ou des pluies continues peuvent-ils être supportés avant débordement des réseaux ?

Évolution des surfaces imperméabilisées depuis 2016 L'étude hydraulique ayant été prescrite en mars 2016, elle ne semble pas prendre en compte plusieurs évolutions importantes intervenues depuis : la création en 2025 de deux grands parkings sur des lieux de culte ; notamment le parking situé route d'Isdes ; ainsi que l'artificialisation supplémentaire de plusieurs hectares. Ces nouvelles surfaces imperméabilisées modifient nécessairement les volumes et vitesses de ruissellement. Nous demandons donc des garanties complémentaires intégrant : les nouvelles réalités climatiques ; les nouvelles surfaces bétonnées créées depuis 2016 ; et les effets cumulés de ces transformations sur l'ensemble du bassin versant concerné.

Risques pour le centre historique et les habitations basses Le réseau d'eaux pluviales est-il raccordé directement au réseau d'assainissement ou à un système spécifique de traitement des eaux pluviales ? En cas de saturation des réseaux, existe-t-il un risque de remontée d'eau dans les sous-sols et rez-de-chaussée de la partie basse historique de Sully ? Après quelle durée de pluies généralisées sur l'ensemble de la commune, y compris le secteur du Clos des Châtaigniers, ce risque devient-il critique ?

Impact financier sur les habitants Si ces nouveaux volumes d'eaux pluviales arrivent jusqu'à la station d'épuration : quel sera le coût supplémentaire de traitement pour l'exploitant SAUR ? quelles conséquences financières sont anticipées pour les habitants de Sully-sur-Loire ?

Documents : -

Thématiques : Contre le projet, environnement immédiat et raccordement., Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:57 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Bonjour, Pour répondre à vos questions: - Le bassin est dimensionné pour une pluie de retour 20 ans, qui statistiquement n'a lieu qu'une fois tous les 20 ans (ou qui a une chance sur 20 de se produire chaque année). Cette pluie est vidangée au réseau en 15h, ce qui signifie que le bassin permet d'absorber des pluies successives. En cas de pluies supérieures à l'occurrence de dimensionnement, et ce jusqu'à une pluie centennale (1 chance sur 100 chaque année), le haut du bassin étant plus bas que les voiries, le débordement de l'ouvrage est dirigé au sein du site de projet, et non pas vers l'impasse Molière. L'aval hydraulique du bassin est localisé au sein du lotissement (croisement des voiries), les habitations alentours ne seront pas concernées par

d'éventuels débordements. - Les débordements du bassin de rétention du projet, et ce jusqu'à une pluie centennale, sont conservés sur le lotissement. En cas de pluie exceptionnelle, les désordres hydrauliques sont générés par l'ensemble des surfaces du bassin versant topographique (surfaces naturelles, toutes les routes, les habitations, etc) et la crue de la Loire proche. Ils ne pourraient être imputés à la réalisation du projet. - L'antenne de réseau qui sera sollicitée par le projet est séparative. C'est-à-dire que deux réseaux différents acheminent les EU et EP vers des lieux différents : Les EP dont le rejet est régulé et acceptable par le réseau public sont dirigées vers la Loire. Le réseau EU est dirigé vers la station d'épuration disposant d'une capacité suffisante entre la charge moyenne actuelle et sa charge maximum pour laquelle elle a été construite. - Pour connaître le niveau d'eau sur l'impasse attenante lors d'une pluie de retour supérieure à 100 ans, en l'absence de débordement provenant du projet jusqu'à cette occurrence, seule une modélisation hydraulique à l'échelle du bassin versant drainé par la Loire à cet endroit (environ 36 000 km²) pourrait répondre avec justesse à cette question, avec toutes les incertitudes que celle-ci comprendrait.

Document : -

Contribution n°14 (Web)

Par Anonyme

Déposée le samedi 30 mai 2026 à 12:25

Contribution:

Je suis absolument contre ce projet de lotissement pour plusieurs raisons. L'emplacement ne tient pas compte de la route départementale déjà saturée en trafic de poids lourds et voitures en semaine (D59 route d'Isdes). De plus, cette zone de Sully comporte déjà bon nombre d'habitants au m², il n'y a pas suffisamment de parking prévu pour le nombre de logements prévus. De nombreux logements sont vacants à Sully (18,2% en 2022 INSEE), pourquoi construire des nouveaux s'ils ne trouveront pas preneurs ? Ces familles nouvellement logées en logements sociaux auront-ils de quoi travailler à proximité (16,2% de chômage à Sully largement supérieur à la moyenne nationale, et 22% de logements sociaux déjà présents). Enfin, le risque inondation n'est pas suffisamment présent dans le projet (la zone de compensation humide est à plus de 3km !). Le projet ne sécurise pas suffisamment le risque environnemental lié à l'inondation et doit être revu ou abandonné en l'état.

Documents : -

Thématiques : environnement immédiat et raccordement., justification d'un nouveau lotissement., Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:02 par M Ernst

Message : Le projet est compatible avec les orientations de développement économique, démographique et résidentiel fixés par le SCOT approuvé en 2020. L'opération ne sera réalisée que si les objectifs de pré-commercialisation sont atteints, confirmant les besoins du projet pour le territoire. Par ailleurs le projet n'est pas situé au sein d'une zone inondable du PPRI. L'accès à la route d'Isdes sera aménagé de signalétique avec des voies dans le lotissement en zone 30. Un arrêt de bus sera aménagé au niveau du projet.

Document : -

Contribution n°15 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le samedi 30 mai 2026 à 12:42

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°12

Contribution:

Je souhaite mettre en avant quelques désagréments que ce projet de lotissement "route d'Isdes" va créer pour les riverains : - une perte de tranquillité dans une impasse - une augmentation massive du trafic routier dans des impasses qui ne sont absolument pas prévues pour - une dévalorisation non négligeable de la valeur de nos biens immobiliers avec la création de logements collectifs directement collés à nos habitations - une augmentation du bruit engendré par autant de logements - un vis à vis important avec des bâtiments allant jusqu'à 12m - une identité visuelle incohérente avec des bâtiments si haut au milieu d'un quartier pavillonnaire. Merci de prendre en compte nos remarques et de revoir ce projet pour plus de cohésion avec notre cadre de vie actuel!

Documents : -

Thématiques : demande de modification du projet., environnement immédiat et raccordement., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:03 par M Ernst

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin. Le bruit, la circulation et la sécurité en phase chantier seront gérés dans le cadre des bonnes pratiques en matière de chantier, mises en oeuvre à travers les engagements pris par les

entreprises lors de la consultation des entreprises et contrôlés par les services de l'Etat et le SPS. Le seul accès au chantier sera route d'Isdes. En phase d'occupation des logements, aucune nuisance sur les riverains n'est attendue en matière de sécurité, de bruit et de circulation : quartier à vocation résidentielle et absence de liaisons routière vers les impasse Molière et Corneille.

Document : -

Contribution n°16 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le dimanche 31 mai 2026 à 11:00

[REDACTED]

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°13, N°18, N°19

Contribution:

INONDATION. En plus des points déjà évoqués: - statistiques 03/2016 périmées établies sur les volumes d'eau de ruissellement d'avant dérèglement climatiques - surfaces parkings imperméabilisées des 2 lieux de cultes en 2025 notamment route d'Isdes Nous alertes sur le transport des eaux de ruissellement (volumes sous-estimés) vers la dite zone de rétention naturelle: + de 3 km avec besoin de pompes de relevées. Cela obéit aux règlements administratifs. Faire remonter ces eaux avec des pompes de relevées pour répondre à des besoins compréhensible d'écologie est un non sens. Les erreurs de calculs de volumes, de solution de transport de l'eau vont mener à des inondations catastrophiques. Enfin qui va mener et financer les + de 3 km de canalisations, l'ancien réseau étant inadapté ?

Documents :

- contribution_16_Web_1.jpg

Thématiques : Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:05 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Les volumes d'eaux pluviales à gérer sont estimés à partir de la méthode des pluies, qui utilise un traitement statistique des pluies ayant eu lieu (coefficients de Montana). Elle s'appuie donc sur des données récentes. Aucun modèle fiable ne permet aujourd'hui de prédire l'évolution de l'intensité pluviale (évolution des coefficients de Montana). D'autre part, la pluie vicennale (occurant 1 fois tous les 20 ans) est vidangée en 15h, le bassin peut donc raisonnablement tamponner des pluies successives. Enfin, il est démontré que la pluie exceptionnelle centennale ne déborde pas en dehors du lotissement, ne sollicitant donc pas le réseau public. Le débordement de ce dernier ne peut être imputé à l'aménageur du lotissement.

Aucun transport d'eau de ruissellement n'est prévu, l'ensemble des EP est géré au sein même du lotissement. La zone de compensation et la zone du projet n'ont aucun lien hydraulique

Document : -

Contribution n°17 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le dimanche 31 mai 2026 à 11:14

Contribution:

Sur le dossier de présentation il est noté. Proximité de nappe souterraine, et risque de remontée de nappe. Pas d'indications sur la profondeur de la nappe ?

Documents :

- contribution_17_Web_1.jpg

Thématiques : Equivalence Ecologique., Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:09 par M Ernst

Message : Il n'y a pas non plus d'incidence notables sur l'eau d'un point de vue qualitatif. Le bassin est configuré pour assurer l'épuration des eaux pluviales du projet par décantation. Le merlon en son sein permet d'allonger le chemin hydraulique et favorise ainsi la décantation au-delà des exigences du SDAGE Loire-Bretagne (> 80% pour les MES). L'étanchéification du bassin permettra d'éviter tout contact entre la nappe souterraine et les eaux de ruissellement issues des surfaces du projet. dans le cadre de l'étude de perméabilité réalisée par Lanisol en janvier 2023, aucune arrivée d'eau n'a été mise en évidence jusqu'aux profondeurs investiguées par les essais à la tarière soit 1,50 m pour le plus profond. Plus de données figurent pages 44 et suivantes du Dossier loi sur l'Eau.

Document : -

Contribution n°18 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le dimanche 31 mai 2026 à 11:46

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°13, N°16, N°19

Contribution:

Pourquoi la Mairie et Nexity ont limité l'enquête publique au problème de l'eau? Une enquête sur la circulation, le besoin de logements, leur typologie, leurs parkings aurait été démocratique. 100 logements 250 voitures. A t on bien prévu les 350 places de parking ? Sinon, l'écrasement des pelouses va augmenter les volumes d'eaux de ruissellement...sans parler du climat social délétère si les habitants ne peuvent pas s'y garer.

Documents : -

Thématiques : environnement immédiat et raccordement., Ne se prononce pas pour ou contre, portée de l'enquête publique.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:12 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : La présente enquête est réalisée de façon obligatoire au titre de l'article L 181-10-1 du code de l'environnement, en raison de l'impact du projet sur la zone humide identifiée. Le SCOT approuvé en 2020 et le PLU approuvé en 2017 ont fait l'objet de modalités de concertation avec la population lors de leur phase d'élaboration. Une réunion avec les riverains sur le projet a été menée le 16 mai 2026. Le Dossier loir sur l'Eau a été modifié sur le projet urbain le 23 juin dernier, afin de tenir compte de l'ensemble de la concertation.

Document : -

Contribution n°19 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le dimanche 31 mai 2026 à 11:59

[REDACTED]

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°13, N°16, N°18

Contribution:

La campagne municipale n'a fait l'objet d'aucune réunion publique qui ait proposé ces constructions sociales de 12 mètres de hauteur qui déplaisent aux Sullylois, et qui détruisent: - un milieu humide naturel - un équilibre hydrologique sur l'ensemble de la ville par les 3 à 4 km de réseau d'eau pluvial à venir et traversant. Les publications démontrent que les quartiers voisins n'ont pas été informés de ce projet. Cela manque de transparence que ce soit sur les tracts électoraux ou sur le bulletin municipal. Le conseil municipal était informé de logements non sociaux, mais collectifs. Pourquoi Nexity confirment qu'il s'agit de logements sociaux? Où est la vérité ? La transparence? Quel impact sur l'eau dans cette situation confuse?

Documents : -

Thématiques : environnement immédiat et raccordement., Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:14 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Suite à la première réunion publique du 5 mai, et à certaines remarques reçues sur le présent site, le projet a été revu à travers le dépôt d'un complément de dossier loi sur l'eau le 23 juin dernier. Il est notamment prévu : - de dédensifier le projet en restant compatible avec les 90 logements prévus au SCOT. - ne pas faire de raccordement viaire avec les impasses Molière et Corneille. - la modification de la localisation de l'ilot, abandon d'un projet d'immeuble R+2 ou 3, avec seulement des R+1 ou R+C autorisés. - l'intégration, dans un futur Permis d'Aménager Modificatif, de règles de construction préservant plus le voisinage. Ces éléments ont été présentés aux riverains lors d'une réunion d'information dédiée aux riverains directs du projet le 16 juin. Il est rappelé qu'il s'agit d'un privé privé sur du foncier privé, qui s'inscrit dans le cadre du PLU et du SCOT, documents opposables au projet.

Document : -

Contribution n°20 (Web)

[REDACTED]

Déposée le dimanche 31 mai 2026 à 19:47

[REDACTED]

Contribution:

La station d'épuration est en surcharge hydraulique du à la mauvaise qualité du réseau et sa nature unitaire.

Documents : -

Thématiques : Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:15 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : Le réseau Eaux Usées est dirigé vers la station d'épuration disposant d'une capacité suffisante entre la charge moyenne actuelle et sa charge maximum pour laquelle elle a été construite.

Document : -

Contribution n°21 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le vendredi 05 juin 2026 à 18:51

14avenue des terres noires

45600 sully sur loire

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°1, N°26, N°32, N°33

Contribution:

L'étude hydraulique démontre telle que le projet n'augmentera pas la fréquence, ou le volume des déversements d'orage du réseau Unitaire de Sully-sur-loire.

Documents : -

Thématiques : environnement immédiat et raccordement., Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:16 par M Ernst (1 mail envoyé)

Message : L'antenne de réseau qui sera sollicitée par le projet est séparative. C'est-à-dire que deux réseau différents acheminent les EU et EP vers des lieux différents : Les EP dont le rejet est régulé et acceptable par le réseau public sont dirigées vers la Loire. Le réseau EU est dirigé vers la station d'épuration disposant d'une capacité suffisante entre la charge moyenne actuelle et sa charge maximum pour laquelle elle a été construite. Les EP sont traitées qualitativement au sein du bassin de rétention (épuration correspondant à minima aux exigences du SDAGE) et le débit de rejet est limité, donc acceptable par le réseau. Il est séparé du réseau EU.

Document : -

Contribution n°22 (Web)

Par Anonyme

Déposée le samedi 06 juin 2026 à 08:06

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°23, N°24

Contribution:

Quelle est la durée maximale de pluie continue, exprimée en heures, au-delà de laquelle le bassin de rétention prévu atteint sa capacité maximale et ne peut plus absorber de nouveaux volumes d'eaux pluviales en provenance du site ?

Documents : -

Thématiques : Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:17 par M Ernst

Message : Les volumes d'eaux pluviales à gérer sont estimés à partir de la méthode des pluies, qui utilise un traitement statistique des pluies ayant eu lieu (coefficients de Montana). Elle s'appuie donc sur des données récentes. Aucun modèle fiable ne permet aujourd'hui de prédire l'évolution de l'intensité pluviale (évolution des coefficients de Montana). D'autre part, la pluie vicennale (occurant 1 fois tous les 20 ans) est vidangée en 15h, le bassin peut donc raisonnablement tamponner des pluies successives. Enfin, il est démontré que la pluie exceptionnelle centennale ne déborde pas en dehors du lotissement, ne sollicitant donc pas le réseau public. Le débordement de ce dernier ne peut être imputé à l'aménageur du lotissement.
Document : -

Contribution n°23 (Web)

Par Anonyme

Déposée le samedi 06 juin 2026 à 08:07

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°22, N°24

Contribution:

Une étude de la demande locative et des besoins réels en logements neufs sur la commune de Sully-sur-Loire a-t-elle été réalisée, et si oui, est-elle versée au dossier d'enquête ?

Documents : -

Thématiques : Adéquation avec SCOT et Plui., justification d'un nouveau lotissement., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 13:18 par M Ernst

Message : Cette étude a été réalisée par l'aménageur dans sa stratégie commerciale. Elle ne concerne pas le présent Dossier Loi sur l'Eau au titre de l'article L 181-10-1 du code de l'environnement.

Document : -

Contribution n°24 (Web)

Par Anonyme

Déposée le samedi 06 juin 2026 à 08:08

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°22, N°23

Contribution:

Quelle est la superficie exacte des zones humides, au sens réglementaire, identifiées dans le périmètre du projet, et où seront localisées les mesures de compensation correspondantes ?

Documents : -

Thématiques : Equivalence Ecologique., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:22 par M Ernst

Message : La zone humide au sein du site d'étude se monte de 35 616 m² (cf page 87 du DLE). A travers le plan revu et déposé en ligne le 23/6/2026, des mesures d'évitement concernent 5 592 m² et de réduction 8 495 m², soit un besoin de compensation d'environ 2 ha. Les différentes mesures de compensation sur les étangs représentent de leur côté un total de 41 600 m² (cf page 137 du DLE et annexes).

Document : -

Contribution n°25 (Web)

Par Anonyme

Déposée le lundi 08 juin 2026 à 18:17

Contribution:

Le reseau pluvial de la rue Pierre Corneille, est il totalement séparatif . Ou rejoint-il en aval un réseau unitaire Déjà sujet à des surcharges hydrauliques ?

Documents : -

Thématiques : Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 29/06/2026 à 12:07 par M Ernst

Message : Les réseaux assainissement et eau pluviale rue Pierre Corneille sont bien en séparatif. Les volumes d'eaux pluviales à gérer sont estimés à partir de la méthode des pluies, qui utilise un traitement statistique des pluies ayant eu lieu (coefficients de Montana). Elle s'appuie donc sur des données récentes. Aucun modèle fiable ne permet aujourd'hui de prédire l'évolution de l'intensité pluviale (évolution des coefficients de Montana). D'autre part, la pluie vicennale (occurant 1 fois tous les 20 ans) est vidangée en 15h, le bassin peut donc raisonnablement tamponner des pluies successives. Enfin, il est démontré que la pluie exceptionnelle centennale ne déborde pas en dehors du lotissement, ne sollicitant donc pas le réseau public. Le débordement de ce dernier ne peut être imputé à l'aménageur du lotissement.
Document : -

Contribution n°26 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le lundi 29 juin 2026 à 13:39

[REDACTED]

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°1, N°21, N°32, N°33

Contribution:

Sur le plu 2017 étant noté futur contournement routier, pourquoi saturer la D59 si le contournement n'a pas lieu, et il n'y a pas eu d'étude de trafic, pourquoi

Documents :

- contribution_26_Web_1.jpg

Thématiques : Adéquation avec SCOT et Plui., environnement immédiat et raccordement., Ne se prononce pas pour ou contre

Indice : -

Doublon de : -

Liée à : -

Annotation : Voir traitement sur 26

Notes internes : -

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 21/07/2026 à 17:44 par Nexity (1 mail envoyé)

Message : Pour toute question relative aux aménagements routiers sur Sully-sur-Loire, nous vous invitons à vous rapprocher de la Ville ou du Conseil Départemental du Loiret, porteurs de tels projets de long terme.

Document : -

Contribution n°27 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 10 juillet 2026 à 12:54

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°28, N°29, N°30, N°31

Contribution:

Monsieur le Commissaire enquêteur, En réponse à ma contribution n°22, M. Ernst a indiqué que « aucun modèle fiable ne permet aujourd'hui de prédire l'évolution de l'intensité pluviale ». Je prends acte de cette déclaration, mais elle mérite d'être examinée avec attention, car elle constitue en réalité une admission qui va à l'encontre de la démonstration que le maître d'ouvrage est censé apporter. En effet, l'autorisation environnementale sollicitée implique que le pétitionnaire démontre l'absence d'impact négatif du projet sur l'écoulement des eaux. Or, si « aucun modèle fiable ne permet de prédire l'évolution de l'intensité pluviale », comment le maître d'ouvrage peut-il simultanément affirmer que le dimensionnement du bassin de rétention est suffisant pour les décennies à venir ? Par ailleurs, la réponse indique que « la pluie vicennale est vidangée en 15 heures ». Cette information appelle deux observations : Premièrement, la pluie de référence retenue est une pluie de période de retour vingt ans. Le code de l'environnement et les règles de l'art en matière de gestion des eaux pluviales recommandent généralement de dimensionner les ouvrages sur la base d'une pluie centennale pour les projets à fort enjeu hydraulique. La réponse précise que la pluie centennale « ne déborde pas hors du lotissement » — mais elle ne dit pas que le bassin ne déborde pas, seulement que l'eau ne sort pas du périmètre. Ce périmètre comprend-il des voiries, des parkings, des caves ? Quelle est la hauteur d'eau maximale atteinte dans le bassin lors d'un événement centennal ? Deuxièmement, la réponse ne traite pas de la problématique des pluies successives rapprochées — deux événements importants en moins de 15 heures — qui représentent pourtant le scénario le plus fréquemment observé lors des épisodes orageux méditerranéisés qui touchent désormais le Val de Loire. Ma question au maître d'ouvrage : Quelle est la hauteur maximale d'eau atteinte dans le bassin de rétention lors de la simulation de la pluie centennale, et quelle est la revanche (marge de sécurité) entre ce niveau et le sommet des berges de l'ouvrage ?

Documents : -

Thématiques : Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 21/07/2026 à 17:48 par Nexity

Message : Il n'est en effet pas possible de définir l'évolution de la pluviométrie (augmentation des intensités, diminution des quantités ou fréquence). Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales se base donc sur des paramètres pluviométriques statistiques observés localement (en l'occurrence la station de Bricy au nord de l'agglomération Orléanaise), et sur une période récente et longue (1982 à 2018). Concernant la période de retour, le SDAGE préconise une période de retour $T=10$ ans. La norme AFNOR EN NF 752 – 2 préconise une période de retour $T=20$ pour des zones à vocation d'habitation. Le code de l'environnement ne prescrit aucune période de retour dimensionnante. L'occurrence centennale est à adopter dans le cas d'enjeu hydraulique fort à l'aval immédiat, ce qui n'est pas le cas ici (présence d'un réseau d'eaux pluviales à l'aval, sans désordre hydraulique constaté). Pour une pluie centennale, le volume maximal à stocker est de 975 m³, soit un delta de 133 m³ entre la capacité de stockage maximale du bassin et le volume de la pluie centennale. L'étude hydraulique met en évidence une mise en charge des réseaux et des noues en amont immédiat du bassin, uniquement sur la zone projet (l'eau sera évacuée progressivement par le réseau en aval du bassin de gestion des eaux pluviales). La hauteur de stockage dans le bassin de 1,4 m. Contrairement à ce qui est avancé, les pluies statistiques vicennales restent rares. En effet, la pluie vicennale à 1 chance sur 20 de se produire chaque année, elle l'est d'autant plus que si l'on considère que deux de ces événements rares se produisent en 15 h. Notons que dès le début la première pluie, le bassin commence à vidanger au débit régulé de 13,5 L/s, et que la première pluie est déjà en partie évacuée si un deuxième événement vicennal intervient même avant vidange complète du bassin. En complément une pluie vicennale correspond dans le secteur géographique de Sully-sur-Loire à une pluie de 20 mm en 15 minutes ou encore 57 mm en 4 h (tous les pas de temps sont considérés pour le dimensionnement et c'est le volume le plus important qui est retenu). A titre informatif : • la survenue d'une telle pluie remonte à mai 2016 (période de retour de l'ordre de 50 ans) ; • Les pluies importantes de mi-octobre 2024 (suite au passage de l'ouragan Kirk) ont généré une pluie de 50 mm en moins de 24 heures (cela représente une pluie de retour $T=10$ ans) • Les pluies successives du mois de février 2026, générant de nombreuses crues, ont générés des cumuls journaliers de 15 à 20 mm, ce qui représente des pluies journalières de retour $T=5$ ans environ).

Document : -

Contribution n°28 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 10 juillet 2026 à 12:56

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°27, N°29, N°30, N°31

Contribution:

Monsieur le Commissaire enquêteur, En réponse à la contribution n°20, M. Ernst affirme que la station d'épuration « dispose d'une capacité suffisante entre la charge moyenne actuelle et sa charge maximum pour laquelle elle a été construite ». Cette réponse, formulée en termes volontairement vagues, ne répond pas à la question de fond. Elle énonce un principe — il existe une marge — sans en quantifier l'étendue. Une marge de 1 % est « suffisante » selon la définition retenue, tout comme une marge de 40 %. Ces deux situations n'ont pourtant pas les mêmes implications pratiques pour l'accueil de 90 logements supplémentaires représentant plusieurs centaines de nouveaux habitants. Je relève par ailleurs une incohérence dans les documents mis

à disposition : la contribution n°20 [REDACTED], déposée le 31 mai 2026 et restée sans réponse pendant près d'un mois, signalait expressément que la station est en surcharge hydraulique en raison de la nature unitaire d'une partie du réseau amont. La réponse de M. Ernst ne conteste pas l'existence de cette surcharge ; elle se contente d'affirmer que le réseau raccordé au futur lotissement sera séparatif. Cela ne résout pas le problème si la station est déjà saturée par les apports des réseaux unitaires existants. Ma question au maître d'ouvrage : Quelle est la charge hydraulique journalière moyenne actuelle de la station d'épuration de Sully-sur-Loire, exprimée en équivalents-habitants ou en m3/jour, par rapport à sa capacité nominale de traitement ?

Documents : -

Thématiques : Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 21/07/2026 à 18:02 par Nexity

Message : Nous vous invitons à vous rapprocher de la commune de Sully sur Loire pour les précisions demandées qui ne portent pas sur le projet objet du dossier loi sur l'eau.

Document : -

Contribution n°29 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 10 juillet 2026 à 12:59

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°27, N°28, N°30, N°31

Contribution:

Monsieur le Commissaire enquêteur, La réponse apportée à la contribution n°24 fournit pour la première fois des chiffres précis : 35 616 m2 de zones humides identifiées sur le site, et 41 600 m2 de compensation prévue sur des étangs. Je prends note de ces données, qui sont les seules véritablement factuelles de l'ensemble des réponses apportées. Cependant, cette réponse soulève une question essentielle que le dossier ne tranche pas : la qualité écologique des milieux de compensation est-elle équivalente à celle des zones humides détruites ? La réglementation française (article L. 163-1 du code de l'environnement) exige que les mesures de compensation présentent une « équivalence écologique » avec les milieux impactés. Des étangs aménagés pour la compensation ne présentent pas nécessairement les mêmes fonctions écologiques qu'une zone humide naturelle de fond de vallée : fonctions de régulation hydraulique, de recharge de nappe, d'épuration de l'eau par les végétaux hygrophiles, d'accueil de la faune et de la flore spécifiques à ces milieux (amphibiens, odonates, plantes messicoles humides). De plus, la réponse n'indique pas la localisation précise de ces étangs de compensation, leur distance au site impacté, ni leur état écologique actuel. Une compensation sur un étang déjà existant et déjà

fonctionnel ne crée pas de valeur écologique nouvelle. Ma question au maître d'ouvrage : Les étangs prévus en compensation sont-ils des milieux humides préexistants ou de nouveaux aménagements créés spécifiquement pour ce projet, et à quelle distance du site se trouvent-ils ?

Documents : -

Thématiques : Equivalence Ecologique., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 21/07/2026 à 18:05 par Nexity

Message : En liminaire, précisons que de nombreux éléments factuels, chiffré et précis, sont présents dans le dossier complet concernant les zones humides. Rappelons également que sur 35 616 m2 de zone humide identifiées sur le site du projet, seulement 21 513 sont impactés, et ainsi que la compensation par restauration de zone humide dégradée, et création de zone humide (conformément aux dispositions du SDAGE Loir Bretagne) porte sur 41600 m2 sur le site des plans d'eau, et 8234 m2 sur le site du projet, portant la surface totale de compensation à 49834 m2 soit plus de 200% de la surface impactée. L'ensemble du chapitre 5.6 du dossier d'AEU répond aux questions de cette contribution. Une analyse fonctionnelle complète des zones humides impactées, des sites de compensations à l'état actuel et des sites de compensations à l'état projeté (après travaux) a été réalisées dans le dossier. Elle permet de comparer les pertes fonctionnelles liées au projet aux gains fonctionnels liés aux compensations, et ce pour les 9 fonctions suivantes : Soutien d'étiage et recharge des nappes, régulation des crues, ralentissement des ruissellements, stockage de carbone, dénitrification, déphosphatation, connexion des habitats, réservoirs de biodiversité et intérêt patrimonial. Voir graphique complet ci-dessous (figure 1), extrait du dossier. Il y a une distance de 3 km entre le site du projet et les mesures compensatoires (voir figure 2)

Document : 6a5f98d7de184_Figures 1 et 2.jpg

Contribution n°30 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 10 juillet 2026 à 13:02

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°27, N°28, N°29, N°31

Contribution:

Monsieur le Commissaire enquêteur, La réponse à la contribution n°19 annonce des modifications substantielles du projet : dédensification, abandon des accès sur les impasses Molière et Corneille, réduction des hauteurs de bâtiments. Je salue ces évolutions qui répondent à plusieurs préoccupations légitimes des riverains. Cependant, je souhaite attirer l'attention du commissaire enquêteur sur la portée juridique réelle de ces engagements. Ces modifications sont annoncées dans une réponse sur registre de consultation. Elles font référence à un « complément de dossier loi sur l'eau déposé le 23 juin 2026 » et à un futur « Permis d'Aménager

Modificatif ». Or, le Permis d'Aménager n'est pas encore déposé, et encore moins instruit ni accordé. En droit de l'urbanisme, seul le permis d'aménager approuvé et ses prescriptions annexées ont valeur contraignante pour le pétitionnaire. Autrement dit, les engagements annoncés oralement ou sur registre peuvent être modifiés, abandonnés ou remis en cause lors de la phase de permis d'aménager, sans que le public en soit informé et sans nouvelle enquête publique. La présente enquête étant la seule occasion offerte au public de se prononcer, il appartient au commissaire enquêteur de s'assurer que les modifications annoncées sont bien intégrées dans le dossier soumis à enquête, et non renvoyées à une procédure ultérieure sans concertation. Ma question au commissaire enquêteur : Le complément de dossier déposé le 23 juin 2026 a-t-il été mis à disposition du public dans les conditions prévues par les articles R. 181-36 et suivants du code de l'environnement, et le délai de consultation a-t-il été prorogé en conséquence ?

Documents : -

Thématiques : modification substantielle . art 181-36., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 20/07/2026 à 18:36 par Michel Carquis Commissaire-Enquêteur.

Message : Analyse du Commissaire-Enquêteur : Au cours du déroulement de la CPVE, le porteur de projet a annoncé, par réponse enregistrée au registre, des modifications du projet de lotissement, à savoir une dédensification, l'abandon des accès sur les impasses Molière et Corneille, ainsi qu'une réduction des hauteurs de bâtiments. Ces modifications ont été formalisées dans un projet modificatif mis à disposition du public sur le site dématérialisé de l'enquête le 23 juin 2026. Ces modifications ne concernent pas les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) associées à l'Autorisation Environnementale (AE) soumise à enquête. En effet, les mesures environnementales, objet principal de la présente CPVE, restent inchangées et conformes au dossier initial. Ainsi, aucune modification substantielle du volet environnemental n'a été apportée, et aucune prorogation du délai d'enquête n'est donc requise au titre des articles R. 181-36 et suivants du code de l'environnement. Le porteur de projet s'est par ailleurs engagé à déposer un Permis d'Aménager Modificatif (PAM) à l'issue de la fin de l'instruction du DLE et après obtention de l'Autorisation sur le Dossier Loi sur l'Eau (DLE), afin de formaliser ces évolutions dans le cadre de la procédure d'urbanisme. Cette procédure, distincte de la CPVE, fera l'objet de ses propres modalités de consultation du public, conformément au code de l'urbanisme. En conséquence, le Commissaire-Enquêteur estime que la présente CPVE porte bien sur l'intégralité des éléments soumis à autorisation environnementale, et les droits du public à la participation ont été pleinement respectés à chaque étape.

Document : -

Contribution n°31 (Web)

Par Anonyme

Déposée le vendredi 10 juillet 2026 à 13:04

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°27, N°28, N°29, N°30

Contribution:

Monsieur le Commissaire enquêteur, La contribution n°26, déposée [REDACTED], soulève un point que je souhaite approfondir : le PLU de 2017 mentionne un contournement routier qui, s'il était réalisé, modifierait substantiellement la charge de trafic sur la Route d'Isdes (D59). Ce contournement n'a, à ce jour, pas été réalisé. Le projet de lotissement prévoit la création d'un accès principal sur la D59, route départementale supportant déjà un trafic significatif. L'absence d'étude de trafic spécifique à ce carrefour est d'autant plus préoccupante que le contournement prévu au PLU conditionne en réalité la faisabilité de nombreux projets de développement urbain dans ce secteur. Si le contournement n'est pas réalisé — et aucun calendrier ni financement ne semble programmé à ce jour — le raccordement de 90 logements supplémentaires sur la D59 aggravera durablement les conditions de circulation sur cet axe, sans perspective de correction à moyen terme. Par ailleurs, je note que le dossier soumis à enquête ne contient aucune étude d'impact sur la D59, alors que l'article R. 431-25 du code de l'urbanisme et les prescriptions du SCOT peuvent imposer une telle analyse pour les opérations d'ensemble dépassant un certain seuil. Ma question au maître d'ouvrage : Existe-t-il, à ce jour, un projet de contournement routier programmé, financé et inscrit au Plan Départemental d'Investissement Routier du Loiret, et à quelle échéance est-il envisagé ?

Documents : -

Thématiques : Adéquation avec SCOT et Plui., environnement immédiat et raccordement., modification substantielle . art 181-36., Ne se prononce pas pour ou contre

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 21/07/2026 à 18:32 par Nexity

Message : Le projet de permis d'aménager n'est pas dans les seuils nécessitant des études d'impact / évaluation environnementale (cf article R122-2 du code de l'environnement). Concernant les possibles projets routiers sur Sully-sur-Loire, nous vous invitons à vous rapprocher des porteurs de projets, Ville et Sully-sur-Loire, pour avoir des renseignements.
Document : -

Contribution n°32 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le dimanche 19 juillet 2026 à 18:54

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°1, N°21, N°26, N°33

Contribution:

Le bassin de rétention sera t'il rétrocéde à la commune ou restera t'il Dans une structure privée (asl)qui aura l'obligation légale de l'entretien à long terme. Le bassin de rétention fera t'il l'objet d'un récolement ou d'une vérification indépendante de son volume et de ses côtes avant réception définitive.

Documents : -

Thématiques : Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 21/07/2026 à 18:35 par Nexity (1 mail envoyé)

Message : Le quartier sera dans un premier temps géré par l'aménageur, qui assurera donc la gestion du bassin jusqu'à son transfert de propriété, soit à une ASL, soit à la commune. Le bassin sera contrôlé à la réception des ouvrages en fin de chantier par la Police de l'Eau (DDT), pour en vérifier la conformité avec le DLE.

Document : -

Contribution n°33 (Web)

Par [REDACTED]

Déposée le dimanche 19 juillet 2026 à 18:55

[REDACTED]

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°1, N°21, N°26, N°32

Contribution:

Le bassin de rétention sera t'il rétrocéde à la commune ou restera t'il Dans une structure privée (asl)qui aura l'obligation légale de l'entretien à long terme. Le bassin de rétention fera t'il l'objet d'un récolement ou d'une vérification indépendante de son volume et de ses côtes avant réception définitive.

Documents : -

Thématiques : Ne se prononce pas pour ou contre, Station d'épuration - Nappes - Bassin rétention.

Commentaires :

Commentaire n°1

Le 21/07/2026 à 18:35 par Nexity (1 mail envoyé)

Message : Le quartier sera dans un premier temps géré par l'aménageur, qui assurera donc la gestion du bassin jusqu'à son transfert de propriété, soit à une ASL, soit à la commune. Le bassin sera contrôlé à la réception des ouvrages en fin de chantier par la Police de l'Eau (DDT), pour en vérifier la conformité avec le DLE.

Document : -

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 public par voie électronique 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 de la 2^{ème} Réunion Publique du 16 juillet 2026

Tables des matières.

Chapitre 1 : Organisation.

Présence

La 2^{ème} réunion publique d'information s'est tenue le 16 juillet 2026 de 18H00 à 19H15 dans la salle de réunion du Centre Françoise Kuypers au 3 rue des déportés 45600 Sully sur Loire.

Environ 20 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 et de M. de Nicolas VERGNE, de Nexity Foncier Conseil.

La Ville de Sully-sur-Loire était représentée par M. Dominique Daimay, adjoint en charge de l'urbanisme, et de Monsieur Riglet, Maire de Sully sur Loire.

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

Déroulement.

Le Commissaire-Enquêteur a présenté l'objet de la Consultation du Public par Voie Électronique (CPVE) tel qu'il est notifié sur l'avis présent sur les panneaux sur site, sur le panneau électronique d'affichage de la mairie et l'avis paru dans la presse, puis a présenté les étapes réalisées jusqu'au 16 juillet.

Le Commissaire-Enquêteur donne ensuite la parole :

- à M. Riglet, maire de Sully-sur-Loire pour l'accueil républicain des participants dans la salle mise à disposition par la commune.
- à M. Ernst qui tout en déroulant un diaporama, présente le projet de lotissement de la route d'Isdes avec les modifications apportées dans la configuration du lotissement depuis la 1^{ère} réunion publique. 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 20 minutes.

Le Commissaire-Enquêteur porte à la connaissance du public l'observation du public N° 30 qui lui est adressé dans l'exécution de sa mission :

Le complément de dossier déposé le 23 juin 2026 a-t-il été mis à disposition du public dans les conditions prévues par les articles R. 181-36 et suivants du code de l'environnement, et le délai de consultation a-t-il été prorogé en conséquence ?

Analyse du Commissaire-Enquêteur :

Au cours du déroulement de la CPVE, le porteur de projet a annoncé, par réponse enregistrée au registre, des modifications du projet de lotissement, à savoir une dédensification, l'abandon des accès sur les impasses Molière et Corneille, ainsi qu'une réduction des hauteurs de bâtiments. Ces modifications ont été formalisées dans un projet modificatif mis à disposition du public sur le site dématérialisé de l'enquête le 23 juin 2026.

Ces modifications ne concernent pas les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) associées à l'Autorisation Environnementale (AE) soumise à enquête. En effet, les mesures environnementales, objet principal de la présente CPVE, restent inchangées et conformes au dossier initial. Ainsi, aucune modification substantielle du volet environnemental n'a été apportée, et aucune prorogation du délai d'enquête n'est donc requise au titre des articles R. 181-36 et suivants du code de l'environnement.

Le porteur de projet s'est par ailleurs engagé à déposer un Permis d'Aménager Modificatif (PAM) à l'issue de la fin de l'instruction du DLE et après obtention de l'Autorisation sur le Dossier Loi sur l'Eau (DLE), afin de formaliser ces évolutions dans le cadre de la procédure d'urbanisme. Cette procédure, distincte de la CPVE, fera l'objet de ses propres modalités de consultation du public, conformément au code de l'urbanisme.

En conséquence, le Commissaire-Enquêteur estime que la présente CPVE porte bien sur l'intégralité des éléments soumis à autorisation environnementale, et les droits du public à la participation ont été pleinement respectés à chaque étape.

L'échange avec le public se déroule ensuite pendant 1h00.

Organisation du compte-rendu.

Bien que l'objet de la consultation porte sur la demande d'autorisation environnementale, les questions, observations et les propositions ont porté pour partie sur le fond du projet de lotissement.

La composante environnementale a été correctement abordée, le Commissaire-Enquêteur s'assurant que tout le public présent puisse émettre ses observations sur les mesures environnementales d'évitement, de réduction et de compensation.

Par un souci de synthèse et de clarté, les 2 sujets sont traités dans 2 chapitres distincts.

Plusieurs sujets étant revenus en discussion au cours de l'échange, ils sont regroupés en un même chapitre.

Chapitre 2 : Résumé de la présentation

Intervenants : (M. Ernst et M. Vergne Nexity), le représentant du Bureau d'études Thema, .

Le porteur de projet, M. Ernst (Nexity), a présenté les grandes lignes du projet de lotissement. Ce projet s'inscrit dans le cadre du PLU de 2017 et du SCoT de 2020, qui prévoit une extension urbaine au sud de Sully-sur-Loire.

Le site concerné s'étend sur 4,5 hectares et doit accueillir un minimum de 90 logements selon le SCOT, incluant des maisons individuelles, accolées, et des petits immeubles.

Le projet initial prévoyait 100 logements, mais a été révisé à 90 logements pour mieux s'adapter au contexte local. Il comprend désormais 56 terrains à bâtir et 34 logements en promotion immobilière (maisons groupées et petits immeubles R+1).

Le phasage a été ajusté à 3 phases, et les interconnexions routières avec les voiries environnantes ont été supprimées.

Les hauteurs des bâtiments ont été réduites à un maximum de R+1, et des adaptations ont été faites en réponse aux retours des riverains, notamment sur les règles de stationnement et les coloris des façades.

Les mesures environnementales incluent :

- L'évitement de 8 000 m² dans la partie sud du site pour préserver les zones humides.
- La réduction de l'impact avec la conservation de près 5 000 m² de zones naturelles, dont des zones *non aedificandi* en fond de jardin pour maintenir l'infiltration des eaux.
- Un bassin d'orage a été prévu pour gérer les pluies vicennales (20 ans), complété par des noues pour les pluies centennales (100 ans).
- Pour la compensation, 4 hectares de zones humides seront restaurés ou recréés, conformément à l'obligation légale de compenser 200 % de la surface impactée (soit 2 hectares).
- Le site de compensation retenu est celui des étangs de la Sange, situé dans un bassin versant différent de celui de la Loire, mais conforme au SDAGE.
- Les actions prévues incluent la restauration des étangs, la protection des hérons, la gestion hydraulique, la reconnexion de la boire, et la création de mares.

Le calendrier prévisionnel inclut une vérification archéologique à l'automne 2026, une pré-commercialisation début 2027, et un début des travaux au printemps 2027 pour la première phase.

Chapitre 3 : Observations du public et réponses des intervenants

3A : Autorisation / Étude environnementale

3A1. Gestion des eaux pluviales

- **Un intervenant a soulevé la question de l'impact thermique du bitume et du béton, ainsi que l'absence de bilan carbone dans l'étude.**

R : Le porteur de projet a répondu :

Que la procédure actuelle (loi sur l'eau) ne couvrait pas le bilan carbone, et qu'une étude d'impact environnemental incluant ce thème aurait été obligatoire pour un projet plus grand.

- **Un intervenant a exprimé des inquiétudes concernant la saturation des réseaux en cas de pluie intense et le rejet des eaux pluviales vers la Loire.**

R : Le porteur de projet a expliqué que les réseaux étaient séparés : les eaux usées vont vers la station d'épuration (capacité à 50 % à ce jour), et les eaux pluviales vers un bassin de rétention. Le bassin est calibré pour des pluies vicennales (20 ans), avec des noues pour gérer les pluies centennales (100 ans).

Le rejet est régulé vers la Loire, conformément au SDAGE, sans risque d'inondation en aval. L'infiltration n'est pas possible en raison de la faible capacité du sol en zone humide.

Les normes imposent un abattement de 80 % des matières en suspension (dont hydrocarbures) dans le bassin.

3A2. Fragilités actuelles sur la zone de compensation.

- **Un intervenant a évoqué la fragilité des étangs des berges et des abords, notamment après la tornade de 2025, et les risques pour les hérons.**

R : Le porteur de projet a répondu que les boisements existants (habitats des hérons) seraient stabilisés (enrochement, agrandissement des îles) dans le cadre des mesures de compensation prévues, et que les chutes d'arbres faisaient partie de l'évolution naturelle du milieu. La gestion actuelle du site ne relève pas du porteur de projet, mais des collectivités locales qui en sont gestionnaires.

- **Un intervenant a critiqué l'utilisation d'un site délaissé (étangs non entretenus depuis 30 ans) pour justifier le projet.**

R : Le porteur de projet a expliqué que la réglementation imposait d'améliorer l'existant (renaturation). Le projet écologique vise à transformer 2 hectares de plan d'eau en zones humides, avec un engagement d'entretien et suivi des zones compensées pendant plusieurs années.

3A3. Aménagements des étangs

- **Des observations portent sur l'aménagement des étangs et des abords :**

R : Les actions prévues incluent :

- Le comblement partiel des étangs pour recréer des zones humides temporairement inondables (ex : berges en pente douce).
- La restauration de la boire (ancien bras de cours d'eau) avec une reconnexion hydraulique et la création de mares.
- La végétalisation avec plantation de roselières, méga-tourbières, et maintien de 70 % de milieux ouverts.
- La stabilisation des îles en utilisant les sédiments retirés des étangs pour agrandir les zones de nidification des hérons.

Le financement est assuré par un partenariat avec la Ville, le Département, et des experts en gestion de la faune et de la flore.

3A4. Autres

- **Des questions ont été posées sur le bruit et la circulation.**

R : Les aménagements futurs envisagent un passage piéton sécurisé et une collaboration avec le Département pour améliorer et sécuriser les accès vers la RD59.

Une étude est à mener (Ville + Département).

3B. Le projet de lotissement et ses composantes

3B1. Type de logement et implantation

- **Un intervenant a exprimé un manque de clarté sur le nombre de logements (56 terrains + 34 logements en promotion) et leur typologie (logements sociaux ? R+1 = 2 ou 3 niveaux ?).**

R : Le porteur de projet a précisé qu'il y aurait 90 logements au total : - 58 terrains à bâtir (400 à 800 m², dont 5 grands terrains pour des activités tertiaires). - 34 logements : 18 maisons groupées + 16 en petits immeubles (2 bâtiments de 8 logements chacun, R+1).

Les gabarits sont limités à R+1 maximum (pas de combles aménageables).

Le règlement précisera les couleurs des façades, les règles de construction, et le stationnement.

3B2. Stationnement

- **Un intervenant a soulevé la question des 200 voitures pour 90 logements (2 véhicules/logement), avec un risque de pollution (hydrocarbures) et de saturation.**

R : Le porteur de projet a répondu que 220 places de stationnement étaient prévues : - 2 places privatives par terrain (obligation réglementaire). - 60 places publiques pour les visiteurs (utilisation ponctuelle).

Concernant la pollution possible des huiles de moteur de voitures transmises vers le bassin de décantation, Celui-ci permettrait un abattement de 80 % des matières en suspension (norme réglementaire).

3B3. Circulation et raccordement

- **Un habitant a posé des questions sur la sécurité des accès (camions tôt le matin, circulation des piétons/vélos).**

R : La commune a indiqué que des aménagements étaient envisagées : passages piétons sécurisés dans une étude à mener en collaboration avec le Département pour les accès routiers (ex : trottoirs).

3B4. Autres

- **Un intervenant a également posé des questions sur les arbres et leur entretien.**

R : Le porteur de projet a répondu que 50 arbres seront plantés dans le lotissement ainsi que sur les parcelles privatives par les futures clients (1 arbre/100-150 m²).

Un engagement d'entretien pendant 2 ans (certification ISO 14001) a été pris avant rétrocession à la Ville.

Conclusion

La réunion a permis de clarifier les aspects techniques et environnementaux du projet.

Les prochaines étapes incluent la clôture de la CPVE le 24 juillet 2026, dont :

- La validation des services de l'État pour l'autorisation environnementale au 2^o semestre après la fin du processus de CPVE.
- Le dépôt d'un Permis d'Aménager Modificatif après l'obtention de l'autorisation environnementale.
- Le diagnostic archéologique à l'automne 2026,
- La pré-commercialisation début 2027, et le début des travaux au printemps 2027 pour la première phase.

Le rapport final du Commissaire-Enquêteur, incluant les observations et conclusions, sera produit dans les 3 semaines suivant la clôture de la CPVE et publié par l'Autorité Organisatrice.

Fin du Compte-rendu -

Fait le 20 juillet 2026

Michel Carquis

Commissaire-Enquêteur.



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 public de la préfecture du Loiret.

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

Compte-Rendu¹ de la 1^{ère} Réunion Publique du 05 mai 2026

¹ 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 Françoise 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 m² de surface non construite).
 - Noues : L'eau s'infiltre 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 CO₂ :
 - 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**² »).
 - 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.

²Le 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 logements sociaux).

1.3. Circulation et raccordements routiers

Questions du public

- Saturation des routes existantes :
 - Route d'Isdes : Déjà saturée ($3 \text{ voitures/logement} \times 100 \text{ logements} = 300 \text{ véhicules supplémentaires}$).

- Sécurité :
 - Risque d'accidents graves (trotinettes, 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 ³) 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.

³ 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 m² 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.



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 de la permanence du 29/05/2026

Tables des matières.

Objet.....	3
Synthèse.	3
Recueil des observations :	3

Objet

Compte-rendu de la permanence tenue le 29 mai 2026 de 09h00 à 12H00 en mairie de Sully-sur-Loire.

7 personnes se sont présentées, reçues individuellement ou par 2.

Synthèse.

Les observations exprimées concernent essentiellement le projet de lotissement, son économie globale, son intégration dans les environnements sociaux-économiques de Sully-sur-Loire ; quelques observations portaient sur la gestion des eaux pluviales et des eaux vannes, leur transport et/ou leur raccordement à la station de traitement des eaux, ainsi que la capacité de celle-ci à accueillir plus de flux.

Recueil des observations :

Public	Objet	Thèmes
Un-e habitant-e de Sully	Remise et commentaire de ses observations sur un courrier manuscrit de 3 pages (lettre anonymisée en attachée)	Opportunité du projet en relation : • Logements individuels/ logements sociaux. • Démographie déclinante à Sully. • Quantité de commerces à vendre et de maisons à vendre. ; Intégration environnementale par rapport à l'existant : • Implantation sur terrains humides, • Efficacité de la gestion des eaux pluviales par infiltration. • Nuisances produites pour les vis-à-vis. • Perception d'odeurs produites par des entreprises à proximité. Connection au service routier existant : • RD59, route estimée non adaptée à la circulation (largeur insuffisante, et nouveau type de circulation) • Interaction avec les 350 camions jours en livraison avec 2 entreprises à proximité. Amplitude des variations climatiques : • Intervalle de sécheresse et de pluie abondante avec effet possible sur les retraits d'argile. Connection avec les réseaux eaux pluviales et eaux vannes. • La taille de la station d'épuration sera-t-elle adaptée ? Quelle est l'évaluation de la surcharge potentielle ?
Un-e habitant-e de Sully	Questionnement sur rue Pierre Corneille, et augmentation de la circulation.	Demande le maintien des impasses en impasse et de l'ilot de verdure près de la rue Pierre Corneille. Propose de détailler sa contribution sur le site de consultation électronique.

Un-e habitant-e de Sully	Observation et questionnaire sur bien-fondé du projet de lotissement	Observation et Questionnement sur bien-fondé du projet de lotissement en confirmation des observations émises lors de la réunion publique d'ouverture. Regrette que la zone de la Picaudière déjà viabilisée ne soit pas lotie en lieu et place. Regrette la date choisie de la réunion publique de clôture (16 juillet).
Un-e habitant-e de Sully	Commentaire sur observation N° 13 (Web) enregistrée le 28/05/2026 Complètera ses observations par un nouveau mail.	1.1 Risques majeurs d'inondations à Sully : Contestation du débit rejeté de 13,5L/S jugé trop faible et sur 5 heures en continuité uniquement retenues. Étude hydraulique ancienne. 1.2 Capacité de l'impasse Molière d'absorption et d'écoulement des eaux de pluies. Capacité des réseaux en aval d'acceptation de grands niveaux de pluie. Séparation effective des eaux pluviales et des eaux vannes, état des lieux sur les lotissements, et le centre-ville. Risque de remontée des eaux en partie basse de Sully. Ce nouveau flux issu du lotissement d'eaux pluviales arrivera-t-il à la station d'épuration, quels coûts additionnels de traitement ? 1.3 Complètera ses observations par un nouvel enregistrement sur le site de consultation électronique.
Un-e habitant-e de Sully	Questionnement sur le bien-fondé du projet de lotissement	Observation en lien avec 1.1 et 1.2 de l'observation précédente. Question sur le démarrage concomitant ou non des travaux sur les étangs avec celui des travaux du lotissement, quels liens les unissent ? Impact de fortes pluies : • Se pose la question sur quels ont été les impacts des inondations 2016 sur les maisons et lotissements avoisinants le lotissement en étude. • La création d'un nouveau lotissement amplifiera-t-elle l'impact d'inondation similaire à celle de 2016. Comment le risque sera-t-il écarté ? • Impact de l'imperméabilisation de 2 parkings à proximité de l'environnement immédiat du lotissement en étude.
Un-e habitant-e de Sully	Point d'avancée de l'évolution du projet en suite de la réunion publique d'ouverture.	Indique avoir rencontré M. le Maire. Attend une communication par Nexity de la prise en compte des demandes de modification exprimées lors de la réunion publique d'ouverture, courant juin.
Un-e habitant-e de Sully	Idem	Idem

Pièce jointe : Lettre manuscrite remise en main propre.

Fin du compte-rendu de la permanence du 29/05/2026

Fait le 01/06/2026

Michel Carquis

Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Carquis', written in a cursive style.

- Habitants de la
Commune

viveurs,

Sully-sur-Loire le 6 mai 2026

NEXITY

Mairie de Sully-sur-Loire

Je suis allée à la réunion du 5 mai dernier, au Centre
Françoise Kueppers au sujet de la construction de :

100 logements pour moitié : Maisons individuelles ?
projet ambitieux, semé d'embûches : logements sociaux ?

Personnellement, je m'en vois pas trop l'utilité et je vais
vous le démontrer :

- les Sullylois démissionnent et quittent Sully sans regret
(1000 habitants en moins bientôt on va atteindre les 4000)
- le nombre d'enfants en crèche n'augmente pas
- les enfants des classes primaires sont de moins en moins
nombreux (pour l'instant, une classe fermera en automne)
- quand aux élèves du Collège, leur sort est le même
- pas de perspective d'implantation d'entreprises en ville
- nombreuses sont les logements vacants tout comme ceux à rénover
- nombre incalculable de maisons individuelles ne demandent
qu'à être acquises et situées beaucoup plus près du Centre
Ville.
- et enfin à l'heure actuelle : 7 commerces à renouer

Sully-sur-Loire se meurt et investir à Sully est suicidaire
AGIR avant de REFLECTER, c'est la politique de la ville.

Nous avez étudié pendant un certain temps l'état de la parcelle
incriminée en sondant le terrain sur toutes les coutures
en long, en large, en travers, en profondeur pour vous
apercevoir qu'il regorgeait d'eau.

C'est tout à fait normal, Sully est construit sur des marais.

Lors de cette réunion, vous nous avez expliqué, exposé, développé
démontre tous les travaux que vous effectuerez pour remédier
en partie à ce problème d'humidité par infiltration. Il
est entendu que les nouveaux acquéreurs devront continuer
l'entretien (surveillance) suivant un cahier des charges que
leur sera remis. Ils devront rester vigilants lors de grosses
pluies et givres (si j'ai bien compris) le niveau d'eau
le gèrer par un puisard ; une pompe de relèvement avec un
surcôt d'électricité ? EN CAS DE COUPURE... Courage,
fuyons ? que de soucis et de surprises pour eux, quelle galère

Pour moi, à l'heure actuelle un investissement dans un tel projet
mérite réflexion : prêt bancaire, emploi assuré... car les frais engagés
ne sont pas une paille à mon épaule héritée. Être propriétaire
c'est le bordel mais à quelles conditions ?

Maintenant, parlons nuisances :

- les un à un (le chacun pour soi) bonjour l'ambiance.
- les futurs acquéreurs seront aux premières loges pour respirer l'odeur des gâteaux de la Bûche de Noël
- et recevoir les pousières rejetées par les cheminées de la Saule

LOTISSEMENT vraiment très près

Parlons aussi choses sérieuses :

la RD 59 (route d'Isdes) est non adaptée à une circulation déjà existante : dense et saturée, peut être même VOIE pas assez large

pour le trafic des véhicules aller/retour des :

- Pompier
- Gendarmes
- Police municipale
- Services techniques
- de chetterie
- Ferrailleurs
- Postiers
- Plombiers "Bourgeois"
- Pont ?
- Bras armés, tracto-pelle
- Motos
- ouvriers travaillant 3/8

patrimoine électrique, cyclistes et piétons, joggeurs
sans oublier les riverains et les habitants des villes voisines de
VILLAIN - VILLEMORLIN - ISDES

et enfin le POMPON : 350 camions/jour à destination de
Suisse chrono

Bonjour le bruit en continu jour et nuit.

quand aux façades de ces habitations, elles seront "navrées"
gratuitement par les rejets des gaz des pots d'échappement
de tout ce défilé de véhicules, par besoin d'avoir recours
à un peintre.

La plupart du temps la tranquillité, le silence, après une
journée de travail bien remplie sont les bienvenus.

Peut-être, ces acquéreurs, pas trop naïfs, auront-ils également une
aqueduc sur prise dans un temps plus ou moins long où des fissures
apparaîtront sur les murs selon les trépidations de la chaussée
dues à la circulation et aux caprices du terrain suivant le climat
périodes de pluies abondantes intercalées avec les périodes de
sécheresse.

20 mai 2026

Cette parcelle, il me vient une idée, devrait être baptisée :
"LE PARADIS" en somme.

En toute confiance, vous pouvez compter sur moi, je suis une
très bonne commerciale : il faut du bon sens, de la raison,
et faire preuve de vérité : ce sont les meilleures fondations
pour éviter de se retrouver au tribunal

C'est n'est pas fonction d'accommodements mais de bien-être
dans un monde meilleur.

La fraîcheur de cette pluie humide rafraîchit les jours de
grande chaleur, alors que le béton lui le garde.

Le projet est peut-être déjà signé ? Il nous a été mal vendu,
mal ficelé, je suis pour le dénoncer, car le risque zéro
n'existe pas malgré de belles paroles.

Otez-moi d'un doute, ce n'est qu'un rêve, dites-moi vous nous
promettez la Californie à domicile ? Est-ce vraiment possible ?
Fumez-moi, réveillez-moi ?

On ne fait que le nécessaire dans les circonstances que nous
trouvons à l'heure actuelle.

C'est la pensée qui construit l'avenir.

Si j'ai bien écouté, si j'ai bien compris : VOTRE QUÊTE
"C'est d'attendre à vous en écarteler l'inaccessible étoile"

Et bien, bon courage, bonne chance et surtout beaucoup de
plaisirs.

Je vous prie, Messieurs, de l'assurance de ma considération
distinguée.

A titre d'information :

Signé

P.S. la station d'épuration est en surcharge hydraulique
(les travaux sont-ils prévus ... ?)

N.B. pour mener à bien votre projet il vous faut savoir
gérer l'imprévisible ...



AMENAGEMENT

FONCIER CONSEIL

3 D rue Pierre-Gilles de Gennes
45000 ORLEANS

T +33 (0) 2 38 56 97 97
mernst@nexity.fr

Monsieur Michel CARQUIS
Commissaire enquêteur
michel.carquis@free.fr

Orléans, le 27 juillet 2026

Objet : Accusé de réception du Procès-Verbal de Synthèse
Consultation du public – Dossier loi sur l'Eau – Projet de lotissement à Sully sur Loire

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous accusons réception du procès-verbal remis en main propre ce jour concernant la consultation du public ayant eu lieu du 23 avril 2026 au 24 juillet 2026, relative au dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de notre projet de lotissement à Sully-sur-Loire.

Ce document n'appelle aucune remarque ou de réponse de notre part.

Nous vous remercions pour votre accompagnement dans cette procédure et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Pascal CHAIGNEAU
Directeur Général Adjoint Poitou Centre