

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

-
Commune de HUISSEAU-SUR-COSSON

-
Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté
(ZAC) les « Paralisières » à Huisseau-sur-Cosson



Cisticole des joncs

Autorité organisatrice : Préfecture de Loir-et-Cher - Bureau de l'environnement - Place de la République - 41006 BLOIS CEDEX

Bénéficiaire : 3 Vals Aménagement - Immeuble Le Victoria - 23 rue de la Vallée Maillard - CS84307 - 41043 BLOIS Cedex

Enquête publique réalisée du 26 mars 2024 au 26 avril 2024 inclus, en vertu de l'arrêté pris par le Préfet de Loir-et-Cher le 29 février 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Jean-Jacques ROUSSEAU – commissaire-enquêteur

Enquête publique - ZAC des Paralisières - Huisseau-sur-Cosson -
Dossier TA n° E24000020 / 45 – rapport du commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

Plan du rapport	Pages
<u>1) Généralités</u>	
1-1 Préambule	3
1-2 Objet de l'enquête	4
1-3 Cadre juridique	4
1-4 Caractéristiques du projet	5
1-5 Composition du dossier d'enquête	12
1-6 Analyse du dossier d'enquête	12
1-7 Cheminement administratif du dossier	13
1-8 Avis des services de l'État	13
1-9 Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur	14
1-10 Dérogation à la législation sur les espèces animales protégées	16
<u>2) Organisation et déroulement de l'enquête</u>	
2-1 Désignation du commissaire-enquêteur	17
2-2 Organisation de l'enquête - lieu – durée	17
2-3 Rencontre avec le maître d'ouvrage - visite des lieux	17
2-4 Information du public	18
2-5 Contrôle de la publicité	18
2-6 Registre d'enquête – paraphe	19
2-7 Permanences du commissaire-enquêteur	19
2-8 Déroulement de l'enquête – incident durant l'enquête	19
2-9 Clôture de l'enquête	20
<u>3) Observations du public</u>	
3-1 Bilan de l'enquête publique	20
3-2 Procès-verbal de synthèse des observations	20
3-3 Communication du procès-verbal au maître d'ouvrage	20
3-4 Réponse du maître d'ouvrage	21
3-5 Examen et analyse des observations (ou contre propositions)	21

1) Généralités

1-1 Préambule :

- La commune de Huisseau-sur-Cosson :

La commune de Huisseau-sur-Cosson est située dans le département de Loir-et-Cher, à une dizaine de kilomètres de Blois, ville-préfecture, et à proximité du château de Chambord. Elle est traversée par le Cosson, sous-affluent de la Loire. Elle s'étend sur 2279 hectares et compte 2308 habitants en 2021, soit une densité de population d'environ 100 habitants par km². Elle est membre de la communauté de communes du Grand Chambord. En matière d'urbanisme, elle est dotée d'un plan local d'urbanisme élaboré à l'échelon intercommunal (PLUi) et adopté par la communauté de communes du Grand Chambord en mars 2020. Toutefois, pour l'application du droit des sols, la commune de Huisseau-sur-Cosson instruit elle-même les demandes d'autorisation d'urbanisme.



- L'expropriation pour cause d'utilité publique :

Le droit de propriété est défini par l'article 544 du code civil, qui stipule que « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

L'expropriation pour cause d'utilité publique constitue une exception à ce principe du droit français. Cette procédure permet, en effet, à une collectivité territoriale de s'approprier des biens privés afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique. Elle doit pour cela respecter les dispositions de l'article 545 du code civil, qui prévoit que « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'Utilité Publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

- L'historique de la ZAC des « Paralisières » :

La zone d'aménagement concerté des « Paralisières » est un projet ancien.

La ZAC a été créée le 20 octobre 2011 par délibération du conseil municipal de Huisseau-sur-Cosson.

Une concession d'aménagement a été signée le 19 juin 2019 avec la société 3 Vals Aménagement afin de mener à bien les études opérationnelles permettant l'aménagement des espaces publics de la zone, puis la commercialisation des lots de terrains à bâtir.

- 3 Vals Aménagement :

3 Vals Aménagement est une société anonyme d'économie mixte basée à Blois, qui a été créée il y a une trentaine d'années. Elle intervient pour le compte des collectivités territoriales, notamment dans les domaines de l'aménagement de quartiers d'habitation ou de zones d'activités, ou encore dans la construction d'équipements publics.

1-2 Objet de l'enquête :

La présente enquête publique a pour objet la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté (ZAC) les « Paralisières » sur le territoire de la commune de Huisseau-sur-Cosson.

1-3 Cadre juridique :

- Cadre légal et institutionnel général :

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 relatifs aux modalités d'organisation de l'enquête publique.

L'enquête d'utilité publique relève des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article L122-1 (opérations susceptibles d'affecter l'environnement), qui renvoie aux articles L123-2 et L126-1 du code de l'environnement (déclaration de projet et intérêt général de l'opération).

Sont également à prendre en considération les dispositions des articles 544 et 545 du code civil relatifs à la propriété privée.

- Cadre juridique propre à l'enquête :

La délibération du conseil municipal de Huisseau-sur-Cosson du 9 novembre 2023.

L'ordonnance du Président du tribunal administratif d'Orléans n° E24000020 /45 du 20 février 2024 portant désignation du commissaire-enquêteur ;

L'arrêté du Préfet de Loir-et-Cher du 29 février 2024 portant ouverture de l'enquête publique.

1-4 Caractéristiques du projet :

La zone d'aménagement concerté des « Paralisières » est située au nord de la rivière « le Cosson », à proximité du centre-bourg de Huisseau-sur-Cosson.

Le site d'étude est intégralement compris au sein du périmètre de protection du domaine national de Chambord, classé au titre des monuments historiques.

On y accède par deux voies d'accès principales :

- la rue de Morest à l'ouest,
- la rue de la Tonnelle à l'est.

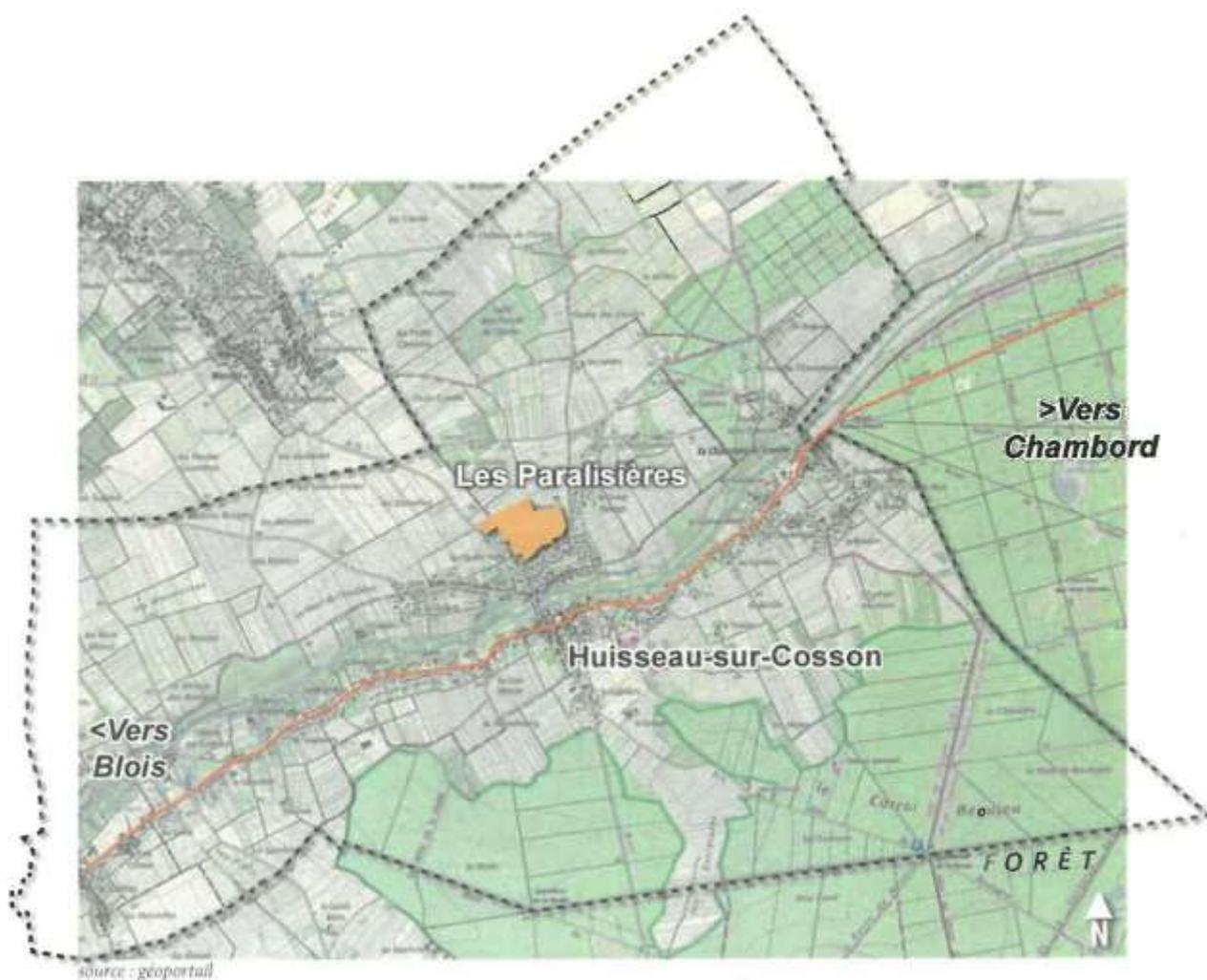
Au sud, le site est en prise directe avec le tissu urbain existant constitué de maisons individuelles.

Le projet prévoit d'accéder à ce nouveau quartier par:

- la rue de Morest au sud-ouest avec deux accès véhicules et un accès piétonnier,
- la rue de la Tonnelle au sud-est permettant un accès véhicules ainsi qu'un accès piétonnier.

Le projet de ZAC couvre une surface de 11 ha 60 dont 2 ha 20 sont classés en zone naturelle au nord de la zone, qui sera préservée en prairie naturelle en limite nord.

La Zone d'Aménagement concertée inclut des parcelles situées au sud-ouest de la rue de Morest et couvre ainsi une surface totale d'environ 12 ha 40.



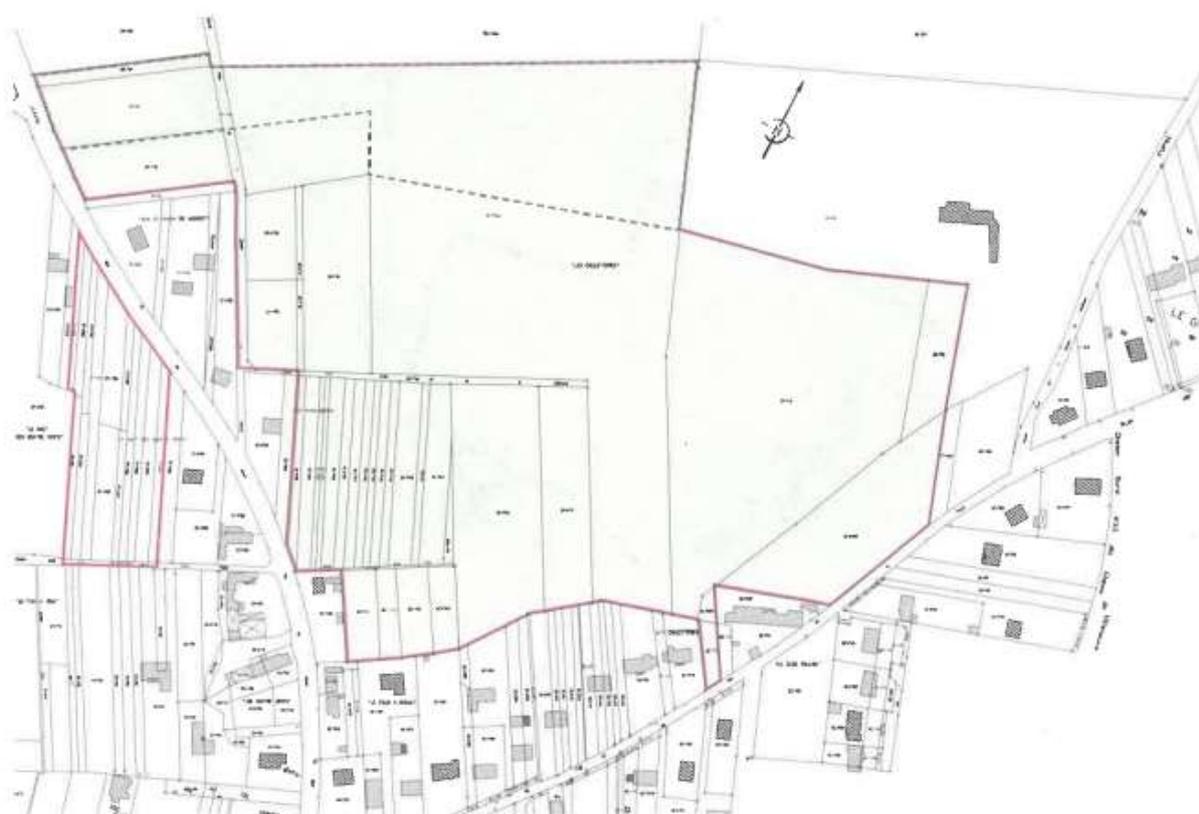
Cette ZAC est vouée à l'habitat résidentiel. A terme, elle devrait accueillir environ 122 logements répartis sur 111 lots dont 110 terrains à bâtir en accession libre et 1 lot à vocation sociale et/ou senior pouvant accueillir 12 logements.

Périmètre des surfaces à acquérir :

Ces surfaces sont définies dans l'estimation du service des domaines réalisée le 3 octobre 2023. La surface totale à acquérir s'élève à 12 ha 43 a 09 ca.

Le parcellaire est très hétérogène et morcelé. La parcelle ZR 76 a une surface de 6 ha 06 a 70 ca et la parcelle ZR 70 une surface de 2 ha 22 ca 10 a. A elles deux, ces parcelles représentent plus de la moitié des surfaces à acquérir. Les autres parcelles, 51 au total, sont pour la plupart de petite taille et étroites. D'après les éléments du dossier d'enquête, 29 de ces 51 parcelles appartiennent à la société Rives de Loire Promotion pour une surface totale d'environ 2 hectares, qui les avait acquises dans le but d'y créer un lotissement, il y a une dizaine d'années.

Dans le cadre de la négociation entreprise par 3 Vals Aménagement, des actes de promesse de vente ont été conclus pour 6 parcelles d'une contenance totale d'environ 9 hectares.



périmètre de la ZAC - état parcellaire

	périmètre de la ZAC surface cadastrale : 124 309 m ² surface graphique (Geomexpert) : 124 104 m ²
	surface de la concession projet d'aménagement surface cadastrale : 115 887 m ² surface graphique (Sativa) : 115 804 m ²
	périmètre de la zone Naturelle surface graphique (Sativa) : 22 057 m ²

Aménagement intérieur de la zone :

L'espace public est constitué notamment par :

- des voiries partagées,
- une voirie principale à double sens avec un chemin piétonnier d'un côté,
- des voiries secondaires en sens unique et partagées,
- des voiries en impasse avec placette de desserte,
- des espaces strictement piétons,

Le projet prévoit également un parc central linéaire constitué :

- d'une zone équipée de mobilier de jeux et de sport,
- d'une placette centrale,
- d'une grande pelouse arborée,
- d'un verger au sud en jonction avec les habitations existantes,
- d'une prairie naturelle au nord en lisière de la zone agricole,
- de chemins piétons irriguant tout le quartier.

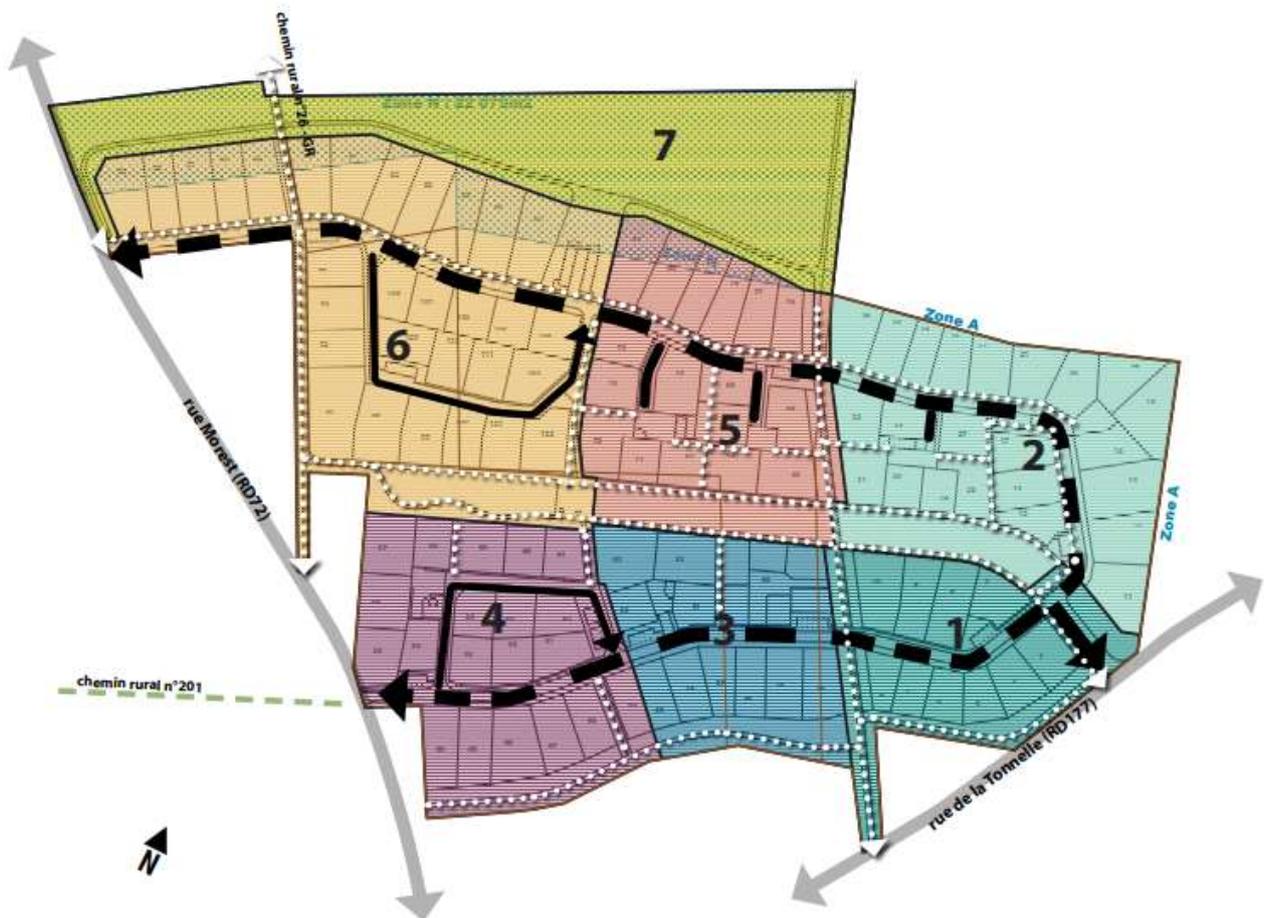


Phasage prévisionnel des travaux d'aménagement de la zone :

En phase 1, 2 et 3 l'accès se fera uniquement par la rue de la Tonnelle.
En phase 4, un accès sera possible par la rue de Morest au sud-ouest.
La phase 5 sera en impasse dans la continuité de la phase 2.
En phase 6, un second accès sera possible par la rue de Morest au nord-ouest.

Le quartier profitera d'un accès piétonniers par la rue de la Tonnelle dès la phase 1.
En phase 2, un bouclage par le parc central sera possible.
En phase 5 la traversée sud/nord, majeure dans le réseau doux, sera effective.
En phase 6, un second accès piéton par la rue de Morest complétera le réseau et permettra une deuxième traversée sud/nord.

Ce phasage est susceptible d'évoluer en fonction des acquisitions foncières et des contraintes techniques.



Équipements publics

- Alimentation en eau potable :

La zone d'aménagement concerté « les Paralisières » est raccordable au réseau d'eau destinée à la consommation humaine. Un captage d'eau potable est identifié sur le territoire communal de Huisseau-sur-Cosson, au niveau du Château d'eau, situé à environ un kilomètre au sud-est de l'emprise du projet.

Le réseau sera réalisé en diamètre 150 et raccordé aux réseaux existants rue de la Tonnelle et rue de Morest.

L'ensemble des travaux devra respecter les prescriptions techniques du Syndicat Mixte d'adduction d'eau potable Huisseau Saint-Claude Vineuil (SMAEP).

- Traitement des eaux usées :

L'assainissement des eaux usées relève de la communauté de communes de Grand Chambord qui gère ce service en régie directe. Deux stations d'épuration sont présentes sur le territoire de Huisseau-sur-Cosson, notamment la STEP du Bourg d'une capacité nominale de 1800 équivalents-habitants.

La ZAC des Paralisières est raccordable au réseau d'assainissement collectif. La capacité de traitement des stations d'épuration permet de répondre aux objectifs de développement démographique fixés par le projet, car ces stations peuvent supporter une augmentation du volume d'eaux usées à traiter.

L'ensemble des ouvrages devra être conforme au cahier des prescriptions techniques des ouvrages d'assainissement de la Communauté de Communes du Grand Chambord. Il existera deux exutoires du site :

- deux exutoires au sud rue de la Tonnelle,
- un exutoire au nord rue de Morest.

Compte tenu de la topographie du site et des profondeurs des réseaux, le réseau sud se dirigera vers un poste de relevage pour sa connexion au sud et le réseau nord pourra se rejeter par gravité vers le réseau nord.

- Traitement des eaux pluviales :

La ZAC n'est desservie par aucun réseau d'eaux pluviales. Aucun fossé situé à proximité du site ne permet de raccorder la ZAC au milieu récepteur superficiel. L'absence de réseau d'eaux pluviales à proximité de la ZAC, à savoir Rue de la Tonnelle et Rue de Morest nécessite une gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sous-sol et une maîtrise des eaux de surverse pour éviter tout désordre hydraulique en aval de l'opération.

Le réseau d'eaux pluviales de la ZAC sera constitué de noues et de tranchées d'infiltration le long des voies créées. Ce réseau permettra de retenir les eaux pluviales du domaine public et de recevoir les trop-pleins des parcelles privées.

- Desserte en électricité et télécommunication :

Localisé en continuité de l'urbanisation existante, le périmètre de la ZAC est desservi par les réseaux d'électricité et de télécommunication, auxquels il pourra être raccordé.

Impact environnemental du projet et mesures compensatoires :

- Impact du projet sur la faune et sur la flore :

L'étude d'impact sur l'environnement fait ressortir que le site d'étude est majoritairement occupé par des friches herbacées, des jardins d'agrément, des fourrés et des haies.

Ces habitats ne présentent pas d'intérêt floristique particulier. Aucune des espèces recensées n'est concernée par un statut de protection.

L'intérêt faunistique du site d'étude repose essentiellement sur son potentiel ornithologique lié à la présence d'habitats favorables à la reproduction de certaines espèces d'oiseaux protégées au niveau national et qui possèdent un statut de conservation défavorable aux échelles nationales et/ou régionales. Parmi celles-ci, figure la **cisticole des joncs**, passereau qui se reproduit au niveau des milieux ouverts du site (friches herbacées). Au niveau des milieux semi-ouverts (fourrés et haies), on observe également la reproduction d'autres passereaux, dont le Chardonneret élégant, la linotte mélodieuse et le verdier d'Europe.

Concernant les chauve-souris, l'intérêt est non négligeable même si le site est principalement fréquenté pour la chasse et/ou le transit, avec notamment la barbastelle d'Europe, la sérotine commune, la pipistrelle commune, le grand rhinolophe et le petit rhinolophe. Quelques arbres peuvent constituer un gîte pour certaines chauves-souris.

La préservation de l'avi-faune constitue donc un des enjeux majeurs du projet.

Les mesures proposées pour réduire cet impact sont les suivantes :

- pour les espèces des milieux ouverts : Mise en place d'une gestion favorable à l'amélioration de l'état de conservation de milieux ouverts dégradés de type friches post-culturelles ou friches en voie de fermeture ;

- pour les espèces des milieux semi-ouverts : Création de nouveaux milieux semi-ouverts de type haies majoritairement arbustives.

Deux sites sont envisagés pour mettre en place les mesures de compensation :

- un site d'une surface d'environ 1 ha 50 localisé au nord du projet ;

- un site d'une surface d'environ 0 ha 85, localisé à moins de 500 m à l'ouest du projet (de l'autre côté de la route RD72), correspondant au secteur intégré dans le périmètre de la ZAC mais hors périmètre du projet en tant que tel.

Ces deux sites doivent faire l'objet d'une acquisition par le maître d'ouvrage afin d'y mettre en place les mesures nécessaires à la constitution d'habitats favorables aux espèces visées, lesquels devront être disponibles dès le démarrage du chantier.

Afin de compenser la destruction d'habitats de type fourrés, favorables à la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux à enjeu et/ou protégés caractéristiques des milieux semi-ouverts, notamment le chardonneret élégant, la linotte mélodieuse et le verdier d'Europe, les sites de compensation retenus feront l'objet de plantations de haies arbustives, sur un linéaire total d'environ 320 m, localisées en périphérie des espaces maintenus en friches herbacées. La surface concernée représente au total 0 ha 25.

Afin de compenser la destruction d'arbres gîtes potentiels pour les chiroptères, favorables au repos de la Barbastelle d'Europe, ces haies arbustives comporteront, de manière ponctuelle, quelques essences arborées. Afin d'optimiser leur capacité d'accueil pour la faune, ces haies seront plantées sur trois rangs, avec des plants éloignés de 1 à 2 m environ, de manière à former un milieu suffisamment dense pour qu'il puisse constituer un site de refuge et de reproduction pour les espèces, notamment les oiseaux. Les essences seront mélangées afin d'assurer une diversité biologique optimale.

Ces deux sites font l'objet d'une acquisition par 3 Vals Aménagement, qui s'engage à en conserver la maîtrise foncière et à assurer une gestion écologique favorable aux espèces concernées.

- Impact du projet sur les eaux pluviales :

L'absence d'exutoire clairement identifié, les faibles pentes et la nature des sols laissent supposer que les eaux pluviales s'infiltreront sur le site lors de petites pluies. Il s'avère que les rues adjacentes au site d'étude, à savoir la rue de la Tonnelle et la rue de Morest, ne présentent pas de réseau d'eaux pluviales. Lors de pluie plus importante, la majorité des eaux pluviales de l'opération s'écoule en direction des fonds de jardins des habitations situées entre le site d'étude et la rue de la Tonnelle. Les eaux pluviales de la partie nord rejoignent des espaces naturels au nord ou à l'est du site où les terrains sont situés légèrement plus bas que le site.

En l'absence de réseau public à proximité, les eaux pluviales seront gérées par infiltration sur l'ensemble de la ZAC.

Les parcelles privées présentent deux modes de gestion en fonction de la taille des parcelles :

- pour les parcelles de plus de 400 m², les eaux pluviales seront tamponnées dans des ouvrages d'infiltration privés dimensionnés pour gérer une pluie de retour 10 ans avec trop-plein de rejet sur l'espace public. La différence de volume nécessaire pour faire face à une pluie trentennale sera ajoutée aux ouvrages du domaine public ;

- pour les parcelles de moins de 400 m² : la totalité des eaux pluviales sera rejetée et tamponnée dans les volumes de l'espace public. Concernant les espaces publics, les eaux pluviales seront tamponnées par l'intermédiaire de bassins d'infiltration et de noues sur tranchées d'infiltration, dimensionnés pour recevoir une pluie de période de retour 30 ans.

Le réseau d'eaux pluviales de la ZAC sera constitué de noues et de tranchées d'infiltration le long des voies créées. Ce réseau permettra la rétention des eaux pluviales du domaine public (dimensionné pour une pluie trentennale) et de recevoir les trop-pleins des parcelles privées. Un réseau de canalisations enterrées sera également réalisé pour raccorder les eaux pluviales provenant du complexe noues/tranchées drainantes, aux bassins d'infiltration de la ZAC.

Le transit des eaux pluviales se fera au moyen de noues dans les accotements de la voirie principale, et de massifs souterrains d'infiltration des eaux pluviales en emprise du domaine public, sous les noues. Ces noues aboutiront aux bassins d'infiltration situés dans les espaces verts du projet. Les noues auront une largeur comprise entre 2,5 et 3 mètres et une profondeur d'environ 45 cm. Les tranchées drainantes seront constituées d'un massif drainant de 30% de vides et de 2 mètres de largeur sur 50 cm de profondeur.

Bien que le traitement des eaux pluviales soit considéré comme un enjeu faible dans l'étude d'impact, il mérite néanmoins une attention particulière car des événements pluviaux exceptionnels peuvent subvenir.

Il est précisé dans l'étude d'impact du projet, qu'en cas d'événement pluvial exceptionnel, « *des aménagements sont à prévoir pour faire obstacle aux écoulements et pour guider les eaux pluviales afin de garantir une absence d'impact sur les habitations existantes, en aval de l'opération. Le type d'aménagement à mettre en œuvre n'est pour le moment pas défini et nécessite des échanges avec la commune concernant les modifications pouvant être opérées sur le domaine public* ».

Coût et financement du projet :

Le coût global de l'opération est estimé à 5 630 762 euros HT, dont 737 212 euros pour la maîtrise des sols et 3 086 182 euros pour les travaux.

L'opération s'équilibre financièrement en ajoutant au prix de cession des terrains à bâtir une participation de la commune de Huisseau-sur-Cosson de 682 000 euros.

Le coût des mesures compensatoires pour la préservation de l'avifaune (restauration et gestion des friches, plantations de haies, mesures de suivi...) est estimé à environ 145 000 euros.

1-5 Composition du dossier d'enquête :

Le dossier mis à la disposition du public est un unique document, relié, qui comporte les pièces suivantes :

- la délibération du conseil municipal de Huisseau-sur-Cosson du 9 novembre 2023 demandant au Préfet de déclarer d'utilité publique la ZAC les « Paralisières », au profit de son concessionnaire, la société 3 Vals Aménagement ;
- une note explicative du projet de ZAC ;
- un plan de situation ;
- un plan périmétral ;
- un plan général des travaux ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- une appréciation sommaire des dépenses ;
- une étude d'impact du projet sur l'environnement.

En annexe figurent :

- une estimation du service des Domaines du 3 octobre 2023 ;
- la lettre d'observations du Préfet de Loir-et-Cher du 29 juin 2023 et la réponse apportée par le maître d'ouvrage ;
- l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 9 août 2023 et la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Est joint au dossier l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2023 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'un site de reproduction ou d'une aire de repos d'espèces animales protégées, dans le cadre du projet de construction de la zone d'aménagement concerté des Paralisières, porté par la société 3 Vals Aménagement, sur la commune de Huisseau-sur-Cosson.

Le dossier a été réalisé et complété en février 2024, sous la responsabilité de 3 Vals Aménagement, par :

- le bureau d'études SATIVA Paysage, pour l'analyse paysagère ;
- le bureau d'études SAFEGE, pour les aspects techniques ;
- le bureau d'études THEMA Environnement, pour l'étude d'impact.

1-6 Analyse du dossier d'enquête :

Le dossier soumis à l'enquête publique répond aux exigences de l'article R112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatif à la composition du dossier lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages.

Le dossier totalise 446 pages, dont 357 pages consacrées à l'étude d'impact du projet sur l'environnement. Le contenu de l'étude d'impact est défini à l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact réalisée par THEMA Environnement en janvier 2023 comprend :

- un résumé non technique ;
- une analyse de l'état initial des milieux ;
- les raisons du choix du projet ;
- une analyse des effets du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour y remédier ;
- les solutions de substitution envisagées et le scénario retenu ;
- le suivi des mesures environnementales (suivi de chantier et suivi à moyen et long terme) ;
- une estimation du coût des mesures environnementales ;

- une analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement.

1-7 Cheminement administratif du dossier :

- Février 2020 : Établissement d'un diagnostic environnemental ;
- 29 mai 2020 : réalisation d'une étude géothermique ;
- 29 juin 2020 : Schéma d'aménagement de la zone ;
- de septembre 2020 à février 2021 : Échanges avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Loir-et-Cher ;
- avril 2022 : remise de l'avant-projet définitif ;
- juin 2022 : dépôt de la demande du permis d'aménager ;
- juillet 2022 : étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ;
- 25 octobre 2022 : acceptation du permis d'aménager ;
- janvier 2023 : remise de l'étude d'impact ;
- janvier 2023 : demande de dérogation pour la destruction d'espèces et d'habitats d'espèces animales protégées ;
- 20 février 2023 ; demande de déclaration d'utilité publique auprès de la préfecture de Loir-et-Cher ;
- 20 février 2023 : saisine de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire ;
- 28 avril 2023 : constat d'absence d'avis de la MRAE ;
- 29 juin 2023 : lettre d'observations du préfet de Loir-et-Cher ;
- 9 août 2023 : observations de l'agence régionale de santé – délégation départementale de Loir-et-Cher ;
- 3 octobre 2023 : avis du service des domaines (direction départementale des finances publiques d'Eure-et-Loir) et estimation sommaire des dépenses d'acquisition ;
- 9 novembre 2023 : délibération du conseil municipal de Huisseau-sur-Cosson ;
- 22 novembre 2023 : réponses du maître d'ouvrage aux observations des services de l'État ;
- 19 décembre 2023 : arrêté préfectoral portant dérogation à l'interdiction de destruction d'un site de reproduction ou d'une aire de repos d'espèces animales protégées, dans le cadre du projet de construction de la zone d'aménagement concerté des Paralisières , porté par la société 3 Vals Aménagement , sur la commune de Huisseau-sur-Cosson ;
- 12 février 2024 : saisine du tribunal administratif d'Orléans par le préfet de Loir-et-Cher en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur ;
- 20 février 2024 : désignation d'un commissaire-enquêteur titulaire et d'un commissaire-enquêteur suppléant par le tribunal administratif d'Orléans ;
- 29 février 2024 : signature de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique ;
- du 26 mars au 26 avril 2024 : déroulement de l'enquête publique.

1-8 Avis des services de l'État :

- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire :

La demande d'avis a été réceptionnée par l'autorité environnementale le 20 février 2023. La date limite d'émission de l'avis était le 20 avril 2023.

En application de l'article R.122-7 II du code de l'environnement et en l'absence d'avis de l'autorité environnementale émis dans le délai réglementaire, le président de la MRAE a constaté l'absence d'observation émise sur le dossier de ZAC par courrier du 28 avril 2023.

- Avis de la préfecture de Loir-et-Cher du 29 juin 2023 :

Dans cet avis, il est demandé à la commune de Huisseau-sur-Cosson de compléter ou de préciser le dossier sur plusieurs aspects (délibération du conseil municipal, précisions sur les motifs justifiant l'opération, plans de situation et périmétral, appréciation des dépenses, prise en compte du PLUi du Grand Chambord).

Le 22 novembre 2023, le maître d'ouvrage a fourni un argumentaire pour le bilan coût/avantages du projet et a souligné le besoin croissant en logement généré par l'attractivité de la commune, en raison de la proximité de Blois, de l'influence touristique de Chambord et des nombreux équipements, commerces et services présents à Huisseau-sur-Cosson.

-Avis de la délégation départementale de l'agence régionale de santé (ARS) du 9 août 2023 :

L'ARS observe que les potentiels résidus et poussières générés par l'activité agricole et la déchetterie au nord de la zone n'ont pas été étudiés, qu'une attention particulière doit être portée aux nuisances sonores potentielles liées à l'activité agricole. Elle formule des remarques sur le choix des essences végétales, ainsi que sur le déplacement des piétons et des cyclistes à l'intérieur de la zone et dans le tissu urbain existant. Concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, elle observe que le projet ne prévoit que deux places de stationnement publiques pour les PMR.

Le maître d'ouvrage a répondu le 22 novembre 2023 aux remarques formulées par l'ARS.

Pour le risque de nuisances liées à l'activité agricole et à la déchetterie, il considère qu'il n'y a pas à attendre d'effet significatif des nuisances générées par l'activité agricole et la déchetterie. Il indique que le projet d'aménagement prévoit le maintien d'une zone-tampon en prairie naturelle au nord de la ZAC et la mise en place de plantations.

Pour les risques d'allergies liées aux essences végétales, il répond que les essences sont choisies avec attention.

Pour la circulation des piétons et des cyclistes, il estime qu'il n'est pas nécessaire d'ajouter des voies cyclables, qui généreraient une plus grande largeur de voirie et que la commune fait partie du plan des mobilités actives du Grand Chambord. A ce titre, le développement des continuités piétonnes et cyclables vers le centre-bourg est prévu.

Pour le stationnement des personnes à mobilité réduite, il estime judicieux d'ajouter une place PMR au sein de la phase 3 comportant les logements sociaux.

- Estimation du service des domaines de la direction départementale des finances publiques de l'Eure-et-Loir :

Le service des domaines a fourni une estimation sommaire et globale le 3 octobre 2023 valable 18 mois.

Cette estimation porte sur une surface de 12 ha 43 a 09 ca et tient compte de la proximité des voiries et réseaux divers.

Le service précise que les parcelles ZR 76, 92 et 93 sont données à bail rural oral.

L'estimation globale est de 711 956 euros, y compris les indemnités d'éviction et de emploi.

1-9 Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur :

- Compatibilité avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Blaisois :

La commune de Huisseau-sur-Cosson fait partie du territoire du SCoT du Blaisois approuvé en 2006 et révisé en 2016.

Le SCoT du Blaisois constitue un document de planification et d'urbanisme dont les axes

d'aménagement et les prescriptions sont définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Le projet est directement concerné par le chapitre 9 du document d'orientations et d'objectifs intitulé « Promouvoir un modèle d'urbanisation optimisée et de qualité, garant du cadre de vie des ménages et de l'identité du territoire ».

Ce chapitre est traduit en deux orientations :

- Accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie durablement préservé
- Une urbanisation maîtrisée qui limite les pressions sur les espaces naturels et agricoles.

- Compatibilité avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) :

Le projet s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLUi de la Communauté de Communes du Grand Chambord approuvé en 2020. Il répond à la vocation et au caractère de la zone AU destinée au développement urbain, ainsi qu'à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée «ZAC des Paralisières» imposant une opération d'aménagement d'ensemble. La partie nord du projet classée zone naturelle N répond à la vocation et au caractère de la zone N destinée aux espaces naturels.

Le site des « Paralisières » constitue le seul espace «à urbaniser» en extension urbaine de la commune de Huisseau-sur-Cosson. Il est le secteur privilégié pour la construction d'un nouveau quartier. Il est également prioritaire pour sa situation en connexion entre les deux voies principales d'accès de la commune et pour sa proximité avec le centre-bourg. Il permet ainsi une urbanisation qui viendra fermer le tissu existant pour une extension pertinente du bourg.



Une servitude s'applique sur l'emprise du site d'étude : il s'agit du périmètre de protection du Domaine national de Chambord.

- Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne en vigueur a été approuvé par la préfète de la région Centre-Val de Loire le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027.

La ZAC répond aux orientations fondamentales du SDAGE, en particulier :

- les mesures 3D - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme ;
- les mesures 8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités.

Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetées issues de tout aménagement dans ce secteur afin de respecter les objectifs du SDAGE.

La mise en place de dispositifs de tamponnement des eaux pluviales dimensionné sur la base d'une pluie de fréquence trentennale est prévue pour limiter l'impact hydraulique lié à l'aménagement de la ZAC sur le milieu.

Les ouvrages d'infiltration (bassins, noues, tranchées drainantes) feront l'objet d'un entretien régulier afin de s'assurer de sa fonctionnalité. En effet, la mise en place de ce type d'ouvrage nécessite l'organisation d'une gestion et d'un entretien adaptés, sous peine d'une perte d'efficacité du dispositif ou de génération de nuisances induites (odeurs, insectes, aspect visuel, etc.).

1-10 Dérogation au titre de la législation sur les espèces animales protégées :

L'étude d'impact sur l'environnement ayant mis en évidence la présence, dans l'aire d'étude, d'espèces animales protégées, le maître d'ouvrage s'est vu contraint de déposer une demande de dérogation au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement portant sur les espèces de faune et de flore sauvages protégées.

En effet, si le risque que le projet comporte pour les espèces protégées est suffisamment caractérisé, le maître d'ouvrage doit obtenir une dérogation dite « espèces protégées ». En contrepartie de cette dérogation, des mesures d'évitement et de réduction des atteintes portées aux espèces protégées concernées doivent être mises en œuvre de manière pérenne.

Après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel et une consultation du public, un arrêté préfectoral « *portant dérogation à l'interdiction de destruction d'un site de reproduction ou d'une aire de repos d'espèces animales protégées, dans le cadre du projet de construction de la zone d'aménagement concerté des Paralisières, porté par la société 3 Vals Aménagement, sur la commune de Huisseau-sur-Cosson* », a été signé le 19 décembre 2023.

Cette décision préfectorale fixe les mesures compensatoires à mettre en place à l'intérieur de la zone d'aménagement et en périphérie. Cela explique que la commune de Huisseau-sur-Cosson a intégré dans les surfaces à acquérir des terrains situés en dehors de la ZAC.

2) Organisation et déroulement de l'enquête

2-1 Désignation du commissaire-enquêteur :

Par décision du 20 février 2024, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné monsieur Jean-Jacques ROUSSEAU, ingénieur divisionnaire de l'agriculture et de l'environnement en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur.

Au préalable, j'ai déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

Conformément aux nouvelles dispositions du code de l'environnement, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné monsieur Roberto FUENTES en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

2-2 Organisation de l'enquête - lieu – durée :

Le 27 février 2024, j'ai contacté par téléphone madame la directrice générale des services de la mairie de Huisseau-sur-Cosson. Nous avons échangé sur le projet de la zone d'aménagement concerté des Paralisières et sur l'organisation matérielle de l'enquête publique en mairie de Huisseau-sur-Cosson.

Le 28 février 2024 à 14h00, je me suis rendu à la préfecture de Loir-et-Cher, à Blois. J'y ai rencontré le chef du pôle environnement, en charge de ce dossier d'enquête publique. Nous avons défini, d'un commun accord, les modalités pratiques de l'enquête publique et nous avons mis au point le projet d'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique.

A cette occasion, j'ai pris possession de deux exemplaires papier du dossier d'enquête, d'une clé USB contenant une version numérique du dossier, ainsi que d'un registre d'enquête.

Le préfet de Loir-et-Cher a signé l'arrêté prescrivant l'enquête publique le 29 février 2024.

L'enquête s'est tenue en mairie de Huisseau-sur-Cosson du 26 mars 2024 à 9h00 au 26 avril 2024 à 12h00, soit une durée de 32 jours consécutifs.

2-3 Rencontre avec le maître d'ouvrage – visite des lieux :

Rencontre avec le maire de Huisseau-sur-Cosson :

Le 5 mars 2024, à 14h00, j'ai rencontré monsieur le maire de Huisseau-sur-Cosson. Ce dernier m'a relaté l'historique de la ZAC des « Paralisières », qui est un projet relativement ancien, puisqu'il figurait dans le plan local d'urbanisme de 2008. La ZAC a été créée en 2011. Après une tentative d'aménagement infructueuse, qui s'est traduite par une perte de temps importante, la commune s'est tournée vers la société 3 Vals Aménagement en 2019. Le projet d'aménagement soumis à l'enquête publique a été élaboré en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France, étant donné le positionnement du site à l'intérieur du périmètre de protection du château de Chambord.

Par ailleurs, des études ont été nécessaires pour inventorier la faune et la flore présents dans l'aire d'étude. Le résultat de ces inventaires a amené la commune à prévoir des mesures de compensation pour préserver l'avifaune. Environ deux hectares sont prévus à cet effet.

Après cette présentation du projet, nous avons mis au point les conditions matérielles de l'enquête publique, en particulier l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur les lieux du projet, l'accueil du public et du commissaire-enquêteur pour les permanences, ainsi que la publicité de l'enquête par divers moyens (réseaux sociaux, site internet de la commune).

J'ai remis une note destinée à la personne chargée du suivi de l'enquête publique, pour faciliter l'accueil du public et la tenue du registre d'enquête, en dehors de mes permanences.

Contact avec Vals Aménagement :

Le 6 mars 2024, j'ai pris contact avec monsieur Christophe FROGER, chef de projets au sein de la société 3 Vals Aménagement, à qui la commune de Huisseau-sur-Cosson a concédé la réalisation de la ZAC des Paralisières.

Nous avons échangé sur le projet d'aménagement de cette ZAC, sur le dossier soumis à enquête et sur le déroulement de l'enquête publique.

Ainsi qu'il est prévu dans l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête, monsieur FROGER est la personne référente désignée pour répondre aux éventuelles questions du public concernant le projet de ZAC.

Visite des lieux :

Le 4 avril 2024 à 14h00, j'ai visité les lieux du projet. Je me suis garé près de la mairie de Huisseau-sur-Cosson et je me suis rendu sur place, à pied, en empruntant la passerelle sur le Cosson, puis la route de Morest jusqu'à l'entrée de la ZAC. Une dizaine de minutes sont nécessaires pour s'y rendre. Sur place, j'ai emprunté le chemin rural de la « Cailletterie » situé au centre de la ZAC, puis j'ai traversé la future zone pour rejoindre la rue de la Tonnelle. Les terrains de la ZAC sont relativement plats. Ils constituent une vaste prairie, dont une partie est en friche, en particulier les terrains donnant sur la rue de la Tonnelle. L'autre partie, située plus à l'ouest et au nord, est pâturée par des moutons. Cette partie correspond aux terrains donnés à bail rural verbal à un éleveur. Lors de cette visite, j'ai pu constater que les deux affiches contenant l'avis d'enquête étaient bien présentes aux deux extrémités de la ZAC. Je n'ai pas remarqué de traces particulières d'humidité, malgré les pluies intenses tombées quelques jours auparavant. Je suis retourné à mon point de départ en empruntant la rue de la Tonnelle. J'ai pu constater que cette route, qui mène à Montlivault, est assez étroite et peu commode pour les piétons, en l'absence d'infrastructures adaptées.

2-4 Information du public :

Outre les publications réglementaires dans deux journaux locaux, le public a été informé de l'enquête publique par voie d'affichage.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique, le maître d'ouvrage a fait implanter une affiche réglementaire au format A2 sur fond jaune à l'entrée de la mairie de Huisseau-sur-Cosson. Par ailleurs, l'avis a été affiché sur les lieux du projet, en deux endroits, une affiche route de Morest et l'autre rue de la Tonnelle. Ces deux affiches étaient visibles de la route.

L'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique, l'avis d'enquête, ainsi que le dossier d'enquête étaient disponibles sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher, à l'adresse suivante : www.loir-et-cher.gouv.fr, espace « Publications » – « Enquêtes publiques » .

2-5 Contrôle de la publicité :

Un premier avis a été publié dans le journal « la Nouvelle République du Centre – édition du Loir-et-Cher » du 8 mars 2024 et dans le journal « la Renaissance du Loir-et-Cher » du 8 mars 2024.

Un second avis a été publié dans le journal « la Nouvelle République du Centre – édition du Loir et Cher » du 28 mars 2024 et dans le journal « la Renaissance du Loir-et-Cher » du 29 mars 2024.

Ces publications sont intervenues dans le respect des dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement.

Le 8 mars 2024, la mairie de Huisseau-sur-Cosson a publié l'avis d'enquête sur une application mobile d'informations et d'alertes à destination de la population.

Par ailleurs, j'ai moi-même pu vérifier, lors de mes permanences en mairie, que le maître d'ouvrage avait bien mis en place l'affiche réglementaire au format A2 sur fond jaune comportant l'avis d'enquête publique.

Concernant la publicité sur internet, le 8 mars 2024, je me suis connecté au site de la préfecture de LOIR-ET-CHER, à l'adresse suivante :

<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/HUISSEAU-S-COSSON-ZAC-DES-PARALISIERES-DUP>

J'ai ainsi pu vérifier que l'ensemble du dossier d'enquête, ainsi que l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique et l'avis d'enquête étaient accessibles au public dans les délais prévus.

2-6 Registre d'enquête – paraphe :

Un registre d'enquête a été mis à la disposition du public. Ce registre a été paraphé par mes soins avant l'ouverture de l'enquête.

J'ai également signé les deux pièces constitutives du dossier d'enquête.

2-7 Permanences du commissaire-enquêteur :

La commune avait mis à la disposition du public et du commissaire-enquêteur la salle municipale dédiée aux cérémonies et située au rez-de-chaussée de la mairie. Ces locaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Trois permanences ont été tenues par le commissaire-enquêteur aux jours et heures suivants :

- le mardi 26 mars 2024 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) ;
- le jeudi 4 avril 2024 de 16h00 à 19h00 ;
- le vendredi 26 avril 2024 de 9h00 à 12h00 (clôture de l'enquête).

Le public avait la possibilité de formuler ses observations par courriel sur une boîte de messagerie électronique dédiée à l'enquête publique à l'adresse suivante : pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr

Il pouvait également, durant l'enquête, faire part de ses observations par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur, à la mairie de Huisseau-sur-Cosson.

2-8 Déroulement de l'enquête – incident durant l'enquête :

L'enquête, qui a essentiellement suscité la visite de plusieurs habitants riverains de la ZAC des Paralisières (voir détail ci-après), s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat serein et constructif. Je remercie les élus et le personnel de la mairie de Huisseau-sur-Cosson pour leur excellent accueil et leur disponibilité.

Incident survenu durant l'enquête : Dans la nuit du 8 au 9 avril 2024, la mairie de Huisseau-sur-Cosson a fait l'objet d'un cambriolage et d'actes de vandalisme dans ses locaux. Le dossier d'enquête et le registre ont été aspergés du contenu d'un extincteur contre l'incendie. Cependant les documents n'ont pas été souillés et il n'a pas été nécessaire de pourvoir à leur remplacement. Les pièces annexées au registre d'enquête, au moment des faits, sont intactes.

2-9 Clôture de l'enquête :

J'ai clos et signé le registre d'enquête déposé en mairie de Huisseau-sur-Cosson le vendredi 26 avril 2024 à 12h00, après expiration du délai de l'enquête publique.

Je me suis assuré auprès de la mairie de Huisseau-sur-Cosson qu'aucun courrier postal n'avait été adressé au commissaire-enquêteur avant la clôture de l'enquête publique.

J'ai également contacté les services de la Préfecture pour vérifier le contenu de la boîte de messagerie électronique dédiée à l'enquête publique.

3) Observations du public :

3-1 Bilan de l'enquête publique :

Concernant la participation du public, durant mes permanences, j'ai enregistré 14 visites, réparties de la manière suivante :

- Permanence du 26 mars 2024 : 3 visites.
- Permanence du 4 avril 2024 : 6 visites.
- Permanence du 26 avril 2024 : 5 visites.

Une seule visite a été constatée sur le registre d'enquête, en dehors des permanences du commissaire-enquêteur.

4 Courriels ont été reçus sur la boîte de messagerie électronique dédiée à l'enquête publique.

Aucun courrier postal n'a été reçu en mairie de Huisseau-sur-Cosson.

Au total, 15 visites ont été comptabilisées durant l'enquête et 14 observations ont été formulées sur le projet.

3-2 Procès-verbal de synthèse des observations :

A l'issue de l'enquête, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse, conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement (voir en annexe).

Ce procès-verbal reprend les observations formulées par le public, auxquelles j'ai ajouté mon propre questionnaire.

3-3 Communication du procès-verbal au maître d'ouvrage :

L'article R 123-18 du code de l'environnement dispose qu' « *après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.* »

Le jeudi 2 mai 2024 à 15h30, à la mairie de Huisseau-sur-Cosson, j'ai rencontré monsieur FROGER représentant 3 Vals Aménagement, en compagnie de monsieur le maire de Huisseau-sur-Cosson et de monsieur NGUYEN-NICOLAS, chef de projets à 3 Vals Aménagement, pour leur remettre et commenter mon procès-verbal des observations du public (cf pièces annexes).

3-4 Réponse du maître d'ouvrage :

Le 16 mai 2024, la société 3 Vals Aménagement a répondu au procès-verbal de synthèse.

J'ai reçu cette réponse le 16 mai 2024 sur ma messagerie électronique personnelle (cf pièces annexes).

La réponse du maître d'ouvrage est détaillée ci-après dans le cadre de l'examen des observations du public.

3-5 Examen et analyse des observations (ou contre propositions) :

J'ai analysé comme suit les observations formulées par le public, ainsi que la réponse du maître d'ouvrage.

N° 1 : Observation de monsieur Philippe HAUPAIS demeurant rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

M HAUPAIS précise qu'il est éleveur et possède des animaux (un âne et des oies), qui peuvent être bruyants vis-à-vis des futurs habitants de la ZAC en phase 1 et 2 mitoyennes de son exploitation. Il regrette l'absence d'aménagement paysager en fond de parcelles, tel que prévu dans le projet précédent.

Par ailleurs, par rapport aux fondations et à l'évacuation des eaux pluviales des futures habitations en limite Nord de la phase 2, il signale une différence de niveau du sol d'environ deux mètres due à d'anciennes excavations.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La Ville de Huisseau-sur-Cosson demeure une commune rurale, les nuisances liées aux activités agricoles et pastorales sont par nature admises. De plus, l'exploitation de M. HAUPAIS bénéficiera d'une antériorité d'usage vis-à-vis de la ZAC.

Nous prenons bonne note de la différence d'altimétrie en limite Nord pour laquelle il n'y pas de dénivelé apparent sur le plan topographique, il sera utile de transmettre toute documentation associée à ces anciennes excavations (plan de repérage, profondeur, etc.) pour adapter les méthodes constructives des lots pouvant être concerné. Les lots seront directement mitoyens de la parcelle privative en dehors de la ZAC. De fait l'aménagement paysager sera réalisé à l'initiative des futurs propriétaires qui pourront, s'ils le souhaitent, planter des haies en respectant les préconisations paysagères de la ZAC.

S'agissant des eaux pluviales, la conception prévoit une gestion intégrée des eaux de pluie avec des capacités de stockage dans des bassins et une infiltration des eaux de pluie in situ.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

N° 2 : Observation de monsieur Gérard GENDRIER demeurant à Vineuil :

Monsieur GENDRIER est propriétaire d'une parcelle dans la ZAC et souhaite la vendre rapidement à 3 Vals Aménagement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet s'effectueront au fur et à mesure de son avancée opérationnelle. Les parcelles situées dans la première tranche de commercialisation seront les premières acquises par l'aménageur. Puis les tranches suivantes au gré de l'avancée de la viabilisation et de la commercialisation des premiers lots de la ZAC. En l'occurrence, la parcelle de Monsieur Gendrier pourrait être acquise pour la réalisation de la phase 3 de l'opération. Les acquisitions foncières ne sont pas prévues avant 2027, au plus tôt dans le

calendrier prévisionnel. Cette estimation reste très prévisionnelle et dépendra de plusieurs notamment, l'avancée des travaux et de la commercialisation.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

N° 3 : Observations déposées le 26 mars et complétées le 4 avril par monsieur Dominique CATROUX demeurant 13 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

M CATROUX a déposé une lettre de doléances en 11 points, ainsi que quatre pièces annexes.

- point n°1 : il considère que le projet a été développé en partie sur une zone non constructible, classée en NJ (zone de jardins) au moment de l'enquête publique du dernier PLUi ;

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le projet de construction est situé sur les zones AU du PLUi en vigueur.

Le secteur situé en zone N, inconstructible au PLUi correspond à l'espace Prairie Nord du projet et à une partie des jardins arrière des lots 76 à 93. La contrainte est limitée pour ces parcelles à cheval sur les deux zones. En urbanisme, les parcelles concernées par deux zones distinctes du PLUi doivent respecter les deux réglementations pour les parties de terrain correspondant. En l'espèce, les logements d'habitation seront positionnés en zone AU exclusivement.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La zone Nj est inexistante dans le PLUi en vigueur.

- point n°2 : il constate la présence d'une route d'accès à la ZAC en pleine courbe présentant une visibilité réduite et, par conséquent, une augmentation des risques d'accidents route de Morest, face au n° 13, ainsi que la création de nuisances due à l'augmentation de la circulation sur cette route. Il demande la suppression de cet accès ;

- point n°7 : il constate que les accès et sorties de véhicules sur la route départementale ou sur la rue de la Tonnelle n'ont pas été pensés dans le sens de la protection de la circulation ni du côté sécurité ;

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La ZAC prévoit trois nouveaux accès, deux sur la rue de Morest (Au Nord-Ouest et au Sud-Ouest de la ZAC), une sur la rue des Tonnelles (au Sud-Est). Les deux entrées et sorties potentielles s'effectuent sur des portions où la visibilité est dégagée, que la courbure de la voie n'altère pas. Par ailleurs, les règles de sécurité devront obéir aux règles de circulation qui régiront la circulation à cet endroit.

Cependant, au regard des observations, les mesures suivantes sont envisagées :

Le déplacement plus en amont de la zone 30 qui démarre à ce jour au 13 rue de Morest pourrait s'effectuer au droit du panneau d'entrée de ville pour réduire la vitesse de circulation sur la route départementale.

La Ville est favorable à ce type d'aménagement et s'engage à solliciter le département pour étudier cette possibilité. La réduction de la vitesse, principale source du danger, pourrait également s'effectuer via des aménagements de chaussée (ralentisseurs) notamment en amont des nouvelles intersections.

La mise en place d'un « CEDEZ LE PASSAGE » ou d'un « STOP » aux trois sorties de ZAC pour laisser la priorité à la circulation sur les deux routes départementales sera également étudiée.

L'aménagement d'un pan coupé sur le lot 55 et une restriction de plantation à cet angle afin d'améliorer la visibilité des véhicules sortant de la ZAC face au 13 rue de Morest.

La présence de trois accès permet une meilleure répartition des flux de véhicules entrant et sortant dans la ZAC, et la diffusion du trafic. La suppression d'un des trois accès diminuerait donc la fluidité de la circulation.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La création de cette ZAC va engendrer une augmentation de la circulation automobile, à terme, sur la route de Morest et sur la rue de la Tonnelle, et avoir des répercussions sur l'ensemble des routes desservant la commune en direction de Blois et de Chambord. L'étroitesse des voies et l'absence de trottoirs compliquent sérieusement la tâche de la collectivité.

Il convient donc à la fois de veiller à la sécurisation des trois accès prévus pour desservir la ZAC et de mener une réflexion d'ensemble au niveau communal, voire intercommunal, pour faciliter la circulation automobile et sécuriser le déplacement des piétons et des cyclistes. Cela passe notamment par l'aménagement d'espaces dédiés aux déplacements doux pour rejoindre le centre-bourg et par la mise en œuvre de dispositifs au titre du code de la route permettant de réduire la vitesse des véhicules.

- point n° 3 : il considère qu'une grande partie de la ZAC au niveau des parcelles ZR 75, 76 et 73, et plus au nord, est inondable en périodes de pluie, les terrains étant avec des soubassements argileux ;

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'étude géologique jointe au dossier révèle un sol peu poreux, bien que le substrat visible soit un terrain nu et naturel et qui se caractérise par un horizon rédoxique (engorgement temporaire et saisonnier). Le projet d'aménagement prévoit une gestion intégrée dès sa conception par l'aménagement de noues, de bassins de rétention, des bandes roulantes, des toitures végétalisées, des revêtements de sol perméables, des récupérateurs d'eau de pluie, de sorte à améliorer la rétention d'eau sur le site, son infiltration, son réemploi, son évaporation naturelle.

Il est utile de préciser que la ZAC des Paralisières n'est pas située dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondations ou Submersions. Le secteur soumis à l'aléa inondation est celui correspondant au lit du Cosson qui se situe à une côte NGF plus de 10 mètres inférieurs aux terrains les plus bas de la ZAC.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un long développement dans le dossier d'enquête et a été étudiée par le maître d'ouvrage avec tout le sérieux nécessaire.

- point n° 4 : il constate la non prise en considération des nuisances de voisinage, qui vont être créées par des constructions prévues au plus proche des habitations existantes, sans qu'il soit prévu d'espace vert de séparation, qui permettrait de maintenir la tranquillité des riverains, en particulier pour les habitations situées sur la droite en direction de Saint-Claude-de-Diray ;

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le projet prévoit la création de nouveaux espaces publics avec la réalisation d'une généreuse pelouse centrale et une place publique. L'espace vert « Le verger » crée une importante zone tampon entre la majeure partie des riverains actuels et les nouveaux logements.

S'agissant de la promiscuité avec de nouveaux habitants, la ZAC est conforme au PLUI qui définit ce secteur comme zone à urbaniser. Le dossier d'enquête publique expose la charte architecturale et paysagère associée à la ZAC qui est incitative en préconisant des essences végétales à privilégier dans les lots à bâtir. Les futurs habitants auront la liberté d'aménager leur jardin conformément à ces préconisations. Les acheteurs des lots 50, 55, 56 et 57 seront encouragés à développer le plus d'essences végétales possibles en limite parcellaire afin de réduire cette interface.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n°5 : il dénonce la mise en place de « prairies naturelles » en bordure des terres agricoles, au Nord, au lieu de les disséminer au bord des habitations existantes de la rue de Morest et pense que les parcelles concernées sont gardées pour une future extension ;

Réponse du Maître d’Ouvrage :

L’autorité compétente en matière d’urbanisme a référencé « La prairie » en zone N inconstructible. Avec l’objectif ZAN issue de la Loi climat et résilience, la classification de ce zonage n’évoluera pas.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. L’avenir de la zone N est d’autant plus « sécurisé » qu’un arrêté préfectoral portant dérogation à l’interdiction de destruction d’un site de reproduction ou d’une aire de repos d’espèces animales protégées a été signé le 19 décembre 2023 et consacre cet espace à la préservation de la faune.

- point n° 6 : en raison du nombre de logements prévus à terme, il dénonce les nuisances engendrées par les véhicules, à raison de deux par logement, et l’augmentation de circulation au niveau des accès et sorties non adaptés ;

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Le dossier de DUP fait référence aux statistiques de 2016 qui évoquaient la taille d’un ménage moyen à 2,4. La taille moyenne des ménages à Huisseau décline à 2,33 dans les chiffres actualisés de l’INSEE (2020), donc le nombre prévisionnel de nouveaux habitants moyens est de 280 et non 480 comme spéculé et la tendance de la taille des ménages est à la baisse.

De plus, l’INSEE caractérise le nombre de véhicule moyen des ménages à Huisseau : 35% des ménages ont un seul véhicule, et 61% ont au moins deux véhicules, ce qui donne une estimation de 43 lots dotés d’un véhicule et 75 lots dotés de deux véhicules. Dans le calcul statistiques, 3% des ménages n’ont pas de véhicules, soit 4 lots. L’estimation de nouveaux véhicules générés par la ZAC est de 193 et non 240 comme spéculé. Il est utile de préciser ici que 12 logements sont des logements sociaux/senior, et que le taux de motorisation est généralement plus bas pour ces ménages.

De plus, la commune organise elle-même le ramassage scolaire du primaire depuis de nombreuses années. Cela diminue fortement les flux de circulation aux heures de pointe de la sortie des écoles.

L’aménagement de trois intersections d’entrée et sortie de ZAC permet de diluer ces flux, à 64 véhicules susceptibles d’utiliser les différentes entrées et sorties de zones. Si une augmentation de la circulation est prévisible, les statistiques permettent de relativiser les craintes et l’incidence du projet en matière de circulation automobile.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- points n° 8 à 11 : il dénonce l’absence de concertation avec les riverains de la zone des Paralisières et demande que le projet soit revu et présenté aux riverains avant la délivrance d’un permis d’aménager.

Dans une note complémentaire remise lors de la permanence du commissaire-enquêteur, en mairie, le 4 avril, monsieur CATROUX réitère les observations formulées précédemment. Il précise qu’il n’est pas opposé au projet de ZAC, mais regrette que les habitants situés en périphérie du projet n’aient jamais été consultés pour donner leur avis. Il reconnaît néanmoins n’avoir pas pris connaissance du dossier d’enquête publique et avoir formulé ses observations sur la base d’informations fournies avant l’enquête publique, c’est le cas notamment pour la partie consacrée

au traitement des eaux pluviales, qui est développée dans le dossier. Il insiste pour qu'une réunion de concertation ait lieu avec les habitants de la rue de Morest et de la rue de la Tonnelle.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Effectivement, le dossier d'enquête comporte probablement un certain nombre de réponses.

Les processus de concertation de la ZAC ont été effectués entre 2008 et 2011, et au moment de l'intégration de la ZAC dans le PLUI du Grand Chambord. La ZAC fut incluse dans le PLU en 2008 lors de la transformation du POS en PLU, par délibération du 29 février 2008. Au moment de la création de la ZAC, approuvé par la délibération du 20 octobre 2011, le bilan de la concertation évoquait l'absence d'opposition de fond au projet de ZAC. La mairie de Huisseau-sur-Cosson rappelle qu'une réunion publique avait été organisée en date du 3 juin 2010 pour présenter le projet de la ZAC pour informer les habitants et recevoir leur avis.

L'élaboration du PLUI a fait l'objet d'une délibération en date du 14 décembre 2015, dans laquelle le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Grand Chambord a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire. La délibération de prescription du PLUI, dans le souci de prendre en compte les contributions et les points de vue du public dans la définition du projet intercommunal, a mis en œuvre des modalités de concertation suivantes : réunions publiques, expositions, débats sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, etc...). Les outils suivants ont été mis en place pour assurer la plus large participation possible : une page dédiée au PLUI sur le site internet de la Communauté de Communes du Grand Chambord, articles dans le magazine intercommunal, dans la presse quotidienne régionale, des affichages et plaquettes au siège de la Communauté de Communes ainsi qu'au sein de chacune des mairies de l'intercommunalité, mise à disposition d'un registre de concertation accessible au public dans chaque mairie tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi, adresse mail dédiée.

La réglementation assimilée au plan de zonage du PLUI a fait l'objet de la même prérogative de concertation à l'initiative cette fois de la communauté de communes du Grand Chambord. Si l'ancienneté de la création de la ZAC est avérée, l'élaboration du PLUI a permis de rappeler le programme de ce projet d'aménagement et certains des observateurs présents ont certainement pu participer à sa concertation et à son enquête publique. Monsieur CATROUX avait lui-même participé à l'enquête publique du PLUI en annotant des observations concernant le zonage du PLUI, la lisibilité des plans de l'enquête et le présent projet de la ZAC.

S'agissant du permis d'aménager, il a été autorisé par arrêté du 25 octobre 2022. Cette demande d'autorisation d'urbanisme ne requiert pas de procédure de concertation préalable.

Si le besoin est exprimé, nous pouvons organiser une réunion avec les riverains avant les travaux de chaque tranche opérationnelle afin de partager des informations communes sur le projet et apporter des réponses aux inquiétudes qui peuvent être ressenties.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. L'organisation d'une réunion avec les riverains avant le début des travaux de chaque tranche opérationnelle est une excellente proposition, qui est de nature à dissiper de nombreuses incompréhensions de la part du voisinage proche.

N° 4 : Observations de madame Patricia ROCQUE, demeurant 15 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Madame ROCQUE formule un ensemble d'observations en six points.

- point n° 1 : elle dénonce l'absence de concertation avec les riverains de la route de Morest et de la rue de la Tonnelle pour l'aménagement de la ZAC.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse aux observations relatives aux modalités de concertation a été apportée aux points 8 à 11 de l'observation n°3 (observations de M. CATROUX).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. L'organisation d'une réunion avec les riverains avant le début des travaux de chaque tranche opérationnelle est une excellente proposition, qui est de nature à dissiper de nombreuses incompréhensions de la part du voisinage proche.

- point n° 2 : Elle demande la modification de la zone « prairies naturelles » prévue au nord, dont elle doute de l'intérêt et suggère d'envisager cette zone en bordure des habitations des riverains de la route de Morest, afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La prairie correspond au zonage zone N du PLUI du Grand Chambord, et les lots à bâtir sont situés en zone AU à urbaniser. Le projet de ZAC est respectueux de la réglementation du PLUI qui s'impose au projet. De plus, le déplacement de la "Prairie naturelle" en lieu et place de lots à bâtir, rendrait le projet non conforme au SCOT et au PLUI qui impose un minimum de 10 logements par hectare. En l'état, le projet se situe à 10,5 logements par hectare, l'aménagement d'une prairie en lieu et place de logements rendrait le projet incompatible avec le seuil minimal imposé en matière de densité dès lors qu'aucun lot à bâtir ne pourrait être transféré en lieu et place de la « Prairie naturelle », le zonage N du PLUI excluant la possibilité d'y réaliser des logements.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La zone N ne peut être déplacée dans la mesure où un arrêté préfectoral portant dérogation à l'interdiction de destruction d'un site de reproduction ou d'une aire de repos d'espèces animales protégées a été signé le 19 décembre 2023 et consacre cet espace à la préservation de la faune.

- point n° 3 : elle dénonce la viabilité du projet, car une partie de la ZAC est inondable en période de fortes pluies, sur des sols argileux fortement sensibles aux variations de la teneur en eau, susceptibles de produire des phénomènes de retrait-gonflement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il ne s'agit pas d'inondation mais d'engorgement d'une partie des terrains, en raison de la faible porosité des couches géologiques par endroit tel que cela est démontré dans le dossier d'enquête publique. Les aménagements effectués à l'occasion de la ZAC permettront d'organiser et gérer les évacuations des eaux pluviales, soit par le mécanisme d'infiltration là où cela est possible, soit par sa rétention via les noues et bassins prévus à cet effet. Par ailleurs la densité végétale prévue dans le projet permettra aussi de capter ces eaux de pluie pour la croissance végétale. Les vergers seront consommateurs d'eau, en particulier au printemps où de fortes précipitations peuvent apparaître.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un long développement dans le dossier d'enquête et a été étudiée par le maître d'ouvrage avec tout le sérieux nécessaire.

- point n° 4 : elle constate que l'accès à la ZAC par la rue de Morest, au niveau de chez elle, se situe en pleine courbe et présente un facteur non sécurisant et accidentogène. Elle demande le retrait de cette entrée, dont la dangerosité sera amplifiée par une forte croissance de passages de voitures.

Elle dénonce la non-adaptabilité des entrées et sorties de la ZAC, qui demandent sans aucun doute la suppression de quelques lots pour un meilleur aménagement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse aux observations relatives à la sécurité des déplacements a été apportée aux points 2 et 7 de l'observation n°3 (observations de M. CATROUX).

L'adaptation du lot 55 est envisageable pour assurer une meilleure visibilité d'un des deux accès rue Morest.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La création de cette ZAC va engendrer une augmentation de la circulation automobile, à terme, sur la route de Morest et sur la rue de la Tonnelle et avoir des répercussions sur l'ensemble des routes desservant la commune en direction de Blois et de Chambord. L'étroitesse des voies et l'absence de trottoirs compliquent sérieusement la tâche de la collectivité.

Il convient donc à la fois de veiller à la sécurisation des trois accès prévus pour desservir la ZAC et de mener une réflexion d'ensemble au niveau communal, voire intercommunal, pour faciliter la circulation automobile et sécuriser le déplacement des piétons et des cyclistes. Cela passe notamment par l'aménagement d'espaces dédiés aux déplacements doux pour rejoindre le centre-bourg et par la mise en œuvre de dispositifs au titre du code de la route permettant de réduire la vitesse des véhicules.

- point n° 5 : elle constate que l'offre de santé est déjà insuffisante actuellement dans le village et demande ce qui sera fait pour absorber le surplus de population en matière d'offre de santé.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La désertification médicale est un problème national que la ZAC n'a pas vocation à résoudre.

En revanche, le dynamisme d'une commune peut s'évaluer sur sa capacité à attirer des habitants et croître démographiquement, à capter de nouvelles activités économiques, à disposer de commerces de proximité et de services. La ZAC en permettant cet accueil de nouveaux habitants, contribue à ce dynamisme démographique et indirectement à l'attractivité de la commune (Equilibre habitat/ bassin d'emploi/ commerces et services).

La qualité du projet d'aménagement est un argument pour attirer de nouveaux habitants et des services. Peut-être qu'un médecin ou un dentiste se portera acquéreur d'un lot à bâtir dans la ZAC et s'installera professionnellement dans la commune ?

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 6 : elle remarque que depuis le vote de la ZAC en octobre 2011 de nombreux textes de loi ont été votés (loi ZAN, plan biodiversité, loi climat...) et demande quelles mesures la municipalité a mis en œuvre pour répondre à ces nouvelles directives. Elle fait état des points négatifs mentionnés dans l'étude d'impact.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La ZAC a été créée antérieurement aux différentes lois évoquées et la compatibilité de la ZAC avec la Loi Climat et Résilience promouvant la zéro artificialisation nette est apportée. La ZAC est un périmètre d'extension urbaine entérinée par le SCOT et le PLUI. Le projet d'extension urbaine répond ici au besoin d'apporter une nouvelle offre de logements, à soutenir le dynamisme local en assurant un renouvellement de la population et permet de soutenir l'activité économique de la commune. N'omettons pas qu'une ville qui perd des habitants est une ville en déclin. Le projet va contribuer à apporter des espaces publics nouveaux sur le territoire communal (circulations douces sous un couvert végétal, aire de jeux tout âge) qui peuvent devenir des zones de rencontres entre parents, entre enfants, ce qui est justement vecteur de lien social.

Ce projet s'adresse à tous les habitants de la commune car les espaces publics réalisés seront

ouverts à tous, et certainement qu'ils pourront, à leur échelle, contribuer au bien-être de chacun. S'agissant des points négatifs résultant de l'étude d'impact, la dernière colonne du tableau de synthèse qui figure au dossier d'enquête apporte les éléments de réponse à chaque point de vigilance identifié. Dans cette étude, les éléments relatifs à la biodiversité et les actions prévues pour la faune et la flore sont précisément détaillées.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

N° 5 : Observations de monsieur Jean-Luc SPENLEHAUER, demeurant 22 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur SPENLEHAUER formule des observations en 11 points.

- point n° 1 : il estime que les arbres en cépée ne sont pas assez hauts pour protéger des nuisances.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La circulation au sein de la ZAC sera une circulation résidentielle et apaisée qui n'est pas comparable avec une circulation à fort trafic générant des nuisances sonores importantes. Les espaces paysagers proposent une grande variété de plantation avec des arbres de hautes tiges, de moyen développement et des haies arbustives. Dans le profil de la voie à double sens, il est prévu l'aménagement de noues arborées pour la gestion intégrée des eaux pluviales, côté riverains. Les essences prévues sont des frênes à fleurs (cépées entre 7 et 10m), et deux variétés de saules pouvant avoir un développement de 3 à 10m. La hauteur à maturité des arbres apparaît correctement proportionnée à la voie et au contexte pavillonnaire de la ZAC.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 2 : il demande la création d'une haie le long de tous les riverains existants route de Morest, avant-projet.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Certains lots à bâtir sont séparés des riverains actuels par un chemin piétonnier, sans nuisances de passage de véhicules. Un traitement paysager enherbé est prévu, parfois arboré lorsqu'un espace suffisant pour un développement racinaire le permet. Certains riverains seront mitoyens de lots à bâtir, en l'espèce le Code civil encadre les possibilités de dresser des haies et leur hauteur, mais il relèvera du choix des nouveaux habitants de concevoir leur jardin. Les riverains actuels peuvent également choisir de renforcer leur haie végétale en limite séparative.

Le cahier des charges de prescriptions architecturales et paysagères propose un panel d'aménagement paysager dont une grande variété de haies fleuries et de haies forestières pouvant être mises en place localement.

La ZAC met particulièrement l'accent sur la qualité et la richesse paysagère des espaces publics. Il appartiendra aux propriétaires d'intensifier la variété paysagère de leur jardin si tel est leur souhait. Tous les profils en voies sont développés dans le dossier de DUP en fonction de leur caractère et de leur usage.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- Point n°3 : il considère que les sorties prévues sur la route départementale 72 (route de Morest) sont dangereuses et manquent de visibilité face aux numéros 13, 15 et 27.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse aux observations relatives à la sécurité des déplacements a été apportée aux points 2 et 7 de l'observation n°3 (observations de M. CATROUX).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La création de cette ZAC va engendrer une augmentation de la circulation automobile, à terme, sur la route de Morest et sur la rue de la Tonnelle et avoir des répercussions sur l'ensemble des routes desservant la commune en direction de Blois et de Chambord. L'étroitesse des voies et l'absence de trottoirs compliquent sérieusement la tâche de la collectivité. Il convient donc à la fois de veiller à la sécurisation des trois accès prévus pour desservir la ZAC et de mener une réflexion d'ensemble au niveau communal, voire intercommunal, pour faciliter la circulation automobile et sécuriser le déplacement des piétons et des cyclistes. Cela passe notamment par l'aménagement d'espaces dédiés aux déplacements doux pour rejoindre le centre-bourg et par la mise en œuvre de dispositifs au titre du code de la route permettant de réduire la vitesse des véhicules.

- point n°4 : il demande ce qu'il est advenu de la zone NJ créé en 2019 dans le PLUi.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'autorité compétente en matière d'urbanisme a référencé « La prairie » en zone N, inconstructible, qui demeure le zonage en vigueur dans le PLUi. La zone NJ était *a priori* une appellation présentée dans le dossier d'enquête publique du PLUi, laquelle a été vraisemblablement simplifiée en zone N suite à cette enquête.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La zone Nj n'apparaît effectivement plus dans le PLUi approuvé par la communauté de communes du Grand Chambord.

- point n° 5 : il regrette qu'il ne soit pas tenu compte des synthèses d'impacts négatifs du projet mentionnés page 32 de l'étude d'impact.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les points de vigilance résultant de l'étude d'impact font également état des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation. Tous les éléments identifiés sont présentés dans le dossier d'enquête. Chaque mesure de réduction, de compensations et d'évitement sont détaillées et impliquent des actions concrètes à mettre en place pour chaque point de vigilance identifiée.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 6 : il considère que l'augmentation de circulation résultant des nouveaux foyers, soit 220 trafics de véhicules en moyenne par jour, provoquera des nuisances sonores insupportables pour les habitants installés de longue date.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse aux observations relatives aux modalités de concertation a été apportée au point 6 de l'observation n°3 (observations de M. CATROUX).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 7 : il considère que la traversée du pont sur le Cosson ne sera plus adaptée au trafic de véhicules.

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Trois traversées véhicules permettent de traverser le Cosson à Huisseau pour rallier les deux rives. La ZAC est située à quelques centaines de mètres du centre-ville. Avec un aménagement piéton le long du pont pour rallier le centre-ville sans voiture, les déplacements sans véhicules centre-ville/ ZAC seront facilités. La poursuite d'aménagements doux autour du centre-ville sera de nature à faciliter les déplacements sans voiture à l'échelle de la Ville.

Par ailleurs, la Ville réfléchit à l'opportunité d'aménager une voie de liaison directe entre la rue de Morest et la rue de Biou en amont du centre-ville afin d'éviter aux véhicules de transiter via le rond-point du pont.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La traversée du Cosson est déjà peu aisée. Il est probable qu'un afflux supplémentaire de véhicules complique davantage la circulation automobile à cet endroit, dans la mesure où le pont actuel ne permet pas le croisement de deux véhicules. Une réflexion est nécessaire à l'échelle communale.

- point n° 8 : il regrette la non-présentation officielle du projet par la mairie et demande qu'un nouveau projet soit présenté.

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Le processus de concertation au moment de la création de la ZAC entre 2008 et 2011, et au moment de son intégration au PLUI ont laissé la possibilité aux riverains de participer vis-à-vis de ce projet et la présente enquête publique interrogeant l'utilité publique du projet est l'occasion donnée aux habitants d'exprimer leur avis. La municipalité rappelle qu'au cours de la concertation publique, une réunion publique de présentation du projet s'était tenue le 3 juin 2010.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. L'organisation d'une réunion avec les riverains avant le début des travaux de chaque tranche opérationnelle est une excellente proposition, qui est de nature à dissiper de nombreuses incompréhensions de la part du voisinage proche.

- point n° 9 : il s'interroge sur les répercussions qu'aura l'augmentation de population sur l'accueil scolaire, le commerce, les services médicaux et sur le stationnement en centre-bourg.

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Le projet sera phasé en plusieurs tranches, l'accueil de nouveaux habitants, et, de potentiels enfants, s'effectuera progressivement, et donc sur plusieurs années scolaires. Pour rappel 67 classes ont fermé dans le Loir-et-Cher entre 2021 et 2023, et 24 postes sont annoncés retirés pour la rentrée scolaire 2024 dans le département. La tendance dans le Loir-et-Cher est donc à la fermeture de classes. C'est notamment le cas dans les communes voisines (St Claude de Diray, Mont Près Chambord) qui ont vu respectivement 2 et 1 classes maternelle et /ou élémentaire supprimées l'année dernière. La commune de Huisseau-sur-Cosson a échappé de peu à une fermeture de classes l'année dernière également. Pour être encore plus concret, la commune accueille cette année 99 élèves dans 5 classes élémentaires et 74 élèves dans trois classes maternelles, soit respectivement une moyenne de 20 et 24/25 élèves par classes. Au niveau des classes maternelles, la commune est en difficulté dans les projections futures, avec un risque de fermeture réel de classes en l'absence d'un nombre suffisant d'enfants inscrits dans les toutes prochaines années.

La commune précise qu'il nécessiterait la création, en moyenne de 15 maisons par an pour maintenir un niveau équivalent de classes. De plus, la saturation des équipements publics n'est pas à craindre, la Commune bénéficie déjà d'une salle de classe immédiatement mobilisable en cas de besoin. Le développement démographique de la commune est essentiel pour permettre le parcours résidentiel et l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. Cela permet de pérenniser le nombre de classes actuelles par des projections potentielles de nouveaux élèves à moyen terme et d'échapper à la tendance de fermetures de classes.

S'agissant des commerces, l'arrivée de nouveaux habitants et par extension de nouveaux clients potentiels semblent être parfaitement compatibles avec les attentes des commerçants.

La réponse aux observations portant sur les services médicaux est évoquée au point 5 de l'observation n°4 de Mme ROCQUES.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 10 : il considère que la rue de Morest n'est pas aménagée pour un trafic piéton, les trottoirs étant inexistantes ou surchargés de véhicules.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Des aménagements de voirie seront étudiés en parallèle de la réalisation de la ZAC avec l'objectif de faciliter les circulations piétonnes, aussi bien rue de Morest, que via la rue de la Tonnelle pour rejoindre le centre-ville de Huisseau sur Cosson. La réflexion que la commune envisage de conduire sur les circulations dans le nouveau quartier visera à faire un état des lieux des contraintes en matière de mobilité et de définir les aménagements nécessaires pour concilier les différents modes de déplacement et d'assurer, notamment le déplacement sécurisé des modes doux. Cela peut se traduire par exemple avec la matérialisation de nouveaux passages piétons, ou encore le renforcement de la signalétique préventive, etc.

La sécurisation des circulations piétonnes va de pair avec l'adaptation des règles de la circulation routière au droit de ce nouveau quartier d'habitations, ce qui justifie la nécessité d'une vision d'ensemble pour étudier la question de la mobilité à moyen terme, et cela en partenariat avec le département du Loir-et-Cher.

Par ailleurs, le pont du Cosson qui mène au centre-ville est doublé d'une voie de circulation douce sécurisée, qui se prolonge sur trottoir, rue de Morest et rue de la Tonnelle.

S'agissant des incivilités de stationnement sur le trottoir des voiries adjacentes au projet d'aménagement, elles sont sans lien avec la présente enquête publique. Le stationnement sur trottoir est très souvent le fait des riverains. Les aménagements rendus nécessaires pour la mobilité ci-avant évoqués, pourront naturellement concerner le stationnement des riverains et le marquage d'emplacements de stationnement sur voirie.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La création de cette ZAC va engendrer une augmentation de la circulation automobile, à terme, sur la route de Morest et sur la rue de la Tonnelle et avoir des répercussions sur l'ensemble des routes desservant la commune en direction de Blois et de Chambord. L'étroitesse des voies et l'absence de trottoirs compliquent sérieusement la tâche de la collectivité.

Il convient donc à la fois de veiller à la sécurisation des trois accès prévus pour desservir la ZAC et de mener une réflexion d'ensemble au niveau communal, voire intercommunal, pour faciliter la circulation automobile et sécuriser le déplacement des piétons et des cyclistes. Cela passe notamment par l'aménagement d'espaces dédiés aux déplacements doux pour rejoindre le centre-bourg et par la mise en œuvre de dispositifs au titre du code de la route permettant de réduire la vitesse des véhicules.

- point n° 11 : il s'interroge sur le devenir des eaux de pluie suite au « bétonnage » d'une surface de 9 hectares et craint, qu'au final, ces eaux pluviales aillent grossir le Cosson et augmentent les

risques de crues dans le bourg. Il mentionne que le projet ne fait apparaître aucune rétention d'eau, alors que l'on constate de nombreux points inondés actuellement au nord et au centre de la ZAC.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le dossier de DUP détaille les calculs du coefficient de ruissellement existants avant la ZAC et du ruissellement estimé par la ZAC. En outre, il ressort des éléments d'étude que le volume des bassins doit permettre un stockage de 1116m³ d'eau correspondant à une pluie de période de retour 30 ans.

Partant de cet objectif, le dimensionnement des bassins de stockage prévus dans la ZAC aura un volume utile de 1632m³, traduisant une gestion intégrée et cohérente de la ressource en eau dans le périmètre ZAC avec des bassins de stockage très supérieurs au seuil minimal retenu dans le projet. Le projet défend donc le principe d'une infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette du projet, sans incidence sur les eaux du Cosson.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un long développement dans le dossier d'enquête et a été étudiée par le maître d'ouvrage avec tout le sérieux nécessaire.

N° 6 : Observations de madame Elodie CLUZEL et monsieur Jérôme MARTIN, demeurant 21 rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur MARTIN est venu, lors de la permanence du 4 avril, remettre un courrier d'observations. Il a transmis ce même courrier sur la boîte mail ouverte par la préfecture de Loir-et-Cher.

Madame CLUZEL et monsieur MARTIN formulent un ensemble d'observations en 8 points.

- point n° 1 : Ils considèrent que l'épisode actuel de crues exceptionnelles illustré par la montée du Cosson permet de douter de la viabilité du projet qui consistera à bétonner environ 11 hectares de terres agricoles et naturelles. La zone d'infiltration naturelle des pluies sera obstruée par les constructions augmentant ainsi les risques de ruissellement vers le Cosson et les risques de crues dans le centre-bourg. Le projet ne présentant pas de zones de rétention d'eau, cette interrogation est centrale.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse sur la gestion des eaux de ruissellement issues des pluies a été apportée au point n°11 de l'observation n°5 de Jean-Luc SPENLEHAUER. Le projet présente bien des bassins, des noues, et des espaces verts pour l'infiltration et la rétention des eaux pluviales. Ces éléments sont précisément détaillées dans le dossier d'enquête.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un long développement dans le dossier d'enquête et a été étudiée par le maître d'ouvrage avec tout le sérieux nécessaire.

- point n° 2 : Ils constatent que les terrains sont à soubassement argileux provoquant un phénomène de retrait-gonflement des sols. Des techniques de construction adaptées devront être utilisées pour réduire les risques de fissures renchérissant le coût de la construction associé à l'augmentation du coût des matériaux. Les constructions seront situées en zone ABF, ce qui induira aussi des coûts supplémentaires pour respecter le cahier des charges. Ils évoquent également l'augmentation des taux d'emprunt et posent la question : Tous ces paramètres, qui doivent être pris en compte, permettront-ils de trouver la centaine d'acheteurs nécessaire à la réalisation du projet ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le périmètre de projet se situe en aléa faible à moyen pour la question du risque lié au retrait et au gonflement des argiles. L'éventuel surcoût constructif des lots à bâtir est sans incidence sur la caractérisation ou non de l'utilité publique du projet qui est ici présenté. Cependant, il existe effectivement un panel de procédés constructifs existants auquel les constructeurs devront se fier pour réaliser les maisons individuelles dans les règles de l'art (vide sanitaire, fondations profondes, membrane d'étanchéité des fondations, déplacement des arbres à distance des maisons, etc.). S'agissant du marché immobilier et des taux d'emprunt, les toutes dernières tendances semblent se diriger vers un assouplissement des taux d'emprunt, ce qui permettrait de débloquer des projets d'accession à la propriété. Naturellement, ces éléments sont à prendre avec prudence dans une économie de marché au regard de la conjoncture actuelle. Les prix de vente des lots prévisionnels se situent entre 75 et 81€/m² HT et semblent en adéquation avec le marché immobilier. A titre de comparaison, une demi-douzaine de lots à bâtir viabilisés sont en vente sur le site « l'Adresse Vineuil immobilier » et « Human immobilier » pour des terrains de 400 à 1100m² à Huisseau sur Cosson, aux prix fluctuants entre 90 et 113€/m² frais d'agence inclus.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 3 : Ils constatent que le projet prévoit la construction de 122 logements et s'appuie sur des objectifs urbains et paysagers. Ils considèrent, en l'état, ce projet comme problématique s'il est mené à son terme, mais considéreraient comme une trahison citoyenne toutes modifications entraînant une augmentation du nombre de logements, une réduction des espaces paysagers afin de répondre à l'impératif de viabilité économique du projet.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le dossier d'enquête présente le projet de la ZAC tel qu'il est conçu et prévu d'être réalisé.

Il n'a pas vocation à évoluer et le projet d'aménagement est financièrement à l'équilibre.

Pour rappel, le PLUI encadre la mutabilité de la ZAC avec une obligation de concevoir entre 10 et 15 logements par hectare en zone AU, et un secteur en zone N empêchant toute mutation de la zone dite « La prairie ». La ZAC n'a donc pas vocation à s'étendre spatialement que ce soit d'un point de vue réglementaire ou opérationnel.

Les espaces paysagers tels qu'ils sont mentionnés seront bien ceux réalisés dans le programme et demeurent essentiels pour assurer la cohérence urbaine et environnementale du projet, les nouveaux espaces publics étant au cœur du projet d'aménagement des Paralisières.

A titre indicatif, le projet présenté est l'aboutissement d'une réflexion démarrée par la commune de Huisseau sur Cosson en 2008. Les premières réflexions faisaient état de la réalisation d'un programme de 180 logements. Le dossier de DUP présentant le projet d'aménagement qui prévoit 122 nouveaux logements et la création de généreux espaces publics est ici le fruit des différentes études et d'une réflexion s'étalant sur plus de 15 ans par la municipalité.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. L'avenir de la zone N est d'autant plus « sécurisé » qu'un arrêté préfectoral portant dérogation à l'interdiction de destruction d'un site de reproduction ou d'une aire de repos d'espèces animales protégées a été signé le 19 décembre 2023 et consacre cet espace à la préservation de la faune.

- point n° 4 : Ils considèrent que le projet de la ZAC des Paralisières voté le 20 octobre 2011 est en contradiction avec l'Objectif zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la France dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021. Les conséquences sont écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi socio-économiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du

potentiel de production agricole etc.)

Réponse du Maître d'Ouvrage :

A titre liminaire, il est important de préciser la date de la délibération approuvant la création de la ZAC le 20 octobre 2011, bien antérieure à la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021. Les ZAC, dont la date de création précède la Loi Climat et Résilience, ne sont pas soumises aux effets de ladite Loi, ce qui est cohérent avec le temps important nécessaire à la réalisation de ces opérations d'aménagement.

Il convient d'analyser le projet sous le prisme de ce qu'il va apporter à Huisseau-sur-Cosson. Le projet d'aménagement se situe sur des terrains de déprise agricole qui ne sont plus exploités, la consommation d'espace est donc à relativiser. Par ailleurs, le projet va contribuer à la croissance démographique de la commune, l'amélioration de son attractivité et de son rayonnement sur l'activité économique locale. Ces « retombées » sont des atouts majeurs et essentiels permettant à la Ville de continuer à se développer.

Les mesures de réduction et d'évitement sont prévues dans le projet pour que le projet affecte le moins possible la biodiversité locale. Lors de l'élaboration de l'inventaire Faune / Flore en 2022, un oiseau protégé, la cisticole des joncs a été identifiée sur le site. Le Maître d'Ouvrage en a tiré les conséquences en prévoyant une mesure compensatoire qui se traduira par l'achat de terrains hors périmètres ZAC permettant de reconstituer un habitat propice au nichage de cet oiseau.

De plus, en phase opérationnelle, le calendrier des travaux de débroussaillage, d'abattage d'arbres, de décapages et de nivellement seront réalisés à des dates qui tiennent compte de la période de reproduction de l'avifaune nicheuse, des périodes de reproduction et d'hibernation des chiroptères arboricoles et de la période de repos des reptiles présents sur le site.

Ces éléments sont présentés dans le dossier d'enquête.

S'agissant de la limitation du stockage carbone, le projet est composé d'un verger, d'un parc et d'une prairie naturelle reliés par de nombreuses liaisons piétonnes, de nature à constituer des zones de stockage et de limiter l'empreinte de la mutation du site sur son environnement. De plus, la plantation de nombreux et jeunes arbres participera à réduire les effets des étés caniculaires en permettant un apport d'ombre et de fraîcheur.

Le risque de ruissellement en dehors de la ZAC est écarté par une gestion intégrée des eaux pluviales dans la conception du projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

[Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.](#)

- point n° 5 : Ils demandent si une étude a été conduite sur l'installation d'un réseau de chaleur alimenté par la production d'énergies renouvelables et ainsi créer du chauffage urbain pour les nouvelles constructions, conformément aux orientations et objectifs du SRADDET en région Centre-Val de Loire et en articulation avec la stratégie Nationale bas carbone et la programmation pluriannuelle de l'Énergie.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les permis de construire seront naturellement soumis à la réglementation énergétique en vigueur, en l'occurrence actuellement, à la RE2020.

Par ailleurs, le dossier de DUP a bien étudié le potentiel d'utilisation des énergies renouvelables au sein de l'opération.

Pour synthétiser, plusieurs solutions sont envisagées : le potentiel énergie solaire est estimé comme modéré avec des capacités d'ensoleillement optimal de 60 jour/an, ce qui peut couvrir, pour une installation solaire thermique, 50% des besoins en eau chaude d'une famille.

Les principes de conception bioclimatiques sont prévus dans le programme avec des lots à bâtir favorisant l'implantation de maisons traversantes orientées Nord/Sud. Pour cela, les constructeurs seront orientés vers l'aménagement de grandes baies vitrées en façade Sud et la limitation des ouvrants côté Nord.

Le potentiel géothermique a été étudié et les conclusions rendent possibles l'usage de géothermie de minime importance sur le site du projet.

Le recours à la biomasse pour le chauffage est une piste intéressante au regard du contexte forestier riche à proximité de l'opération.

La réalisation d'un réseau de chaleur à laquelle se raccorderait les maisons, constitue un investissement trop lourd financièrement pour un projet de 122 logements à terme.

En matière d'aménagement, sans remettre en question les habitudes dans les déplacements de courtes distances des habitants, le projet se veut incitatif en matière de mobilité douce. Les liaisons piétonnes au sein de la ZAC sont des invitations à la promenade et à la flânerie. La localisation du projet est à proximité immédiate du centre-ville et on peut, en termes de distance, raisonnablement y accéder à pied.

L'aire de jeux qui s'adressera à tous les âges, demeurera une invitation au sport et à l'activité. Ces éléments semblent cohérents avec la stratégie bas carbone du SRADDET qui promeut, notamment, les mobilités activités et les services pour tous, partout.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 6 : Ils constatent que la synthèse des effets du projet sur l'environnement ne mentionne que des points négatifs (33 points négatifs) concernant le cadre physique, le cadre biologique, le cadre paysager et patrimoine culturel, le cadre de vie, les réseaux et déchets, et la santé humaine. Etant directement concernés par le projet, ils considèrent leur droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé comme altéré.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ce tableau a pour but de recenser les points de vigilance identifiés et de voir comment le maître d'ouvrage entend y répondre. Sorti de son contexte ces données en évoquant qu'un nombre quantitatif de points négatifs sans évoquer la colonne des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, ni les enjeux derrière chaque thématique est insincère.

Par ailleurs, cette observation écarte volontairement tous les effets positifs liés au développement urbain, la diversification de l'offre en logements, le renouvellement de la population, et indirectement le développement économique de la commune.

Pour illustrer une réponse apportée à un enjeu identifié, les déchets de chantier par exemple, qui figurent en tant qu'impact négatif, seront gérés et traités par les entreprises dans le cadre de la législation en vigueur : réutilisation, dans la mesure du possible, des déblais pour les remblais des espaces publics, tri des déchets, acheminement des déchets divers produits sur le chantier vers des filières de valorisation ou d'élimination, etc.

En phase d'exploitation, la question des déchets est également anticipée. L'organisation de la collecte des déchets par les services de la Communauté de communes du Grand Chambord sera adaptée, afin de tenir compte des apports et besoins de ce nouveau quartier.

L'aménagement des voiries (largeur notamment) permettra un bouclage du service de collecte des ordures ménagères.

Sur chaque point de vigilance, ce type de réflexion a été menée pour définir la stratégie à mettre en place, dans cette optique d'éviter, de réduire et de compenser, et ce aussi bien en phase travaux, qu'a posteriori, lorsque le nouveau quartier prendra vie.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 7 : Ils proposent l'élargissement du verger au Sud de la ZAC (zone Uc) à 30 mètres contre 13,40 mètres actuellement et son extension aux zones concernant les habitations existantes rue de Morest pour amoindrir les effets négatifs directs et indirects du projet.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'élargissement de l'espace public, déjà généreux dans le projet, entrainerait inévitablement une baisse des lots à bâtir, et rendrait le projet d'aménagement incompatible avec les prescriptions du SCOT, reprises dans le PLUI sur le seuil de nombre de logements aménagés par hectare.

Le SCOT fixe une fourchette de 10 à 15 logements par hectare. Le projet d'aménagement présente ici un projet de 10,5 logements par hectare et s'avère donc très proche de la limite basse prévue. Le verger constitue déjà un espace tampon confortable entre les riverains et les lots à bâtir les plus proches. Le risque de surdimensionner le verger est de diminuer le nombre de lots cessibles pour du logement, rendant potentiellement le projet d'aménagement incompatible avec les règlements d'urbanisme supra-communaux. De plus, diminuer trop fortement la surface des lots les plus au sud qui serait affectée par l'élargissement du verger les rendrait moins exploitables (voire inexploitable) pour la création de logements individuels, renvoyant aux premières inquiétudes de Mme Cluzel et de M. Martin exprimées dans le point 3 sur la commercialisation de ces lots à bâtir.

Enfin, l'équilibre financier du projet impose de calibrer au mieux les recettes et dépenses estimées, le fait de doubler le dimensionnement de l'espace public augmenterait les dépenses de travaux du projet d'aménagement et diminuerait d'autant les recettes liées aux ventes des surfaces cessibles, mettant tout simplement en péril l'équilibre économique (obligatoire) du projet, et par conséquent sa faisabilité économique pour pouvoir être poursuivi.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 8 : Ils remarquent que la synthèse des effets sur l'environnement mentionne 5 points positifs concernant le cadre socio-économique (renforcement de l'économie locale, accroissement de la population, développement de commerces et services, création d'emplois, consommation d'espace sur un secteur encore non urbanisé, renforcement de l'économie locale) et constatent que la ville dispose actuellement d'un médecin, d'un dentiste et d'une école, que les classes de maternelle affichent un nombre important d'élèves, qu'il y a un délai de plus de 3 mois chez le dentiste et que le médecin ne peut plus accepter de nouveaux patients. Dans ce contexte, ils demandent quels sont les projets et projections concrets sur lesquels les parties prenantes se sont appuyées pour valoriser ces atouts.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les réponses aux observations relatives aux conséquences du projet sur les équipements, services et commerces de proximité ont été apportées au point n°9 de l'observation n°5 de Monsieur Jean-Luc SPENLEHAUER.

Les atouts présentés sont ceux découlant du développement d'une commune, dont le développement démographique est un levier essentiel. La Ville est créatrice de richesse et polarise dans son centre-ville ces équipements, commerces et services.

En urbanisme, plusieurs théories sont inspirantes comme celle relative à la théorie des lieux centraux. Pour vulgariser, pour avoir des services et des commerces de proximité, une densité minimale est nécessaire dans un contexte où les pôles (les Villes) se concurrencent. Cela renvoie donc à la notion d'attractivité d'une Ville pour attirer/conservéer commerces et services de proximité. Cette théorie ne permet pas de résoudre le problème de désertification médicale, mais l'essor démographique participe à l'attractivité d'une Ville et à son positionnement vis à vis des villes voisines.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

N° 7 : Observation de monsieur Bernard GALLIOT, demeurant rue de la Tonnelle à

Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur GALLIOT, ancien maire de la commune de Huisseau-sur-Cosson, suggère de réfléchir à la desserte routière en direction des Noëls et évoque la création d'une nouvelle voie qui éviterait un passage obligé par la rue de Biou.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cette observation est pertinente et partagée par la Municipalité. L'enjeu pourrait être d'éviter aux automobilistes de rejoindre le rond-point du pont pour remonter la rue de Biou dès son commencement, mais d'accéder à la rue de Biou plus en aval (et donc plus au Nord).

Des chemins ruraux existent à ce jour entre la rue de Morest et le chemin de Biou, et la pérennisation d'un barreau de liaison entre les deux rues pourrait être étudié afin de créer un itinéraire de contournement du centre-ville.

Un travail partenarial avec le Conseil Départemental du Loir-et-Cher, gestionnaire de la rue de Morest sera engagé.

Il est utile de préciser, qu'à ce jour, le Conseil Départemental du Loir-et-Cher ne s'est pas opposé à ce projet de ZAC lorsqu'il a été consulté dans le cadre du permis d'aménager.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La traversée du Cosson est déjà peu aisée. Il est probable qu'un afflux supplémentaire de véhicules complique davantage la circulation automobile à cet endroit, dans la mesure où le pont actuel ne permet pas le croisement de deux véhicules. La réalisation d'un « barreau » routier reliant la rue de Biou et la rue de Morest devrait fluidifier la circulation automobile. Une réflexion sur la desserte routière est nécessaire à l'échelle communale.

N° 8 : Observations de mesdames GRANGER Sandrine et GIRARD Martine, demeurant 11 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Mesdames GRANGER et GIRARD formulent un ensemble d'observations en 6 points.

- point n° 1 : elles considèrent que le projet entraîne une destruction majeure de terres cultivables autrefois considérées comme zone non constructible, car préjudiciable à la préservation d'espèces animales telles que la cisticole des joncs et que la période de travaux, qui devrait s'échelonner sur une dizaine d'années, demeure préjudiciable pour la faune sauvage.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La ZAC figure en zone AU, défini comme étant une zone à urbaniser. Le projet est cohérent avec le zonage mis en place dans le PLUI. Le présent dossier de DUP n'a pas vocation à modifier le zonage approuvé lors de l'élaboration du PLUI.

L'aménagement de l'espace dit "La Prairie" est adapté pour le mode d'habitat de la cisticole des joncs. C'est la principale mesure de compensation prévue pour cette espèce protégée. En effet, l'habitat de la cisticole des joncs se caractérise par des prairies ouvertes de longues herbes, les friches abandonnées et les lisières des terres agricoles. Ce substrat sera donc reproduit avec un ensemencement d'un mélange de graines locales favorable au nichage de cet oiseau.

Cette « Prairie » est cohérente avec le Zonage N prévu dans PLUI de la Communauté de Communes du Grand Chambord, ce qui la rend par nature inconstructible. Une autre mesure de compensation concernant le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse et le Verdier d'Europe, est prévue avec l'aménagement de nouveaux milieux semi-ouverts de type haies arbustives. Concernant la faune sauvage, 5 mesures de réduction sont mises en place pour les préserver au maximum. Elles sont détaillées dans le dossier d'enquête publique mais les actions peuvent être listées de la façon suivante :

- Conservation d'une partie des friches herbacées ;
- Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales ;
- Campagne de détection de la présence de chiroptères avant l'abattage des arbres, et

- mesures spécifiques liées à leur présence le cas échéant ;
- Dispositifs de surveillance et limitation des nuisances en phase chantier ;
 - Suppression des espèces exotiques envahissantes.
 - Pour le suivi de ces actions, un expert écologue et un coordonnateur environnement veilleront à l'application des mesures spécifiques pour la faune sauvage.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 2 : elles sont préoccupées par la circulation routière sur la route de Morest, qui les oblige à une grande vigilance pour entrer et sortir de chez elles. Malgré la présence de deux ralentisseurs, la vitesse des véhicules y est excessive. Par ailleurs, cette route a vocation à recevoir des bus de tourisme et des poids lourds, ce qui n'améliore pas la situation. Elles suggèrent d'aménager des « chicanes ».

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'aménagement de chicanes sur l'espace public pour diminuer la vitesse de circulation sur la route départementale est une idée intéressante qui pourrait être étudiée dans une réflexion globale intégrant la sécurisation des déplacements rue de Morest. Cependant s'agissant d'une voirie départementale, cette étude doit être conduite en partenariat avec le CD41.

L'élargissement de la zone 30 en amont de la ZAC est également souhaité par la Commune.

Cependant, le projet de ZAC n'a pas vocation à résoudre les éventuelles incivilités en matière de circulation automobile. Dans des contrôles de circulation routière récemment effectués, la majeure partie du non-respect des règles de circulation étaient le fait de riverains. Des éléments de pédagogie informant de la nécessité de rouler de manière apaisée seront prévus en phase chantier (signalisations, panneaux d'informations).

En tout état de cause, un enjeu de sécurisation des déplacements a bien été identifié et les aménagements proposés seront de nature à assurer la sécurité de tous dans des conditions normales de circulation et d'une réglementation de voirie adaptée à la nature pavillonnaire de la zone.

A titre indicatif, les bus de tourisme et de poids lourds ne sont pas censés transiter par le giratoire du pont de Huisseau-sur-Cosson, mais par la Route de Chambord (RD33) ou par la levée de la Loire (RD951) pour accéder au château de Chambord ou pour retourner à Blois.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La création de cette ZAC va engendrer une augmentation de la circulation automobile, à terme, sur la route de Morest et sur la rue de la Tonnelle et avoir des répercussions sur l'ensemble des routes desservant la commune en direction de Blois et de Chambord. L'étroitesse des voies et l'absence de trottoirs compliquent sérieusement la tâche de la collectivité.

Il convient donc à la fois de veiller à la sécurisation des trois accès prévus pour desservir la ZAC et de mener une réflexion d'ensemble au niveau communal, voire intercommunal, pour faciliter la circulation automobile et sécuriser le déplacement des piétons et des cyclistes. Cela passe notamment par l'aménagement d'espaces dédiés aux déplacements doux pour rejoindre le centre-bourg et par la mise en œuvre de dispositifs au titre du code de la route permettant de réduire la vitesse des véhicules.

- point n° 3 : elles redoutent les nuisances sonores, qui résulteraient de l'augmentation de la circulation automobile engendrée par la création du lotissement, soit un total de 240 voitures, à raison de 2 véhicules par logement. Elles craignent aussi les nuisances sonores causées par les travaux, qui devraient s'étaler sur dix ans.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les nuisances sonores causées par la ZAC ne doivent pas être surévaluées tant pendant la phase de travaux qu'après la livraison des logements et son usage d'habitation intégrée à la Ville. Il ne s'agira pas d'une période ininterrompue de travaux pendant 10 ans. Le phasage des travaux permettra aussi de les répartir géographiquement. En effet les travaux situés sur la tranche Est de l'opération, desservis par la rue des Tonnelles seront « sans conséquence » pour les riverains de la rue Morest, et inversement.

De plus, les mesures de limitation des nuisances en phase de chantier expliquée dans le dossier d'enquête feront l'objet d'une attention spécifique, notamment dans le cadre des mesures de préservation de la faune sur le site et bénéficieront donc à chacun.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 4 : elles considèrent que les travaux occasionneront de la pollution générée par les engins durant les travaux d'aménagement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le dossier de DUP ne met pas en exergue une pollution accrue par la réalisation de 122 lots à bâtir, qui sera limitée au regard du caractère relativement ouvert de l'emprise du chantier.

La circulation au sein de la ZAC sera essentiellement une circulation apaisée et résidentielle, les nuisances seront limitées.

Par ailleurs, le projet de circulation douce, avec la plantation de nombreux arbres inexistants à ce jour permettra d'apporter un espace de respiration au sein du nouveau quartier, et bénéficiant à tous les habitants.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 5 : elles s'interrogent sur le lieu, où seront créées les voies douces prévues pour se prémunir contre l'accentuation de la circulation et font remarquer que les trottoirs existants sont utilisés pour le stationnement ponctuel des véhicules, le temps d'ouvrir le portail. Elles considèrent que ces voies douces sont une solution pour les habitants prévoyant de se rendre dans le bourg, mais que majoritairement les habitants utiliseront leur véhicule pour se rendre à leur travail à l'extérieur ou à faire leurs courses.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La difficulté des riverains à stationner rue de Morest est un épiphénomène étranger et préexistant à la ZAC.

La ZAC n'est pas responsable de la contrainte qu'ont quelques riverains à se garer pour pouvoir ouvrir leur portail.

Des solutions existent avec un aménagement de type parking du midi permettant un espace d'attente sécurité hors chaussée roulante comme les habitants du 15 et du 17 rue de Morest ou par le remplacement d'un portail à ouverture manuelle par un portail automatique.

En outre, les nouvelles circulations douces internes à la ZAC sont celle dénommées le "Parc"; "le Verger", ou la Prairie, toutes les trois reliées par une circulation Nord/Sud. Ces nouveaux espaces publics, hautement qualitatifs, invitent à la circulation douce.

De plus, les observations sur l'utilisation presque systématique d'une voiture individuelle pour circuler à cet endroit est une extrapolation pas si évidente, spécifiquement pour les trajets de courte distance. La ZAC se situe à moins de 700m du cœur de Ville (mairie, commerces de centre-ville). Cette distance paraît tout à fait faisable à pied ou en vélo.

Cette crainte d'une circulation routière accrue s'assoit sur la spéculation que ces nouveaux logements seront uniformément habités de familles et d'actifs, utilisant quotidiennement et

plusieurs fois par jour une voiture individuelle pour aller travailler. Ce schéma de fonctionnement tend à s'assouplir avec le temps et avec l'essor de nouvelles façons d'habiter ou de travailler. Par ailleurs, la ZAC n'est pas réservée à une classe, ni à une catégorie socio-professionnelle. Ce raisonnement est naturellement biaisé en écartant les familles monoparentales, les retraités, les familles sans enfants du calcul, ni les actifs ayant recours au télétravail, les personnes ayant recours au covoiturage, ou le personnel travaillant en horaires décalés. Nous précisons que 12 des logements prévus sont des logements sociaux ou senior. Et en aucun cas, il est possible de généraliser un usage ou un mode d'habiter à un instant T. Cela explique la difficulté à généraliser et estimer les besoins en circulation, néanmoins le dimensionnement de la ZAC qui comprend 3 entrées/ sorties véhicules paraît de nature à bien répartir les flux potentiels.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 6 : elles s'interrogent sur le devenir des services médicaux de la commune et soulignent les difficultés déjà rencontrées dans l'accès aux soins.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse concernant les difficultés d'accès aux services médicaux a été apportée au point n°5 de l'observation n°4 de Madame Patricia ROCQUE.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

N° 9 : Courriel du 19 avril 2024 de monsieur Thomas BRAUN, représentant l'entreprise EUROVIA :

Monsieur BRAUN fait valoir que la société EUROVIA, spécialisée dans les travaux de voiries et réseaux divers, emploie une centaine de personnes dans le Loir-et-Cher et qu'une part importante de son activité est liée au développement de l'aménagement du territoire. A ce titre, il apporte son soutien plein et entier au projet.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cette observation apporte un complément de réponse au point n°8 de l'observation n°6 de Madame Elodie CLUZEL et Monsieur Jérôme MARTIN sur les atouts d'un tel projet. Indirectement, ce projet d'aménagement fournira à plusieurs entreprises des missions pendant plusieurs années, et pas seulement dans le BTP. A ce titre, le projet de ZAC est, localement, et pour un certain nombre d'entreprises un signal positif dans un marché immobilier en grande difficulté et dont les conséquences se répercutent indirectement sur d'autres secteurs d'activités.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

N° 10 : Courriel du 24 avril 2024 de madame Elise HAUTIER demeurant rue du Clos Poulain à Huisseau-sur-Cosson :

Madame HAUTIER demande s'il est prévu d'aménager la rue de la Tonnelle et la rue de Morest (dos d'âne, trottoirs), car elle constate que beaucoup de personnes se plaignent de l'état de la route et de la vitesse excessive. L'augmentation du passage de véhicules ne va pas améliorer la route et la sécurité des habitants, si rien n'est fait.

Elle souligne l'absence de trottoirs rue de la Tonnelle et rue de Morest.

Par ailleurs, elle demande quels sont les projets et projections concrets sur lesquels les parties prenantes se sont appuyées pour valoriser les services existants (médecin, dentiste et école), sachant qu'il y a un délai de trois mois chez le dentiste, que le médecin ne peut plus accepter de nouveaux patients et que les classes maternelles affichent un nombre important d'élèves.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Plusieurs éléments de réponse ont été formulés aux observations relatives à la circulation rue de Morest. Effectivement, la commune est sensible à la question de la sécurité des déplacements et envisage de solliciter le département pour évoquer cette thématique pour la rue de Morest dont il est gestionnaire. A ce jour, il est prématuré d'évoquer la mise en place de ralentisseurs ou de chicanes supplémentaires mais l'enjeu est bien de sécuriser les déplacements de chacun. La commune est d'ores et déjà favorable à étendre la zone 30 en l'avancant dès l'entrée de Ville rue Morest. L'état de la route, non située dans la ZAC, dépend des travaux d'entretien réalisés par le département. Dans les discussions prévues, le département sera interrogé sur l'opportunité de travaux d'entretien et d'aménagement de la voie.

En revanche, il existe bien des trottoirs ou des bas-côtés pédestres rue de Morest et rue de la Tonnelle. Certaines portions sont sans bordure ou sans revêtement, et nécessiteront effectivement d'être aménagés de manière à être plus confortables pour les piétons. Sur la portion finale de la rue de la Tonnelle, la circulation piétonne n'est possible que du côté des numéros pairs et cette portion de trottoir est praticable.

La réponse aux observations concernant l'accès aux services médicaux a été apportée au point n°5 de l'observation n°4 de Madame Patricia ROCQUE.

Les observations sur le nombre important d'élèves ne sont pas avérées. La réponse a été apportée au point n°9 de l'observation n°5 de Monsieur Jean-Luc SPENLEHAUER.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

N° 11 : Observations de madame Maryse PANNIER LEBEAU demeurant 30, rue de Biou à Huisseau-sur-Cosson :

Madame PANNIER LEBEAU réitère des observations déjà formulées lors de l'enquête publique sur le PLUI concernant la desserte pour rejoindre les grands axes routiers.

Elle constate que la réflexion sur les accès se cantonne à la rue de la tonnelle et à la rue de Morest. La création de la ZAC implique de faire transiter la circulation automobile en direction de Blois par le carrefour du pont sur le Cosson et la rue de Biou, puis la route des Noëls. Or, la faible largeur de la rue de Biou y rend la circulation difficile, d'autant que cet axe est une partie de la piste cyclable du pays des châteaux. Elle considère qu'une augmentation du trafic dans cette rue aura des conséquences dangereuses. Elle fait remarquer que, si la route des Noëls a été élargie sur le territoire de Huisseau-sur-Cosson, il n'en n'est pas de même sur le territoire de Vineuil. Or, cet axe est de plus en plus utilisé par les touristes se rendant à Chambord. Augmenter le trafic sur cette voie la rendrait plus accidentogène qu'elle ne l'est déjà.

Pour ces raisons, elle estime que le projet de création de la ZAC constitue une erreur manifeste d'appréciation.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Pour les automobilistes en provenance de Blois, la ZAC sera accessible par trois itinéraires, dont la route de Biou, en plus d'un accès par les Noëls et la rue de Morest, ou plus au Sud, par la route de Chambord.

La commune souhaite étudier l'opportunité de réaliser une voie de liaison entre la rue de Biou et la rue de Morest afin de décharger l'intersection au droit du rond-point du pont du Cosson et d'éviter le trafic superflu sur ce secteur.

Ce barreau de liaison pourrait être la pérennisation d'un chemin rural et se situe en dehors du périmètre de la ZAC.

Des réflexions restent à conduire sur cette opportunité.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La traversée du

Cosson est déjà peu aisée. Il est probable qu'un afflux supplémentaire de véhicules complique davantage la circulation automobile à cet endroit, dans la mesure où le pont actuel ne permet pas le croisement de deux véhicules. La réalisation d'un « barreau » routier reliant la rue de Biou et la rue de Morest devrait permettre de réduire la circulation au niveau du giratoire situé près du pont sur le Cosson. Une réflexion sur la desserte routière est nécessaire à l'échelle communale.

N° 12 : Observations de monsieur Gilles Radé, demeurant 17, rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur Radé formule un ensemble d'observations en 8 points.

- point n°1 : La zone NJ prévue dans le projet de PLUi en 2019 se trouve à présent dans une zone de construction.
- point n° 2 : il constate que l'accès à la ZAC face au n° 13 de la rue de Morest est inadapté car situé dans une courbe, ce qui augmente le risque d'accidents de la route.
- point n° 3 : il rappelle qu'une grande partie de la zone (parcelles ZR 73, 74 et 75 et plus au nord) est inondable et que les terrains ont été inondés cet hiver.
- point n° 4 : il dénonce l'absence d'espaces verts entre la ZAC et les riverains situés rue de Morest, ce qui risque de nuire à leur tranquillité et à leur qualité de vie.
- point n° 5 : il constate la mise en place de prairies naturelles en bordure des terres agricoles, au lieu de les mettre au bord des habitations existantes de la rue de Morest. Il soupçonne que cette zone de prairie serve à une future extension de la ZAC.
- point n° 6 : Il dénonce les nuisances générées par l'augmentation de la circulation automobile et demande comment sera gérée cette évolution de circulation au niveau du pont sur le Cosson. Il constate l'absence de trottoirs adaptés sur la rue de Morest, soulève la question de la saturation des commerces et s'interroge sur la capacité de la station d'épuration à absorber l'augmentation de population.
- points n° 7 et 8 : il considère que le projet aurait dû être présenté aux riverains avant l'obtention du permis d'aménager. Il demande que le projet soit revu en tenant compte des observations formulées et présenté aux riverains avant validation.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'entièreté de ces observations a été reproduite sur le même modèle que celles formulées par Monsieur CATROUX, sans différence notable. Les réponses sont donc sensiblement les mêmes que celles fournies précédemment et figurent en réponse à l'observation n°3.

Par ailleurs, Monsieur RADE, à l'époque, était adjoint au Maire et avait voté favorablement à la création de la ZAC.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. L'organisation d'une réunion avec les riverains avant le début des travaux de chaque tranche opérationnelle est une excellente proposition, qui est de nature à dissiper de nombreuses incompréhensions de la part du voisinage proche.

N° 13 : Observation de monsieur et madame GRISEAU, demeurant rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur et madame GRISEAU font part de remarques concernant les accès à la ZAC et à la nécessité de sécuriser la circulation rue de la Tonnelle. Ils suggèrent d'élargir cette voie pour faciliter le cheminement des piétons.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'élargissement de la voie n'est pas prévu car cela entraînerait l'acquisition de terrains la bordant sur sa partie la plus étroite qui correspond à la portion la plus proche du centre-ville. Le PLUI n'a pas fixé d'emplacements réservés pour un tel projet.

En revanche, sur un important linéaire qui jouxte l'accès à la ZAC, des travaux d'aménagement

pour stabiliser le sol (réalisation de revêtements) permettrait d'assurer plus de confort dans les circulations piétonnes. La circulation sera privilégiée sur le trottoir du côté des numéros pairs qui comporte la largeur suffisante sur tout son linéaire. Cela implique de prévoir des marquages supplémentaires, l'aménagement de traversées piétonnes, signalées et sécurisées, etc.

Cependant, il est utile de préciser que ces aménagements visant à apporter plus de confort aux piétons donneront aussi un caractère plus « urbain » à ces cheminements. Concilier la préservation des espaces naturels existants sur l'espace public et la nécessité de sécuriser les déplacements doit faire l'objet d'une étude attentive pour définir quel paysage urbain est attendu sur ces axes qui bordent la ZAC.

La rue de la Tonnelle relevant de la compétence départementale, la ville engagera des discussions avec le département pour anticiper son réaménagement.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La création de cette ZAC va engendrer une augmentation de la circulation automobile, à terme, sur la route de Morest et sur la rue de la Tonnelle et avoir des répercussions sur l'ensemble des routes desservant la commune en direction de Blois et de Chambord. L'étroitesse des voies et l'absence de trottoirs compliquent sérieusement la tâche de la collectivité.

Il convient donc à la fois de veiller à la sécurisation des trois accès prévus pour desservir la ZAC et de mener une réflexion d'ensemble au niveau communal, voire intercommunal, pour faciliter la circulation automobile et sécuriser le déplacement des piétons et des cyclistes. Cela passe notamment par l'aménagement d'espaces dédiés aux déplacements doux pour rejoindre le centre-bourg et par la mise en œuvre de dispositifs au titre du code de la route permettant de réduire la vitesse des véhicules.

N° 14 : Observations de monsieur Sébastien VALEMBOIS demeurant 16 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson déposées sur le registre d'enquête le 26 mars 2024 et par courriel le même jour :

Monsieur VALEMBOIS formule un ensemble d'observations en 10 points.

- point n° 1 : il s'étonne de la création d'un lotissement d'une telle envergure, alors qu'en 2015, lors de l'achat de sa maison, l'ancien propriétaire et d'autres habitants avaient déclaré que les terrains étaient non constructibles car situés en zone inondable.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les terrains ne sont pas situés dans une zone soumise à un risque inondation ;

Par ailleurs, le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du 20 octobre 2011, bien avant que M. VALEMBOIS achète son bien immobilier.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 2 : il demande la création d'une séparation entre les habitations existantes rue de Morest et la ZAC.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse sur la création d'un espace tampon supplémentaire entre les riverains rue de Morest et la ZAC a été apportée au point n°2 de l'observation n°4 de Mme Patricia ROCQUE.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 3 : il constate que les plus petits terrains à bâtir seront le long de sa propriété, d'où une quantité supérieure d'habitants et demande une révision plus équilibrée de la répartition des parcelles.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La parcelle de Monsieur VALEMBOIS, est bordé par la rue de Morest et deux chemins ruraux en limite latérale et de fond de terrain.

Il y a déjà des vis-à-vis potentiels avec des promeneurs. La propriété de M. VALEMBOIS, s'il est bien propriétaire également de la bande de terrain cadastrée BC358, sera mitoyenne des lots 55, 56 et 57, ayant respectivement une surface de 591, 629, et 690m², soit des parcelles de taille moyenne dans le projet. La réunion de ces parcelles donnerait un terrain de très grande taille, beaucoup plus difficile à commercialiser.

A ce jour, le maître d'ouvrage n'est pas favorable à la fusion de deux lots en limite de propriété.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 4 : Faisant référence aux inondations du Cosson en 2016, il demande quelle sera l'incidence du lotissement sur l'écoulement des eaux vers le bourg de Huisseau.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le projet comporte une gestion intégrée des eaux de pluie, favorisant l'infiltration des eaux in situ, ou leur rétention dans des bassins en cas de forte pluie.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un long développement dans le dossier d'enquête et a été étudiée par le maître d'ouvrage avec tout le sérieux nécessaire.

- point n° 5 : il demande le retrait pur et simple de l'accès à la ZAC prévu à proximité de chez lui, compte tenu des caractéristiques de la rue de Morest et du comportement des automobilistes.

- point n° 6 : il déplore le manque d'entretien de la rue de Morest, comparativement à la route de Chambord, et souligne la difficulté de s'y déplacer à pied.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ces observations sont similaires à celle de Mme HAUTIER (observation n°10) et les éléments de réponse sont les mêmes que précédemment rapportés.

Les accès sont dimensionnés de manière à répartir de façon équilibrée les flux de circulation générés par la ZAC. La suppression d'un accès aurait pour conséquence d'augmenter les entrées et sorties en 2 points, ce qui ne paraît pas judicieux en l'état. La présence de 3 points d'accès permet de diluer les entrées et sortie et paraît donc correctement proportionnée. Cette suppression d'accès n'est donc ni prévue, ni souhaitée par le Maître d'Ouvrage.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 7 : concernant la protection des espaces agricoles et de l'environnement, il demande si les associations ou organismes concernés ont été consultés et demande qu'une étude soit réalisée sur l'atteinte à la biodiversité actuelle et sur la pollution rajoutée effective.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le dossier d'enquête comporte les éléments d'étude du cabinet Théma environnement, missionné pour cette mission et semble particulièrement riche en détails. Des points de vigilances ont été

identifiés et le dossier précise les mesures d'évitement, de réductions et de compensations prévues pour chacun d'entre eux.

L'enquête publique est ouverte à tous, et s'adresse donc aussi bien aux riverains, qu'aux associations environnementales qui sont libres de participer.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 8 : il considère que la circulation dans le bourg de Huisseau-sur-Cosson n'est pas adapté à une telle augmentation de population avec l'unique pont sur le Cosson et que la création de la ZAC va rendre le bourg encore moins praticable et donc plus dangereux.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse sur la crainte d'une circulation accrue en centre-ville a été apportée à l'observation n°11 de Mme PANNIER LEBEAU.

Il est utile de rappeler que la ZAC se situe néanmoins à proximité immédiate du centre-ville et que son accès à pied sera possible pour un certain nombre de déplacements.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. La traversée du Cosson est déjà peu aisée. Il est probable qu'un afflux supplémentaire de véhicules complique davantage la circulation automobile à cet endroit, dans la mesure où le pont actuel ne permet pas le croisement de deux véhicules. Une réflexion est nécessaire à l'échelle communale.

- point n° 9 : Au cas où le projet verrait le jour, il demande si la construction de murs suffisamment hauts est envisageable le long des propriétés pour préserver la tranquillité des riverains actuellement présents.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La modification d'un mur de clôture relève de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et peut être soumise à déclaration préalable. Généralement les PLU/PLUI encadre les clôtures et sont prescripteurs en termes de dimensions et d'harmonie.

Un rendez-vous auprès du service des autorisations d'urbanisme de la Communauté de Communes du Grand Chambord sera utile au préalable de toute démarche afin de connaître la réglementation qui régit les murs de clôtures si Monsieur VALEMBOIS projette des travaux en ce sens.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement.

- point n° 10 : il regrette qu'aucune réunion collégiale n'ait été faite avec l'ensemble des habitants directement concernés par la construction de la ZAC.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réponse à cette observation a été rapportée aux points 8 à 11 de l'observation n°3 de M. CATROUX.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de 3 Vals Aménagement. L'organisation d'une réunion avec les riverains avant le début des travaux de chaque tranche opérationnelle est une excellente proposition, qui est de nature à dissiper de nombreuses incompréhensions de la part du voisinage proche.

Question émanant du commissaire-enquêteur :

Lors de la commercialisation de la ZAC, quel sera le prix de vente d'un mètre carré de terrain à bâtir ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les prix de vente des lots prévisionnels se situent entre 75 et 81€/m² HT comme cela a été évoqué en réponse au point n°2 de l'observation n°6 de Madame CLUZEL et Monsieur MARTIN.

Conformément à la réglementation en vigueur, les conclusions et avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Fait à Cour-Cheverny,
le 21 mai 2024.
Le commissaire-enquêteur,

Jean-Jacques ROUSSEAU

Pièces annexées :

- Arrêté préfectoral du 29 février 2024 prescrivant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Arrêté préfectoral du 19 décembre 2023 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'un site de reproduction ou d'une aire de repos d'espèces animales protégées
- Attestations de parution de l'avis d'enquête dans la presse (4)
- Procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur du 30 avril 2024
- Réponse du maître d'ouvrage du 16 mai 2024



**PRÉFET
DE LOIR-ET-CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général

Service interministériel d'animation
territoriale

Bureau de l'environnement

Arrêté n°41-2024-02-29-00009

**portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
nécessaire à l'aménagement de la ZAC « Les Paralisières » à HUISSEAU-SUR-COSSON**

LE PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'environnement ;

VU le décret du président de la République du 13 juillet 2023 nommant en conseil des ministres M. Xavier PELLETIER aux fonctions de préfet de Loir-et-Cher ;

VU la délibération du 9 novembre 2023 par laquelle le conseil municipal de HUISSEAU-SUR-COSSON a approuvé le dossier destiné à être soumis à l'enquête publique et a demandé à M. le préfet de déclarer l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « Les Paralisières » ;

VU le dossier transmis au préfet de Loir-et-Cher par 3 Vals Aménagements, concessionnaire de la commune de HUISSEAU-SUR-COSSON, en vue d'être soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de ladite opération d'aménagement ;

VU l'avis de l'Agence régionale de santé (délégation départementale de Loir-et-Cher) ;

VU le constat d'absence d'avis formulé par la Mission régionale d'autorité environnementale ;

VU la décision E24000020 / 45 du 20 février 2024 par laquelle le président du tribunal administratif d'ORLÉANS a désigné M. Jean-Jacques ROUSSEAU en qualité de commissaire enquêteur ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Une enquête publique est organisée du **26 mars 2024** au **26 avril 2024 inclus**. Elle portera sur la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « Les Paralisières » à HUISSEAU-SUR-COSSON, au profit de 3 Vals Aménagements.

Le dossier pourra être consulté en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON pendant la période comprise entre le 26 mars 2024 et le 26 avril 2024 inclus aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Toutes informations complémentaires concernant le projet peuvent être demandées auprès de M. Christophe FROGER (c.froger@3vals-amenagement.fr – 02 54 58 11 28).

Article 2

Par décision du président du tribunal administratif d'ORLÉANS du 20 février 2024, Monsieur Jean-Jacques ROUSSEAU, ingénieur divisionnaire de l'agriculture et de l'environnement en retraite, a été désigné commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Roberto FUENTES, commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants :

- **le mardi 26 mars 2024, de 9 heures à 12 heures**
- **le jeudi 4 avril 2024 de 16 heures à 19 heures**
- **le vendredi 26 avril 2024, de 9 heures à 12 heures (clôture de l'enquête)**

Article 3

Toutes observations pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, qui les annexera au registre d'enquête. Elles pourront également être transmises par voie électronique à l'adresse suivante : pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr, en précisant dans l'objet « DUP HUISSEAU ». Les contributions transmises par voie électronique seront également communiquées sans délai au commissaire enquêteur et à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON.

Article 4

Un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles qui aura été ouvert à cet effet, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés et tenus à la disposition du public en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier sera également consultable sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher (<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/>)

Article 5

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du préfet de Loir-et-Cher, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux diffusés dans le département de Loir-et-Cher.

Par ailleurs, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON et éventuellement publié par tout autre procédé en usage dans cette commune. Les formalités d'affichage devront être justifiées par un certificat du maire.

Cet avis sera également publié sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher (<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/>).

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procédera à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être lisibles des voies publiques, mesurer au moins 42 x 59,4 cm (format A2) et comporter le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur.

Article 6

À l'expiration du délai fixé à l'article 1^{er}, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Le rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Il transmettra au préfet l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il adressera simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au président du tribunal administratif d'ORLÉANS.

Si dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté au préfet une demande motivée de report de ce délai (article L. 123-15), il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Toute personne pourra prendre connaissance du mémoire en réponse du demandeur, du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON et en préfecture de Loir-et-cher (Bureau de l'environnement - Place de la République à BLOIS), pendant une durée d'un an compter de la date de clôture de l'enquête publique. Ils seront également consultables, pendant la même période, sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher (<http://www.loir-et-cher.gouv.fr/>).

Article 7

Toute personne physique ou morale peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur. Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au préfet du département dans lequel se trouvent les communes où l'enquête a été

ouverte. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions en mairie dans laquelle une copie de ce document aura été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Article 8

Le présent arrêté sera transmis :

- au directeur de 3 Vals Aménagements
- au maire de HUISSEAU-SUR-COSSON
- au président du tribunal administratif d'ORLÉANS
- au directeur départemental des finances publiques
- au directeur départemental des territoires

Il sera en outre :

- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture
- publié sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher.

Article 9

Le secrétaire général de la préfecture de Loir-et-Cher, le maire de HUISSEAU-SUR-COSSON et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Blois, le 29 FEV. 2024

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,


Faustin GADEN



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

*Liberté
Égalité
Fraternité*

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisée par arrêté préfectoral du 29 février 2024, une enquête publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC « Les Paralisières » à HUISSEAU-SUR-COSSON sera ouverte en mairie de cette commune, du mardi **26 mars 2024 à 9 heures au vendredi 26 avril 2024 inclus à 12 heures**.

Le dossier, comprenant notamment une étude d'impact, sera :

– déposé en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;

– disponible sur le site internet des services de l'État dans le Loir-et-Cher, à l'adresse www.loir-et-cher.gouv.fr, espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Monsieur Jean-Jacques ROUSSEAU, ingénieur divisionnaire de l'agriculture et de l'environnement en retraite, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du tribunal administratif d'ORLÉANS, se tiendra à la disposition du public en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON :

- **le mardi 26 mars 2024, de 9 heures à 12 heures**
- **le jeudi 4 avril 2024 de 16 heures à 19 heures**
- **le vendredi 26 avril 2024, de 9 heures à 12 heures (clôture de l'enquête)**

Des observations pourront lui être adressées pendant la durée de l'enquête par voie postale à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, et par voie électronique à la Préfecture de Loir-et-Cher (pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr) en précisant en objet « DUP HUISSEAU ». Ces autorités les communiqueront, sans délai, au commissaire-enquêteur et les observations seront mises en ligne sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr dans l'espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Toutes informations complémentaires concernant le projet peuvent être demandées auprès de M. Christophe FROGER (c.froger@3vals-amenagement.fr – 02 54 58 11 28).

Après clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an, le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, en préfecture de Loir-et-Cher – Bureau de l'environnement – Place de la République, à BLOIS, et sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

La décision préfectorale susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est un arrêté déclarant l'utilité publique du projet.



ARRETE PREFECTORAL n° 41-2023-12-19-00003
**portant dérogation à l'interdiction de destruction d'un site de reproduction ou d'une aire de
repos d'espèces animales protégées, dans le cadre du projet de construction de la Zone
d'Aménagement Concerté des Paralisières, porté par la société 3 Vals Aménagement, sur la
commune de Huisseau-sur-Cosson**

Le Préfet de Loir-et-Cher,

- Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.411-1, L.411-2, L. 415-3, R.411-1 et suivants, R.415-1,
- Vu** le décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 modifié relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles,
- Vu** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Xavier PELLETIER, en qualité de Préfet de Loir-et-Cher,
- Vu** l'arrêté ministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L.411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées,
- Vu** l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- Vu** l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- Vu** l'arrêté ministériel du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection,
- Vu** la circulaire DNP n° 00-02 du 15 février 2000 complétée par la circulaire DNP/CFF n° 2008-01 du 21 janvier 2008 relative aux décisions administratives individuelles relevant du ministère chargé de la protection de la nature dans le domaine de la faune et de la flore sauvages,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Patrick SEAC'H, directeur départemental des territoires de Loir-et-Cher,
- Vu** l'arrêté préfectoral du 29 août 2023 portant délégation de signature aux agents de la direction départementale des territoires de Loir-et-Cher,
- Vu** la demande de dérogation au titre du L.411-2 du code de l'environnement en date du 20 février 2023, présentée par la société 3 Vals Aménagement, pour la perturbation intentionnelle, la destruction d'individus et d'habitats de reproduction et de repos d'espèces de reptiles, oiseaux et chauves-souris protégées dans le cadre de la construction d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de Huisseau-sur-Cosson,

Vu l'avis du directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire en date du 10 juillet 2023,

Vu l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel Centre-Val de Loire en date du 03 juillet 2023,

Vu l'absence d'observation formulée lors de la consultation du public réalisée du 07 au 22 novembre 2023, en application de l'article L.123-19-2 du code de l'environnement,

Considérant le caractère commun et dégradé des milieux impactés par le projet (friches et fourrés),

Considérant l'état de conservation favorable en région Centre-Val de Loire des espèces concernées par la demande,

Considérant les mesures d'évitement, de réduction des impacts sur les espèces concernées par la demande et de compensation proposées par la société 3 Vals Aménagement,

Considérant que la haie située au sud-ouest sera conservée,

Considérant que les nuisances lumineuses doivent être prises en compte pendant la phase d'exploitation du projet,

Considérant que ce projet répond à des raisons impératives d'intérêt public majeur,

Considérant que la dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des espèces dans leur aire de répartition naturelle,

Considérant qu'il n'existe pas d'autre solution alternative,

Sur proposition du directeur départemental des territoires de Loir-et-Cher.

A R R E T E

Article 1er : Identité du bénéficiaire

Le bénéficiaire de la dérogation est la société 3 Vals Aménagement située 23 rue de la Vallée Maillard 41000 BLOIS.

Article 2 : Nature de la dérogation

La société 3 Vals Aménagements est autorisée à perturber, détruire accidentellement et procéder à la destruction d'habitats de reproduction et de repos, des espèces protégées listées à l'article 3 du présent arrêté.

Article 3 : Espèces concernées par cette dérogation

Espèces (Nom scientifique)	Nom commun
Reptiles	
<i>Lacerta Bilineata</i>	Lézard à deux raies
<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles

Oiseaux	
Espèces nicheuses	
<i>Anthus trivialis</i>	Pipit des arbres
<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant
<i>Chloris chloris</i>	Verdier d'Europe
<i>Cisticola juncidis</i>	Cisticole des joncs
<i>Emberiza calandra</i>	Bruant proyer
<i>Emberiza cirius</i>	Bruant zizi
<i>Hippolais polyglotta</i>	Hipolaïs polyglotte
<i>Linaria cannabina</i>	Linotte mélodieuse
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Rossignol phylomèle
<i>Saxicola rubicola</i>	Tarier pâtre
<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à tête noire
<i>Sylvia communis</i>	Fauvette grisette
Espèces non nicheuses	
<i>Anthus pratensis</i>	Pipit farlouse
<i>Buteo buteo</i>	Buse variable
<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Mésange bleue
<i>Dendrocopos major</i>	Pic épeiche
<i>Emberiza citrinella</i>	Bruant jaune
<i>Erithacus rubecula</i>	Rougegorge familier
<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinson des arbres
<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique
<i>Lullula arborea</i>	Alouette lulu
<i>Motacilla alba</i>	Bergeronnette grise
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière
<i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Rougequeue noir
<i>Phylloscopus collybita</i>	Pouillot véloce
<i>Picus viridis</i>	Pic vert
Chiroptères	
<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe
<i>Eptesicus serotinus</i>	Sérotine commune
<i>Myotis daubentonii</i>	Murin de Daubenton
<i>Myotis mystacinus</i>	Murin à moustaches
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Pipistrelle de Kuhl

<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune
<i>Plecotus auritus</i>	Oreillard roux
<i>Plecotus austriacus</i>	Oreillard gris
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe

Article 4 : Conditions de la dérogation

Les mesures géographiques seront décrites dans un système national d'information géographique sous un mois à compter de la notification du présent arrêté sur la base d'un fichier d'import transmis à la DDT avec la notice d'utilisation.

Article 4.1 : Séquence Éviter – Réduire – Compenser et mesures d'accompagnement

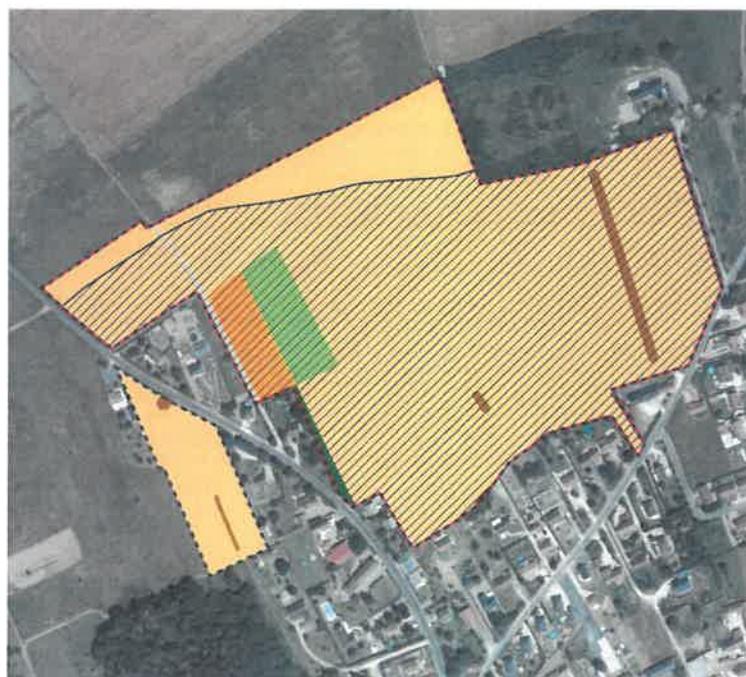
Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ci-dessous seront mises en œuvre.

Mesures d'évitement

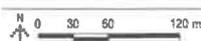
ME1 :

En amont du chantier

Une partie des friches herbacées (1,3 ha) situées au nord du projet est conservée, principalement dans l'optique de limiter les impacts sur les espèces d'oiseaux des milieux ouverts. La zone concernée correspond au secteur classé en zone Naturelle (N) au PLU de la commune de Huisseau-sur-Cosson, au niveau duquel il avait été initialement prévu d'aménager une zone boisée.



Périmètre de la ZAC	Fourrés (EUNIS : F3.11 / CCB : 31.81)
Site d'étude	Hales (EUNIS : FA / CCB : 84.2)
Emprise du projet	Jardins d'agrément (EUNIS : I2.21 / CCB : 85.31)
Habitats recensés	Jardins d'agrément en friche (EUNIS : I2.21 x I1.53 / CCB : 85.31 x 87.1)
Friches herbacées (EUNIS : E2.22 x I1.53 / CCB : 38.22 x 87.1)	Chemins



Fond photographique : Orthophoto

Mesures de réduction

MR1 : Définition des aménagements permettant de conserver une partie des friches herbacées

Pendant la phase de chantier

Au cours de la phase de chantier, la zone évitée sera délimitée par un balisage qui assurera l'absence d'intrusion d'engins de chantier au niveau des habitats concernés, hormis pour la création de zones de circulations douces qui sont envisagées. Ce balisage pourra prendre la forme de clôtures de chantier, ainsi que de panneaux signalant la présence d'un habitat sensible.

Ce balisage doit être maintenu en l'état pendant toute la durée du chantier ; pour ce faire, un suivi sera régulièrement réalisé par un expert écologue et un coordonnateur environnement.

Pendant la phase d'exploitation

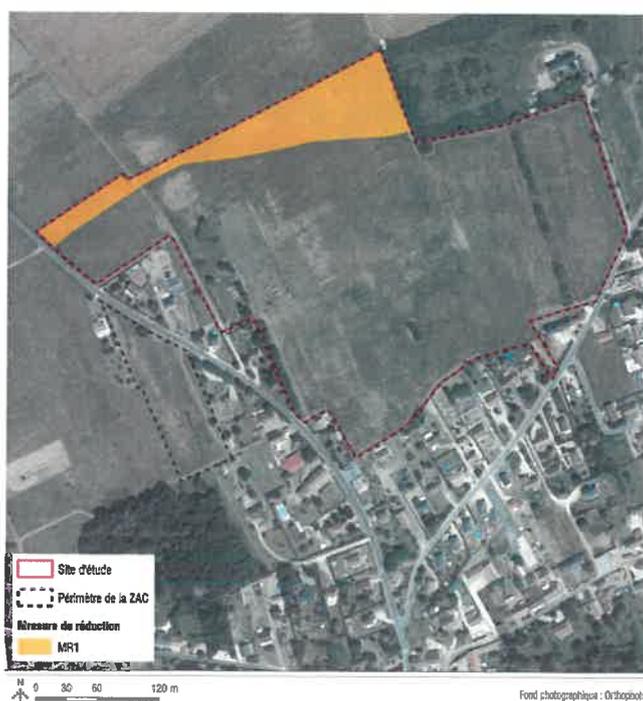
Au cours de la phase d'exploitation, cette zone fait l'objet d'une gestion annuelle par fauche, dans l'optique de limiter la dynamique de fermeture du milieu et, par conséquent, de maintenir la fonctionnalité du milieu pour les espèces d'oiseaux du cortège des milieux ouverts.

Cette fauche sera calée tous les ans en dehors des périodes sensibles pour l'avifaune (périodes de reproduction) : elle sera donc réalisée de manière tardive, en septembre-octobre.

La fauche sera réalisée depuis le centre de la friche vers l'extérieur, avec une hauteur de coupe minimale de 10 cm. Les produits de fauche seront exportés hors site, afin de limiter l'eutrophisation du milieu.

MR1 favorable aux espèces protégées suivantes :

- Oiseaux : réduction des impacts sur les habitats favorables à la reproduction des espèces nicheuses dans la zone du projet appartenant au cortège des milieux ouverts (Cisticole des joncs, Bruant proyer et Tarier pâtre) ; réduction des impacts sur les habitats favorables au repos des espèces hivernantes dans la zone du projet appartenant au cortège des milieux ouverts (Pipit farlouse) ;
- Chiroptères : réduction des impacts sur les habitats favorables à la chasse et au transit des espèces de chiroptères (Barbastelle d'Europe, Sérotine commune, Pipistrelle commune, Grand rhinolophe et Petit rhinolophe notamment).



MR2 : Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales

En amont du chantier

Le calendrier des travaux est ajusté de manière à prendre en compte les périodes sensibles pour les espèces animales. Cette mesure vise à réduire le risque de destruction accidentelle d'individus présents dans les emprises concernées par les aménagements, dès lors qu'ils présentent de faibles capacités à fuir devant les engins de chantier. Dans le cas présent, cela concerne particulièrement les œufs et les juvéniles des espèces d'oiseaux, les œufs, les juvéniles et les adultes en phase de repos des espèces de reptiles, ainsi que les adultes en phase de repos de certaines espèces de chiroptères.

Ainsi, afin de prendre en compte toutes les espèces susceptibles d'être présentes au niveau des emprises concernées par les aménagements, et notamment les espèces d'oiseaux et de chiroptères qui présentent les enjeux les plus importants, il est demandé les mesures suivantes pour la réalisation des travaux préparatoires :

- Travaux de débroussaillage réalisés en dehors de la période de reproduction de l'avifaune nicheuse caractéristique des milieux semi-ouverts mais également en dehors de la période de repos des reptiles présents sur le site : ces opérations seront ainsi réalisées entre le 1er septembre et le 31 octobre,
- Travaux d'abattage d'arbres réalisés en dehors de la période de reproduction et d'hibernation des chiroptères arboricoles susceptibles d'être présents sur le site : ces opérations seront ainsi également réalisées entre le 1er septembre et le 31 octobre,
- Travaux de décapage et de nivellement réalisés en dehors de la période de reproduction de l'avifaune nicheuse caractéristique des milieux ouverts présents sur le site : ces opérations seront ainsi réalisées entre le 1er septembre et le 28 février.

Pendant la phase de chantier

Le respect de ces adaptations du calendrier des travaux sera suivi par un expert écologue et un coordonnateur environnement.

MR2 favorable aux espèces protégées suivantes :

- Reptiles : réduction des impacts de type destruction accidentelle d'individus de Lézard à deux raies et Lézard des murailles,
- Oiseaux : réduction des impacts de type destruction accidentelle d'individus des espèces nicheuses appartenant aux cortèges des milieux semi-ouverts (Pipit des arbres, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Bruant proyer, Bruant zizi, Hypolaïs polyglotte, Linotte mélodieuse, Rossignol philomèle, Tarier pâtre, Fauvette à tête noire et Fauvette grisette) et ouverts (Cisticole des joncs, Bruant proyer et Tarier pâtre) ; réduction des impacts de type dérangement pour les espèces nicheuses (sur le site et aux alentours) en phase de chantier,
- Chiroptères : réduction des impacts de type destruction accidentelle d'individus d'espèces arboricoles (Barbastelle d'Europe notamment) au niveau des arbres gîtes potentiels à abattre ; réduction des impacts de type dérangement pour les espèces fréquentant le site et ses alentours en phase de chantier.

MR3 : Mise en place de dispositif de limitation des nuisances associées au chantier

Pendant la phase de chantier

Au démarrage du chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux de ruissellement devront être mis en place (fossés collecteurs connectés à des bassins de stockage et de traitement).

Par ailleurs, dans une optique de préservation de la qualité des eaux de surface, les entreprises seront tenues de disposer de matériels adaptés à la gestion d'éventuelles pollutions accidentelles ; les entreprises devront également réaliser l'entretien et le ravitaillement de leurs engins au niveau d'aires spécifiquement adaptées.

Concernant les nuisances sonores susceptibles de générer un dérangement pour les espèces animales fréquentant les alentours des emprises des aménagements, notamment les oiseaux, les entreprises seront tenues de respecter les normes en vigueur concernant les émissions sonores des engins de chantier.

De la même manière, les entreprises devront limiter, au besoin, les envols de poussières par le biais d'un arrosage des emprises du chantier ; la limitation des vitesses de circulation des engins de chantier participera également à réduire ces émissions.

Concernant les émissions lumineuses générées par le chantier, toutes les précautions devront être prises pour limiter le dérangement des espèces animales ayant une activité crépusculaire ou nocturne, en particulier les chiroptères : réduire les zones éclairées au strict nécessaire, réduire l'intensité lumineuse des luminaires utilisés au strict nécessaire, réduire la durée d'éclairage en mettant en place des minuteurs ou des systèmes de déclenchement automatique, limiter les déperditions lumineuses latérales par une bonne orientation des lampadaires (pas d'éclairage du bas vers le haut) et l'utilisation de luminaires canalisant le faisceau lumineux pour n'éclairer que la surface souhaitée (luminaires munis d'abat-jours), éviter l'utilisation d'ampoules de couleur blanche et émettant des UV et favoriser les ampoules de couleurs orangées (lampes à sodium basse pression par exemple).

Le respect des prescriptions en termes de préservation des eaux de surface et de limitation des nuisances sonores et lumineuses et d'envols de poussières sera régulièrement suivi par un expert écologue et un coordonnateur environnement pendant toute la durée du chantier.

MR3 favorable aux espèces protégées suivantes :

- Oiseaux : réduction des impacts de type dérangement des individus fréquentant le site et ses alentours, notamment pour la reproduction (sur le site : Cisticole des joncs, Bruant proyer, tarier pâtre, Pipit des arbres, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Bruant zizi, Hypolaïs polyglotte, Linotte mélodieuse, Rossignol philomèle, Fauvette à tête noire et Fauvette grisette ; aux alentours du site : Buse variable, Busard Saint-Martin, Mésange bleue, Pic épeiche, Bruant jaune, Rougegorge familier, Faucon crécerelle, Pinson des arbres, Hirondelle rustique, Alouette lulu, Bergeronnette grise, Mésange charbonnière, Moineau domestique, Rougequeue noir, Pouillot véloce et Pic vert) ; réduction du dérangement pour les espèces nicheuses et hivernantes (sur le site et aux alentours) en phase de chantier,
- Chiroptères : réduction des impacts de type dérangement des individus fréquentant le site et ses alentours en phase de chantier.

Mesures de compensation

MC1 : Gestion favorable à l'amélioration de l'état de conservation de milieux ouverts dégradés

Afin de compenser la destruction d'habitats de type friches herbacées, favorables à la reproduction de plusieurs espèces protégées d'oiseaux caractéristiques des milieux ouverts, notamment la Cisticole des joncs, les sites de compensation retenus feront l'objet des opérations de restauration suivantes (cf carte) :

- le site nord, correspondant à une friche post-culturales, sera réensemencé au moyen d'un mélange grainier d'espèces locales, dans l'optique de favoriser le développement rapide d'un couvert herbacé de type prairial ; la surface concernée représente 1,43 ha ;

- le site ouest, correspondant à une friche herbacée non entretenue, au niveau de laquelle se développent quelques patchs d'espèces ligneuses (ronces, genêts...), fera l'objet d'un débroussaillage, hors période sensible pour la faune ; la surface concernée représente 0,67 ha.

Concernant l'ensemencement, le mélange grainier utilisé sera préférentiellement issu de la marque «Végétal Local», qui permet de s'assurer que les graines sont issues d'une collecte en milieu naturel et qu'elles n'ont par conséquent pas subi de sélection par l'homme ou de croisement. La marque « Végétal Local » assure également que les prélèvements soient réalisés à l'échelle locale, par le biais de la notion de région biogéographique ; dans le cas présent, la région biogéographique concernée est le Bassin Parisien Sud. Le porteur de projet se rapprochera du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien pour connaître les pépiniéristes à même de pouvoir fournir les graines nécessaires à la mise en œuvre de cette mesure.

Les deux sites feront ensuite l'objet d'opérations annuelles de gestion par fauche selon les mêmes modalités que la fauche envisagée au niveau du secteur faisant l'objet d'une mesure de réduction (MR1), à savoir :

- fauche tardive (septembre-octobre), de manière à éviter les périodes sensibles pour la faune, notamment la période de reproduction des oiseaux,
- fauche centrifuge (en partant du centre et en allant vers l'extérieur), de manière à minimiser le risque de piéger les espèces animales, notamment les mammifères, et à favoriser leur fuite à couvert,
- maintien d'un couvert herbacé d'au moins 10 cm, de manière à préserver le potentiel d'accueil pour la faune, notamment pour les insectes,
- fauche avec export, de manière à éviter l'enrichissement du milieu et, par conséquent, à optimiser sa richesse floristique et faunistique.

La mise en œuvre de cette mesure sera suivie, tant au stade des opérations de restauration que des opérations d'entretien, par un expert écologue. La MC1 vise à favoriser les espèces protégées suivantes, sur une surface totale de 2,10 ha :

- Oiseaux : espèces du cortège des milieux ouverts, notamment les espèces nicheuses pour lesquelles le projet entraîne des impacts résiduels significatifs (Cisticole des joncs, Bruant proyer et Tarier pâtre).

MC2 : Création de nouveaux milieux semi-ouverts de type haies arbustives

Afin de compenser la destruction d'habitats de type fourrés, favorables à la reproduction de plusieurs espèces protégées d'oiseaux caractéristiques des milieux semi-ouverts, notamment le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse et le Verdier d'Europe, les sites de compensation retenus font l'objet de plantations de haies arbustives, sur un linéaire total d'environ 320 mètres, localisées en périphérie des espaces maintenus en friches herbacées (cf. Figure). La surface concernée représente au total 0,25 ha.

Afin d'optimiser leur capacité d'accueil pour la faune, ces haies seront plantées sur trois rangs, avec des plants éloignés de 1 à 2 mètres environ, de manière à former un milieu suffisamment dense pour qu'il puisse constituer un site de refuge et de reproduction pour les espèces, notamment les oiseaux.

Les essences seront mélangées afin d'obtenir une structure complète et bien garnie avec des arbustes de différentes formes et hauteurs, et d'assurer une diversité biologique optimale. Les essences seront implantées de façon aléatoire, l'objectif étant de créer une haie d'aspect naturel, sans répétition de séquences.

Les plantations seront réalisées au moyen d'espèces locales, lesquelles sont les plus adaptées à contribuer au bon fonctionnement des écosystèmes auxquels ils sont inféodés. Comme pour l'ensemencement de la mesure MR1, les plants proviendront dans la mesure du possible de pépinières proposant la marque « Végétal Local ».

Les essences arbustives pour la réalisation de ces haies sont les suivantes : Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Noisetier (*Corylus avellana*), Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Saule marsault (*Salix caprea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*) et Viorne lantane (*Viburnum lantana*).

Afin de s'assurer de la bonne reprise des plantations, celles-ci devront être réalisées en octobre ou novembre.

Par ailleurs, un entretien régulier de ces haies devra être réalisé, notamment en bordure des parcelles agricoles ou des voiries afin de limiter leur débordement latéral. Cet entretien sera réalisé en dehors de la période de reproduction de l'avifaune.

La mise en œuvre de cette mesure sera suivie, tant au stade des plantations que des opérations d'entretien, par un expert écologue. La MC2 vise à favoriser les espèces protégées suivantes :

- Oiseaux : espèces du cortège des milieux semi-ouverts, notamment les espèces nicheuses pour lesquelles le projet entraîne des impacts résiduels significatifs (Bruant zizi, Fauvette à tête noire, Fauvette grisette, Hypolaïs polyglotte, Pipit des arbres, Rossignol philomèle, Bruant proyer, Tarier pâtre, Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse et Verdier d'Europe) ;
- Reptiles : espèces inventoriées sur le site du projet (Lézard à deux raies et Lézard des murailles) ;
- Chiroptères : espèces arboricoles (Barbastelle d'Europe en particulier).



Article 4.2 : Mesures d'accompagnement

MA1 : Création d'espaces verts arborés

Le projet d'aménagement de la ZAC des Paralisières prévoit la création de nombreux espaces verts arborés, notamment au niveau de la coulée verte située au centre du site (le « parc ») ainsi qu'en frange avec l'urbanisation existante au sud (le « verger ») (cf. figure ci-contre).

Les plantations comprendront, selon les objectifs recherchés, à la fois des essences arborées (avec des arbres de hautes tiges, des arbres de moyen développement et des arbres fruitiers) et des essences arbustives.



Ces plantations pourront prendre la forme d'alignement d'arbres, de haies champêtres, de bosquets ou de massifs arbustifs.

Les essences utilisées devront correspondre à des espèces locales. De la même manière, les plants proviendront dans la mesure du possible de pépinières proposant la marque « Végétal Local ».

L'entretien de ces plantations devra être réalisé de manière douce et raisonnée, afin d'optimiser leur utilisation par la faune locale, notamment la reproduction de certaines espèces d'oiseaux.

MA2 : Mise en place de nichoirs pour les oiseaux, de gîtes artificiels pour les chiroptères et d'hibernaculum pour les reptiles

Afin de favoriser la présence d'espèces d'oiseaux, de chiroptères arboricoles et de reptiles sur le site, il est préconisé la mise en place de nichoirs pour les oiseaux, de gîtes pour les chiroptères et d'hibernaculum pour les reptiles au sein des différents espaces verts du quartier, y compris au niveau des plantations réalisées dans le cadre de la mesure de compensation MC2. Certains dispositifs pourront aussi être installés au niveau des façades de bâtiments ou au niveau des zones de compensation pour les hibernaculum.

Concernant les oiseaux, différents types de nichoirs pourront être envisagés en fonction des espèces visées. A titre d'exemple, il peut être proposé l'installation des nichoirs adaptés aux mésanges (Mésange bleue et Mésange charbonnière) ou encore au Moineau domestique, ces espèces ayant été observées lors des inventaires réalisés sur le site. Il en est de même concernant la Bergeronnette grise ou encore le Rougequeue noir.

Pour l'ensemble de ces dispositifs, le choix des modèles à mettre en place devra se faire en concertation avec l'écologue en charge des suivis écologiques. L'écologue apportera également toutes les informations nécessaires à leur bonne installation (localisation, orientation, dispositif d'accroche) et à leur entretien.

MA3 : Gestion des espèces exotiques envahissantes

Les espèces végétales invasives identifiées sur le site font l'objet, en amont du démarrage des travaux préparatoires, d'un repérage et d'une éradication. Cela concernera en particulier le Robinier faux-acacia, lequel peut être facilement repéré quelle que soit la période de l'année ; la méthode d'éradication associée à cette espèce consistera en la coupe des pieds ainsi repérés, complétée par un dessouchage. Les matières végétales récoltées dans le cadre de ces opérations d'éradication feront l'objet d'une évacuation vers des filières adaptées.

Un suivi de cette espèce, ou de toute autre espèce végétale invasive, devra être réalisé pendant toute la durée du chantier afin de prendre toutes les mesures nécessaires pour éradiquer les repousses ou les nouveaux pieds qui pourraient apparaître au sein des emprises des travaux. Ce suivi devra également permettre de surveiller l'apparition de toute autre espèce végétale invasive, notamment au niveau des milieux remaniés ; une attention particulière sera portée aux zones de compensation.

Par ailleurs, le risque de dissémination de fragments ou de graines des espèces invasives concernées sera limité du fait de l'absence de terres excédentaires : toutes les terres issues des opérations de terrassement seront réutilisées sur place. De plus, les entreprises devront procéder au nettoyage minutieux des engins de terrassement qui quitteront ou arriveront sur site, de manière à éliminer les fragments d'espèces invasives qui pourraient les souiller.

Le respect des préconisations en termes de gestion des espèces invasives sera régulièrement suivi par un expert écologue et un coordonnateur environnement.

Article 4.3 : Mesures de suivi

En phase chantier :

MS1 Suivi écologique des travaux :

- une visite/réunion avant le démarrage des travaux afin de rappeler les enjeux environnementaux du site ainsi que les mesures d'évitement et de réduction qui ont été définies pour prendre en compte ces enjeux,
- des visites régulières pendant toute la durée des travaux (une fois par mois minimum), afin de rendre compte de la prise en compte de ces mesures environnementales,
- une visite en fin de travaux, afin d'établir un bilan et constituer un état initial du site nouvellement aménagé.

A chacune de ces étapes seront suivis :

- d'une manière générale, le respect des emprises de chantier ;
- l'évitement des éléments naturels exclus des emprises du chantier (en particulier la zone de friches située en frange nord de l'aire d'étude) ainsi que le bon état du balisage qui assure leur préservation ;
- le respect des préconisations relatives à l'adaptation du calendrier des différentes phases de travaux préparatoires en fonction des périodes sensibles pour les espèces animales ;

- le respect des préconisations en termes de préservation de la qualité des eaux de surface, de limitation des nuisances sonores et lumineuses et d'envols de poussières ;
- la réalisation des opérations de restauration et de gestion des milieux présents au niveau des sites de réduction et de compensation ;
- la réalisation des plantations ;
- la mise en place des nichoirs pour les oiseaux, des hibernaculums et gîtes pour les chiroptères ;
- les cortèges faunistiques présents au niveau du site et à ses abords, notamment au niveau des secteurs ayant fait l'objet des mesures de réduction, ainsi qu'au niveau des sites de compensation.

En cas de besoin, l'expert écologue en charge du suivi écologique pourra proposer des actions complémentaires visant à améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux.

Les visites de chantier réalisées dans le cadre du suivi écologique devront faire l'objet de comptes-rendus qui devront être transmis à l'autorité administrative.

MS2 Suivi écologique de fin de travaux

L'ensemble des mesures de réduction, de compensation et d'accompagnement proposées pour prendre en compte les enjeux environnementaux du site devront faire l'objet d'un suivi écologique après la fin des travaux afin de rendre compte de leur évolution, sur la base du constat réalisé à la fin des travaux, de leur pérennité et de leur efficacité.

Le suivi portera ainsi sur :

- le maintien dans un bon état de conservation des cortèges floristiques et faunistiques observés lors des études préalables au niveau du projet et à ses abords, notamment au niveau des secteurs faisant l'objet des mesures de réduction et au niveau des aménagements paysagers intégrés à l'opération,
- la vérification de la fonctionnalité des habitats faisant l'objet d'une gestion écologique au niveau des sites de compensation, par le biais de la réalisation de relevés des cortèges d'espèces floristiques et faunistiques. Ces relevés viseront en particulier les espèces d'oiseaux et de chiroptères protégées concernées par le projet de la ZAC des Paralisières qui seraient susceptibles d'y trouver des conditions favorables et de les coloniser, par le biais de la réalisation de points d'écoute. Les espèces de reptiles pourront également être suivies par le biais de la pose de caches artificielles (plaques ondulées) ;
- la surveillance des espèces invasives, en particulier au niveau des emprises concernées par le chantier, mais également au niveau des sites de compensation.

Ce suivi devra être réalisé tous les ans pendant les 3 premières années qui suivront la fin des travaux au niveau du site du projet et à ses abords (n+1, n+2, n+3). Le suivi pourra donner lieu, le cas échéant, à des préconisations de gestion visant à maintenir la fonctionnalité des milieux concernés.

Au niveau des sites de compensation, le suivi sera également réalisé tous les ans pendant les 3 premières années qui suivront la fin des travaux, mais également renouvelé 5 ans après la fin des travaux, puis tous les 5 ans pendant 30 ans (n+1, n+2, n+3, n+5, n+10, n+15, n+20, n+25, n+30).

L'ensemble de ce suivi fera l'objet de bilans annuels qui seront transmis à l'autorité administrative.

Article 5 : Transmission des bilans

Les bilans comprenant à minima la méthodologie appliquée, les dates de visites, les résultats, des cartes de localisation, sont adressés chaque année à :

- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre Val de Loire – Service Eau et Biodiversité – 5 avenue Buffon – 45064 ORLEANS Cédex,
- la Direction Départementale des Territoires du Loir-et-Cher – Service Eau et Biodiversité – Unité Nature Forêt – 31 Mail Pierre Charlot – 41000 BLOIS.

Article 6 : Mesures de contrôle

La mise en œuvre du présent arrêté peut faire l'objet de contrôles par les agents visés au L171-1 du code de l'environnement.

Article 7 : Sanctions

Au-delà des sanctions administratives encourues, le non respect des dispositions du présent arrêté est puni des sanctions pénales prévues à l'article L.415-3 du code de l'environnement.

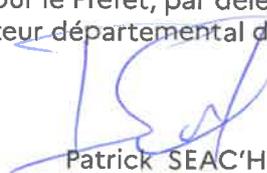
Le bénéficiaire de la dérogation doit être en mesure de pouvoir justifier de cette dérogation lors des contrôles.

Article 8 : Publication - notification

Le directeur départemental des territoires de Loir-et-Cher, est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et dont une copie sera notifiée à 3 Vals Aménagement, au directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire ainsi qu'au chef du service départemental de l'Office Français de la Biodiversité.

Fait à Blois, le *19 décembre 2023*.

Pour le Préfet, par délégation,
Le directeur départemental des territoires,



Patrick SEAC'H

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à M. le Préfet de Loir-et-Cher - Place de la République – B.P. 40299
41006 BLOIS CEDEX
- un recours hiérarchique, adressé au ministre de la transition écologique – Grande Arche de la Défense – Paroi Sud/Tour Séquoia – 92055 LA DEFENSE

Dans ces deux cas, le silence de l'Administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif : 28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans cedex 1
- Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr

ATTESTATION DE PARUTION



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisée par arrêté préfectoral du 29 février 2024, une enquête publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC « Les Paralisières » à HUISSEAU-SUR-COSSON sera ouverte en mairie de cette commune, du **mardi 26 mars 2024 à 9 heures au vendredi 26 avril 2024 inclus à 12 heures.**

Le dossier, comprenant notamment une étude d'impact, sera :
- déposé en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- disponible sur le site internet des services de l'État dans le Loir-et-Cher, à l'adresse www.loir-et-cher.gouv.fr, espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Monsieur Jean-Jacques ROUSSEAU, ingénieur divisionnaire de l'agriculture et de l'environnement en retraite, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du tribunal administratif d'ORLÉANS, se tiendra à la disposition du public en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON :

- le **mardi 26 mars 2024, de 9 heures à 12 heures**
- le **jeudi 4 avril 2024 de 16 heures à 19 heures**
- le **vendredi 26 avril 2024, de 9 heures à 12 heures (clôture de l'enquête)**

Des observations pourront lui être adressées pendant la durée de l'enquête par voie postale à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, et par voie électronique à la Préfecture de Loir-et-Cher (pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr) en précisant en objet « DUP HUISSEAU ». Ces autorités les communiqueront, sans délai, au commissaire-enquêteur et les observations seront mises en ligne sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr dans l'espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Toutes informations complémentaires concernant le projet peuvent être demandées auprès de M. Christophe FROGER (c.froger@3vals-amenagement.fr – 02 54 58 11 28).

Après clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an, le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, en préfecture de Loir-et-Cher – Bureau de l'environnement – Place de la République, à BLOIS, et sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr espace « Publications » - « Enquêtes publiques ».

La décision préfectorale susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est un arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cette annonce 0000048703-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA RENAISSANCE DU LOIR ET CHER
Édition : Loir et Cher
Département : Loir-et-cher
Date de parution : 08/03/2024

Fait à Tours, le 05/03/2024

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeQZEyAjc

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeQZEyAjc>

Pro-légales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

ATTESTATION DE PARUTION



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisée par arrêté préfectoral du 29 février 2024, une enquête publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC « Les Paralisières » à HUISSEAU-SUR-COSSON sera ouverte en mairie de cette commune, du **mardi 26 mars 2024 à 9 heures au vendredi 26 avril 2024 inclus à 12 heures**.

Le dossier, comprenant notamment une étude d'impact, sera :
- déposé en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- disponible sur le site internet des services de l'État dans le Loir-et-Cher, à l'adresse www.loir-et-cher.gouv.fr, espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Monsieur Jean-Jacques ROUSSEAU, ingénieur divisionnaire de l'agriculture et de l'environnement en retraite, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du tribunal administratif d'ORLÉANS, se tiendra à la disposition du public en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON :

- le mardi 26 mars 2024, de 9 heures à 12 heures
- le jeudi 4 avril 2024 de 16 heures à 19 heures
- le vendredi 26 avril 2024, de 9 heures à 12 heures (clôture de l'enquête)

Des observations pourront lui être adressées pendant la durée de l'enquête par voie postale à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, et par voie électronique à la Préfecture de Loir-et-Cher (pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr) en précisant en objet « DUP HUISSEAU ». Ces autorités les communiqueront, sans délai, au commissaire-enquêteur et les observations seront mises en ligne sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr dans l'espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Toutes informations complémentaires concernant le projet peuvent être demandées auprès de M. Christophe FROGER (c.froger@3vals-amenagement.fr – 02 54 58 11 28).

Après clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an, le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, en préfecture de Loir-et-Cher – Bureau de l'environnement – Place de la République, à BLOIS, et sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr espace « Publications » - « Enquêtes publiques ».

La décision préfectorale susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est un arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cette annonce 0000048717-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE
Édition : Loir et Cher
Département : Loir-et-cher
Date de parution : 08/03/2024

Fait à Tours, le 05/03/2024

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeQZHclfK

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeQZHclfK>

Pro-légales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

ATTESTATION DE PARUTION



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisée par arrêté préfectoral du 29 février 2024, une enquête publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC « Les Paralisières » à HUISSEAU-SUR-COSSON sera ouverte en mairie de cette commune, du **mardi 26 mars 2024 à 9 heures au vendredi 26 avril 2024 inclus à 12 heures**.

Le dossier, comprenant notamment une étude d'impact, sera :
- déposé en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- disponible sur le site internet des services de l'État dans le Loir-et-Cher, à l'adresse www.loir-et-cher.gouv.fr, espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Monsieur Jean-Jacques ROUSSEAU, ingénieur divisionnaire de l'agriculture et de l'environnement en retraite, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du tribunal administratif d'ORLÉANS, se tiendra à la disposition du public en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON :

- le **mardi 26 mars 2024, de 9 heures à 12 heures**
- le **jeudi 4 avril 2024 de 16 heures à 19 heures**
- le **vendredi 26 avril 2024, de 9 heures à 12 heures (clôture de l'enquête)**

Des observations pourront lui être adressées pendant la durée de l'enquête par voie postale à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, et par voie électronique à la Préfecture de Loir-et-Cher (pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr) en précisant en objet « DUP HUISSEAU ». Ces autorités les communiqueront, sans délai, au commissaire-enquêteur et les observations seront mises en ligne sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr dans l'espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Toutes informations complémentaires concernant le projet peuvent être demandées auprès de M. Christophe FROGER (c.froger@3vals-amenagement.fr – 02 54 58 11 28).

Après clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an, le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, en préfecture de Loir-et-Cher – Bureau de l'environnement – Place de la République, à BLOIS, et sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr espace « Publications » - « Enquêtes publiques ».

La décision préfectorale susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est un arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cette annonce 0000048722-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA RENAISSANCE DU LOIR ET CHER
Édition : Loir et Cher
Département : Loir-et-cher
Date de parution : 29/03/2024

Fait à Tours, le 05/03/2024

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeQZHPT8

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeQZHPT8>

Pro-légales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

ATTESTATION DE PARUTION



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisée par arrêté préfectoral du 29 février 2024, une enquête publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC « Les Paralisières » à HUISSEAU-SUR-COSSON sera ouverte en mairie de cette commune, du **mardi 26 mars 2024 à 9 heures au vendredi 26 avril 2024 inclus à 12 heures.**

Le dossier, comprenant notamment une étude d'impact, sera :
- déposé en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, où le public pourra en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- disponible sur le site internet des services de l'État dans le Loir-et-Cher, à l'adresse www.loir-et-cher.gouv.fr, espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Monsieur Jean-Jacques ROUSSEAU, ingénieur divisionnaire de l'agriculture et de l'environnement en retraite, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du tribunal administratif d'ORLÉANS, se tiendra à la disposition du public en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON :

- le **mardi 26 mars 2024, de 9 heures à 12 heures**
- le **jeudi 4 avril 2024 de 16 heures à 19 heures**
- le **vendredi 26 avril 2024, de 9 heures à 12 heures (clôture de l'enquête)**

Des observations pourront lui être adressées pendant la durée de l'enquête par voie postale à la mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, et par voie électronique à la Préfecture de Loir-et-Cher (pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr) en précisant en objet « DUP HUISSEAU ». Ces autorités les communiqueront, sans délai, au commissaire-enquêteur et les observations seront mises en ligne sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr dans l'espace « Publications » – « Enquêtes publiques ».

Toutes informations complémentaires concernant le projet peuvent être demandées auprès de M. Christophe FROGER (c.froger@3vals-amenagement.fr – 02 54 58 11 28).

Après clôture de l'enquête et pendant une durée d'un an, le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, en mairie de HUISSEAU-SUR-COSSON, en préfecture de Loir-et-Cher – Bureau de l'environnement – Place de la République, à BLOIS, et sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher : www.loir-et-cher.gouv.fr espace « Publications » - « Enquêtes publiques ».

La décision préfectorale susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est un arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cette annonce 0000048720-1 est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage, au sein de :

Support : LA NOUVELLE REPUBLIQUE
Édition : Loir et Cher
Département : Loir-et-cher
Date de parution : 28/03/2024

Fait à Tours, le 05/03/2024

Le Président Directeur Général de NR Communication

Pierre-Yves ETLIN



Vérifier la validité de l'attestation avec votre code :

Votre code de vérification : aeQZHt5gu

Cliquez ici :

<https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeQZHt5gu>

Pro-légales / NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet la validation des éléments relatifs au contenu de l'annonce, mais n'en garantit pas sa composition.

ROUSSEAU Jean-Jacques
Commissaire-enquêteur
33 route de Romorantin
41700 COUR-CHEVERNY
Tél: 06.32.99.83.18

Cour-Cheverny, le 30 avril 2024

Monsieur le Directeur
3 Vals Aménagement
Immeuble Le Victoria
23 rue de la Vallée Maillard
41043 BLOIS Cedex

Objet : Enquête publique
ZAC les Paralisières
Procès-verbal de synthèse

Monsieur le Directeur.

Le vendredi 26 avril 2024 à douze heures, j'ai procédé à la clôture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté des « Paralisières » à Huisseau-sur-Cosson.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, veuillez trouver, ci-après, le procès-verbal de synthèse résumant les observations émises lors de cette enquête publique, ainsi que le questionnement du commissaire-enquêteur.

Je vous informe que vous disposez d'un délai de quinze jours pour formuler vos observations en réponse aux questions soulevées.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Le commissaire-enquêteur,

Jean-Jacques ROUSSEAU

Remis à M. FROGER
le 2 mai 2024
Le commissaire-enquêteur

Reçu le

2 mai 2024

Nom :

CHRISTOPHE FROGER

Qualité :

chiff de projet

signature :

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté (ZAC) les « Paralisières » à Huisseau-sur-Cosson

Arrêté préfectoral du 29 février 2024 prescrivant l'enquête publique.

Lors de cette enquête publique menée du 26 mars 2024 au 26 avril 2024 inclus, soit une durée de 32 jours, j'ai recueilli les observations orales ou écrites formulées sur le registre d'enquête. J'ai tenu trois permanences en mairie.

Le public avait accès au dossier « papier » en mairie ou pouvait le consulter sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 février 2024 prescrivant l'enquête publique ont été scrupuleusement respectées, notamment les règles de publicité visant à informer la population.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et dans de bonnes conditions matérielles.

Incident survenu durant l'enquête : Dans la nuit du 8 au 9 avril 2024, la mairie de Huisseau-sur-Cosson a fait l'objet d'un cambriolage et d'actes de vandalisme dans ses locaux. Le dossier d'enquête et le registre ont été aspergés du contenu d'un extincteur contre l'incendie. Cependant les documents n'ont pas été souillés et il n'a pas été nécessaire de pourvoir à leur remplacement. Les pièces annexées au registre d'enquête, au moment des faits, sont intactes.

Sur le registre d'enquête et durant mes trois permanences en mairie, j'ai enregistré 14 visites. Je n'ai reçu aucun courrier postal relatif à cette enquête. 4 courriels ont été déposés dans la boîte de messagerie électronique mise en place par la préfecture de Loir-et-Cher. Au total, 14 personnes ont formulé des observations sur le projet. Ces observations proviennent majoritairement des habitants riverains de la ZAC.

Ces observations sont les suivantes :

N° 1 : Observation de monsieur Philippe HAUPAIS demeurant rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

M HAUPAIS précise qu'il est éleveur et possède des animaux (un âne et des oies), qui peuvent être bruyants vis-à-vis des futurs habitants de la ZAC en phase 1 et 2 mitoyennes de son exploitation. Il regrette l'absence d'aménagement paysager en fond de parcelles, tel que prévu dans le projet précédent.

Par ailleurs, par rapport aux fondations et à l'évacuation des eaux pluviales des futures habitations en limite Nord de la phase 2, il signale une différence de niveau du sol d'environ deux mètres due à d'anciennes excavations.

N° 2 : Observation de monsieur Gérard GENDRIER demeurant à Vineuil :

Monsieur GENDRIER est propriétaire d'une parcelle dans la ZAC et souhaite la vendre rapidement à 3 Vals Aménagement.

N° 3 : Observations déposées le 26 mars et complétées le 4 avril par monsieur Dominique CATROUX demeurant 13 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

M CATROUX a déposé une lettre de doléances en 11 points, ainsi que quatre pièces annexes.

- point n°1 : il considère que le projet a été développé en partie sur une zone non constructible, classée en NJ (zone de jardins) au moment de l'enquête publique du dernier PLUi ;

- point n° 2 : il constate la présence d'une route d'accès à la ZAC en pleine courbe présentant une visibilité réduite et, par conséquent, une augmentation des risques d'accidents route de Morest, face au n° 13, ainsi que la création de nuisances due à l'augmentation de la circulation sur cette route. Il demande la suppression de cet accès ;
- point n° 3 : il considère qu'une grande partie de la ZAC au niveau des parcelles ZR 75, 76 et 73, et plus au nord, est inondable en périodes de pluie, les terrains étant avec des soubassements argileux ;
- point n° 4 : il constate la non prise en considération des nuisances de voisinage, qui vont être créées par des constructions prévues au plus proche des habitations existantes, sans qu'il soit prévu d'espace vert de séparation, qui permettrait de maintenir la tranquillité des riverains, en particulier pour les habitations situées sur la droite en direction de Saint-Claude-de-Diray ;
- point n° 5 : il dénonce la mise en place de « prairies naturelles » en bordure des terres agricoles, au Nord, au lieu de les disséminer au bord des habitations existantes de la rue de Morest et pense que les parcelles concernées sont gardées pour une future extension ;
- point n° 6 : en raison du nombre de logements prévus à terme, il dénonce les nuisances engendrées par les véhicules, à raison de deux par logement, et l'augmentation de circulation au niveau des accès et sorties non adaptés ;
- point n° 7 : il constate que les accès et sorties de véhicules sur la route départementale ou sur la rue de la Tonnelle n'ont pas été pensés dans le sens de la protection de la circulation ni du côté sécurité ;
- points n° 8 à 11 : il dénonce l'absence de concertation avec les riverains de la zone des Paralisières et demande que le projet soit revu et présenté aux riverains avant la délivrance d'un permis d'aménager.

Dans une note complémentaire remise lors de la permanence du commissaire-enquêteur, en mairie, le 4 avril, monsieur CATROUX réitère les observations formulées précédemment. Il précise qu'il n'est pas opposé au projet de ZAC, mais regrette que les habitants situés en périphérie du projet n'aient jamais été consultés pour donner leur avis. Il reconnaît néanmoins n'avoir pas pris connaissance du dossier d'enquête publique et avoir formulé ses observations sur la base d'informations fournies avant l'enquête publique, c'est le cas notamment pour la partie consacrée au traitement des eaux pluviales, qui est développée dans le dossier. Il insiste pour qu'une réunion de concertation ait lieu avec les habitants de la rue de Morest et de la rue de la Tonnelle.

N° 4 : Observations de madame Patricia ROCQUE, demeurant 15 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Madame ROCQUE formule un ensemble d'observations en six points.

- point n° 1 : elle dénonce l'absence de concertation avec les riverains de la route de Morest et de la rue de la Tonnelle pour l'aménagement de la ZAC.
- point n° 2 : Elle demande la modification de la zone « prairies naturelles » prévue au nord, dont elle doute de l'intérêt et suggère d'envisager cette zone en bordure des habitations des riverains de la route de Morest, afin de préserver la qualité du cadre de vie.
- point n° 3 : elle dénonce la viabilité du projet, car une partie de la ZAC est inondable en période de fortes pluies, sur des sols argileux fortement sensibles aux variations de la teneur en eau, susceptibles de produire des phénomènes de retrait-gonflement.
- point n° 4 : elle constate que l'accès à la ZAC par la rue de Morest, au niveau de chez elle, se situe en pleine courbe et présente un facteur non sécurisant et accidentogène. Elle demande le retrait de cette entrée, dont la dangerosité sera amplifiée par une forte croissance de passages de voitures.

Elle dénonce la non adaptabilité des entrées et sorties de la ZAC, qui demandent sans aucun doute la suppression de quelques lots pour un meilleur aménagement.

- point n° 5 : elle constate que l'offre de santé est déjà insuffisante actuellement dans le village et demande ce qui sera fait pour absorber le surplus de population en matière d'offre de santé.
- point n° 6 : elle remarque que depuis le vote de la ZAC en octobre 2011 de nombreux textes de loi ont été votés (loi ZAN, plan biodiversité, loi climat...) et demande quelles mesures la municipalité a mis en œuvre pour répondre à ces nouvelles directives. Elle fait état des points négatifs mentionnés dans l'étude d'impact.

N° 5 : Observations de monsieur Jean-Luc SPENLEHAUER, demeurant 22 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur SPENLEHAUER formule des observations en 11 points.

- point n° 1 : il estime que les arbres en cépée ne sont pas assez hauts pour protéger des nuisances.
- point n° 2 : il demande la création d'une haie le long de tous les riverains existants route de Morest, avant projet.
- Point n°3 : il considère que les sorties prévues sur la route départementale 72 (route de Morest) sont dangereuses et manquent de visibilité face aux numéros 13, 15 et 27.
- point n°4 : il demande ce qu'il est advenu de la zone NJ créé en 2019 dans le PLUi.
- point n° 5 : il regrette qu'il ne soit pas tenu compte des synthèses d'impacts négatifs du projet mentionnés page 32 de l'étude d'impact.
- point n° 6 : il considère que l'augmentation de circulation résultant des nouveaux foyers, soit 220 trafics de véhicules en moyenne par jour, provoquera des nuisances sonores insupportables pour les habitants installés de longue date.
- point n° 7 : il considère que la traversée du pont sur le Cosson ne sera plus adaptée au trafic de véhicules.
- point n° 8 : il regrette la non présentation officielle du projet par la mairie et demande qu'un nouveau projet soit présenté.
- point n° 9 : il s'interroge sur les répercussions qu'aura l'augmentation de population sur l'accueil scolaire, le commerce, les services médicaux et sur le stationnement en centre-bourg.
- point n° 10 : il considère que la rue de Morest n'est pas aménagée pour un trafic piétons, les trottoirs étant inexistantes ou surchargés de véhicules.
- point n° 11 : il s'interroge sur le devenir des eaux de pluie suite au « bétonnage » d'une surface de 9 hectares et craint, qu'au final, ces eaux pluviales aillent grossir le Cosson et augmentent les risques de crues dans le bourg. Il mentionne que le projet ne fait apparaître aucune rétention d'eau, alors que l'on constate de nombreux points inondés actuellement au nord et au centre de la ZAC.

N° 6 : Observations de madame Elodie CLUZEL et monsieur Jérôme MARTIN, demeurant 21 rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur MARTIN est venu, lors de la permanence du 4 avril, remettre un courrier d'observations. Il a transmis ce même courrier sur la boîte mail ouverte par la préfecture de Loir-et-Cher.

Madame CLUZEL et monsieur MARTIN formulent un ensemble d'observations en 8 points.

- point n° 1 : Ils considèrent que l'épisode actuel de crues exceptionnelles illustré par la montée du Cosson permet de douter de la viabilité du projet qui consistera à bétonner environ 11 hectares de terres agricoles et naturelles. La zone d'infiltration naturelle des pluies sera obstruée par les constructions augmentant ainsi les risques de ruissellement vers le Cosson et les risques de crues dans le centre-bourg. Le projet ne présentant pas de zones de rétention d'eau, cette interrogation est centrale.
- point n° 2 : Ils constatent que les terrains sont à soubassement argileux provoquant un phénomène de retrait-gonflement des sols. Des techniques de construction adaptées devront être utilisées pour réduire les risques de fissures renchérissant le coût de la construction associé à

l'augmentation du coût des matériaux. Les constructions seront situées en zone ABF, ce qui induira aussi des coûts supplémentaires pour respecter le cahier des charges. Ils évoquent également l'augmentation des taux d'emprunt et posent la question : Tous ces paramètres, qui doivent être pris en compte, permettront-ils de trouver la centaine d'acheteurs nécessaire à la réalisation du projet ?

- point n° 3 : Ils constatent que le projet prévoit la construction de 122 logements et s'appuie sur des objectifs urbains et paysagers. Ils considèrent, en l'état, ce projet comme problématique s'il est mené à son terme, mais considéreraient comme une trahison citoyenne toutes modifications entraînant une augmentation du nombre de logements, une réduction des espaces paysagers afin de répondre à l'impératif de viabilité économique du projet.

- point n° 4 : Ils considèrent que le projet de la ZAC des Paralisières voté le 20 octobre 2011 est en contradiction avec l'Objectif zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la France dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021. Les conséquences sont écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi socio-économiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole etc.)

- point n° 5 : Ils demandent si une étude a été conduite sur l'installation d'un réseau de chaleur alimenté par la production d'énergies renouvelables et ainsi créer du chauffage urbain pour les nouvelles constructions, conformément aux orientations et objectifs du SRADDET en région Centre-Val de Loire et en articulation avec la stratégie Nationale bas carbone et la programmation pluriannuelle de l'Énergie.

- point n° 6 : Ils constatent que la synthèse des effets du projet sur l'environnement ne mentionne que des points négatifs (33 points négatifs) concernant le cadre physique, le cadre biologique, le cadre paysager et patrimoine culturel, le cadre de vie, les réseaux et déchets, et la santé humaine. Etant directement concernés par le projet, ils considèrent leur droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé comme altéré.

- point n° 7 : Ils proposent l'élargissement du verger au Sud de la ZAC (zone Uc) à 30 mètres contre 13,40 mètres actuellement et son extension aux zones concernant les habitations existantes rue de Morest pour amoindrir les effets négatifs directs et indirects du projet.

- point n° 8 : Ils remarquent que la synthèse des effets sur l'environnement mentionne 5 points positifs concernant le cadre socio-économique (renforcement de l'économie locale, accroissement de la population, développement de commerces et services, création d'emplois, consommation d'espace sur un secteur encore non urbanisé, renforcement de l'économie locale) et constatent que la ville dispose actuellement d'un médecin, d'un dentiste et d'une école, que les classes de maternelle affichent un nombre important d'élèves, qu'il y a un délai de plus de 3 mois chez le dentiste et que le médecin ne peut plus accepter de nouveaux patients. Dans ce contexte, ils demandent quels sont les projets et projections concrets sur lesquels les parties prenantes se sont appuyées pour valoriser ces atouts.

N° 7 : Observation de monsieur Bernard GALLIOT, demeurant rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur GALLIOT, ancien maire de la commune de Huisseau-sur-Cosson, suggère de réfléchir à la desserte routière en direction des Noëls et évoque la création d'une nouvelle voie qui éviterait un passage obligé par la rue de Biou.

N° 8 : Observations de mesdames GRANGER Sandrine et GIRARD Martine, demeurant 11 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Mesdames GRANGER et GIRARD formulent un ensemble d'observations en 6 points.

- point n° 1 : elles considèrent que le projet entraîne une destruction majeure de terres cultivables

autrefois considérées comme zone non constructible, car préjudiciable à la préservation d'espèces animales telles que la cisticole des joncs et que la période de travaux, qui devrait s'échelonner sur une dizaine d'années, demeure préjudiciable pour la faune sauvage.

- point n° 2 : elles sont préoccupées par la circulation routière sur la route de Morest, qui les oblige à une grande vigilance pour entrer et sortir de chez elles. Malgré la présence de deux ralentisseurs, la vitesse des véhicules y est excessive. Par ailleurs, cette route a vocation à recevoir des bus de tourisme et des poids lourds, ce qui n'améliore pas la situation. Elles suggèrent d'aménager des « chicanes ».

- point n° 3 : elles redoutent les nuisances sonores, qui résulteraient de l'augmentation de la circulation automobile engendrée par la création du lotissement, soit un total de 240 voitures, à raison de 2 véhicules par logement. Elles craignent aussi les nuisances sonores causées par les travaux, qui devraient s'étaler sur dix ans.

- point n° 4 : elles considèrent que les travaux occasionneront de la pollution générée par les engins durant les travaux d'aménagement.

- point n° 5 : elles s'interrogent sur le lieu, où seront créées les voies douces prévues pour se prémunir contre l'accentuation de la circulation et font remarquer que les trottoirs existants sont utilisés pour le stationnement ponctuel des véhicules, le temps d'ouvrir le portail. Elles considèrent que ces voies douces sont une solution pour les habitants prévoyant de se rendre dans le bourg, mais que majoritairement les habitants utiliseront leur véhicule pour se rendre à leur travail à l'extérieur ou à faire leurs courses.

- point n° 6 : elles s'interrogent sur le devenir des services médicaux de la commune et soulignent les difficultés déjà rencontrées dans l'accès aux soins.

N° 9 : Courriel du 19 avril 2024 de monsieur Thomas BRAUN, représentant l'entreprise EUROVIA :

Monsieur BRAUN fait valoir que la société EUROVIA, spécialisée dans les travaux de voiries et réseaux divers, emploie une centaine de personnes dans le Loir-et-Cher et qu'une part importante de son activité est liée au développement de l'aménagement du territoire. A ce titre, il apporte son soutien plein et entier au projet.

N° 10 : Courriel du 24 avril 2024 de madame Elise HAUTIER demeurant rue du Clos Poulain à Huisseau-sur-Cosson :

Madame HAUTIER demande s'il est prévu d'aménager la rue de la Tonnelle et la rue de Morest (dos d'âne, trottoirs), car elle constate que beaucoup de personnes se plaignent de l'état de la route et de la vitesse excessive. L'augmentation du passage de véhicules ne va pas améliorer la route et la sécurité des habitants, si rien n'est fait.

Elle souligne l'absence de trottoirs rue de la Tonnelle et rue de Morest.

Par ailleurs, elle demande quels sont les projets et projections concrets sur lesquels les parties prenantes se sont appuyées pour valoriser les services existants (médecin, dentiste et école), sachant qu'il y a un délai de trois mois chez le dentiste, que le médecin ne peut plus accepter de nouveaux patients et que les classes maternelles affichent un nombre important d'élèves.

N° 11 : Observations de madame Maryse PANNIER LEBEAU demeurant 30, rue de Biou à Huisseau-sur-Cosson :

Madame PANNIER LEBEAU réitère des observations déjà formulées lors de l'enquête publique sur le PLUI concernant la desserte pour rejoindre les grands axes routiers.

Elle constate que la réflexion sur les accès se cantonne à la rue de la tonnelle et à la rue de Morest. La création de la ZAC implique de faire transiter la circulation automobile en direction de Blois par le carrefour du pont sur le Cosson et la rue de Biou, puis la route des Noël's. Or, la faible largeur de la rue de Biou y rend la circulation difficile, d'autant que cet axe est une partie de la

piste cyclable du pays des châteaux. Elle considère qu'une augmentation du trafic dans cette rue aura des conséquences dangereuses. Elle fait remarquer que, si la route des Noëls a été élargie sur le territoire de Huisseau-sur-Cosson, il n'en est pas de même sur le territoire de Vineuil. Or, cet axe est de plus en plus utilisé par les touristes se rendant à Chambord. Augmenter le trafic sur cette voie la rendrait plus accidentogène qu'elle ne l'est déjà.

Pour ces raisons, elle estime que le projet de création de la ZAC constitue une erreur manifeste d'appréciation.

N° 12 : Observations de monsieur Gilles Radé, demeurant 17, rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur Radé formule un ensemble d'observations en 8 points.

- point n°1 : La zone NJ prévue dans le projet de PLUi en 2019 se trouve à présent dans une zone de construction.

- point n° 2 : il constate que l'accès à la ZAC face au n° 13 de la rue de Morest est inadapté car situé dans une courbe, ce qui augmente le risque d'accidents de la route.

- point n° 3 : il rappelle qu'une grande partie de la zone (parcelles ZR 73, 74 et 75 et plus au nord) est inondable et que les terrains ont été inondés cet hiver.

- point n° 4 : il dénonce l'absence d'espaces verts entre la ZAC et les riverains situés rue de Morest, ce qui risque de nuire à leur tranquillité et à leur qualité de vie.

- point n° 5 : il constate la mise en place de prairies naturelles en bordure des terres agricoles, au lieu de les mettre au bord des habitations existantes de la rue de Morest. Il soupçonne que cette zone de prairie serve à une future extension de la ZAC.

- point n° 6 : Il dénonce les nuisances générées par l'augmentation de la circulation automobile et demande comment sera gérée cette évolution de circulation au niveau du pont sur le Cosson. Il constate l'absence de trottoirs adaptés sur la rue de Morest, soulève la question de la saturation des commerces et s'interroge sur la capacité de la station d'épuration à absorber l'augmentation de population.

- points n° 7 et 8 : il considère que le projet aurait dû être présenté aux riverains avant l'obtention du permis d'aménager. Il demande que le projet soit revu en tenant compte des observations formulées et présenté aux riverains avant validation.

N° 13 : Observation de monsieur et madame GRISEAU, demeurant rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur et madame GRISEAU font part de remarques concernant les accès à la ZAC et à la nécessité de sécuriser la circulation rue de la Tonnelle. Ils suggèrent d'élargir cette voie pour faciliter le cheminement des piétons.

N° 14 : Observations de monsieur Sébastien VALEMBOIS demeurant 16 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson déposées sur le registre d'enquête le 26 mars 2024 et par courriel le même jour :

Monsieur VALEMBOIS formule un ensemble d'observations en 10 points.

- point n° 1 : il s'étonne de la création d'un lotissement d'une telle envergure, alors qu'en 2015, lors de l'achat de sa maison, l'ancien propriétaire et d'autres habitants avaient déclaré que les terrains étaient non constructibles car situés en zone inondable.

- point n° 2 : il demande la création d'une séparation entre les habitations existantes rue de Morest et la ZAC.

- point n° 3 : il constate que les plus petits terrains à bâtir seront le long de sa propriété, d'où une quantité supérieure d'habitants et demande une révision plus équilibrée de la répartition des parcelles.

- point n° 4 : Faisant référence aux inondations du Cosson en 2016, il demande quelle sera

l'incidence du lotissement sur l'écoulement des eaux vers le bourg de Huisseau.

- point n° 5 : il demande le retrait pur et simple de l'accès à la ZAC prévu à proximité de chez lui, compte tenu des caractéristiques de la rue de Morest et du comportement des automobilistes.
- point n° 6 : il déplore le manque d'entretien de la rue de Morest, comparativement à la route de Chambord, et souligne la difficulté de s'y déplacer à pied.
- point n° 7 : concernant la protection des espaces agricoles et de l'environnement, il demande si les associations ou organismes concernés ont été consultés et demande qu'une étude soit réalisée sur l'atteinte à la biodiversité actuelle et sur la pollution rajoutée effective.
- point n° 8 : il considère que la circulation dans le bourg de Huisseau-sur-Cosson n'est pas adapté à une telle augmentation de population avec l'unique pont sur le Cosson et que la création de la ZAC va rendre le bourg encore moins praticable et donc plus dangereux.
- point n° 9 : Au cas où le projet verrait le jour, il demande si la construction de murs suffisamment hauts est envisageable le long des propriétés pour préserver la tranquillité des riverains actuellement présents.
- point n° 10 : il regrette qu'aucune réunion collégiale n'ait été faite avec l'ensemble des habitants directement concernés par la construction de la ZAC.

Question émanant du commissaire-enquêteur :

Lors de la commercialisation de la ZAC, quel sera le prix de vente d'un mètre carré de terrain à bâtir ?

Fait à Cour-Cheverny,
le 30 avril 2024,
le commissaire-enquêteur,

Jean-Jacques ROUSSEAU

ROUSSEAU Jean-Jacques
Commissaire-enquêteur
33 route de Romorantin
41700 COUR-CHEVERNY
Tél: 06.32.99.83.18

Cour-Cheverny, le 30 avril 2024

Monsieur le Directeur
3 Vals Aménagement
Immeuble Le Victoria
23 rue de la Vallée Maillard
41043 BLOIS Cedex

Objet : Enquête publique
ZAC les Paralisières
Procès-verbal de synthèse

Monsieur le Directeur.

Le vendredi 26 avril 2024 à douze heures, j'ai procédé à la clôture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté des « Paralisières » à Huisseau-sur-Cosson.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, veuillez trouver, ci-après, le procès-verbal de synthèse résumant les observations émises lors de cette enquête publique, ainsi que le questionnement du commissaire-enquêteur.

Je vous informe que vous disposez d'un délai de quinze jours pour formuler vos observations en réponse aux questions soulevées.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Le commissaire-enquêteur,

Jean-Jacques ROUSSEAU

Remis
Le 2/05/2024
Le commissaire-enquêteur

Reçu le 2/05/2024

Nom : NGUYEN-NICOLAS
Qualité : Chef de projet
signature : ENN

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté (ZAC) les « Paralisières » à Huisseau-sur-Cosson

Arrêté préfectoral du 29 février 2024 prescrivant l'enquête publique.

Lors de cette enquête publique menée du 26 mars 2024 au 26 avril 2024 inclus, soit une durée de 32 jours, j'ai recueilli les observations orales ou écrites formulées sur le registre d'enquête. J'ai tenu trois permanences en mairie.

Le public avait accès au dossier « papier » en mairie ou pouvait le consulter sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 février 2024 prescrivant l'enquête publique ont été scrupuleusement respectées, notamment les règles de publicité visant à informer la population.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et dans de bonnes conditions matérielles.

Incident survenu durant l'enquête : Dans la nuit du 8 au 9 avril 2024, la mairie de Huisseau-sur-Cosson a fait l'objet d'un cambriolage et d'actes de vandalisme dans ses locaux. Le dossier d'enquête et le registre ont été aspergés du contenu d'un extincteur contre l'incendie. Cependant les documents n'ont pas été souillés et il n'a pas été nécessaire de pourvoir à leur remplacement. Les pièces annexées au registre d'enquête, au moment des faits, sont intactes.

Sur le registre d'enquête et durant mes trois permanences en mairie, j'ai enregistré 14 visites. Je n'ai reçu aucun courrier postal relatif à cette enquête. 4 courriels ont été déposés dans la boîte de messagerie électronique mise en place par la préfecture de Loir-et-Cher. Au total, 14 personnes ont formulé des observations sur le projet. Ces observations proviennent majoritairement des habitants riverains de la ZAC.

Ces observations sont les suivantes :

N° 1 : Observation de monsieur Philippe HAUPAIS demeurant rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

M HAUPAIS précise qu'il est éleveur et possède des animaux (un âne et des oies), qui peuvent être bruyants vis-à-vis des futurs habitants de la ZAC en phase 1 et 2 mitoyennes de son exploitation. Il regrette l'absence d'aménagement paysager en fond de parcelles, tel que prévu dans le projet précédent.

Par ailleurs, par rapport aux fondations et à l'évacuation des eaux pluviales des futures habitations en limite Nord de la phase 2, il signale une différence de niveau du sol d'environ deux mètres due à d'anciennes excavations.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La Ville de Huisseau-sur-Cosson demeure une commune rurale, les nuisances liées aux activités agricoles et pastorales sont par nature admises. De plus, l'exploitation de M. HAUPAIS bénéficiera d'une antériorité d'usage vis-à-vis de la ZAC.

Nous prenons bonne note de la différence d'altimétrie en limite Nord pour laquelle il n'y pas de dénivelé apparent sur le plan topographique, il sera utile de transmettre toute documentation associée à ces anciennes excavations (plan de repérage, profondeur, etc.) pour adapter les méthodes constructives des lots pouvant être concerné. Les lots seront directement mitoyens de la parcelle privative en dehors de la ZAC. De fait l'aménagement paysager sera réalisé à l'initiative des futurs propriétaires qui pourront, s'ils le souhaitent, planter des haies en respectant les préconisations paysagères de la ZAC.

S'agissant des eaux pluviales, la conception prévoit une gestion intégrée des eaux de pluie avec des capacités de stockage dans des bassins et une infiltration des eaux de pluie in situ.

N° 2 : Observation de monsieur Gérard GENDRIER demeurant à Vineuil :

Monsieur GENDRIER est propriétaire d'une parcelle dans la ZAC et souhaite la vendre rapidement

à 3 Vals Aménagement.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet s'effectueront au fur et à mesure de son avancée opérationnelle. Les parcelles situées dans la première tranche de commercialisation seront les premières acquises par l'aménageur. Puis les tranches suivantes au gré de l'avancée de la viabilisation et de la commercialisation des premiers lots de la ZAC. En l'occurrence, la parcelle de Monsieur Gendrier pourrait être acquise pour la réalisation de la phase 3 de l'opération. Les acquisitions foncières ne sont pas prévues avant 2027, au plus tôt dans le calendrier prévisionnel. Cette estimation reste très prévisionnelle et dépendra de plusieurs notamment, l'avancée des travaux et de la commercialisation.

N° 3 : Observations déposées le 26 mars et complétées le 4 avril par monsieur Dominique CATROUX demeurant 13 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

M CATROUX a déposé une lettre de doléances en 11 points, ainsi que quatre pièces annexes.

- point n°1 : il considère que le projet a été développé en partie sur une zone non constructible, classée en NJ (zone de jardins) au moment de l'enquête publique du dernier PLUi ;

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le projet de construction est situé sur les zones AU du PLUi en vigueur.

Le secteur situé en zone N, inconstructible au PLUi correspond à l'espace Prairie Nord du projet et à une partie des jardins arrière des lots 76 à 93. La contrainte est limitée pour ces parcelles à cheval sur les deux zones. En urbanisme, les parcelles concernées par deux zones distinctes du PLUi doivent respecter les deux réglementations pour les parties de terrain correspondant. En l'espèce, les logements d'habitation seront positionnés en zone AU exclusivement.

- point n°2 : il constate la présence d'une route d'accès à la ZAC en pleine courbe présentant une visibilité réduite et, par conséquent, une augmentation des risques d'accidents route de Morest, face au n° 13, ainsi que la création de nuisances due à l'augmentation de la circulation sur cette route. Il demande la suppression de cet accès ;

- point n°7 : il constate que les accès et sorties de véhicules sur la route départementale ou sur la rue de la Tonnelle n'ont pas été pensés dans le sens de la protection de la circulation ni du côté sécurité ;

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La ZAC prévoit trois nouveaux accès, deux sur la rue de Morest (Au Nord-Ouest et au Sud-Ouest de la ZAC), une sur la rue des Tonnelles (au Sud-Est). Les deux entrées et sorties potentielles s'effectuent sur des portions où la visibilité est dégagée, que la courbure de la voie n'altère pas. Par ailleurs, les règles de sécurité devront obéir aux règles de circulation qui régiront la circulation à cet endroit.

Cependant, au regard des observations, les mesures suivantes sont envisagées :

Le déplacement plus en amont de la zone 30 qui démarre à ce jour au 13 rue de Morest pourrait s'effectuer au droit du panneau d'entrée de ville pour réduire la vitesse de circulation sur la route départementale.

La Ville est favorable à ce type d'aménagement et s'engage à solliciter le département pour étudier cette possibilité. La réduction de la vitesse, principale source du danger, pourrait également s'effectuer via des aménagements de chaussée (ralentisseurs) notamment en amont des nouvelles intersections.

La mise en place d'un « CEDEZ LE PASSAGE » ou d'un « STOP » aux trois sorties de ZAC pour laisser la priorité à la circulation sur les deux routes départementales sera également étudiée.

L'aménagement d'un pan coupé sur le lot 55 et une restriction de plantation à cet angle afin d'améliorer la visibilité des véhicules sortant de la ZAC face au 13 rue de Morest.

La présence de trois accès permet une meilleure répartition des flux de véhicules entrant et sortant dans la ZAC, et la diffusion du trafic. La suppression d'un des trois accès diminuerait donc la fluidité de la circulation.

- point n° 3 : il considère qu'une grande partie de la ZAC au niveau des parcelles ZR 75, 76 et 73, et plus au nord, est inondable en périodes de pluie, les terrains étant avec des soubassements argileux ;

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'étude géologique jointe au dossier révèle un sol peu poreux, bien que le substrat visible soit un terrain nu et naturel et qui se caractérise par un horizon rédoxique (engorgement temporaire et saisonnier). Le projet d'aménagement prévoit une gestion intégrée dès sa conception par l'aménagement de noues, de bassins de rétention, des bandes roulantes, des toitures végétalisées, des revêtements de sol perméables, des récupérateurs d'eau de pluie, de sorte à améliorer la rétention d'eau sur le site, son infiltration, son réemploi, son évaporation naturelle.

Il est utile de préciser que la ZAC des Paralisières n'est pas située dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondations ou Submersions. Le secteur soumis à l'aléa inondation est celui correspondant au lit du Cosson qui se situe à une côte NGF plus de 10 mètres inférieurs aux terrains les plus bas de la ZAC.

- point n° 4 : il constate la non prise en considération des nuisances de voisinage, qui vont être créées par des constructions prévues au plus proche des habitations existantes, sans qu'il soit prévu d'espace vert de séparation, qui permettrait de maintenir la tranquillité des riverains, en particulier pour les habitations situées sur la droite en direction de Saint-Claude-de-Diray ;

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le projet prévoit la création de nouveaux espaces publics avec la réalisation d'une généreuse pelouse centrale et une place publique. L'espace vert « Le verger » crée une importante zone tampon entre la majeure partie des riverains actuels et les nouveaux logements.

S'agissant de la promiscuité avec de nouveaux habitants, la ZAC est conforme au PLUI qui définit ce secteur comme zone à urbaniser. Le dossier d'enquête publique expose la charte architecturale et paysagère associée à la ZAC qui est incitative en préconisant des essences végétales à privilégier dans les lots à bâtir. Les futurs habitants auront la liberté d'aménager leur jardin conformément à ces préconisations. Les acheteurs des lots 50, 55, 56 et 57 seront encouragés à développer le plus d'essences végétales possibles en limite parcellaire afin de réduire cette interface.

- point n°5 : il dénonce la mise en place de « prairies naturelles » en bordure des terres agricoles, au Nord, au lieu de les disséminer au bord des habitations existantes de la rue de Morest et pense que les parcelles concernées sont gardées pour une future extension ;

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'autorité compétente en matière d'urbanisme a référencé « La prairie » en zone N inconstructible. Avec l'objectif ZAN issue de la Loi climat et résilience, la classification de ce zonage n'évoluera pas.

- point n° 6 : en raison du nombre de logements prévus à terme, il dénonce les nuisances engendrées par les véhicules, à raison de deux par logement, et l'augmentation de circulation au niveau des accès et sorties non adaptés ;

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le dossier de DUP fait référence aux statistiques de 2016 qui évoquaient la taille d'un ménage moyen à 2,4. La taille moyenne des ménages à Huisseau décline à 2,33 dans les chiffres actualisés de l'INSEE (2020), donc le nombre prévisionnel de nouveaux habitants moyens est de 280 et non 480 comme spéculé et la tendance de la taille des ménages est à la baisse.

De plus, l'INSEE caractérise le nombre de véhicule moyen des ménages à Huisseau : 35% des

ménages ont un seul véhicule, et 61% ont au moins deux véhicules, ce qui donne une estimation de 43 lots dotés d'un véhicule et 75 lots dotés de deux véhicules. Dans le calcul statistiques, 3% des ménages n'ont pas de véhicules, soit 4 lots. L'estimation de nouveaux véhicules générés par la ZAC est de 193 et non 240 comme spéculé. Il est utile de préciser ici que 12 logements sont des logements sociaux/senior, et que le taux de motorisation est généralement plus bas pour ces ménages.

De plus, la commune organise elle-même le ramassage scolaire du primaire depuis de nombreuses années. Cela diminue fortement les flux de circulation aux heures de pointe de la sortie des écoles. L'aménagement de trois intersections d'entrée et sortie de ZAC permet de diluer ces flux, à 64 véhicules susceptibles d'utiliser les différentes entrées et sorties de zones. Si une augmentation de la circulation est prévisible, les statistiques permettent de relativiser les craintes et l'incidence du projet en matière de circulation automobile.

- points n° 8 à 11 : il dénonce l'absence de concertation avec les riverains de la zone des Paralisières et demande que le projet soit revu et présenté aux riverains avant la délivrance d'un permis d'aménager.

Dans une note complémentaire remise lors de la permanence du commissaire-enquêteur, en mairie, le 4 avril, monsieur CATROUX réitère les observations formulées précédemment. Il précise qu'il n'est pas opposé au projet de ZAC, mais regrette que les habitants situés en périphérie du projet n'aient jamais été consultés pour donner leur avis. Il reconnaît néanmoins n'avoir pas pris connaissance du dossier d'enquête publique et avoir formulé ses observations sur la base d'informations fournies avant l'enquête publique, c'est le cas notamment pour la partie consacrée au traitement des eaux pluviales, qui est développée dans le dossier. Il insiste pour qu'une réunion de concertation ait lieu avec les habitants de la rue de Morest et de la rue de la Tonnelle.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Effectivement, le dossier d'enquête comporte probablement un certain nombre de réponses.

Les processus de concertation de la ZAC ont été effectués entre 2008 et 2011, et au moment de l'intégration de la ZAC dans le PLUI du Grand Chambord. La ZAC fut incluse dans le PLU en 2008 lors de la transformation du POS en PLU, par délibération du 29 février 2008. Au moment de la création de la ZAC, approuvé par la délibération du 20 octobre 2011, le bilan de la concertation évoquait l'absence d'opposition de fond au projet de ZAC. La mairie de Huisseau-sur-Cosson rappelle qu'une réunion publique avait été organisée en date du 3 juin 2010 pour présenter le projet de la ZAC pour informer les habitants et recevoir leur avis.

L'élaboration du PLUI a fait l'objet d'une délibération en date du 14 décembre 2015, dans laquelle le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Grand Chambord a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire. La délibération de prescription du PLUI, dans le souci de prendre en compte les contributions et les points de vue du public dans la définition du projet intercommunal, a mis en œuvre des modalités de concertation suivantes : réunions publiques, expositions, débats sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, etc...). Les outils suivants ont été mis en place pour assurer la plus large participation possible : une page dédiée au PLUI sur le site internet de la Communauté de Communes du Grand Chambord, articles dans le magazine intercommunal, dans la presse quotidienne régionale, des affichages et plaquettes au siège de la Communauté de Communes ainsi qu'au sein de chacune des mairies de l'intercommunalité, mise à disposition d'un registre de concertation accessible au public dans chaque mairie tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi, adresse mail dédiée.

La réglementation assimilée au plan de zonage du PLUI a fait l'objet de la même prérogative de concertation à l'initiative cette fois de la communauté de communes du Grand Chambord. Si l'ancienneté de la création de la ZAC est avérée, l'élaboration du PLUI a permis de rappeler le programme de ce projet d'aménagement et certains des observateurs présents ont certainement pu participer à sa concertation et à son enquête publique. Monsieur CATROUX avait lui-même participé à l'enquête publique du PLUI en annotant des observations concernant le zonage du PLUI, la lisibilité des plans de l'enquête et le présent projet de la ZAC.

S'agissant du permis d'aménager, il a été autorisé par arrêté du 25 octobre 2022. Cette demande d'autorisation d'urbanisme ne requiert pas de procédure de concertation préalable.

Si le besoin est exprimé, nous pouvons organiser une réunion avec les riverains avant les travaux de chaque tranche opérationnelle afin de partager des informations communes sur le projet et apporter des réponses aux inquiétudes qui peuvent être ressenties.

N° 4 : Observations de madame Patricia ROCQUE, demeurant 15 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Madame ROCQUE formule un ensemble d'observations en six points.

- point n° 1 : elle dénonce l'absence de concertation avec les riverains de la route de Morest et de la rue de la Tonnelle pour l'aménagement de la ZAC.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La réponse aux observations relatives aux modalités de concertation a été apportée aux points 8 à 11 de l'observation n°3 (observations de M. CATROUX)

- point n° 2 : Elle demande la modification de la zone « prairies naturelles » prévue au nord, dont elle doute de l'intérêt et suggère d'envisager cette zone en bordure des habitations des riverains de la route de Morest, afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La prairie correspond au zonage zone N du PLUI du Grand Chambord, et les lots à bâtir sont situés en zone AU à urbaniser. Le projet de ZAC est respectueux de la réglementation du PLUI qui s'impose au projet. De plus, le déplacement de la "Prairie naturelle" en lieu et place de lots à bâtir, rendrait le projet non conforme au SCOT et au PLUI qui impose un minimum de 10 logements par hectare. En l'état, le projet se situe à 10,5 logements par hectare, l'aménagement d'une prairie en lieu et place de logements rendrait le projet incompatible avec le seuil minimal imposé en matière de densité dès lors qu'aucun lot à bâtir ne pourrait être transféré en lieu et place de la « Prairie naturelle », le zonage N du PLUI excluant la possibilité d'y réaliser des logements.

- point n° 3 : elle dénonce la viabilité du projet, car une partie de la ZAC est inondable en période de fortes pluies, sur des sols argileux fortement sensibles aux variations de la teneur en eau, susceptibles de produire des phénomènes de retrait-gonflement.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Il ne s'agit pas d'inondation mais d'engorgement d'une partie des terrains, en raison de la faible porosité des couches géologiques par endroit tel que cela est démontré dans le dossier d'enquête publique. Les aménagements effectués à l'occasion de la ZAC permettront d'organiser et gérer les évacuations des eaux pluviales, soit par le mécanisme d'infiltration là où cela est possible, soit par sa rétention via les noues et bassins prévus à cet effet. Par ailleurs la densité végétale prévue dans le projet permettra aussi de capter ces eaux de pluie pour la croissance végétale. Les vergers seront consommateurs d'eau, en particulier au printemps où de fortes précipitations peuvent apparaître.

- point n° 4 : elle constate que l'accès à la ZAC par la rue de Morest, au niveau de chez elle, se situe en pleine courbe et présente un facteur non sécurisant et accidentogène. Elle demande le retrait de cette entrée, dont la dangerosité sera amplifiée par une forte croissance de passages de voitures. Elle dénonce la non-adaptabilité des entrées et sorties de la ZAC, qui demandent sans aucun doute la suppression de quelques lots pour un meilleur aménagement.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La réponse aux observations relatives à la sécurité des déplacements a été apportée aux points 2 et 7 de l'observation n°3 (observations de M. CATROUX).

L'adaptation du lot 55 est envisageable pour assurer une meilleure visibilité d'un des deux accès rue

Morest.

- point n° 5 : elle constate que l'offre de santé est déjà insuffisante actuellement dans le village et demande ce qui sera fait pour absorber le surplus de population en matière d'offre de santé.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La désertification médicale est un problème national que la ZAC n'a pas vocation à résoudre.

En revanche, le dynamisme d'une commune peut s'évaluer sur sa capacité à attirer des habitants et croître démographiquement, à capter de nouvelles activités économiques, à disposer de commerces de proximité et de services. La ZAC en permettant cet accueil de nouveaux habitants, contribue à ce dynamisme démographique et indirectement à l'attractivité de la commune (Equilibre habitat/ bassin d'emploi/ commerces et services).

La qualité du projet d'aménagement est un argument pour attirer de nouveaux habitants et des services. Peut-être qu'un médecin ou un dentiste se portera acquéreur d'un lot à bâtir dans la ZAC et s'installera professionnellement dans la commune ?

- point n° 6 : elle remarque que depuis le vote de la ZAC en octobre 2011 de nombreux textes de loi ont été votés (loi ZAN, plan biodiversité, loi climat...) et demande quelles mesures la municipalité a mis en œuvre pour répondre à ces nouvelles directives. Elle fait état des points négatifs mentionnés dans l'étude d'impact.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La ZAC a été créée antérieurement aux différentes lois évoquées et la compatibilité de la ZAC avec la Loi Climat et Résilience promouvant la zéro artificialisation nette est apportée. La ZAC est un périmètre d'extension urbaine entérinée par le SCOT et le PLUI. Le projet d'extension urbaine répond ici au besoin d'apporter une nouvelle offre de logements, à soutenir le dynamisme local en assurant un renouvellement de la population et permet de soutenir l'activité économique de la commune. N'omettons pas qu'une ville qui perd des habitants est une ville en déclin. Le projet va contribuer à apporter des espaces publics nouveaux sur le territoire communal (circulations douces sous un couvert végétal, aire de jeux tout âge) qui peuvent devenir des zones de rencontres entre parents, entre enfants, ce qui est justement vecteur de lien social.

Ce projet s'adresse à tous les habitants de la commune car les espaces publics réalisés seront ouverts à tous, et certainement qu'ils pourront, à leur échelle, contribuer au bien-être de chacun.

S'agissant des points négatifs résultant de l'étude d'impact, la dernière colonne du tableau de synthèse qui figure au dossier d'enquête apporte les éléments de réponse à chaque point de vigilance identifié. Dans cette étude, les éléments relatifs à la biodiversité et les actions prévues pour la faune et la flore sont précisément détaillées.

N° 5 : Observations de monsieur Jean-Luc SPENLEHAUER, demeurant 22 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur SPENLEHAUER formule des observations en 11 points.

- point n° 1 : il estime que les arbres en cépée ne sont pas assez hauts pour protéger des nuisances.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La circulation au sein de la ZAC sera une circulation résidentielle et apaisée qui n'est pas comparable avec une circulation à fort trafic générant des nuisances sonores importantes. Les espaces paysagers proposent une grande variété de plantation avec des arbres de hautes tiges, de moyen développement et des haies arbustives. Dans le profil de la voie à double sens, il est prévu l'aménagement de noues arborées pour la gestion intégrée des eaux pluviales, côté riverains. Les essences prévues sont des frênes à fleurs (cépées entre 7 et 10m), et deux variétés de saules pouvant avoir un développement de 3 à 10m. La hauteur à maturité des arbres apparaît correctement proportionnée à la voie et au contexte pavillonnaire de la ZAC.

- point n° 2 : il demande la création d'une haie le long de tous les riverains existants route de Morest,

avant-projet.

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Certains lots à bâtir sont séparés des riverains actuels par un chemin piétonnier, sans nuisances de passage de véhicules. Un traitement paysager enherbé est prévu, parfois arboré lorsqu'un espace suffisant pour un développement racinaire le permet. Certains riverains seront mitoyens de lots à bâtir, en l'espèce le Code civil encadre les possibilités de dresser des haies et leur hauteur, mais il relèvera du choix des nouveaux habitants de concevoir leur jardin. Les riverains actuels peuvent également choisir de renforcer leur haie végétale en limite séparative.

Le cahier des charges de prescriptions architecturales et paysagères propose un panel d'aménagement paysager dont une grande variété de haies fleuries et de haies forestières pouvant être mises en place localement.

La ZAC met particulièrement l'accent sur la qualité et la richesse paysagère des espaces publics. Il appartiendra aux propriétaires d'intensifier la variété paysagère de leur jardin si tel est leur souhait. Tous les profils en voies sont développés dans le dossier de DUP en fonction de leur caractère et de leur usage.

- Point n°3 : il considère que les sorties prévues sur la route départementale 72 (route de Morest) sont dangereuses et manquent de visibilité face aux numéros 13, 15 et 27.

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

La réponse aux observations relatives à la sécurité des déplacements a été apportée aux points 2 et 7 de l'observation n°3 (observations de M. CATROUX).

- point n°4 : il demande ce qu'il est advenu de la zone NJ créé en 2019 dans le PLUi.

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

L'autorité compétente en matière d'urbanisme a référencé « La prairie » en zone N, inconstructible, qui demeure le zonage en vigueur dans le PLUi. La zone NJ était *a priori* une appellation présentée dans le dossier d'enquête publique du PLUi, laquelle a été vraisemblablement simplifiée en zone N suite à cette enquête.

- point n° 5 : il regrette qu'il ne soit pas tenu compte des synthèses d'impacts négatifs du projet mentionnés page 32 de l'étude d'impact.

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Les points de vigilance résultant de l'étude d'impact font également état des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation. Tous les éléments identifiés sont présentés dans le dossier d'enquête. Chaque mesure de réduction, de compensations et d'évitement sont détaillées et impliquent des actions concrètes à mettre en place pour chaque point de vigilance identifiée.

- point n° 6 : il considère que l'augmentation de circulation résultant des nouveaux foyers, soit 220 trafics de véhicules en moyenne par jour, provoquera des nuisances sonores insupportables pour les habitants installés de longue date.

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

La réponse aux observations relatives aux modalités de concertation a été apportée au point 6 de l'observation n°3 (observations de M. CATROUX)

- point n° 7 : il considère que la traversée du pont sur le Cosson ne sera plus adaptée au trafic de véhicules.

Réponse du Maitre d’Ouvrage :

Trois traversées véhicules permettent de traverser le Cosson à Huisseau pour rallier les deux rives.

La ZAC est située à quelques centaines de mètres du centre-ville. Avec un aménagement piéton le long du pont pour rallier le centre-ville sans voiture, les déplacements sans véhicules centre-ville/ZAC seront facilités. La poursuite d'aménagements doux autour du centre-ville sera de nature à faciliter les déplacements sans voiture à l'échelle de la Ville.

Par ailleurs, la Ville réfléchit à l'opportunité d'aménager une voie de liaison directe entre la rue de Morest et la rue de Biou en amont du centre-ville afin d'éviter aux véhicules de transiter via le rond-point du pont.

- point n° 8 : il regrette la non-présentation officielle du projet par la mairie et demande qu'un nouveau projet soit présenté.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le processus de concertation au moment de la création de la ZAC entre 2008 et 2011, et au moment de son intégration au PLUI ont laissé la possibilité aux riverains de participer vis-à-vis de ce projet et la présente enquête publique interrogeant l'utilité publique du projet est l'occasion donnée aux habitants d'exprimer leur avis. La municipalité rappelle qu'au cours de la concertation publique, une réunion publique de présentation du projet s'était tenue le 3 juin 2010.

- point n° 9 : il s'interroge sur les répercussions qu'aura l'augmentation de population sur l'accueil scolaire, le commerce, les services médicaux et sur le stationnement en centre-bourg.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le projet sera phasé en plusieurs tranches, l'accueil de nouveaux habitants, et, de potentiels enfants, s'effectuera progressivement, et donc sur plusieurs années scolaires. Pour rappel 67 classes ont fermé dans le Loir-et-Cher entre 2021 et 2023, et 24 postes sont annoncés retirés pour la rentrée scolaire 2024 dans le département. La tendance dans le Loir-et-Cher est donc à la fermeture de classes. C'est notamment le cas dans les communes voisines (St Claude de Diray, Mont Près Chambord) qui ont vu respectivement 2 et 1 classes maternelle et /ou élémentaire supprimées l'année dernière. La commune de Huisseau-sur-Cosson a échappé de peu à une fermeture de classes l'année dernière également. Pour être encore plus concret, la commune accueille cette année 99 élèves dans 5 classes élémentaires et 74 élèves dans trois classes maternelles, soit respectivement une moyenne de 20 et 24/25 élèves par classes. Au niveau des classes maternelles, la commune est en difficulté dans les projections futures, avec un risque de fermeture réel de classes en l'absence d'un nombre suffisant d'enfants inscrits dans les toutes prochaines années.

La commune précise qu'il nécessiterait la création, en moyenne de 15 maisons par an pour maintenir un niveau équivalent de classes. De plus, la saturation des équipements publics n'est pas à craindre, la Commune bénéficie déjà d'une salle de classe immédiatement mobilisable en cas de besoin. Le développement démographique de la commune est essentiel pour permettre le parcours résidentiel et l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. Cela permet de pérenniser le nombre de classes actuelles par des projections potentielles de nouveaux élèves à moyen terme et d'échapper à la tendance de fermetures de classes.

S'agissant des commerces, l'arrivée de nouveaux habitants et par extension de nouveaux clients potentiels semblent être parfaitement compatibles avec les attentes des commerçants.

La réponse aux observations portant sur les services médicaux est évoquée au point 5 de l'observation n°4 de Mme ROCQUES.

- point n° 10 : il considère que la rue de Morest n'est pas aménagée pour un trafic piéton, les trottoirs étant inexistantes ou surchargés de véhicules.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Des aménagements de voirie seront étudiés en parallèle de la réalisation de la ZAC avec l'objectif de faciliter les circulations piétonnes, aussi bien rue de Morest, que via la rue de la Tonnelle pour rejoindre le centre-ville de Huisseau sur Cosson. La réflexion que la commune envisage de conduire

sur les circulations dans le nouveau quartier visera à faire un état des lieux des contraintes en matière de mobilité et de définir les aménagements nécessaires pour concilier les différents modes de déplacement et d'assurer, notamment le déplacement sécurisé des modes doux. Cela peut se traduire par exemple avec la matérialisation de nouveaux passages piétons, ou encore le renforcement de la signalétique préventive, etc.

La sécurisation des circulations piétonnes va de pair avec l'adaptation des règles de la circulation routière au droit de ce nouveau quartier d'habitations, ce qui justifie la nécessité d'une vision d'ensemble pour étudier la question de la mobilité à moyen terme, et cela en partenariat avec le département du Loir-et-Cher.

Par ailleurs, le pont du Cosson qui mène au centre-ville est doublé d'une voie de circulation douce sécurisée, qui se prolonge sur trottoir, rue de Morest et rue de la Tonnelle.

S'agissant des incivilités de stationnement sur le trottoir des voiries adjacentes au projet d'aménagement, elles sont sans lien avec la présente enquête publique. Le stationnement sur trottoir est très souvent le fait des riverains. Les aménagements rendus nécessaires pour la mobilité ci-avant évoqués, pourront naturellement concerner le stationnement des riverains et le marquage d'emplacements de stationnement sur voirie.

- point n° 11 : il s'interroge sur le devenir des eaux de pluie suite au « bétonnage » d'une surface de 9 hectares et craint, qu'au final, ces eaux pluviales aillent grossir le Cosson et augmentent les risques de crues dans le bourg. Il mentionne que le projet ne fait apparaître aucune rétention d'eau, alors que l'on constate de nombreux points inondés actuellement au nord et au centre de la ZAC.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le dossier de DUP détaille les calculs du coefficient de ruissellement existants avant la ZAC et du ruissellement estimé par la ZAC. En outre, il ressort des éléments d'étude que le volume des bassins doit permettre un stockage de 1116m³ d'eau correspondant à une pluie de période de retour 30 ans. Partant de cet objectif, le dimensionnement des bassins de stockage prévus dans la ZAC aura un volume utile de 1632m³, traduisant une gestion intégrée et cohérente de la ressource en eau dans le périmètre ZAC avec des bassins de stockage très supérieurs au seuil minimal retenu dans le projet.

Le projet défend donc le principe d'une infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette du projet, sans incidence sur les eaux du Cosson.

N° 6 : Observations de madame Elodie CLUZEL et monsieur Jérôme MARTIN, demeurant 21 rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur MARTIN est venu, lors de la permanence du 4 avril, remettre un courrier d'observations. Il a transmis ce même courrier sur la boîte mail ouverte par la préfecture de Loir-et-Cher.

Madame CLUZEL et monsieur MARTIN formulent un ensemble d'observations en 8 points.

- point n° 1 : Ils considèrent que l'épisode actuel de crues exceptionnelles illustré par la montée du Cosson permet de douter de la viabilité du projet qui consistera à bétonner environ 11 hectares de terres agricoles et naturelles. La zone d'infiltration naturelle des pluies sera obstruée par les constructions augmentant ainsi les risques de ruissellement vers le Cosson et les risques de crues dans le centre-bourg. Le projet ne présentant pas de zones de rétention d'eau, cette interrogation est centrale.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La réponse sur la gestion des eaux de ruissellement issues des pluies a été apportée au point n°11 de l'observation n°5 de Jean-Luc SPENLEHAUER.

Le projet présente bien des bassins, des noues, et des espaces verts pour l'infiltration et la rétention des eaux pluviales. Ces éléments sont précisément détaillées dans le dossier d'enquête.

- point n° 2 : Ils constatent que les terrains sont à soubassement argileux provoquant un phénomène de retrait-gonflement des sols. Des techniques de construction adaptées devront être utilisées pour réduire les risques de fissures renchérissant le coût de la construction associé à l'augmentation du

coût des matériaux. Les constructions seront situées en zone ABF, ce qui induira aussi des coûts supplémentaires pour respecter le cahier des charges. Ils évoquent également l'augmentation des taux d'emprunt et posent la question : Tous ces paramètres, qui doivent être pris en compte, permettront-ils de trouver la centaine d'acheteurs nécessaire à la réalisation du projet ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le périmètre de projet se situe en aléa faible à moyen pour la question du risque lié au retrait et au gonflement des argiles. L'éventuel surcoût constructif des lots à bâtir est sans incidence sur la caractérisation ou non de l'utilité publique du projet qui est ici présenté. Cependant, il existe effectivement un panel de procédés constructifs existants auquel les constructeurs devront se fier pour réaliser les maisons individuelles dans les règles de l'art (vide sanitaire, fondations profondes, membrane d'étanchéité des fondations, déplacement des arbres à distance des maisons, etc.)

S'agissant du marché immobilier et des taux d'emprunt, les toutes dernières tendances semblent se diriger vers un assouplissement des taux d'emprunt, ce qui permettrait de débloquer des projets d'accession à la propriété. Naturellement, ces éléments sont à prendre avec prudence dans une économie de marché au regard de la conjoncture actuelle. Les prix de vente des lots prévisionnels se situent entre 75 et 81€/m² HT et semblent en adéquation avec le marché immobilier. A titre de comparaison, une demi-douzaine de lots à bâtir viabilisés sont en vente sur le site « l'Adresse Vineuil immobilier » et « Human immobilier » pour des terrains de 400 à 1100m² à Huisseau sur Cosson, aux prix fluctuants entre 90 et 113€/m² frais d'agence inclus.

- point n° 3 : Ils constatent que le projet prévoit la construction de 122 logements et s'appuie sur des objectifs urbains et paysagers. Ils considèrent, en l'état, ce projet comme problématique s'il est mené à son terme, mais considéreraient comme une trahison citoyenne toutes modifications entraînant une augmentation du nombre de logements, une réduction des espaces paysagers afin de répondre à l'impératif de viabilité économique du projet.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le dossier d'enquête présente le projet de la ZAC tel qu'il est conçu et prévu d'être réalisé.

Il n'a pas vocation à évoluer et le projet d'aménagement est financièrement à l'équilibre.

Pour rappel, le PLUI encadre la mutabilité de la ZAC avec une obligation de concevoir entre 10 et 15 logements par hectare en zone AU, et un secteur en zone N empêchant toute mutation de la zone dite « La prairie ». La ZAC n'a donc pas vocation à s'étendre spatialement que ce soit d'un point de vue réglementaire ou opérationnel.

Les espaces paysagers tels qu'ils sont mentionnés seront bien ceux réalisés dans le programme et demeurent essentiels pour assurer la cohérence urbaine et environnementale du projet, les nouveaux espaces publics étant au cœur du projet d'aménagement des Paralisières.

A titre indicatif, le projet présenté est l'aboutissement d'une réflexion démarrée par la commune de Huisseau sur Cosson en 2008. Les premières réflexions faisaient état de la réalisation d'un programme de 180 logements. Le dossier de DUP présentant le projet d'aménagement qui prévoit 122 nouveaux logements et la création de généreux espaces publics est ici le fruit des différentes études et d'une réflexion s'étalant sur plus de 15 ans par la municipalité.

- point n° 4 : Ils considèrent que le projet de la ZAC des Paralisières voté le 20 octobre 2011 est en contradiction avec l'Objectif zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la France dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021. Les conséquences sont écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi socio-économiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole etc.)

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

A titre liminaire, il est important de préciser la date de la délibération approuvant la création de la

ZAC le 20 octobre 2011, bien antérieure à la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021. Les ZAC, dont la date de création précède la Loi Climat et Résilience, ne sont pas soumises aux effets de ladite Loi, ce qui est cohérent avec le temps important nécessaire à la réalisation de ces opérations d'aménagement.

Il convient d'analyser le projet sous le prisme de ce qu'il va apporter à Huisseau-sur-Cosson. Le projet d'aménagement se situe sur des terrains de déprise agricole qui ne sont plus exploités, la consommation d'espace est donc à relativiser. Par ailleurs, le projet va contribuer à la croissance démographique de la commune, l'amélioration de son attractivité et de son rayonnement sur l'activité économique locale. Ces « retombées » sont des atouts majeurs et essentiels permettant à la Ville de continuer à se développer.

Les mesures de réduction et d'évitement sont prévues dans le projet pour que le projet affecte le moins possible la biodiversité locale. Lors de l'élaboration de l'inventaire Faune / Flore en 2022, un oiseau protégé, la cisticole des joncs a été identifiée sur le site. Le Maître d'Ouvrage en a tiré les conséquences en prévoyant une mesure compensatoire qui se traduira par l'achat de terrains hors périmètres ZAC permettant de reconstituer un habitat propice au nichage de cet oiseau.

De plus, en phase opérationnelle, le calendrier des travaux de débroussaillage, d'abattage d'arbres, de décapages et de nivellement seront réalisés à des dates qui tiennent compte de la période de reproduction de l'avifaune nicheuse, des périodes de reproduction et d'hibernation des chiroptères arboricoles et de la période de repos des reptiles présents sur le site.

Ces éléments sont présentés dans le dossier d'enquête.

S'agissant de la limitation du stockage carbone, le projet est composé d'un verger, d'un parc et d'une prairie naturelle reliés par de nombreuses liaisons piétonnes, de nature à constituer des zones de stockage et de limiter l'empreinte de la mutation du site sur son environnement. De plus, la plantation de nombreux et jeunes arbres participera à réduire les effets des étés caniculaires en permettant un apport d'ombre et de fraîcheur.

Le risque de ruissellement en dehors de la ZAC est écarté par une gestion intégrée des eaux pluviales dans la conception du projet.

- point n° 5 : Ils demandent si une étude a été conduite sur l'installation d'un réseau de chaleur alimenté par la production d'énergies renouvelables et ainsi créer du chauffage urbain pour les nouvelles constructions, conformément aux orientations et objectifs du SRADDET en région Centre-Val de Loire et en articulation avec la stratégie Nationale bas carbone et la programmation pluriannuelle de l'Énergie.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les permis de construire seront naturellement soumis à la réglementation énergétique en vigueur, en l'occurrence actuellement, à la RE2020.

Par ailleurs, le dossier de DUP a bien étudié le potentiel d'utilisation des énergies renouvelables au sein de l'opération.

Pour synthétiser, plusieurs solutions sont envisagées : le potentiel énergie solaire est estimé comme modéré avec des capacités d'ensoleillement optimal de 60 jour/an, ce qui peut couvrir, pour une installation solaire thermique, 50% des besoins en eau chaude d'une famille.

Les principes de conception bioclimatiques sont prévus dans le programme avec des lots à bâtir favorisant l'implantation de maisons traversantes orientées Nord/Sud. Pour cela, les constructeurs seront orientés vers l'aménagement de grandes baies vitrées en façade Sud et la limitation des ouvrants côté Nord.

Le potentiel géothermique a été étudié et les conclusions rendent possibles l'usage de géothermie de minime importance sur le site du projet.

Le recours à la biomasse pour le chauffage est une piste intéressante au regard du contexte forestier riche à proximité de l'opération.

La réalisation d'un réseau de chaleur à laquelle se raccorderait les maisons, constitue un investissement trop lourd financièrement pour un projet de 122 logements à terme.

En matière d'aménagement, sans remettre en question les habitudes dans les déplacements de courtes distances des habitants, le projet se veut incitatif en matière de mobilité douce. Les liaisons piétonnes au sein de la ZAC sont des invitations à la promenade et à la flânerie. La localisation du projet est à proximité immédiate du centre-ville et on peut, en termes de distance, raisonnablement y accéder à pied.

L'aire de jeux qui s'adressera à tous les âges, demeurera une invitation au sport et à l'activité. Ces éléments semblent cohérents avec la stratégie bas carbone du SRADDET qui promeut, notamment, les mobilités activités et les services pour tous, partout.

- point n° 6 : Ils constatent que la synthèse des effets du projet sur l'environnement ne mentionne que des points négatifs (33 points négatifs) concernant le cadre physique, le cadre biologique, le cadre paysager et patrimoine culturel, le cadre de vie, les réseaux et déchets, et la santé humaine. Etant directement concernés par le projet, ils considèrent leur droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé comme altéré.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Ce tableau a pour but de recenser les points de vigilance identifiés et de voir comment le maitre d'ouvrage entend y répondre. Sorti de son contexte ces données en évoquant qu'un nombre quantitatif de points négatifs sans évoquer la colonne des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, ni les enjeux derrière chaque thématique est insincère.

Par ailleurs, cette observation écarte volontairement tous les effets positifs liés au développement urbain, la diversification de l'offre en logements, le renouvellement de la population, et indirectement le développement économique de la commune.

Pour illustrer une réponse apportée à un enjeu identifié, les déchets de chantier par exemple, qui figurent en tant qu'impact négatif, seront gérés et traités par les entreprises dans le cadre de la législation en vigueur : réutilisation, dans la mesure du possible, des déblais pour les remblais des espaces publics, tri des déchets, acheminement des déchets divers produits sur le chantier vers des filières de valorisation ou d'élimination, etc.

En phase d'exploitation, la question des déchets est également anticipée. L'organisation de la collecte des déchets par les services de la Communauté de communes du Grand Chambord sera adaptée, afin de tenir compte des apports et besoins de ce nouveau quartier.

L'aménagement des voiries (largeur notamment) permettra un bouclage du service de collecte des ordures ménagères.

Sur chaque point de vigilance, ce type de réflexion a été menée pour définir la stratégie à mettre en place, dans cette optique d'éviter, de réduire et de compenser, et ce aussi bien en phase travaux, qu'a posteriori, lorsque le nouveau quartier prendra vie.

- point n° 7 : Ils proposent l'élargissement du verger au Sud de la ZAC (zone Uc) à 30 mètres contre 13,40 mètres actuellement et son extension aux zones concernant les habitations existantes rue de Morest pour amoindrir les effets négatifs directs et indirects du projet.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'élargissement de l'espace public, déjà généreux dans le projet, entrainerait inévitablement une baisse des lots à bâtir, et rendrait le projet d'aménagement incompatible avec les prescriptions du SCOT, reprises dans le PLUI sur le seuil de nombre de logements aménagés par hectare.

Le SCOT fixe une fourchette de 10 à 15 logements par hectare. Le projet d'aménagement présente ici un projet de 10,5 logements par hectare et s'avère donc très proche de la limite basse prévue. Le verger constitue déjà un espace tampon confortable entre les riverains et les lots à bâtir les plus proches. Le risque de surdimensionner le verger est de diminuer le nombre de lots cessibles pour du logement, rendant potentiellement le projet d'aménagement incompatible avec les règlements d'urbanisme supra-communaux. De plus, diminuer trop fortement la surface des lots les plus au sud qui serait affectée par l'élargissement du verger les rendrait moins exploitables (voire inexploitable) pour la création de logements individuels, renvoyant aux premières inquiétudes de Mme Cluzel et

de M. Martin exprimées dans le point 3 sur la commercialisation de ces lots à bâtir.

Enfin, l'équilibre financier du projet impose de calibrer au mieux les recettes et dépenses estimées, le fait de doubler le dimensionnement de l'espace public augmenterait les dépenses de travaux du projet d'aménagement et diminuerait d'autant les recettes liées aux ventes des surfaces cessibles, mettant tout simplement en péril l'équilibre économique (obligatoire) du projet, et par conséquent sa faisabilité économique pour pouvoir être poursuivi.

- point n° 8 : Ils remarquent que la synthèse des effets sur l'environnement mentionne 5 points positifs concernant le cadre socio-économique (renforcement de l'économie locale, accroissement de la population, développement de commerces et services, création d'emplois, consommation d'espace sur un secteur encore non urbanisé, renforcement de l'économie locale) et constatent que la ville dispose actuellement d'un médecin, d'un dentiste et d'une école, que les classes de maternelle affichent un nombre important d'élèves, qu'il y a un délai de plus de 3 mois chez le dentiste et que le médecin ne peut plus accepter de nouveaux patients. Dans ce contexte, ils demandent quels sont les projets et projections concrets sur lesquels les parties prenantes se sont appuyées pour valoriser ces atouts.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les réponses aux observations relatives aux conséquences du projet sur les équipements, services et commerces de proximité ont été apportées au point n°9 de l'observation n°5 de Monsieur Jean-Luc SPENLEHAUER.

Les atouts présentés sont ceux découlant du développement d'une commune, dont le développement démographique est un levier essentiel. La Ville est créatrice de richesse et polarise dans son centre-ville ces équipements, commerces et services.

En urbanisme, plusieurs théories sont inspirantes comme celle relative à la théorie des lieux centraux. Pour vulgariser, pour avoir des services et des commerces de proximité, une densité minimale est nécessaire dans un contexte où les pôles (les Villes) se concurrencent. Cela renvoie donc à la notion d'attractivité d'une Ville pour attirer/conservéer commerces et services de proximité. Cette théorie ne permet pas de résoudre le problème de désertification médicale, mais l'essor démographique participe à l'attractivité d'une Ville et à son positionnement vis à vis des villes voisines.

N° 7 : Observation de monsieur Bernard GALLIOT, demeurant rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur GALLIOT, ancien maire de la commune de Huisseau-sur-Cosson, suggère de réfléchir à la desserte routière en direction des Noëls et évoque la création d'une nouvelle voie qui éviterait un passage obligé par la rue de Biou.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Cette observation est pertinente et partagée par la Municipalité. L'enjeu pourrait être d'éviter aux automobilistes de rejoindre le rond-point du pont pour remonter la rue de Biou dès son commencement, mais d'accéder à la rue de Biou plus en aval (et donc plus au Nord)

Des chemins ruraux existent à ce jour entre la rue de Morest et le chemin de Biou, et la pérennisation d'un barreau de liaison entre les deux rues pourrait être étudié afin de créer un itinéraire de contournement du centre-ville.

Un travail partenarial avec le Conseil Départemental du Loir-et-Cher, gestionnaire de la rue de Morest sera engagé.

Il est utile de préciser, qu'à ce jour, le Conseil Départemental du Loir-et-Cher ne s'est pas opposé à ce projet de ZAC lorsqu'il a été consulté dans le cadre du permis d'aménager.

N° 8 : Observations de mesdames GRANGER Sandrine et GIRARD Martine, demeurant 11 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Mesdames GRANGER et GIRARD formulent un ensemble d'observations en 6 points.

- point n° 1 : elles considèrent que le projet entraîne une destruction majeure de terres cultivables autrefois considérées comme zone non constructible, car préjudiciable à la préservation d'espèces

animales telles que la cisticole des joncs et que la période de travaux, qui devrait s'échelonner sur une dizaine d'années, demeure préjudiciable pour la faune sauvage.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La ZAC figure en zone AU, défini comme étant une zone à urbaniser. Le projet est cohérent avec le zonage mis en place dans le PLUI. Le présent dossier de DUP n'a pas vocation à modifier le zonage approuvé lors de l'élaboration du PLUI.

L'aménagement de l'espace dit "La Prairie" est adapté pour le mode d'habitat de la cisticole des joncs. C'est la principale mesure de compensation prévue pour cette espèce protégée. En effet, l'habitat de la cisticole des joncs se caractérise par des prairies ouvertes de longues herbes, les friches abandonnées et les lisières des terres agricoles. Ce substrat sera donc reproduit avec un ensemencement d'un mélange de graines locales favorable au nichage de cet oiseau.

Cette « Prairie » est cohérente avec le Zonage N prévu dans PLUI de la Communauté de Communes du Grand Chambord, ce qui la rend par nature inconstructible. Une autre mesure de compensation concernant le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse et le Verdier d'Europe, est prévue avec l'aménagement de nouveaux milieux semi-ouverts de type haies arbustives.

Concernant la faune sauvage, 5 mesures de réduction sont mises en place pour les préserver au maximum. Elles sont détaillées dans le dossier d'enquête publique mais les actions peuvent être listées de la façon suivante :

- Conservation d'une partie des friches herbacées ;
- Adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes sensibles des espèces animales ;
- Campagne de détection de la présence de chiroptères avant l'abattage des arbres, et mesures spécifiques liées à leur présence le cas échéant ;
- Dispositifs de surveillance et limitation des nuisances en phase chantier ;
- Suppression des espèces exotiques envahissantes.

Pour le suivi de ces actions, un expert écologue et un coordonnateur environnement veilleront à l'application des mesures spécifiques pour la faune sauvage.

- point n° 2 : elles sont préoccupées par la circulation routière sur la route de Morest, qui les oblige à une grande vigilance pour entrer et sortir de chez elles. Malgré la présence de deux ralentisseurs, la vitesse des véhicules y est excessive. Par ailleurs, cette route a vocation à recevoir des bus de tourisme et des poids lourds, ce qui n'améliore pas la situation. Elles suggèrent d'aménager des « chicanes ».

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'aménagement de chicanes sur l'espace public pour diminuer la vitesse de circulation sur la route départementale est une idée intéressante qui pourrait être étudiée dans une réflexion globale intégrant la sécurisation des déplacements rue de Morest. Cependant s'agissant d'une voirie départementale, cette étude doit être conduite en partenariat avec le CD41.

L'élargissement de la zone 30 en amont de la ZAC est également souhaité par la Commune.

Cependant, le projet de ZAC n'a pas vocation à résoudre les éventuelles incivilités en matière de circulation automobile. Dans des contrôles de circulation routière récemment effectués, la majeure partie du non-respect des règles de circulation étaient le fait de riverains. Des éléments de pédagogie informant de la nécessité de rouler de manière apaisée seront prévus en phase chantier (signalisations, panneaux d'informations).

En tout état de cause, un enjeu de sécurisation des déplacements a bien été identifié et les aménagements proposés seront de nature à assurer la sécurité de tous dans des conditions normales de circulation et d'une réglementation de voirie adaptée à la nature pavillonnaire de la zone.

A titre indicatif, les bus de tourisme et de poids lourds ne sont pas censés transiter par le giratoire du pont de Huisseau-sur-Cosson, mais par la Route de Chambord (RD33) ou par la levée de la Loire

(RD951) pour accéder au château de Chambord ou pour retourner à Blois.

- point n° 3 : elles redoutent les nuisances sonores, qui résulteraient de l'augmentation de la circulation automobile engendrée par la création du lotissement, soit un total de 240 voitures, à raison de 2 véhicules par logement. Elles craignent aussi les nuisances sonores causées par les travaux, qui devraient s'étaler sur dix ans.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les nuisances sonores causées par la ZAC ne doivent pas être surévaluées tant pendant la phase de travaux qu'après la livraison des logements et son usage d'habitation intégrée à la Ville. Il ne s'agira pas d'une période ininterrompue de travaux pendant 10 ans. Le phasage des travaux permettra aussi de les répartir géographiquement. En effet les travaux situés sur la tranche Est de l'opération, desservis par la rue des Tonnelles seront « sans conséquence » pour les riverains de la rue Morest, et inversement.

De plus, les mesures de limitation des nuisances en phase de chantier expliquée dans le dossier d'enquête feront l'objet d'une attention spécifique, notamment dans le cadre des mesures de préservation de la faune sur le site et bénéficieront donc à chacun.

- point n° 4 : elles considèrent que les travaux occasionneront de la pollution générée par les engins durant les travaux d'aménagement.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le dossier de DUP ne met pas en exergue une pollution accrue par la réalisation de 122 lots à bâtir, qui sera limitée au regard du caractère relativement ouvert de l'emprise du chantier.

La circulation au sein de la ZAC sera essentiellement une circulation apaisée et résidentielle, les nuisances seront limitées.

Par ailleurs, le projet de circulation douce, avec la plantation de nombreux arbres inexistants à ce jour permettra d'apporter un espace de respiration au sein du nouveau quartier, et bénéficiant à tous les habitants.

- point n° 5 : elles s'interrogent sur le lieu, où seront créées les voies douces prévues pour se prémunir contre l'accentuation de la circulation et font remarquer que les trottoirs existants sont utilisés pour le stationnement ponctuel des véhicules, le temps d'ouvrir le portail. Elles considèrent que ces voies douces sont une solution pour les habitants prévoyant de se rendre dans le bourg, mais que majoritairement les habitants utiliseront leur véhicule pour se rendre à leur travail à l'extérieur ou à faire leurs courses.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La difficulté des riverains à stationner rue de Morest est un épiphénomène étranger et préexistant à la ZAC.

La ZAC n'est pas responsable de la contrainte qu'ont quelques riverains à se garer pour pouvoir ouvrir leur portail.

Des solutions existent avec un aménagement de type parking du midi permettant un espace d'attente sécurité hors chaussée roulante comme les habitants du 15 et du 17 rue de Morest ou par le remplacement d'un portail à ouverture manuelle par un portail automatique.

En outre, les nouvelles circulations douces internes à la ZAC sont celle dénommées le "Parc"; "le Verger", ou la Prairie, toutes les trois reliées par une circulation Nord/Sud. Ces nouveaux espaces publics, hautement qualitatifs, invitent à la circulation douce.

De plus, les observations sur l'utilisation presque systématique d'une voiture individuelle pour circuler à cet endroit est une extrapolation pas si évidente, spécifiquement pour les trajets de courte distance. La ZAC se situe à moins de 700m du cœur de Ville (mairie, commerces de centre-ville). Cette distance paraît tout à fait faisable à pied ou en vélo.

Cette crainte d'une circulation routière accrue s'assoit sur la spéculation que ces nouveaux

logements seront uniformément habités de familles et d'actifs, utilisant quotidiennement et plusieurs fois par jour une voiture individuelle pour aller travailler. Ce schéma de fonctionnement tend à s'assouplir avec le temps et avec l'essor de nouvelles façons d'habiter ou de travailler.

Par ailleurs, la ZAC n'est pas réservée à une classe, ni à une catégorie socio-professionnelle. Ce raisonnement est naturellement biaisé en écartant les familles monoparentales, les retraités, les familles sans enfants du calcul, ni les actifs ayant recours au télétravail, les personnes ayant recours au covoiturage, ou le personnel travaillant en horaires décalés. Nous précisons que 12 des logements prévus sont des logements sociaux ou senior. Et en aucun cas, il est possible de généraliser un usage ou un mode d'habiter à un instant T. Cela explique la difficulté à généraliser et estimer les besoins en circulation, néanmoins le dimensionnement de la ZAC qui comprend 3 entrées/ sorties véhicules paraît de nature à bien répartir les flux potentiels.

- point n° 6 : elles s'interrogent sur le devenir des services médicaux de la commune et soulignent les difficultés déjà rencontrées dans l'accès aux soins.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La réponse concernant les difficultés d'accès aux services médicaux a été apportée au point n°5 de l'observation n°4 de Madame Patricia ROCQUE.

N° 9 : Courriel du 19 avril 2024 de monsieur Thomas BRAUN, représentant l'entreprise EUROVIA :

Monsieur BRAUN fait valoir que la société EUROVIA, spécialisée dans les travaux de voiries et réseaux divers, emploie une centaine de personnes dans le Loir-et-Cher et qu'une part importante de son activité est liée au développement de l'aménagement du territoire. A ce titre, il apporte son soutien plein et entier au projet.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Cette observation apporte un complément de réponse au point n°8 de l'observation n°6 de Madame Elodie CLUZEL et Monsieur Jérôme MARTIN sur les atouts d'un tel projet. Indirectement, ce projet d'aménagement fournira à plusieurs entreprises des missions pendant plusieurs années, et pas seulement dans le BTP. A ce titre, le projet de ZAC est, localement, et pour un certain nombre d'entreprises un signal positif dans un marché immobilier en grande difficulté et dont les conséquences se répercutent indirectement sur d'autres secteurs d'activités.

N° 10 : Courriel du 24 avril 2024 de madame Elise HAUTIER demeurant rue du Clos Poulain à Huisseau-sur-Cosson :

Madame HAUTIER demande s'il est prévu d'aménager la rue de la Tonnelle et la rue de Morest (dos d'âne, trottoirs), car elle constate que beaucoup de personnes se plaignent de l'état de la route et de la vitesse excessive. L'augmentation du passage de véhicules ne va pas améliorer la route et la sécurité des habitants, si rien n'est fait.

Elle souligne l'absence de trottoirs rue de la Tonnelle et rue de Morest.

Par ailleurs, elle demande quels sont les projets et projections concrets sur lesquels les parties prenantes se sont appuyées pour valoriser les services existants (médecin, dentiste et école), sachant qu'il y a un délai de trois mois chez le dentiste, que le médecin ne peut plus accepter de nouveaux patients et que les classes maternelles affichent un nombre important d'élèves.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Plusieurs éléments de réponse ont été formulés aux observations relatives à la circulation rue de Morest. Effectivement, la commune est sensible à la question de la sécurité des déplacements et envisage de solliciter le département pour évoquer cette thématique pour la rue de Morest dont il est gestionnaire. A ce jour, il est prématuré d'évoquer la mise en place de ralentisseurs ou de chicanes supplémentaires mais l'enjeu est bien de sécuriser les déplacements de chacun. La commune est d'ores et déjà favorable à étendre la zone 30 en l'avancant dès l'entrée de Ville rue Morest. L'état de la route, non située dans la ZAC, dépend des travaux d'entretien réalisés par le

département. Dans les discussions prévues, le département sera interrogé sur l'opportunité de travaux d'entretien et d'aménagement de la voie.

En revanche, il existe bien des trottoirs ou des bas-côtés pédestres rue de Morest et rue de la Tonnelle. Certaines portions sont sans bordure ou sans revêtement, et nécessiteront effectivement d'être aménagés de manière à être plus confortables pour les piétons. Sur la portion finale de la rue de la Tonnelle, la circulation piétonne n'est possible que du côté des numéros pairs et cette portion de trottoir est praticable.

La réponse aux observations concernant l'accès aux services médicaux a été apportée au point n°5 de l'observation n°4 de Madame Patricia ROCQUE.

Les observations sur le nombre important d'élèves ne sont pas avérées. La réponse a été apportée au point n°9 de l'observation n°5 de Monsieur Jean-Luc SPENLEHAUER.

N° 11 : Observations de madame Maryse PANNIER LEBEAU demeurant 30, rue de Biou à Huisseau-sur-Cosson :

Madame PANNIER LEBEAU réitère des observations déjà formulées lors de l'enquête publique sur le PLUI concernant la desserte pour rejoindre les grands axes routiers.

Elle constate que la réflexion sur les accès se cantonne à la rue de la tonnelle et à la rue de Morest. La création de la ZAC implique de faire transiter la circulation automobile en direction de Blois par le carrefour du pont sur le Cosson et la rue de Biou, puis la route des Noëls. Or, la faible largeur de la rue de Biou y rend la circulation difficile, d'autant que cet axe est une partie de la piste cyclable du pays des châteaux. Elle considère qu'une augmentation du trafic dans cette rue aura des conséquences dangereuses. Elle fait remarquer que, si la route des Noëls a été élargie sur le territoire de Huisseau-sur-Cosson, il n'en n'est pas de même sur le territoire de Vineuil. Or, cet axe est de plus en plus utilisé par les touristes se rendant à Chambord. Augmenter le trafic sur cette voie la rendrait plus accidentogène qu'elle ne l'est déjà.

Pour ces raisons, elle estime que le projet de création de la ZAC constitue une erreur manifeste d'appréciation.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Pour les automobilistes en provenance de Blois, la ZAC sera accessible par trois itinéraires, dont la route de Biou, en plus d'un accès par les Noëls et la rue de Morest, ou plus au Sud, par la route de Chambord.

La commune souhaite étudier l'opportunité de réaliser une voie de liaison entre la rue de Biou et la rue de Morest afin de décharger l'intersection au droit du rond-point du pont du Cosson et d'éviter le trafic superflu sur ce secteur.

Ce barreau de liaison pourrait être la pérennisation d'un chemin rural et se situe en dehors du périmètre de la ZAC.

Des réflexions restent à conduire sur cette opportunité.

N° 12 : Observations de monsieur Gilles Radé, demeurant 17, rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur Radé formule un ensemble d'observations en 8 points.

- point n°1 : La zone NJ prévue dans le projet de PLUI en 2019 se trouve à présent dans une zone de construction.

- point n° 2 : il constate que l'accès à la ZAC face au n° 13 de la rue de Morest est inadapté car situé dans une courbe, ce qui augmente le risque d'accidents de la route.

- point n° 3 : il rappelle qu'une grande partie de la zone (parcelles ZR 73, 74 et 75 et plus au nord) est inondable et que les terrains ont été inondés cet hiver.

- point n° 4 : il dénonce l'absence d'espaces verts entre la ZAC et les riverains situés rue de Morest, ce qui risque de nuire à leur tranquillité et à leur qualité de vie.

- point n° 5 : il constate la mise en place de prairies naturelles en bordure des terres agricoles, au lieu de les mettre au bord des habitations existantes de la rue de Morest. Il soupçonne que cette zone de prairie serve à une future extension de la ZAC.

- point n° 6 : Il dénonce les nuisances générées par l'augmentation de la circulation automobile et

demande comment sera gérée cette évolution de circulation au niveau du pont sur le Cosson. Il constate l'absence de trottoirs adaptés sur la rue de Morest, soulève la question de la saturation des commerces et s'interroge sur la capacité de la station d'épuration à absorber l'augmentation de population.

- points n° 7 et 8 : il considère que le projet aurait dû être présenté aux riverains avant l'obtention du permis d'aménager. Il demande que le projet soit revu en tenant compte des observations formulées et présenté aux riverains avant validation.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'entièreté de ces observations a été reproduite sur le même modèle que celles formulées par Monsieur CATROUX, sans différence notable. Les réponses sont donc sensiblement les mêmes que celles fournies précédemment et figurent en réponse à l'observation n°3.

Par ailleurs, Monsieur RADE, à l'époque, était adjoint au Maire et avait voté favorablement à la création de la ZAC.

N° 13 : Observation de monsieur et madame GRISEAU, demeurant rue de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson :

Monsieur et madame GRISEAU font part de remarques concernant les accès à la ZAC et à la nécessité de sécuriser la circulation rue de la Tonnelle. Ils suggèrent d'élargir cette voie pour faciliter le cheminement des piétons.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

L'élargissement de la voie n'est pas prévu car cela entraînerait l'acquisition de terrains la bordant sur sa partie la plus étroite qui correspond à la portion la plus proche du centre-ville. Le PLUI n'a pas fixé d'emplacements réservés pour un tel projet.

En revanche, sur un important linéaire qui jouxte l'accès à la ZAC, des travaux d'aménagement pour stabiliser le sol (réalisation de revêtements) permettrait d'assurer plus de confort dans les circulations piétonnes. La circulation sera privilégiée sur le trottoir du côté des numéros pairs qui comporte la largeur suffisante sur tout son linéaire. Cela implique de prévoir des marquages supplémentaires, l'aménagement de traversées piétonnes, signalées et sécurisées, etc.

Cependant, il est utile de préciser que ces aménagements visant à apporter plus de confort aux piétons donneront aussi un caractère plus « urbain » à ces cheminements. Concilier la préservation des espaces naturels existants sur l'espace public et la nécessité de sécuriser les déplacements doit faire l'objet d'une étude attentive pour définir quel paysage urbain est attendu sur ces axes qui bordent la ZAC.

La rue de la Tonnelle relevant de la compétence départementale, la ville engagera des discussions avec le département pour anticiper son réaménagement.

N° 14 : Observations de monsieur Sébastien VALEMBOIS demeurant 16 rue de Morest à Huisseau-sur-Cosson déposées sur le registre d'enquête le 26 mars 2024 et par courriel le même jour :

Monsieur VALEMBOIS formule un ensemble d'observations en 10 points.

- point n° 1 : il s'étonne de la création d'un lotissement d'une telle envergure, alors qu'en 2015, lors de l'achat de sa maison, l'ancien propriétaire et d'autres habitants avaient déclaré que les terrains étaient non constructibles car situés en zone inondable.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les terrains ne sont pas situés dans une zone soumise à un risque inondation ;

Par ailleurs, le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du 20 octobre 2011, bien avant que M. VALEMBOIS achète son bien immobilier.

- point n° 2 : il demande la création d'une séparation entre les habitations existantes rue de Morest et la ZAC.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La réponse sur la création d'un espace tampon supplémentaire entre les riverains rue de Morest et la ZAC a été apportée au point n°2 de l'observation n°4 de Mme Patricia ROCQUE.

- point n° 3 : il constate que les plus petits terrains à bâtir seront le long de sa propriété, d'où une quantité supérieure d'habitants et demande une révision plus équilibrée de la répartition des parcelles.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La parcelle de Monsieur VALEMBOIS, est bordé par la rue de Morest et deux chemins ruraux en limite latérale et de fond de terrain.

Il y a déjà des vis-à-vis potentiels avec des promeneurs. La propriété de M. VALEMBOIS, s'il est bien propriétaire également de la bande de terrain cadastrée BC358, sera mitoyenne des lots 55, 56 et 57, ayant respectivement une surface de 591, 629, et 690m², soit des parcelles de taille moyenne dans le projet. La réunion de ces parcelles donnerait un terrain de très grande taille, beaucoup plus difficile à commercialiser.

A ce jour, le maitre d'ouvrage n'est pas favorable à la fusion de deux lots en limite de propriété.

- point n° 4 : Faisant référence aux inondations du Cosson en 2016, il demande quelle sera l'incidence du lotissement sur l'écoulement des eaux vers le bourg de Huisseau.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le projet comporte une gestion intégrée des eaux de pluie, favorisant l'infiltration des eaux in situ, ou leur rétention dans des bassins en cas de forte pluie.

- point n° 5 : il demande le retrait pur et simple de l'accès à la ZAC prévu à proximité de chez lui, compte tenu des caractéristiques de la rue de Morest et du comportement des automobilistes.

- point n° 6 : il déplore le manque d'entretien de la rue de Morest, comparativement à la route de Chambord, et souligne la difficulté de s'y déplacer à pied.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Ces observations sont similaires à celle de Mme HAUTIER (observation n°10) et les éléments de réponse sont les mêmes que précédemment rapportés.

Les accès sont dimensionnés de manière à répartir de façon équilibrée les flux de circulation générés par la ZAC. La suppression d'un accès aurait pour conséquence d'augmenter les entrées et sorties en 2 points, ce qui ne paraît pas judicieux en l'état. La présence de 3 points d'accès permet de diluer les entrées et sortie et paraît donc correctement proportionnée. Cette suppression d'accès n'est donc ni prévue, ni souhaitée par le Maitre d'Ouvrage.

- point n° 7 : concernant la protection des espaces agricoles et de l'environnement, il demande si les associations ou organismes concernés ont été consultés et demande qu'une étude soit réalisée sur l'atteinte à la biodiversité actuelle et sur la pollution rajoutée effective.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Le dossier d'enquête comporte les éléments d'étude du cabinet Théma environnement, missionné pour cette mission et semble particulièrement riche en détails. Des points de vigilances ont été identifiés et le dossier précise les mesures d'évitement, de réductions et de compensations prévues pour chacun d'entre eux.

L'enquête publique est ouverte à tous, et s'adresse donc aussi bien aux riverains, qu'aux associations environnementales qui sont libres de participer.

- point n° 8 : il considère que la circulation dans le bourg de Huisseau-sur-Cosson n'est pas adapté à une telle augmentation de population avec l'unique pont sur le Cosson et que la création de la ZAC va rendre le bourg encore moins praticable et donc plus dangereux.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La réponse sur la crainte d'une circulation accrue en centre-ville a été apportée à l'observation n°11 de Mme PANNIER LEBEAU.

Il est utile de rappeler que la ZAC se situe néanmoins à proximité immédiate du centre-ville et que son accès à pied sera possible pour un certain nombre de déplacements.

- point n° 9 : Au cas où le projet verrait le jour, il demande si la construction de murs suffisamment hauts est envisageable le long des propriétés pour préserver la tranquillité des riverains actuellement présents.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La modification d'un mur de clôture relève de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et peut-être soumise à déclaration préalable. Généralement les PLU/PLUI encadre les clôtures et sont prescripteurs en termes de dimensions et d'harmonie.

Un rendez-vous auprès du service des autorisations d'urbanisme de la Communauté de Communes du Grand Chambord sera utile au préalable de toute démarche afin de connaître la réglementation qui régit les murs de clôtures si Monsieur VALEMBOS projette des travaux en ce sens.

- point n° 10 : il regrette qu'aucune réunion collégiale n'ait été faite avec l'ensemble des habitants directement concernés par la construction de la ZAC.

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

La réponse à cette observation a été rapportée aux points 8 à 11 de l'observation n°3 de M. CATROUX.

Question émanant du commissaire-enquêteur :

Lors de la commercialisation de la ZAC, quel sera le prix de vente d'un mètre carré de terrain à bâtir ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage :

Les prix de vente des lots prévisionnels se situent entre 75 et 81€/m² HT comme cela a été évoqué en réponse au point n°2 de l'observation n°6 de Madame CLUZEL et Monsieur MARTIN

Fait à Cour-Cheverny,
le 30 avril 2024,
le commissaire-enquêteur,

Jean-Jacques ROUSSEAU