

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**

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

**Jean-Jacques ROUSSEAU – commissaire-enquêteur**

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

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### Rappel de l'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.

### Rappel des éléments essentiels de l'enquête publique :

J'ai été désigné pour conduire cette enquête publique par décision du président du Tribunal Administratif d'Orléans du 20 février 2024.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du préfet de LOIR-ET-CHER du 29 février 2024.

L'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation en vigueur (affichage d'un avis d'enquête en mairie de Huisseau-sur-Cosson et sur les lieux du projet, insertion de cet avis dans la presse locale, affichage de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête).

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

J'ai tenu trois permanences aux jours et heures suivants :

- le mardi 26 mars 2024 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 4 avril 2024 de 16h00 à 19h00,
- le vendredi 26 avril 2024 de 9h00 à 12h00.

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](mailto: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.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat serein et constructif. J'ai clos le registre d'enquête le vendredi 26 avril 2024 à 12h00, à l'issue de ma dernière permanence en mairie de Huisseau-sur-Cosson.

Le 30 avril 2024, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations du public remis le 2 mai 2024 au maître d'ouvrage, qui disposait d'un délai de 15 jours pour y répondre.

Par courrier du 16 mai 2024, 3 Vals Aménagement a apporté une réponse argumentée aux différentes observations émises durant l'enquête publique.

### Principales 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.

Il convient de rappeler qu'un précédent projet de lotissement avait été engagé par une société privée au même endroit, il y a une dizaine d'années, mais n'avait pas abouti.

Une concession d'aménagement a été signée, en juin 2019, par la commune de Huisseau-sur-Cosson avec la société 3 Vals Aménagement afin de mener à bien la réalisation du projet.



Cette ZAC est uniquement 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.

Le phasage prévisionnel d'aménagement de la zone prévoit six tranches de travaux, qui devraient se dérouler sur une dizaine d'années.

Une estimation du service des domaines réalisée le 3 octobre 2023 établit la surface totale à acquérir à 12 ha 43 a 09 ca.

Les principaux réseaux indispensables à l'aménagement de la ZAC sont présents à proximité de la zone et d'une capacité suffisante, en particulier le réseau d'alimentation en eau potable, le réseau d'électrification et le réseau de traitement des eaux usées.

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. 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 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 zone à aménager.

## Aspects économiques de l'opération :

L'objectif de la commune de Huisseau-sur-Cosson est de permettre à de nouveaux habitants de s'installer, la demande de terrains à bâtir étant importante dans cette commune, qui bénéficie de la proximité de Blois et de l'attractivité du château de Chambord.

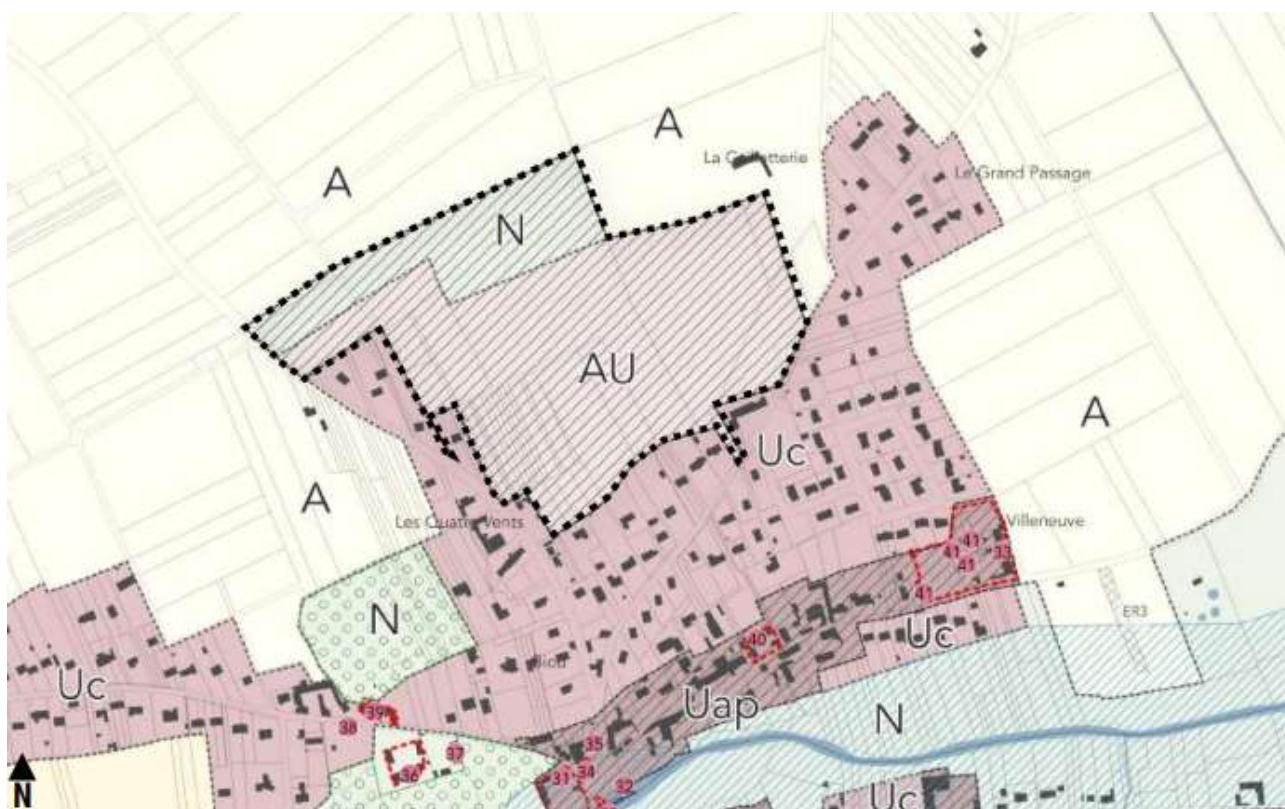
Le prix des terrains à bâtir ont fortement augmenté ces vingt dernières années. L'intervention de la collectivité apparaît nécessaire pour mettre sur le marché des terrains à des prix accessibles au plus grand nombre.

Le coût global du projet est estimé globalement à 5 630 762 euros HT.

Pour équilibrer financièrement l'opération, la commune de Huisseau-sur-Cosson apportera une contribution estimée à 682 000 euros, somme nécessaire à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à la préservation de la faune sauvage.

Selon les indications fournies par 3 Vals Aménagement, pour équilibrer l'opération, les terrains à bâtir devraient être vendus entre 75 et 81€/m<sup>2</sup> HT, ce qui correspond au prix du marché dans les communes situées dans la périphérie de Blois.

## Respect des règles d'urbanisme :



En matière d'urbanisme, la commune de Huisseau-sur-Cosson est régie par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Blaisois et par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Grand Chambord.

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

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.

Je constate que la ZAC des Paralisières est compatible avec les deux documents d'urbanisme en vigueur, qui régissent le droit des sols sur le territoire de la commune de Huisseau-sur-Cosson.

### **Impact environnemental du projet :**

Les incidences du projet sur l'environnement font l'objet d'une étude d'impact, qui constitue l'élément essentiel du dossier d'enquête. A la lecture de cette étude d'impact, deux thématiques apparaissent prépondérantes, à savoir la préservation de la faune et de la flore et le traitement des eaux pluviales.

#### 1) 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.

L'intérêt faunistique du site 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).

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 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.

#### 2) 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'infiltrent 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. Le réseau d'eaux pluviales 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 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.

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 survenir. 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 »*.

Compte tenu des diverses mesures compensatoires prévues pour remédier ou pour atténuer les effets négatifs de l'aménagement, j'estime que l'impact du projet sur l'environnement est acceptable. Toutefois une vigilance apparaît nécessaire concernant le traitement des eaux pluviales, en cas d'événements climatiques exceptionnels.

### **Avis des services de l'État :**

Préalablement au lancement de l'enquête publique, trois services se sont exprimés.

1) Sollicitée le 20 février 2023, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire n'a pas émis d'observations sur le dossier.

2) La préfecture de Loir-et-Cher a 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). En réponse, 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.

3) La délégation départementale de l'agence régionale de santé (ARS) a fait observer que les potentiels résidus et poussières générés par l'activité agricole et la déchetterie au nord de la zone n'ont pas été étudiés et qu'une attention particulière doit être portée aux nuisances sonores potentielles liées à l'activité agricole. Elle a formulé 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. En outre, concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, elle a fait remarquer que le projet ne prévoit que deux places de stationnement publiques pour les PMR. En réponse, le maître d'ouvrage a répondu que, pour le risque de nuisances liées à l'activité agricole et à la déchetterie, il a considéré qu'il n'y a pas à attendre d'effet significatif des nuisances générées par l'activité agricole et la déchetterie et a précisé 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 a répondu que les essences seront choisies avec attention. Pour la circulation des piétons et des cyclistes, il a estimé 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 a estimé judicieux d'ajouter une place

PMR au sein de la phase 3 comportant les logements sociaux.

### **Bilan de l'enquête publique :**

La présente enquête a suscité un réel intérêt de la part de la population, en particulier des habitants riverains de la zone d'aménagement concerté.

14 personnes se sont déplacées en mairie pour me rencontrer lors des trois permanences.

J'ai enregistré 14 observations sur le registre d'enquête.

J'ai reçu 4 courriels sur la boîte de messagerie électronique dédiée à cette enquête publique.

Par ailleurs, aucun courrier postal ne m'a été adressé en mairie de Huisseau-sur-Cosson.

### **Appréciation sur le contenu du dossier d'enquête publique:**

Le dossier comporte les pièces suivantes :

1) un document unique comprenant :

- 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.
- l'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.

2) 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.

Pour ma part, je considère que 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 est clair et compréhensible par un public non averti, même si certaines parties sont très techniques.

### **Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique :**

L'organisation de l'enquête, notamment sa durée, les dates d'ouverture et de clôture, les lieux, dates et heures des permanences ont été fixés en concertation avec le commissaire-enquêteur.

L'affichage de l'avis d'enquête et sa publication dans la presse ont été réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Avant l'ouverture de l'enquête, la préfecture de Loir-et-Cher a mis en ligne sur son site internet une information très complète permettant d'accéder à l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique, à l'avis d'enquête, ainsi qu'au dossier d'enquête. Par la suite, la préfecture a mis en ligne

l'ensemble des documents produits dans le cadre de l'enquête publique.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et dans une ambiance sereine. J'ai pu avoir accès à toutes les informations nécessaires à la conduite de l'enquête.

Incident 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 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.

Malgré cet incident regrettable, j'estime que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect de la réglementation en vigueur. Le public a été correctement informé de la tenue de l'enquête et la commune de Huisseau-sur-Cosson a veillé à relayer l'information auprès de la population avec les moyens de communication à sa disposition.

### **Appréciation sur les observations émises par le public :**

Les observations formulées lors de l'enquête émanent essentiellement d'habitants de la commune de Huisseau-sur-Cosson riverains de la ZAC, qui mettent en avant un manque de concertation et remettent en cause le bien fondé du projet tel qu'il est présenté, avec le sentiment partagé que la ZAC va porter atteinte à leur tranquillité et à leur qualité de vie.

Les observations sont analysées dans la dernière partie du rapport d'enquête et peuvent être résumées ainsi :

#### 1) Incidences du projet sur la circulation routière :

Les riverains de la rue de Morest mettent en avant la dangerosité de cette voie départementale et craignent que les deux carrefours prévus pour desservir le nouveau quartier aggravent la situation. Ils demandent que les carrefours soient aménagés pour sécuriser les entrées et les sorties de la ZAC. Certains demandent même la suppression pure et simple du carrefour situé face aux n° 13 et 15 de la rue de Morest. Par ailleurs, l'accroissement de la circulation automobile fait craindre une augmentation des nuisances sonores.

#### 2) Risque de retrait-gonflement de l'argile :

Il est fait état de la nature argileuse des sols de la ZAC et du surcoût que pourraient engendrer les contraintes techniques qui en découleront lors de la construction des habitations.

#### 3) Traitement des eaux pluviales :

En contradiction avec les informations contenues dans le dossier d'enquête, certains intervenants dénoncent l'absence de bassin pour retenir les eaux de pluies et craignent une aggravation des inondations du Cosson.

#### 4) Absence de zone-tampon entre les habitations de la rue de Morest et le nouveau lotissement :

Certains riverains de la rue de Morest font remarquer qu'il n'est pas prévu de haie entre les habitations existantes et la ZAC, ce qui risque de nuire au cadre de vie. A contrario, ils jugent sans intérêt le maintien d'une prairie naturelle au nord de la ZAC et demandent le report de cette zone naturelle en bordure des habitations de la rue de Morest. La suppression de la zone Nj prévue dans le projet de PLUi à cet endroit interroge les riverains.

#### 5) Conséquences du projet sur les commerces et services du centre-bourg :

Plusieurs intervenants s'inquiètent des conséquences d'une augmentation de la population sur les commerces et services situés en centre-bourg, en particulier sur les services de santé, déjà saturés et sur l'accueil scolaire.



6) Destruction de terres agricoles :

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.

7) Création de voies douces :

La création de voies douces destinées à faciliter les déplacements à pied et à vélo entre la ZAC et le centre-bourg est bien perçue, mais suscite des interrogations sur la mise en œuvre (absence de trottoirs, rues étroites) et la réelle efficacité de ces équipements.

8) Nuisances sonores :

L'accroissement de la circulation automobile et l'étalement des travaux d'aménagement de la ZAC font craindre une augmentation des nuisances sonores pour les riverains de la route de Morest.

9) Difficulté de circulation sur le pont sur le Cosson :

En raison de l'augmentation de la circulation automobile induite par le projet, la traversée du pont sur le Cosson ne sera plus adaptée au trafic de véhicules.

10) Installation d'un réseau de chaleur :

Un intervenant fait état des orientations du SRADDET Centre-Val de Loire, qui prévoit la réalisation d'une étude sur l'installation d'un réseau de chaleur alimenté par la production d'énergies renouvelables pour chauffer les nouvelles constructions.

11) Absence de concertation sur le projet :

La critique du manque de concertation et d'information des riverains de la ZAC lors de la délivrance du permis d'aménager revient dans tous les propos. Il est demandé de réétudier le dossier en concertation avec les riverains de la rue de Morest et de la rue de la Tonnelle.

Le maître d'ouvrage a apporté, point par point, une réponse argumentée à chacune des observations formulées par le public.

Pour ma part, j'observe que la ZAC des Paralisières est un projet ancien, puisque cet aménagement était déjà prévu en 2010. La présente ZAC a, quant à elle, fait l'objet d'un permis d'aménager accordé par le maire de Huisseau-sur-Cosson le 25 octobre 2022. Cette autorisation d'urbanisme comporte plusieurs prescriptions dont celle résultant des remarques formulées par la direction des routes du conseil départemental de Loir-et-Cher, qui avait fait valoir dans un avis du 18 octobre 2022 que *« le trafic avec les routes départementales pourra être une source d'insécurité, en fonction du développement des 122 logements. Des modifications d'accès pourront être demandées dès lors que le nombre de mouvements traversant les routes départementales excédera 100 véhicules par jour ou que des incidents seront recensés »*.

Par ailleurs, il est important de rappeler que 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.

**Fondements des conclusions du commissaire-enquêteur :**

Pour fonder mes conclusions, je m'appuie sur les éléments suivants :

- les dispositions du code de l'environnement relatives à la conduite des enquêtes publiques ;
- les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatives à la déclaration d'utilité publique ;

- le permis d'aménager la zone d'aménagement concerté des Paralisières accordé le 25 octobre 2022 par le maire de Huisseau-sur-Cosson ;
- les dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Grand Chambord approuvé en 2020 ;
- 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 ;
- les dispositions de l'arrêté du Préfet de Loir-et-Cher du 29 février 2024 portant ouverture de l'enquête publique ;
- la délibération du conseil municipal de Huisseau-sur-Cosson du 9 novembre 2023 ;
- le dossier soumis à enquête publique ;
- le courrier d'observations de la Préfecture de Loir-et-Cher du 29 juin 2023 ;
- l'avis émis par le service des domaines ;
- l'avis émis par la délégation départementale de l'agence régionale de santé (ARS) ;
- l'absence d'avis de la MRAE ;
- les observations orales et écrites formulées par le public ;
- le procès-verbal de synthèse des observations du public établi à l'issue de l'enquête publique ;
- le mémoire argumenté produit le 16 mai 2024 par le maître d'ouvrage en réponse à mon procès-verbal de synthèse ;

### **Constatations du commissaire-enquêteur :**

A l'issue de l'enquête publique, j'effectue les constatations suivantes :

- L'enquête publique s'est tenue conformément à la réglementation en vigueur du 26 mars 2024 au 26 avril 2024 inclus et s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et dans une ambiance sereine ;
- Le dossier mis à la disposition du public est complet, conforme à la réglementation et compréhensible par le public ;
- Les avis relatifs à la publicité de l'enquête insérés dans la presse locale, dans deux journaux, respectaient strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions. Ces informations ont été relayées sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher ;
- Les administrés ont eu la possibilité de s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique et quatorze observations ont été formulées à cette occasion ;
- Le projet respecte les dispositions du code de l'environnement ;
- Le projet respecte les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le public a eu l'opportunité de me rencontrer lors de mes trois permanences en mairie ;
- Durant l'enquête et postérieurement, il n'a pas été constaté d'anomalie, carence ou défaillance quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès au dossier ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur.

### **Bilan avantages/inconvénients :**

#### **Avantages :**

- Réponse aux besoins croissants en logements :

Le projet répond aux besoins croissants en logements que connaît la commune de Huisseau-sur-Cosson, qui est dans l'aire d'influence de la ville de Blois et profite de l'influence touristique du château de Chambord. La ZAC est essentiellement vouée à l'habitat résidentiel.

Les équipements, commerces et services présents dans le centre-bourg contribuent à l'attractivité de la commune de Huisseau-sur-Cosson.

- Recentrage du bourg :

Au fil du temps, l'urbanisation de Huisseau-sur-Cosson s'est principalement développée de part et d'autre du Cosson le long des axes de circulation, en particulier la route départementale 33 reliant Blois à Chambord.

La création de la ZAC des Paralisières constitue une opportunité pour la commune de créer une extension de bourg recentrée et maîtrisée.

- Respect des règles d'urbanisme en vigueur :

La ZAC respecte le cadre fixé par l'orientation d'aménagement de programmation (OAP) des Paralisières définie dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Chambord.

L'espace naturel prévu au nord de la ZAC répond parfaitement aux exigences de la zone naturelle N prévue au PLUi en vigueur.

De manière générale, le projet est compatible avec les documents de rang supérieur, qui lui sont opposables.

Compte tenu des dispositions du PLUi en vigueur, la ZAC des « Paralisières » est le seul secteur de la commune permettant ce type d'aménagement.

- Prise en compte de la valeur patrimoniale du château de Chambord :

Le projet a été élaboré en étroite concertation avec l'architecte des bâtiments de France, en raison de la proximité du château de Chambord, classé monument historique. Un permis d'aménager a été accordé le 25 octobre 2022.

- Gestion économe de l'espace :

En matière de consommation d'espaces naturels et agricoles, la ZAC permet de valoriser ces espaces tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements sur la commune de Huisseau-sur-Cosson.

L'opération permettra la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace, ce qui n'aurait pas été le cas avec une urbanisation au coup par coup du secteur.

L'équilibre entre les espaces naturels et les surfaces bâties est maintenu, tout en veillant au respect de l'identité du site, qui constitue le prolongement du bâti ancien.

- Encouragement des mobilités douces :

Le nouveau quartier sera raccordé aux sentiers existants dans le but d'inciter les habitants à emprunter les modes doux pour les déplacements de courte distance. L'existence d'une passerelle réservée aux piétons et aux cyclistes sur la rivière « le Cosson » facilitera les déplacements entre la ZAC et le centre-bourg, où se situent les commerces, services et équipements publics (mairie, écoles...).

- Facilité de raccordement aux réseaux publics existants :

Les nombreux réseaux nécessaires à l'aménagement d'une zone d'habitation de cette taille sont existants en périphérie de la ZAC et sont d'une capacité suffisante pour faire face aux besoins d'une population nouvelle, notamment en matière d'alimentation en eau potable et en électricité, ainsi qu'en matière de traitement des eaux usées.

## **Inconvénients :**

### **- Atteinte à la propriété privée :**

L'objet même de la déclaration d'utilité publique est de permettre à la collectivité de s'approprier des biens privés afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique.

La surface totale à acquérir est estimée par le service des domaines à 12 ha 43 a 09 ca et je constate que, dans le cadre de la négociation entreprise par 3 Vals Aménagement, des actes de promesse de vente ont déjà été conclus pour 6 parcelles d'une contenance totale d'environ 9 hectares, soit près des trois quarts de la zone d'aménagement.

Certaines parcelles à acquérir sont de petite taille et étroites. Les inclure dans la ZAC permet de les valoriser.

J'ai noté, durant l'enquête, l'impatience de deux propriétaires désireux de vendre leur propriété située dans la ZAC à 3 Vals Aménagement.

### **- Destruction d'un habitat favorable à l'avifaune :**

Le projet remet en cause un habitat naturel propice à la faune sauvage, ce que confirment les études naturalistes menées dans le cadre de l'étude d'impact du projet sur l'environnement.

Toutefois, une dérogation à l'interdiction de destruction d'un site de reproduction ou d'une aire de repos d'espèces animales protégées a été accordée par le préfet de Loir-et-Cher.

Cette dérogation valide les mesures d'évitement proposées par le maître d'ouvrage, en particulier le maintien en espace naturel d'une surface de 1 ha 30 située au nord de la ZAC. De même que sont validées les mesures de réduction des impacts durant la phase de chantier et durant la phase d'exploitation.

La demande de dérogation a été soumise à l'avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel Centre-Val de Loire.

J'observe aussi que, dans les considérants de l'arrêté du 19 décembre 2023 relatif à cette dérogation, le Préfet souligne « le caractère commun et dégradé des milieux impactés par le projet et l'état de conservation favorable en région Centre-Val de Loire des espèces concernées par la demande ».

### **- Incidence sur l'écoulement des eaux pluviales :**

L'aménagement de la ZAC et les constructions qui suivront, vont modifier sensiblement l'écoulement des eaux pluviales. Je note que le traitement des eaux pluviales a été étudié avec tout le sérieux nécessaire et que les aménagements prévus devraient absorber les quantités d'eaux de pluie généralement produites dans la région. Néanmoins, la collectivité doit être attentive car des événements pluviaux exceptionnels peuvent survenir. J'observe qu'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* ».

Quoi qu'il en soit, le projet permet une gestion intégrée des eaux pluviales sur l'ensemble de la ZAC et d'anticiper au mieux les conséquences d'un événement climatique exceptionnel.

### **- Augmentation de la circulation automobile :**

Inévitablement, l'augmentation de la population dans ce secteur de la commune va provoquer un accroissement de la circulation automobile. Il est donc impératif de veiller à la sécurité des usagers

dans la conception des différents raccordements de la voirie interne aux deux voies d'accès que sont la route de Morest et la rue de la Tonnelle. Il est à noter que les nouveaux carrefours d'accès ainsi créés sont, pour deux d'entre eux, situés à l'intérieur de l'agglomération, ce qui permet au maire de prendre, si nécessaire, des dispositions au titre du code de la route.

Par ailleurs, il est à prévoir que la circulation sur le pont du Cosson, qui est étroit et ne permet la circulation que d'un véhicule à la fois, sera plus compliquée à l'avenir. Toutefois, la présence d'une passerelle parallèle au pont devrait faciliter et encourager les déplacements à pied ou à vélo, ce qui va tout à fait dans le sens du développement des mobilités douces.

Au final, je considère, compte tenu des mesures prises pour limiter les effets négatifs du projet, notamment en ce qui concerne la préservation de l'avifaune et la gestion des eaux pluviales, que les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients et que la ZAC des Paralisières répond à l'intérêt général.

Toutefois, il apparaît clairement que la création de cette ZAC va engendrer une augmentation de la circulation automobile, à terme, avec des flux plus importants le matin et le soir 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.

La réflexion relative à la sécurisation des trois nouveaux carrefours desservant la ZAC s'adresse à 3 Vals Aménagement, en tant qu'aménageur.

Celle concernant les aménagements routiers en dehors de la ZAC s'adresse à la commune de Huisseau-sur-Cosson.

En ce qui concerne la concertation avec les riverains, j'ai noté la proposition de 3 Vals Aménagement d'organiser une réunion avec les riverains avant le début des travaux de chaque tranche opérationnelle. J'invite les parties prenantes à mettre en œuvre cette phase de concertation, qui est de nature à dissiper de nombreuses incompréhensions de la part du voisinage proche.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Paralisières émise par la commune de Huisseau-sur-Cosson, au bénéfice de son concessionnaire 3 Vals Aménagement, **sous réserve de sécuriser les trois carrefours d'accès à la zone d'aménagement concerté.**

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

Jean-Jacques ROUSSEAU