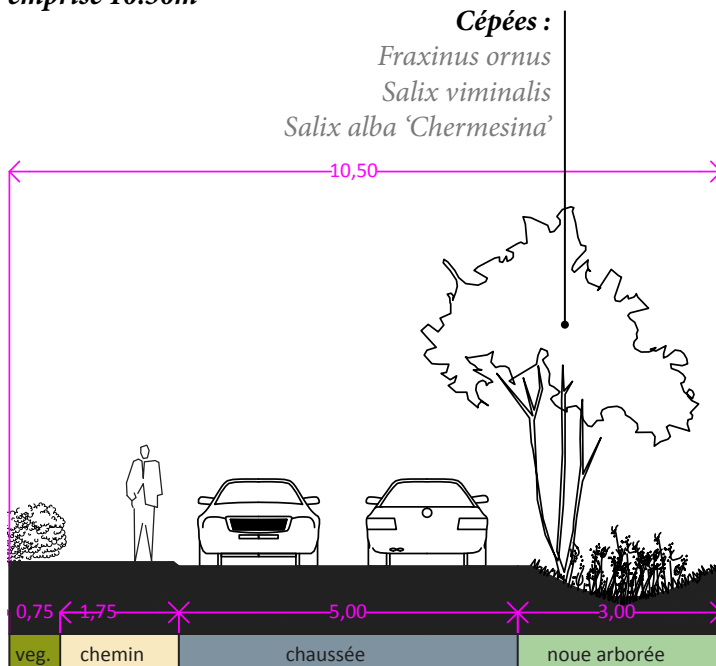


2.

PRÉSENTATION DU PROJET

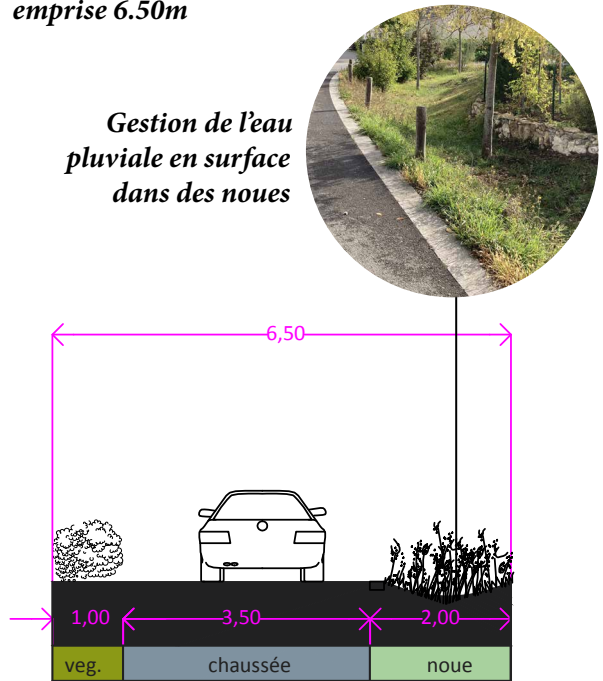
La voie double sens

emprise 10.50m



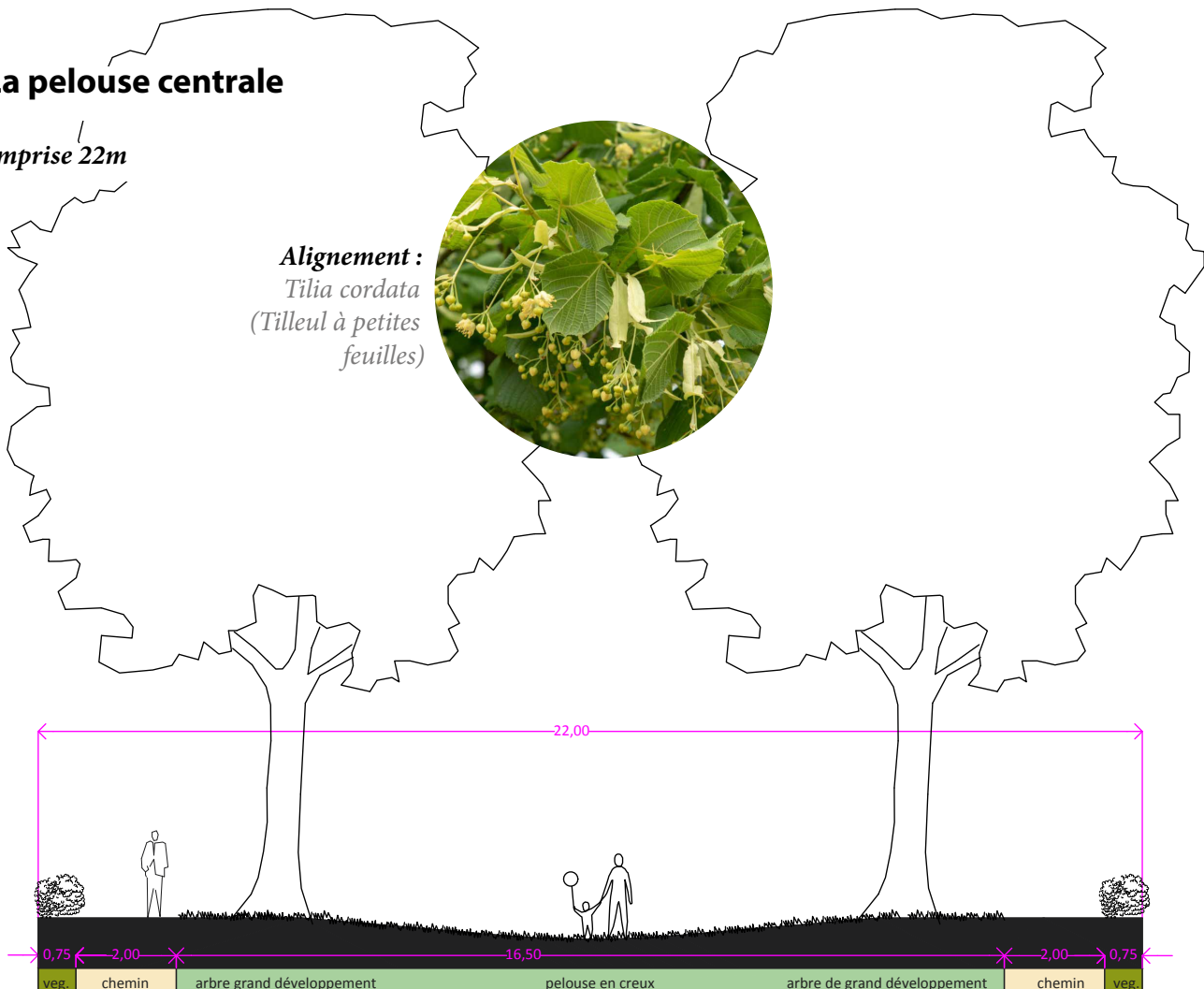
La voie à sens unique

emprise 6.50m



La pelouse centrale

emprise 22m

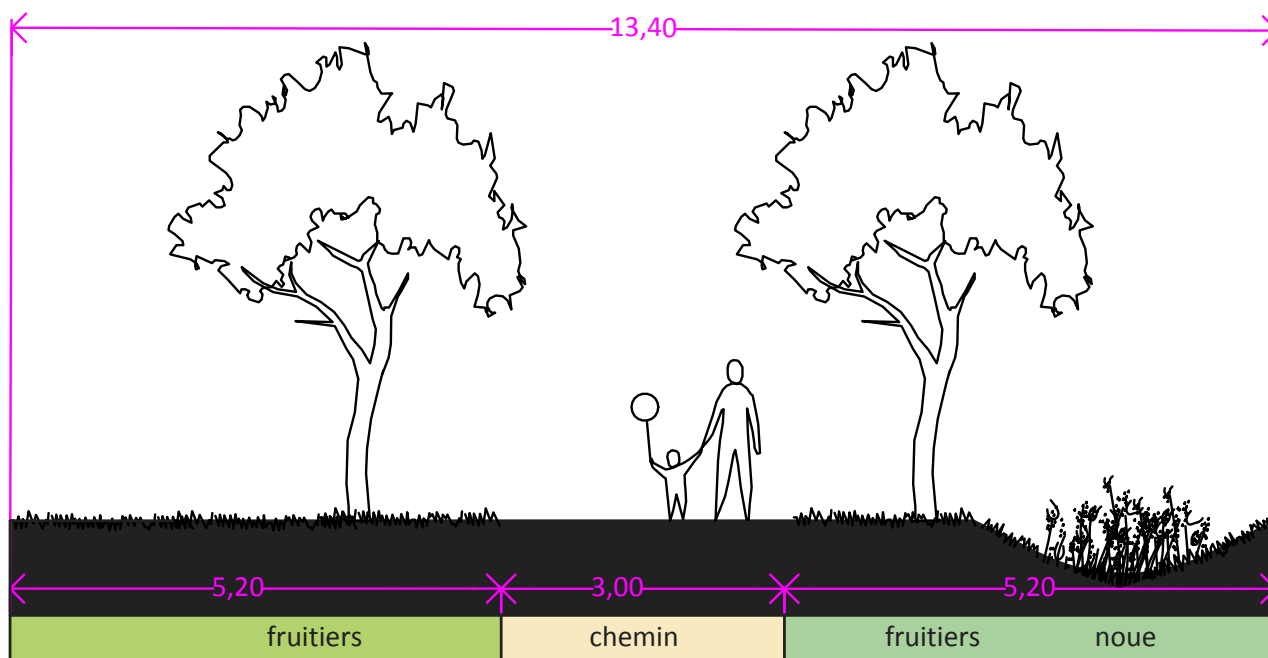
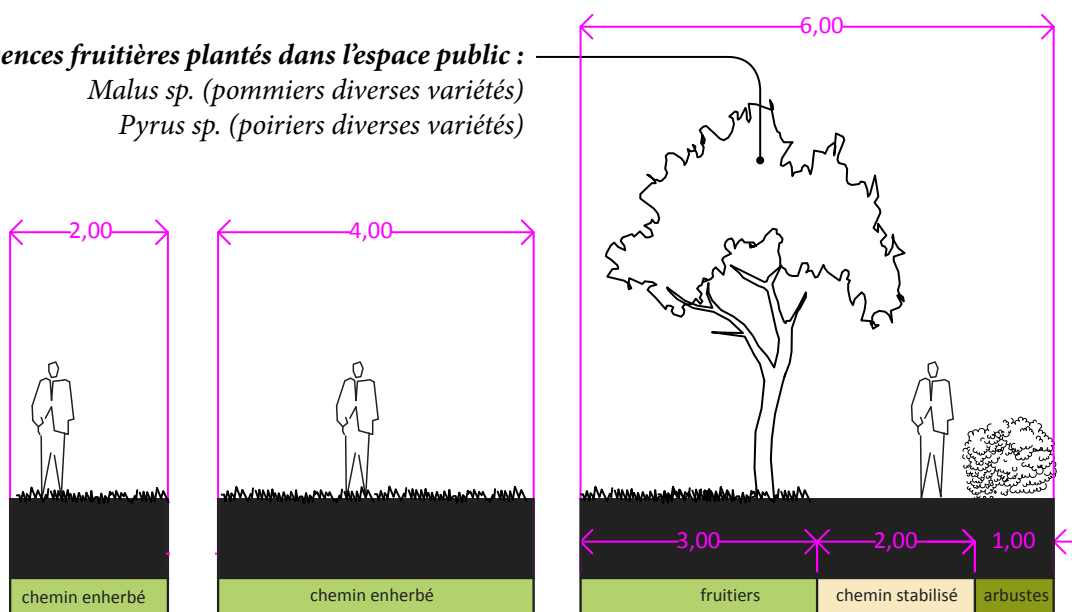


Le réseau de chemins irriguant le quartier

Essences fruitières plantés dans l'espace public :

Malus sp. (pommiers diverses variétés)

Pyrus sp. (poiriers diverses variétés)



Ambiances recherchées pour des chemins piétons :



2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.6 ACCÈS ET PHASAGE



Les accès véhicules

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 permettant de rendre traversantes les phases 1,3 et 4.

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 et l'ensemble du bouclage sera effectif.

Les accès piétonniers

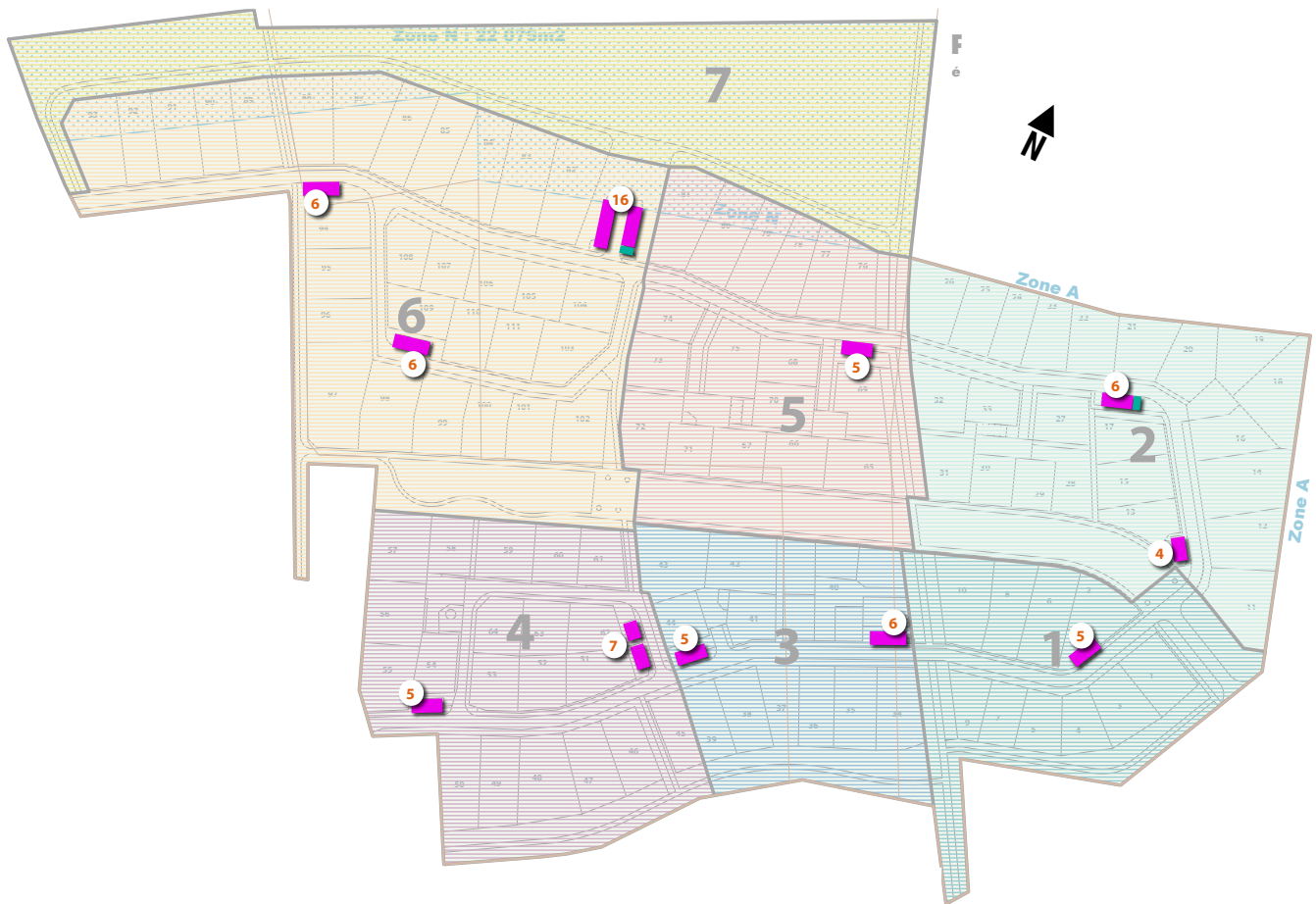
Le quartier profitera d'un accès piétonniers par la rue de la Tonnelle dès la phase 1.

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.

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



Stationnement public

-  Places de stationnement publiques (2,5x5m)
-  Places de stationnement publiques PMR (3,1x5m)

Bilan :

- Phase 1 : 5 places
- Phase 2 : 10 places dont 1 PMR
- Phase 3 : 11 places
- Phase 4 : 12 places
- Phase 5 : 5 places
- Phase 6 : 28 places dont 1 PMR
- total : 71 places dont 2 PMR**

Les lots sont desservis par les voies internes du quartier tel que définis au plan de composition.

L'accès aux lots est indiqué sur le plan de composition et sur les plans de vente. La largeur de cet accès peut être de 3 à 6m (portails à 3,5m maximum) mais l'emplacement est imposé.

L'ouverture d'accès vers l'ensemble des liaisons douces est autorisée à raison de 1 accès de 1,5m de large maximum par lot.

L'ouverture d'accès vers le Parc central est obligatoire, à raison d'un accès de 1,5m maximum. Les lots sont desservis par les voies internes du quartier telles que définies au plan d'implantation.

Chaque acquéreur devra aménager sur son terrain 2 places de stationnement à réaliser à sa charge.

2.

PRÉSENTATION DU PROJET

2.8 PROGRAMME BÂTI

L'urbanisation de ce quartier à vocation résidentielle représente une surface totale maximale de plancher d'environ 25 590 m². Il accueillera environ 122 logements répartis sur 111 lots dont 110 terrains à bâtir en accession libre et 1 lot à vocation social et/ou sénior pouvant accueillir 12 logements. Les terrains à bâtir présentent des surfaces variées telles que décrites dans le tableau ci-dessous.

L'urbanisation se fera en six tranches réparties comme suit :

- Tranche 1 : 10 logements pour 5 324 m²
- Tranche 2 : 23 logements pour 12 423 m²
- Tranche 3 : 22 logements (dont 12 logements sociaux et/ou séniors) pour 7 314 m²
- Tranche 4 : 20 logements pour 9 982 m²
- Tranche 5 : 17 logements pour 9 390 m²
- Tranche 6 : 30 logements pour 18 422 m²

	NB DE LOG.		M2 CESSIBLES		moyenne
log. Sociaux	12	10%	1 904 m ²	3%	159 m ²
Surface comprise entre 350 et 550 m ²	58	48%	26 410 m ²	42%	455 m ²
Surface comprise entre 550 et 750 m ²	39	32%	24 186 m ²	38%	620 m ²
Surface supérieure à 750m ²	13	11%	10 777 m ²	17%	829 m ²
<i>totaux</i>	122	100%	63 277	100%	

	Nb de log.	
TOTAL SUPERFICIE CESSIBLE	63 277 m²	122
moyenne	519 m ²	
MACRO-LOTS pour logement social ou sénior	1 904 m²	12
moyenne	159 m ²	
TERRAINS A BATIR	61 373 m²	110
moyenne	558 m ²	
TOTAL SUPERFICIE PLANCHER MAXIMAL	25 590 m²	122



3. UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

3.1 LA ZAC «LES PARALISIÈRES» - OPPORTUNITÉS

« Afin de valoriser les grandes surfaces agricoles en présence tout en répondant à la nécessité de développer l'offre en logements sur la commune de Huisseau-sur-Cosson, l'opération aura pour but de mettre en œuvre une gestion économe de l'espace dédié aux constructions tout en conservant un équilibre végétal/bâti identitaire du site »

Extrait de : PLUi - OAP

L'opération de construction du quartier des Paralisières représente une grande opportunité en terme d'habitat, de lisière urbaine et naturelle et de maîtrise de l'urbanisation du bourg de Huisseau-sur-Cosson.

Elle permettra de proposer une nouvelle offre de terrains à bâtir pour répondre à la forte demande sur la commune de Huisseau-sur-Cosson dans le cadre d'un projet global et harmonieux.

Cette opération d'ensemble permettra une construction maîtrisée du quartier en terme de composition, par un équilibre entre espace bâti et espace naturel, mais aussi en terme de construction (dans le cadre du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères). La présence d'un espace naturel en point haut, en limite nord ainsi qu'une trame-verte structurant le quartier est permise par une organisation concentrée des logements et une optimisation des surfaces de voiries.

Le site «Les Paralisières», par sa position par rapport au bourg, offre les possibilités suivantes :

- **Répondre à la demande importante de terrain à bâtir** dans le secteur et ainsi renforcer la centralité de Huisseau-sur-Cosson, commune en capacité d'accueillir des nouveaux habitants par ses équipements existants.

- **Créer un contour naturel au bourg :**

Ce nouveau quartier de «couture» entre les deux branches urbanisées le long des voies d'accès principales formera un contour maîtrisé du bourg. Le quartier, par sa localisation en contact avec l'espace agricole constituera la limite du bourg et permettra de créer une véritable silhouette maîtrisée et naturelle par une prairie. Une lisière plantée d'arbres permettra d'unifier le quartier visuellement et fonctionnellement en développant un chemin de pourtour en son sein. La prairie naturelle au nord de cette lisière jouera un véritable rôle tampon tant écologique que paysager. Effectivement, cet espace est un lieu de nidification de la cisticole des joncs et sera donc conservé en l'état.

- **Tisser un lien cohérent entre urbanisation et espace naturel.** La structure d'espaces publics et le maillage de coulées vertes permettra de créer un quartier poreux pour les cheminements doux entre bourg et espaces naturels et agricoles. Ces grands chemins de promenade et de développement de la biodiversité traversant le quartier seront ensuite amenés à se prolonger pour créer des bouclages vers l'ouest, vers le Cosson et vers le centre-bourg.

3. UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

3.2 UN PROJET EN COHÉRENCE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

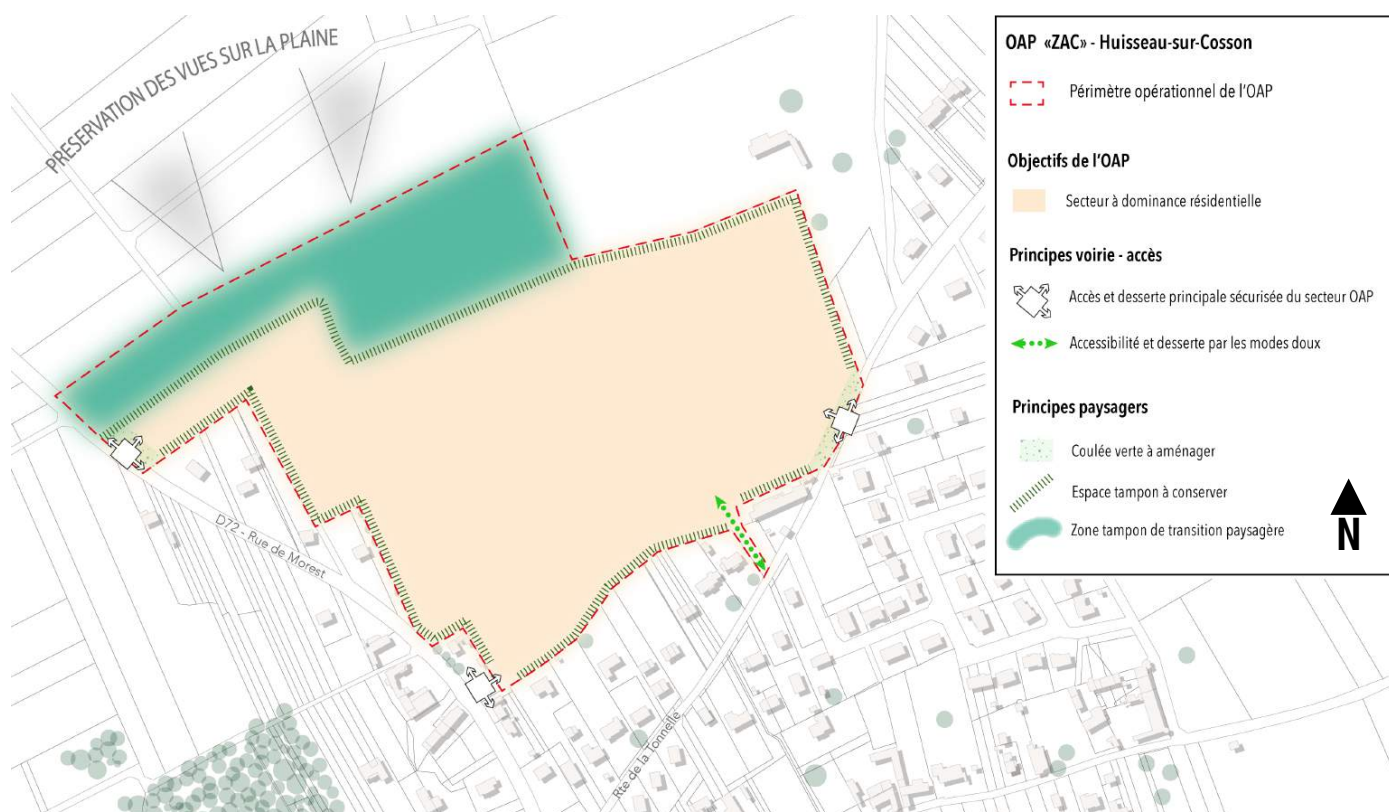
Le projet s'inscrit dans le cadre réglementaire du **PLUi de la Communauté de Communes du Grand Chambord** approuvé en 2020. Il répond bien à la vocation et au caractère de la zone AU destinée au développement urbain ainsi qu'à l'OAP «ZAC des Paralisières» imposant une opération d'aménagement d'ensemble.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

Le site des Paralisières constituant le seul espace «à urbaniser» en extension urbaine de la commune, 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.



Plan de zonage extrait du PLUi

3. UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET



Orientations d'aménagement et de programmation extrait de l'OAP «ZAC des Paralisières»

LES OBJECTIFS DE L'OAP :

«Le réseau viaire de ce secteur sera conçu pour se raccorder au réseau viaire existant»

Un bouclage de voirie desservira l'ensemble du quartier entre les trois accès identifiés dans l'OAP : deux accès rue de Morest et un accès rue de la Tonnelle. Cependant, le quartier sera structuré autour de ces grandes coulées vertes elles aussi raccordées aux sentiers et aux voiries existantes dans le but d'inciter les habitants à emprunter les modes doux pour les déplacements de courte distance et de créer des espaces de balade accessibles pour chaque habitant.

«La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception»

Une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en place sur l'ensemble du quartier permettant de gérer les eaux pluviales des espaces publics (pluies de période de retour 30 ans) ainsi que les eaux pluviales des très petites parcelles. Une gestion des pluies décennales à la parcelle est exigée pour la grande majorité des lots. Les eaux de pluie seront guidées et infiltrées dans des noues le long des voiries et des modelés de terrain (notamment la pelouse centrale en creux) permettront également aux larges espaces verts de servir d'espace de stockage pour des pluies plus importantes. Le volume total de rétention sur les espaces publics sera

constitué du volume de rétention des noues, du volume des tranchées d'infiltration et du volume des bassins. L'absence de réseau public sur les rues adjacentes ne permet pas d'avoir un rejet en trop plein.

«L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels préexistants au sud»

Le dialogue s'opère spatialement par la création d'un verger tampon au sud avec les jardins existants. Le dialogue est également recherché dans la composition urbaine et a fait l'objet d'un travail fin de définition de typologie mené en collaboration avec l'UDAP 41. L'objectif étant de reproduire une organisation organique de quartier en raisonnable avec la forme et l'organisation du bâti traditionnel présent dans le centre-bourg. Les prescriptions et préconisations encadrant les constructions sont développées dans le CPAP.

«La destination du secteur sera à dominante résidentielle»

Le projet à vocation exclusive d'habitat. Cependant, des activités libérales tertiaires sont autorisées et pourront se développer au gré des projets des habitants.

3. UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

Le projet s'inscrit dans le cadre de prescription et de préconisations du **SCoT du blaisois**, lequel 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'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le **SCoT** présente quatre axes de développement :

• **Axe 1 : Faire de l'identité paysagère du blaisois le socle du projet de territoire**

- > principales coulées vertes à créer : axe à privilégier pour la création de liaisons douces support de qualité paysagère
- > Itinéraire touristique et cyclable (Loire à vélo)
- > préservation des silhouettes urbaines remarquables et des sites bâtis

Enjeux écologique et paysager :

Le Document d'Orientations Générales du SCoT indique comme principaux objectifs de l'unité géographique «Val de Loire et Cosson (DOO p56) trois points s'appliquent dans le cas de Huisseau-sur-Cosson :

- **La préservation de la trame paysagère, des motifs paysagers et du patrimoine bâti** : identifier les jardins potagers, vergers, alignements d'arbres remarquables, patrimoine bâti et autres motifs paysagers intéressants.
- **La préservation des réservoirs de biodiversité** : à Huisseau-sur-Cosson, du continuum forestier, du continuum ouvert/semi-ouvert (pelouses, prairies, landes) et du continuum aquatique et humide
- **La préservation et la restauration des corridors écologiques** : du continuum forestier prioritaire entre Vineuil et Huisseau-sur-Cosson, du continuum ouvert/semi-ouvert (pelouses, prairies et landes) de Huisseau-sur-Cosson,

L'opération de construction de quartier des Paralisières permettra de répondre à ces enjeux notamment par le développement de cheminements doux et de coulées vertes internes au quartier permettant de le connecter aux axes cyclables entre bourg et campagne. Les espaces publics seront largement plantés et présenteront toutes les strates de végétation : arbres et pelouse sur le parc central, prairie en gestion extensive dans la zone naturelle, verger au sud et massifs arbustifs le long des cheminements. Leur dimensionnement généreux et leur nature végétale leur permettra de jouer pleinement leur double rôle d'espace public et de corridor écologique. Le projet va également dans le sens de la préservation des motifs paysagers et des silhouettes urbaines par le travail de composition urbaine mené avec l'UDAP 41

autour des typologies urbaines lesquelles sont détaillées dans le CPAP (voir également chapitre objectifs urbains et paysagers).

• **Axe 2 : Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire par un développement économique équilibré s'appuyant sur un cœur d'agglomération conforté**

Cet axe basé sur le développement économique ne concerne pas directement le projet de la ZAC des Paralisières. Néanmoins, deux points sont identifiés pour le secteur de Huisseau-sur-Cosson :

- > valoriser les parcours touristiques
 - > valoriser le projet agricole, richesse pour le territoire
- Le site est en contact avec le plateau agricole sur sa limite nord. Des co-visibilités seront préservées et des liaisons douces sont prévues vers les chemins ruraux existants. Une évolution du projet agricole limitrophe vers des vignes ou du maraîchage pourra facilement entrer en résonance avec l'organisation du quartier.

• **Axe 3 : promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie et du potentiel touristique du territoire**

Un point est à prendre en compte pour Huisseau-sur-Cosson :

- > relier les pôles relais par des pistes cyclables et des coulées vertes
- Huisseau-sur-Cosson étant situé sur l'axe reliant Blois à Chambord, la réalisation de son réseau de piste cyclable présente un enjeu important, le quartier pourra aisément entrer dans ce circuit grâce à ses larges coulées vertes et circulations douces.

Enjeux développement urbain et logements :

L'objectif d'accueillir 10 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030 est réparti par territoire. Le secteur Val de Loire et Cosson dont fait partie Huisseau-sur-Cosson doit assumer la création d'environ 645 logements entre 2010 et 2030. Le quartier des Paralisières répondra en partie à cet objectif de développement urbain.

La production de logement doit être axée sur des espaces « en optimisation des enveloppes urbanisées » afin de limiter le développement en extension urbaine. Pour le secteur Val de Loire et Cosson (ouest), 25% de l'objectif de production de logements doit être réalisé au sein des enveloppes urbanisées soit une surface minimum à intégrer au sein des enveloppes urbaines de +/- 15 ha et une surface maximum autorisée en extension urbaine de +/- 41 ha.

3. UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

Pour les opérations d'aménagement en extension urbaine le SCoT recommande une densité moyenne de 10/15 log./ha pour la catégorie «autres communes» dont fait partie Huisseau-sur-Cosson. Avec 122 logements pour 11,6 ha, le quartier des Paralisières présente une densité moyenne de 10,5 log./ha et respecte ainsi les préconisations du SCoT.

Paysage du quotidien attractif porteur d'un cadre de vie de qualité :

Le DOO identifie un enjeu majeur : stopper les développements urbains linéaires et préserver des coupures vertes entre les entités urbaines.

Le projet de quartier des Paralisières s'intègre pleinement dans cette logique par sa localisation entre deux voies permettant de recentrer la forme du bourg en composant une lisière urbaine naturelle et bien gérée. La logique de densité et de coupures vertes est également appliquée au sein du quartier où la densité urbaine recherchée permet de développer des coupures vertes nord/sud et est/ouest et de diverses échelles.

Le projet répond également à l'orientation 23 : permettre la diversification de l'offre de logements pour répondre au besoin de l'ensemble des ménages.

• Axe 4 : Mettre les enjeux environnementaux au service d'un développement éco-responsable

Les points à prendre en compte pour Huisseau-sur-Cosson sont les suivants :

- > développer la filière géothermique
- > améliorer le maillage de liaisons douces
- > favoriser la restauration des milieux aquatiques (superficiels et souterrains)
- > accompagner les collectivités dans la mise aux normes des stations d'épuration. Ces documents permettent la maîtrise de l'urbanisme et donc, par extension, le respect de l'identité du site.

Comme décrit dans la présentation, le projet intègre dans sa forme et dans son fonctionnement les enjeux environnementaux notamment par la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales et par l'incitation à la construction bioclimatique des logements.

Les constructions du quartier des Paralisières seront effectivement cadrées par le CPAP dans le but de développer un quartier harmonieux et durable. La recherche de compacité urbaine par l'implantation en limite séparative est notamment obligatoire. D'autre part, un architecte conseil visera chaque projet et orientera vers des implantations bioclimatiques, vers

des matériaux biosourcés et veillera à la pertinence de chaque projet.

Ce projet du quartier des Paralisières a été longuement réfléchi en concertation avec différents acteurs depuis une quinzaine d'années. Il s'inscrit dans sa géographie particulière en prenant en considération la topographie et l'identité du site et du territoire. Afin d'intégrer au mieux cette extension de bourg, la composition du quartier a été pensée de manière organique dans l'inspiration des compositions urbaines du bourg ancien. Un espace public central, le parc, sa place et sa pelouse arborée, apporteront une plus value et une attractivité au quartier. Afin de préserver les espaces agricoles environnants aucun mitage ou morcellement agricole n'est prévu pour ce projet. Le projet sera réalisé essentiellement sur des terrains en friche.

3. UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

3.3 UN PROJET CRÉATEUR DE BIODIVERSITÉ ET DE PAYSAGE

Le PLUi et le CPAP visent à développer le quartier en suivant une typologie similaire à celle du bâti ancien du centre-bourg. L'architecte conseil sera présent pour valider les projets et faire en sorte d'apporter une cohérence architecturale à l'ensemble du bâti du quartier.

La trame paysagère forme la structure du quartier des Paralisières, les voiries étant conçues à l'inverse comme des espaces d'accès fonctionnels. A travers la pelouse, le boisement, les vergers et les noues végétalisées, l'espace public est pensé comme un espace de vie, d'échange et de biodiversité, faisant le lien avec le milieu naturel existant.

Il n'y a pas de développement durable sans changement d'habitudes dans l'organisation du développement urbain.

Les dispositions mises en place dans le SCoT cadrent le projet de développement durable à l'échelle du territoire, toutefois les enjeux se déclinent à l'échelle de chaque projet, qu'il soit privé ou public, qu'il s'agisse d'un nouveau quartier ou d'une maison individuelle. C'est l'objectif ambitieux que porte ce projet de quartier des Paralisières.



Coupe de la transition vers l'espace naturel



Dessin axonométrique du futur quartier

3. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

3.4 FAVORISER UNE GESTION DURABLE DE L'EAU

La gestion des eaux pluviales de la ZAC des Paralisières sera essentiellement basée sur la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- Respecter les écoulements naturels ;
- Stocker l'eau au plus proche du lieu de précipitation ;
- Favoriser l'infiltration et/ou le débit de fuite régulé, une densité de plantation sur les espaces paysagers sera ainsi privilégiée ;
- Privilégier des espaces perméables (réduction des gabarits de voies et de chemins au minimum fonctionnel) ;
- Veiller à la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou à la répétition d'épisodes pluvieux ;
- Mettre en scène l'eau à travers la composition paysagère. Les aménagements paysagers sont pensés pour remplir une fonction hydraulique.

Comme sur le domaine public, la gestion des eaux pluviales sur le domaine privé sera basée sur un principe de gestion à la parcelle. Les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de chaque parcelle devront donc être stockées et infiltrées sur place, sans rejet sur le domaine public excepté pour les très petites parcelles.

Voir détails p23 et Pièce n°6 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'étude Théma environnement en janvier 2023 et une déclaration loi sur l'eau de type déclaratif est en cours.

3.5 CONTINUITÉ DU SCHÉMA VIAIRE

L'urbanisation du quartier des Paralisières s'effectuera sur la base d'un schéma de voiries hiérarchisé, clair et en continuité du réseau existant.

Les voies de circulation qui composent le plan de ZAC adoptent volontairement un tracé sinueux pour éviter les accélérations.

D'une manière générale, les voies sont réparties de façon à diffuser les nouveaux déplacements générés par l'urbanisation du secteur.

Ainsi, les espaces de stationnement ont été établis sous forme de «poches» de façon à limiter la présence de la voiture.

Au sein du quartier, les modes de circulation doux sont privilégiés. Le parti pris en faveur des modes doux permettra d'offrir aux futurs habitants un réseau de sentes piétonnes développé au sein du quartier. Les cheminements piétons et vélo permettront des liaisons rapides avec le centre bourg, ses commerces, services et équipements.

Le parc, le verger et le boisement connectés à un réseau de promenade en pourtour de ZAC viendra également compléter cette offre de déplacements doux.

Limiter les déplacements automobiles et faciliter les déplacements doux au sein d'espaces végétalisés et naturels contribuera à une meilleure qualité de vie pour les habitants du quartier et à sa sécurisation.

3. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

3.6 PROPOSER UN HABITAT ÉCONOME

Pour répondre à la demande de logements, il convient de concevoir un habitat économe.

Le site des Paralisières a été étudié pendant de nombreuses années par de nombreux acteurs qui ont cherché à optimiser le foncier tout en proposant une densité organisée et bien vécue.

La ZAC des Paralisières située en zone AU est une zone destinée à accueillir un tissu majoritairement résidentiel. Elle respecte la densité moyenne que préconise le SCoT, soit 10,5 logements/ha, ce qui permet la réalisation d'une moyenne de 122 logements avec des parcelles de tailles variées.

La ZAC est divisée en 6 tranches opérationnelles.

L'habitat économe se traduit en terme d'espace mais aussi en terme de qualité de logement.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) réalisé par le PLN met l'accent sur les adaptations aux changements climatiques.

Sur le volet énergétique les habitations respecteront la réglementation en vigueur (RE2020). De plus, un architecte conseil spécialisé en construction écologique pourra orienter les futurs habitants dans la conception de leur projet de logement.

La densité sera pensée de façon à permettre à chaque habitant du quartier de préserver son intimité et favoriser son exposition au soleil avec la possibilité de décrochement de bâti.

Au delà des constructions, l'accent sera mis sur la qualité des espaces extérieurs privés : gestion des eaux pluviales à la parcelle et plantations favoriseront chaque projet dans l'optique de la qualité environnementale.

3.7 RÉPONSE À LA DEMANDE EN LOGEMENTS DANS LE RESPECT DE LA MIXITÉ SOCIALE

L'opération prévoit une capacité d'accueil de 122 logements, en adéquation avec la demande actuelle et dans le respect de mixité sociale avec la construction de 12 logements locatifs sociaux et/ou seniors. Ces logements sont centrés, proche de l'équipement central que constitue le parc et au sud du quartier pour une plus grande proximité avec le centre-bourg.



**DOSSIER
D'ENQUÊTE
PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE
D.U.P**

**FÉVRIER
2023**

Pièce n°1 : Délibération
Délibération de l'organe délibérant de l'expropriant mentionnant expressément l'objet de l'opération, prononçant la Déclaration d'utilité publique sur toutes les parcelles contenues dans la ZAC des Paralisières ainsi que celles limitrophes à celles-ci et/ou ayant un caractère directement lié et indispensable à la création de la Zone d'aménagement concertée.

Pièce n°2 : Note explicative
La note explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Pièce n°3 : Plan de situation

Pièce n°4 : Plan périmétral

Pièce n°5 : Plan général des travaux

Pièce n°6 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce n°7 : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce n°8 : Étude d'impact



← La Loire

Malives

Saint-Claude-de-Diray

Chambord



Vineuil

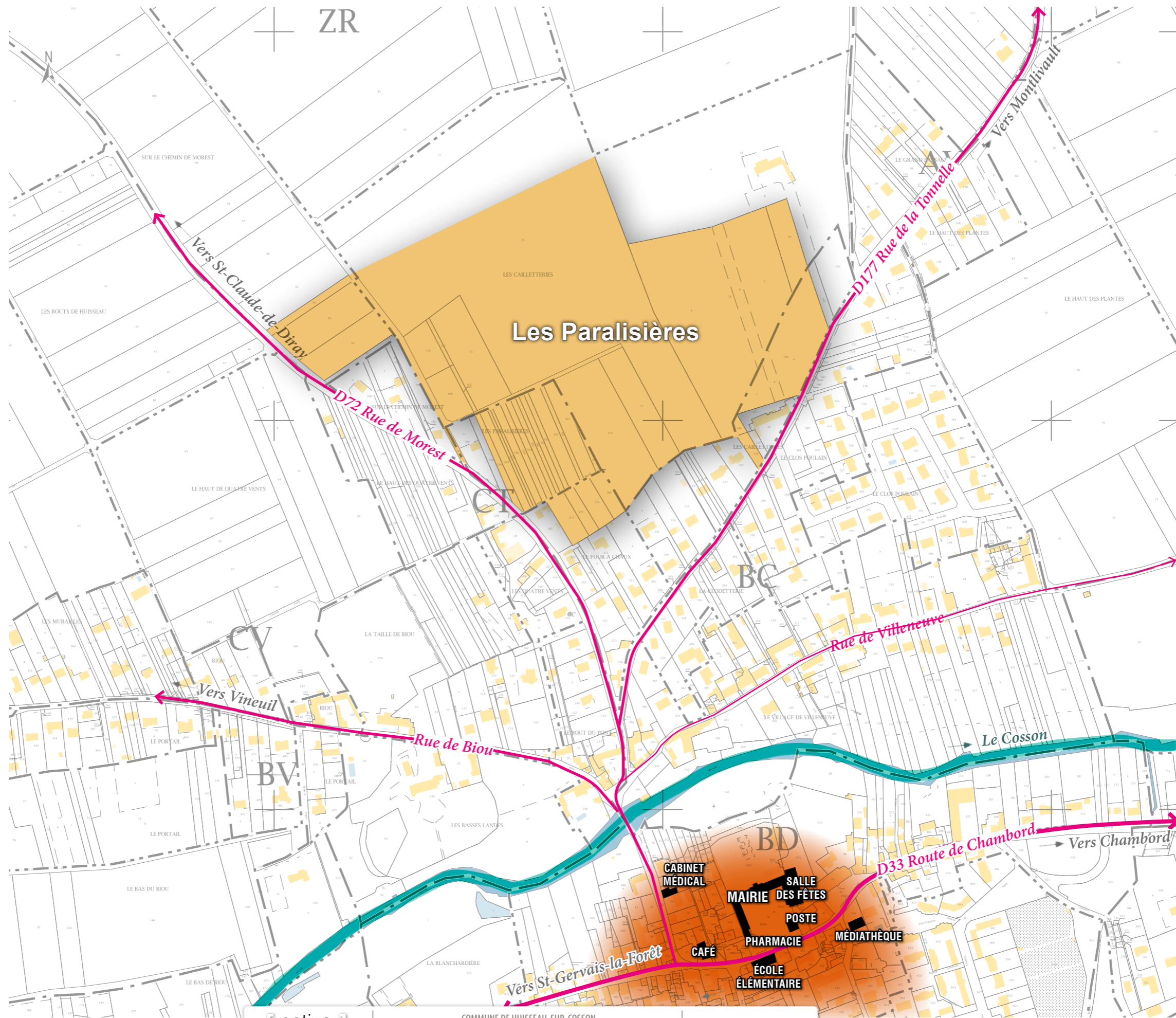
Les Paralières

Huisseau-sur-Cosson

limite communale

←Vers
Blois

Source : Géoportail





**DOSSIER
D'ENQUÊTE
PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE
D.U.P**

**FÉVRIER
2023**

Mise à jour Novembre 2023

Pièce n°1 : Délibération
Délibération de l'organe délibérant de l'expropriant mentionnant expressément l'objet de l'opération, prononçant la Déclaration d'utilité publique sur toutes les parcelles contenues dans la ZAC des Paralisières ainsi que celles limitrophes à celles-ci et/ou ayant un caractère directement lié et indispensable à la création de la Zone d'aménagement concertée.

Pièce n°2 : Note explicative
La note explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Pièce n°3 : Plan de situation

Pièce n°4 : Plan périmétral

Pièce n°5 : Plan général des travaux

Pièce n°6 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

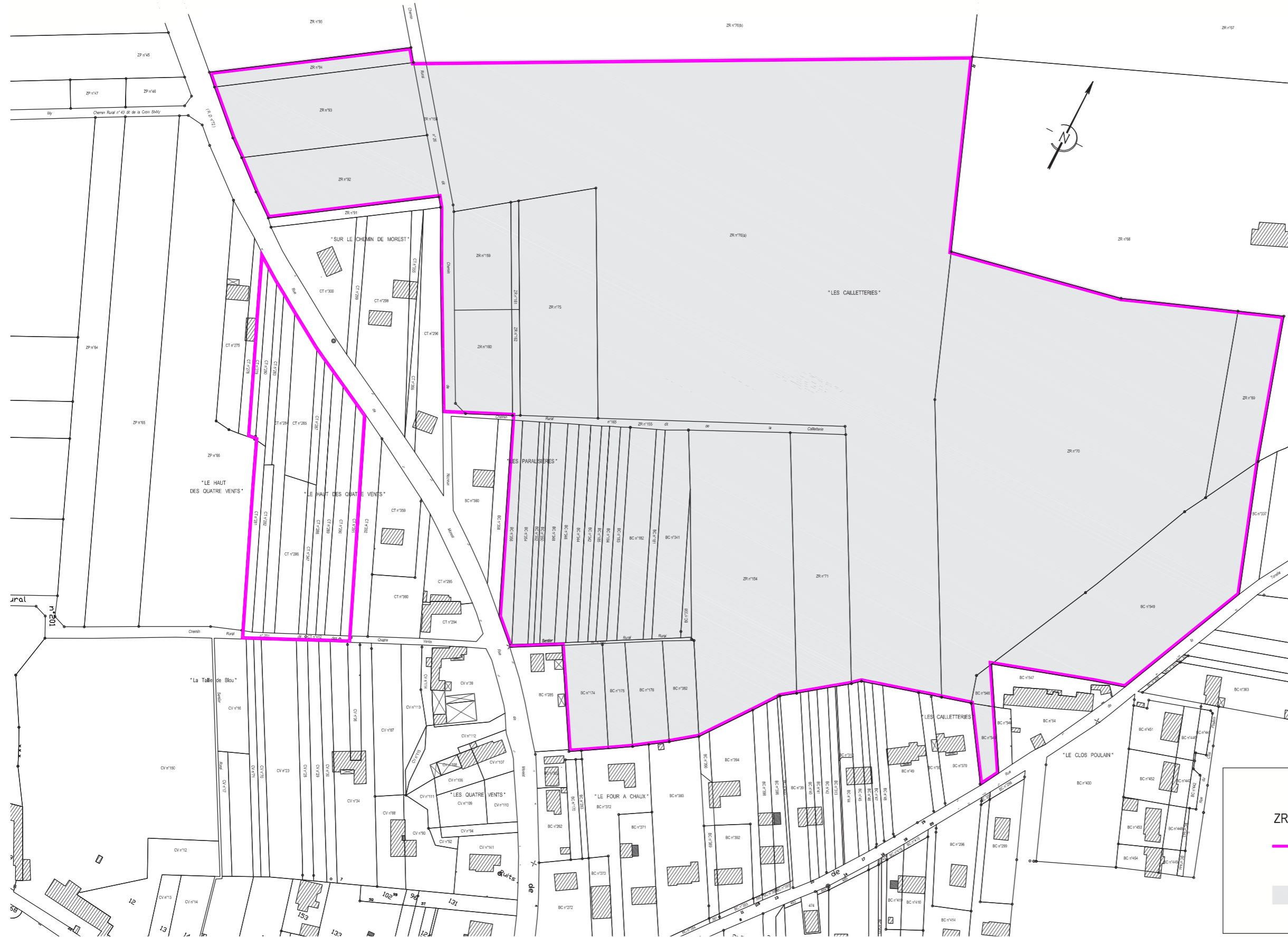
Pièce n°7 : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce n°8 : Étude d'impact

41 - HUISSEAU-SUR-COSSON
 ZAC des Paralisières
 Sections : BC - CT - ZR

PLAN PARCELLAIRE

Echelle : 1/2000



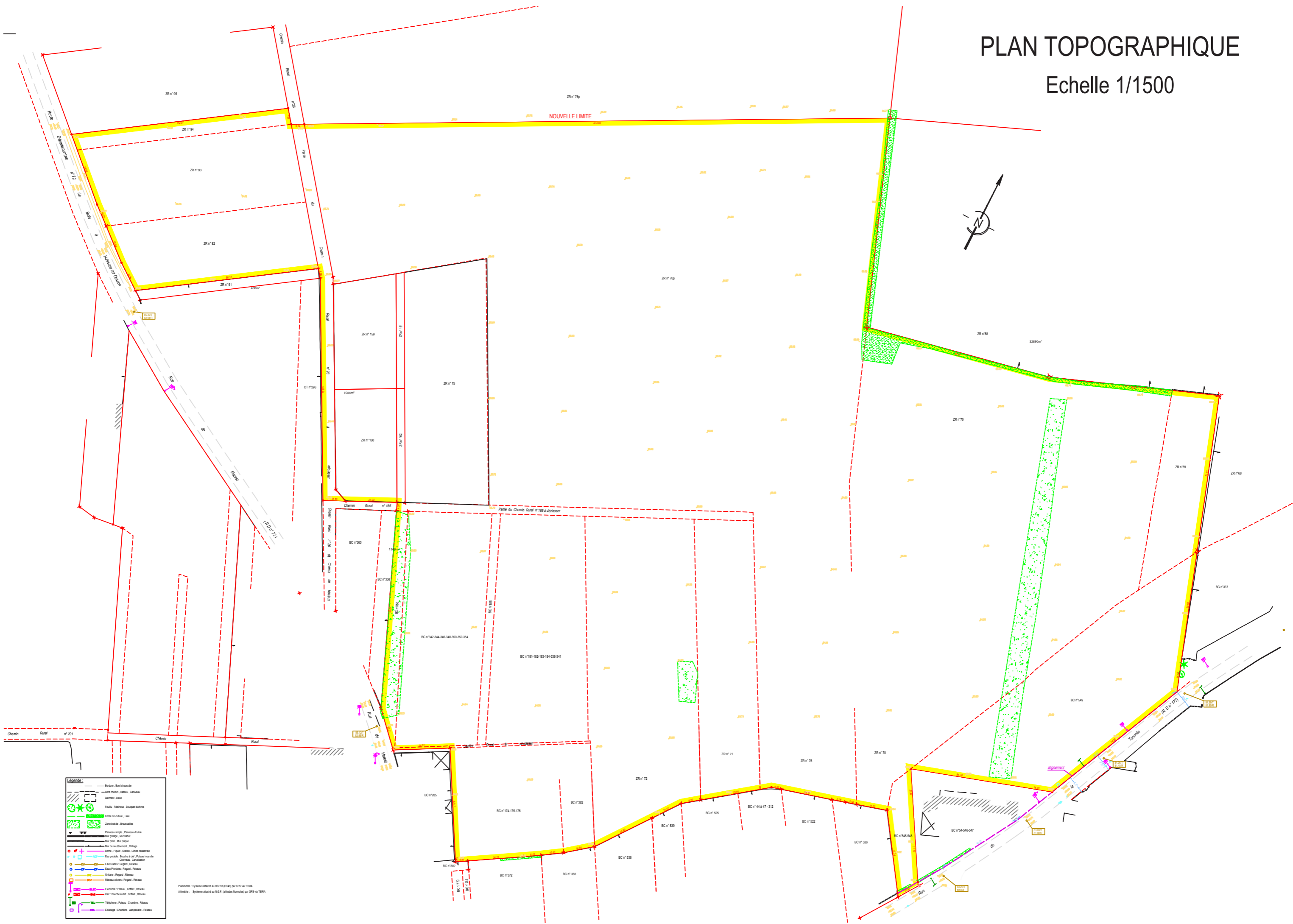
Parcelle	surface (m2)
000 BC 174	1062
000 BC 175	626
000 BC 176	962
000 BC 181	448
000 BC 182	1397
000 BC 183	520
000 BC 184	583
000 BC 185	428
000 BC 338	228
000 BC 341	1457
000 BC 342	577
000 BC 344	656
000 BC 346	610
000 BC 348	905
000 BC 350	303
000 BC 352	290
000 BC 354	874
000 BC 356	667
000 BC 382	753
000 BC 540 - chemin rural	119
000 BC 545	389
000 BC 548	169
000 BC 549	5975
000 ZR 69	1 950
000 ZR 70	22 210
000 ZR 71	3 530
000 ZR 75	4 340
000 ZR 76 - Partie	44 181
000 ZR 92	2 860
000 ZR 93	3 600
000 ZR 94	770
000 ZR 154	7 210
000 ZR 155 - chemin rural n°165	664
000 ZR 156 - chemin rural n°26	1 156
000 ZR 159	1 504
000 ZR 160	1 504
000 ZR 161	205
000 ZR 162	205
surface totale du projet	115 887

LEGENDE

- ZR n°69 Références cadastrales
- Périètre de la ZAC
Surface graphique = 12ha 41a 04
- Périètre de la concession
Surface graphique = 11ha 55a 71

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Echelle 1/1500



- Légende**
- Bordure, Bord chaussée
 - Bord chemin, Bateau, Carreau
 - Bâtiment, Dalle
 - Feuille, Réseau, Boulevard d'arbres
 - Limite de culture, Vais
 - Zone boisée, Broussailles
 - Panneau simple, Panneau double
 - Mur grillage, Mur béton
 - Mur plein, Mur plaque
 - Mur de soutènement, Grillage
 - Stèle, Piquet, Station, Limite cadastrale
 - Eau potable, Bouche à dév., Piquet normale
 - Cleuseau, Canalisation
 - Eau usées, Regard, Réseau
 - Eau Pluies, Regard, Réseau
 - Ornières, Regard, Réseau
 - Réseaux divers, Regard, Réseau
 - Electricité, Piquet, Coffret, Réseau
 - Gas, Bouche à dév., Coffret, Réseau
 - Telephone, Piquet, Chambre, Réseau
 - Eclairage, Chambre, Lampe, Réseau

Planimétrie : Système obtenu au GPS (CC40) par GPS via TERIA
Altimétrie : Système obtenu au N.G.F. (altitudes Normalisées) par GPS via TERIA



**DOSSIER
D'ENQUÊTE
PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE
D.U.P**

**FÉVRIER
2023**

Pièce n°1 : Délibération
Délibération de l'organe délibérant de l'expropriant mentionnant expressément l'objet de l'opération, prononçant la Déclaration d'utilité publique sur toutes les parcelles contenues dans la ZAC des Paralisières ainsi que celles limitrophes à celles-ci et/ou ayant un caractère directement lié et indispensable à la création de la Zone d'aménagement concertée.

Pièce n°2 : Note explicative
La note explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Pièce n°3 : Plan de situation

Pièce n°4 : Plan périmétral

Pièce n°5 : Plan général des travaux

Pièce n°6 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce n°7 : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce n°8 : Étude d'impact

Département de Loir-et-Cher

Commune de Huisseau-sur-Cosson

3 Vals Aménagement

ZAC des Paralisières

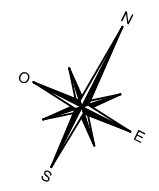
NIVELLEMENT SOMMAIRE



Le 27/01/2023
Échelle : 1/1500






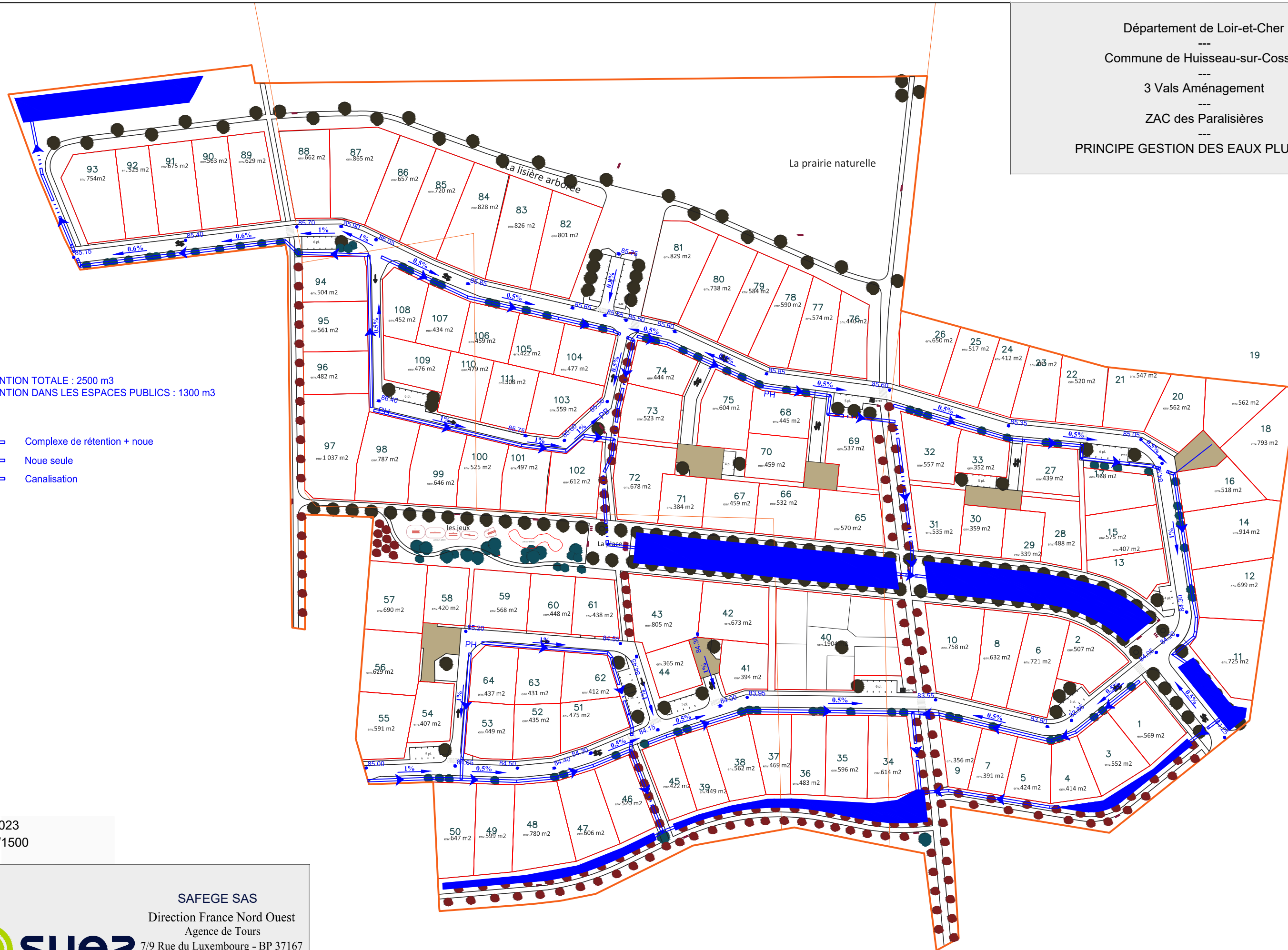
SAFEGE SAS
Direction France Nord Ouest
Agence de Tours
7/9 Rue du Luxembourg - BP 37167
37071 TOURS CEDEX 02
Tél : 02 47 51 12 12
E-mail : tours@safège.fr



- RETENTION TOTALE : 2500 m³
 - RETENTION DANS LES ESPACES PUBLICS : 1300 m³

Légende

-  Complexe de rétention + noue
-  Noue seule
-  Canalisations



Le 27/01/2023
 Échelle : 1/1500



SAFEGE SAS
 Direction France Nord Ouest
 Agence de Tours
 7/9 Rue du Luxembourg - BP 37167
 37071 TOURS CEDEX 02
 Tél : 02 47 51 12 12

E-mail : tours@safège.fr

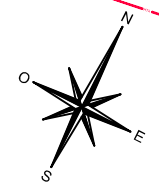


Le 27/01/2023
 Échelle : 1/1500

SAFEGE SAS
 Direction France Nord Ouest
 Agence de Tours
 7/9 Rue du Luxembourg - BP 37167
 37071 TOURS CEDEX 02
 Tél : 02 47 51 12 12
 E-mail : tours@safège.fr



RACCORDÉMENT A CET
 EXISTANT DU RÉSEAU EU
 POSSIBLE VÉRIFIER LES
 COTES FE AMONT ET AVAL



Département de Loir-et-Cher

Commune de Huisseau-sur-Cosson

3 Vals Aménagement

ZAC des Paralisières

ESQUISSE DE TRACÉ DES TRANCHÉES TECHNIQUES

- Tranchée technique
- HTA
- BT
- FT
- ECP
- Tranchée technique sans HTA
- AEP
- HTA seule
- Poste de transformation
- Poteau incendie

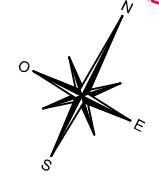


Possibilité de raccordement du TÉLÉCOM sur réseau souterrain existant

- Bouclage AEP
- Raccordement TÉLÉCOM depuis poteau existant
- Départ HTA depuis le Poste Clos Poulin

Le 27/01/2023
Échelle : 1/1500

SAFEGE SAS
Direction France Nord Ouest
Agence de Tours
7/9 Rue du Luxembourg - BP 37167
37071 TOURS CEDEX 02
Tél : 02 47 51 12 12
E-mail : tours@safège.fr





**DOSSIER
D'ENQUÊTE
PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE
D.U.P**

**FÉVRIER
2023**

Pièce n°1 : Délibération
Délibération de l'organe délibérant de l'expropriant mentionnant expressément l'objet de l'opération, prononçant la Déclaration d'utilité publique sur toutes les parcelles contenues dans la ZAC des Paralisières ainsi que celles limitrophes à celles-ci et/ou ayant un caractère directement lié et indispensable à la création de la Zone d'aménagement concertée.

Pièce n°2 : Note explicative
La note explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Pièce n°3 : Plan de situation

Pièce n°4 : Plan périmétral

Pièce n°5 : Plan général des travaux

Pièce n°6 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce n°7 : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce n°8 : Étude d'impact

Sommaire

1.....	Principe d'aménagement.....	2
1.1	Généralités	2
1.2	Localisation	2
1.3	Le projet d'aménagement	3
2.....	Principe technique	4
2.1	Assainissement des eaux pluviales.....	4
2.2	Assainissement des eaux usées	6
2.3	Alimentation en eau potable.....	6
2.4	Défense incendie	7
2.5	Desserte électrique.....	7
2.6	Éclairage Public	8
2.7	Desserte Téléphonique	9
2.8	Gaz.....	9

1 PRINCIPE D'AMENAGEMENT

1.1 Généralités

La commune de Huisseau-sur-Cosson est en constante évolution démographique. Les réflexions préalables conduites dans le cadre du périmètre d'étude ont mis en évidence l'importance de mener une opération d'aménagement sur le site des PARALISIERES. L'opération sera menée par l'intermédiaire d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté permettant ainsi d'atteindre les objectifs fixés par la commune de Huisseau-sur-Cosson :

- Maîtrise du programme
- Maîtrise du phasage
- Maîtrise du foncier

Il s'agit ainsi de permettre de traiter les problématiques d'habitat au niveau de la demande en logement :

- En créant du logement
- En restructurant les espaces (voirie et espaces verts)
- En valorisant les circulations douces

1.2 Localisation



Le projet d'aménagement se situe entre la rue de Morest et la rue de la Tonnelle au nord de la commune.

1.3 Le projet d'aménagement

Voir pièce n°2 : note explicative



2 PRINCIPE TECHNIQUE

2.1 Assainissement des eaux pluviales

2.1.1 Caractéristiques générales

La gestion des eaux pluviales dans le périmètre d'intervention sera la suivante :

- les eaux pluviales des parcelles privées
 - Parcelle de plus de 400 m² : elles seront tamponnées dans des bassins de rétention / infiltration privés dimensionnés pour recevoir une pluie de retour 10 ans avec trop plein de rejet sur l'espace public,
 - Parcelles de moins de 400 m², la totalité des eaux pluviales sera rejetée et tamponnée dans les volumes de l'espace public.
- les eaux pluviales des espaces publics seront tamponnées par l'intermédiaires de bassin de rétention / infiltration et de volumes sous noues dimensionnés pour recevoir une pluie de période de retour 30 ans.
- le réseau projeté 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) ainsi que de recevoir les trop-pleins des parcelles privées.

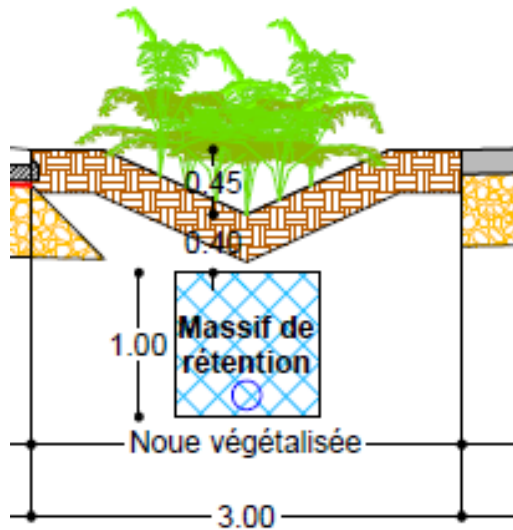
Le volume total de rétention sur les espaces publics est donc constitué du volume de rétention des noues + volume des tranchées d'infiltration + volume de bassins. L'absence de réseau public sur les rues adjacentes ne permet pas d'avoir un rejet en trop plein.

2.1.2 Canalisations principales

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 situés dans les espaces verts du projet. Les noues auront une largeur comprise entre 2,50 et 3,00 m et une profondeur de 45 cm environ. Les tranchées d'infiltration seront constituées d'un massif drainant (30% de vides) de dimensions 2.0 m x 0.5 m.

Les volumes d'infiltration seront donc constitués de granulats entourés de géotextile avec un drain situé en partie haute et permettant la mobilisation de toute la hauteur de la tranche en rétention.

Les noues seront liées entre elles par des collecteurs sous chaussée qui pourront être du PVC de classe de résistance CR8 pour les diamètres Ø 250 à Ø 400.



2.1.3 Description des bassins versants et ouvrages de rétention

le principe de gestion des eaux pluviales découpe la ZAC 7 mini bassin versant correspondant au phasage de réalisation de l'aménagement.

Les hypothèses prises en compte pour le dimensionnement des ouvrages sont donc les suivantes :

- Bassin versant total : 13 ha
- Coefficient de ruissellement :
 - Entre 0.45 et 0.55 (parcelles)
 - 0.48 en moyenne (espaces publics)
- Perméabilité : 5×10^{-7} m/s
- Période de retour : 30 ans,
- Volume de stockage nécessaire
 - Espaces publics : 1260 m³
 - Parcelles : 2800 m³