RESUME NON TECHNIQUE

2 RESUME NON TECHNIQUE

2.1 SYNTHESE DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

La commune de Vineuil, vaste territoire de 2 234 hectares, est localisée en rive gauche de la Loire et constitue une commune urbaine de l'arrondissement de Blois.

Bordée au nord par la Loire et au sud par la Forêt de Russy, Vineuil est traversée d'est en ouest par le Cosson et son petit affluent La Noue.

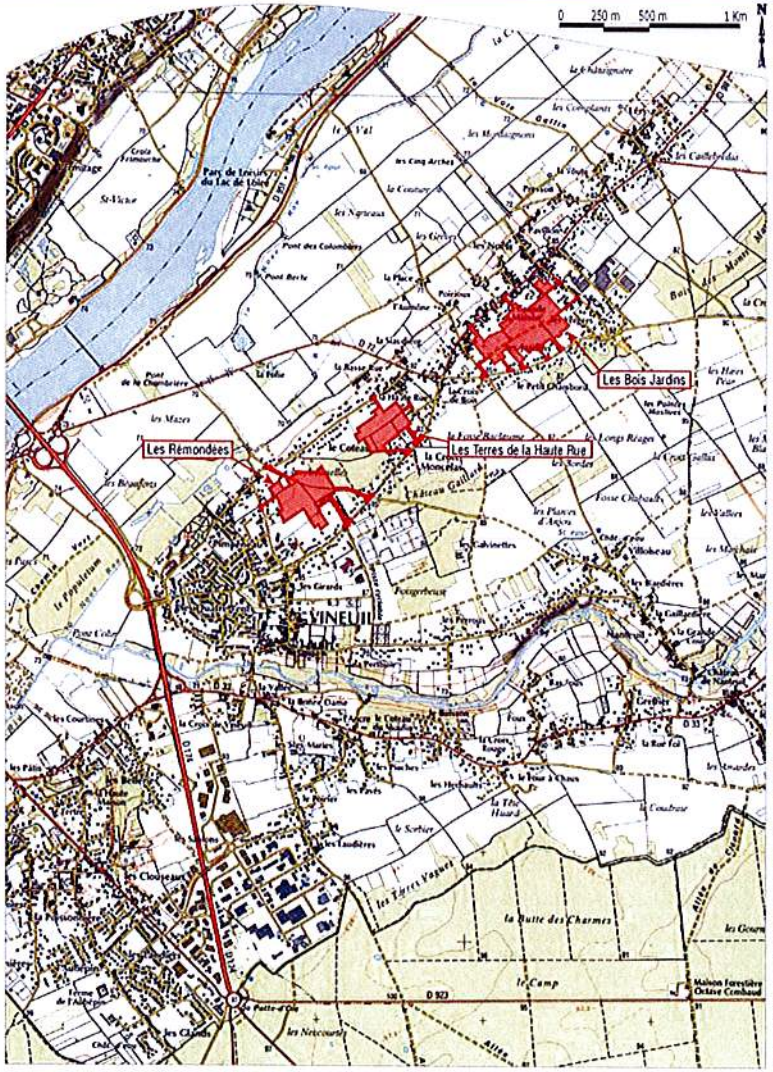
Insérée entre le Val de Loire et la Sologne, Vineuil constitue la porte d'entrée de l'Agglomération de Blois.

L'habitat sur le territoire communal s'est développé entre 1975 et 1990, sous la forme de lotissements consommateurs d'espace, créant des espaces urbanisés le long des voies et laissant les cœurs d'îlots vides. Les sites de la ZAC constituent de ce fait des espaces stratégiques de développement au sein du tissu urbain.

Les secteurs de la ZAC multisites sont desservis par :

- la Haute rue, la rue des Ecoles, l'avenue des Tailles, la rue des Bruyères, la rue des Rémondées et la rue des Arbanelles pour le site des Rémondées,
- la Haute rue, la rue Mondelet, l'avenue des Tailles et la rue des Herse pour le site des Terres de la Haute Rue
- l'avenue des Noëls, la rue du Petit Chambord, la rue de la Grande Maison, la rue des Vergers, la rue des Jardin et la rue des Petits Chemins pour le site des Bois Jardins.

LOCALISATION



Fond cartographique : IGN

THEMA ENVIRONNEMENT

2.1.1 Un cadre physique déterminant pour la gestion des eaux

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Géologie et stabilité des terrains	La commune de Vineuil se position sur la rive gauche la Loire. Son histoire géologique se rattache à celle du sud-ouest du bassin Parisien. Sur les secteurs d'étude, deux formations affleurent largement : *Les alluvions anciennes* constituent la couche affleurante sur la partie centrale du territoire communal, depuis le bourg vers les Noëls, ainsi qu'au sud du Cosson, sur des secteurs plus localisés. *Les calcaires et marnes de Beauce* affleurent sur la partie sud du territoire, au droit de la forêt de Russy, et en frange est. Le classement des sites de la ZAC en aléa faible sur l'échelle du risque de retrait/gonflement des argiles n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction (risques de mouvements de terrain). Le classement du site d'étude en zone de sismicité négligeable mais non nulle n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction.	*Les caractéristiques géologiques et pédologiques du secteur étudié ne présentent pas de contraintes majeures pour le projet envisagé.* *Des études géotechniques ultérieures pourront spécifier les capacités des sols à l'infiltration ainsi que les éventuelles adaptations techniques qu'il conviendra de mettre en œuvre.* ***Enjeu de la thématique : faible***
Hydrogéologie	Les ressources en eaux souterraines présentes sur le secteur se répartissent dans quatre formations : les alluvions de la Loire, le calcaire de Beauce, la craie Sénonienne, les sables du Cénomanien et de l'Albien. Quatre forages d'alimentation en eau potable, puisant dans la nappe calcaire de Beauce, sont établis sur le territoire communal de Vineuil. Les secteurs des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins ne sont concernés par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable. Le secteur des Rémondées est compris dans la zone de vigilance des forages de « Pimpeneau » (définie par arrêté préfectoral de DUP du 27 septembre 2001) dans laquelle il est demandé « *de s'assurer de l'étanchéité des réseaux d'eaux usées qui devra être régulièrement contrôlée (minimum tous les dix ans). Ce périmètre constitue par ailleurs une zone de vigilance dans laquelle tout déversement accidentel devra être signalé à l'exploitant qui prendra les mesures éventuelles nécessaires. De même, le respect de la réglementation générale y sera plus particulièrement contrôlé par l'administration* ». Sur le secteur de Vineuil, la formation de Beauce est représentée par deux niveaux (le calcaire de Pithiviers et le calcaire d'Etampes) séparés par un niveau marneux, la Molasse du Gatinais. Les captages AEP qui n'exploitent que la partie inférieure des Calcaires (calcaire d'Etampes) affichent des valeurs très faibles en nitrates, ce qui confirme le rôle de protection efficace jouée par la molasse du Gatinais. Selon les informations précisées par le BRGM, les sites de la ZAC sont localisés sur des zones de sensibilité très faible à faible au risque de remontée de nappe. Seules les voies d'accès nord et ouest au site de Rémondées interceptent des secteurs d'aléa moyen à très fort.	*Le projet doit prendre en compte la présence de la zone de vigilance des captages de « Pimpeneau » vis-à-vis des risques de pollution, notamment pour la gestion des eaux usées et pluviales.* ***Enjeu de la thématique : moyen***

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Topographie	La topographie de la commune est marquée par la situation de contact entre la vallée de la Loire, au nord-ouest, et l'amorce du plateau de la Sologne. C'est sur ce « plateau » que s'établissent les sites de la ZAC qui présentent de ce fait une topographie relativement douce orientée selon un axe sud-est/nord-ouest vers la vallée de la Noue. La topographie dans les périmètres d'étude ne varie que très faiblement, autour de 80-85 m NGF.	*La topographie peu marquée des sites « Les Rémondées », « Les Terres de la Haute Rue » et « Les Bois Jardins » constitue un atout pour le projet (contraintes moindres pour l'aménagement en termes de mouvements de terrain et d'insertion paysagère).* *Par ailleurs, la topographie des sites conditionne les choix en terme de gestion des eaux pluviales (axe préférentiel des écoulements).* ***Enjeu de la thématique : faible***
Réseau hydrographique	Les sites des Rémondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins s'inscrivent sur un plateau compris entre la vallée de la Loire et celle du Cosson qui s'écoule à plus d'un kilomètre au sud des Rémondées. Le Cosson possède un affluent, la Noue, qui rejoint sa rive droite en aval de Vineuil, après avoir circulé dans le lit majeur de la Loire. Les trois sites sont localisés sur le bassin versant de la Noue. Le périmètre de la ZAC multisites n'inclut aucun cours d'eau ou réseau d'écoulement superficiel structuré, ni aucune mare temporaire ou permanente. La topographie relativement plane des terrains ne favorise pas le ruissellement des eaux pluviales et leur évacuation par écoulement superficiel. L'évacuation actuelle des eaux météoriques est assurée à la fois par infiltration naturelle (pas de surfaces imperméabilisées) au niveau des prairies et terres agricoles, et par le réseau d'eaux pluviales en place sur les voiries limitrophes. Les eaux du Cosson présentent une dégradation de leur qualité depuis 2006 (passage d'une bonne qualité à une qualité médiocre), en raison d'une altération par les matières organiques et oxydables. Ce paramètre constitue le facteur sensible du cours d'eau. Des objectifs ont été fixés pour le Cosson par le SDAGE Loire-Bretagne pour atteindre un bon état biologique et physico-chimique de ses eaux à l'horizon de 2021 pour le tronçon depuis la confluence avec la Canne jusqu'à Vineuil, et à l'horizon de 2027 pour le tronçon depuis Vineuil jusqu'à la confluence avec le Beuvron.	*L'évacuation des eaux météoriques est actuellement assurée essentiellement par infiltration naturelle, et ruissellement vers les réseaux d'eaux pluviales localisés aux alentours.* *Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetées issues du projet, notamment afin de respecter les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.* ***Enjeu de la thématique : moyen***

2.1.2 Un cadre biologique, paysager et patrimonial sensible

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Cadre biologique	Les secteurs d'étude sont localisés en dehors de tout zonage d'inventaire ou réglementaire relatif aux milieux d'intérêt écologique particulier. Il n'inclut par ailleurs aucun habitat justifiant la désignation de ces types de zonages. Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à environ 1,5 km au nord-ouest (ZSC n° FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et ZPS n° FR2410001 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher »). Rattachés au centre-bourg (sites des Rémondées et des Terres de la Haute Rue) ou au bourg des Noëls (site des Bois Jardins), les sites de la ZAC multisites sont marqués par la dominance des espaces agricoles délaissés tendant vers des formations prairiales. Ce sont des enclaves autour desquelles s'est développée l'urbanisation. Les espèces animales observées lors des investigations sur le terrain sont courantes et caractéristiques des jardins et des espaces délaissés en secteur urbain.	*Le secteur à aménager ne présente pas de contrainte forte vis-à-vis des milieux sensibles de la région, et n'inclue aucun habitat justifiant la désignation d'un zonage d'inventaire ou réglementaire.* *Aucune espèce végétale protégée n'a été observée sur les sites d'étude au cours des investigations de terrain.* *Les sites de la ZAC ne présentent pas de sensibilité particulière concernant la faune et la flore.* *Leur intérêt écologique réside dans la présence des arbres remarquables (cerisiers, chênes et noyers). Leur âge, leur port et leur configuration confèrent une valeur identitaire et paysagère forte aux sites. Les arbres isolés constituent des éléments contribuant à la biodiversité au sein d'un espace urbanisé qu'il est souhaitable de conserver et d'intégrer autant que possible au projet.* *Il est également à noter l'intérêt du Bois des Arbanelles connectant les sites des Rémondées et des Terres de la Haute Rue, non pas pour sa composition (dominée par le Robinier faux-acacia) mais pour son rôle de poumon vert au sein d'espaces urbanisés.* ***Enjeu de la thématique : faible***

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Paysage	Les sites des Rémondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins viennent se positionner en frange du territoire inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO qui est délimité par la Haute Rue et l'avenue des Noëls. ***Les Rémondées*** *Topographie :* une pente douce mais perceptible vers le lit de la Loire au Nord. *Vues :* il s'agit du site le plus ouvert sur le grand paysage. Il offre des vues lointaines sur le l'espace naturel de la vallée de la Loire et la ville de Blois. Les rues Lucie Aubrac et des Rémondées permettent des vues vers le bois des Arbanelles. *Eléments remarquables :* le noyer qui est visible dans l'axe de la rue des Arbanelles constitue un arbre repère pour le site. ***Les Terres de la Haute Rue*** *Topographie :* la pente est très faible et n'est pas perceptible à l'œil nu. *Eléments remarquables :* • un noyer isolé près de la rue Mondelet, • au nord du site, des murs de pierre et d'anciens bâtiments de ferme composent une frange intéressante, • à l'ouest du site, des chênes, noyers et un châtaignier forment une lisière au bois des Arbanelles. ***Les Bois Jardins*** Il s'agit à proprement parler d'un cœur d'îlot dont l'intérieur reste caché depuis les voies périphériques. La toponymie (Bois jardins, rue des jardins, rue des vergers, rue des pépinières, rue des vignes, rue des petits chemins) est à elle seule très évocatrice d'un lieu traditionnellement dédié aux jardins. *Topographie :* la pente est très faible et n'est pas perceptible à l'œil nu. *Eléments remarquables :* • des arbres isolés : 3 noyers, un arbre sur l'avenue des Noëls, • des bosquets qui présentent un intérêt écologique, • de petits vergers	 *La bonne intégration paysagère sera recherchée depuis l'intérieur comme depuis l'extérieur des sites. Le projet devra prendre en compte le paysage environnant et plus particulièrement les franges de l'opération avec les constructions voisines.* *Les sites possèdent un fort potentiel pour y développer une urbanisation cohérente tout en respectant l'environnement et en renforçant l'identité de la commune de Vineuil. Cela nécessite de :* • *réduire la place de la voiture dans ces nouveaux quartiers,* • *développer les cheminements doux au sein des sites et en connexion vers les pôles de vie de la commune,* • *porter une attention particulière à la couture végétale avec les riverains,* • *conserver les arbres remarquables des sites et les intégrer à l'aménagement paysager,* • *créer des espaces communs sous forme de jardins en rappel du contexte local,* • *conserver des ouvertures visuelles sur le patrimoine bâti existant.* ***Enjeu de la thématique : fort***

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Monuments historiques	Les secteurs d'étude ne sont directement concernés par aucun périmètre de protection ni covisibilité avec le patrimoine historique identifié sur la commune.	*Sans objet*
Archéologie	De nombreux sites et indices de sites archéologiques sont répertoriés sur la commune de Vineuil par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la région Centre. Des entités archéologiques sont présentes au droit du site des Bois Jardins : • « La Grande Maison » et « Les Vergers » hameaux attestés au moins dès l'époque moderne, • « Les Noëls » hameau et chapelle attestés au moins dès le bas Moyen-Age. Des maisons présentent une architecture visible des XVème et XVIème siècle. Bien qu'aucun site ou indice de site archéologique ne soit actuellement répertorié dans l'emprise des sites des Rémondées et des Terres de la Haute Rue, ces derniers sont susceptibles de receler des vestiges archéologiques non répertoriés à ce jour.	*Compte tenu du potentiel archéologique de la commune, sous réserve de l'avis de la DRAC, le projet pourra faire l'objet d'un diagnostic archéologie préventive préalablement aux travaux d'aménagement.* ***Enjeu de la thématique : moyen***

2.1.3 Un contexte périurbain marqué par la présence d'infrastructures routières

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Cadre sonore	Au droit des habitations les plus proches des sites, le paysage acoustique peut être qualifié de modéré.	*Le projet prendra en compte les textes réglementaires de protection contre le bruit, applicables aux habitations existantes. Ces textes sont relatifs au bruit des infrastructures de transport terrestre ainsi qu'au bruit de voisinage.* ***Enjeux de la thématique : faible***
Qualité de l'air	Aucune mesure n'est effectuée sur la commune de Vineuil. Les résultats des mesures effectuées à Blois laissent supposer une qualité de l'air satisfaisante à Vineuil. La qualité de l'air sur la commune est estimée bonne du fait de la petite taille de l'agglomération, du peu d'industries sources de fortes pollutions. Toutefois, en période estivale, les niveaux de pollution peuvent être importants en raison de la densité plus forte du trafic routier, et engendrer des pics de pollution ponctuelle par l'ozone à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'air en bordure immédiate de ces routes.	*Dans le cadre du projet, une maîtrise de la circulation automobile devra être recherchée et des alternatives aux déplacements motorisés devront être proposées et valorisées.* ***Enjeu de la thématique : faible***

2.1.4 Un enjeu démographique indéniable

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Cadre socio-économique	Un rythme de croissance qui s'essouffle avec 1990-1999 comme période « charnière ». Causes de ce fléchissement : - un renouvellement naturel de la population très faible depuis 1982 et inexistant sur les deux derniers recensements, entre 1990 et 2006 ; - une perte d'attractivité de Vineuil depuis 1990 vis à vis de personnes extérieures (due certainement au rapport rareté et cherté du foncier, et à l'inadaptation de l'offre de logements aux besoins) ; En conséquence, un vieillissement de la population de plus en plus marqué: - la régression des classes d'âge « jeunes » (0-19 et 20-39 ans) amorcée depuis 1990 se poursuit jusqu'en 1999 pour « stagner » jusqu'à 2006. le phénomène inverse affecte les classes d'âge de 40-59 ans et 60 ans et plus. Un parc de logements qui ne correspond plus à la composition des ménages vinoliens : - plus d'un quart des ménages vinoliens est composé d'une personne, alors que la taille moyenne du nombre de pièces des résidences principales est de 4 et plus. - de plus l'évolution du nombre de pièces par résidences principales a profité exclusivement aux 4 pièces et plus (stagnation des 1, 2 et 3 pièces entre 1999 et 2006). Le taux de vacance du parc locatif social (supérieur à 3 mois) est nul, alors qu'il est de 2,1 % pour la Région Centre. De plus, le parc locatif social n'atteint que 6 % du parc des résidences principales, voire 11,1 % en 2002, selon les données de l'Etat. Vineuil accuse un réel retard par rapport aux objectifs de la Loi SRU. Néanmoins. Cependant, depuis 2004, le parc social a fortement crû (notamment grâce à la ZAC des Paradis). La politique communale inscrite au PLU, vise la réalisation de logement social dans chaque opération d'aménagement. Elle devra s'inscrire dans les orientations du SCOT et du PLH. Les deux gros pôles d'habitat de Vineuil (centre-ville et Noëls) bénéficient d'un niveau d'équipement fourni. Ainsi, les sites de la ZAC, localisés entre ces pôles, bénéficient d'une proximité des équipements. La localisation des sites de la ZAC vouée au logement n'interfère pas avec les pôles d'activités économiques identifiés sur le territoire communal. La localisation des sites de la ZAC ne présente pas d'enjeu vis-à-vis des perspectives de développement de l'agriculture sur la commune. Aucun des sites d'étude n'empiète sur les terroirs AOC de la commune.	*La Commune se doit d'adapter son parc de logements à sa structure démographique si elle souhaite conserver et faire croître sa population. Cela signifie la prise en compte des besoins des seniors qui souhaitent des logements plus adaptés à leur nouvelle situation, en terme de type de logement (petit) et de localisation (à proximité des commerces et services), et des jeunes, plus enclins soit à du locatif social ou non, soit à de l'accession.* *Nécessité de mettre en place une opération d'initiative publique, afin de garantir au mieux la réalisation de logements diversifiés (pour répondre aux besoins), de permettre l'établissement de logements sociaux et de garantir un aménagement cohérent en greffe sur le tissu urbain du centre-ville et des Noëls (aménagement paysager et urbain de qualité).* ***Enjeu de la thématique : moyen à fort***

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Documents d'urbanisme, servitudes et documents supra communaux	La commune de Vineuil a entamé la révision de son document d'urbanisme élaboré parallèlement à la ZAC, et dont l'arrêt se fera conjointement à la création de la ZAC multisites. Le plan de zonage du PLU intègre les sites de la ZAC dans des zones d'ouverture à l'urbanisation 1AUz. La zone 1AUz « *est destinée à l'extension urbaine de la commune dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté en cours de mise en œuvre. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré* ». Sur le site des Bois Jardins, le carrefour de la rue de la Grande Maison et de la rue du Petit Chambord, inclus dans le périmètre est classé en UB (zone urbaine). Le site des Bois Jardins inclut l'emplacement réservé n°34 destiné à l'aménagement du carrefour de la route du Petit Chambord avec la rue de la Grande Maison. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document prospectif définissant les orientations de développement du territoire communal, intègre les périmètres et les schémas d'aménagement de l'ensemble des sites de la ZAC. L'avenue des Tailles et la rue des Noëls sont concernées par les servitudes liées à la présence de lignes de télécommunication (PT3). Seules les voies d'accès sud des sites des Rémondées et des Terres de la Haute Rue, et les accès nord du site des Bois Jardins sont concernées. L'avenue des Noëls est également frappée par les servitudes d'alignement (EL7) [servitude *non aedificandi*]. Bien que le site des Bois Jardins soit affecté par cette servitude de par son périmètre, ouvrant le site sur la rue des Noëls, les secteurs voués à l'urbanisation ne sont pas affectés. Le secteur des Bois Jardins est soumis aux servitudes de protection des installations sportives privées subventionnées par une ou plusieurs personnes publiques (JS1). Celle-ci interdit pour tout propriétaire privé d'un équipement sportif soumis à la servitude JS1 de supprimer en tout ou partie ledit équipement ou de modifier son affectation à moins d'en obtenir l'autorisation de la personne publique ayant participé pour la plus grande part à son financement. Toutefois, aucun bâti ni aucune installation sportive n'est réalisée sur cet emplacement au sein du périmètre de la ZAC. Le secteur des Rémondées est soumis sur sa partie nord aux servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Blois (T5). Cette servitude implique le maintien d'une zone de dégagement avec une hauteur définie à 266 m sur la commune de Vineuil. Le secteur des Rémondées est soumis aux servitudes AC1 liées aux périmètres de protection des eaux potables et minérales. Le site est affecté par le périmètre de vigilance du forage de Pimpeneau. Le SCoT du Blésois et le PLH imposent une certaine forme de développement de l'urbanisation sur Vineuil avec laquelle le projet doit être conforme.	*L'aménagement des secteurs des Rémondées, des Terres de la haute Rue et des Bois Jardins est compatible avec les orientations PLU, le zonage et le règlement du PLU de la commune de Vineuil en cours de révision. Le projet d'aménagement multisites répond par ailleurs aux objectifs du PADD.* *Prise en compte des servitudes d'utilité publique.* ***Enjeu de la thématique : faible***

Thèmes	Contexte du site	Contraintes et enjeux
Infrastructures : accès et dessertes	La commune est traversée par des voies de transit importantes reliant Blois avec l'est et le sud du département. La RD 174 compte 36 530 véhicules/jour après la traversée de la Loire. Le trafic moyen journalier est de 6 940 véhicules/jour sur la section communale de la RD 951, de 6 790 véhicules/jour sur la RD 923 et la RD 33 compte 2 330 véhicules/jour. Le centre-ville n'est pas traversé par ces axes. Les quartiers périphériques à l'est et au sud sont en revanche traversés par les RD 72 et RD 33. La RD 72 compte 5 830 véhicules/jour en section Ouest rurale. Le trafic se diffuse ensuite dans le tissu urbain, principalement le long des RD 72 et RD 98. L'étirement de l'urbanisation a favorisé la circulation de transit (liaisons journalières entre lieux de résidence et de travail). L'urbanisation linéaire le long des départementales urbaines (RD 33, RD 72 et RD 98) est désormais achevée. Les façades urbaines se sont comblées entre les différents pôles urbains anciens. En agglomération, il s'avère nécessaire, pour des raisons de sécurité routière, de gérer au mieux les accès aux voiries de desserte. Il existe déjà un trafic de transit est-ouest soutenu, à travers la Rue des Noëls (RD 46) et dans la Rue du Petit Chambord dont les riverains ont obtenu des limitations de vitesse (chicanes, ralentisseurs). Ces axes supportent aujourd'hui une circulation locale et du trafic de transit provenant de Saint-Claude-de-Diray et Huisseau-sur-Cosson, y compris poids lourds. Ces axes se regroupent à une intersection à mi-parcours de la commune de Vineuil, entre les quartiers du centre ville et des Noëls au niveau de Château Gaillard.	*Le projet devra prendre en compte le trafic sur les voies de desserte existantes, prévoir des aménagements sécurisés permettant un raccordement fluide des sites et ne pas créer de flux de transit au sein des secteurs de la ZAC.* ***Enjeu de la thématique : moyen à fort***
Modes de déplacement alternatifs	La commune dispose à la fois d'un réseau dense de cheminements doux (chemins ruraux, GR, boucles de randonnées) et de trottoirs le long des axes principaux de circulation. Des passages très étroits, conservés entre certaines parcelles, constituent un maillage plus « secret » original. La liaison entre les deux pôles centre-ville / quartier des Noëls (2,5 kms à vol d'oiseau) n'est cependant pas suffisamment affirmée en tant qu'axe structurant. Le cheminement à l'intérieur du bois des Arbanelles n'a pas valeur de lien entre les différents pôles. La piste cyclable qui longe l'avenue des Tailles devra être prolongée vers les Noëls selon un tracé proposé par l'étude Arbressence (2004). Le site des Rémondées est traversé par le chemin des Arbanelles qui est classé en chemin de Grande Randonnée (GR) au PDIPR. Le site des Terres de la Haute Rue intègre la partie sud de la rue des Herses qui est classée chemin de Petite Randonnée (PR) au PDIPR.	*Favoriser les déplacements doux au sein des sites et vers les pôles d'équipements.* *Assurer la sécurité des piétons au niveau des axes structurant.* *Réduire la place de la voiture.* ***Enjeu de la thématique : moyen***

Thèmes	Contexte du site	Contraintes
Réseaux existants	Les réseaux eaux pluviales, eaux usées, eau potable, électricité, gaz et télécommunications sont globalement présents à proximité des sites. D'une manière générale, le réseau pluvial est assez bien développé dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, constituant ainsi un long linéaire de réseau séparatif. Par contre, il est très peu développé sur le reste du territoire. Il n'existe que très peu de canalisations pluviales ou de fossés aériens et ces derniers ne s'étendent alors que sur une très courte distance et sont peu profonds. Quelques puits d'infiltration collectifs mis en place dans les points bas des chaussées permettent localement l'évacuation des eaux de ruissellement. Les sites de la ZAC sont situés en zone d'assainissement collectif. Les effluents évacués vers le réseau collectif séparatif sont dirigés vers le gros poste de refoulement des Belleries qui les évacue vers la station d'épuration de Blois. La station d'épuration de Blois, construite en 1989, a une capacité nominale de 80 000 équivalent-habitant en temps sec (103 333 EH par temps de pluie) pour une charge qui était en 2010 de 73 000 équivalent-habitant (4 310 kg DBO5/j), soit 90 % de sa capacité par temps sec. Elle traite les effluents d'une dizaine de communes par un système de boues activées avec aération prolongée et déphosphatation biologique. L'eau distribuée à Vineuil est issue d'un mélange en provenance de quatre forages dont celui de ZI Vineuil et celui de Villoiseau. Captée dans l'aquifère des Calcaires d'Etampes, l'eau est ensuite traitée puis dirigée vers le château d'eau de Villoiseau, vers le stockage de la Patte d'Oie et la bâche de stockage sur la route de Chambord. En 2008, plus de 411 000 m³ d'eau potable ont été distribués aux 3 036 abonnés vinoliens pour un rendement primaire de 96 %. La consommation reste relativement stable avec un accroissement annuel moyen de 2 %. Aucun problème de distribution n'est recensé sur la commune.	*Mise en place de réseaux raccordés sur l'existant situé à proximité.* *Des études de restructuration seront établies en prenant en compte les besoins futurs estimés.* *Prévoir la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales afin de ne pas créer de surcharge du réseau existant.* ***Enjeu de la thématique : faible***
Collecte et gestion des déchets	La collecte des déchets sur la commune de Vineuil est assurée par la Communauté d'agglomération de Blois Agglopolys. Le traitement des déchets relève de la compétence du Syndicat mixte de collecte et de traitement du Blaisois Val-Eco. La collecte des déchets ménagers est effectuée une fois par semaine en porte à porte sur la commune de Vineuil. La production de déchets des ménages vinoliens : des volumes faibles et comparables à ceux du SIVU Peu de points d'apport volontaire (PAV) sur la commune, manque d'intégration esthétiques, mais toujours localisés sur des zones passantes, et accompagnés de stationnement. Des PAV sont présents à proximité des sites à aménager qui entrent partiellement dans leur rayon d'influence.	*La réalisation du projet conduira à un accroissement de la population et donc à une augmentation du volume de déchets générés sur la commune. Cette évolution doit être prise en compte en terme de service de collecte et de capacité de traitement des déchets des structures existantes.* ***Enjeu de la thématique : faible***

Thèmes	Contexte du site	Contraintes
Risques et nuisances	La sensibilité des sites de la ZAC au risque de retrait/gonflement des argiles est définie comme faible. Les sites ne sont pas localisés à proximité des cavités recensées pour les risques de mouvement de terrain. Le classement de la commune de Vineuil en zone de sismicité négligeable mais non nulle n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction. Les sites ne présentent pas de sensibilité au risque de remontée de nappe. Les sites de la ZAC sont localisés en-dehors des secteurs de risques d'inondation identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire dans le Val de Blois approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 1999. Les sites d'étude étant situés sur le plateau, aucun risque d'inondation par débordement (crue) de la Loire et du Cosson n'est à prévoir. Les sites de la ZAC ne sont pas concernés par le risque incendie lié à la forêt de Russy. Les sites de la ZAC ne sont pas situés à proximité des infrastructures soumises au risque de transport de matières dangereuses (RD 174, RD 951 et canalisation de gaz). On notera la proximité d'un établissement ICPE établi entre les sites des Rémondées et des Terres de la Haute Rue dont le régime n'est toutefois pas précisé. Par ailleurs, la Direction Départementale des Services Vétérinaires (DDSV) indique la présence d'un élevage de chien situé rue des Arbanelles et recensé en tant qu'installation classée. les zones de bruits définies en bordure de la rue de Chambord et de l'avenue des Noëls n'affectent pas les sites de la ZAC. Seules les voies d'accès sud des sites des Rémondées et des Terres de la Haute Rue, et les accès nord du site des Bois Jardins sont concernés. Sur la commune de Vineuil, on ne recense aucun site BASOL, mais 28 sites BASIAS existent sur le territoire, en particulier le long des principaux axes de circulations. Aucun d'entre eux n'est localisé au sein ou à proximité immédiate des sites de la ZAC.	*Les secteurs de la ZAC multisites s'affranchissent relativement bien des risques liés aux contingences naturelles et aux activités anthropiques identifiées sur le territoire communal.* *Les sites de la ZAC ne sont pas concernés par les nuisances et risques de pollution des sols définis sur la commune de Vineuil.* ***Enjeux de la thématique : faible***

2.2 DESCRIPTION DU PROJET – RAISONS DU CHOIX

L'habitat sur le territoire communal s'est développé entre 1975 et 1990, sous la forme de lotissements consommateurs d'espace, créant des espaces urbanisés le long des voies et laissant les cœurs d'îlots vides.

L'aménagement des secteurs des Rémondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins répond :

- d'une part, au besoin de la commune d'offrir un choix diversifié de types de logements,
- d'autre part, au besoin de réaliser un travail de couture urbaine avec pour intention :
  - ► une gestion économe de l'espace,
  - ► le renforcement du pôle urbain des Noëls sur le site des Bois Jardins,
  - ► l'amélioration des liaisons douces entre le centre- ville, le pôle des équipements et les Noëls,
  - ► la mise en valeur du patrimoine naturel des sites.

Ainsi, des aménagements spécifiques permettront aux résidents des futurs quartiers de s'insérer dans la vie locale. L'opération d'aménagement prévoira, sur chacun des sites concernés, des liaisons fonctionnelles vers les autres quartiers et le centre-ville.

<u>Proposer une gamme de logements adaptée aux besoins communaux</u>

L'opération initiée par la commune répond aux grandes orientations suivantes : entre 360 et 430 logements, avec un minima de l'ordre de 20 % de logements sociaux, conformément au PLH.

Une réserve foncière, dont la vocation restera à déterminer (équipements, services ou autres), est également envisagée.

<u>Développer un véritable parcours résidentiel</u>

► Favoriser l'accession à la propriété : place prépondérante des primo-accédants dans l'offre de terrains à bâtir.
► Permettre l'accès au logement à toutes les catégories de vinoliens en respectant les orientations du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération.
► Diversifier l'offre de terrains.
► Promouvoir la qualité de constructions : accompagnement des projets.
► Maitriser les prix de vente des terrains, notamment pour les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété.

Maîtriser l'étalement urbain pour un développement durable de la commune

► Utiliser les réserves foncières inscrites au PLU de 2004 comme support de base de développement communal : *Les Rémondées, Les Terres de la Haute Rue et Les Bois Jardins.*

► Préserver les espaces naturels et agricoles, en privilégiant des sites d'urbanisation future au sein des poches enclavées du tissu urbain constitué.

► Mettre en valeur le Bois des Arbanelles, « espace tampon » entre deux futurs quartiers.

► Favoriser les liaisons douces et piétonnes à travers les sites de la ZAC.

Intégrer ces nouveaux quartiers à la vie du centre-bourg

Les secteurs de la ZAC multisites viennent se greffer dans le tissu urbain existant, et sont aisément desservis par les voies existantes. Cette situation constitue un atout pour une bonne intégration de ces nouveaux quartiers. Pour parfaire cette intégration, deux aspects seront particulièrement développés :

- le respect de la tranquillité et de l'intimité des habitants actuels en structurant la périphérie des sites par rapport aux constructions actuelles par un traitement paysager de frange, en maîtrisant la circulation nouvelle et les stationnements,
- le renforcement des cheminements piétons qui relient les quartiers du bourg entre eux. La continuité des chemins existants sera maintenue et d'autres seront créés à travers la nouvelle urbanisation pour assurer les connexions nécessaires entre les quartiers (parc en mail).

Programme global prévisionnel des constructions

Le programme des constructions défini selon les objectifs de la commune est le suivant :

- Secteur des Rémondées : entre 130 et 160 logements,
- Secteur des Terres de la Haute Rue : entre 65 et 95 logements,
- Secteur des Bois Jardins : entre 160 et 190 logements,

Soit entre 360 et 430 logements sur 27,3 ha (comprenant des voiries existantes), dont :

- 20 à 25 % de logements locatifs aidés,
- le reste en terrains à bâtir.

Le programme pouvant varier de plus ou moins 5 % sous réserve de respecter les équilibres (par exemple 20 % de logement aidé). Cette « tolérance » de plus ou moins 5 % de logements par rapport au programme permettra d'améliorer l'équilibre financier ou le plan masse.

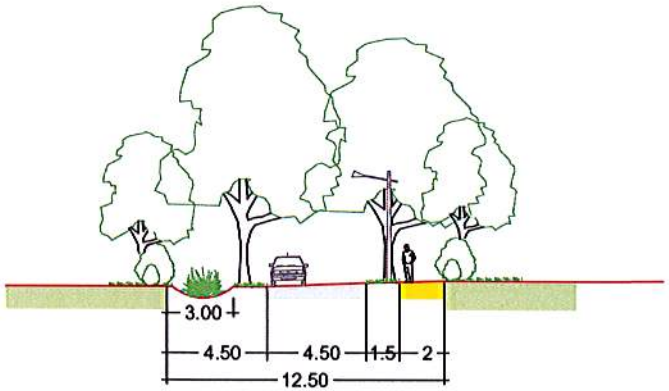
Un parc urbain central de presque 3 hectares, reliant les 3 sites.

Les accès

Source : Territoire En Mouvement

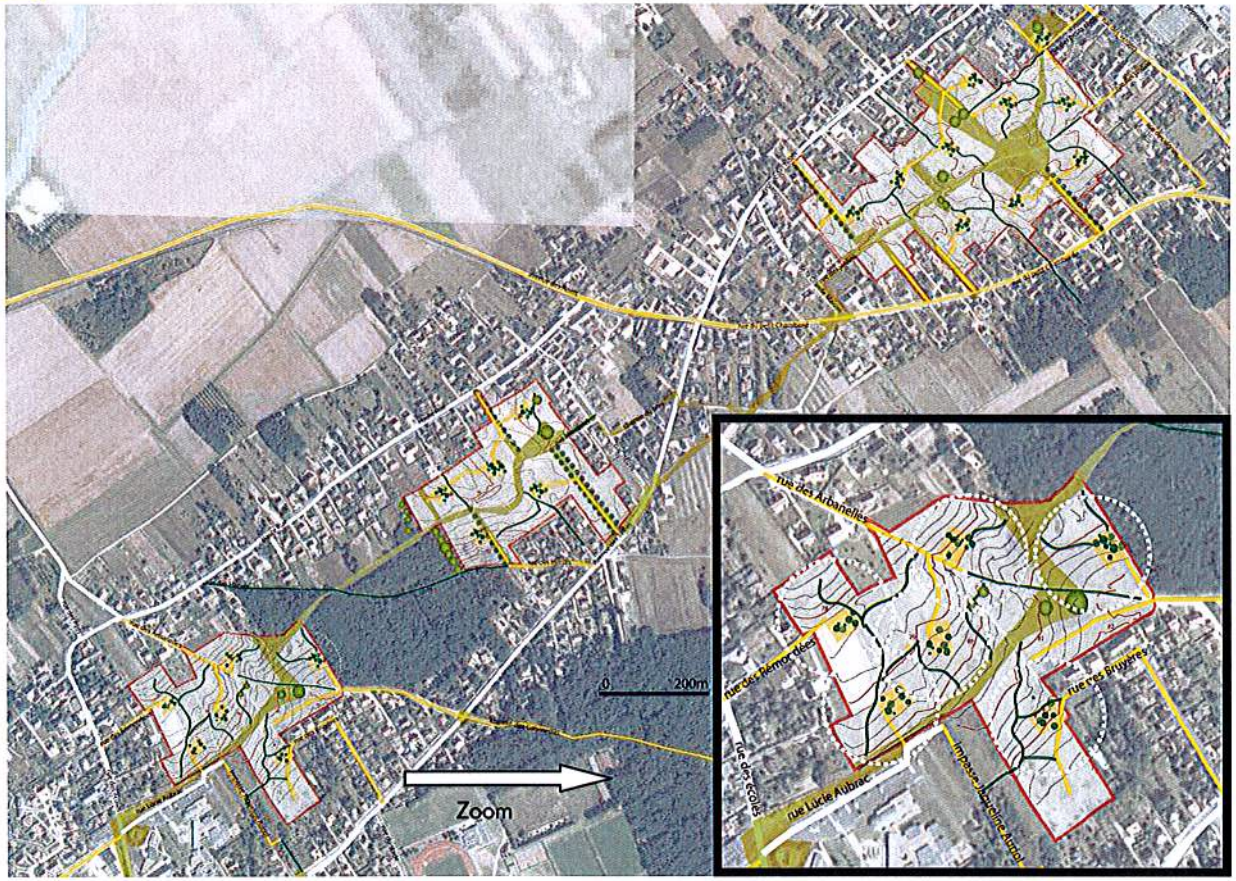
La philosophie du projet s'appuie sur :

- Des allées en impasse desservant des poches indépendantes,
- Une desserte viaire ne générant pas de voies de transit
- Des continuités de cheminements à envisager avec les riverains.



Coupe de principe à titre d'illustration

Les parkings mutualisés



Source : Territoire En Mouvement

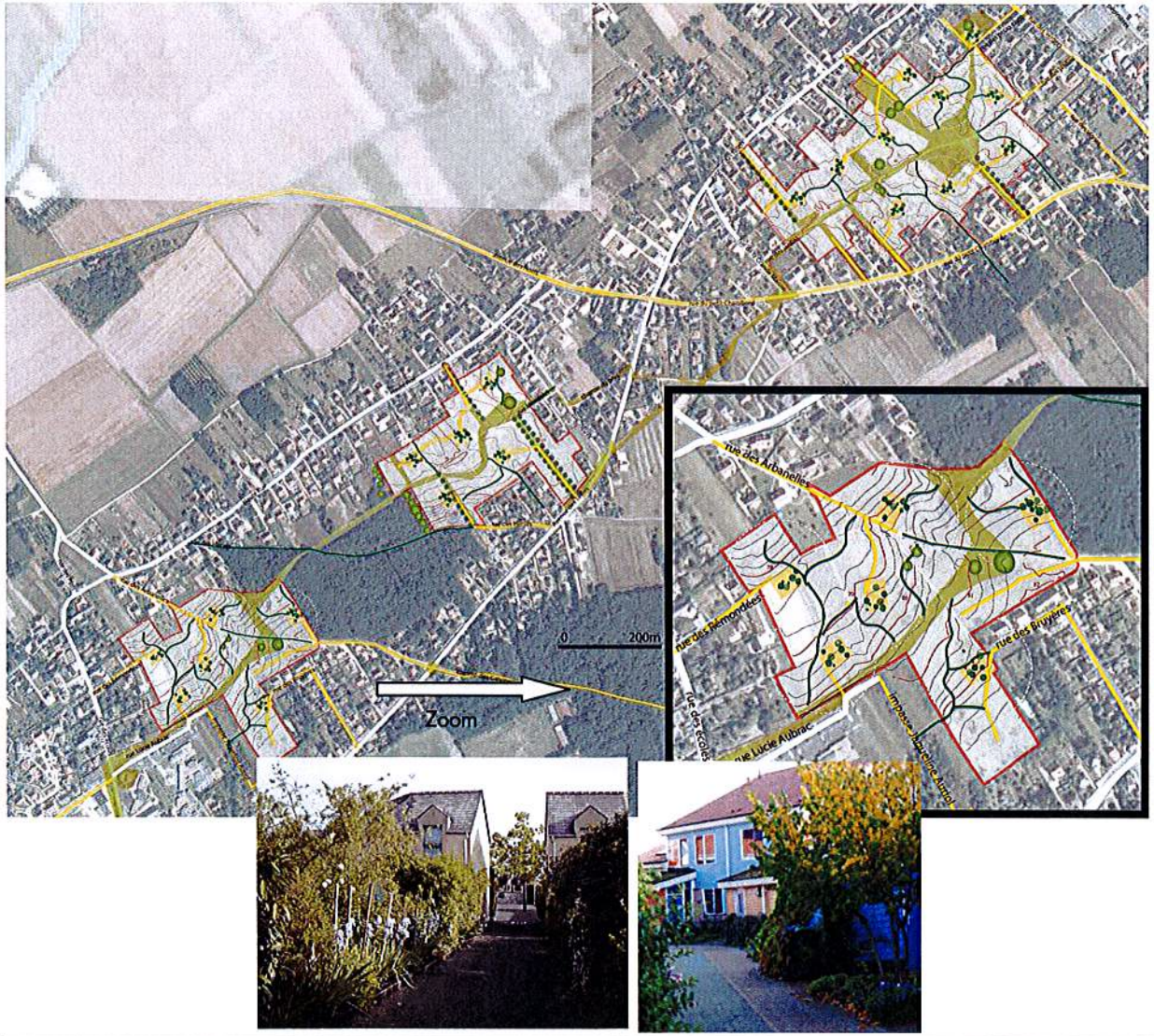
Des parkings mutualisés sont installés au bout des allées en impasse de chaque site pour limiter la place de l'automobile dans les nouveaux quartiers. Ils ont été positionnés de manière à ce que chaque logement soit distant au maximum de 50 m d'un parking mutualisé.

La mutualisation des parkings permet par ailleurs un gain de place (par rapport aux stationnements sur voirie).

Ces placettes sont dimensionnées pour le stationnement d'une trentaine de véhicules.

Exemples de parkings mutualisés

Les venelles pacifiées

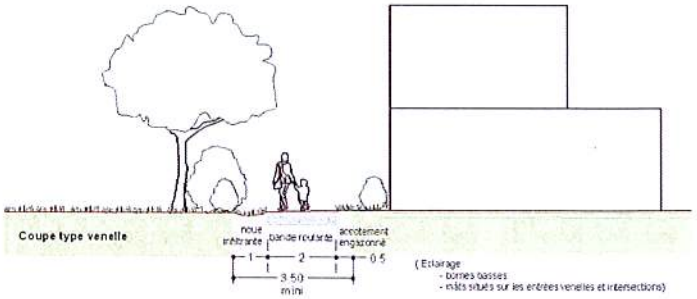


Source : Territoire En Mouvement

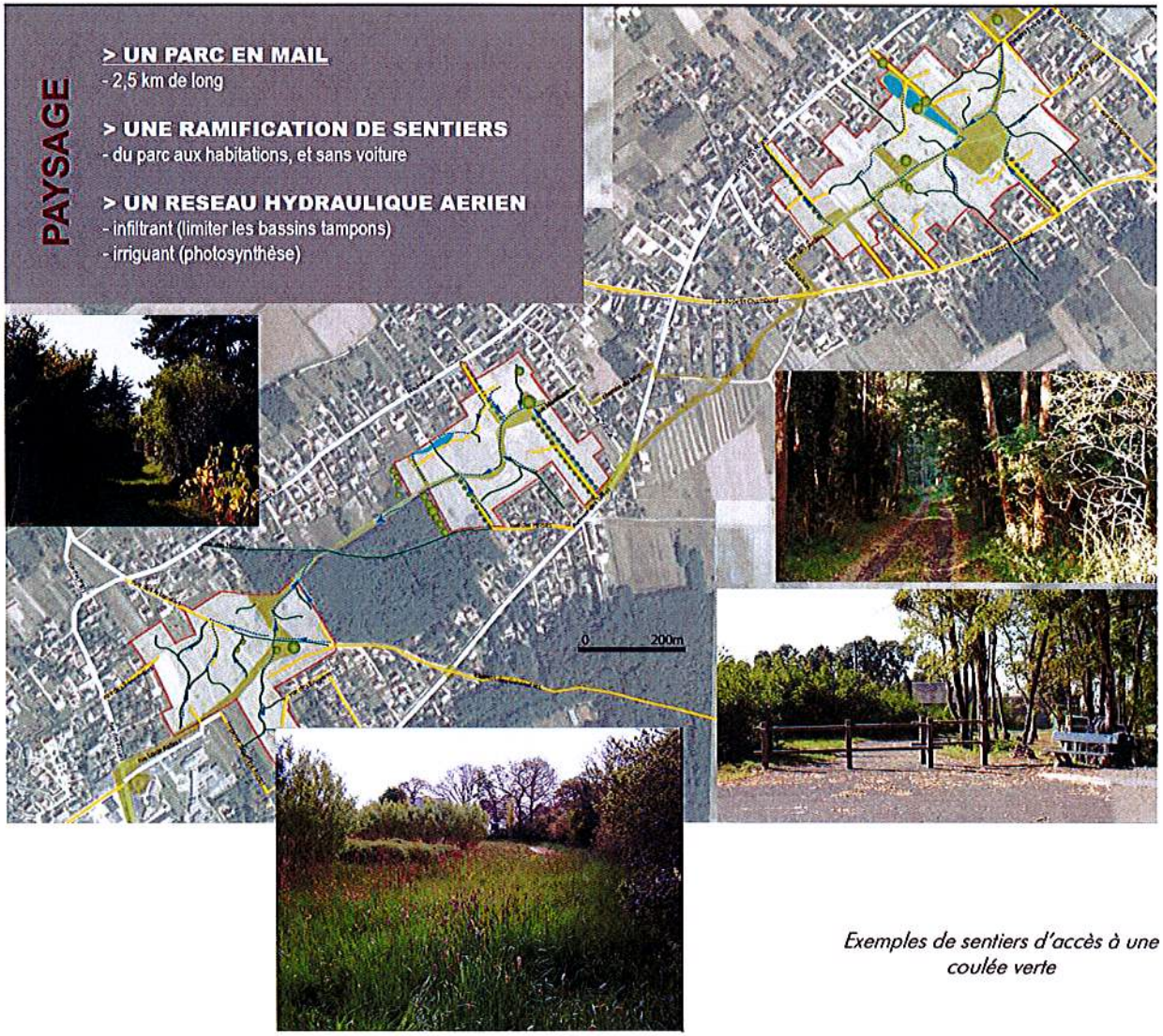
Des venelles pacifiées, sans voiture, et appropriable par les riverain sont définies au sein des quartiers.

Elles restent toutefois accessibles ponctuellement aux véhicules (secours, travaux).

Exemples de venelles à titre illustratif



Le paysage



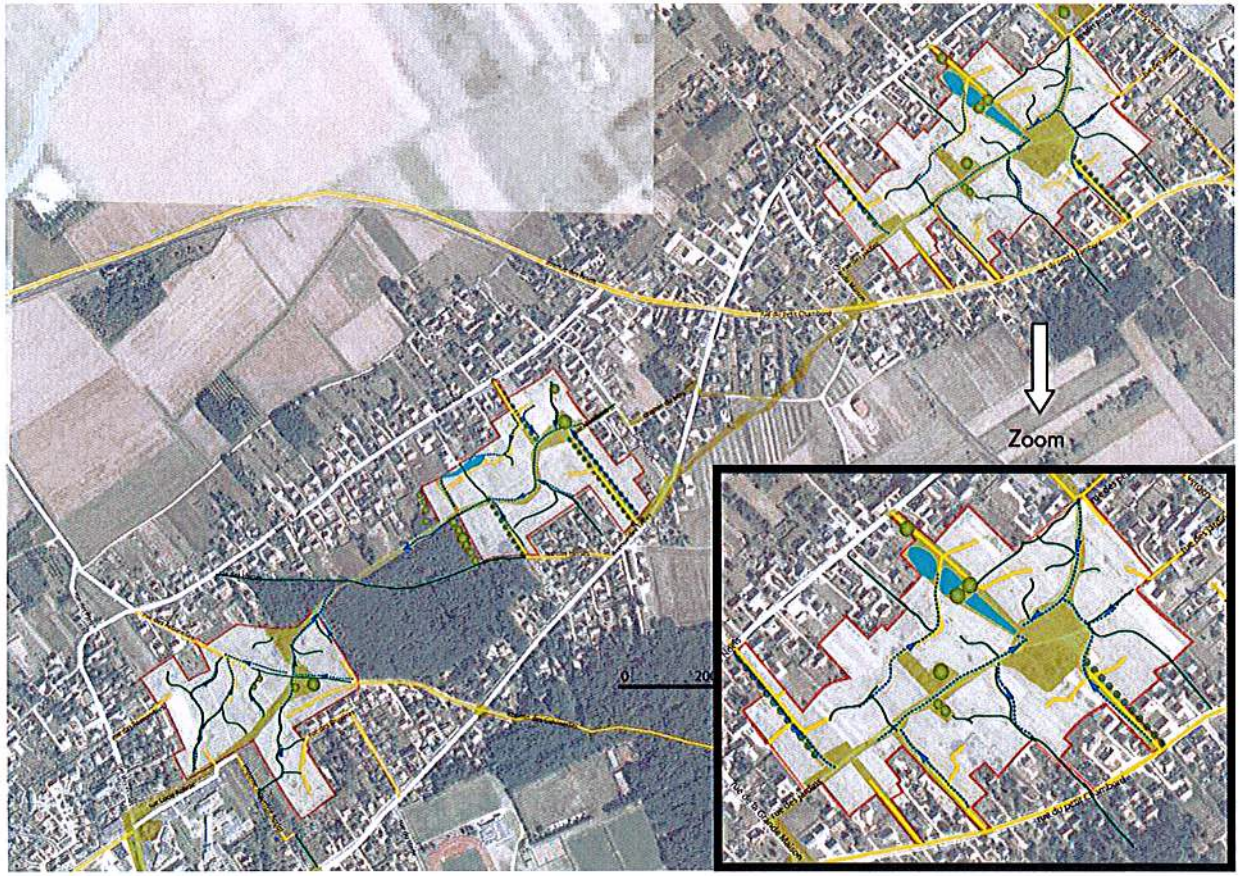
Exemples de sentiers d'accès à une coulée verte

Le mail vert central et commun aux trois sites constitue l'ossature de la trame paysagère. Il s'agit de créer un poumon vert agréable, fonctionnel et ludique qui connecte les quartiers entre eux.

La palette végétale développée sur l'ensemble du projet permettra à la biodiversité de s'exprimer. Les essences choisies seront « indigènes » ou des espèces aux caractéristiques climatiques ou agronomiques équivalentes. Ponctuellement, elles pourront s'accompagner d'espèces plus « ornementales » afin de diversifier et d'agrémenter la palette de couleurs et de texture.

Source : Territoire En Mouvement

Gestion des eaux pluviales

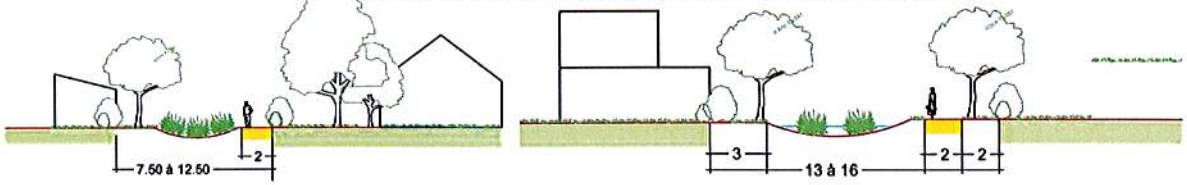


Source : Territoire En Mouvement

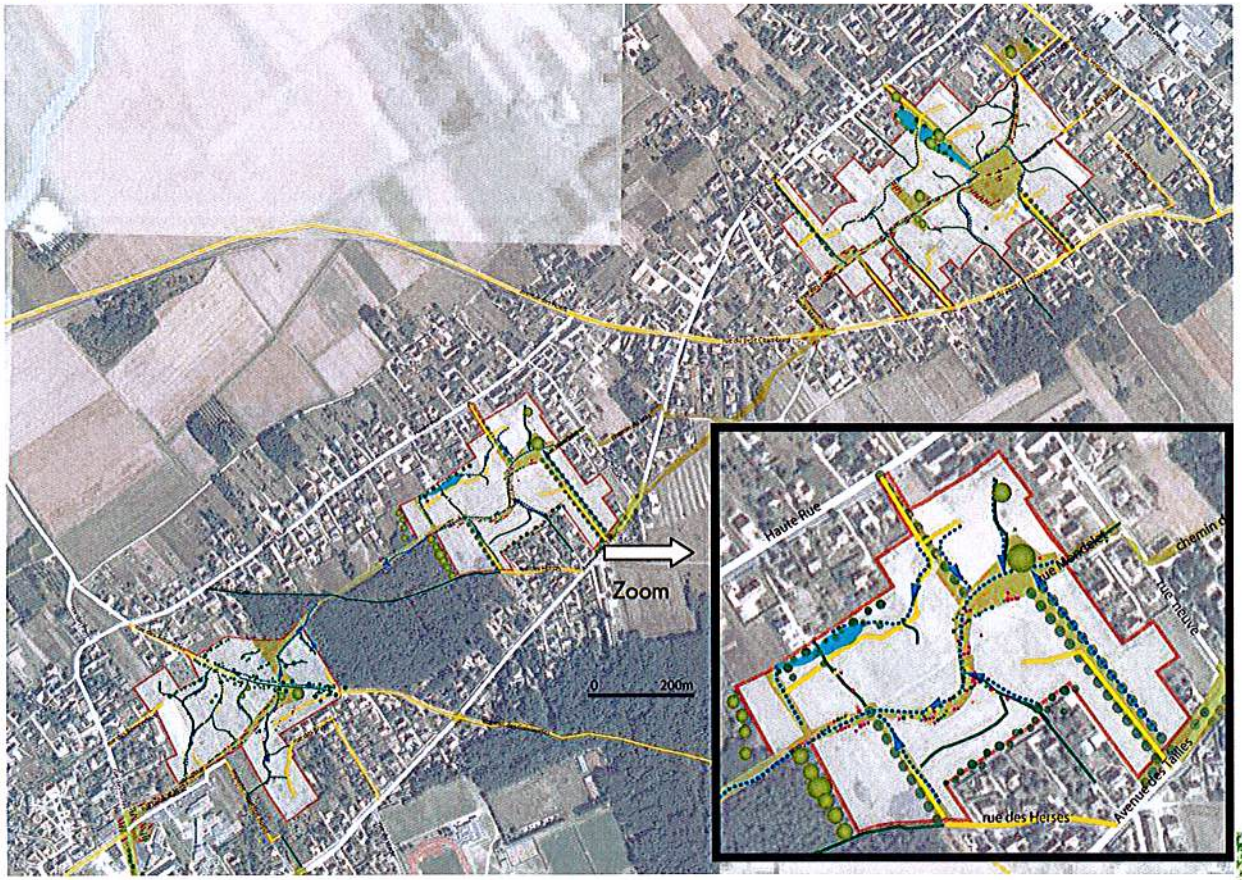
La gestion des eaux pluviales est basée sur un réseau aérien de type noues qui s'intègre dans les espaces verts des sites.
Compte tenu de la nature des sols, les solutions privilégiant l'infiltration ont été préférées afin de limiter les bassins de rétention.
La végétation présente dans les noues contribuera à la rétention des eaux (absorption).

Exemples de noues végétalisées et de bassin de rétention à titre illustratif

Profils de noue accompagnée d'une liaison douce à titre illustratif



Un lien social au travers des espaces verts



Les espaces verts, et notamment la coulée centrale reliant les sites entre eux, peuvent devenir un lien social, un lieu d'échange, au travers d'un jardin nourricier (plantation d'arbres fruitiers) :

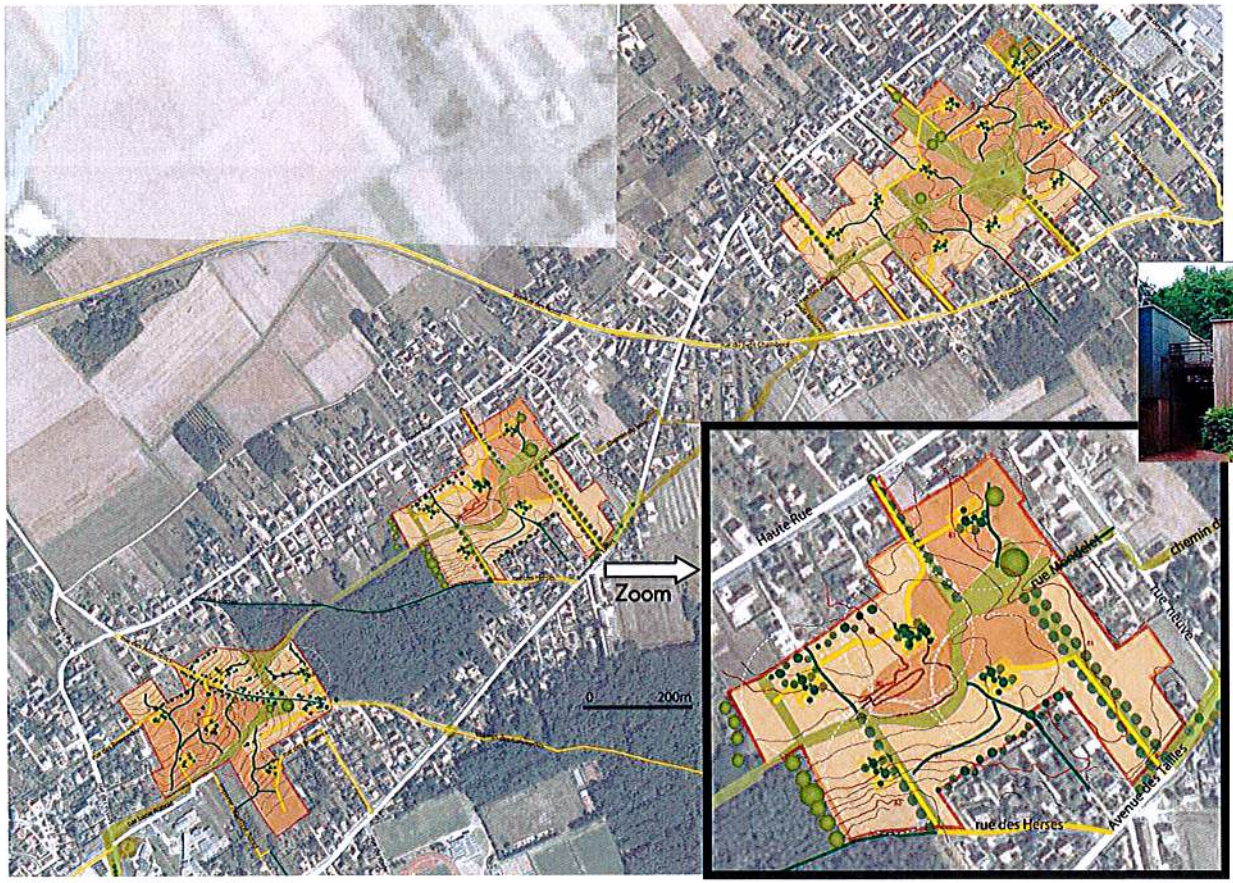
- un rendez-vous local lors de la cueillette des fruits, une culture locale rappelée par la toponymie,
- un lieu de rendez-vous associatifs,
- un support évènementiel (fête locale, vide grenier…)

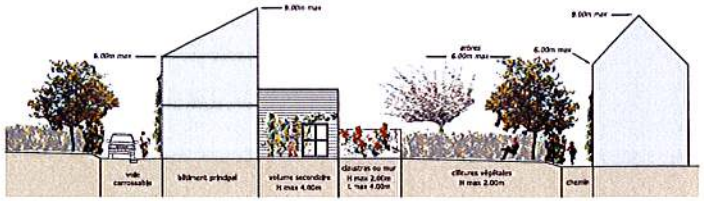
Des ponctuations ludiques pourront également agrémenter la coulée verte.

Source : Territoire En Mouvement

Urbanisation

Le projet prévoit l'urbanisation des sites suivant deux typologies :





Exemple à titre illustratif

Source : Territoire En Mouvement

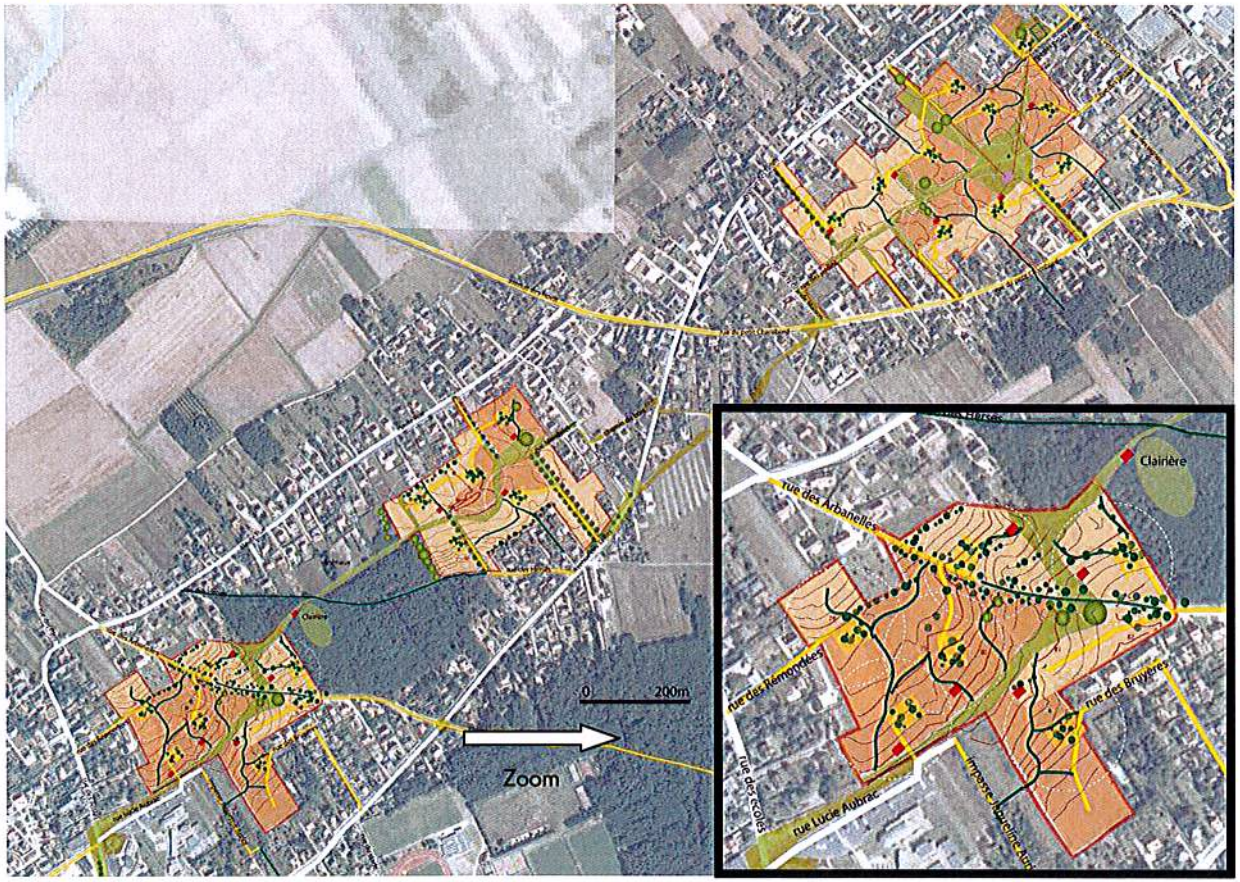
Des secteurs en hameaux

- des densités de villages (27 et 22 logements/ha),
- des venelles, des cours et des jardins clos.

Des franges paysagées

- des densités moindres (15 logements/ha),
- des haies et des arbres de hautes tiges.

Intégrer des activités compatibles

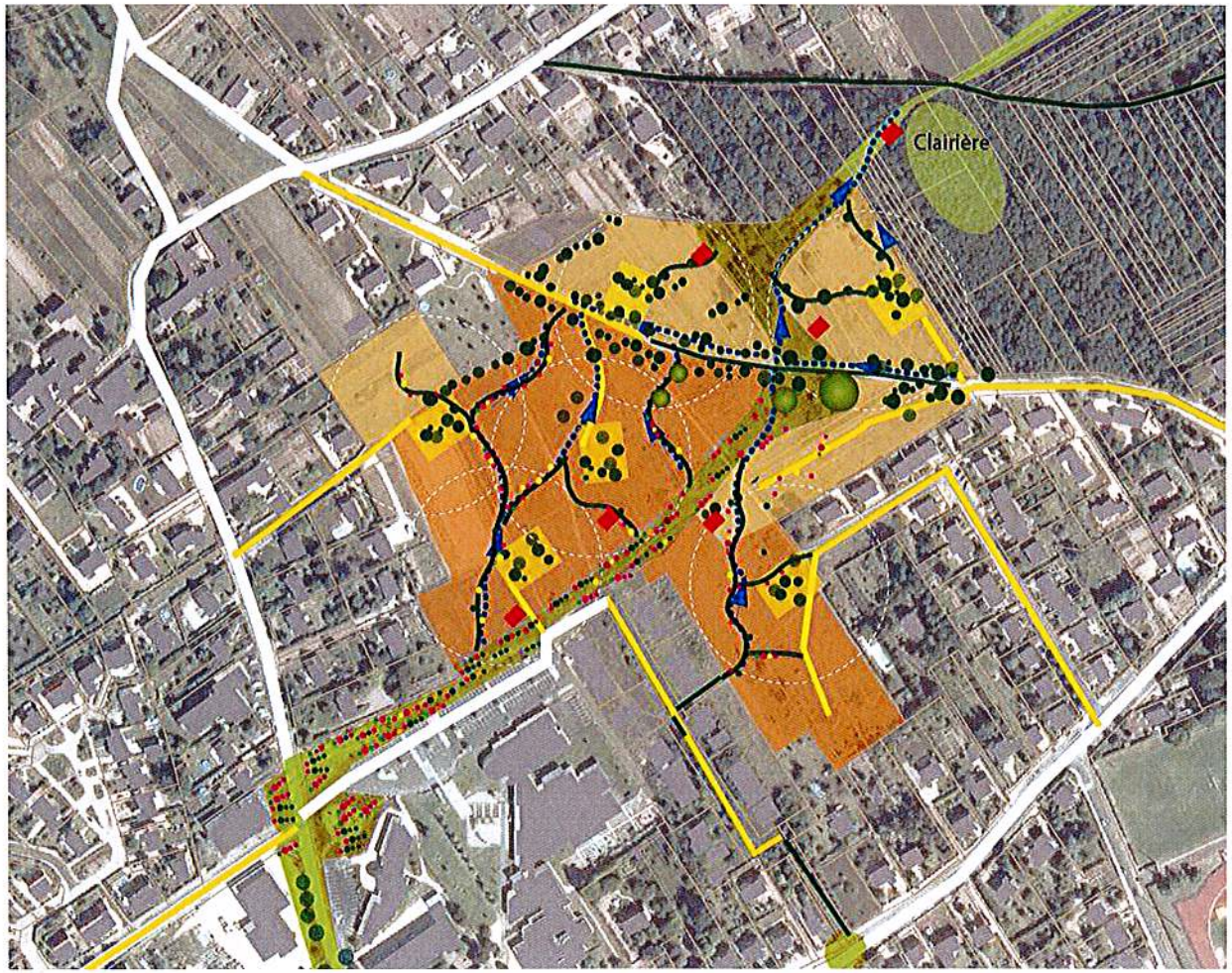


Le projet envisage de laisser la possibilité de s'implanter à des activités compatibles avec un secteur de logements : activités tertiaires (services), professions libérales, médicales, autres…

Les secteurs d'implantation à privilégier ont été positionnés en frange avec la promenade centrale (en rouge sur le schéma).

Ces activités pourront bénéficier des parkings mutualisés de chaque site.

« Les Rémondées »



Ce quartier est structuré par un parc central qui crée un lien entre le quartier des écoles, le Bois des Arbanelles et les secteurs plus à l'est. La rue des Arbanelles, qui est coupée à la circulation au niveau du parc, constitue un autre axe structurant, souligné par des lisières boisées mettant en valeur la vue sur le grand paysage.

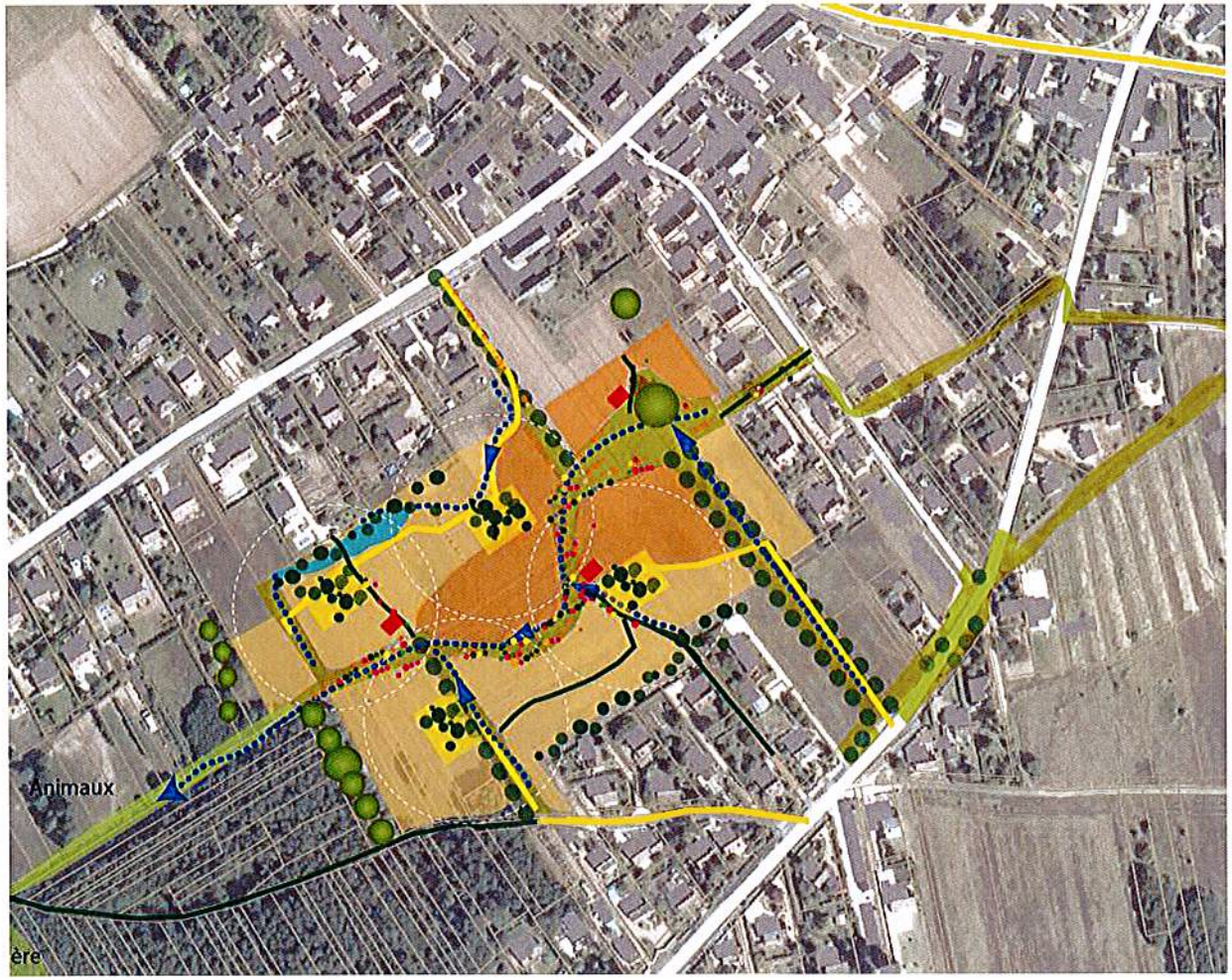
A l'intérieur de cette trame verte, un réseau d'allées et de venelles vient se greffer à l'urbanisation périphérique existante. Les accès sont répartis entre la rue des Arbanelles, la rue des Bruyères, la rue des Ecoles et la rue des Rémondées.

Des allées en impasse permettent l'accès à des placettes de stationnement mutualisé qui ponctuent le quartier. Les parcelles s'organisent ensuite le long de venelles exceptionnellement circulables (secours, travaux...) mais entièrement réservées aux piétons dans leur fonctionnement quotidien.

➪ le programme envisagé sur les 84 120 m² opérationnels est de 130 à 160 logements répartis comme suit :

- une centaine de logements en locatifs sociaux (maisons individuelles et logements collectifs), soit environ 72 % du programme,
- 28 % en terrain à bâtir (parcelles de 400 m²).

« Les Terres de la Haute Rue »



Comme sur le secteur des Rémondées, un parc central assure une continuité de cheminement doux au travers du quartier tout en offrant des espaces plus larges susceptibles d'accueillir de petits équipements ludiques ou sportifs.

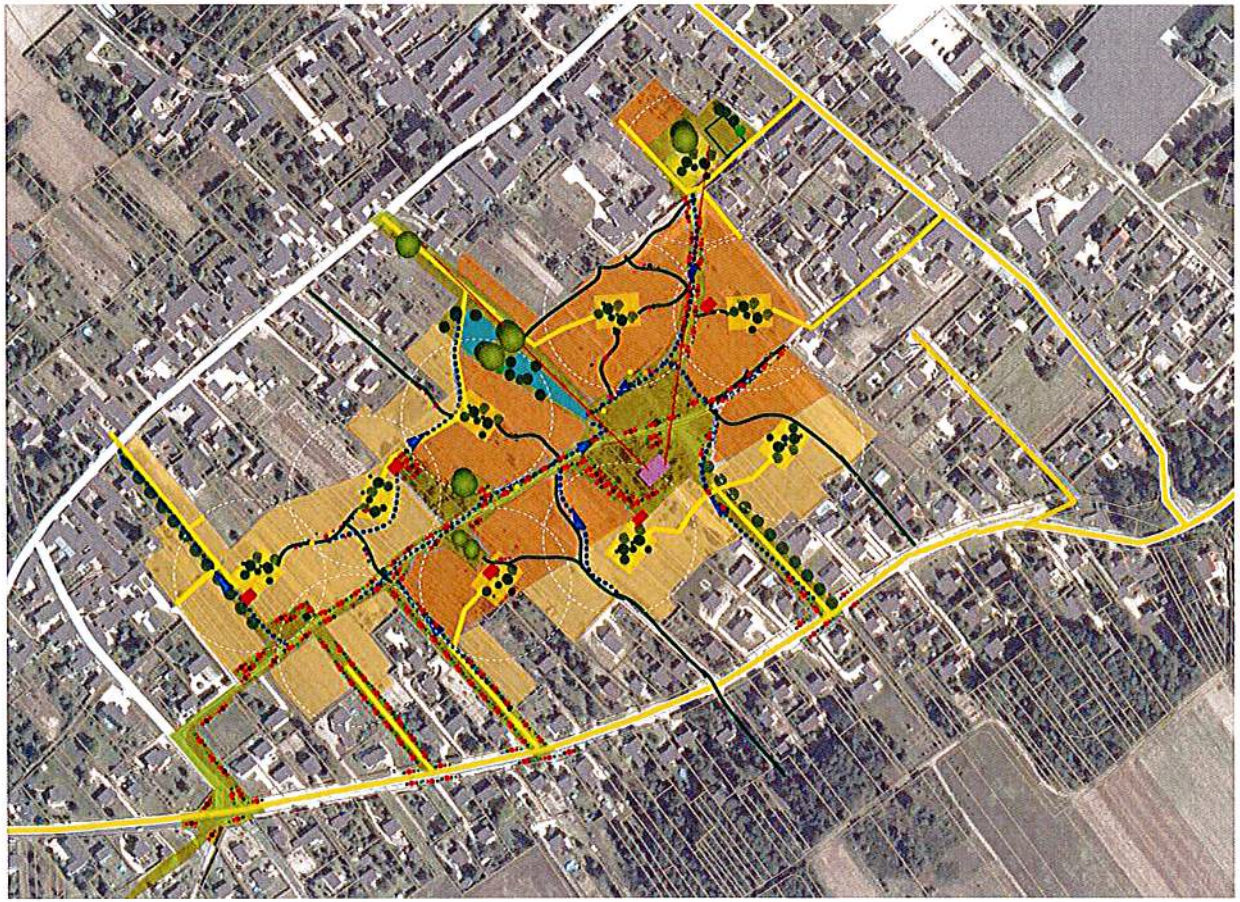
Les entrées du quartier se font par l'avenue des Tailles, la rue des Herses et la Haute Rue, sous forme de voies plantées qui offrent des vues sur le parc central mais ne permettent pas de le traverser.

Plusieurs petites placettes de stationnement mutualisé sont réparties à l'intérieur du quartier. Elles sont prolongées par des venelles piétonnes, ponctuellement circulables, qui desservent les maisons et s'ouvrent sur le parc.

➪ le programme envisagé sur les 58 892 m² opérationnels est de 65 à 75 logements répartis comme suit :

- une trentaine en locatifs sociaux (maisons individuelles et logements collectifs), soit environ 46 % du programme,
- et le reste en terrain à bâtir (parcelles de 400 m²).

« Les Bois Jardins »



Le parc central qui structure les secteurs des Rémondées et des Terres de la Haute Rue trouve sa continuité dans le secteur des Bois Jardins. Ce parc permet de connecter le quartier des Noëls à la trame verte qui mène jusqu'à la rue des Ecoles. Plusieurs séquences, plus ou moins larges, offrent une diversité d'ambiances et d'usages possibles.

Le quartier se greffe sur l'urbanisation existante par une multiplicité d'accès répartis sur la rue du Petit Chambord, l'avenue des Noëls, la rue des Petits Chemins et la rue des Jardins.

Le réseau d'impasses, de placettes de stationnement mutualisé et de venelles piétonnes qui desservent les maisons, fonctionne comme pour les deux autres secteurs, sur un principe de quartier pacifié qui réduit progressivement la place de la voiture au profit des circulations douces.

➪ le programme envisagé sur les 130 168 m² opérationnels est de 160 à 190 logements répartis comme suit :

- une centaine en locatifs sociaux (maisons individuelles et logements collectifs), soit environ 62 % du programme,
- et le reste en terrain à bâtir (parcelles de 400 m²).

La gestion des eaux pluviales

Les sols perméables et l'absence de périmètres de protection de captage rapproché AEP à proximité conduisent à opter pour une gestion des eaux de pluie par système d'infiltration. Sous réserve d'essai d'infiltration favorable, la gestion des eaux pluviales pourra ainsi se faire sur le domaine public par des noues et des bassins d'infiltration. Ces ouvrages dimensionnés pour une pluie de référence afin de garantir un stockage des eaux avant infiltration en cas de forte pluviométrie. Ces noues pourront être végétalisée avec des plantes autochtones épuratives pour former un biotope humide favorable à la décantation des MES et à l'autoépuration.
La gestion des eaux en système aérien sera privilégiée, mais le cas échéant des dispositifs de stockage et d'infiltration pourront être développés sous l'emprise des parkings mutualisés.
En tout état de cause, ces dispositifs permettront d'avoir des rejets compatibles avec la sensibilité hydraulique des exutoires et de leurs usages. En plus de leur rôle régulateur de débit, ces dispositifs assureront la fonction de rétention d'une partie des pollutions véhiculées par les eaux pluviales.
Ces aménagements seront précisés dans le dossier qui sera établi au titre de la loi sur l'eau en phase réalisation.

Autres réseaux envisagés[1]
Le branchement des réseaux créés sera assuré à partir des réseaux existants situés à proximité. Les réseaux de gestion des eaux pluviales s'inscriront dans les objectifs d'approche environnementale de l'aménagement de ce site.

Principes d'assainissement des eaux usées

Le réseau de collecte des eaux usées sera constitué de canalisations (réseau séparatif) qui seront raccordées au réseau existant. Les effluents seront ainsi évacués vers la station d'épuration de Blois qui, au regard de sa capacité nominale actuelle (80 000 EH par temps sec) et de la charge qu'elle collecte, est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents issus de la ZAC.

Alimentation en eau potable et réseau incendie

L'alimentation en eau potable sera effectuée par un maillage mis en place par repiquage sur les différents réseaux existants en périphérie des sites. Les modalités de renforcement éventuel du réseau seront spécifiées en phase réalisation.
La sécurité incendie, qui devra être validée par les services exploitant le réseau et le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) du Loir-et-Cher, sera assurée par des poteaux de défense délivrant 60 m^3/h chacun pendant deux heures avec une pression d'un bar minimum.

[1] Les modalités d'assainissement seront précisées en phase réalisation.

Réseaux électriques basse et moyenne tension

La situation des secteurs de la ZAC multisites de Vineuil permet d'assurer une bonne desserte en électricité. Le nombre de logements envisagés conditionnera la mise en place de postes publics de transformation pour l'alimentation en énergie électrique. Avec pour origine le réseau existant, des boucles moyenne tension (HTA) et basse tension (BT) seront créées.

Éclairage public

L'éclairage public de la ZAC se fera par extension des réseaux existants à proximité. L'origine du réseau d'éclairage public sera constituée par des armoires situées à proximité (ou intégrées) dans des postes de transformation EDF implantés sur le site. Le projet d'éclairage extérieur consistera à installer dans l'emprise des voies projetées des points lumineux assurant la sécurité des déplacements automobiles et piétonniers, l'agrément et le confort.

Réseau de gaz

L'alimentation en gaz de la ZAC multisites pourra se faire à partir du réseau existant sous les voiries entourant les sites.

Réseaux de communication

L'alimentation se fera à partir du réseau existant. Des fourreaux seront mis en place pour le passage des câbles de télécommunication.

Raisons du choix

Plusieurs raisons président au choix du site et aux principes d'aménagement retenus pour la création de la ZAC multisites « Les Rémondées », « Les Terres de la Haute Rue » et « Les Bois Jardins » :

- des emplacements stratégiques dans des **enclaves au cœur du tissu urbain,**
- une procédure (ZAC) permettant **d'appréhender la typologie urbaine des futurs bâtiments** à l'échelle des quartiers : imposition d'un cahier des charges limitant hauteur et volume des bâtis afin de mieux les intégrer dans le paysage. C'est la cohérence urbaine et paysagère des futurs quartiers qui est prescrite. Face à la pression foncière, le projet s'inscrit par ailleurs dans un développement maîtrisé dans la continuité stricte de l'urbanisation actuelle. L'aménagement de ce site dans la trame urbaine permettra de limiter le phénomène de mitage,
- une ZAC garantissant un **aménagement progressif** en plusieurs tranches opérationnelles (phasage sur 10 à 15 ans) répartissant l'apport de population dans le temps,

- une ZAC intégrant un volet paysager et les spécificités écologiques existantes. Le projet s'appuie sur **l'intégration et la valorisation des espaces verts** pour offrir une qualité d'espace public,
    - préservation des arbres remarquables existants et aménagement de compléments paysagers simples et cohérents, en accord avec le paysage environnant, sur la base d'un parc paysager reliant les trois sites et de venelles paysagères,
    - traitement des abords et des espaces publics internes à l'opération (voiries primaires et raccordement à la voirie existante) de manière qualitative et paysagère,
    - choix des espèces végétales utilisées pour les aménagements paysagers des espaces verts de la ZAC parmi les **essences locales** et certaines espèces plus « ornementales » **choisies pour leurs caractéristiques adaptées au climat local et au sol** afin d'élargir les possibilités d'agrément visuel,
- mise en place de liaisons douces reliant les secteurs d'habitation aux équipements du centre-ville, aux commerces des Noëls et aux écoles, et de parkings mutualisés au bout d'allée en impasse afin de **réduire la place de la voiture dans les nouveaux quartiers, de favoriser les déplacements non motorisés et d'assurer la sécurisation de ces déplacements,**
- une ZAC **ne remettant pas en cause la qualité de la ressource en eau et des milieux naturels aquatiques.** Les orientations de gestion des eaux pluviales projetées garantiront une prise en compte satisfaisante de la sensibilité (qualitative et hydraulique) des exutoires concernés,
- une ZAC dont l'aménagement est **compatible** avec les orientations du PLU et du PADD, du SCOT et du PLH.

2.3 IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER SES EFFETS

Pour chaque thème, les impacts et les mesures réductrices d'impact ou compensatoires sont présentés dans les tableaux suivants.

Thèmes	Impact	Mesures
Phase chantier	Perturbations temporaires du cadre de vie des riverains (poussières, bruit, vibrations, modifications d'accès...). Risques de pollutions de l'eau, de l'air et des sols et création de déchets.	*Respect de la réglementation en vigueur : protection des eaux, nuisances acoustiques, archéologie préventive...*
Conditions d'écoulement et qualité des eaux rejetées	Pas d'incidences sur le climat. Accroissement des surfaces actives au ruissellement, du fait de l'imperméabilisation des surfaces bâties et des voiries. Accroissement des risques de pollution chronique, accidentelle et saisonnière sur des sites jusqu'alors relativement épargnés. L'aménagement de la ZAC ne remet pas en cause les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.	*Le contexte géologique et pédologique des secteurs semble favorable à une gestion des eaux pluviales par infiltration sous réserve des résultats des tests et des sondages pédologiques qui détermineront les capacités des terrains à l'infiltration et permettront de définir le schéma d'assainissement des sites.* *A ce stade du projet, la gestion des eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées est envisagée par la mise en place de noues qui pourront être complétées par des bassins d'infiltration aériens et/ou positionnés sous l'emprise de parkings mutualisés, avec une période de retour de 30 ans.* *une attention particulière sera portée aux modalités d'évacuation des eaux excédentaires en cas de pluie d'occurrence supérieure à la période de retour définie pour les bassins.* *Les couches de sols traversées et le fond de sable additionnel qui pourra être déposé permettront une dégradation des matières organiques (dont les hydrocarbures). Cette mesure pourra être compléter par la mise en place d'organes étanche pour confiner la pollution au réseau d'eaux pluviales* *Ces dispositifs seront définis précisément dans le cadre du dossier d'incidence au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (phase réalisation).*

Thèmes	Impact	Mesures
Cadre géologique et hydrologique	Les aménagements ne sont pas à même de générer de tassements significatifs des terrains en place, les voiries et espaces publics notamment, étant réalisés au plus près du terrain naturel. L'incidence du projet sur les eaux souterraines peut être considérée comme nulle du point de vue quantitatif. Le Maître d'œuvre mettra en place toutes les mesures de contrôle nécessaires sur les réseaux de la ZAC afin de répondre aux exigences liées à la zone de vigilance des forages de « Pimpeneau ». Par ailleurs, les captages AEP qui n'exploitent que la partie inférieure des Calcaires (calcaire d'Etampes) bénéficient d'une protection naturelle par la molasse du Gatinais. L'incidence du projet sur les eaux souterraines peut être considérée comme nulle du point de vue qualitatif.	*Mise en place d'une couche de sable en fond de noues et bassins d'infiltration, faisant office de filtre.* *Mise en place d'organes étanches pour retenir une fuite de liquide polluant.* *La Molasse du Gâtinais complète la protection de l'aquifère du Calcaire.* *Le projet, accompagné des mesures spécifiques en terme de traitement des eaux pluviales apparaît comme sans incidence notable sur la qualité des eaux souterraines.*
Milieu biologique et sensibilités écologiques	Impacts limités compte tenu de la qualité moyenne des milieux présents au niveau des aménagements envisagés, ne présentant pas d'enjeu écologique majeur (jardins, friches, fourrés). Compte tenu de la composition des sites Natura 2000 et de leur éloignement par rapport au projet, il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites. Le projet ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion. L'aménagement du site pourra conduire à un report d'une partie de la faune (avifaune notamment) fréquentant les terrains concernés vers des secteurs voisins, écologiquement équivalents et présentant moins de dérangements. Les sites étant ceinturés par l'urbanisation existante, le projet ne générera pas de morcellement des milieux ou de coupure d'axe de migration. Les terrassements et le remplacement partiel des terrains naturels par des surfaces imperméabilisées (bâtiments, voiries) conduiront à une modification du régime hydraulique local, nécessitant la collecte des eaux météoriques par un réseau d'assainissement des eaux pluviales.	*Le projet prévoit :* - *d'accorder une place importante à l'accompagnement paysager des voiries mais également à la création de coulées vertes structurantes accueillant des liaisons douces. Ce plan paysager intègre des mesures qui concernent le cadre biologique et écologique.* - *de conserver les arbres remarquables présents au sein des sites* *Le projet paysager de ces nouveaux quartiers sera composé avec une palette végétale reprenant les espèces indigènes ou similaires d'un point de vue agronomique et climatique. Cette palette pourra être complétée par quelques espèces plus « ornementales » choisies pour leurs caractéristiques adaptées au climat local et au sol, afin d'élargir les possibilités d'agrément visuel.* *Par ailleurs, la mise en place d'une gestion différenciée et la pratique d'une taille douce des végétaux s'accompagneront de la limitation des traitements phytosanitaires.*

Thèmes	Impact	Mesures
Paysage	Le projet générera un nouveau paysage de type urbain, relativement fermé, qui se substituera au paysage actuellement marqué par des espaces agricoles exploités ou en déprises, et des jardins. La modification du paysage sera particulièrement forte pour les habitations immédiatement limitrophes ou proches de l'emprise d'aménagement des sites : Haute Rue, avenue des Tailles, rue des Rémondées, rue des Ecoles, rue des Bruyères, rue des Arbanelles, rue des Herses, rue Mondelet, rue Neuve, avenue des Noëls, rue des Jardins, rue du Petit Chambord, rue de la Grande Maison. Toutefois, le projet accorde une part importante au traitement architectural, urbain et paysager du site.	Les aménagements paysagers prévus modifieront le paysage actuel de la zone et participeront à sa requalification. Toutefois, le parti d'aménagement est basé sur l'intégration paysagère du projet au bourg et à son environnement rural du paysage environnant (cônes de vue, liaisons douces...) et du capital végétal en place (arbres remarquables, mise en place de jardins dans la composante paysagère des sites). L'accent porté à la qualité paysagère du programme permettra de contribuer à la mise en valeur de la commune. Ainsi, les principes d'aménagements paysagers de la ZAC suivent une préconisation essentielle : opter pour la composition d'un aménagement cohérent et de qualité. Ainsi, les principes d'aménagements paysagers sont les suivants : • préserver, intégrer et valoriser autant que possible les arbres remarquables présents au sein des sites, • créer un parc paysager sous forme de mail qui constituera une coulée verte connectant les sites les uns aux autres et au centre-bourg, • créer des jardins sur les espaces publics comme rappel de la culture locale et pouvant devenir un support évènementiel, • créer des ponctuations ludiques (jeux, sculptures...) venant agrémentées le parc paysager, • créer une trame de circulation aménagée avec un accompagnement paysager qui conduira à la création de nouveaux cheminements permettant l'accès sécurisé aux équipements du bourg (école notamment), • travailler la structure paysagère formant l'espace de transition entre habitat existant et nouveau bâti, • agrémenter les espaces de traitement des eaux pluviales pour leur conférer une fonction biologique, • opter pour la composition d'un aménagement cohérent et de qualité. En outre, au-delà des principes évoqués précédemment, l'aménagement de la ZAC a pour objectif de contrôler l'expansion urbaine et de recoudre le tissu urbain existant pour former une continuité bâti cohérente.

Thèmes	Impact	Mesures
Patrimoine	Des entités archéologiques sont présentes au droit du site des Bois Jardins. Bien qu'aucun site ou indice de site archéologique ne soit actuellement répertorié dans l'emprise des sites des Rémondées et des Terres de la Haute Rue, ces derniers sont susceptibles de receler des vestiges archéologiques non répertoriés à ce jour. Le projet est susceptible de porter atteinte au patrimoine archéologique de la commune.	*Respect de la réglementation relative aux découvertes archéologiques et notamment à l'archéologie préventive.*

Thèmes	Impact	Mesures
Réseau viaire	En hypothèse haute, les trafics générés par l'opération, considérant le terme de l'urbanisation, sont estimés d'ici à 2021 à environ 2 960 véhicules par jour (soit environ 174 véhicules par heure en moyenne journalière) et 2 070 véhicules par jour en hypothèse basse. Compte tenu de leur vocation, les zones d'habitat de la ZAC multisites ne seront pas susceptibles d'augmenter la part du trafic poids lourds sur les voies menant aux nouveaux quartiers. L'accroissement de trafic généré par l'aménagement de la ZAC sera concentré sur la rue Haute, l'avenue des Noëls, l'avenue des Tailles et la rue du Petit Chambord, notamment pour reprendre la RD 72 en direction de Blois.	Les nouvelles infrastructures créées seront des voiries internes de la ZAC destinées à la desserte locale et dimensionnées pour inciter à réduire la vitesse. Par ailleurs ces voiries de desserte seront structurées en impasse afin de ne pas générer de trafic de transit au travers des sites. Par ailleurs, le raccordement des voiries de la ZAC aux infrastructures existantes sera dimensionné de manière à être sécurisé et à ne pas perturber les conditions actuelles de circulation. Le projet d'aménagement de la ZAC intègre la volonté communale de favoriser les alternatives aux déplacements individuels générateurs de trafic. L'aménagement des sites prévoit l'établissement de parkings mutualisés au bout des voies en impasse afin de réduire la place de la voiture au sein du quartier par une externalisation des parkings. Ce dispositif est compléter par un maillage du réseau de liaisons douces largement développé afin de drainer l'ensemble des sites, quelle que soit la typologie des logements, et de permettre un accès sécurisé à pied ou à vélo vers le centre-bourg, ses équipements et ses commerces, en connexion avec le réseau existant. Des venelles transversales font le lien entre la circulation automobile résidentielle et la liaison douce, et qualifient les accès aux logements. Elles garantissent également un accès sécurisé aux écoles proches. L'ensemble forme un maillage fonctionnel de cheminements doux, sécurisant et incitant aux déplacements piétons et cycles au sein des quartiers et vers le centre-ville.
Cadre sonore	L'impact sonore routier apparaît maîtrisé sur les sites de la ZAC puisque les infrastructures créées seront des voies de desserte de quartier résidentiel supportant un trafic peu dense et à faible vitesse. Aucun dépassement des seuils réglementaires de 60 dB(A) en période diurne et 55 dB(A) en période nocturne n'est prévu.	*Aucune mesure compensatoire spécifique n'est à mettre en œuvre compte tenu du projet.* *Mesure réductrice envisagées : limitation de la vitesse de circulation, mise en place de liaisons douces sécurisées, mutualisation des stationnements.*

Thèmes	Impact	Mesures
Environnement humain et socio-économique	Création de 360 à 430 logements dont la diversification permettra de répondre aux besoins et aux attentes des habitants actuels et futurs. Arrivée d'une nouvelle population estimée à 1 434 habitants : - développement des besoins en commerces, en services et en équipements publics (scolaires et sportifs notamment) ; - accroissement du trafic sur les voiries d'accès au site (2 960 véhicules). La surface de terrains soustraits à la SAU de Vineuil du fait de son aménagement représente moins de 4 % des 648 ha de terres agricoles communales. On rappelle par ailleurs que la localisation des sites de la ZAC ne présente pas d'enjeu vis-à-vis des perspectives de développement de l'agriculture sur la commune. De plus, la majeure partie des sites est en friche, témoignant d'un déclin de l'activité sur ces secteurs. Par ailleurs, ces terres constituent des enclaves en milieu urbain et ne sont pas intégrées au classement AOC existant sur la commune.	*Le phasage de l'aménagement permettra de garantir une évolution progressive de la population de façon à limiter l'impact de l'accroissement démographique (en particulier des plus jeunes) sur la capacité d'accueil des équipements publics et scolaires existants. L'urbanisation de l'ensemble des sites se déroulera sur une dizaine d'années avec un rythme de construction d'une quarantaine de logements par an.* *La mise en place de la ZAC avec des constructions en phasage multiple permettra de répartir le nombre d'enfants supplémentaires scolarisés sur plusieurs années. Les écoles concernées pourront ainsi probablement accueillir les premiers effectifs avant d'envisager l'ouverture éventuelle de nouvelles classes.* *D'une manière générale, l'arrivée d'une nouvelle population renforcera l'activité des commerces et les besoins en services.*
Réseaux Déchets	La situation urbaine du projet permet d'assurer une bonne desserte des sites par les différents réseaux. Une étude affinée en fonction du programme devra être faite en phase réalisation. Le projet n'est toutefois pas de nature à porter atteinte aux réseaux en question. En première estimation, la charge polluante générée à terme par la ZAC est évaluée à 1 185 EH. Au regard de la capacité actuelle de la station d'épuration de Blois et de la charge qu'elle collecte, celle-ci sera en mesure de traiter la charge organique générée par la ZAC. Augmentation des quantités de déchets produits.	*Mise en place de réseaux (eaux usées, eau potable, gaz, électricité et télécommunications) raccordés sur l'existant au droit des voies encadrant les sites de la ZAC.* *Les sites de la ZAC seront dotés d'un réseau « eaux pluviales » séparatif destiné à collecter les eaux reçues lors d'épisodes pluvieux. Des dispositifs de rétention et de traitement seront mis en place pour assurer la régulation hydraulique et la gestion des écoulements pluviaux. Ces dispositions s'appuieront prioritairement sur des filières de traitement qui favoriseront la décantation des matières en suspension et des polluants qui y sont associés (noues et bassins) avant infiltration.* *Modification des itinéraires de collecte des déchets pour prendre en compte la ZAC.*

Thèmes	Impact	Mesures
Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et les documents supra-communaux	Le projet est compatible avec le zonage, le règlement et le PADD du PLU de Vineuil qui sera arrêté conjointement à la création de la ZAC. La hauteur des bâtiments ne sera pas de nature à créer un obstacle au dégagement aérien. Le schéma d'aménagement du site des Bois Jardins ne prévoit pas d'édification de bâti sur les secteurs soumis aux servitudes d'alignement. La servitude JS1 interdit pour tout propriétaire privé d'un équipement sportif soumis à la servitude de supprimer en tout ou partie ledit équipement ou de modifier son affectation à moins d'en obtenir l'autorisation de la personne publique ayant participé pour la plus grande part à son financement. Toutefois, aucun bâti ni aucune installation sportive n'est réalisée sur cet emplacement au sein du périmètre de la ZAC. Le Maître d'œuvre s'assurera de l'étanchéité du réseau d'eaux usées afin de répondre aux exigences définies dans la zone de vigilance du forage de « Pimpeneau ». Par ailleurs tout déversement accidentel de produit potentiellement polluant sera signalé à l'exploitant qui prendra les mesures éventuelles nécessaires.	*Respect des servitudes d'utilité publique.*

2.4 ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR LA SANTE HUMAINE

Thèmes	Impact	Mesures
Pollution des eaux	Risques de contamination des eaux superficielles et des eaux souterraines limités compte tenu des mesures prises en faveur du traitement des eaux pluviales et des eaux usées.	*Assainissement collectif des eaux usées.* *Recueil des eaux pluviales par un réseau séparatif, tamponnage et traitement au niveau des noues et bassins d'infiltration.*
Bruit	Augmentation des niveaux sonores au niveau des habitations bordant les voies desservant les sites. La contribution sonore des voies créées restera inférieure au seuil réglementaire.	*Aucune mesure spécifique à mettre en œuvre dans le cadre du projet.* *Mesures participatives : limiter l'utilisation et la vitesse de l'automobile, favoriser les liaisons douces et l'usage des transports en commun...*
Pollution atmosphérique	Impact lié à la pollution de l'air faible, limité aux émissions dues à la circulation automobile et au chauffage des bâtiments en saison froide.	*Mesures participatives : limiter l'utilisation et la vitesse de l'automobile, favoriser les liaisons douces et l'usage des transports en commun...* *Conception de formes urbaines limitant les rejets polluants et « effet de serre ».*