

Mr et Mme Bruno LUCAS  
74Bis Haute rue  
41350 VINEUIL  
Terres de la Haute rue  
DI 121

17)  
Cauverie  
le 23 mai 2022  
Vineuil, le 22 mai 2022

Monsieur le commissaire enquêteur

Objet : ZAC multi-sites Les Remondées et Terres de la Haute Rue  
Enquête parcellaire d'utilité publique ZAC

Pour vous présenter notre cas, nous vous joignons en annexe A quatre feuillets qui vous expliquent notre situation. Ils ont été remis au commissaire enquêteur lors de l'enquête d'utilité publique du 9 novembre au 9 décembre 2015 qui concernait cette ZAC. Ils sont à consulter en premier.

Depuis cette enquête, nous avons poursuivi nos rencontres avec le maire qui le 15 mars 2016 a adressé un courrier à la société 3 VALS AMENAGEMENT lui demandant de prendre contact avec nous (courrier en annexe B).

Nous sommes en mai 2022 et cette société ne s'est toujours pas manifestée alors que l'enquête publique de 2015 faisait état, comme celle de mai 2022 de « démarches amiables d'ores et déjà engagées ».

Pourtant des démarches ont bien eu lieu puisque des zones ont été sorties du périmètre de la ZAC des Terres de la Haute Rue, voir les annexes C et D qui le prouvent.

Etant donné cette absence de contact, nous traçons par écrit nos demandes concernant l'acquisition de notre terrain DI 120

- Nous maintenons bien sûr notre demande d'échange, proposée par le Maire et son adjoint chargé de l'urbanisme le 6 avril 2011, avec les terrains repérés 1 et 2 sur la PJ 2 de l'annexe A, avec construction d'une clôture sur les parcelles échangées (Cf courrier du 8 décembre 2015 annexe A)
- Nous demandons des indemnités pour la perte de nos arbres fruitiers (plus de 60) et pour les nuisances sonores et de pollutions pendant toute la durée des travaux (notre habitation actuelle sera cernée par six constructions) Au vue du nombre de maisons prévues sur le site, les travaux seront de longue durée.
- Afin de diminuer ces nuisances, nous demandons la construction d'un mur.

Nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de notre considération distinguée.

P. LUCAS



B. LUCAS





Mr et Mme Bruno LUCAS

74Bis Haute rue

41350 VINEUIL

Vineuil, le 08 décembre 2015

Objet : Enquête d'utilité publique ZAC multi-sites de Vineuil

Sur la zone de la Haute Rue, nous sommes propriétaires des terrains DI 120 et DI 121. Sur le DI 121 nous avons notre maison d'habitation de construite et le DI 120 qui est en continuité fait partie intégrante de notre propriété (pièce jointe n°1). Nous avons toujours pris soin à entretenir ce terrain DI 120, il est arboré de plus de 60 arbres fruitiers et autres essences diverses. Ces deux parcelles sont clôturées dans leur totalité.

Le projet d'aménagement de la ZAC multi-sites de Vineuil au profit de 3 Vals Aménagement prévoit une expropriation de notre terrain DI 120 d'une surface de 2700 m<sup>2</sup>.

Au vu des différents courriers que nous avons adressés depuis le début de ce projet, nous avons été reçus le 06 avril 2011 en mairie par Monsieur le Maire et son Adjoint Chargé à l'urbanisme. Etant donné le préjudice reconnu, Monsieur le Maire nous a alors proposé un échange avec les terrains repérés 1 et 2 sur le projet (pièce jointe n°2) d'une superficie bien moindre. Selon Monsieur le Maire, il s'agissait de démarches amiables engagées (pièce jointe n°3), l'accord ne pouvait être que verbal en attendant le choix de l'aménageur.

Ce choix étant fait, Messieurs le Maire et son Adjoint étant toujours au conseil municipal, nous demandons que dès maintenant 3 Vals Aménagement prenne contact avec nous pour tracer par écrit les modalités de cet engagement.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.

P. LUCAS

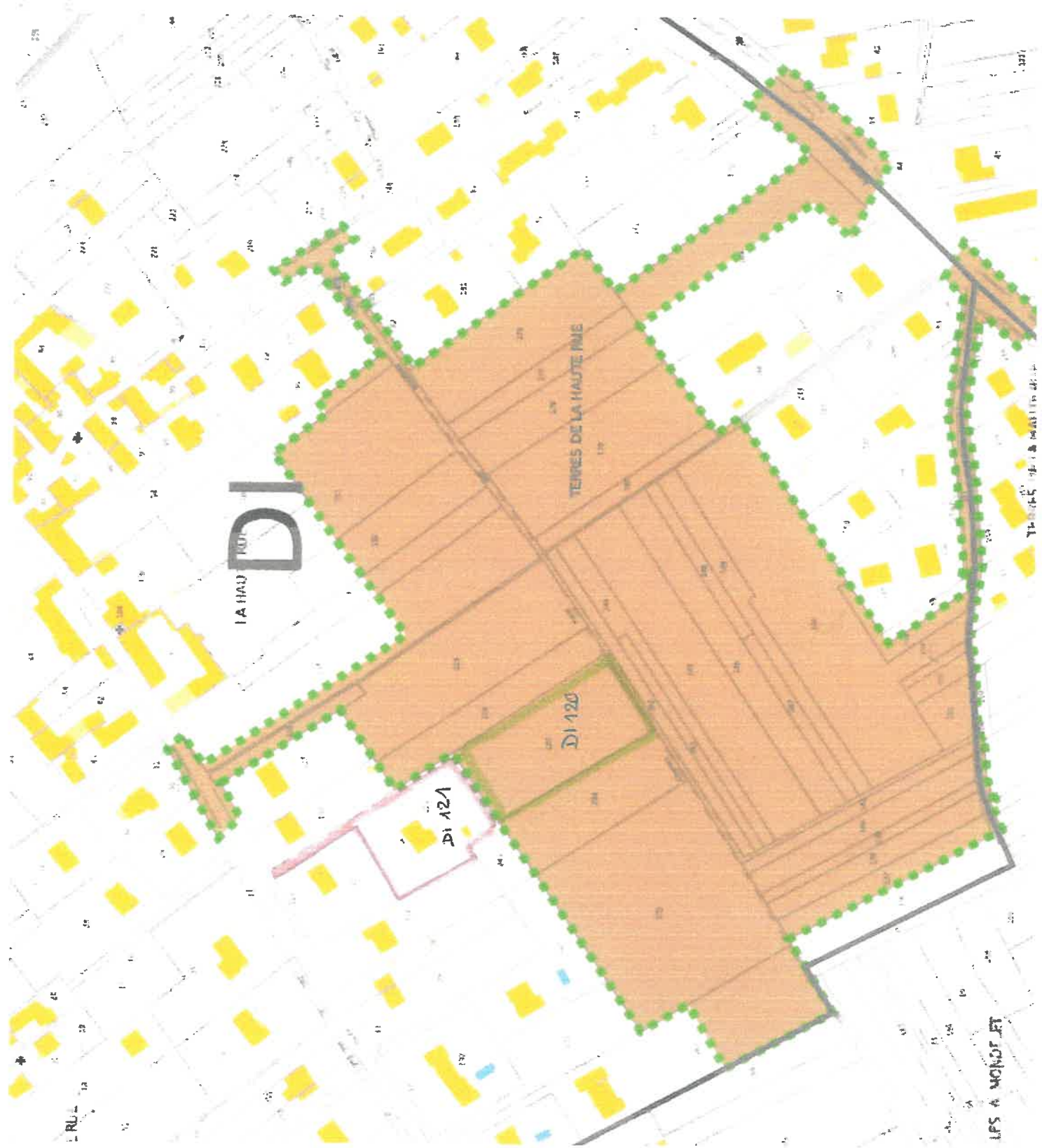


B. LUCAS



*PS : mon terrain DI 120 étant clôturé et arboré, je demande qu'il en soit de même pour les parcelles échangées (remarque ajoutée en manuscrit lors de la remise au commissaire enquêteur le 09 décembre 2015)*





M. Mme Lucas Bruno  
 74 bis, Haute Rue  
 41 350 Vineuil.

Place jointe n. 1

Propriétaires des  
 parcelles D1120 et D1121  
 (Terres de la Haute Rue)

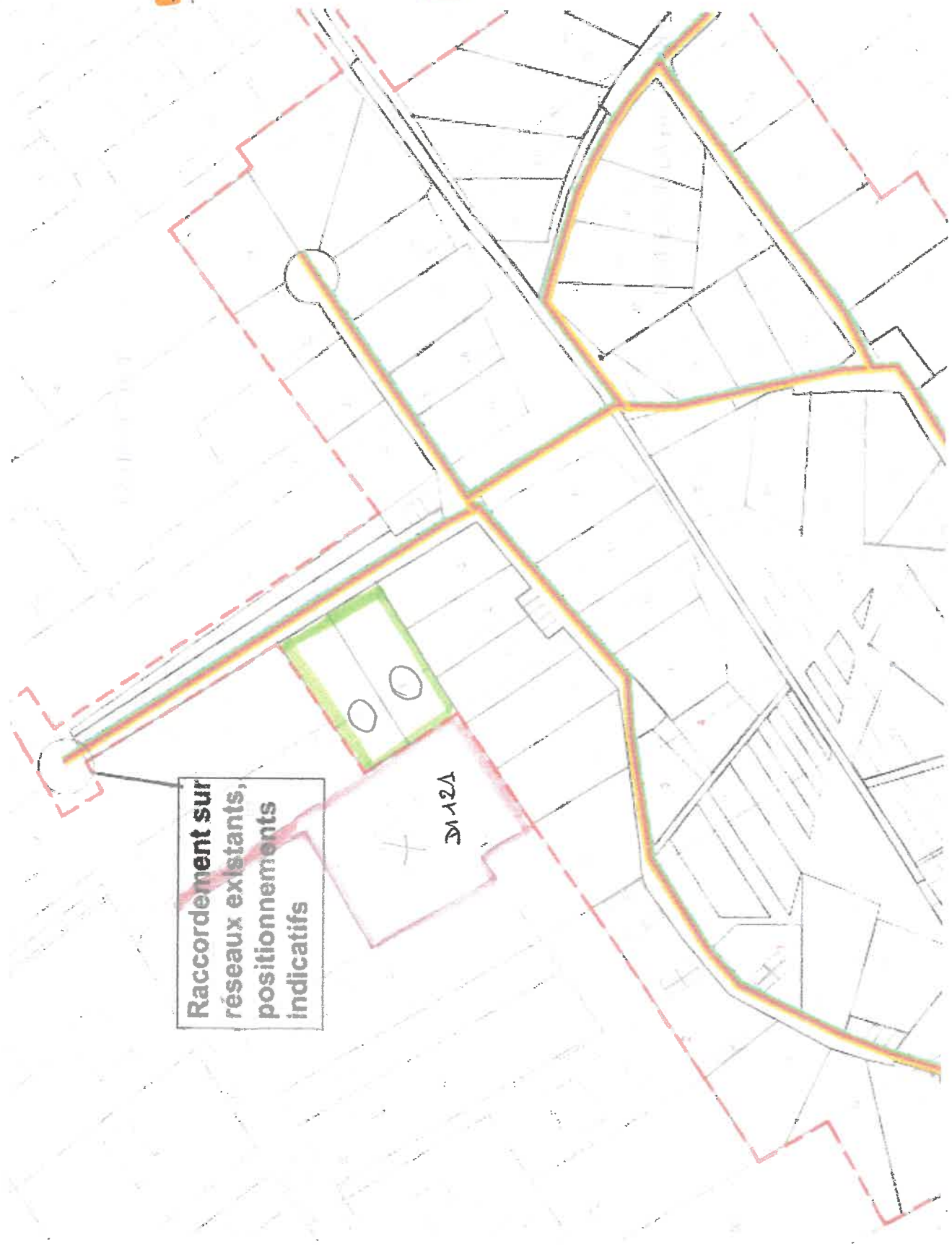


Mme. Mr Lucots Brun  
74 bis Haute Rue  
41350 Villepuy

Liaison jointe n° 2

Propriétaires  
D1121

Terreins  
1 et 2 proposés  
en échange



Raccordement sur  
réseaux existants,  
positionnements  
indicatifs

D1121







Monsieur Vincent ANDRIEUX  
Société 3 VALS AMENAGEMENT  
Immeuble le Victoria  
23, rue Vallée Maillard  
CS 4307  
41013 BLOIS Cedex

Dossier suivi par : Isabelle REAU.  
SERVICE FONCIER  
Tel : 02 54 50 54 38  
isabelle.reau@vineuil41.fr  
Nos références : FF/R/ST-2016-ST0099  
Vos références :

Objet : Transmission courrier propriétaires  
ZAC multisites

Vineuil, le 15 mars 2016

Monsieur,

Par courrier en date du 23 février dernier, M LUCAS demeurant au 74 bis haute rue, VINEUIL nous a adressé un courrier nous faisant part de sa déception quant à la teneur de la réponse apporté à la demande présentée lors de l'enquête publique.

( Ce dernier souhaite pouvoir échanger le fond de son jardin contre une partie de parcelle comprise dans la ZAC.

Proposition du Maire le 06.04.11

Veillez trouver ci-joint la copie du courrier que nous a adressé M LUCAS, ainsi que la réponse que nous lui avons apportée.

Vous trouverez également ci-joint la copie de sa demande présentée lors de l'Enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire  
Pour le Maire et par délégation  
Le Maire Adjoint chargé de l'Urbanisme

  
Claude GORGE

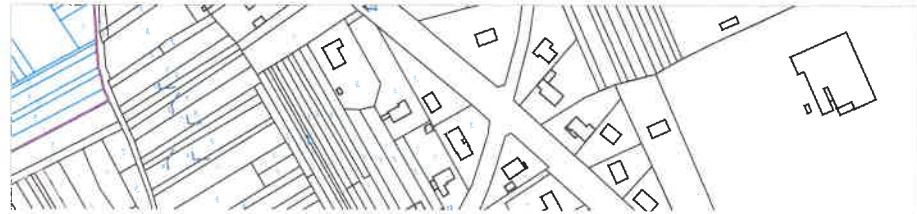
Remis le 27/03/2016 lors du rendez-vous  
avec M FROMET (mairie de Vineuil) et  
M. GORGE (mairie adjoint).

Copie remise à M Lucas



M. Mme LUCAS Bruno  
74bis, Haute Rue  
M 350 Vineuil  
Propriétaires DI n°120 et DI 121.

## LES TERRES DE LA HAUTE RUE



Ces zones initiale-  
ment dans le périmètre  
ont été sorties de  
la ZAC probablement  
par voie amiable.  
Alors pourquoi aucun  
contact avec nous ?



M. Mme Lucs Bruno  
Habitants Haute Rue  
41 350 VINEUIL

Annexe (A) 4/4

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LOIR-ET-CHER

LE : - 3 JUL. 2015



DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER

COMMUNE DE VINEUIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Conseil Municipal du 29 juin 2015

L'an deux mil quinze, le vingt-neuf du mois de Juin, à 18H30, les membres du Conseil Municipal de Vineuil, dûment convoqués, se sont réunis en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. FROMET, Maire de Vineuil.

Nombre de conseillers municipaux : 29

Nombre de conseillers présents : 23

Nombre de conseillers votants : 29

Date de convocation : 8.06.2015

**Présents** : M. FROMET, Mme ROUSSELET, M. MARY, M. GORGE, Mme RIQUELME, M. BILLAULT, Mme LORENZO, M. LEROUX, M. SARRADIN, Mme CARS, M. BRUNET, Mme REMAY, M. FORNASARI, Mme AZOUG, M. REBIFFE, Mme PREVOST, Mme FHIMA, M. FROUIN, M. ROUSSIN, Mme HERVY, M. VERHELST, Mme FLAMENT, M. DEDET.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Absents excusés** : Mme BORET (procuration donnée à Mme LORENZO), M. DOMENJOURD (procuration donnée à Mme CARS), Mme BADOINOT (procuration donnée à Mme ROUSSELET), Mme FLEURY (procuration donnée à M. FROMET jusqu'à son arrivée à la délibération n°2015/42), Mme NAVARD (procuration donnée à M. MARY), M. MESSAGER (procuration donnée à Mme PREVOST).

**Secrétaire de séance** désigné en vertu de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :  
Mme CARS.

<<<>>

**2015 / 50 : ZAC MULTISITES : LANCEMENT D'UNE ENQUÊTE UNIQUE PORTANT SUR :**

- LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE LA ZAC MULTI SITES DES SECTEURS « REMONDÉES », « TERRES DE LA HAUTE RUE », « BOIS JARDINS ».
- LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC MULTI SITES ET CONSTITUANT LA PREMIÈRE TRANCHE OPÉRATIONNELLE DU SITE DES « BOIS JARDINS »
- LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
- L'AUTORISATION AU TITRE DE LA POLICE DE L'EAU

La ZAC multi sites de Vineuil propose d'urbaniser les espaces vides au sein du tissu pavillonnaire qui s'étire au nord du centre :

- entre la Haute rue et l'avenue des Tailles
- puis entre l'avenue des Noël's et la rue du Petit Chambord.

Le projet répond à plusieurs objectifs :

- Apporter une réponse à la tendance au vieillissement de la population communale.
- Diversifier l'offre de logements
- Augmenter la part du logement aidé en réponse à l'obligation de la loi SRU.
- Organiser de manière cohérente et volontaire le comblement des espaces délaissés par l'urbanisation des décennies 1960 à 1980.



Le programme global des constructions de la ZAC prévoit la valorisation de 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à la réalisation de 384 logements dont 20% de logements aidés.

La viabilisation de la Z.A.C. est prévue sur 16 ans avec un rythme de commercialisation d'environ une trentaine de lots/an à partir de 2016 dans l'ordre suivant :

1. « Les Bois Jardins » en 5 tranches successives ;
2. « Les Remondées » en 4 tranches successives ;
3. « Les Terres de la Haute Rue » en 3 tranches successives.

Le parti d'aménagement s'appuie :

- Sur la création d'un parc linéaire constituant une trame verte reliant le centre aux Noëls et desservant les trois sites.
- Une gestion des eaux pluviales de la ZAC collectées dans le parc et constituant une trame bleue.
- Un mail central dédié aux modes doux (vélos, piétons, PMR) entre le centre et les Noëls.
- Les différents sites sont desservis par des allées ainsi que des venelles mixtes en impasse pour ne pas couper le parc et répartir les flux d'entrées et de sorties de la ZAC.

Par délibération en date du 12 décembre 2011, le Conseil municipal de la Commune de Vineuil a tiré le bilan de concertation relative au projet de ZAC multi sites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins » et approuvé le dossier de création de la ZAC multi sites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins ».

Par délibération en date du 17 décembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU de la Commune de VINEUIL intégrant le périmètre de la ZAC multi sites et classant cette zone en secteur 1AUz.

Par délibération en date du 21 mai 2013, le Conseil Municipal a désigné la Société d'aménagement 3 Vals Aménagement, en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement.

La société 3 Vals Aménagement assure en sa qualité d'aménageur concessionnaire la maîtrise foncière des terrains compris dans le périmètre de la ZAC multi sites des secteurs « Remondées », « Terres de la Haute Rue », « Bois Jardins », leur viabilisation et leur commercialisation.

Afin de permettre à la société 3 Vals Aménagement, d'acquérir par voie d'expropriation en complément des démarches amiables d'ores et déjà engagées, les terrains nécessaires à cette opération d'aménagement, il est proposé d'engager une procédure visant à obtenir une **Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)** en application de l'article L.1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique

Il est également proposé de mener une procédure **d'enquête parcellaire** pour la 1ère tranche du site des Bois Jardins.

Les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC multi sites des Remondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins sont classées en zone 1AUz au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2012. Il est nécessaire de procéder à une **adaptation du PLU de la Commune de Vineuil**, afin d'adapter et de compléter le règlement de la zone 1AUz suite à l'approfondissement des études opérationnelles de la ZAC multi sites des Remondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins.

Il est précisé que la présente adaptation du PLU ne remet pas en cause la vocation identifiée au PLU pour cette zone 1AUz.

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique nécessite une **mise en compatibilité d'un PLU** prévue à l'article L.123-14-2 et R.123-23-1 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

41 - Vineuil

Les Terres de la Haute Rue  
Section DI et DH

PLAN PARCELLAIRE

Echelle : 1/2000



GEOMEXPERT S.A.S.  
Géomètres Experts Associés  
25, rue des Arches  
41000 BLOIS  
Téléphone : 02.54.78.84.42

Dossier : B07567 22  
Etabli le : 28 JANVIER 2022

Annexe ①

