MAIRIE de
VINEUIL
17 DEC. 2015
COURRIER
"ARRIVEE"

ENQUETE

au TITRE de la LOI sur L'EAU ,

en vue D'AMENAGER le SECTEUR

des « BOIS JARDINS »

de la ZAC MULTI-SITES ,

PORTANT sur :

– LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

– L'ENQUETE PARCELLAIRE

– LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

SUR LA COMMUNE DE

	O	C		O	C
☐ Dossier complet			☐ Maire	0	0
☐ DGS	0	0	☐ CM	0	0
☐ Adm. Gén	0	0	☐ CG	0	0
☐ Educ	0	0	☐ LR	0	0
☐ Spt/Mat/Com/Cult	0	0	☐ AR	0	0
☐ Techn	0	0	☐ HL	0	0
☐ PM	0	0	☐ GB	0	0
☐ Inform.Acmo	0	0	☐ PL	0	0
☐ Ass.Maire	0	0	☐ MB	0	0

VINEUIL

LOIR ET CHER

Commissaire-enquêteur : Marie Claude BRAULT
tél. 0254201380 braultmc@orange.fr enquête E15000175/45

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE
1. COMPOSITION DU DOSSIER p .2
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE p.3
3. PRESENTATION DE LA COMMUNE p.5
4. PRESENTATION DU PROJET p.6
5. LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE p.10
6. L'ENQUETE PARCELLAIRE p.16
7. LOI SUR L'EAU p.17
8. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU p.18
CONCLUSIONS
1. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES APPORTEES
2 . AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR p.25
3. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR p.26

RAPPORT

1/ COMPOSITION DU DOSSIER :

Outre le registre d'enquête,

- Arrêtés et délibérations
- décision de désignation du Tribunal Administratif d'Orléans
- avis de l'autorité environnementale
- Notices explicatives
- dossier d' enquête préalable à la DUP et plan général des travaux

- caractéristiques principales des ouvrages le plus importants
- appréciation sommaire des dépenses
- étude d'impact

- dossier d'enquête parcellaire pour la tranche 1 de « Bois Jardins »

- plan parcellaire
- état parcellaire

- dossier de mise en compatibilité du PLU
- dossier d'autorisation au titre de la Loir sur l'Eau
- Plans de zonage

2/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2/1 ORGANISATION DE L'ENQUETE :

- Par ordonnance n°E15000175/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 9 octobre 2015, j'ai été nommée commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique au titre de la loi sur l'eau, en vue d'aménager le secteur des « Bois Jardins » de la ZAC multi-sites, portant sur la déclaration d'utilité publique du projet, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU de la Commune de VINEUIL, Loir et Cher.
- Par arrêté n° 2948 de Monsieur le Préfet de Loir et Cher en date du 21 octobre 2015, les modalités de l'enquête ont été fixées.

2/2 DEROULEMENT DES PROCEDURES :

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par mes soins, ont été mis à la disposition du public pendant trente et un jours consécutifs à la Mairie de VINEUIL aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie soit :

- Lundi, mardi, mercredi, vendredi : 9h15 - 12h00 et 13h45 - 17h00
- Jeudi : 9h15 - 12h00 et 13h45 – 18h45

Je me suis tenue à la disposition du public les :

- lundi 09 novembre 2015 de 09h 15 à 12h
- vendredi 20 novembre 2015 de 14h à 17h
- mercredi 9 décembre 2015 de 14h à 17h

Au vu du nombre d'observations, le 23 novembre 2015, j'ai dû me rendre en Mairie afin d'ouvrir un second registre.

Le 9 décembre 2015 à 17 h j'ai clos le dossier. Le 14 décembre de 14 h à 18 h, j'ai rencontré Monsieur GORGE, Vineuil, Monsieur ANDRIEUX représentant respectivement la Mairie de Vineuil et 3 Vals Aménagements et leur ai communiqué les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse.

2/3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC :

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Préfet du Loir-et-Cher , l'avis d'enquête a été publié quinze jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis a été affiché en Mairie ainsi que dans tous les lieux d'affichage de la commune, et sur le périmètre de la ZAC multi-sites..

L'affichage a été contrôlé et photographié par la SCP Voisin et Samson huissiers de Justice, le 23 octobre 2015.

La Police Municipale de Vineuil a dressé procès verbal le 10 novembre 2015 attestant de la présence d'affichage sur le territoire de la commune et sur le site.

3/ PRESENTATION DE LA COMMUNE :

VINEUIL se situe en limite sud de Blois. Cette localisation permet aux Vinoliens d'être proches de l'ensemble des services que propose l'agglomération blésoise. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Blois, Agglopolys, composée de 48 communes. Elle est la seconde commune la plus importante de l'agglomération en terme de population.
VINEUIL bénéficie :

- de la proximité de l'autoroute A10, qui longe Blois en limite nord à 10mn environ d'un réseau de routes départementales développé, la RD 952 qui relie Bordeaux à Paris et la RD 174 qui traverse la commune et permet d'accéder à l'A10 au Nord, vers Romorantin et Saint-Aignan-sur-Cher au Sud.

- Elle est limitrophe :

- au Nord de Blois et La Chaussée-Saint-Victor,
- à l'Est Saint-Claude-de-Diray
- au Sud-Est, Huisseau-sur-Cosson
- au Sud Mont-près-Chambord et Cellettes
- à l'Ouest Saint-Gervais la Forêt

- la porte d'entrée Sud de l'agglomération Blésoise, Vineuil est bordée par la Loire au Nord et par la forêt domaniale de Russy au Sud.
-

La commune est traversée d'Est en Ouest par la rivière le Cosson et son affluent la Noue.

- Vineuil bénéficie donc des atouts paysagers et environnementaux du Val de Loire (patrimoine mondial de l'UNESCO).

4/ PRESENTATION DU PROJET :

Le PLU de la commune de VINEUIL a été approuvé le 26 septembre 2011, révisé le 17 décembre 2012, fait l'objet d'une révision simplifiée le 09 février 2015 et d'une modification le 21 septembre 2015.

Par délibération du Conseil Municipal du 12/12/2011 la commune de VINEUIL a :

- approuvé la création de la ZAC multi-sites : les REMONDEES, les TERRES DE LA HAUTE RUE, les BOIS JARDINS.
- approuvé le bilan de la concertation
- et le 21/05/2013 a confié l'aménagement de la ZAC à 3 Vals Aménagement.

La procédure de DUP est initiée afin de permettre à 3 Vals aménagement d'acquérir, par voie d'expropriation en complément des démarches amiables d'ores et déjà engagées, les terrains nécessaires à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement.

4/1 PERIMETRE DE ZAC ET PERIMETRE DE DUP :

le périmètre de la ZAC est de 27 hectares et comprend les trois secteurs sus-cités et le périmètre de la DUP est identique à celui de la ZAC.

Le périmètre du dossier d'enquête parcellaire concerne uniquement la tranche 1 du site des « Bois Jardins ».

4/2 LES CONSTATS JUSTIFIANT LE PROJET :

une commune attractive dont :

- la population tend au vieillissement
- le parc de logements a plus que doublé en 30 ans,
- le parc de logements a besoin d'être adapté

4/3 LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT PRECONISES PAR LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT :

le PLH classifie les communes d'Agglopolys en cinq grandes catégories,

- Blois,
- les communes limitrophes, La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil.
- Les pôles secondaires en voie de structuration, première couronne
- les communes plus rurales situées en deuxième couronne

- et enfin une troisième couronne depuis la fusion avec le secteur Beauce Val de Cisse au premier janvier 2012

<u>préconisations du PLH pour VINEUIL</u> :

- à l'échelle du territoire, il faudra tendre vers les objectifs affichés.
- pour les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, la programmation devra respecter un minimum de 20% de logements sociaux par site
- la politique de logement social devra s'appliquer également de façon systématique au sein du tissu urbain constitué au gré des opportunités foncières.

<u>Principales orientations générales du SCOT - en cours de révision- intéressant le projet :</u>

organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés :

- assurer une meilleure répartition des hommes sur le territoire :

les opérations d'aménagement d'ensemble, à l'échelle du territoire, devront tenir-compte du principe de mixité urbaine, sociale, intergénérationnelle et entre valides et handicapés.

- Favoriser le renouvellement urbain :

réinvestir des friches urbaines et construire en priorité dans les « dents creuses » dans le respect de l'identité des bourgs et des communes.

Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers

- pour une gestion économe de l'espace, privilégier le développement de formes d'habitat plus denses et moins consommatrices de l'espace.

Objectifs :

- accueillir de nouveaux habitants
- diversifier l'offre de logements
- réaliser un programme global entre 360 et 430 logements répartis sur 8 à 10 ans
- le développement de l'habitat en comblement des espaces délaissés par l'urbanisation des décennies 1960 à 1980 sous forme d'une organisation cohérente et volontaire.
- Le projet d'aménagement consistera après réflexion communale à urbaniser dans ces creux entre centre bourg et hameaux en zone 1AUz, afin de donner une consistance à la commune.

4/4 MOYENS MIS EN OEUVRE POUR REPONDRE AUX OBJECTIFS COMMUNAUX :

- développer l'offre de logements :

face au déséquilibre des typologies de logements, l'opération consiste à aménager des secteurs de la commune d'une superficie totale de 27,3 ha: le secteur des Rémondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins.

Le projet de ZAC permet à la commune de VINEUIL de maîtriser son développement, diversifier son parc de logements, d'assurer la qualité architecturale et paysagère des quartiers projetés ainsi que leur intégration dans l'environnement.

- Justification de la mise en œuvre d'une opération d'ensemble :

- cohérence de l'urbanisation
- volonté de réaliser une opération mixte
- l'impérieuse nécessité de maîtriser les conditions d'implantation, le nombre de logements et la composition architecturale des secteurs
- la volonté de produire un aménagement de qualité
- la prise en compte de l'environnement
- la nécessité de créer des liaisons piétonnes avec les quartiers limitrophes.

4/5 CONFORMITE AVEC LE SCOT Et LE PLH :

la révision du SCOT est engagée depuis le 28 mars 2012 et doit être approuvé fin 2015 début 2016.

parmi les quatre objectifs de l'axe 3, il est décidé de « promouvoir un développement polarisé et harmonieux garant du cadre de vie et du potentiel touristique du territoire » du PADD de novembre 2013.

objectif 1 : permettre l'accueil de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité

objectif 2: diversifier l'offre résidentielle, notamment dans le cœur d'agglomération et dans les pôles relais, afin qu'elle réponde aux besoins de l'ensemble de la population.

Le PLH organise la politique de l'habitat sur l'agglomération. Il classifie les communes de l'agglomération en cinq grandes catégories dont un ensemble de 3 communes limitrophes de Blois représente une unité urbaine continue avec la ville centre : La Chaussée-Saint-Victor, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil.

Les préconisations du PLH pour Vineuil sont :

- à l'échelle du territoire communal, il faudra tendre vers les objectifs affichés : 160 logements sociaux
- pour les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, la programmation devra respecter un minimum de 20% de logements sociaux par site.

4/6 CONFORMITE AVEC LE PLU DE VINEUIL :

le PLU de Vineuil, approuvé le 17 décembre 2012

LE PADD propose:

- un développement raisonné

l'accompagnement de l'évolution démographique

les orientations de rythme de construction

la mise en place d'un outil : la ZAC

- un développement harmonieux et respectueux :

la limitation de la consommation de l'espace

le choix des sites d'urbanisation prioritaire

un phasage de l'urbanisation dans le temps

- un développement offrant une diversité de l'offre résidentielle

la réussite d'un renouvellement urbain s'appuyant sur la proposition d'un parcours résidentiel,

la diversification du tissu urbain et la création de nouveaux quartiers

le renforcement de la mixité sociale (intergénérationnelle) et urbaine

LE ZONAGE :

a classé les périmètres de la ZAC en zones AUz, réservées prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un futur pôle aggloméré.

4/7 CONFORMITE AVEC LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC :

le projet d'aménagement de la ZAC reprend les éléments mentionnés dans le rapport de présentation du dossier de création de ZAC, arrêté en juillet 2011 :

- l'analyse de l'offre et de la demande
- les objectifs du dossier de création de ZAC
- les justifications des contours de l'opération
- les principes généraux
- le programme global prévisionnel des constructions

5/ DUP / PARTI D'AMENAGEMENT :

un projet de développement urbain :

- la ZAC multisites de Vineuil propose d'urbaniser les espaces vides au sein du tissu pavillonnaire qui s'étirent au Nord du centre entre la Haute Rue et l'Avenue des Tailles puis entre l'avenue des Noëls et la rue du petit Chambord.
- Un parc linéaire d'une longueur de 2km et d'une surface de près de 3,7 ha (auxquels s'ajoutent 2,1 ha d'entrées paysagères) est l'épine dorsale du projet, redonnant une continuité à l'urbanisation distendue préexistante, reliant le centre de Vineuil et les Noëls.

L'eau au cœur du parc :

les eaux pluviales seront collectées dans le parc, canalisées en aérien par des fossés et noues, puis collectées dans des bassins de rétention. Cette trame bleue structure des écosystèmes diversifiés, riche d'une faune et d'une flore propre aux zones humides.

Un fil blanc continu pour les vélos et piétons :

le parc s'accompagne d'un mail central dédié aux modes doux, entre le centre et les Noëls. Ce chemin maillé aux sentiers existants ou à créer desservant l'urbanisation et la campagne environnante, ne sera jamais coupé par une voie routière.

Des entrées paysagères :

les différents sites seront desservis par des allées plantées qui s'ouvrent sur le parc. Ces allées sont volontairement en impasse pour ne pas couper le parc et répartir les flux d'entrées et sorties de la ZAC. Ces allées desservent ensuite des venelles également ouvertes sur le parc.

Des venelles mixtes :

les venelles, généralement en impasse, sont des voies mixtes ouvertes à tous les usagers (voitures, vélos, piétons) avec des voitures circulant à double sens et à vitesse réduite.
Les fonds de venelles sont traités avec des bandes enherbées latérales pour marquer le passage de la venelle au parc.

Un parcellaire optimisé :

le parcellaire est dessiné pour orienter les parcelles sur le parc et permettre une double orientation sur les jardins privatifs, dont une au Sud.

Chaque parcelle aura donc un périmètre d'implantation pour le bâti afin :

- de favoriser un alignement des façades sur les venelles
- de préserver des jardins d'un seul tenant,
- d'éviter les ombres portées gênantes pour les voisins,
- d'éviter les vis-à-vis
- de bénéficier des apports solaires et réduire les déperditions thermiques.

Un cahier des charges encadrera les constructions et aménagements privés en termes de plan de masse, stationnement, architecture et aménagements paysagers.

5/1 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS :

les travaux préalables aux terrassements comprendront :

- le décapage de la terre végétale et son stockage en vue d'une réutilisation ultérieure pour la coulée verte.
- La voirie épousera le plus naturellement possible le modelé du terrain existant, afin d'optimiser son insertion dans le site et conserver la pente des bassins versants actuels.

Voirie principale d'accès :

ces voiries assurent les accès au 3 sites depuis les rues existantes (Haute Rue, Avenue des Tailles, Avenue des Noëls, rue du Petit Chambord)

les voies principales d'accès ont une emprise totale variable avec un profil qui se décompose comme suit :

- chaussée de cheminement de 2 à 3 m de largeur
- chaussée de 5 m de largeur
- noue infiltrante (pour certains accès seulement) de largeur variable.

Venelles mixtes de desserte :

ces voies de dessertes secondaires ont vocation à assurer l'accès aux parcelles. Elles se raccordent sur les voies principales d'accès et peuvent se terminer en impasse.

D'une emprise totale variant de 4 à 6 m de large, elles font l'objet d'un traitement uniforme sur toute leur largeur et fonctionnent en voie de circulation partagée pour tous les usagers.

Venelles en impasse mixte :

ces venelles ne desservent que quelques parcelles, systématiquement en impasse.

D'une emprise de 3,5 à 4 m, leur profil se décompose comme suit :

- 0,75 à 1 m d'accotement terre /pierre
- 2 m de chaussée
- 0,75 à 1 m d'accotement en mélange terre/pierre

Cheminements piétons-vélos :

ils traversent la coulée verte centrale de la ZAC et permettent la liaison avec les différentes voies décrites précédemment. Leur largeur est de 3m.

Ordures ménagères et tri sélectif :

prescriptions techniques intégrées aux aménagements :

- 1 point d'apport volontaire à l'air libre pour bac à roulette sur placette pour chaque maison
- éloignement maximal d'un point d'apport 50 à 60m
- voirie de largeur minimum 3,50m (si sens unique) suffisamment structurée pour le passage des camions de collecte
- raquettes de retournement ou Té de manœuvre en cas d'impasse

par ailleurs, seront prévus de part et d'autre de la coulée verte, 1 point d'apport enterré pour le tri sélectif.

Traitement des jonctions avec les voies existantes :

des aménagements d'accès seront réalisés au droit des cheminements sur les voies principales

aux Bois Jardins :

- croisement avec l'avenue des Noëls
- croisement avec la rue du Petit Chambord
- le traitement du carrefour de la rue de la Grande Rue et de la rue du Petit Chambord.

Aux Rémondées :

- croisement avec la Haute Rue
- croisement avec la rue des Rémondées
- croisement avec l'avenue des Tailles

aux terres de la Haute Rue :

- croisement avec l'avenue des Tailles
- croisement avec la rue Neuve
- croisement avec la Haute Rue

L'état initial climatique montre que la région blésoise est soumise à un climat océanique particulièrement tempéré caractérisé par des températures douces et une pluviométrie moyenne en regard des rubriques de la nomenclature visées, le projet est soumis à Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Assainissement des eaux pluviales :

l'ensemble des ouvrages devra être conforme aux prescriptions techniques de la commune de Vineuil et de la communauté de d'agglomération Agglopolys. Le principe de fonctionnement de la ZAC repose sur l'infiltration. Cela se traduit par :

- la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement du domaine privé (pas de raccordement au réseau public, sauf quelques rares exceptions dans le cas de faibles valeurs de perméabilité)
- la collecte et l'infiltration des eaux de ruissellement du domaine public.
- Pour le domaine public, les eaux seront collectées puis infiltrées essentiellement dans les espaces verts au moyen de noues et de bassins d'infiltration. Ces ouvrages auront un massif infiltrant enterré en partie inférieure et un modelé de terrain de faible ampleur en partie supérieure.
- Les bassins d'infiltration seront équipés d'un dispositif amont de décantation, destiné à traiter des pollutions chroniques et confiner les pollutions accidentelles.
- N'ayant pas d'exutoire pour une éventuelle surverse, ces ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour des pluies d'occurrence exceptionnelles centennales.

Assainissement des eaux usées :

Sur le schéma Directeur d'assainissement collectif, dont le conclusions ont été approuvées le 21 décembre 2000, les sites de la ZAC sont situés en zone d'assainissement collectif.
Depuis 2005 la communauté d'agglomération de Blois Agglopolys a en charge la compétence en matière d'assainissement des eaux usées sur les communes de son territoire, dont Vineuil.

L'ensemble des ouvrages devra être conforme aux prescriptions techniques de la commune de Vineuil et de la communauté d'agglomération Agglopolys.
Les exutoires se trouveront au niveau des réseaux sous les voies existantes, au voisinage de l'opération. Compte-tenu de la topographie du site un ou plusieurs postes de refoulement des eaux usées pourront être prévus.
Le projet ne portera pas d'incidence sur les eaux souterraines et aux captages AEP, du fait des mesures prises pour sa protection.

Alimentation en eau potable :

l'ensemble des ouvrages devra être conforme aux prescriptions techniques de la commune de Vineuil et du Syndicat Mixte d'Adduction d'Eau Potable.
Le réseau projeté sera raccordé aux réseaux sous les voies existantes.
Ces raccordements se feront lors de la phase de viabilisation.
Ce réseau alimente les futurs logements et participe à la défense incendie.
Deux des quatre captages pour l'alimentation en eau potable du syndicat intercommunal de Saint-Claude-de-Diray, Huisseau-sur-Cosson, Vineuil situés sur la commune de Vineuil possèdent des périmètres de protection ayant fait l'objet de DUP et dans le périmètre de vigilance desquels se situe le site des Rémondées.
La défense incendie se fait par le réseau d'alimentation en eau potable et est présent sous les voiries principales bordant les sites de la ZAC.

Desserte électrique :

L'alimentation se fera à partir de postes situés dans l'emprise du projet.
L'ensemble des travaux suivra les prescriptions techniques d'ErDF et du SIDELC.
Les postes transformateurs HTA/BT seront intégrés au mieux dans les espaces verts. Des emprises de 4 à 6 m de côté leur seront réservées.
Les câbles seront implantés en tranchée commune, le plus souvent sous le trottoir ou espace vert.
L'ensemble du réseau BT sera enfoui et implanté sous le domaine public, les travaux étant réalisés en phase de viabilisation.
Pour les branchements particuliers, des boîtes souterraines permettront de desservir les lots, au maximum 2 par 2.

les coffrets de comptage des particuliers seront implantés en limite de domaine public, ou accessibles en permanence depuis le domaine public, en fond de place de stationnement privative non clôturée par exemple.

Éclairage public :

le réseau sera alimenté à partir d'armoires de commande à installer dans les postes transformateurs.

l'ensemble des travaux devra être conforme aux prescriptions techniques de la commune de Vineuil et de la communauté d'agglomération Agglopolys.

L'éclairage aura pour but principal de matérialiser les carrefours principaux du projet, l'inter-distance entre les candélabres pouvant atteindre 60 à 80m environ.

Des bornes de balisage viendront compléter l'installation an bord de cheminement piéton-vélo essentiellement.

Les candélabres auront une hauteur de feux de 4 à 6 m.

Desserte téléphonique :

la ZAC sera desservie à partir des réseaux existants environnants. L'ensemble des travaux suivra les prescriptions techniques d'ORANGE.

Les conduites téléphoniques seront implantées le plus souvent en parallèle des réseaux de basse tension sous voirie ou trottoir.

Chaque lot individuel sera desservi par deux fourreaux.

5/2 ESTIMATION DES DEPENSES :

pour les 3 sites l'évaluation sommaire du coût des acquisitions à réaliser (HT et H frais) est de 1 766 219 € et le total de l'opération après travaux de 10 314 689,34 €

pour la 1ère tranche des Bois Jardins, 825 769 € pour les acquisitions, et 4 932 641,67€ pour le total après travaux.

5/3 CALENDRIER PREVISIBLE

la valorisation de la ZAC est prévue sur 16 ans avec un rythme commercialisation d'environ 27 lots /an dans l'ordre suivant :

- de 2016 à 2021 : Les Bois Jardins en 5 tranches successives (160 à 190 logements)
- de 2021 à 2025 : les Rémondées en 4 tranches successives (130 à 160 logements)

- de 2025 à 2029 : les terres de la Haute Rue en 3 tranches successives(65 à 95 logements)

soit entre 360 et 430 logements, dont 20 à 25% de logements locatifs aidés et le reste en terrains à bâtir.

chaque phase sera réalisée en 2 temps :

- la viabilisation
- après la construction, les travaux de finition.

6/ ETAT PARCELLAIRE POUR LA TRANCHE 1 DE BOIS JARDINS:

la liste des propriétés est dressée en application de l'article R 131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.
Un courrier en recommandé avec accusé de réception a été adressé à chacun des propriétaires en date du 22 octobre 2015. La plupart des propriétaires ont accusé réception de ce courrier.

En ce qui concerne

- Monsieur DURAND Marcel 4 allée des Rosiers 37700 Saint Pierre des Corps
- Monsieur PERROT Maurice et
- Madame PERROT Mireille née HUILLERY

les courriers ont été affichés en Mairie à défaut d'accusé de réception, ceci pendant toute la durée de l'enquête.

7/ LOI SUR L'EAU /ETUDE D'IMPACT :

L'ETUDE D'IMPACT a été réalisée par le Bureau d'Etudes : THEMA Environnement 1, Mail de la Papoterie 37170 Chambray-les-Tours.

7/1 étude des contraintes et enjeux

	cadre physique déterminant pour la gestion des eaux :
thèmes	**Contraintes et enjeux**
Géologie et stabilité des terrains	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
hydrogéologie	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
topographie	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)
	Cadre biologique, paysager et patrimonial sensible
Cadre biologique	Le secteur à aménager ne présente pas de contrainte forte vis-à-vis des milieux sensibles de la région, et n'inclut 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. 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, mais pour son rôle de poumon vert au sein d'espaces urbanisés.

thèmes	Contraintes et enjeux
archéologie	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 préalable aux travaux d'aménagement.
	Contexte périurbain marqué par la présence d'infrastructures routières :
Cadre sonore	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.
Qualité de l'air	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 démographique indéniable
Cadre soci-économique	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 et de localisation, et aussi 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, 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).
Infrastructures : accès et dessertes	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 de ne pas créer de flux de transit au sein des secteurs de la ZAC.
Modes de déplacements alternatifs	Favoriser les déplacements doux au sein des sites et vers les pôles d'équipements. Assurer la sécurité de piétons au niveau des axes structurants. Réduire la place de la voiture
Réseaux existants	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.

Collecte et gestion des déchets	La réalisation du projet conduira à un accroissement de la population et donc à une augmentation du volume des 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.
Risques et nuisances	Les secteurs de la ZAC multi-sites 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.

7/2 impacts du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets :

thèmes	Mesures envisagées
Phase de chantier	Respect de la réglementation en vigueur : protection des eaux, nuisances acoustiques, archéologie préventive
Conditions d'écoulement et qualité des eaux rejetées	Le contexte géologique 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 pluies d'occurrence supérieure à la période de retour définie pour les bassins. Les couches des sols traversées et le fond de sable additionnel qui pourra être déposé permettront une dégradation des matières organiques (dont hydrocarbures). Cette mesure pourra être complétée par la mise en place d'organes étanches 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 L214-1 et suivants du code de l'Environnement.
Cadre géologique et hydrologique	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 Mollasse 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	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 paysage 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.
paysage	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, le 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 événementiel, - créer des ponctuations ludiques (jeux, sculptures...) venant agrémenter 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 (écoles) - 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 du bâti cohérente.
Patrimoine	Respect de la réglementation relative aux découvertes archéologiques et notamment à l'archéologie préventive.
Réseau viaire	De nouvelles infrastructures crées seront des voiries internes à 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 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 complété 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 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 bourg.
Cadre sonore	Aucune mesure compensatoire spécifique n'est à mettre en œuvre compte tenu du projet. Mesures réductrices envisagées : limitation de la vitesse de circulation, mise en place de liaisons douces sécurisées, mutualisation des stationnements .
Environnement humain et socio-économique	Le phasage de l'aménagement permettra de garantir une évolution progressive de la population de façon à limiter l'impact de l'accroissement démographique 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	Mise en place de réseaux (eaux usées, eau potable, gaz, électricité et télécommunications), raccordées sur l'existant au droit des voies encadrant les sites de la ZAC. Ces sites 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 avant infiltration. Modification des itinéraires de collecte des déchets pour prendre en compte la ZAC.
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. Respect des servitudes d'utilité publique

7/3 analyse des effets du projet sur la santé humaine :

thèmes	**Mesures envisagées**
Pollution des eaux	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	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	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 »

8 / MISE EN COMPATIBILITE DU PLU :

l'objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU est l'intégration au PLU des dispositions graphiques et réglementaires concernant l'opération d'aménagement dénommée ZAC muti-sites des Rémondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins. Il s'agit d'adapter et de compléter le règlement de la zone 1AUz.

La zone 1AUz correspond au chapitre 9 du PLU actuel, les articles 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12 et 13 sont modifiés, afin d'intégrer la réglementation à l'intérieur de la ZAC. L'article 14 est supprimé et l'article 5 inchangé.

- la présente mise en compatibilité du PLU n'ayant pas pour objet de refondre la structure générale du PLU, les choix retenus pour établir le PADD ne sont pas modifiés.

- elle ne modifie pas non plus les servitudes,

- elle ne compromet pas la mise en œuvre de projets d'intérêt général, mais y répond dans le PLH en matière de création de logements. Le PLH organise la politique de l'habitat sur l'agglomération et la mise en compatibilité répond aux objectifs.

- elle est en accord avec le SCOT en cours de révision depuis mars 2012 qui planifie l'organisation de l'espace sur l'agglomération.

- Les évolutions réglementaires apportées par la mise en compatibilité du PLU n'ont pas d'impact sur le rapport de présentation du PLU approuvé. Celui-ci sera conservé et complété par le rapport de présentation de la présente mise en compatibilité.

9 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES APPORTEES :

J'ai rencontré 41 personnes, 14 ont consulté le dossier sans émettre d'observation, 27 ont porté des observations au registre et j'ai reçu 25 courriers soit en main propre soit par courrier postal..

ci-joint tableau rédigé par la Mairie de Vineuil, lors de notre rencontre avec 3 Vals Aménagement, le 14 décembre, comportant toutes les observations et réponses apportées par les élus.

Le nombre et la teneur des observations relate exactement les écrits reçus, soit par courriel, courrier, annotation au registre.

A Champigny-en-Beauce, le 15 décembre 2015

le Commissaire-Enquêteur,
Marie Claude BRAULT

ENQUETE
au TITRE de la LOI sur L'EAU ,

en vue D'AMENAGER le SECTEUR
des « BOIS JARDINS »
de la ZAC MULTI-SITES ,
PORTANT sur :
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
L'ENQUETE PARCELLAIRE
LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
SUR LA COMMUNE DE

VINEUIL
LOIR ET CHER

<u>CONCLUSIONS</u>

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher.

J'ai pu constater que :

- l'état initial du site a été correctement étudié dans le cadre du dossier d'autorisation au titre des articles L124-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Le dossier d'étude d'impact recense les impacts du projet sur l'environnement et indique les mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet, tant sur l'état du site que sur la santé humaine.
- L'éloignement du projet par rapport aux sites NATURA 2000 ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni de leurs objectifs de gestion.

Il faut souligner que l'environnement sera protégé tant en phase d'aménagement qu'en phase de construction. Le caractère naturel de la zone sera respecté avec des mesures d'aménagement et de construction allant dans le sens du développement durable.

- Le projet est ainsi en conformité avec le SCOT, le PLH,
- La mise en compatibilité du PLU est conforme par rapport au projet d'aménagement de la ZAC.
- L'aménagement de la ZAC muti-sites ne s'oppose pas aux objectifs du SDAGE visant à concilier les usages de l'eau et des milieux aquatiques et leur protection.
- Les deux captages d'alimentation en eau potable possèdent des périmètres de protection.
- Les propriétaires concernés par l'aménagement de la phase 1 des Bois Jardins ont étés avisés de la procédure de DUP par courrier recommandé avec accusé de réception.
- L 'affichage des courriers non retirés a été effectué en Mairie durant toute la période d'enquête.
- La densification des secteurs des « Rémondées » des « terres de la Haute Rue » des « Bois Jardins » répond aux besoins d'évolution de la commune de Vineuil, à plus ou moins long terme ; ainsi qu'à l'obligation de respecter la construction de 20% à 25% de logements sociaux conformément aux orientations édictées par la Loi AUR.

Par contré la densification de ces secteurs, par la construction de logements sociaux, et/ ou privés générera un nombre conséquent d'habitants, donc de véhicules utilisés chaque jour pour les transports « habitation/travail ». On peut voir aux heures de « pointe »
(malgré une bonne desserte en transports en commun) un grand nombre de véhicules occupés par une seule personne traversant la Loire, et empruntant péniblement les trois ponts blésois,
Le projet se réalisera au Sud et le travail est au Nord de Blois. Il serait souhaitable qu'un PDU soit étudié (en 2012 l'agglomération blésoise recensait 104000 habitants) et mette en place des réponses visant à réduire les nuisances sur les différents axes décrits dans l'étude, avant la dernière phase d'occupation de la ZAC.
Monsieur GORGE me répond que dans le cadre de l'élaboration du PLUi de l'agglomération blésoise le volet PDU sera étudié.

Les questions des administrés ont été longuement étudiées, et les réponses apportées, tant par la Commune de Vineuil, que par l'aménageur 3 Vals Aménagements sont satisfaisantes.

Je donne un avis favorable au projet d'aménagement du secteur des « Bois Jardins » de la ZAC multisites, au titre de la loi su l'eau portant sur la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire, la mise en compatibilité du PLU sur le commune de Vineuil.

A Champigny en Beauce, le 15 décembre 2015

le Commissaire-Enquêteur,
Marie Claude BRAULT

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ZAC Multisites					
OBSERVATIONS					
	date	**Remarque registre**	**IDENTITÉ DES PERSONNES**	**OBSERVATIONS PUBLIC**	**REPONSES DE L'AMENAGEUR DE LA COMMUNE**
				PREMIER REGISTRE	
	09/11/2015	Observation	M et Mme BOUTARD Céline, 76 rue du Petit Chambord 41350 VINEUIL	Parcelle 68. Notre domicile se trouve dans le carrefour d'aménagement d'accès du bois des jardins. Cf. photo C page 63 acte n°3 « dossier de réalisation Complément à l'étude d'impact ». nous attirons votre attention sur la vitesse très excessive (VL PL TC) dans les deux sens au quotidien, jour et nuit. attendons un aménagement adéquat en matière de sécurité routière (avons même des idées à vous soumettre pour avoir vu ailleurs en France). Notre question : quel aménagement est prévu devant notre domicile : parking ? végétation ? qu'en sera-t-il de l'aménagement des trottoirs. Attendons donc en même temps trottoir et aménagement des eaux pluviales. Attirons votre attention sur le fait que la mairie a dû installer il y a 14 ans un puisard au niveau du carrefour d'aménagement prévu (pan coupé de notre domicile) car étions inondé à chaque pluie du fait de l'absence de réseau pluvial dans la rue du Petit Chambord. Avec nos remerciements. Bien cordialement. PS. nous ne comprenons absolument pas que le secteur des bois jardins soit à visée sociale exclusivement quasiment alors qu'il s'agit d'un secteur résidentiel. Souhaitons que le % soit revu à la baisse avec aussi un accès à la propriété. SVP Merci.	Le périmètre de la ZAC inclut les carrefours avec les 4 rues périphériques. L'aménageur et la commune de Vineuil aménageront ces nouveaux carrefours pour apaiser la circulation. Le projet global sur les 3 secteurs prévoit la réalisation de 25% de logements sociaux, conformément aux dispositions de la loi ALUR.
	09/11/2015	Observation	M Jean Pierre COUSIN, 9 rue des Remondées. 41350 VINEUIL	Avant d'aménager de nouveaux secteurs, il serait préférable de compléter les secteurs en attente de constructions. (secteur de l'Hôtel de ville par exemple). De plus le bétonnage de ces nouvelles parcelles	Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une importante coulée verte qui a vocation à limiter le développement des surfaces imperméabilisées.

				ne devrait pas améliorer l'écologie…	
	09/11/2015	Observation	M COULON Eric / Louis Cécile 51, rue du petit chambord, 41350 VINEUIL	Je suis très inquiet de voir autant de logements sociaux dans notre secteur, ce qui reste pour l'instant reste agréable. C'est une honte d'exproprier les propriétaires de terrain. je ne souhaite pas voir autant de maison en bordure de mon terrain. À l'heure actuelle, il sort du bosquet, lièvres faisans, écureuils …je vous saurais gré de revoir votre projet. SVP merci	Le règlement du projet prévoit des implantations de constructions nouvelles en retrait des limites séparatives actuelles. Par ailleurs, le projet global sur les 3 secteurs prévoit la réalisation de 25% de logements sociaux, conformément aux dispositions de la loi ALUR.
	16/11/2015 Courrier en date du 11/11/2015	Courrier 1	Michel CHABAULT Christine CHABAULT BOURBON Clément CHABAULT Alexandre CHABAULT Ophélie CHABAULT 8, allée des Myosotis 95360 MONTMAGNY	Nous sommes respectivement usufruitiers et nus propriétaires de la parcelle N°111 concernée par la ZAC des Terres de la Haute Rue. Le périmètre défini pour cette ZAC prend une partie de notre terrain situé rue Mondelet enclavant ainsi le reste de notre jardin attenant à notre maison, supprimant l' accès actuel à notre propriété par la rue Mondelet. Notons qu'aucun véhicule ne peut accéder à notre jardin depuis la maison sise à la Haute Rue. Lors de la précédente concertation, nous demandions à garder un accès sur une voie publique existante ou créée. Le plan parcellaire de la ZAC montre malheureusement que nous n'avons pas été entendus et que nous perdons tout accès. Nous demandons la modification du plan parcellaire afin qu'un accès à notre parcelle soit rétabli. Nous vous remercions de l'attention que vous accorderez à notre demande et de votre réponse. Veuillez agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.	Une sortie sur la rue Mondelet impliquerait la création d'une voie nouvelle en plein milieu de la zone ce qui compromettrait son aménagement. En revanche, un accès par les parcelles privées DI n°112, 113 et 114 vers la future voie d'accès projetée depuis la parcelle privée DI n°111 s'avère plus opportun. Cette observation s'inscrit dans la continuité de celle formulée lors de l'approbation en 2012 du PLU et du bilan de concertation de la ZAC en 2011.
	19/11/2015 Courrier en date du 16/11/20106	Courrier 2	Mr et Me DE MAGALHAES Daniel 90, avenue des Noëls 41350 Vineuil	Monsieur, Suite à l'avis d'enquête publique paru pour le projet d'aménagement de la ZAC Multisites de la commune de Vineuil, vous trouverez ci-joint le plan de notre parcelle n°61, située au 90 avenue des Noëls et comprenant nos souhaits quant à l'aménagement de la zone en périphérie de notre terrain. En effet, nous souhaiterions avoir la possibilité d'une autorisation pour deux accès de véhicule de 4mètres chacune sur la parcelle n°59 tel que décrit sur le plan joint. Vous remerciant à l'avance de bien vouloir étudier notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées. plan annexé	La création de ces 2 nouveaux accès peut raisonnablement être envisagée. Leur réalisation est conditionnée à une faisabilité technique qui devra être étudiée par l'aménageur.

	20/11/2015	Observation	M MORAVY 84, avenues des Noëls 41350 VINEUIL	Propriétaire de la parcelle 53 (a). demande pour quelle raison son fond de parcelle se trouve amputé par le projet alors que d'autres parcelles plus importantes ne sont pas incluses dans le périmètre des bois jardins.	Le périmètre est inchangé depuis la création de la ZAC. Une observation aurait dû être formulée lors de la concertation préalable.
	20/11/2015	Observation	M BERTHON Gilles 78, haute rue 41350 VINEUIL	Propriétaire en bordure d'un sentier piéton qui est amené à être transformé en voie d'accès je demande à ce que la clôture existante qui est en verdure soit faite en maçonnerie suffisamment haute pour me protéger du passage. Ma Maison étant en surplomb de cette future route. De plus je souhaiterai savoir pourquoi un tel projet est en cours, alors que de nombreux terrains sont viabilisés et libres entre la mairie et le stade. Je signale également avoir déjà rencontré et écrit à Monsieur GORGE en janvier 2011 et sans réponses à ce jour.	Le traitement des clôtures fera l'objet d'une attention particulière par l'aménageur.
	20/11/2015	Observation	Indivision BIGOT : Objet : ZAC multisites de Vineuil « les bois jardins » Enquête parcellaire Parcelle DV n°125	Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC Multisites « les Bois Jardins » nous ne voyons pas sur quels critères objectifs pourrait s'appuyer une expropriation pour cause d'utilité publique et ceci pour plusieurs raisons : - Pas besoin d'une telle quantité de logements sur le secteur des Bois Jardins et sur un marché local « détendue » - Pas d'activité économique et pas d'offre d'emploi sur ce secteur - Par de commerces à part un bureau de tabac et une boulangerie. Il faut faire 3 kms pour trouver une pharmacie. - Il s'agit de faire disparaitre un espace de verdure et de promenade pour créer un ilot de maisons entassées les unes sur les autres. Cette démarche d'expropriation n'a pour but à nos yeux que de permettre à 3 Vals aménagement de mettre la main sur des terrains privés moyennant un prix dérisoire. Pourquoi ne pas laisser les propriétaires négocier le prix de leur parcelle comme cela était prévu initialement à un niveau de prix équivalent à celui des cessions intervenues sur ce même secteur en 2015 ? (prix recommandé par le notaire 30 € minimum le mètre carré) La lettre de 3 vals aménagement nous a adressé le 17 avril dernier où il était demandé si le prix proposé nous donnait satisfaction n'était-elle que purement formelle ? Et pourquoi notre réponse du 17 juin n'a-t-elle eu aucune suite ? En résumé ; nous formulons deux demandes :	En réponse à la première demande : La proposition d'acquisition formulée par 3 Vals Aménagement s'appuie sur une évaluation de la valeur vénale des terrains établie par les services fiscaux de Loir et Cher. En réponse à la seconde demande : L'extension de la voie en enrobé peut raisonnablement être envisagée. Sa réalisation est conditionnée à une faisabilité technique qui devra être étudiée par l'aménageur.

				1/ une révision du prix de notre parcelle à la hausse dans des conditions de transactions normales. 2/ nous sommes aussi propriétaires d'une parcelle de terrain qui jouxte la ZAC des Bois Jardins. la référence de cette parcelle est la suivante : section DV n°110. Nous constatons que le plan des travaux que cette parcelle va se trouver enclavée, sans accès possible, ce qui nous parait inconcevable. En conséquence, nous demandons que la voirie en enrobé soit prolongée devant notre terrain n° DV n°110 pour permettre un accès aux véhicules. A Vineuil le 20 novembre 2015 pour l'indivision BIGOT	
	20/11/2015 Courrier en date du 28/10/2015	Courrier 3	Mr PRIEUR DANIEL 6, Rue Haute 41350 VINEUIL Mr et Mme PRIEUR MICHEL 32 BIS Rue Haute 41350 VINEUIL Mr et Mme PRIEUR JOËL 38 Rue de Arbanelles 41350 VINEUIL	Projet ZAC MULTISITES LES REMONDEES/LES HERSES Monsieur le Maire Nos parents ont exercé la profession d'agriculteurs sur la commune de Vineuil pendant près de 50 ans et par leur dur labeur, ils ont pu acquérir quelques terrains au fil des années. La commune de Vineuil leur a déjà expropriés deux parcelles une aux Laudières l'autre à la Cave Robin pour une superficie d'environ 16000 m2 plus deux autres terrains aux Remondées et aux Arbanelles. Nous sommes deux enfants à avoir obtenu un terrain pour la construction au 32 bis Rue Haute et au 38 Rue des Arbanelles, les seuls terrains restant du patrimoine de nos parents ou nous pouvons construire sont un terrain aux Herses et un terrain aux Arbanelles. Pour l'équité nous vous demandons qu'une parcelle de l200m2 nous soit réservée aux Arbanelles et un autre lot pour nos enfants aux Herses. D'autre part le terrain se trouvant derrière l'habitation de ma mère se trouvant au 6,rue haute risque de se trouver enclavé avec cette nouvelle ZAC, nous demandons que le sentier actuel subsiste afin de pouvoir passer avec un engin de jardinage. Nous espérons une issue favorable à nos requêtes, et dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations	Un principe de dation, avec ou sans soulte en fonction de considérations économiques, peut être étudiée par l'aménageur. Le sentier n'est pas impacté par le programme d'aménagement ; il demeurera en l'état.

	20/11/2015		M PERDOUX Claude 64, rue du Petit Chambord 41350 VINEUIL	À consulté le dossier	
	20/11/2015		M RENOU Dominique	À consulté le dossier	
	20/11/2015		M et Mme BRUNEAUD Philippe 9, rue des Vignes 41350 VINEUIL	N°lot 288 Nous espérons et souhaitons que le sentier rural des vergers qui passe derrière chez nous et sur lequel nous avons une sortie (petit portillon). Cette sortie nous permet, entre autre, d'aller chercher notre pain sans avoir à prendre de voiture. Ce sentier est emprunté par d'autres personnes puisqu'il débouche sur la route du petit Chambord, pour aller dans le centre des Noëls, au commerce ou à l'école. Si ce sentier est conservé, il permettra d'aller de façon agréable (à pied ou à vélo) vers les commerces non seulement pour nous et pour nos voisins qui ont aussi une sortie sur ce sentier.	De manière générale, les sentiers en périphérie seront conservés.
	20/11/2015		M jean BELIN 12, rue des écoles 41350 VINEUIL	ZAC Remondées Ouest Habitant sur la parcelle cadastrée 140, à la consultation des plans de la ZAC, ma propriété joint un sentier qui rejoint la rue des Remondées. Nous sommes 4 propriétaires qui avons tous un portillon donnant sur ce sentier que nous souhaiterions conserver, merci de tenir compte de notre demande.	De manière générale, les sentiers en périphérie seront conservés.
	20/11/2015		M Eric TOYER 55, rue du Petit Chambord 41350 VINEUIL	Merci de m'éclairer concernant la voie située à côté de chez moi (n°55). Est-ce une voie à sens unique ? double voie ? traversière ? (d'après la lecture du plan). Une impasse me semble plus raisonnable ! Je souhaite que les acacias situés devant chez moi ne soient pas abattus. (proche futur croisement Bois jardins – rue du petit Chambord)	La voie en question est une voie à double sens de circulation. Par ailleurs, le parti d'aménagement de la ZAC est d'exclure les voies traversières. Une attention particulière sera portée à la végétation existante.
	20/11/2015		M GOUMIN Christian 54 avenue des Noëls VINEUIL	A consulté le dossier	
	20/11/2015		Mme Nelly VALEO 7, rue des petits chemins 41350 VINEUIL	Au vu des plans à dispositions, je viens exprimer trois craintes ; 1. Le rond-point devant l'école me semble difficile à implanter. Je ne souhaite pas subir les demi-tours devant chez moi. 2. La suppression des places de stationnement devant l'école maternelle me semble une mauvaise idée. Régulièrement le « parking » en face de mon portail est plein alors que de nombreuses voitures sont également garées devant l'école maternelle. L'espace de stationnement prévu me parait insuffisant. Je ne souhaite pas être gênée pour atteindre et	La faisabilité technique du rond-point ainsi que la capacité de stationnement public à proximité de l'école sera étudiée par l'aménageur.

				sortir de mon logement. Cette remarque vaut aussi pour les mercredis soirs, jours ou se tient l'AMAP. 3. Y aura-t-il des places de stationnement prévues dans la nouvelle rue à côté de chez moi ? je pense que ce serait préférable pour désengorger le futur nouveau parking (surtout s'il reste en l'état). Merci	
	26/11/2015	Courrier 4	M et Mme VALTAUD 31, avenue des Tailles 41350 VINEUIL	Il y a déjà à Vineuil de <u>sérieux problèmes</u> relatifs à la circulation, la sécurité des piétons et cyclistes. Village agréable il y a une douzaine d'année c'est devenu une banlieue surpeuplée, bétonnée avec de nombreuses nuisances, en particulier pour les riverains des avenues et rues très empruntées par les automobilistes et les véhicules à deux roues motorisés. • bruit de circulation • vitesse excessive des véhicules • pollution • stationnement gênant des véhicules sur les trottoirs obligeant les piétons à marcher sur la chaussée En outre le centre-ville de Vineuil notamment la rue de La République la Grande Rue ont par endroit des trottoirs presque inexistants. Elles auraient bien besoin d'un bon lifting, afin que les piétons puissent les emprunter sans risquer l'accident et pour être à la hauteur d'une commune qui se félicite de voir sa population augmenter. <u>Ce constat est très inquiétant pour l'avenir</u> avec là 2 voitures par logement nouveau la ZAC multi-sites va accroître toutes ces nuisances et ce n'est pas les sorties ou les entrées paysagères de ces sites qui changeront grand-chose. <u>Il est urgent de réfléchir</u> à tous ces problèmes et de prévoir des dispositifs matériels de ralentissement. Les radars pédagogiques n'ont pas ou peu d'effet sur le comportement de certains conducteurs. Et pourquoi pas remettre au goût du jour une voie de contournement de Vineuil (projet datant d'une dizaine d'année mais annulé par la suite) ? Un certain nombre d'automobilistes traversent Vineuil mais ne s'y arrêtent pas. On nous rétorquera que le coût de ces travaux nuirait à l'équilibre financier du budget de la commune .Mais n'est-il pas possible de réduire certaines dépenses ! subventions aux associations, colis de Noël aux seniors en retenant comme critère d'attribution en plus de	Le périmètre de la ZAC inclut les carrefours avec les rues périphériques. L'aménageur et la commune de Vineuil aménageront ces nouveaux carrefours pour apaiser la circulation.

				l'âge le niveau de revenu comme le font déjà certaine communes, décoration des locaux municipaux (un tableau à 3000 euros était-ce utile ?)	
	26/11/2015		M et Mme LAMOULEN	M et Mme LAMOULEN ont consulté les dossiers. Ils auraient aimé voir l'implantation des futurs commerces dans le projet des bois jardins. 42, rue des vergers	La relocalisation de surfaces commerciales est envisagée par la commune, en périphérie de la ZAC.
	27/11/20 Courrier en date du 27/11/2015	Courrier 5	Mme ROUSSIN Philippe 54 Haute Rue 41350-VINEUIL	Objet : Enquête publique unique ZAC multi-sites Vineuil Madame le Commissaire Enquêteur La création d'une zone d'aménagement concertée des Bois Jardins, des Terres de la Haute Rue et des Remondées appelle de notre part les remarques ci-après : <u>VOIRIE-CIRCULATION :</u> La réalisation des lotissements provoquera immanquablement un afflux important de véhicules et donc de la circulation. Or il apparaît que rien n'est prévu en ce qui concerne la sécurisation des accès sur les axes principaux des différents sites. Ces derniers déboucheront sur des voies existantes déjà très chargées. Ainsi avons-nous noté : – Les Bois Jardins : accès et sorties : Avenue des Noëls et rue du Petit Chambord. Rues étroites, très fréquentées, dangereuses pour les piétons du fait de l'absence ou l'étroitesse des trottoirs et pour les cycles du fait de l'absence de pistes cyclables (difficilement réalisables compte tenus du manque de largeur des voies) – Les Terres de la Haute Rue : accès et sorties Avenue des Tailles (déjà très empruntée) et rue de la Haute Rue, elle-même dangereuse à ses deux extrémités du fait de carrefours étroits et offrant peu de visibilité. – Les Remondées : accès et sorties rue de la Haute Rue, rue des Bruyères débouchant elle-même Avenue des Tailles (voir remarques précédentes) Aucun ouvrages d'infrastructures routières n'est prévu alors que l'afflux de nouveaux véhicules dû à ces lotissements ne parait pas avoir été appréhendé sérieusement (pas de comptage, pas d'estimation)	Le périmètre de la ZAC inclut les carrefours avec les rues périphériques. L'aménageur et la commune de Vineuil aménageront ces nouveaux carrefours pour apaiser la circulation. Les cycles ont vocation à utiliser la voie douce qui sera aménagée dans la coulée verte centrale. A plus large échelle, l'impact des circulations sur les infrastructures de transport relève d'une problématique d'agglomération et fait l'objet d'une étude dédiée dans le cadre de la révision du PLU intercommunal Habitat et Déplacements.

				La dangerosité de ces carrefours n'a pas été prise en compte dans les aménagements prévus. Un accroissement majeur de la circulation automobile est certain et aucune mesure en faveur de l'écoulement de cette circulation et de sa sécurisation ne figure dans les documents présentés. L'accès à ces trois sites se fera essentiellement par le pont enjambant la rocade au lieudit les quatre vents et les véhicules emprunteront presque tous le même itinéraire, à savoir : rue Victor Hugo, rue Paul Valéry et avenue des Tailles, d'où un afflux extrêmement important surtout aux heures de pointe, dans un sens comme dans l'autre. Pas d'aménagements spécifiques envisagés. **<u>EAUX PLUVIALES :</u>** Il n'est pas prévu de réseau d'évacuation des eaux pluviales. Celles-ci seront retenues par des petits fossés ou absorbées naturellement par les terres. Il a malheureusement été démontré sur certains sites que les orages peuvent être à l'origine d'inondations et de dégâts considérables. Ce risque, même s'il est peu fréquent, ne parait pas avoir été pris en compte dans le projet tel qu'il est défini. Le principe de précaution doit à notre avis prévaloir et ne pas être ignoré. **<u>DENSITE DE L'HABITAT et QUALITE de VIE :</u>** La densité des constructions a été légèrement réduite par rapport au projet initial, mais reste cependant importante dans un secteur semi rural et résidentiel. Elle est préjudiciable à notre environnement et à la qualité de vie pourtant si vantée par les initiateurs du projet. L'accroissement du nombre d'habitations et de véhicules à moteur favorisera encore plus la pollution atmosphérique et visuelle au détriment du bien vivre à Vineuil. Cette densité de l'habitat contribuera à une dévalorisation des biens immobiliers des secteurs « dits » résidentiels et lésera de ce fait les intérêts patrimoniaux des propriétaires riverains de ces sites compte tenu des moins-values immobilières qui en résulteront. En souhaitant que nos réflexions soient prises en compte dans votre rapport, nous vous prions, Madame le Commissaire Enquêteur, d'agréer nos respectueuses salutations.	Le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales est calculé sur des événements pluvieux d'occurrence centennale. La densité des constructions est conforme aux dispositions du PLH intercommunal et de la loi ALUR.

	02/12/2015	observation	M et Mme POMMIER Pascal et Martine 80, rue des Jardins 41350 VINEUIL	Après avoir consulté les plans indicatifs de la ZAC des Bois jardins, nous avons remarqué que les plans concernant notre propriété située en bordure de la ZAC des bois jardins sont exacts pour ceux faits par la mairie tandis qu'il y a une erreur pour ceux faits par 3 vals aménagement au niveau de l'alignement en façade de notre propriété. Merci d'informer 3 Vals aménagement de rectifier cette erreur.	Le programme d'aménagement des espaces publics n'impactera pas la propriété.
	09/12/2015 remarque écrite par erreur en fin de 1er registre	observations	Monsieur GEMAUX 5, rue des Arbannelles 41350 VINEUIL	Nous sommes intervenus plusieurs fois pour faire limiter la possibilité de circulation rue Arbanelles car les « gens du voyage » remontaient systématiquement le chemin jour et nuit à pleine vitesse sans se soucier des piétons, des vélos et d'une façon générale des gens vivant dans le quartier. Qu'avez-vous prévu pour éviter que ce raccourci ne soit réactivé pour « ces gens du voyage » peu scrupuleux du bien public ?	La rue des Arbanelles ne sera pas une voie traversière, sauf pour les véhicules agricoles. Le dispositif actuel sera maintenu.
SECOND REGISTRE					
	03/12/2015	Observation	M et Mme BEAUJOUAN 39, rue du petit Chambord 41350 VINEUIL	Parcelle 201 (a et b) 111 expropriées ? Feuille annexe M BEAU-déc. 2015 collée derrière **Remarques et questions au sujet du lotissement BOIS-JARDINS** 1- **TRAFIC ROUTIER** **Théma environnement mentionne un trafic routier d'environ 2960 véhicules par jour. Ce trafic se concentrera sur l'Avenue des Noëls et la rue Du Petit Chambord**. Il me semble qu'un tel trafic sur des routes peu larges ne pourra pas se faire sereinement. Des risques de bouchons me semblent inévitables le matin et le soir au moment des départs et retours du travail. De plus ces 2 axes routiers débouchent sur le carrefour des Noëls qui est un carrefour de 4 routes très étroit et apparemment dangereux vu déjà les nombreux incidents à ce carrefour. Ce trafic augmenté entraînera des nuisances sonores et de pollution pour toute la zone de Bois-Jardins. Les camions de pompiers accéderont-ils facilement ? Je n'ai vu aucun article dans cette enquête publique concernant la validation du projet par le SDIS. 2- **ACHAT DES TERRAINS** A quel moment les expropriés seront avertis de l'achat de leurs terrains ?	Le projet d'aménagement a fait l'objet d'un examen par les services du SDIS de Loir et Cher. Le profil des voies a été défini en conséquence. Les propriétaires des terrains seront sollicités par l'aménageur, à l'avancement des différentes tranches d'urbanisation. La proposition d'acquisition formulée par 3 Vals Aménagement s'appuiera sur une évaluation de la valeur vénale des terrains établie par les services fiscaux de Loir et Cher. Les bassins de rétention seront régulièrement entretenus. Le règlement du projet autorise l'implantation de professions médicales et libérales.

				Le prix de 7 € le m2 mentionné dans l'enquête paraît dérisoire vu le prix des terrains constructibles. Ce prix sera-t-il censé évoluer entre 2016 et 2020 ? 3- **EVACUATION DES EAUX.** Il est prévu un recueil et traitements des eaux pluviales par des bassins de rétention, des fossés et des noues. Avez-vous pensé et prévu le développement inévitable de moustiques (sachant que le moustique tigre atteint les régions du centre). Les bassins de rétention se colmatent au bout de quelques années. Il pourra aussi se poser le problème d'odeurs nauséabondes ! 4- **SERVICES PUBLIQUES** **Il est mentionné que l'augmentation de population renforcera l'activité des commerces et des besoins de services.** À ce sujet, rien n'est mentionné sur la construction d'une maison médicale, d'une pharmacie, d'agrandissement d'écoles. On sait également que prochainement il manquera des médecins sur Vineuil. Comment seront prévus les soins à cause de cette augmentation de population ? 5- **PATRIMOINE** Il est mentionné que ce projet de ZAC pourra faire l'objet d'un diagnostic archéologique préventif à l'aménagement, et sous réserve de l'avis de la DRAC. Aucun compte-rendu sur ce sujet ne figure dans cette enquête au sujet de Bois-Jardins. 6- **QUESTIONS PERSONNELLES** a- Entre les maisons du 39 et du 41, rue du Petit Chambord existe **un petit sentier piétonnier.** Sur les plans fournis dans l'enquête, il ne figure plus comme sentier prévu. Est-il supprimé ? Qu'adviendra-t- il de son entretien ? **b-** Sur Vineuil-Mag #30 de décembre 2015 figure un plan du site de Bois-Jardins avec les implantations des constructions prévues. À l'ouest de notre maison, devant la fenêtre de salle à manger (39 rue du Pt. Chambord) **un grand bâtiment est dessiné. Quelle est sa nature** ? Quelle est la hauteur maximale admise des bâtiments sur le lotissement Bois-Jardins ? Nous n'avons rien vu dans le dossier qui le stipule ! **c- D'après l'ARRETE** Prescrivant l'ouverture **d'une enquête publique unique** préalable : - à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC	La faisabilité d'un diagnostic archéologique est à l'étude par les services de la DRAC. Le maintien du sentier piétonnier peut être envisagé. Le visuel de Vineuil Mag n'a pas de valeur contractuelle. Par ailleurs, le règlement limite la hauteur des bâtiments à 9m au faîtage. Seuls les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire de la 1ère tranche ont reçu une notification. Les propriétaires concernés par les tranches suivantes recevront une notification à l'occasion des enquêtes parcellaires.

				multi-sites sur le territoire de la commune de VINEUIL, au profit de 3 Vais Aménagement, - à la mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de VINEUIL, - à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau, - à la délimitation des propriétés à acquérir (enquête parcellaire) Il est écrit : Article 6 - Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie de VINEUIL sera faite par l'expropriant sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque leur domicile est connu, d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. Or nous sommes touchés. Il nous semble que la parcelle entre 201 et 202 (nord 201) est dans le périmètre pris et nous n'avons à ce jour reçu aucune notification nous signalant l'expropriation comme stipulé dans l'article 6. Comme l**'enquête publique étant unique il nous semble que nous aurions dû recevoir une notification.**	
	03/12/2015 courrier en date du 01/12/2015	Courrier 6	M et Mme MENARD Michel 71, haute rue 41350 VINEUIL	Objet : Enquête Publique sur le projet des « Terres de la Haute Rue » Comme nous l'avions déjà consigné dans notre courrier du 23 juin 2010 adressé à Mr le Maire de Vineuil, nous nous permettons de vous faire part de nos observations concernant ce projet cité plus haut. **Quel projet démesuré dans un cadre aussi préservé !** Quel cadre de vie allons-nous réserver aux habitants actuels et futurs, si le projet tel qu'il est décrit se réalise : des immeubles collectifs, des logements sociaux, des terrains de 350m2,... Ce projet ne s'intègre pas dans le contexte foncier existant qui est **plutôt résidentiel.** Et comment parler de circulation douce et de respect de l'environnement avec l'arrivée massive d'une telle densité de population ? Les voies d'accès seront-elles adaptées pour un si gros projet ? **La naissance de nouvelles nuisances** est-elle prise en compte, non, d'après le rapport : notamment sonores et olfactives : **.Travaux d'aménagement** qui peuvent durer des années (voir zone des Paradis) I**.Bruits des moteurs des nombreux véhiculés** (scooters, motos,	Le programme des constructions est conforme aux dispositions du PLH intercommunal et de la loi ALUR.

				voitures, bus, camions de livraisons.) et dégradation des voies par un passage non prévu initialement Le niveau sonore va passer d'après les études de 41.7db à 49.8db soit une progression de 20% **. Qualité de l'air en baisse** : Gaz d'échappements, Bruits des tondeuses et matériels de jardinage et bricolage. Rejets de C02 concentrés au lieu d'être diffus. . Insécurité grandissante liée à l'augmentation du trafic automobile : le trafic va passer de : **26 véhicules/heure à 174 véhicules/heure aux heures de pointe dans la Haute rue + 670% !!** . Que pensent **les services de sécurité (pompiers, services de secours, Samu,**...) de la configuration de **la haute rue** dans sa partie ancienne (proche des Noëls) s'ils doivent intervenir en urgence alors que la rue est extrêmement étroite et pourrait être bloquée par un stationnement gênant ? Que dire aussi de la partie Rue des écoles, rue des Pâtis avec son rondpoint à la sortie du virage ! Pourquoi vouloir bétonner systématiquement toutes les « dents creuses « de Vineuil et ne pas aménager les derniers **poumons verts** existants en jardins collectifs, en promenades paysagées en pensant aux générations futures ? Comment avez-vous prévu le flux de véhicules circulant dans le centre de Vineuil et **où allons-nous stationner pour nos achats chez les commerçants locaux ?** Pourquoi ne pas terminer les aménagements en cours comme la zone des Paradis où de nombreuses parcelles sont encore disponibles ? Enfin, comment oublier que nous sommes à 1 km de la Loire classée au patrimoine mondial de **l'UNESCO ? Ne doit-on pas nous amener à préserver le plus possible son environnement ?** Et que dire de la qualité de vie que nous avions choisi en décidant de s'installer à Vineuil et qui va forcément se dégrader. Que dire de la dévalorisation de nos biens immobiliers (plusieurs biens sont en vente dans notre rue, certains habitants sont partis pour vivre ailleurs III) Le Préfet de région souligne dans son courrier du 18 09 2015 : « une attention plus particulière aurait pu être apportée sur les impacts en matière de paysages et de trafic routier », cela veut bien dire qu'il y a des manquements dans les études d'impacts. L'urbanisation si elle doit se faire doit être de taille humaine I Repenser, il est encore temps, cette Zac de la Haute rue.	Le projet d'aménagement a fait l'objet d'un examen par les services du SDIS de Loir et Cher. Le profil des voies a été défini en conséquence. Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une importante coulée verte qui a vocation à limiter le développement des surfaces imperméabilisées. Le projet répond aux critères environnementaux prônés par le Grenelle de l'environnement : gestion économe de l'espace communal, mise en valeur du patrimoine naturels des sites.

				Gardons Vineuil comme une Commune dont l'attrait reste la Campagne à la Ville	
	04/12/2015 Courrier en date du 01/12/2015	Courrier 7	Mr PRIEUR DANIEL 6, Rue Haute 41350 VINEUIL Mr et Mme PRIEUR MICHEL 32 BIS Rue Haute 41350 VINEUIL Mr et Mme PRIEUR JOËL 38 Rue de Arbanelles 41350 VINEUIL	Monsieur le Maire C'est la troisième enquête publique ***concernant ce*** projet de ZAC multi sites ou nous avons remis à chaque fois un courrier demandant qu'un terrain nous soit réservé rue des Arbanelles et deux autres aux Herses. L'enquêtrice m'a informé qu'il fallait consulter les comptes rendus des autres enquêtes et que le contour des ZAC était définitivement adopté. Il est vraiment regrettable que ces enquêtes diligentées par la mairie de Vineuil, la moindre des politesses est que celle-ci réponde directement aux ***personnes*** ayant fait des demandes particulières. Pour nous il est hors de question de donner ces terrains, que nos parents ont eu bien du mal à acquérir par leur labeur. Nous espérons une issue favorable à nos requêtes, et dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations	Réponse a d'ores et déjà est faite (cf. courrier n°3).
	07/12/2015	Courrier 8	M GAUDINEAU 88, avenue des noëls 41350 VINEUIL	Monsieur le Maire, En vue du lotissement « les bois jardins », je viens par la présente faire part de mon souhait d'une ouverture de terrain. celle-ci afin d'avoir accès sur l'arrière de mon terrain pour commodité et sécurité. Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.	La création d'un nouvel accès peut raisonnablement être envisagée. Sa réalisation est conditionnée à une faisabilité technique qui devra être étudiée par l'aménageur.
	07/12/2015	Courrier 9	M et Mme CHABAULT-AUBRY 82 Haute Rue 41350 VINEUIL	Madame ou Monsieur le Commissaire Enquêteur, Notre propriété sise 82, Haute rue et fortement impactée par la ZAC « terres de la Haute Rue ». Suites aux discussions avec Monsieur Gorge, il nous avait été dit que l'emprise de la ZAC sur notre parcelle DI n°114 longeant le sentier rural serait de 3 mètres. En consultant le dossier de l'enquête publique (p 31) il apparait que cette emprise est en réalité de 9 mètres. En effet, si nous considérons l'ensemble des parties constituant la voie d'accès, son emprise totale est 15 mètres ; 11,50 métres dédiés à l'accès et à une noue et environ 4,00 m dédiés à 2 « talus bocagers privés ». Une telle emprise est incompatible avec les aménagements déjà réalisés sur notre terrain et nous vous demandons de respecter une emprise de 4 mètres maximum sur notre terrain, telles que présentées par la mairie. Par ailleurs, la présence d'une noue en limite de propriété constitue une nuisance complémentaire par la possibilité qu'elle engendre d'être	L'emprise à prendre sur la parcelle DI n°114 n'excédera pas 3m. La noue sera régulièrement entretenue et les ouvrages de régulation ont été dimensionnés sur la base des résultats d'étude de sols et de tests de perméabilité.

				un réservoir de vecteurs pathogènes tels que moustiques, simulies. L'utilité réelle d'une noue dans cette zone nous interpelle compte tenu des propriétés physiques et drainantes de nos sols. Espérant que notre requête sera prise en compte, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération.	
	08/12/2015 Courrier du 04/12/2015	Courrier 10	Mary-Francis et Élisabeth BOUGES 35, avenue des Tailles **41350 VINEUIL**	A Madame Marie-Claude BRAULT Commissaire Enquêteur Titulaire, Monsieur Daniel MASSON Commissaire Enquêteur Suppléant OBJET *:* Projet de la ZAC Multisites : LES REMONDEES Madame, Monsieur, Dans le cadre de l'Enquête Publique du 9 novembre 2015 au 9 décembre 2015 portant sur le Projet d'Aménagement de la ZAC Multisites sur le territoire de la commune de VINEUIL, nous tenons à rappeler notre requête déjà adressée les 19 juin 2010, 20 octobre 2011 et 17 septembre 2012 (copies ci-jointes). Cette demande concerne le maintien d'une voie d'accès à tout véhicule située à l'angle nord-ouest de notre propriété (lot 79) en limite ou accolée à la ZAC et à l'extrémité du lotissement des Bruyères. Nous restons à votre disposition pour vous fournir renseignements et explications complémentaires. Veuillez agréer Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués. P. J. Trois lettres et un plan de situation.	De manière générale, les sentiers en périphérie seront conservés.
			Pièces annexes : Mary-Francis et Élisabeth BOUGES 35, avenue des Tailles **41350 VINEUIL**	*PREMIER COURRIER* *Vineuil, le 17 septembre 2012* ***A*** Monsieur le Commissaire Enquêteur Mairie de Vineuil 41350 VINEUIL **OBJET** *:* Révision du P.L. U. et projet de la ZAC Multi sites. Monsieur le Commissaire Enquêteur, Dans le cadre de l'enquête sur la révision du plan local d'urbanisation, liée en ce qui nous concerne au projet de la ZAC Multi sites, nous	

				tenons à rappeler, pour notre terrain (lot 79), notre requête. Cette demande concerne le maintien d'une voie d'accès existante à l'arrière (angle nord-ouest) en limite ou accolée à la ZAC et à l'extrémité du lotissement des Bruyères. Nous vous adressons en pièces jointes les copies des courriers du 19 juin 2010 et du 20 octobre 2011 mentionnant nos demandes (maintien d'une sortie et orientation des ouvertures en vis-à-vis des futures maisons). Nous avions prévu de vous rencontrer à l'une des dates que vous avez proposées mais des événements personnels nous en empêchent. Nous restons à votre disposition pour vous fournir renseignements et explications complémentaires. Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués <u>DEUXIEME COURRIER</u> Vineuil, le 20 octobre 2011-10-21 A Monsieur Christian MARY MAIRE DE VINEUIL 41350 VINEUIL **OBJET** : Projet de la ZAC Multi-sites. Maintien d'une voie d'accès en sortie Nord-Ouest de mon terrain. Monsieur le Maire, Lors de la révision du PLU, nous avons adressé un courrier en date du 19 juin 2010 concernant le maintien d'une voie d'accès, aux véhicules de toute sorte, à la sortie Nord-Ouest de mon terrain Lot N° 79. Par ce courrier, nous confirmons notre requête pour la prise en considération de celle-ci par le projet de la ZAC Multi-sites. Par ailleurs, au cours de la réunion de présentation de la ZAC Multi-sites à la salle des fêtes de Vineuil, il était prévu que l'orientation des ouvertures des maisons devait tenir compte du respect de l'intimité des habitations en vis-à-vis déjà existantes. Nous formulons le vœu que cette mention figure dans les contrats avec les promoteurs. Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos sentiments respectueux et dévoués	

				TROISIÈME COURRIER **Vineuil le 19 juin 2010** À Monsieur Christian MARY Maire de Vineuil 41350 VINEUIL Révision du PLU- Classement d'une bande de terrain en IJB- Maintien d'une voie d'accès en sortie Nord-Ouest. Monsieur le Maire, Nous avons pris connaissance, auprès du service concerné, de la révision en cours du PLU. Avec les informations et les conseils qui nous ont été fournis et par rapport à l'unité actuelle et à venir de notre terrain situé 35 avenue des Tailles, nous sollicitons une modification et une attention particulière sur deux points essentiels : *1*- sur le plan de situation de Vineuil, l'ensemble de notre terrain correspond au n° 79. Ce lot 79 est le regroupement des anciens lots n° 251, 410, 429, 442, 524, 526 situés en zone UB et 252, 255 situés en zone IAUh (anciennement NA). En conséquence, nous demandons que la bande de terrain enclavée des lots 252 et 255 soit classée en zone UB comme le reste de notre terrain, lot nouveau 79. *2*- notre terrain (lot 79) possède actuellement une sortie à l'arrière (angle Nord-Ouest) qui nous est indispensable et que nous tenons à conserver. Nous demandons le maintien de cette voie d'accès aux véhicules de toute sorte. Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir renseignements et explications concernant notre démarche. Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos sentiments respectueux et dévoués	
		Courrier 11	Monsieur BELEN Claude Saint jean des Cosses 85540 SAINT VINCENT SUR GRAON Parcelle DV 121	Madame la commissaire enquêteur, Je fais suite au courrier de 3 vais Aménagement du 22/10/2015 sur l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le territoire de la commune Vineuil les noëls Madame depuis le début des années 2000 c'est le troisième projet pour lesquels mon terrain Bâti depuis les années 70 (clôture et élévation d'une construction sur dalle) avec l'accord du maire, fait	La proposition d'acquisition formulée par 3 Vals Aménagement s'appuie sur une évaluation de la valeur vénale des terrains établie par les services fiscaux de Loir et Cher.

				l'objet d'un changement de statut cadastrale pour le moins surprenant (terrain construit qui deviendrait agricole) et de propositions de rachat toutes inacceptables et au gré des années. En 2002 pour un projet de construction d'un équipement sportif avec une indemnisation ridicule assorti d'une interdiction de louer, de vendre ou de prolonger le bail de location. Ce qui a entraîné la perte de mon verger et la dégradation du bâtiment et occasionné régulièrement des frais de remise en état du terrain, entretien qui était fait au préalable par le locataire. En 2007 nouvelle proposition au même tarif avec obligation de remettre à mes frais le terrain en état, par ceux qui ont généré la situation de dégradation. Il y a de quoi ne pas être content pour ne pas dire plus. En 2013 nouveau projet immobilier privé avec une indemnisation revue mais toujours sans commune mesure avec le prix des terrains à bâtir dans le secteur. Nous avons rencontré 3 vais aménagement pour entamer des négociations conformément au courrier du 17/02/15 et fait une proposition raisonnable et acceptable. À ce jour nous n'avons eu aucun retour à cette proposition. Seulement par téléphone une précision que si nous n'acceptions pas la proposition de prix fixés par les domaines le processus d'expropriation sera engagé par la mairie. Ce qui montre une volonté de ne pas discuter au de la du prix fixé. Je permets de porter à votre connaissance que nous nous acquittons chaque année et depuis plus de 30 ans pour ne pas dire 40, des impôts fonciers (sur bâti) et de la taxe d'habitation avec enlèvement des ordures ménagères. Que ce terrain a été mis au reculement sur sa façade à la demande de la mairie pour la création d'un chemin de 4 mètres comme préalable à l'autorisation de construire (un courrier du maire de l'époque des années 70 l'atteste.) Pour toutes ces raisons vous comprendrez aisément notre désaccord, mais nous sommes ouverts à la discussion, mais si il le fallait nous utiliserons toutes voies de recours possibles en confiant le dossier des spécialistes de la question. Veuillez agréer, Madame, mes sincères salutations	

	08/12/2015	observation	M Jérôme BASSARD 93, avenue des noëls	Après avoir consulté les plans indicatifs des bois jardins, on ne voit pas si à la sortie de l'avenue des noëls si la route est surélevée ou pas, or l'avenue comporte assez de dos de d'âne avec ses nuisances sonores. Cordialement.	Le programme d'aménagement du carrefour sera étudié en fonction de l'environnement immédiat.
	08/12/2015	observation	M et Mme BEAUJOUAN 39, rue du petit Chambord	Suite de la lettre du jeudi 03 décembre 2015 au sujet du sentier rural entre les 39 et 41 rue du Petit Chambord. Nous souhaitons le maintien de ce sentier (qui semble disparaitre) afin d'avoir un accès à la voie douce et aux commerces. Ce sentier rural déjà utilisé est bien délimité par deux clôtures (grillagées).	Le maintien du sentier piétonnier peut être envisagé.
	09/12/2015 En date du 08/12/2015	Courrier mail 12	Madame Laurence BRIAND, née Chatel 24 avenue Sainte Marie 94160 Saint-Mandé	Saint-Mandé, le 8 décembre 2015 Madame, Monsieur, Nous avons été reçus, avec mon mari, par monsieur Gorge, Maire-Adjoint de Vineuil en charge de la coordination du futur lotissement Bois Jardins à Vineuil les Noëls. Notre parcelle section : DV Numéro : 0056 située au 86, avenue des Noëls est concernée par la construction de ce lotissement, aussi nous vous formulons les requêtes suivantes : o Acquérir une partie du terrain appartenant aux sieurs Pichon et céder une partie de de l'arrière de notre terrain dans le but de former une parcelle rectangulaire et alignée sur celle de Mr et Mme Gaudineau, nos voisins, o Obtenir un accès par un portique à l'arrière de notre terrain, o Acquérir le chemin communal séparant notre propriété de celle de monsieur et madame Gaudineau. Dans l'attente de vous lire, Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.	L'aménageur étudiera précisément les 3 points exposés.
	09/12/2015	Observation	Jean Pierre COUSIN 09, rue des Remondées 41350 VINEUIL	Ayant vécu à la ZUP de Blois où j'ai pu apprécier « la convivialité de certains quartiers », j'ai décidé, en 1995, de vivre à VINEUIL afin de prendre du repos. Mais ces dernières années, des constructions anarchiques et des désagréments de toutes sortes (vols, insultes, excès de vitesse, entreprises du bâtiment brulant leurs déchets en toute impunité, etc…) sont apparus et se multiplient. Aussi, je doute sérieusement du futur bonheur que l'on nous impose	Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'une importante coulée verte qui a vocation à limiter le développement des surfaces imperméabilisées. Le projet répond aux critères environnementaux prônés par le Grenelle de l'environnement : gestion économe de l'espace communal, mise en valeur du patrimoine naturels des sites.

				concernant l'aménagement de 3 nouvelles ZAC multisites. Quant à l'écologie, une nouvelle fois on crache dessus. La suppression de la végétation, les activités humaines, l'étalement de béton et de bitume n'ont pas la réputation de réduire la couche d'ozone. J'en conclu que le tapis vert annoncé n'est pas pour demain.	
	09/12/2015 Courrier en date du 06/12/2015	Courrier 13	M et Mme PALGE Daniel 15, rue de Pimpeneau 41350 VINEUIL	Objet : déclaration d'enquête publique du projet d'aménagement de la ZAC multisites sur le territoire de la commune de vineuil au profit de 3 vals aménagement. lettre remise en main propres contre récépissé. A l'attention de Madame BRAULT, commissaire enquêteur titulaire et Monsieur MASSON commissaire suppléant. Par la présente nous venons vous soumettre notre requête dans le cadre de l'enquête public citée en objet. Nous sommes propriétaires des parcelles section 295 DE numéros 0013, 0101 incluses dans le périmètre de la parcelle mais DE 139 incluse dans le périmètre de la ZAC « les Remondées ». Nous demandons la sortie du périmètre de la parcelle. Cette sortie ne remet pas en cause le projet de la ZAC. Nous demandons donc une modification du périmètre de la ZAC. Les parcelles DE 90-DE 28-DE n°139-DE n°88 d'une superficie de 6553 m² dont je suis propriétaires pour 1/3. Nous sommes pas vendeurs pour l'instant. Pour mémoire je signale que 7 ha sont partis pour l'épanouissement de la Commune de VINEUIL et que des terres situées en zone agricole ont été achetées par la Commune de VINEUIL 15 € le m². Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer Madame, Monsieur, les Commissaires enquêteur l'expression de nos sincères salutations.	Le périmètre ne peut plus être modifié, suite à la création de la ZAC, par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2011.
	09/12/2015 Courrier en date du 06/12/2015	Courrier 14	Mme PALGE FABIENNE résidant à 4, rue de la paix, 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS Mr PALGE FRANCK résidant à 489 b rte de Buzignargues, 34160 GALARGUES Mr PALGE FRANÇOIS résidant à Brémelin 56620 PONT-SCORFF	Objet : Déclaration d'enquête publique du projet d'aménagement de la ZAC multi-sites sur le territoire de la commune de Vineuil, au profit de 3 Vais Aménagement Lettre remise en mains propres contre récépissé A l'attention de Madame Brault, commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur MASSON commissaire enquêteur suppléant, Par la présente, nous venons vous soumettre notre requête dans le cadre de l'enquête publique citée en objet. Nous sommes propriétaires des parcelles Section 295 DE, Numéros 0013, 0101, 0135 et 0138 inclues dans le périmètre de la ZAC des Remondées. Nous demandons à ce que les parcelles n° 0135 et 0138 soient exclues du périmètre de la ZAC des Remondées.	Le périmètre ne peut plus être modifié, suite à la création de la ZAC, par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2011.

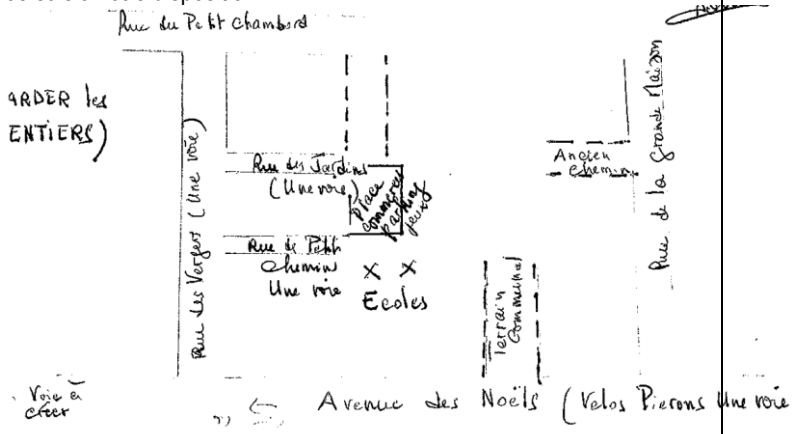
				Cette sortie ne remet pas en cause le projet de la ZAC. Nous demandons donc une modification des limites de la ZAC des Remondées. Dans l'attente de vous lire, Veuillez agréer, Madame et Monsieur les commissaires enquêteurs, l'expression de nos sincères salutations.	
	09/12/2015 Courrier en date du 07/12/2015	Courrier 15	M et Mme CONNESSON 89 avenue des Tailles 41350 VINEUIL	à Mme La commissaire enquêtrice OBJET : Enquête publique ZAC Multi Sites Madame, Lors de la phase de concertation préalable, nous avions demandé que la rue des herses demeure en impasse compte tenu de son gabarit et de son débouché sur l'avenue des tailles et avions fait part de nos inquiétudes concernant la sécurité au carrefour. Après consultation du dossier d'enquête publique, il apparaît que cette remarque qui est relative à des problèmes de sécurité n'a pas été prise en compte. En effet, le projet actuel prévoit que la rue des herses fasse une boucle et desserve environ 38 parcelles supplémentaires. De ce fait, nous réitérons nos craintes en termes de sécurité au carrefour et demandons que la rue des herses puisse être maintenue en impasse. Nous vous prions d'agréer, madame la commissaire enquêtrice, l'expression de nos sincères salutations.	Les sens de circulation de la rue des Herses pourront être réétudiés, à l'avancement de l'aménagement.
	09/12/2015 Courrier en date du 08/12/2015	Courrier 16	Mr et Mme Bruno LUCAS 74Bis Haute rue 41350 VINEUIL	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°I). 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 Vais Aménagement prévoit une expropriation de notre terrain DI 120 d'une surface de 2700 m2. 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. Étant 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	Plans annexés Un principe de dation, avec ou sans soulte en fonction de considérations économiques, peut être étudiée par l'aménageur.

				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 Vais 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. Ps : mon terrain DI 120 étant clôturé et arboré, je demande qu'il en soit de même pour les parcelles échangées. Pièces annexés Copie délibération du 29 juin 2015 Plans.	
	09/12/2015	observation	M DURAND Philippe 4A rue Neuve 41350 VINEUIL	Nous nous posons deux questions qui pour nous sommes primordial. Est ce qu'il y aura une sortie pour les secours car les espaces sont trop réduits pour faire passer les véhicules de pompiers. Et la deuxième pourrait-il que la route soit en sens unique par le fait qu'il y a pas mal de circulation	Le projet d'aménagement a fait l'objet d'un examen par les services du SDIS de Loir et Cher. Le profil des voies a été défini en conséquence.
	09/12/2015		M DAVID Didier Château de Pimpeneau 41 VINEUIL Mme DAVID Claude 11, Haute rue VINEUIL Mme DAVID Evelyne Nouméa	ont consulté le dossier.	
	09/12/2015	Observation	M et Mme RENOU Dominique 65 rue du Petit Chambord VINEUIL	Questions sur les limites de parcelles et hauteur conseillée des pavillons	Le règlement limite la hauteur des constructions à 9m au faîtage et encadre l'implantation des constructions.
	09/12/2015	Observation	M et Mme BLANCHARD jean François 90, rue du petit Chambord	Il aurait été judicieux d'aménager la rue du petit Chambord avant de construire les bois jardins afin de n'ouvrir la rue qu'une fois et non faire les raccordements au coup par coup.	

	09/12/2015	Observation	M et Mme THIVRIER René et Nicole 29, avenue des Noëls 41350 VINEUIL	Messieurs, Nous avions convenu avec vos services d'échanger notre terrain cadastré (AW 357) DV n°183 contre une parcelle longeant le pavillon situé 31 ter route du Petit Chambord qui à l'époque nous appartenait. Mais depuis nous avons vendu ce pavillon et par voie de conséquence, nous ne sommes plus intéressés par cet échange. Pour contre, nous sommes toujours propriétaires du pavillon sis 31 bis route du petit Chambord et nous vous demandons d'échanger notre parcelle DV n°183 contre une partie du terrain cadastré DV 352 (ce terrain appartient à la Commune) Merci de votre compréhension.	La parcelle demandée est hors périmètre de ZAC et ne peut faire l'objet d'un échange avec l'aménageur.
	09/12/2015	Observation	M QUINCHAMP J Luc 75, haute rue VINEUIL M HERGAULT François, 77, haute rue VINEUIL	ont consulté le dossier	
	09/12/2015	Observation	Monsieur BELEN Claude pour M et MME BELEN à St jean des Cosses, 85540 St Vincent Sur Graon	Conteste le prix de l'indemnisation proposée. Ce terrain est un verger avec construction et une clôture. Soumis à l'impôt foncier bâti et impôt locaux depuis 40 ans. Souhaite une indemnisation qui tienne compte de cela. Eric BELEN	Réponse a d'ores et déjà été faite (cf. courrier n°11).
	09/12/2015	Observation	Muriel et Franck DACHICOURT Propriétaire du 31 ter , rue du petit Chambord, 41350 VINEUIL	Nous avons compris que des routes longeaient notre terrain 'coupe 4b » à droite et « coupe A » au bout du jardin. Nous souhaitons avoir la garantie qu'il y ait un espace minimum de 1m avant les routes qui séparent la limite de notre terrain, ou des trottoirs afin de garantir la possibilité de tailler nos haies (cyprès/laurier). L'idéal serait de boiser cet espace pour préserver un minimum le cadre et la qualité de vie actuelle. En outre, nous souhaitons savoir ce que devient la parcelle DVn°182 (a). Nous sommes potentiellement intéressés par l'acquisition de cette parcelle. Enfin, au bout du jardin se trouve la parcelle DV n°183 sur laquelle se trouvent de magnifiques arbres de plusieurs décennies (cerisier, sapins,…) de belle envergure. Nous souhaitons vous alerter sur le fait que nous trouvons très dommage d'imagier les supprimer dans le cadre de l'aménagement prévu. En comptant sur la prise en compte de nos remarques, cordialement.	Un accord amiable tripartite devra être trouvé entre l'aménageur et les 2 propriétaires. Une attention particulière sera accordée au boisement de la parcelle.
	09/12/2015	Observation	M DESOUCHES Patrick	Je constate que la parcelle DI n°151 au lieu-dit les terres de la haute rue est en bois depuis très longtemps. Je veux savoir si cette parcelle restera en bois ou il y aura des constructions.	La parcelle DI n°151 a vocation à être aménagée.
	09/12/2015 Courrier en	Courrier 17	Dominique VERHELST 72, avenue des Noëls	Objet : Enquête publique ZAC multi-sites VINEUIL	

	date du 05/12/2015		41 350 VINEUIL	Madame le commissaire enquêteur Je vous communique ci-après mes remarques concernant le dossier d'enquête publique de la ZAC multi-sites. **<u>Déplacements. Infrastructures routières</u>** Le nombre important de logements prévus sur la ZAC va induire inévitablement un afflux de la circulation sur un réseau routier déjà chargé, en particulier aux abords de la zone des Bois Jardins. Une carte du trafic actuel aux abords des différents sites aurait permis d'une part de comprendre l'état du trafic actuel et d'autre part de pouvoir établir un plan de circulation ainsi que de dimensionner les futurs aménagements routiers nécessaires à l'insertion des véhicules de la ZAC sur les voies existantes. Je me permets également de signaler que le dossier : - ne précise pas si les infrastructures routières actuelles sont capables de supporter l'augmentation du trafic, - ne prend pas en compte les difficultés d'insertion des véhicules qui pourraient se concentrer sur la zone des Bois Jardins, le long de là route départementale 72 et sur la route du Petit Chambord. **<u>Traitement des eaux usées</u>** Les eaux usées seront évacuées vers la station d'épuration de Blois où elles seront traitées. Le dossier stipule que cette station, construite en 1989, a une capacité nominale de 103 333 EH par temps de pluie et fait référence aux résultats d'exploitation de 2010. Une mise à jour des données avec des résultats d'exploitation de l'année 2013 ou 2014 aurait permis d'avoir une information plus proche de la réalité concernant tout au moins la charge en EH de cette station de traitement. **Densité de l'habitat** Malgré une légère baisse par rapport au projet initial, la densité des habitations de la ZAC reste trop importante et préjudiciable à notre cadre de vie ainsi qu'au caractère semi rural de notre commune. Enfin, il me semble important de souligner que la création de ces 384 logements sur le territoire communal devrait aller de pair avec un développement économique ambitieux et créateur d'emplois. Je vous prie, Madame le commissaire enquêteur, d'agréer mes respectueuses salutations	A plus large échelle, l'impact des circulations sur les infrastructures de transport relève d'une problématique d'agglomération et fait l'objet d'une étude dédiée dans le cadre de la révision du PLU intercommunal Habitat et Déplacements. Le service assainissement de l'agglomération a bien connaissance du projet d'urbanisation de la ZAC et les réseaux sont suffisamment dimensionnés. La densité des constructions est conforme aux dispositions du PLH intercommunal et de la loi ALUR.

	09/12/2015	Courrier 18	Mme Monique COVAS 32, haute rue 41350 VINEUIL	Objet : Enquête Publique concernant les zones à Urbaniser. Idées générales : l'urbanisation est au cœur des missions des collectivités. Elle s'inscrit dans la durée voire le très très long terme. Elle fait partie de l'essentiel des programmes. Deux questions : Qui doit vivre dans cet espace ? Comment chacun pourra t il y vivre mieux ? Pour les bois jardins : Créer des espaces intelligents qui créent les activités et les liens Créer un vrai centre pour ce quartier qui deviendra un gros bourg. Nous avons la chance d'avoir de multiples possibilités I. excellent : voie verte vers stade-collège-Les Girards-le Bourg- la taille des terrains est convenable : j'espère que chacun pourra y construire son garage pour y ranger sa voiture et/ou ses vélos, ses skates, sa tondeuse… II. très important : a) garder PRES des ECOLES une <u>zone collective</u> pour commerces, boulangerie, superette, charcuterie presse… se référer à d'autres réalisations simples : Saint Claude, Cour Cheverny b) une place (idem espace Girards près école, bibliothèque) un boulodrome- quelques jeux-un grand parking- un espace libre pour enfants (voir Saint Claude) c) basculer et regrouper toutes les entrées rue du petit chemin. Les parents en conduisant leurs enfants feront leurs courses (encore une fois voir le succès de Saint Claude ou l'on rencontre beaucoup de monde) les commerces verront leurs activités augmenter significativement. Cet espace peut ne pas mobiliser une immense surface. Penser que la population va augmenter. d) Établir un sens de circulation qui permettrait de libérer l'espace avenue des noëls impraticable pour un piéton (pire poussette, fauteuil) Difficultés aussi rue des vergers e) Redonner à la maison Coste sa fonction d'habitation, beaucoup plus fonctionnelle donc moins onéreuse en	Les observations sont d'ores et déjà prises en compte dans le parti d'aménagement et la relocalisation des surfaces commerciales est envisagée en périphérie de la ZAC.

				aménagement. Avec mes remerciements. Je suis à votre disposition  	
	09/12/2015 Courrier en date du 08/12/2015	Courrier 19	Mary-Francis et Élisabeth BOUGES 35, avenue des Tailles **41350 VINEUIL**	A Madame Marie-Claude BRAULT Commissaire Enquêteur Titulaire, Monsieur Daniel MASSON Commissaire Enquêteur Suppléant **OBJET** : Projet de la ZAC Multisites : LES REMONDEES Madame, Monsieur, En complément de notre requête du 04 décembre 2015 concernant te Projet d'Aménagement de la Z.A.C. Multisites des REMONDEES, il est peut être utile et nécessaire de rappeler également la demande mentionnée lors des Requêtes précédentes des 19/06/2010, 20/11/2011 et 17/09/2012, non solutionnée à ce jour. Il s'agit des orientations des ouvertures des maisons futures pour tenir compte du respect de l'intimité des habitations, en vis-vis, déjà existantes. Ce point avait été précisé lors de la réunion de présentation de la Z.A.C. Multisites mais nous formulons le vœu que cette mention figure dans les contrats avec les promoteurs. Nous restons à votre disposition pour vous fournir renseignements et explications complémentaires. Veuillez agréer Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués	Le règlement encadre l'implantation des constructions pour préserver l'intimité de chacun.

	09/12/2015 Courrier en date du 08/12/2015	Courrier 20	Mr SEYS Patrick Mme HERVY Claudine 41 rue du petit Chambord 41350 - VINEUIL	Objet : Enquête publique unique ZAC multi-sites VineuiL Madame le Commissaire Enquêteur La création d'une zone d'aménagement concertée des Bois Jardins, des Terres de la Haute Rue et des Remondées appelle de notre part les remarques ci-après : **<u>VOIRIE-CIRCULATION :</u>** La réalisation des lotissements provoquera immanquablement un afflux important de véhicules et donc une augmentation importante de la circulation (il faut compter un à 2 véhicules par foyer). Or il apparaît que rien n'est prévu en ce qui concerne la sécurisation des accès sur les axes principaux des différents sites. Ces derniers déboucheront sur des voies existantes déjà très chargées. Ainsi avons-nous noté : – Les Bois Jardins : accès et sorties : Avenue des Noëls et rue du Petit Chambord. Rues étroites, très fréquentées, dangereuses pour les piétons du fait de l'absence ou l'étroitesse des trottoirs et pour les cycles du fait de l'absence de pistes cyclables (difficilement réalisables compte tenus du manque de largeur des voies). La sécurité des enfants allant à la l'école primaire à pieds ou en vélo ainsi que celle des collégiens se rendant au collège de Vineuil, qui est proche, sera très difficile à assurer sur ces axes de circulation. – Les Terres de la Haute Rue : accès et sorties Avenue des Tailles (déjà très empruntée) et rue de la Haute Rue, elle-même dangereuse à ses deux extrémités du fait de carrefours étroits et offrant peu de visibilité. – Les Remondées : accès et sorties rue de la Haute Rue, rue des Bruyères débouchant elle-même Avenue des Tailles (voir remarques précédentes) Aucun ouvrages d'infrastructures routières n'est prévu alors que l'afflux de nouveaux véhicules dû à ces lotissements ne parait pas avoir été appréhendé sérieusement (pas de comptage, pas d'estimation) La dangerosité de ces carrefours n'a pas été prise en compte dans les aménagements prévus. Un accroissement majeur de la circulation automobile est certain et aucune mesure en faveur de l'écoulement de cette circulation et de sa sécurisation ne figure dans les documents	Le périmètre de la ZAC inclut les carrefours avec les rues périphériques. L'aménageur et la commune de Vineuil aménageront ces nouveaux carrefours pour apaiser la circulation. Les cycles ont vocation à utiliser la voie douce qui sera aménagée dans la coulée verte centrale. A plus large échelle, l'impact des circulations sur les infrastructures de transport relève d'une problématique d'agglomération et fait l'objet d'une étude dédiée dans le cadre de la révision du PLU intercommunal Habitat et Déplacements Sur la base des résultats de l'étude de sols et de tests de perméabilité, le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales est calculé sur des événements pluvieux d'occurrence centennale.

				présentés. L'accès à ces trois sites se fera essentiellement par le pont enjambant la rocade au lieudit les quatre vents et les véhicules emprunteront presque tous le même itinéraire, à savoir : rue Victor Hugo, rue Paul Valéry et avenue des Tailles, d'où un afflux extrêmement important surtout aux heures de pointe, dans un sens comme dans l'autre. Pas d'aménagements spécifiques envisagés. **EAUX PLUVIALES :** Il n'est pas prévu de réseau d'évacuation des eaux pluviales. Celles-ci seront retenues par des petits fossés ou absorbées naturellement par les terres. Il a malheureusement été démontré sur certains sites que les orages peuvent être à l'origine d'inondations et de dégâts considérables. Ce risque, même s'il est peu fréquent, ne parait pas avoir été pris en compte dans le projet tel qu'il est défini. Le principe de précaution doit à notre avis prévaloir et ne pas être ignoré (cf. problèmes à la Tranche-sur-Mer). **DENSITE DE L'HABITAT et QUALITE de VIE :** La densité des constructions a été légèrement réduite par rapport au projet initial, mais reste cependant importante dans un secteur semi rural et résidentiel. Elle est préjudiciable à notre environnement et à la qualité de vie pourtant si vantée par les initiateurs du projet. L'accroissement du nombre d'habitations et de véhicules à moteur favorisera encore plus la pollution atmosphérique et visuelle au détriment du bien vivre à Vineuil. Cette densité de l'habitat contribuera à une dévalorisation des biens immobiliers des secteurs « dits » résidentiels et lésera de ce fait les intérêts patrimoniaux des propriétaires riverains de ces sites compte tenu des moins-values immobilières qui en résulteront. En souhaitant que nos réflexions soient prises en compte dans votre rapport, nous vous prions, Madame le Commissaire Enquêteur, d'agréer nos respectueuses salutations. **PROBLEMES SANITAIRES** L'afflux de nouveaux habitants va entraîner des besoins sanitaires : nécessité d'environ un médecin pour 1200 habitants, nécessité d'infirmières libérales, de kinésithérapeutes,...	La densité des constructions est conforme aux dispositions du PLH intercommunal et de la loi ALUR. Le règlement du projet autorise l'implantation de professions médicales et libérales. Leur installation relève de l'initiative privée.

	09/12/2015 Courrier en date du 08/12/2015	Courrier 21	Christophe DECARREAUX 59 rue du Petit Chambord 41350 VINEUIL	Objet : Enquête publique unique ZAC Multisites commune de Vineuil, Madame le commissaire-enquêteur, Le projet de création de la ZAC Multisites sur le territoire de la commune de Vineuil, m'amène à vous formuler les remarques suivantes : • Le phasage retenu de l'opération qui consiste à aménager en premier lieu le secteur des Bois jardins est une erreur dans la mesure où ce secteur est le plus éloigné du centre bourg et ne dispose que de 3 commerces. En outre, concernant les Bois jardins, seule la tranche de travaux n°I est représentée. Le dossier mériterait de faire figurer les 5 autres tranches de travaux avec leur chronologie de réalisation. • La densité de logements prévue dans les 3 secteurs est beaucoup trop importante. En outre, les chiffres présentés concernant cette densité sont différents et peuvent prêter à confusion. En effet, dans l'étude d'impact de 2011 (création de la ZAC) il est précisé 22 à 27 logements/ha dans les secteurs en hameaux (valeurs figurant également dans l'avis de l'autorité environnementale du 23/09/2011) et 15 logements/ha dans les franges paysagères. Le complément 2015 (réalisation de la ZAC) de l'étude d'impact indique 22 logements/ha (sans les voiries, avec les voiries cette densité est encore plus importante). Il convient de réduire cette densité, au mois en limite des secteurs urbanisés, notamment pour le respect de la tranquillité des riverains • Le traitement des franges paysagères prévu et considéré comme un enjeu fort lors de la création de la ZAC (Étude d'impact de 2011, résumé non technique : p 13 « ***le projet devra prendre en compte le paysage environnant », « porter une attention particulière à la couture végétale avec les riverains***», p 39 (et 187 corps de l'étude) ***«travailler la structure paysagère entre l'habitat existant et nouveau bâti»),*** n'est plus d'actualité dans l'étude d'impact complétée en 2015 (cf §5.2.3.2 page 110) mais repris au 3.1.3.1 du dossier loi sur l'eau, que faut-il en conclure ? Je demande à ce que le traitement des franges paysagères qui me semble indispensable au projet soit réalisé, notamment pour éviter le plus possible les vis-à-vis et préserver l'intimité des riverains (par exemple pourquoi ne pas prévoir un chemin piéton	La densité des constructions est conforme aux dispositions du PLH intercommunal et de la loi ALUR. Par ailleurs, par courrier en date du 1 septembre 205, le préfet de loir et cher a rappeler que l'abaissement du % de logements sociaux « ne semblait pas opportun au regard de la situation de la soumise à l'article 55 de la loi SRU ». Le parti d'aménagement prévoit le boisement des franges de la coulée verte.

				arboré en périphérie des nouveaux secteurs urbanisés ?). Le secteur des Bois jardins est le plus étendu et présente, proportionnellement aux autres secteurs, un nombre d'accès plus faible. Le trafic sur ces accès sera donc plus impactant pour les riverains sans qu'il ne soit par ailleurs justement évalué En effet, l'évaluation du trafic dans l'étude d'impact de 2015 renvoie à l'évaluation de celle de 2011 (illustrions p 190) dans laquelle le nombre des accès au secteur des Bois jardins est plus important. En tout état de cause, même en s'abstenant des insuffisances de l'étude d'impact sur cette thématique, il convient d'augmenter le nombre d'accès au secteur des Bois jardins pour, d'une part, limiter l'impact sonore du trafic sur les riverains et, d'autre part, favoriser un raccordement fluide du trafic supplémentaire sur les routes périphériques au secteur. Ces routes périphériques connaissant déjà des difficultés de circulation. • •Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles l'étude de 2011 précise que les secteurs sont en zone d'aléa faible. Cependant, dans l'étude technique de conception jointe au dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau il est précisé p 9/97 ***:« ...les formations argileuses et marneuses locales sont répertoriées sensibles au phénomène de retrait-gonflement ; en effet la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle (1992,1993 et 1996) en raison de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les analyses réalisées ont permis de vérifier cette sensibilité ».*** Dans ce contexte je m'interroge sur les conséquences, pour la stabilité des constructions voisines existantes, de la réalisation d'une noue d'infiltration des eaux pluviales au niveau de l'accès rue du petit Chambord (7) : au droit de cet accès le sondage F24/E24 identifie en effet la présence d'une couche d'argile à 2 mètres sous le niveau du terrain naturel. Pour bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le commissaire-enquêteur, l'expression de ma meilleure considération.	Les ouvrages de régulation des eaux pluviales ont été définis sur la base de tests de perméabilité.

<table>
<tr>
<td></td>
<td>09/12/2015
Courrier en date du 05/12/2015</td>
<td>Courrier 22</td>
<td>Consorts Bellier
Mme Hereau Francine
M Bellier Daniel
M Bellier Francis
Mme Palge Rolande</td>
<td>Objet : Déclaration d'enquête publique

A Monsieur le Commissaire enquêteur,
Suite à l'enquête publique, nous ayant permis de prendre connaissance des plans du projet d'aménagement des « Bois-jardins », nous portons des remarques quant au changement d'affectation des parcelles suivantes:
<table>
<tr><td>Propriétaire</td><td>Numéros de parcelle</td></tr>
<tr><td>Consorts Bellier</td><td>968-386</td></tr>
<tr><td>M Sabadini</td><td>387</td></tr>
<tr><td>M Fromet</td><td>388-389</td></tr>
<tr><td>M Goumin</td><td>426</td></tr>
</table>
Nous possédons un courrier du 27 octobre 2008, prouvant la constructibilité de ces parcelles.
Nous concernant, nous avons acquitté les droits de succession sur ces terrains constructibles (évalués par le service des Domaines).
Par ce courrier, nous demandons que ces parcelles ne soient pas intégrées au plan de lotissement. Nous souhaitons que nul cas d'iniquité ne soit relevé.
Merci de bien vouloir accuser réception de ce courrier.
Veuillez agréer, Monsieur, notre parfaite considération.</td>
<td>Le périmètre ne peut plus être modifié, suite à la création de la ZAC, par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2011.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>09/12/2015
Courrier en date du 05/12/2015</td>
<td>Courrier 23</td>
<td>MME Michelle FROMET
96 avenue des Noëls41350 VINEUIL</td>
<td>A l'attention des commissaires-enquêteurs
ZAC Multisites
Mme BRAULT et M MASSON
Mairie de VINEUIL
41350 VINEUIL
Objet : chemin rural bois jardins
Madame, Monsieur
Ma maison principale se situe sur la parcelle numéro 334. Pour emmener et aller chercher mes petits enfants à l'école maternelle et primaire des Noëls, nous empruntons le chemin rural grâce à un petit portillon. Celui-ci se situe au bout de ma parcelle.
Cet accès est également utilisé pour accéder aux commerces.
Nous espérons que ce chemin reste car c'est un accès plus sûr pour ma</td>
<td>De manière générale, les sentiers en périphérie seront conservés.</td>
</tr>
</table>

				famille. Cela nous évite de passer par l'avenue des noëls (route très passante aux heures d'école). Pour une meilleure lisibilité de ma demande, voici référencé en bleu sur le plan cadastral le chemin rural. Veuillez agréer, Madame et Monsieur les commissaires-enquêteurs, nos salutations distinguées. .	
	09/12/2015 Courrier en date du 05/12/2015	Courrier 24	M et MME Nicolas CARMIER 96 bis avenue des Noëls 41350 VINEUIL	A l'attention des commissaires-enquêteurs ZAC Multisites Mme BRAULT et M MASSON Mairie de VINEUIL 41350 VINEUIL Objet : chemin rural bois jardins Madame, Monsieur Notre maison principale se trouve sur la parcelle numéro 335. Pour emmener et aller chercher nos enfants à l'école maternelle et primaire des Noëls, nous empruntons le chemin rural. Celui-ci se situe au bout de notre parcelle. Nous espérons que ce chemin reste car c'est un accès plus sûr pour notre famille. Cela nous évite de passer par l'avenue des noëls (route très passante aux heures d'école). Pour une meilleure lisibilité de notre demande, voici référencé en bleu sur le plan cadastral le chemin rural. Veuillez agréer, Madame et Monsieur les commissaires-enquêteurs, nos salutations distinguées Plan annexé.	De manière générale, les sentiers en périphérie seront conservés.
	09/12/2015 Courrier en date du 08/12/2015	Courrier 25		A l'attention des commissaires-enquêteurs ZAC Multisites Mme BRAULT et M MASSON Mairie de VINEUIL 41350 VINEUIL Objet : demande d'accès et acquisition P-J : plan cadastre Madame, Monsieur Notre maison principale se trouve sur une parcelle enclavée (numéro 335). Pour y accéder en voiture, nous devons passer sur 2 terrains en servitude : numéros 62 et 334. La future voie d'accès de la ZAC Bois jardins sera sur la parcelle 59. Celle-ci nous permettrait grâce à l'acquisition d'une partie de la parcelle	La création d'un nouvel accès peut raisonnablement être envisagée. Sa réalisation est conditionnée à une faisabilité technique et foncière qui devra être étudiée par l'aménageur

				60 de créer un chemin d'accès principal à notre maison. Nous souhaiterions avoir la possibilité d'effectuer cette transaction. Avec le futur aménagement, c'est la seule opportunité qui s'offre à nous. Pour une meilleure lisibilité de notre demande, voici référencé en bleu sur le plan cadastral, notre demande. Veuillez agréer, Madame et Monsieur les commissaires-enquêteurs, nos salutations distinguées. Plan annexé.	