

Publié le : 29/04/2024

Département de l'Eure et Loir (28)

Commune de Vernouillet

 Vernouillet 28



Création de la ZAC Croix Giboreau

**BILAN DE LA CONCERTATION**

Mars 2024

## SOMMAIRE

<b><u>MODALITES DE CONCERTATION.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>DIAGNOSTIC EN MARCHANT AVEC LES ASSOCIATIONS (30 SEPTEMBRE 2020).....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>REUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT (30 SEPTEMBRE 2020).....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>ATELIERS CREATIFS DE CONCERTATION (NOVEMBRE 2020 A JANVIER 2021).....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>EXPOSITION DE RESTITUTION DES ATELIERS CREATIFS DE CONCERTATION (29 SEPTEMBRE 2021).....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>REUNION PUBLIQUE ET ATELIER DE CLOTURE DE LA CONCERTATION (29 SEPTEMBRE 2021).....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>ATELIER AGRICOLE (25 FEVRIER 2021).....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>AVIS DE LA MRAE.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC ET DE SON ETUDE D'IMPACT.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>PUBLICATIONS ET INFORMATION DU PUBLIC.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>CONCLUSION : BILAN DE LA CONCERTATION.....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b><u>18</u></b>

1. DELIBERATION DEFINISSANT LES MODALITES DE CONCERTATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 SEPTEMBRE 2020.....	18
2. SUPPORT DE PRESENTATION DE LA REUNION PUBLIQUE DU 29 SEPTEMBRE 2020.....	19
3. SYNTHESE DES ATELIERS CREATIFS DE CONCERTATION.....	20
4. COMPTE RENDU DE L'ATELIER AGRICOLE DU 25 FEVRIER 2021.....	21
5. AVIS DE LA MRAE CENTRE VAL DE LOIRE.....	22
6. MEMOIRE EN REPOSE A LA MRAE CENTRE VAL DE LOIRE.....	23

## Modalités de concertation

---

Sur la base de la délibération prise par le conseil municipal le 10/09/2020 (voir annexe), les objectifs poursuivis par la ZAC sont les suivants :

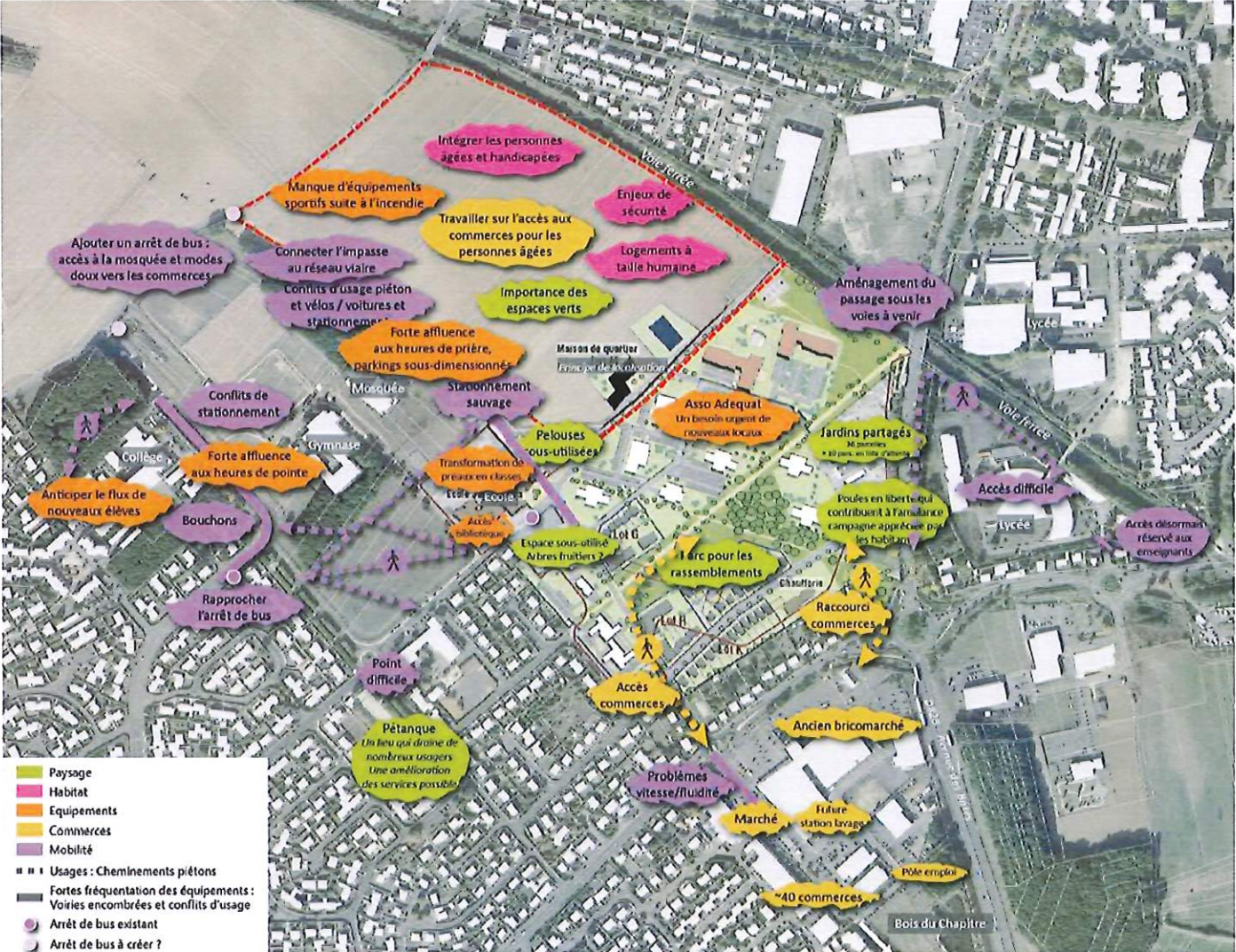
- Répondre aux besoins futurs de production de logements tels qu'identifiés au PLU de la commune et au Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération
- Proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale
- Privilégier le développement urbain sur le plateau des Corvées (objectif de développement maîtrisé)
- Participer à la requalification du quartier de la Tabellionne
- Compenser en partie les démolitions de logements sociaux prévus sur le quartier de la Tabellionne

Sur la base de ces objectifs principaux, il s'agit d'ouvrir la concertation préalable afin de présenter aux habitants les enjeux et les objectifs du projet et de concerter sur les orientations d'aménagement sur ce secteur. Les modalités de concertation proposées sont les suivantes :

- L'information du public, des associations locales et autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole sur le projet par voie de presse et sur le site internet de la ville de Vernouillet
- Réunions publiques d'information sur la concertation, organisées et annoncées par voie d'affiches et sur le site internet de la ville
- Des ateliers co-productifs avec les habitants et les forces vives
- Exposition du projet et des étapes d'évolution du projet
- Ouverture d'un registre d'observation.

# Diagnostic en marchant avec les associations (30 septembre 2020)

Synthèse de la rencontre in situ.



- **Un cadre de vie à penser pour tous et une recherche de tranquillité**
  - Logements à taille humaine et pour tous (personnes âgées et handicapées)
  - Importance des espaces verts existants et futurs
  - Notion de sécurité/tranquillité
  
- **Des équipements en croissance et des temporalités spécifiques**
  - Équipements scolaires sous pression (fréquentation croissante et à anticiper)
  - Collège et mosquée qui drainent d'importants flux sur des pointes spécifiques
  - Équipements sportifs à envisager
  - Association d'insertion et maison de quartier qui seront localisées à l'interface de la Croix Giboreau et de la Tabellionne (invariant du projet).
  
- **Un pôle commercial à proximité qui peine à se diversifier**
  - Fréquentés en partie par défaut de mobilité
  - Offre difficile à diversifier
  - Mutation en cours
  - Un marché dynamique le samedi matin
  
- **Un secteur actuellement soumis à des difficultés de mobilité (accessibilité et stationnement)**
  - Des points de vigilance évoqués et partagés :
  - Sécurité/fluidité des accès collège et mosquée
  - Limitation de la vitesse sur les voiries existantes et à venir
  - Favoriser les modes doux au sein du quartier et vers les pôles d'intérêt (notamment les plus proches) : priorité des accès, jalonnement, matérialisation/différenciation, travail sur les arrêts de bus

## Réunion publique de lancement (30 septembre 2020)

Une réunion publique de lancement a été organisée le mercredi 30 septembre 2020.

Plusieurs points sont présentés lors de cette réunion publique de lancement :

- Pourquoi un nouveau quartier d'habitat
- Traduire les objectifs du schéma directeur de 2015 et du PLU
- Etapes de la procédure pour la création de la ZAC
- Un projet qui se construit collectivement : Etapes proposées pour la concertation
- Questions/Réponses

Le support de présentation est annexé au présent document.

## Ateliers créatifs de concertation (Novembre 2020 à Janvier 2021)

### a. Organisation des ateliers

Objectif des ateliers créatifs de concertation

- Impliquer des habitants dans le processus de projet sur le futur quartier de la Zac Croix Giboreau, à travers des ateliers d'expression et de production...
- Faire émerger une vision positive du projet
- En extraire les éléments majeurs pour les intégrer à la réflexion de l'équipe.

Moyens mis en place

- Animation par un binôme : urbaniste / plasticien
- Projet à mener en 10 séances (2 ateliers / jour)
- 2 groupes par jour (1 adultes et 1 enfants)
- Sur inscription au point info
- Information aux habitants par la Ville : tracts, site internet...

Ces ateliers ont eu lieu du 6 novembre 2020 au 23 janvier 2021. Trois séances enfants et six séances adultes ont pu se dérouler, malgré un contexte très peu favorable :

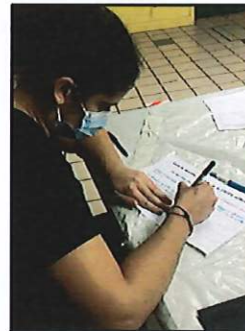
- Confinement puis Couvre-feu, entraînant sans cesse des annulations et reprogrammations
- Renoncement à participer à des groupes par crainte de contamination, de la part de certains habitants potentiellement intéressés.
- Communication très tardive auprès des habitants, par la Ville (tracts distribués après le démarrage du 1er atelier, erreur dates, horaires...).

Participants :

- Habitants du quartier (Tabellionne, Corvées)
- Adhérents à des associations de quartier (Alphabétisation, Aide aux devoirs, « Les 2 rives », club de Boxe, Fédération parents d'élèves, Maison de quartier)
- Professionnels travaillant sur le quartier (salariés de l'Association d'insertion «ADEQUAT»)
- Enfants niveau CM1, Ecole Jules VERNE, Classe de Mme Tachot

Les 2 séances programmées avec le COLLÈGE PAGNOL : ont été annulées en raison de difficultés liées à la crise sanitaire.

Total final des participants 45, dont plusieurs sont revenus entre 2 et 5 fois, pour finaliser leur projet visuel en vue de l'exposition finale.



**b. Information et communication sur les ateliers**

*Flyer réalisé pour la communication des ateliers d'expression créatifs de concertation*

**Habitants de Vernouillet**  
**Participez**  
**à la réflexion d'aménagement**  
**de la ZAC Croix Giboreau**

**Habitants de Vernouillet...**  
**Participez à la réflexion d'aménagement**  
**de la ZAC de la Croix Giboreau**

**Ateliers créatifs :**  
 - 6 novembre  
 - 27 Novembre  
 - 11 décembre  
 - 8 et 29 janvier  
**sur inscription**  
 (02 37 62 83 50)

**Infos : [www.vernouillet28.fr](http://www.vernouillet28.fr)**

**Vernouillet28**

Ne pas jouer sur la voie publique

Conception et impression : service Communication (CE) école de Vernouillet - 10/2020

**Soyez acteurs**  
**du projet de développement de votre commune**  
**en participant à des ateliers**

Prenez part au projet en participant à des ateliers d'expression créatifs, au cours desquels vous pourrez faire valoir votre point de vue, vos attentes, vos besoins... autour de la création de ce nouveau quartier.

Au cours de ces ateliers, vous serez accompagnés par une plasticienne et une urbaniste, qui vous aideront à mettre en valeur de façon originale et adaptée à vos préférences, les thèmes qui vous tiennent à cœur à l'aide de différents outils : photos, collages, dessins, peintures, textes, poèmes...

Les productions réalisées viendront enrichir la réflexion et l'élaboration du projet définitif et donneront lieu à une exposition publique.

**Vous souhaitez participer ?**  
**Inscrivez vous !**

Point info service Tabellionne  
 Giana Belkadi  
 Téléphone : 02 37 62 83 50

**Ateliers :**  
 6 novembre  
 27 Novembre  
 11 décembre  
 8 et 29 janvier  
 (14 h à 15 h 30)

**c. Éléments clés issus de la concertation**

La synthèse des ateliers créatifs de concertation est présentée en annexe.

Des ateliers, il ressort un fort besoin de Nature, de liens sociaux et de sécurité qui passe principalement par :

- Le refus des grandes tours
- Une offre d'habitat plus écologique et à loyer modéré
- Un quartier « où l'on respire », circulation fluide et largement végétalisé
- Un souci d'embellissement des espaces publics (couleurs, mobilier urbain plus gai, végétation, éclairage...)
- Un quartier où l'on échange, où l'on fait du sport, où l'on se cultive... équipements sociaux, culturels et sportifs de proximité, dans le quartier (désenclavement)
- Un quartier où l'on s'amuse : divers parcs de jeux pour les enfants, des lieux d'animations pour chaque tranche d'âge.



## Exposition de restitution des ateliers créatifs de concertation (29 septembre 2021)

A l'issue des ateliers créatifs de concertation, une exposition des travaux réalisés par les enfants et habitants a été réalisée. Elle a été installée et inaugurée dans la Maison de Quartier de la Tabellionne.



## Réunion publique et atelier de clôture de la concertation (29 septembre 2021)

### a. Organisation de la réunion

La réunion publique s'est tenue en deux temps :

- Un premier temps de présentation de l'avancement des réflexions et de l'esquisse d'un potentiel projet préférentiel pour le futur quartier
- Un second temps d'atelier permettant la mise en débat des orientations proposées à ce stade.

La réunion a regroupé une quinzaine d'habitants et élus.

Pour la phase d'ateliers, deux tables ont été constituées.

### b. Information et communication sur la réunion publique et l'exposition

Ci-contre, flyer réalisé pour l'invitation pour la soirée d'exposition, de réunion publique et d'atelier de concertation.

Ne pas jeter sur la voie publique

**Projet ZAC Croix Giboreau**

**Venez  
à la réunion publique  
de restitution !**

**Mercredi 29 septembre  
18h30  
Maison de quartier Tabellionne**

Détail au dos

Ve 3 GERAU CONSEIL  
Vernouillet 28

Conception et Impression : service Communication (CE), mairie de Vernouillet - 12/2020

## Projet ZAC Croix Giboreau Réunion publique de restitution

**Mercredi 29 septembre**  
Maison de quartier Tabellionne

### Déroulé de la soirée

- **Exposition** (vernissage : 17h)  
présentant les contours du projet de création
- **Réunion publique - 18h30**
- **Ateliers participatifs**  
de concertation autour du scénario proposé

Renseignements : 02 37 62 83 57  
service Urbanisme

**Vernouillet28**

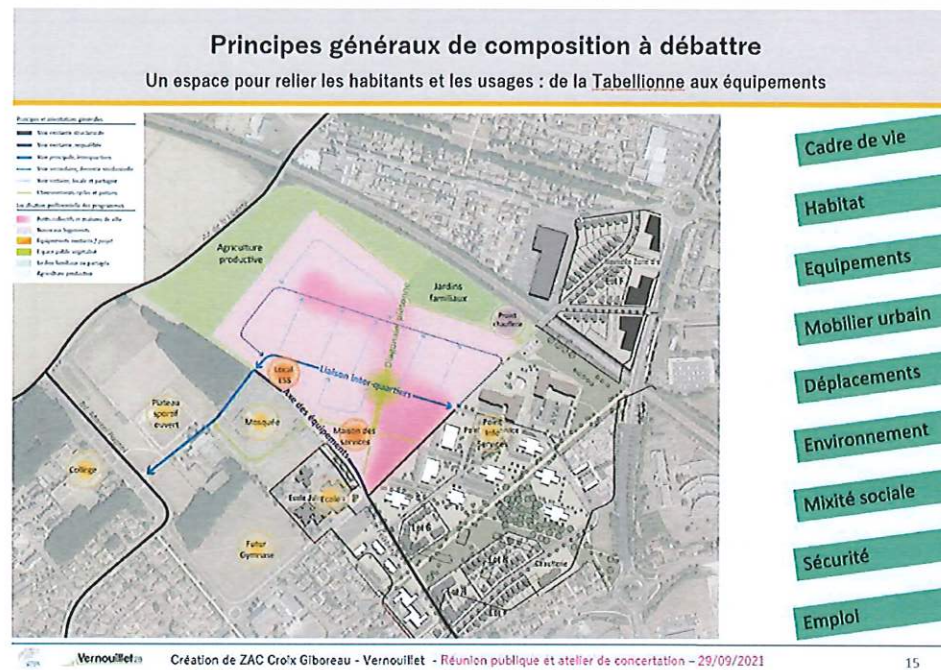


### c. Synthèse des échanges

Les remarques sur les orientations de projet envisagées à ce stade ont essentiellement porté sur la trame viaire et la mobilité, les autres thématiques n'apportant pas de remarques particulières.



Les orientations de projet présentées et mises en débat sont les suivantes :



Les personnes présentes estiment que la trame viaire proposée maintient le plateau et le nouveau quartier en « circuit fermé » avec seulement une liaison vers le boulevard Marcel Pagnol depuis la rue de Cheddar. Il semblerait plus pertinent d'avoir un prolongement de la rue de Cheddar vers l'avenue de la Liberté, permettant un réel désenclavement du quartier et de limiter le risque d'embouteillage sur le boulevard Marcel Pagnol.

Les habitants et élus présents s'inquiètent également de la création d'un axe routier à travers la future plaine des sports. L'ensemble de cet espace, conçu comme une grande plaine sportive dédiée aux déplacements doux, aux sportifs, enfants et jeunes, est pensé comme un lieu apaisé et non circulé. La création d'un axe traversant, en débouché du nouveau quartier soulève donc de nombreux questionnements, notamment en termes de sécurité.

## Atelier agricole (25 février 2021)

### a. Acteurs présents

Les acteurs du territoire suivants étaient représentés lors de l'atelier :

- Ville de Vernouillet
- Agglomération de Dreux
- Chambre d'agriculture
- FDSEA
- Agriculteur exploitant sur l'emprise du projet
- Restos du Cœur
- Association Terre de Liens
- Bureaux d'étude en charge de l'étude : VE2A, AREA Conseil

Les entités suivantes ont été invitées, excusées : SAFER, Syndicat des Jeunes Agriculteurs et réfèrent ANRU Quartiers Fertiles.

### b. Éléments clés issus des échanges

Un premier temps d'échange sur la compensation collective agricole a visé à préciser le cadre en place en Eure-et-Loir.

Dans les échanges en réunion, plusieurs exemples de compensation collective potentielles sur le territoire sont évoqués :

- Mise en place d'une plateforme de distribution, similaire à ce qui a été créé récemment à Chartres
- Installation d'un réseau de distributeurs en libre service / points relais de distribution de producteurs locaux, en adoptant une vision globale et sans faire concurrence aux commerces existants des coeurs de ville
- Financement d'une partie du projet d'agriculture urbaine mise en place sur site, selon le projet proposé et son intérêt collectif pour le système agricole local
- Mise à disposition de locaux dédiés à la commercialisation comme par exemple : une boutique mise à disposition gratuitement dans un GMS à Montesson, un local sur un parking multimodal en sortie d'autoroute à Dourdan ...

Il est rappelé la possibilité de ventiler un financement de compensation agricole sur plusieurs projets bénéficiaires.

L'activité en place est également précisée par l'agriculteur exploitant qui cultive actuellement sur le site 10 hectares sur les 15 concernés. Le reste est cultivé ou laissé en friche par le propriétaire occupant. L'emprise de projet est constituée plutôt d'une terre caillouteuse sur sa partie sud (identifiée pour la construction dans les schémas d'études

précédents) et d'une terre de bonne qualité sur sa partie nord (moitié le long des voies ferrées).

Le second temps de réunion a eu pour objet d'imaginer les futurs possibles pour le projet d'agriculture urbaine envisagé sur une partie du secteur de projet.

Quelques éléments sur les possibles du site sont soulevés :

- Une activité d'élevage ne semble pas pertinente du fait de la proximité des logements
- Une activité de maraichage peut être envisagée à partir de 1ha, mais la question de l'irrigation est soulevée, le site n'ayant pas d'accès à l'eau actuellement. Des pistes sont évoquées pour la récupération des eaux de pluie sur le quartier, qui pourraient être réutilisées pour des activités de maraichage sur site.

Les restos du Cœur portent un projet d'insertion professionnelle sur un jardin maraicher, les Jardins du Cœur. L'association est enthousiaste pour monter un dossier sur le secteur de projet, mais l'opportunité de créer un jardin, nécessitant un investissement non négligeable, sur un terrain à 4km du dernier projet monté sera questionnée. Toute la possibilité du projet sera conditionnée aux possibilités de montage de financement et de mise à disposition du terrain.

Terre de Liens constate ces derniers temps un nombre d'offres et de demandes croissantes pour l'installation d'agriculteurs sur ce format. Terre de Liens précise qu'à ce stade, il n'y a a priori pas de réponse identifiée pour le site de la Croix Giboreau, mais si un concours de la structure peut être apportée, l'association est ouverte aux échanges.

Le compte rendu de l'atelier est annexé au bilan de la concertation.

## Avis de la MRAE

Le dossier de création de ZAC a été transmis à la MRAE Centre Val de Loire pour avis sur l'évaluation environnementale.

### a. Avis

L'avis de la MRAE Centre Val de Loire a été délibéré en date du 23 janvier 2023. Sept recommandations y ont été formulées :

1. L'autorité environnementale recommande d'élaborer une réflexion sur le choix du lieu d'implantation, et sur la surface nécessaire aux besoins et de développer sur la base d'une analyse des critères environnementaux les raisons qui ont conduit à choisir ce secteur.
2. En lien avec la présentation de scénarios alternatifs, l'autorité environnementale recommande d'étudier des solutions alternatives qui permettent de réduire l'impact du projet sur la consommation d'espace agricole et l'artificialisation des sols.
3. L'autorité environnementale recommande d'assurer la continuité du réseau cyclable en reliant les pistes cyclables prévues sur la ZAC avec la gare ou le centre-ville.
4. L'autorité environnementale recommande de définir des mesures en matière de mobilité visant à favoriser concrètement le report modal au profit des modes alternatifs.
5. L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact relative à la ressource en eau, en justifiant de l'adéquation du projet avec la disponibilité de la ressource déjà en équilibre fragile, et en tenant compte du contexte de changement climatique, pour démontrer les capacités du territoire à assurer la fourniture en eau potable. Elle recommande également de démontrer que les infrastructures de collecte et de traitement des eaux usées sont suffisamment dimensionnées pour recevoir les effluents du projet.
6. L'autorité environnementale recommande au porteur de projet d'établir à minima un cahier des charges de la ZAC précis afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables.
7. L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en chiffrant le coût des mesures ERC envisagées et en prévoyant des indicateurs de suivi environnemental.
8. L'autorité environnementale recommande, pour une meilleure information du public, de reprendre le résumé non technique en y insérant des éléments graphiques et de le présenter dans un fascicule séparé.

Et la MRAE conclue :

« Le projet de la ZAC de la Croix Giboreau s'étend sur 16,9 ha de terres agricoles, en continuité du quartier de la Tabellionne, sur un secteur prévu au PLU, afin de permettre à la commune de répondre à son attractivité en créant environ 260 logements supplémentaires.

Si la commune souhaite s'ancrer dans une dynamique de développement maîtrisé de l'habitat, dans le contexte actuel qui alerte sur les enjeux liés à l'artificialisation excessive des terres agricoles et naturelles, un tel projet d'extension interroge dans la mesure où la seule justification du choix effectué réside dans la cohérence du projet avec les documents de planification. A ce jour cela est en contradiction avec le fait que le projet s'inscrit sur des terres agricoles identifiées dans le SRADDET comme espace de continuité écologique à préserver. »

L'avis est annexé au bilan de la concertation et a été mis à disposition du public.

### b. Prise en compte dans le projet

Un mémoire en réponse a été réalisé en mars 2023 pour apporter des éléments de réponse aux recommandations formulées par la MRAE Centre Val de Loire. Il est également annexé au bilan de la concertation et a été mis à disposition du public.

Il précise la justification du secteur de projet par la collectivité au regard des enjeux d'artificialisation des sols et rappelle les réflexions menées pour réduire la consommation foncière et préserver une part du secteur à vocation d'agriculture urbaine, tout en développant un programme de logements en adéquation avec les besoins et le marché du territoire.

Le mémoire en réponse précise également la capacité des réseaux, et notamment des réseaux d'eau (potable et assainissement) à répondre aux besoins du projet.

Enfin, les autres remarques soulevées feront l'objet d'une attention particulière en phase de réalisation et seront précisées à l'aune d'un projet approfondi.

## Mise à disposition du dossier de création de ZAC et de son étude d'impact

Dans le cadre de la mise à disposition réglementaire de l'étude d'impact, l'ensemble des éléments du projet ont été mis à disposition du public, à savoir :

- Dossier complet : sommaire et délibérations, rapport de présentation, plan de situation et de délimitation, étude d'impact et ses annexes, régime de la TA
- Avis de la MRAE et mémoire en réponse

La consultation du public a eu lieu du 02/05/2023 au 05/06/2023, en ligne sur le site internet de la ville et en mairie.

### a. Information du la mise à disposition des éléments

L'information sur la mise à disposition a été transmise à deux journaux afin qu'il soit publié 15 jours avant ouverture de la participation électronique et la mise à disposition des documents en mairie. Il est paru dans le journal "Horizon" du 14 avril 2023 et dans l'"ECHO Républicain" du 14 avril 2023 également.

L'information a également été relayée sur le facebook de la ville.

### b. Mise à disposition sur internet

Pendant le mois de mise à disposition des éléments, aucune observation n'a été déposée en ligne sur le registre dématérialisé (voir les observations complètes en annexe).

### c. Mise à disposition en mairie avec registre

Aucune remarque ou observation n'a été relevée sur le registre physique mis à disposition en mairie de Vernouillet.



Extrait du facebook de la ville de Vernouillet (publication du 13 mai 2023).

### d. Prise en compte des observations

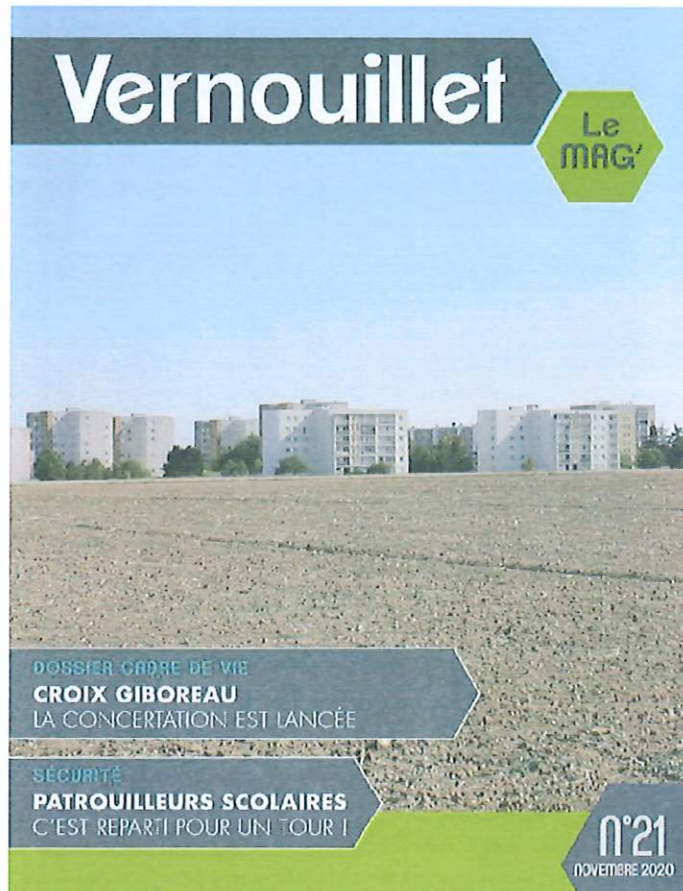
Sans objet.

## Publications et information du public

L'information du public a été réalisée tout au long du projet, à travers les réunions publiques, les ateliers de concertation, l'exposition, ou encore la mise à disposition du dossier de création de ZAC et de son étude d'impact.

Des publications dans le MAG de Vernouillet ont complété l'information du public sur l'avancement du projet.

*A titre d'exemples dans les pages suivantes, des extraits de publications du MAG de novembre 2020 au lancement de la concertation et en juin 2021 pour partager l'avancement des réflexions sur le quartier de la Tabellionne et de la Croix Giboreau, coordonnées dans le cadre d'une vision globale d'ensemble d'évolution du plateau des Corvées.*



**DOSSIER CADRE DE VIE**

### CROIX GIBOREAU LA CONCERTATION EST LANCÉE !

Créer et dessiner les futurs contours de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de la Croix Giboreau : voilà l'objectif de la consultation publique lancée le 30 septembre dernier. Durant 2 années, plusieurs temps forts (réunions publiques, ateliers, diagnostics, études...) vont être organisés pour réfléchir sur le projet en lien avec le renouvellement urbain de la Tabellionne. Explications.

**L**e développement urbain et humain est l'un des objectifs phares de la nouvelle municipalité de Vernouillet. Les élus souhaitent garantir un cadre de vie favorable à tous les Vernouillais (présents et futurs) en proposant des logements adaptés et des aménagements de proximité de qualité. Mais à Vernouillet, pas de grands projets urbains sans consultation préalable des habitants. Ainsi, comme ce fut le cas il y a 3 ans au démarrage du projet de renouvellement urbain de la Tabellionne, les Vernouillais seront associés à toutes les étapes de la création de cette zone de mixité sociale.

« Le but est de voir ce que ce projet peut apporter de positif au quartier » explique le maire Damien Stéphan et pour cela, il faut savoir comment les habitants y vivent et quels sont leurs besoins et leurs envies. Le cabinet VeZa, conseil en urbanisme, accompagne la municipalité pour concevoir ce projet urbain mais aussi et surtout imaginer son intégration architecturale, environnementale et paysagère dans la ville. C'est pourquoi, une déambulation dans le quartier Tabellionne et sur la zone d'aménagement, a eu lieu avec des élus, des représentants de l'État et du cabinet conseil, des bailleurs et des habitants. Il s'agissait de se rendre compte sur le terrain comment fonctionne le quartier au quotidien, quel

Vernouillet Le MAG n°21 / novembre 2020



Le maire Damien Stépho explique le projet et l'objet de la concertation lors de la réunion publique

tudes des habitants, animations, nécessité de garder les espaces verts) et pointer les soucis (routes dégradées, accès compliqué durant les cérémonies religieuses, circulation difficile devant les écoles, stationnements insuffisants...)

Le soir même, dans l'auditorium Jules-Valles, était organisée la première réunion publique. Le maire Damien Stépho et Marine Degardin, du cabinet VEZA, ont expliqué le projet global, présenté les modalités et prochains rendez-vous de la concertation et répondu aux

questions des personnes présentes : « J'espère que vous allez préserver la nature, la ville à la campagne, on y fait ! » interpelle une habitante. « Oui, des études environnementales seront menées pour définir le cadre naturel du projet » répond Marine Degardin. « Est-ce que vous êtes relâché, tous les habitants du quartier ? » demande un autre participant « oui ils seront prioritaires » rétorque Damien Stépho. « Quel rapport avec le chantier de rénovation de la Tabellionne ? » s'interroge cette Vernollienne. « Nous travaillons ensemble pour qu'il y ait une cohérence mais ce sont deux projets différents » explique Marine Degardin.

Début novembre commencent des ateliers créatifs et d'échanges avec les habitants où chacun pourra s'exprimer sur des sujets divers tels que la circulation, les axes de déplacements, le voisinage, le mobilier urbain, l'architecture, les paysages. Les habitants pourront également proposer à tout moment leurs projets au cabinet sous toutes les formes : dessins, vidéos, courriers, interrogations...

« Vos idées seront traduites concrètement avec l'aide de professionnels (graphistes et architectes) » détaille Marine Degardin. « Quand on concerte, on ne peut pas répondre à tout le monde mais les élus n'interviennent pas durant ce temps de concertation » conclut Damien Stépho.

Grâce à cette concertation et aux apports de chacun, une nouvelle ZAC Croix Giboreau va se dessiner dans les prochains mois.

La ZAC Croix Giboreau se situe en bordure du quartier de la Tabellionne. Le futur espace constructible est localisé en face de la maison de quartier et de la mosquée.



8 Vernouillet La ZAC Croix Giboreau - novembre 2020



PAROLE D'ÉLUE

« Le lancement du projet de création de la ZAC de La Croix Giboreau a été, mercredi 30 septembre, l'occasion de réaffirmer notre volonté de construire pour et avec les habitants notre ville de demain. Tout au long de ce mandat, je serai attentive à ce que les habitants et usagers soient consultés pour chaque nouveau projet de création. Il s'agit bien là de co-construire afin que chacune et chacun soient acteurs du développement urbain. L'amélioration du cadre de vie est une des priorités fixées pour mieux vivre à Vernouillet. »

Sabrina Vigny  
Adjointe à la Politique de la Ville, la Vie associative et la Vie de quartier, au Sport, à la Culture et à l'Événementiel

Planning des ateliers

5 ateliers créatifs et sensibles avec des habitants (adultes et enfants) encadrés par des techniciens (urbanistes et plasticiens)

6 et 27 novembre  
11 décembre  
8 et 29 janvier 2021

1 atelier avec des responsables d'établissement et associations mi-février 2021



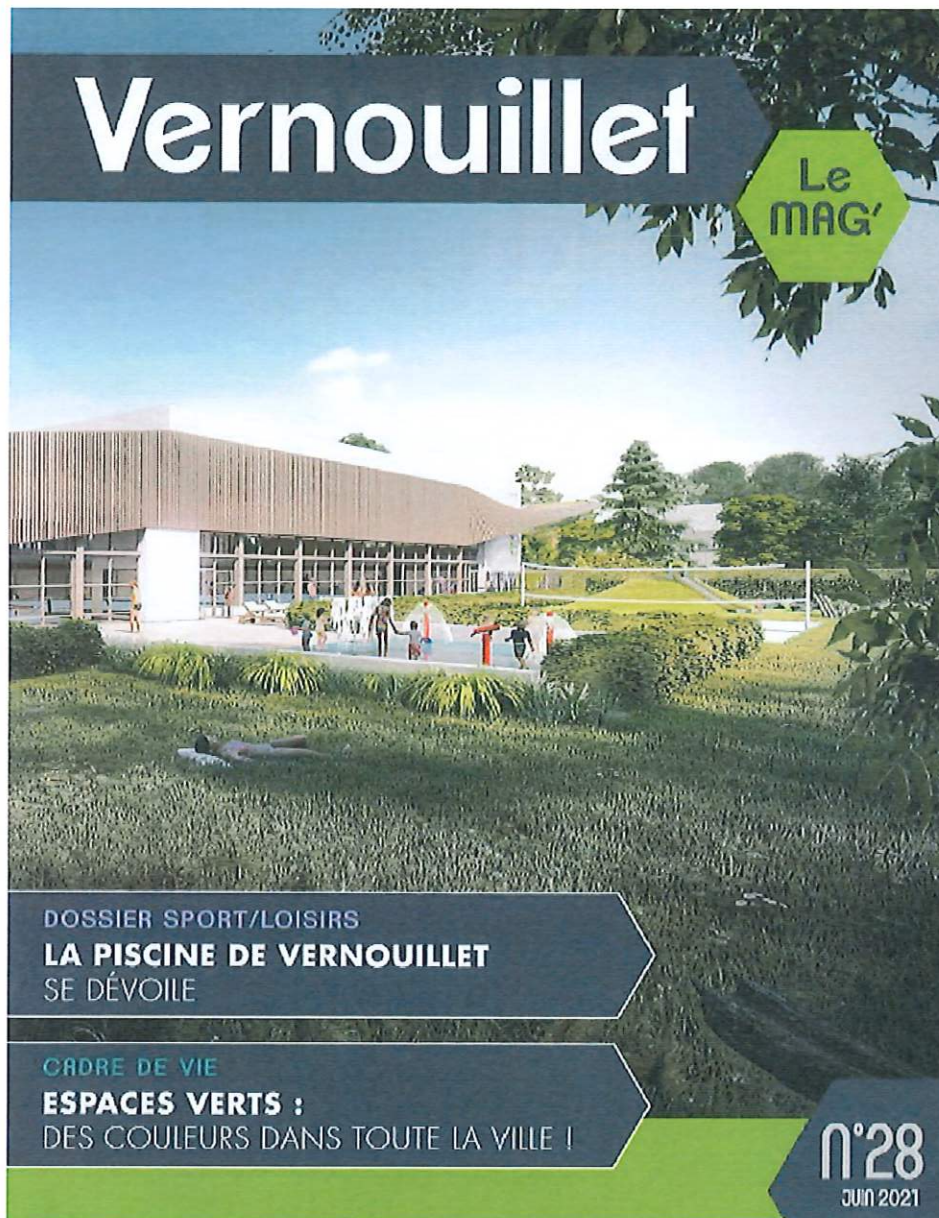
Quadrangulation dans le quartier de la Tabellionne et sur la zone d'aménagement de la ZAC de la Croix Giboreau

Bon à savoir !

Le projet d'aménagement urbain de la ZAC de la Croix Giboreau n'est pas inclus dans le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) qui concerne les quartiers de la Tabellionne à Vernouillet et des Bâtes à Dreux. Mais il s'intègre dans une cohésion urbaine générale souhaitée par la municipalité dans ce quartier pour proposer une zone nouvelle d'équipements et de logements aux Vernolliens.

Vernouillet La ZAC Croix Giboreau - novembre 2020

9




## L'ÉDITO

Damien Stépha, Maire de Vernouillet

Depuis un an, la crise sanitaire touche tout le monde mais elle creuse aussi les inégalités notamment sociales. À Vernouillet nous avons, dès le début de la pandémie, pris la mesure du problème et apporté des solutions aux Vernouillais. En votant des budgets exceptionnels et en mettant en place des dispositifs dédiés (partage de courses et de médicaments, appels téléphoniques aux plus fragiles, distribution de masques adultes et enfants...). Nous nous sommes adaptés tout en restant vigilants, attentifs et réfléchis. Le devoir des élus est de garder la tête froide particulièrement durant les périodes difficiles. Mais les décisions prises cette année dépasseront ces mois de crise. Nous nous sommes concentrés sur le présent mais aussi l'avenir et l'élaboration de dispositifs pérennes. Car l'action sociale est dans l'ADN de Vernouillet et présente dans toutes nos politiques. La protection des habitants et l'amélioration de leur vie quotidienne est notre priorité. Des actions existent depuis longtemps dans notre ville qui répondent aux besoins de l'ensemble de nos administrés sans exception et qui vont bien au-delà des aides légales et obligatoires. La ville intervient dans tous les domaines et pour tous les âges. Lorsqu'elle propose des solutions de garde pour les jeunes enfants dans des crèches collectives, lorsqu'elle accueille les mineurs avant et après le temps scolaire ou les mercredi dans des centres sociaux, lorsqu'elle déploie des mesures pour permettre à ses aînés de vivre au mieux à leur domicile, lorsqu'elle valorise et subventionne des associations qui interviennent dans le domaine social, lorsqu'elle accompagne les familles pour le logement et les démarches administratives ou lorsqu'elle propose des tarifs sur la base du quotient familial. Agir pour la solidarité et l'équité territoriale était l'un de nos engagements de campagne. C'est désormais le cœur de notre action municipale.

Vernouillainement vôtre



### LES RENDEZ-VOUS DU MAIRE

En juin

- **7 juin**  
Rencontre avec le Président de l'Agglo
- **14 juin**  
Comité territorial des Élus locaux  
Conseil communautaire
- **15 juin**  
Comité technique Croix Giboreau
- **30 juin**  
Conseil municipal
- **1<sup>er</sup> et 2 juillet**  
Journées d'échanges des acteurs du renouvellement urbain

Vernouillet Le MAG n°28 / Juin 2021



CADRE DE VIE

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LES RAILS

Après les phases de constitution technique du dossier et de concertation avec experts et habitants, le projet de renouvellement urbain de la Tabellionne va démarrer concrètement. D'ici la fin de l'année 2021, le visage du quartier devrait déjà évoluer en termes de cadre de vie et de performance énergétique.

Avec ce projet de renouvellement urbain de la Tabellionne, la priorité des élus est le désenclavement du quartier. L'objectif étant d'apporter aux habitants une amélioration de leur qualité de vie, la future offre locative ainsi que les équipements seront en adéquation avec la demande actuelle du point de vue confort et développement durable.

Ainsi, le quartier va s'ouvrir en direction de la Croix Giboreau. Un projet d'aménagement du secteur est en cours avec pour objet la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) présentant une diversité de logements et l'accueil de nouveaux équipements. Habitants et architectes planchent actuellement sur le projet dans des ateliers participatifs. Dans le quartier lui-même, des transformations urbaines sont envisagées. Une première phase de relogement a commencé pour les habitations rue René-Duguay-Trouin qui sont désormais vides et pourront être abattues avant la fin de l'année. Rue Surcouf, les attributions de logement ont été gelées et des offres de relogement sont en cours auprès des habitants. Le projet de la nouvelle chaufferie avance lui aussi.

Elle devrait déménager et être remplacée à terme par un nouveau matériel plus écologique. Le réseau de chaleur fonctionnera pour l'ensemble des immeubles de la Tabellionne mais aussi les bâtiments publics et les écoles (Jules Vallès, Gérard-Philipe, Marcel-Pagnol...). Mais ce projet va bien au-delà puisque la nouvelle chaufferie ira jusqu'au quartier des Bâtes à Dreux grâce à la création d'un grand réseau de chaleur sur tout le nord urbain.

Dans ce dossier, la ville est pleinement soutenue par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) de la Région Centre-Val de Loire.

Une deuxième phase de travaux débutera plus tard avec la destruction de la Maison de quartier actuelle puis la construction d'une nouvelle Maison des services regroupant divers équipements (un multiaccueil, un accueil enfance-jeunesse-famille, un accueil administratif et une salle polyvalente).

Enfin, un nouveau bâtiment verra le jour pour accueillir les structures d'économie sociale et solidaire.

Le projet de renouvellement urbain de la Tabellionne est bel et bien sur les rails.

### CADRE DE VIE

## CONSTRUIRE ENSEMBLE : UN QUESTIONNAIRE POUR FAÇONNER LE PROJET DES CENTRES SOCIAUX

En phase de renouvellement de projet, la ville et les centres sociaux vous invitent à participer à la réflexion par le biais d'un questionnaire. Votre avis nous intéresse !

La Ville de Vernouillet met à disposition des Vernouillais et des Vernouillaises deux centres sociaux : La Passerelle et le centre social de la Tabellionne. Ces équipements ont vocation à rassembler les habitants d'un territoire autour d'un projet d'animation de la vie locale, un projet qui leur ressemble, construit avec et pour eux. Dans leurs missions, les centres sociaux suscitent la participation et l'initiative des habitants à la définition des besoins, à l'animation locale, aux prises de décisions les concernant.

Pour mener à bien ce projet, nous avons donc besoin de l'expression de tous les habitants, pas seulement ceux qui habitent près de ces centres et pas seulement ceux qui fréquentent ces centres.

Quels types de services utilisez-vous ? Participez-vous aux animations proposées par la ville ? Selon vous, que doit être un centre social ? Quelles actions doivent être développées ? Quelles thématiques vous intéressent ? etc.

Autant de questions suivies de réponses à choix multiples qui permettront d'établir un bilan et de récolter les suggestions pour faire évoluer ces lieux d'animation municipaux.

Ce questionnaire sera mené sur le terrain mais vous pouvez y répondre sur notre site internet.

N'hésitez pas !



Flashez-moi et répondez  
directement au questionnaire  
à partir de votre téléphone !



PAROLE D'ÉLUE

*« Dans le cadre de la réécriture des projets des centres sociaux, agents de la ville et élus venant à votre rencontre, il s'agit d'un temps fondateur dans la vie des centres sociaux qui n'aura de sens que si les Vernouillais et Vernouillaises y sont impliqués. Des projets de centres sociaux pour les habitants et construits avec les habitants, telle est notre ambition. Dans un premier temps ce questionnaire va permettre d'identifier vos attentes, vos préoccupations, vos besoins. L'objectif est d'élaborer un projet de territoire en s'appuyant sur la participation des habitants et des acteurs locaux. Alors, parce que nous avons à cœur d'agir pour tous et de construire ensemble, je vous invite à y répondre nombreux ! »*

**Sabrina Vigny**  
adjointe en charge de la politique de la ville, de la vie associative et de la vie de quartier

Vernouillet La Ville n°28 Juin 2021





## Conclusion : bilan de la concertation

Le travail mené dans le cadre du dossier de création de ZAC a permis d'étudier les possibles de développement du secteur de la Croix Giboreau, identifié en zone AU dans le PLU en vigueur. La réflexion a été menée à l'échelle du plateau des Corvées pour assurer une cohérence et une articulation globale avec le tissu résidentiel existant, le projet de renouvellement en cours sur la Tabellionne et le projet de réaménagement du plateau sportif. Au-delà du périmètre propre à la ZAC, il s'agit d'un projet de quartier global intégrant renouvellement urbain, création de logement neuf et renforcement de la trame d'équipements publics.

Les ateliers menés au cours de l'étude ont permis d'adapter le projet aux envies et craintes soulevées par les participants et habitants de la commune. Le projet a été adapté et ajusté au fil de l'eau dans ce sens. Les échanges ont notamment permis d'identifier un scénario préférentiel de structuration du quartier et des voies structurantes, privilégiant un prolongement de l'allée de Cheddar vers l'avenue de la Liberté pour éviter la traversée du plateau sportif par une voirie.

L'avis porté par la MRAE Centre Val de Loire a soulevé un certain nombre de recommandations. Des éléments de réponse ont été apportés, mais certains points seront précisés en phase de réalisation de la ZAC, dont le niveau de définition affiné permettra de répondre aux enjeux soulevés.

A titre de synthèse et pour mémoire, les points suivants devront être précisés. Il s'agira de :

- Articuler le réseau cyclable à l'échelle élargie, vers la gare et le centre-ville
- Définir les mesures en termes de mobilité pour favoriser le report modal
- Porter une attention particulière à la gestion de la ressource en eau
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables
- Préciser l'étude d'impact en chiffrant le coût des mesures et précisant les indicateurs de suivi environnemental

Afin d'accompagner le projet, la commune pourra porter une attention particulière aux sujets suivants qui ont été abordés par les habitants :

- Développer un projet en lien avec la nature, facilitant les liens sociaux et la sécurité
- Structurer un quartier avec des espaces publics qualitatifs, qui facilitent la mobilité et largement végétalisés
- Permettre une proximité et facilité d'accès aux équipements sportifs, sociaux et culturels du quartier

- Concevoir des espaces pensés à hauteur d'enfant et pour chaque tranche d'âge (enfants à jeunes adultes) où il est possible de se retrouver, s'amuser et être en sécurité

## **Annexes**

---

- 1. Délibération définissant les modalités de concertation  
du conseil municipal du 10 septembre 2020**
-

**2. Support de présentation de la réunion publique du 29  
septembre 2020**

---

### **3. Synthèse des ateliers créatifs de concertation**

---

**4. Compte rendu de l'atelier agricole du 25 février 2021**

## **5. Avis de la MRAE Centre Val de Loire**

---

**6. Mémoire en réponse à la MRAE Centre Val de Loire**

