



Agglo du Pays de Dreux
4 rue de Châteaudun – BP 20159
28103 Dreux cedex – Tél. 02 37 64 82 00
www.dreux-agglomeration.fr

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU LUNDI 15 DÉCEMBRE 2025

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET GRANDS PROJETS

Épicentre du Quartier Spectaculaire : validation du programme global et de l'enveloppe financière prévisionnelle

Rapporteur : Gérard SOURISSEAU
N°CC2025-260

Nombre de membres en exercice	123
Nombre de déports	0
Nombre de présents	69
Nombre de pouvoirs pris en compte au vu des déports	7
Votants	76
Secrétaire de séance : Pierre LEPORTIER	

L'an 2025, le 15 décembre à 19 heures, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 09 décembre 2025, s'est réuni à VERNOUILLET, sous la présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient présent(e)s :

Mme Virginie QUENTIN (ABONDANT) ; M. Alain CAPERAN (ALLAINVILLE) ; Mme Aliette LEBIHAN (ANET) ; M. Guy PRADES (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Dagmar BERNITT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; Mme Ghislaine BARBE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) ; M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; M. Pierre SANIER (BU) ; Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) ; M. Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAI) ; M. Christian BOUCHER (CHERISY) ; M. Didier ARNOULT (CRECY-COUVE) ; M. Jean-Claude LAMOUR (CRUCEY-VILLAGES) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; M. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; M. Sebastien LEROUX (DREUX) ; M. Pascal ROSSION (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) ; Mme Marie-Françoise SCAVENNEC (DREUX) ; Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) ; M. Pierre LEPORTIER (EZY SUR EURE) ; Mme Dominique DUVAL (EZY SUR EURE) ; M. Jean-Jacques JABIOL (FAVIERES) ; M. Eric DEPUYDT (FESSANVILLIERS-MATTANVILLIERS) ; Mme Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE-LES-RIBOUTS) ; M. François CENIER (GARANCIERES-EN-DROUAIS) ; M. Michel MALHAPPE (GILLES) ; Mme Nathalie VELIN (GUAINVILLE) ; M. Samuel BOVE (LA CHAPELLE- FORAINVILLIERS)

Mme Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-LES-DEUX- EGLISES) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THERRY) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL SIMON) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAIS) ; M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS) ; M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) ; Mme Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULÉ) ; M. Denis CHERON (MONTREUIL) ; M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Sylvie CHALLES (ORMOY) ; M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; M. Christophe BESNARD (PRUDEMANCE) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ; M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Françoise BORGET (SAINTE-GEMME-MORONVAL) ; M. Éric DESLANDES (SAINT-GEORGES-MOTEL) ; M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Christophe HELIAS (SAINT-MAIXME-HAUTERIVE) ; M. Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; Mme Valérie AZIRI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ; M. Thibault PELLETIER (TREMBLAY-LES-VILLAGES) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE).

Etaient absent(e)s :

M. Robert VIGNIKIN (ANET) ; Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAI) ; Mme Mariam CISSE (DREUX) ; Mme Christine PICARD (DREUX) ; Mme Sophie WILLEMIN (DREUX) ; M. Jacques ALIM (DREUX) ; M. Aissa HIRTI (DREUX) ; Mme Amber NIAZ (DREUX) ; Mme Fouzia KAMAL (DREUX) ; M. Nelson FONSECA (DREUX) ; M. Sébastien LEROUX (DREUX) ; Mme Valérie VERDIER (DREUX) ; M. Valentino GAMBUTO (DREUX) ; Mme Florence ARCHAMBAUDIERE (DREUX) ; M. Maxime DAVID (DREUX) ; Mme Carine GENTIL (DREUX) ; M. Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN) ; M. Yvain JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) ; M. Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) ; Mme Murielle BRAVO (IVRY-LA-BATAILLE) ; Mme Sylvie HENAU (IVRY-LA-BATAILLE) ; M. Francis PECQUENARD (LA CHAUSSEE-D'IVRY) ; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) ; Mme Rachel SAPIN (LA MANCELIERE) ; M. Laurent TREMBLAY (LAONS) ; M. Stéphane HUET (LE BOULLAY-MIVOYE) ; M. Guillaume BARAT (LES CHATELETS) ; M. Thierry LAINE (LOUYE) ; M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) ; Mme Clémentine FISSON (OUERRE) ; M. Benoît LUCAS (REVERCOURT) ; Mme Nathalie MILWARD (ROUVRES) ; M. Jean-Louis GODEFROY (RUEIL-LA-GADELIERE) ; Mme Caroline BARRE (SAINT-JEAN-DE-REBERVILLIERS) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Philippe DUMAS (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Christian ALBERT (SAULNIERES) ; M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; M. Christian BERTHELIER (TREON) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ; M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ; Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET) ; Mme Méline BOUGRARA (VERNOUILLET).

Pouvoir(s) :

M. Jacques RIVIERE (AUNAY-SOUS-CRECY) donne pouvoir à Mme Evelyne DELAPLACE (VERT EN DROUAIS) ; Mme Chantal DESEYNE (DREUX) donne pouvoir à Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Jean BARTIER (GARNAY) donne pouvoir à Mme Christine RENAU MARECHAL (ECLUZELLES) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) donne pouvoir à M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) donne pouvoir à M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) donne pouvoir à M. Damien STEPHO (VERNOUILLET).

Le quorum étant atteint, le conseil communautaire peut valablement délibérer.

Il a été exposé,

Le projet « Épicentre du Quartier Spectaculaire » s'inscrit dans une stratégie de requalification majeure de l'entrée sud de l'agglomération du Pays de Dreux, sur la commune de Vernouillet. Il est une réponse aux enjeux de transformation d'un secteur industriel et urbain vieillissant en pôle d'attractivité économique, culturel et paysager, en cohérence avec les principes de sobriété foncière, transition et valorisation du cadre de vie.

L'ambition est double :

- réhabiliter l'Atelier à Spectacle, équipement culturel majeur, pour en faire un lieu de référence à rayonnement régional et national, en accompagnement des démarches d'évolution de la labellisation de l'équipement ;

- créer un quartier innovant et ouvert, intégrant des espaces publics qualitatifs, accessibles et écologiquement responsables, favorisant les mobilités douces, la biodiversité et les usages partagés.

Ce projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain intégré, où l'architecture, le paysage et la scénographie dialoguent pour offrir une nouvelle identité à l'entrée de ville et à l'agglomération.

Le projet vise à offrir à l'Atelier à Spectacle une nouvelle identité architecturale forte, en cohérence avec son rôle de pôle culturel majeur. La requalification des façades et de la toiture permettra de transformer l'image industrielle actuelle en une expression contemporaine, lisible et attractive. L'objectif est de créer un signal urbain affirmant la présence de l'équipement dans l'espace public, tout en garantissant des performances énergétiques exemplaires et un confort acoustique adapté aux exigences du spectacle vivant. Cette intervention s'inscrit dans la perspective d'obtenir en 2028, le label Scène Nationale, renforçant ainsi le rayonnement culturel du territoire.

La conception des espaces intérieurs et extérieurs privilégiera la fluidité des circulations et l'accessibilité universelle, conformément aux normes en vigueur. Les aménagements intégreront des solutions modulables pour répondre à la diversité des usages, tout en favorisant la convivialité et l'appropriation par les publics. Le hall, véritable cœur du bâtiment, sera repensé pour devenir un espace ouvert, lumineux et connecté au parvis, offrant des conditions optimales d'accueil et de confort.

Le projet d'aménagement des espaces publics s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de transition environnementale. Il prévoit la végétalisation des surfaces, la désimperméabilisation des sols et la mise en œuvre d'une gestion durable des eaux pluviales par des dispositifs intégrés au paysage (noues, bassins plantés). La création d'îlots de fraîcheur et la préservation de la biodiversité contribueront à l'adaptation climatique et à l'amélioration du cadre de vie. L'intégration artistique dans l'espace public, par des installations pérennes ou éphémères, renforcera l'identité culturelle du site, tout en proposant une offre de stationnement modulable et évolutive et une refonte des accès actuels pour tous les modes de transports.

Enfin, les interventions techniques viseront la mise aux normes réglementaires, la rénovation des réseaux (eaux pluviales, assainissement, électricité, télécommunications) et la modernisation de l'éclairage public, avec des dispositifs sobres en énergie et adaptés à des scénographies événementielles. L'optimisation énergétique du bâtiment, conformément au décret tertiaire, permettra de réduire les consommations grâce à une enveloppe performante et des systèmes de pilotage intelligents.

En résumé, les travaux visent à répondre aux contraintes et enjeux suivants :

- l'ambition stratégique de requalification de l'entrée sud de l'agglomération, visant à transformer un secteur industriel et urbain vieillissant en pôle d'attractivité économique, culturel et paysager ;
- la nécessité de moderniser l'Atelier à Spectacle pour en faire un équipement culturel de référence à rayonnement régional et national, en cohérence avec la politique culturelle communautaire et l'objectif d'obtention du label « Scène Nationale » ;
- l'importance de créer des espaces publics qualitatifs, accessibles et écologiquement responsables, favorisant les mobilités douces, la biodiversité et les usages partagés ;
- l'interdépendance entre les travaux de réhabilitation du bâti et les aménagements extérieurs, justifiant une approche intégrée et coordonnée.

Le programme prévisionnel détaillé des travaux est présenté dans la notice annexée (annexe n°1). Il comprend deux volets indissociables :

- lot n°1 – Réhabilitation de l'Atelier à Spectacle : désamiantage, isolation biosourcée, façades et toiture neuves, création d'un hall ouvert sur le parvis, nouveaux espaces administratifs et sanitaires, modernisation des systèmes de traitement de l'air et éclairage LED, mise en conformité réglementaire... ;
- lot n°2 – Aménagement des espaces publics : création de nouveaux accès depuis la RD954, requalification des voiries et stationnements, parvis et cheminements piétons/vélos, végétalisation, gestion alternative des eaux pluviales, scénographie nocturne, pré équipement pour événements...

L'enveloppe financière prévisionnelle globale est estimée à 12 429 000 €HT, répartie entre le lot n°1 (réhabilitation de l'Atelier à Spectacle) pour 8 299 000 €HT et le lot n°2 (aménagement des espaces publics) pour 4 130 000 €HT. À ce jour, 3 034 000 € de recettes sont d'ores et déjà contractualisées avec l'État et le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir. Des demandes complémentaires de subventions sont en cours d'instruction ou d'élaboration ; leur obtention porterait le montant total des recettes prévisionnelles à 153 669 €, soit 49,5 % du coût global HT du projet.

VU le code de la commande publique, et notamment ses articles L.2421-1 et suivants,

VU la délibération n°CC2023-270 du conseil communautaire du 27 novembre 2023 approuvant l'avenant à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville- Opération de Revitalisation du Territoire,

VU la délibération n°CC2025-042 du conseil communautaire du 17 mars 2025 approuvant la convention site pilote conclue avec la Banque des Territoires et la commune de Vernouillet,

VU l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par la filière touristique, agricole et le développement durable du 4 décembre 2025.

VU la notice descriptive – programme prévisionnel de travaux de l'Epicentre du Quartier Spectaculaire.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à la majorité des suffrages exprimés (2 oppositions, 1 abstention) :

ARTICLE 1 : APPROUVE le programme prévisionnel des travaux du projet « Epicentre du Quartier Spectaculaire » tel que présenté ci-dessus et détaillé en annexe ;

ARTICLE 2 : APPROUVE l'enveloppe financière prévisionnelle de 12 429 000 €HT et le plan de financement provisoire afférent ;

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à engager toutes démarches administratives, réglementaires et financières nécessaires à la mise en œuvre du projet, y compris le dépôt du permis de construire unique et les demandes de subventions auprès des partenaires institutionnels.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 3 0 DEC. 2025 La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative.	POUR EXTRAIT CONFORME Dreux, le 3 0 DEC. 2025 Gérard SOURISSEAU Président  Pierre LEPORTIER Secrétaire de séance
---	---