Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

NOTICE DESCRIPTIVE

PROGRAMME PREVISIONNEL DE TRAVAUX
EPICENTRE DU QUARTIER SPECTACULAIRE

1. CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET

1.1 VERS UNE REQUALIFICATION STRATEGIQUE DE L'ENTREE SUD DE L'AGGLOMERATION

Dans une logique de transformation urbaine ambitieuse, le projet du Quartier Spectaculaire s'inscrit pleinement dans une dynamique de renouvellement de l'entrée de ville de Vernouillet, aujourd'hui marquée par des emprises industrielles délaissées, une faible lisibilité urbaine et une absence de continuité fonctionnelle avec les quartiers environnants. Ce secteur stratégique, situé à l'articulation entre la route de Chartres (RD954), le centre-ville, la gare de Dreux et les quartiers résidentiels, constitue une porte d'entrée majeure de l'agglomération du Pays de Dreux. Le projet vise à requalifier cette entrée de ville en lui conférant une nouvelle identité urbaine, paysagère et culturelle, en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière, de transition écologique et de valorisation du cadre de vie. Il s'agit de transformer un secteur fragmenté en un véritable pôle d'attractivité, capable d'accueillir des usages multiples économiques, culturels, sociaux tout en assurant une meilleure intégration dans la trame urbaine existante.

La reconfiguration des accès, la création de nouveaux cheminements, la végétalisation des espaces publics et l'intégration d'installations artistiques contribueront à réinventer dans la durée l'image de l'entrée de ville, en la rendant plus accueillante, lisible et adaptée aux enjeux de demain. Ce renouvellement urbain participe également à la stratégie globale de l'agglomération en matière de recyclage foncier, de réduction de l'artificialisation des sols et de revitalisation des centralités urbaines, dans une attractivité renforcée.

Le projet prévoit de concentrer les accès via la route de Chartres (RD), afin d'assurer à l'Atelier à Spectacle une visibilité accrue et une insertion plus cohérente dans son environnement urbain. Cette réorientation a pour but de faire de ce nouvel axe non plus un simple axe de passage, mais une véritable entrée de ville, identifiable, signalée, structurée, porteuse d'une nouvelle identité urbaine. Grâce à des aménagements soignés, le projet ambitionne de créer un accès pacifié, intégré et cohérent. Ce "retournement d'accès" ne se limite pas à améliorer visibilité et sécurité. Il permet de se conformer au schéma des circulations douces de Vernouillet en pacifiant la rue de Torçay.

La première brique de ce vaste projet d'aménagement est une intervention sur l'Epicentre du Quartier Spectaculaire, à travers une reprise complète de l'enveloppe de l'Atelier à Spectacle et des aménagements des espaces public adjacents.

1.2 RAPPEL DE LA MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE EN COURS

Au regard de la diversité des missions à réaliser et des compétences à réunir, la collectivité a fait le choix d'une consultation unique avec deux lots de maîtrise d'œuvre. Chaque lot prend la forme d'un accord-cadre mono-attributaire avec marchés subséquents de maîtrise d'œuvre.

Lot n°1 : Missions de maîtrise d'œuvre architecturale pour la réhabilitation et le traitement artistique de l'enveloppe de l'Atelier à Spectacle et ses annexes (Mandataire du groupement architecte : Société Carrière-Didier-Gazeau)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

Le lot n°1 comprend une équipe de MOE architecturale (mandataire architecte) avec toutes les compétences et ingénieries nécessaires pour la reprise complète de l'enveloppe de l'Atelier à Spectacle (enjeu architectural, technique, thermique, artistique) et pour la réhabilitation ou la réalisation de toute construction existante ou nouvelle (extensions éventuelles) en lien avec les activités de l'Atelier à Spectacle.
Ce marché de MOE ne comprend pas le bâtiment de la Friche Mang dont la réoccupation sera traitée dans une procédure distincte. Le MOE à l'appui de la maîtrise d'ouvrage, anticipera dans le cadre de ses missions, les réflexions et solutions portant sur les accroches possibles entre les espaces publics de demain et la future occupation du bâtiment Mang (fonction et usage encore indéfinie à ce jour).

Lot n°2 : Missions d'étude, conception, scénographie et maîtrise d'œuvre d'espace public (Mandataire du groupement paysagiste : Société ANMA)

Le lot n°2 comprend une équipe de MOE de paysage, d'espace public et de scénographie (mandataire paysagiste) avec toutes les compétences nécessaires à la réalisation d'un aménagement urbain et paysager (gestion des flux et des mobilités, VRD, éclairage, gestion du sol, de l'eau et du végétal…) inscrit dans une logique de sobriété foncière. L'équipe prestataire du lot 2 doit établir les plans d'ensemble du projet et réalisera le suivi de la réalisation des aménagements extérieurs jusqu'au droit de l'Atelier à Spectacle, de ses annexes, de la friche Mang.

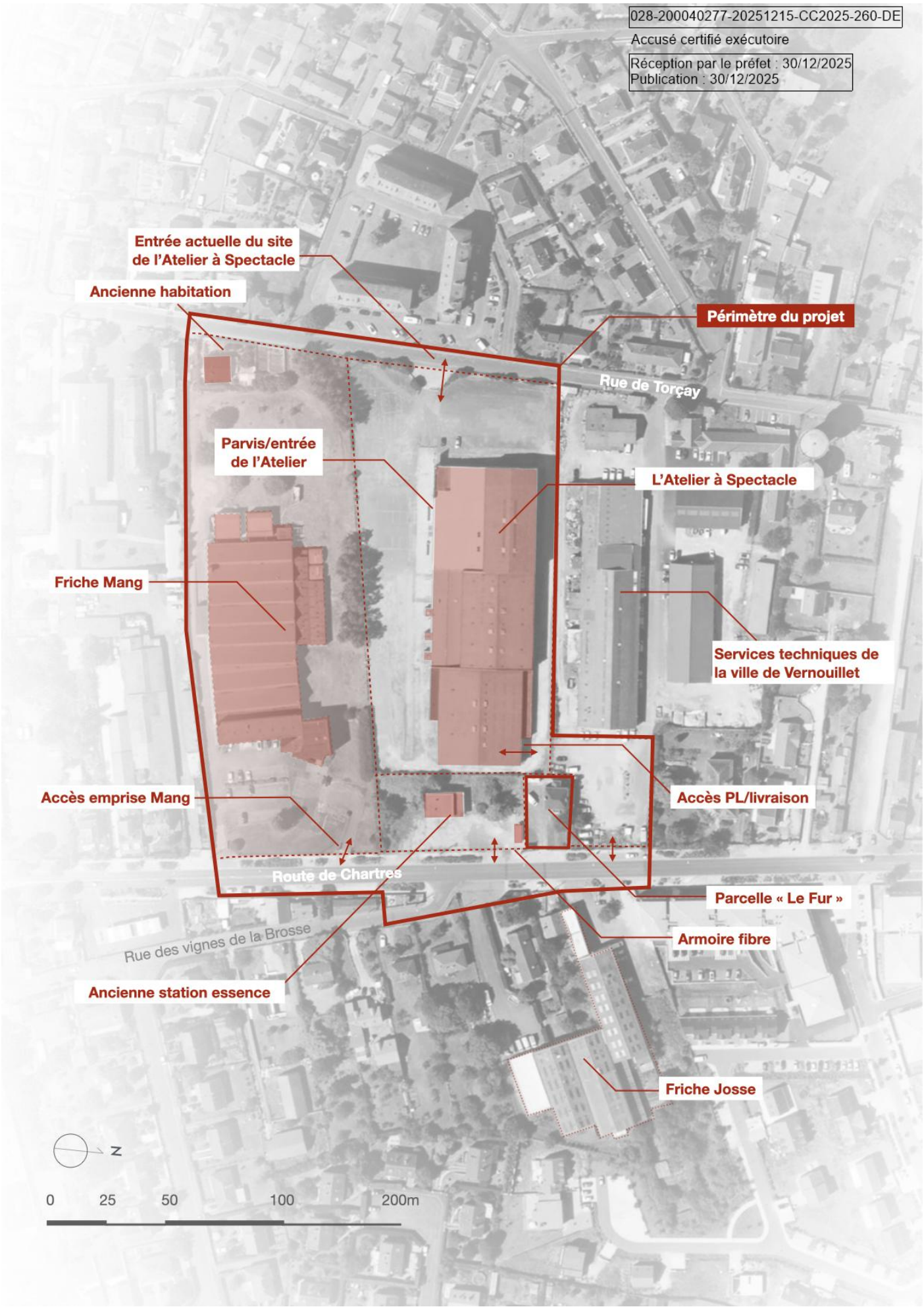
1.3 PERIMETRE DE PROJET

Le périmètre de projet (trait rouge sur le plan en page n°3) comprend plusieurs parcelles :

- La parcelle de l'Atelier à Spectacle, incluant l'ancienne station-service (à noter que la parcelle « Le Fur » repérée sur le plan n'a pas vocation à être acquise par la collectivité mais doit être intégrée au plan d'ensemble) ;
- Une partie de la parcelle des ateliers municipaux, propriété de la commune de Vernouillet, utilisée pour l'accès au site ;
- La parcelle Mang (acquise par l'Agglo) dans son ensemble, à l'exception du bâtiment Mang qui devra être considéré dans un second temps, en lien avec le projet de tiers-lieu économique et culturel ;
- Le tronçon de la route départementale au droit de la Friche Mang, de l'Atelier à Spectacle et de la friche Josse en vue de gérer les nouveaux accès au site et de contribuer à la mise en scène de l'épicentre du Quartier Spectaculaire ;
- Le tronçon de la rue de Torcay (actuel accès de l'Atelier à Spectacle).

Le projet d'aménagement de l'épicentre du Quartier Spectaculaire s'étend sur un périmètre stratégique regroupant plusieurs entités foncières et espaces publics à requalifier. Il comprend notamment le bâtiment de l'Atelier à Spectacle, dont la superficie au sol avoisine 5 000 m², ainsi que celle de l'ancienne station-service, représentant environ 140 m². À ces emprises bâties s'ajoutent près de 27 000 m² d'espaces publics, intégrant les tronçons de la rue de Torçay et de la route de Chartres (RD954), qui constituent les principaux axes d'entrée du site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-212802277-20251215-CC2025-260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

2. OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE DE L'EPICENTRE

Le projet d'aménagement de l'épicentre du Quartier Spectaculaire poursuit l'objectif de transformer un site aujourd'hui dégradé en un véritable espace public vivant. Il s'attache à renforcer les fonctionnalités des abords de l'Atelier à Spectacle, mobilité, stationnement, accessibilité, usages partagés ; tout en valorisant le cadre paysager, en optimisant la gestion des eaux pluviales et en préservant la biodiversité. Parallèlement, le projet prévoit la création d'un nouvel écrin pour l'Atelier à Spectacle : Réécriture architecturale du bâtiment, mise aux normes des infrastructures, rénovation des réseaux, modernisation de l'éclairage public, dans une démarche d'efficacité et de durabilité. Mais l'ambition va bien au-delà : le site est pensé comme un parc public, un lieu de vie et de rencontre ouvert à tous. Il s'agit à la fois de favoriser et d'accueillir des évènements culturelles hors les murs, mais également d'offrir aux habitants et aux visiteurs toute l'année un espace de détente, de promenade, d'échange et d'appropriation collective, accessible à tous, bien plus large que la seule dimension de l'équipement culturel.

En parallèle, l'Atelier à Spectacle vise la labellisation en tant que Scène nationale à horizon 2028, une reconnaissance délivrée par le ministère de la Culture, qui atteste de la qualité artistique, de la diversité des disciplines proposées et de l'engagement dans la diffusion culturelle sur le territoire. Grâce à ce label, l'équipement s'inscrira dans un réseau national de production et de diffusion du spectacle vivant, avec pour objectif de favoriser l'accès à la culture, soutenir la création contemporaine, et jouer un rôle central dans l'animation culturelle locale. Cette labellisation contribue à faire de l'entrée sud et de l'Atelier à Spectacle non seulement un lieu d'accueil et de spectacles, mais un véritable pôle culturel structurant et reconnu, capable de rayonner bien au-delà du territoire immédiat.

2.1 OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT DU LOT N°1

Implanté à Vernouillet, occupant une position stratégique sur son territoire, l'Atelier à Spectacle est un équipement culturel majeur, reconnu pour la richesse de sa programmation et la diversité de ses actions en diffusion sur le territoire (festivals, ateliers, actions scolaires, production…). Lieu de diffusion, de création et de médiation, il s'inscrit pleinement dans les dynamiques locales. Bien que les projets successifs de transformation, notamment celui conduit en 2004 par l'architecte Jean-Paul Porchon, aient permis de convertir ces anciens bâtiments industriels en un équipement culturel, les interventions ont principalement concerné les aménagements intérieurs. En revanche, les façades, restées dans leur état industriel d'origine, peinent aujourd'hui à refléter la richesse et le dynamisme culturel du lieu.

Ce projet a également pour vocation de renforcer la politique culturelle portée par l'Agglomération du Pays de Dreux et d'amplifier son rayonnement à l'échelle du territoire et au-delà. Il ambitionne de faire de cet équipement un lieu labellisé "scène nationale" par le ministère de la Culture, contribuant ainsi à affirmer l'image d'une agglomération dynamique et attractive.

2.1.1 OBJECTIFS ARCHITECTURAUX - UNE ECRITURE ARCHITECTURALE POUR RAYONNER

Au-delà d'une simple mise à niveau thermique et technique, le projet vise à repenser l'avenir de l'établissement : affirmer sa présence dans l'espace public, revaloriser son image et en faire le pôle culturel majeur pour l'agglomération. Il s'agit également d'inscrire durablement le lieu dans le territoire et d'accompagner son ambition d'obtenir, à court terme, le label de Scène Nationale. La réhabilitation et la refonte architecturale de l'enveloppe doivent ainsi révéler pleinement le site : simplifier son expression, réécrire ses façades, notamment celles de la route de Chartres et de l'entrée/parvis et renforcer la relation intérieur–extérieur, afin que le théâtre s'intègre pleinement à l'entrée de ville et participe à son dynamisme et au rayonnement de l'agglomération. L'intervention doit également conférer au bâtiment un véritable effet signal, capable d'identifier clairement le lieu comme un repère culturel fort et d'affirmer sa singularité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Accusé de réception en préfecture
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

au sein du paysage urbain. Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain de L'Atelier à Spectacle devra être mené en concertation étroite avec celui de renouvellement des espaces publics (lot n°2).

Une nouvelle façade et une nouvelle toiture pour que L'Atelier à Spectacle devienne un élément lisible, facilement identifiable, un signal dans la ville :

- Unifier les volumes des bâtiments qui constituaient à l'origine les Hangars Robert. : travailler l'enveloppe bâtie pour lire l'ensemble comme une entité cohérente, clarifier les articulations entre volumes et gommer les ruptures héritées des usages antérieurs. Choisir un langage matériel unique ou complémentaire pour harmoniser l'ensemble du bâti et réduire la fragmentation visuelle, tout en garantissant durabilité et cohérence architecturale ;
- Moderniser l'image du site : actualiser l'expression architecturale pour refléter la dynamique culturelle du lieu : matériaux contemporains, lignes claires, façades restructurées, identité visuelle renouvelée. Une attention particulière devra être portée aux façades de la route de Chartres et de l'actuelle entrée/parvis ;
- Créer un signal qui fasse sens : Introduire un élément repère volumétrique, lumineux ou graphique permettant d'identifier l'équipement à l'échelle du quartier et de symboliser son statut d'acteur culturel majeur ;
- Supprimer les excroissances et les affleurements des murs de redents non nécessaires. : rationaliser la géométrie des façades en éliminant les ajouts parasites et les irrégularités superficielles, afin d'obtenir un volume plus lisible, plus sobre et plus efficace thermiquement ;
- Requalifier l'ensemble des façades et de toiture par un traitement ingénieux et esthétique : mettre en place une peau architecturale capable d'améliorer les performances thermiques, d'exprimer l'architecture contemporaine du projet et de conférer au site une identité forte et élégante ;
- Créer une ouverture directe du hall vers le nouveau parvis du Quartier Spectaculaire ;
- Recomposer la façade d'entrée/parvis pour créer une perméabilité visuelle et fonctionnelle, renforcer l'animation du hall et offrir une transparence nouvelle vers les espaces de convivialité ;
- Rendre l'entrée de l'ATSP clairement identifiable depuis le parvis : redéfinir l'accès principal par un traitement formel distinctif, une scénographie de la façade et une signalétique intégrée pour orienter clairement les visiteurs ;
- Intégrer des débords de toiture (casquettes) afin d'offrir une protection aux usagers face aux intempéries et d'améliorer la performance thermique de l'enveloppe bâtie : Concevoir des protections en saillie permettant d'abriter les usagers des intempéries, de contrôler les apports solaires et de renforcer l'efficacité thermique de l'enveloppe, tout en participant à l'expression architecturale du bâtiment ;
- Mettre en lumière le bâtiment par des dispositifs d'éclairage adaptés : Valoriser le bâtiment par un éclairage adapté en déployant un éclairage architectural et fonctionnel qui assure la lisibilité des accès, facilite la circulation intérieure et extérieure, et mette en scène le bâtiment de nuit pour renforcer sa visibilité, son attractivité et son ambiance accueillante en lien avec le lot n°2.

2.1.2 OBJECTIFS FONCTIONNELS – UNE QUALITE D'INTERVENTION QUI SERT LE PROJET

L'approche fonctionnelle privilégiera la simplicité et l'efficacité, pour renforcer l'expérience des usagers et la lisibilité du bâtiment. Chaque aménagement sera pensé pour optimiser les circulations, valoriser les espaces, faciliter l'accessibilité, la connexion entre les espaces et créer un environnement modulable et convivial. La nouvelle coque devra permettre des réinterventions sur les salles intérieures (l'atelier, le séchoir…) et l'introduction de nouvelles modularités sans interventions lourdes sur les structures nouvellement créées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
[illegible]
Réception : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

Le hall constitue l'entrée principale du bâtiment, intégrant accueil, billetterie et espaces modulables. Il offre des circulations fluides vers les salles de spectacles, une extension vers le parvis, un mobilier convivial, des sanitaires, un accès PMR et un espace dédié aux rencontres avec les artistes, tout en restant polyvalent et dégagé pour accueillir le public. Il conviendra de :

- Maintenir la porosité visuelle avec l'espace public via les grandes baies vitrées, renforçant la perception du hall comme un lieu ouvert et accueillant ;
- Faire du hall un repère lumineux, visible depuis l'extérieur, qui guide naturellement le public vers l'univers du spectacle et signale la présence de l'ATSP dans le quartier ;
- Repenser les fonctions d'accueil, de billetterie et des espaces modulables pour les usages ponctuels (billetterie mobile, merchandising, rencontres, dédicaces, point presse), idéalement in-situ ;
- Conserver le système d'accès existant vers les deux salles de représentation pour maintenir une circulation simple et efficace, tout en facilitant les connexions ;
- Ouvrir largement la façade du hall et installer un système modulable pour permettre une extension de l'espace vers le parvis en période estivale ;
- Apporter à l'intérieur de la lumière naturelle et éclairer en profondeur le volume ;
- Développer un mobilier et des agencements favorisant une atmosphère conviviale et une appropriation facilitée du lieu (billetterie, sanitaires, accès aux salles, buvette, escalier) ;
- Créer des sanitaires supplémentaires dimensionnés pour la capacité d'accueil de l'ATSP et directement connectés au hall ;
- Aménager les accès vers la billetterie, l'accès interne à l'administration et l'accès aux sanitaires ;
- Installer un mur de cimaises au fond du hall pour un affichage clair et visible par tous ;
- Adapter si nécessaire l'escalier, la plateforme élévatrice PMR et la mezzanine assurant l'accès fluide au niveau supérieur (vers l'Atelier) ;
- Dédier l'espace sous la mezzanine aux rencontres privilégiées avec les artistes, dédicaces et points presse ;
- Repenser un hall plus polyvalent, plus dégagé et capable d'accueillir un large flux de spectateurs sans obstruction.

L'espace de convivialité (buvette) est conçu comme un prolongement convivial du hall, favorisant les échanges avant et après les spectacles. Son aménagement vise à créer un lieu modulable, ouvert et identifiable, capable de fonctionner de manière autonome lors d'événements ponctuels. Il conviendra de :

- Repenser (idéalement in-situ) l'espace de convivialité (buvette) en le réorientant et en l'ouvrant vers l'extérieur ;
- Installer un office et des locaux servants adaptés à la vente de snacks et boissons, garantissant un fonctionnement opérationnel efficace ;
- Aménager la buvette comme un lieu de rencontre avant ou après les spectacles, favorisant les interactions sociales et la convivialité ;
- Prévoir la possibilité pour le volume de la buvette de fonctionner de manière indépendante pour des événements extérieurs, sans impact sur le reste de l'Atelier à Spectacle ;

Les locaux administratifs sont repensés pour offrir des espaces de travail fonctionnels, confortables et lumineux, tout en assurant une organisation fluide des circulations internes. L'aménagement vise à optimiser l'usage des volumes existants, à garantir l'accessibilité et le bien-être du personnel, et à assurer des connexions sécurisées avec le hall et les autres équipements du bâtiment. Il conviendra de :

- Réorganiser les espaces pour supprimer les zones de stockage non nécessaires et créer des espaces de travail plus confortables et fonctionnels ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
038-200040077-20251230-DEL2025_066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

- Prévoir un accès dédié depuis la façade Ouest pour le personnel administratif, distinct des circulations publiques ;
- Garantir l'apport de lumière naturelle et une ventilation efficace ;
- Assurer une connexion directe entre l'administration, le hall et le Séchoir pour des circulations internes fluides et sécurisées ;
- Veiller au respect des normes et du code du travail pour tous les espaces de bureaux, en termes de sécurité, confort et accessibilité.

La gestion des accès, des flux et des circulations vise à organiser clairement les déplacements au sein du bâtiment, en séparant les usages publics, artistiques et administratifs. L'objectif est d'assurer des parcours fluides, sécurisés et confortables pour chaque type d'utilisateur, tout en préservant l'indépendance fonctionnelle des différents pôles et en optimisant la logistique.

Pour le public, il s'agira de :

- Organiser les entrées et sorties de plain-pied depuis la façade sud, via un sas thermique et acoustique qui peut aussi servir de support à un affichage des activités ;
- Garantir un hall et une buvette accessibles librement, sans barrière physique, pour faciliter la circulation du public ;
- Conserver les accès existants aux grandes et petites salles, en utilisant l'escalier du hall pour les accès au niveau principal et la plateforme élévatrice PMR pour accéder aux gradins supérieurs de la grande salle.

Pour le personnel et les artistes :

- Créer une entrée dédiée pour les artistes à l'est de la façade sud, avec petit espace extérieur permettant de desservir loges, coulisses et salles sans croiser les flux du public (en lien avec le lot n°2) ;
- Prévoir une entrée spécifique pour le personnel administratif à l'ouest, desservant tous les bureaux et espaces de travail ;
- Installer des accès distincts pour les techniciens via l'administration, le Séchoir ou le Dépôt, afin de séparer les flux logistiques des flux publics ;
- Centraliser les livraisons sur les portes logistiques du Séchoir et du Dépôt, garantissant sécurité et fluidité des circulations (lien lot n°2 – plan de circulation).

2.1.3 OBJECTIFS TECHNIQUES – DES EXIGENCES TECHNIQUES POUR UN EQUIPEMENT PERFORMANT

Le projet se concentre sur l'excellence technique et la durabilité. Chaque intervention, du désamiantage à l'optimisation énergétique, en passant par la qualité de l'air et le confort acoustique est pensée pour maximiser la performance du bâtiment, réduire son impact environnemental et anticiper les besoins futurs. L'objectif est de créer un équipement sûr, résilient et exemplaire sur le plan énergétique et fonctionnel.

- Le désamiantage total du bâtiment : procéder au retrait intégral de l'amiante présent dans toutes les parties concernées, conformément aux réglementations en vigueur, afin d'assurer la sécurité des usagers ;
- Démolir la station-service existante ainsi que toutes les excroissances ou extensions du bâtiment principal qui ne sont pas indispensables au projet, dans le respect des règles environnementales et de gestion des déchets ;
- Prendre en compte les enjeux du décret tertiaire : Intégrer dans la conception les objectifs du décret tertiaire, visant une réduction de 60 % des consommations énergétiques d'ici 2050. Les études thermiques prendront en compte les évolutions climatiques prévues, en particulier le scénario SSP5-8.5, afin de proposer des solutions les plus passives possibles pour assurer la résilience et le confort du bâtiment ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200067277-20251215-cm2025260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception le : 16/12/2025
Publication : 30/12/2025

- Optimiser l'enveloppe énergétique : renforcer l'isolation et les performances thermiques de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment (murs, toitures, vitrages) afin de réduire la consommation énergétique globale de 60 %, tout en optimisant le rapport coût/efficacité énergétique ;
- Améliorer la qualité de l'air des espaces du périmètre projet (halls, sanitaires et bureaux et salle polyvalente) grâce à la révision et à la modernisation des systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (CVC), en veillant à un renouvellement et une filtration optimisée de l'air ;
- Renforcer l'enveloppe acoustique : anticiper l'isolation et le traitement acoustique du bâtiment, afin de minimiser les nuisances sonores et garantir un confort acoustique adapté aux usages.

2.2 OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT DU LOT N°2

Le projet d'aménagement du lot n°2 ambitionne de transformer le site en un quartier innovant, ouvert et résilient, où mobilité, accessibilité et usages partagés s'articulent avec des espaces publics qualitatifs et écologiquement responsables. Il s'agit de créer un environnement urbain capable de concilier dynamisme culturel et économique, confort des usagers et performance environnementale, en intégrant des solutions modulables, réversibles et durables. La démarche vise à faire du site un véritable laboratoire d'innovation urbaine, où la qualité des infrastructures techniques, la valorisation paysagère, la biodiversité et la sobriété énergétique deviennent des leviers pour renforcer l'attractivité, la sécurité et le bien-être de l'ensemble des publics. Ces éléments sont un écrin offert au nouveau projet architectural de l'Atelier à Spectacle.

2.2.1 OBJECTIFS FONCTIONNELS (MOBILITE, STATIONNEMENT, ACCESSIBILITE PMR, USAGES PARTAGES)

Le projet du Quartier Spectaculaire poursuit une logique d'ouverture, de fluidité et de partage des usages, en réponse aux besoins de mobilité, d'accessibilité et de fonctionnalité du site :

- Améliorer la lisibilité et la desserte du quartier, en créant de nouveaux accès depuis la route de Chartres (RD954) et en repensant le réseau viaire aujourd'hui peu visible et inadapté aux flux générés par les activités économiques et culturelles ;
- Renforcer les connexions avec les quartiers environnants (centre-ville de Dreux, gare de Dreux, Rochelles, mairie de Vernouillet, vallée de la Blaise), afin de mieux intégrer le site dans la trame urbaine et les mobilités douces ;
- Structurer un maillage piéton-vélo continu à travers l'entrée de ville, les différents quartiers voisins et le site en lien avec le schéma directeur cyclable de Vernouillet ;
- Repenser le stationnement pour en assurer un usage optimisé, mixte et évolutif, conciliant besoins événementiels et usages quotidiens, tout en favorisant le développement de modes alternatifs à la voiture ;
- Garantir l'accessibilité universelle (PMR) sur l'ensemble du site et dans les espaces publics, en cohérence avec les nouveaux aménagements ;
- Permettre la cohabitation des usages, entre activités culturelles, résidences artistiques, espaces publics, loisirs, jeux et expressions artistiques spontanées, en favorisant la modularité et la réversibilité des espaces.

2.2.2 OBJECTIFS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (VEGETALISATION, GESTION DES EAUX PLUVIALES, BIODIVERSITE)

L'aménagement des espaces publics s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de valorisation écologique du site, conciliant vitalité urbaine et préservation de la nature :

- Végétaliser et désimperméabiliser les sols issus d'anciennes emprises industrielles, en rétablissant des continuités écologiques et en limitant le ruissellement ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
026-200046077-20251215-D20251230-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

- Mettre en œuvre une gestion durable des eaux pluviales, fondée sur la rétention à la source et la valorisation paysagère (noues, bassins, zones plantées) ;
- Favoriser la biodiversité urbaine par la création d'une trame verte et d'îlots de fraîcheur, contribuant à l'adaptation climatique et à l'amélioration du confort d'usage pour les usagers ;
- Concilier usages festifs et nature en ville, en pensant des espaces à la fois vivants et résilients (compatibles avec des installations scéniques, ou chapitalistiques, tout en préservant des zones de pleine terre) ;
- Intégrer la dimension artistique au paysage, en lien avec des pratiques innovantes de l'espace public via des installations éphémères et/ou pérennes, pour faire du cadre de vie un support d'expression et de créativité.

2.2.3 OBJECTIFS TECHNIQUES (MISE AUX NORMES, RENOVATION DES RESEAUX, MODERNISATION DE L'ECLAIRAGE PUBLIC)

Les objectifs techniques visent à garantir la qualité, la sécurité et la pérennité des aménagements, tout en favorisant la modernisation et la mise en conformité des équipements publics :

- Mettre aux normes et rénover les réseaux existants (eaux pluviales, assainissement, électricité, télécommunications) afin de répondre aux besoins liés aux nouveaux usages et aux usages actuels ;
- Moderniser l'éclairage public pour renforcer la sécurité et la mise en valeur du site, tout en favorisant la sobriété énergétique et la scénographie nocturne du quartier ;
- Prévoir les aménagements nécessaires aux flux logistiques liés aux activités culturelles (livraisons, accès poids lourds, zones techniques pour les spectacles et résidences) ;
- Assurer la compatibilité technique des aménagements avec les futurs équipements économiques et culturels du quartier (installations scéniques, infrastructures événementielles, connexions réseaux) ;
- Mettre en œuvre des dispositifs réversibles et modulables, permettant d'adapter les équipements aux usages évolutifs du site (événements, pratiques quotidiennes).

3. PROGRAMME PREVISIONNEL DES TRAVAUX

3.1 DESCRIPTION DES INTERVENTIONS PREVUES DU LOT N°1 :

Le lot n°1 regroupe l'ensemble des interventions visant à transformer le bâtiment en un espace moderne, fonctionnel et durable, pour une image renouvelée servant l'attractivité du territoire. Les travaux combinent réhabilitation structurelle, optimisation énergétique, amélioration du confort intérieur et création de nouveaux espaces modulables. L'approche retenue met l'accent sur l'innovation architecturale, la performance environnementale et la sécurité des usagers, tout en anticipant les besoins futurs du site. Chaque action est pensée pour harmoniser esthétisme, efficacité technique et flexibilité d'usage, faisant de ce projet un véritable catalyseur de qualité et de résilience pour le bâtiment.

- Désamiantage total et enlèvement des matériaux avec traçabilité et démolitions diverses à opérer ;
- Remplacement de la coque extérieure par des revêtements et des matériaux durables ;
- Reprise des éléments structurels pour accueillir l'isolation ;
- Isolation de l'ensemble du bâtiment avec isolants biosourcés ;
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries hautes performances ;
- Réaménagement de l'entrée du hall, de la buvette et espace billetterie en place ;
- Requalification de la salle de danse actuelle en un espace multi-activités polyvalent (dont la danse avec autres usages à préciser) pouvant à la fois être ouvert sur le hall donc décloisonné ou totalement cloisonné avec accès indépendant depuis le parvis ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200067277-20251215-CC2025-260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

- Création de nouvelles ouvertures pour favoriser l'éclairage naturel ;
- Requalification de l'entrée du personnel ;
- Restructuration du pôle administratif ;
- Création de nouveaux sanitaires accessibles et en nombre suffisant ;
- Création de nouveaux accès pour les sanitaires ;
- Installation d'un nouveau système CVC performant uniquement sur les espaces réaménagés ;
- Installation d'un système de pilotage GTB/GTC ouvert uniquement sur les espaces réaménagés ;
- Réemploi et adaptation du système de sécurité incendie uniquement sur les espaces réaménagés ;
- Réemploi et adaptation du système d'alarme uniquement sur les espaces réaménagés ;
- Remplacement des systèmes d'éclairage par des sources LED avec détection uniquement sur les espaces réaménagés.

3.2 DESCRIPTION DES INTERVENTIONS PREVUES DU LOT N°2 :

Le programme prévisionnel des travaux traduit de manière opérationnelle les objectifs fonctionnels, paysagers et techniques du projet. Il vise à structurer un cadre urbain cohérent, attractif et durable, capable d'accueillir les usages culturels, économiques et sociaux des futurs espaces publics. Les interventions prévues permettront d'améliorer la lisibilité, la desserte et les usages du site :

- Création de deux nouveaux accès principaux depuis la route de Chartres (RD954) et requalification au droit du site pour fluidifier les circulations et sécuriser les entrées/sorties ;
- Aménagement d'un dispositif de plateau surélevé sur la route de Chartres afin d'assurer la modération des vitesses, la sécurisation des circulations douces et la mise en scène de l'accès principal à l'épicentre du Quartier Spectaculaire ;
- Recomposition du réseau viaire interne et des cheminements piétons et cycles pour assurer la continuité des mobilités douces vers la gare de Dreux, le centre-ville de Dreux, les quartiers voisins, la mairie de Vernouillet et la vallée de la Blaise ;
- Réorganisation et aménagement des stationnements existants, végétalisation partielle et adaptation aux différents temps d'usage (soirées, événements, journée) ;
- Aménagement d'espaces publics polyvalents : parvis, zones de détente, stationnements, espaces de rencontre et d'expression artistique ;
- Mise en accessibilité de l'ensemble des cheminements, espaces publics et équipements, conformément à la réglementation PMR ;
- Désimperméabilisation des surfaces issues des anciennes emprises industrielles et création d'espaces de pleine terre ;
- Aménagement d'une gestion alternative des eaux pluviales (noues, jardin d'eau plantés, surfaces drainantes) intégrée au paysage ;
- Création d'îlots de fraîcheur et de zones ombragées par la plantation d'arbres, d'arbustes et de strates végétales variées ;
- Valorisation du paysage comme support artistique, avec l'intégration d'œuvres, d'installations éphémères et de dispositifs d'expression, de mobiliers urbains et d'une signalétique dédiée ;
- Prééquipement pour l'accueil d'événements et d'usages multiples, permettant la réversibilité des espaces (chapiteaux, scènes, installations temporaires).
- Installation de bornes foraines tout réseaux, dimensionnées pour alimenter des manifestations extérieures ;
- Rénovation et mise aux normes des réseaux (eaux pluviales, assainissement, électricité, télécommunications) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
039-200049277-20251231-cc2025-260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

- Modernisation de l'éclairage public, avec un dispositif sobre en énergie et adaptable à des scénographies événementielles ;
- Création d'aménagements logistiques dédiés aux activités culturelles : aires de livraison, accès poids lourds ;
- Requalification des espaces publics structurants (voiries, trottoirs, parvis, mobilier urbain) avec des matériaux durables et de qualité.

3.3 PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le programme fera l'objet d'un phasage progressif, garantissant une mise en œuvre coordonnée, cohérente et adaptée à la temporalité du projet global du Quartier Spectaculaire. Cette planification permettra de réduire l'impact sur les activités existantes, de maîtriser les coûts et d'assurer une excellente coordination entre les différents intervenants.

3.3.1 LOT 1 :

Phase 1 – Travaux sur le hall d'accueil, le pôle administratif, l'espace de convivialité / buvette et la billetterie :

Cette première phase vise à sécuriser et préparer les zones principales d'accueil, de circulation et de services avant les interventions lourdes sur la structure :

- Installations de chantier : mise en place des bureaux de chantier, clôtures, accès sécurisés, préparation des circulations pour les engins et définition des zones de stockage pour les matériaux et déchets ;
- Fourniture et pose d'échafaudages et de parapluies : mise en place de dispositifs de protection et d'accès aux différentes hauteurs pour sécuriser les interventions sur la structure existante ;
- Dépollution, désamiantage et curage : retrait intégral des matériaux dangereux et nettoyage des surfaces pour préparer le bâtiment aux travaux de gros œuvre ;
- Travaux de gros œuvre et reprise de charpente : consolidation des structures existantes, remplacement ou renforcement des éléments porteurs pour garantir la stabilité et la pérennité du bâtiment ;
- Création des nouvelles peaux, couvertures et parois verticales (façades) : mise en œuvre des nouvelles enveloppes du bâtiment pour améliorer isolation thermique, acoustique et esthétique ;
- Création de nouveaux espaces : aménagement intérieur du hall, du pôle administratif et des sanitaires pour répondre aux besoins fonctionnels et d'accessibilité ;
- Lots techniques : installation et mise à niveau des réseaux techniques (électricité, wifi, plomberie, ventilation, chauffage, etc.) pour assurer le fonctionnement des espaces rénovés.

Phase 2 – Travaux sur la grande salle (l'Atelier), la salle polyvalente multi fonctions :

Cette phase se concentre sur les espaces principaux de spectacles et leurs annexes, en poursuivant le processus de sécurisation et de rénovation :

- Déplacement et pose d'échafaudages et de parapluies : adaptation des installations de protection aux nouvelles zones d'intervention pour garantir la sécurité des opérateurs ;
- Dépollution, désamiantage et curage : retrait des matériaux contaminés et préparation des espaces pour les travaux de rénovation ;
- Travaux de gros œuvre et reprise de charpente : consolidation structurelle et renforcement de la charpente de la grande salle et des loges ;
- Création des nouvelles façades, couvertures et parois verticales : réalisation des enveloppes, cloisons et couvertures pour améliorer performances thermiques, acoustiques et esthétiques ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
020-200010877-20251215-C2025-960-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

- Lots techniques et second œuvre : sur le périmètre intérieur des travaux, mise en place des réseaux électriques, CVC, plomberie, éclairage, ainsi que des finitions intérieures (revêtements, menuiseries, peintures) pour rendre les espaces pleinement opérationnels.

Phase 3 – Travaux sur le Dépôt :
La dernière phase concerne les espaces techniques et logistiques situés derrière la scène :

- Déplacement et pose d'échafaudages et de parapluies : sécurisation des accès et protection des zones de travail ;
- Dépollution, désamiantage et curage ;
- Travaux de gros œuvre et reprise de charpente : renforcement structurel et consolidation des éléments porteurs du backstage ;
- Création des nouvelles peaux, couvertures et parois verticales : construction des enveloppes et parois adaptées aux contraintes acoustiques et techniques du backstage ;
- Lots techniques et second œuvre : installation complète des réseaux techniques, équipements de scène et finitions intérieures pour garantir la fonctionnalité et la sécurité des espaces logistiques et techniques.

3.3.2 LOT 2 :
Phase 1 – Requalification des accès, réseaux et espaces publics principaux. Cette première étape visera à poser les bases techniques et fonctionnelles du projet :

- Création et sécurisation du nouvel accès principal depuis la route de Chartres (RD954), incluant l'aménagement d'un plateau surélevé pour apaiser la circulation, sécuriser les traversées piétonnes et cyclables, et mettre en valeur le site ;
- Requalification du réseau viaire existant et hiérarchisation des circulations internes pour fluidifier les flux (vl, pl, piétons, vélos…) améliorer la desserte et garantir l'accessibilité PMR ;
- Rénovation et mise aux normes des réseaux techniques (eaux pluviales, assainissement, électricité, télécommunications) afin de préparer le site à l'accueil des futurs équipements et usages ;
- Réorganisation du stationnement et création de zones logistiques adaptées aux besoins de l'Atelier à Spectacle et des activités événementielles ;
- Mise en œuvre des premiers aménagements publics structurants, notamment les trottoirs, parvis et cheminements.

Cette phase constitue un socle indispensable à la mise en service progressive des espaces et à la poursuite des interventions ultérieures.

Phase 2 – Mise en valeur paysagère et déploiement des usages culturels et événementiels. La seconde phase consistera à qualifier et valoriser les espaces publics, en accompagnant le développement des activités culturelles et artistiques :

- Végétalisation et désimperméabilisation des sols, avec la création d'espaces plantés, de zones d'ombre et d'îlots de fraîcheur ;
- Aménagements paysagers et scénographiques valorisant la trame verte du site ;
- Installation de mobiliers urbains et micro-équipements modulables, permettant l'accueil d'usages variés : détente, jeux, expression artistique, expositions, performances ou événements festifs ;
- Mise en lumière et scénographie nocturne adaptées aux manifestations culturelles et à la valorisation du patrimoine réhabilité de l'Atelier à Spectacle (Mât d'éclairage pouvant accueillir simultanément l'éclairage urbain et si nécessaire l'accueil d'un dispositif de vidéosurveillance) ;
- Intégration des dispositifs artistiques dans l'espace public, en cohérence avec la vocation culturelle du site.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Accusé réception le 30/12/2025
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

Cette phase donnera au quartier et plus globalement à terme à toute l'entrée d'agglomération une nouvelle identité urbaine et paysagère, tout en affirmant son rôle de pôle économique, culturel et artistique majeur du territoire.

4.MODALITES ADMINISTRATIVES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Dans une logique de coordination renforcée et de cohérence urbaine, le projet fera l'objet d'un permis de construire unique, couvrant à la fois le lot n°1 (réhabilitation de l'Atelier à Spectacle) et le lot n°2 (aménagement des espaces publics).

Il conviendra que les signatures des pièces techniques entre lot 1 et lot 2 soient totalement indépendantes afin que les responsabilités des deux groupements ne soient pas liées.

Cette nécessité traduit d'autant la volonté de la collectivité de considérer l'Épicentre comme un projet intégré, où les interventions sur le bâti et sur les espaces extérieurs sont étroitement liées, tant sur le plan fonctionnel que symbolique.

Le projet relève du régime du cas par cas au titre de l'évaluation environnementale, avec une saisine de la DREAL pour déterminer la nécessité d'une étude d'impact. Par ailleurs, une analyse réglementaire au titre de la loi sur l'eau est à engager, compte tenu des enjeux liés à la désimperméabilisation des sols, à la gestion alternative des eaux pluviales et à la proximité de la vallée de la Blaise. Ces démarches visent à garantir la conformité du projet avec les exigences environnementales tout en sécurisant son calendrier de mise en œuvre. La dimension de projet unique est ici essentielle : les aménagements publics sont conçus pour dialoguer avec les usages futurs de l'Atelier à Spectacle, tandis que la réhabilitation du bâti s'appuie sur une mise en scène urbaine et paysagère pensée à l'échelle du quartier. Cette interdépendance entre les deux volets du projet garantit une mise en œuvre cohérente, une lisibilité renforcée pour les usagers et une valorisation optimale du site comme pôle économique, culturel et créatif de l'agglomération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

5. MONTAGE FINANCIER

Estimation du coût prévisionnel global (HT / TTC) :

DEPENSES PREVISIONNELLES LOT N°1

	HT
Études divers préalables	200 000 €
Maîtrise d'œuvre	753 000 €
Travaux	7 346 000 €
Sous-total	**8 299 000 €**

DEPENSES PREVISIONNELLES LOT N°2

	HT
Études divers préalables	160 000 €
Maîtrise d'œuvre	550 000 €
Travaux	3 420 000 €
Sous-total	**4 130 000 €**

Total opération : 12 429 000 €

RECETTES PREVISIONNELLES

Département d'Eure-et-Loir (AAP "Projets Structurants" 2023)	2 100 000€
DSIL CPER 2023	334 035 €
DSIL CPER 2024	300 000 €
DSIL 2024	300 000 €
Agence de l'eau	350 000 € (estimation demande à faire)
DRAC	2 769 634 € (demande effectuée, attente retour)

Total opération : 6 153 669 € soit 49,5%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-260-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

6. CALENDRIER PREVISIONNEL D'OPERATION

Étape	***Période***	***Observations***
Validation du programme des travaux	Décembre 2025	Par le conseil communautaire
Études de conception	Janvier 2025 / Aout 2026	MOE / diagnostic esquisse à DCE
Lancement des marchés de travaux	Octobre 2026	Consultation entreprise
Travaux	2ème trimestre 2027	Coordination fine à mettre en œuvre entre les travaux sur le bâtiment et ceux sur les espaces extérieurs
Réception	2ème trimestre 2029	Reprise des lieux par l'Atelier à Spectacle

En conséquence, l'Atelier à Spectacle fonctionnera avec une programmation hors les murs pour les saisons 2027-2028 et 2028-2029.