

« Quartier Spectaculaire » : Un projet phare pour réinventer l'entrée de ville grâce à l'art et la culture



Vernouillet28



BANQUE des
TERRITOIRES



Caisse des
Dépôts



Le projet Quartier Spectaculaire, composé de l'ancienne friche Mang et de l'Atelier à spectacle, est intégré au périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) du Programme action Cœur de Ville et s'inscrit dans le cadre de la démarche Territoires Pilotes de Sobriété Foncière (TPSF), à travers laquelle l'Agglo du Pays de Dreux s'engage dans une dynamique de recyclage foncier.

À ce titre, l'Agglomération, en partenariat avec la Ville de Vernouillet, a souhaité bénéficier du dispositif Site Pilote « Entrée de ville », initié par la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts), qui vise à accompagner la requalification de l'entrée urbaine sud de l'agglomération, en s'appuyant sur l'art et la culture, et dont le Quartier Spectaculaire est l'épicentre.

C'est dans ce cadre qu'intervient la signature officielle d'une convention de partenariat dédiée entre la Banque des Territoires, l'Agglo du Pays de Dreux et la Ville de Vernouillet, ce mardi 8 avril 2025.

Le rôle de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Partenaire privilégiée des collectivités territoriales, elle les accompagne dans la construction et la mise en œuvre de leurs projets d'avenir grâce à une large palette d'offres et de solutions : accompagnement amont et ingénierie, conseil, financement en fonds propres et en dette long terme, services bancaires, consignations et dépôts spécialisés, gestion de mandats publics, exploitation.

La Banque des Territoires est l'un des principaux opérateurs du programme Action Cœur de Ville, initié depuis 2017 par l'État. Action Cœur de Ville vise à redynamiser les centres-villes des villes moyennes. Le programme a été prolongé sur la période 2023-2026 avec notamment une attention particulière aux entrées de ville, dans l'objectif d'accompagner les collectivités dans leur démarche de redynamisation de leur entrée de ville.

Pourquoi cette convention de partenariat Site pilote ?

Engagées dans une démarche ambitieuse de sobriété foncière, l'Agglo du Pays de Dreux et la ville de Vernouillet bénéficient du statut de Territoire pilote de sobriété foncière (TPSF) depuis 2021.

Dans cette dynamique, l'entrée de ville Sud du pôle urbain Dreux Vernouillet, a fait l'objet d'une étude « Requalification de l'entrée Sud de l'agglomération Drouaise » en 2009 et d'un Master Plan d'aménagement de l'entrée Sud de l'Agglo, via l'École d'urbanisme de Paris en 2023-2024).

Par ailleurs, le projet de Quartier Spectaculaire, épicerie de l'entrée de ville sud et emblème de cette démarche de sobriété foncière, a été intégré dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Convention Action Cœur de Ville 2 par délibération des collectivités le 27 novembre 2023.

Le dispositif Site Pilote « Entrée de Ville » mis en œuvre par la Banque des Territoires offre la possibilité aux collectivités bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville de disposer d'un accompagnement sur mesure et d'appuis en ingénierie en cofinancement, afin de favoriser la requalification de ces territoires souvent caractérisés par une monofonctionnalité et des aménagements peu attractifs.

En déployant ce dispositif, la Banque des Territoires entend accompagner les collectivités dans leur volonté d'insuffler une nouvelle dynamique à l'entrée urbaine sud de l'agglomération et a vocation à rayonner sur l'ensemble du quartier, afin d'en revaloriser l'image et d'en renforcer l'attractivité. Il s'agira en effet par ailleurs, d'aborder les questions de renaturation et des mobilités douces.

C'est dans cette perspective que l'Agglo du Pays de Dreux, la ville de Vernouillet et la Banque des Territoires officialisent la signature d'une convention Site pilote.

Rédigée par le cabinet Julhiet-Sterwen, AMO de l'agglomération du Pays de Dreux et financée par la Banque des Territoires, elle a pour objectif d'affiner et de compléter les études existantes, afin d'identifier les actions concrètes à mener à court, moyen et long terme, en précisant les maîtrises d'ouvrage, les calendriers d'intervention, ainsi que les financements mobilisables. Cette démarche vise à inscrire ces actions dans un cadre économique, juridique et financier cohérent, marquant ainsi une étape décisive vers la phase pré-opérationnelle, puis opérationnelle, des projets déjà définis.

Cette initiative constitue une première expérimentation d'un projet partenarial avec des acteurs privés à l'échelle nationale. Plusieurs sites ont ainsi été désignés comme sites-pilotes dans le cadre de cette convention, notamment LHERMITE (les deux secteurs), la DIRNO, l'Imprimerie Moderne et la friche JOSSE. S'ajoute à cette liste le bâtiment MANG, futur tiers-lieu culturel et économique de l'agglomération, qui viendra enrichir l'épicentre du Quartier Spectaculaire.

Qu'apporte cette convention aux porteurs de projets ?

À travers cette convention, la Banque des Territoires propose un accompagnement sur mesure à l'Agglomération du Pays de Dreux et à la Ville de Vernouillet pour :

- approfondir leur réflexion stratégique, dans une logique d'aide à la décision ;
- leur apporter un appui opérationnel à la réalisation de projets et expérimenter de nouvelles solutions ;
- identifier les projets pouvant faire l'objet d'un financement par la Caisse des Dépôts.

Le périmètre retenu est le suivant :



Périmètre de l'ORT
« Entrée de ville »,
inscrite dans la
convention Action
Cœur de Ville 2023-
2026

**Epicentre du Quartier
Spectaculaire** : Atelier
à Spectacle et futur
tiers-lieu MANG

**Principaux axes
cyclables** identifiés
dans le Schéma
directeur des mobilités
actives de Vernouillet

**Périmètre d'étude et
de réflexion du site-
pilote**, volontairement
élargi par rapport à
l'ORT afin d'intégrer
pleinement les enjeux
liés aux mobilités
actives et traiter de
manière cohérente la
question de la
transformation du
paysage urbain et la
renaturation

©Sabrina Charrière, cabinet Julhiet-Sterwen, AMO de l'agglomération du Pays de Dreux, financée et sollicitée par la Banque des Territoires

Le périmètre d'étude et de réflexion (pointillé orange) recouvre et intègre pleinement le périmètre de l'ORT « Entrée de ville », inscrite dans la convention Action Cœur de Ville 2023-2026, qui concentre les enjeux de mutation urbaine autour de l'épicentre du Quartier Spectaculaire.

Ce périmètre d'étude et de réflexion du site pilote a par ailleurs été élargi au-delà du périmètre de l'ORT, pour intégrer :

- A l'ouest, la vallée de la Blaise et l'ancienne voie ferrée, présentant des enjeux particuliers en termes de place de la nature en ville et de cheminement naturels et culturels,
- Au sud, les rues Romain Rolland et Charles Péguy, et au nord, les rues Narcisse Lainé et Nelson Mandela, axes cyclables bordant le site pilote,
- Au sud enfin, la zone commerciale Plein Sud dans son entièreté afin de ne pas créer de déséquilibre entre les parties nord et sud dans les propositions d'actions visant à traiter le paysage et les espaces publics de la zone.

Cet élargissement vise à constituer un périmètre unitaire et cohérent pour traiter les enjeux liés aux mobilités actives ainsi que la question de la transformation du paysage urbain et la renaturation, à l'échelle de l'ensemble du Quartier Spectaculaire.

CONTACTS

Chloé Lesage, *Chargée de mission communication*

c.lesage@vernouillet28.fr

02 37 62 80 72 / 06 77 55 13 57

Caroline Hostache, *Chargée de communication*

c.hostache@dreux-agglomeration.fr

02 37 64 29 62 / 06 38 73 43 57

Banque des Territoires Centre-Val de Loire

Alexis Nugues, *Chargé de mission communication*

alexis.nugues@caissedesdepots.fr

06 81 55 59 24

