



stratégique au carrefour de l'Île-de-France et de la Normandie. Une "ville à la campagne" avec des services de proximité, un cadre de vie agréable marqué par un héritage historique et naturel d'exception, sans oublier les nombreux chantiers de modernisation et de revitalisation menés dans de nombreux quartiers. Un environnement et un dynamisme qui séduit de plus en plus les Franciliens en recherche d'espace et de vert depuis notamment le confinement strict.

Pour Pierre-Frédéric Billet, maire de Dreux,

C'est une chance, une opportunité qu'il faut saisir et accueillir positivement.

Le contexte sanitaire a permis la naissance d'un projet unique sur notre territoire qui révélera tout le potentiel de ce vaste complexe situé au nord-ouest de la ville. Il est ici question de sauvegarde et de valorisation : il n'y aura pas de démolition ni de construction.

On souhaite garder l'authenticité de ce site, développer son écrin naturel de qualité, restaurer ses bâtiments et l'ouvrir à tous.

Redéfinir le site des Bas-Buissons et le faire revivre, telle est l'ambition du Projet [R] auquel Pierre-Frédéric Billet et son équipe municipale croient. Les trois opérateurs privés - Histoire et Patrimoine, spécialisé dans les prestigieuses opérations de réhabilitation ; Kibana (groupe Guibor), expert hôtelier haut de gamme et luxe ; et Alderan qui accompagne les investisseurs dans la création et la gestion de leur portefeuille de biens immobiliers - se sont associés, sous l'impulsion du maire, autour d'un programme vertueux décliné en trois verbes clés.



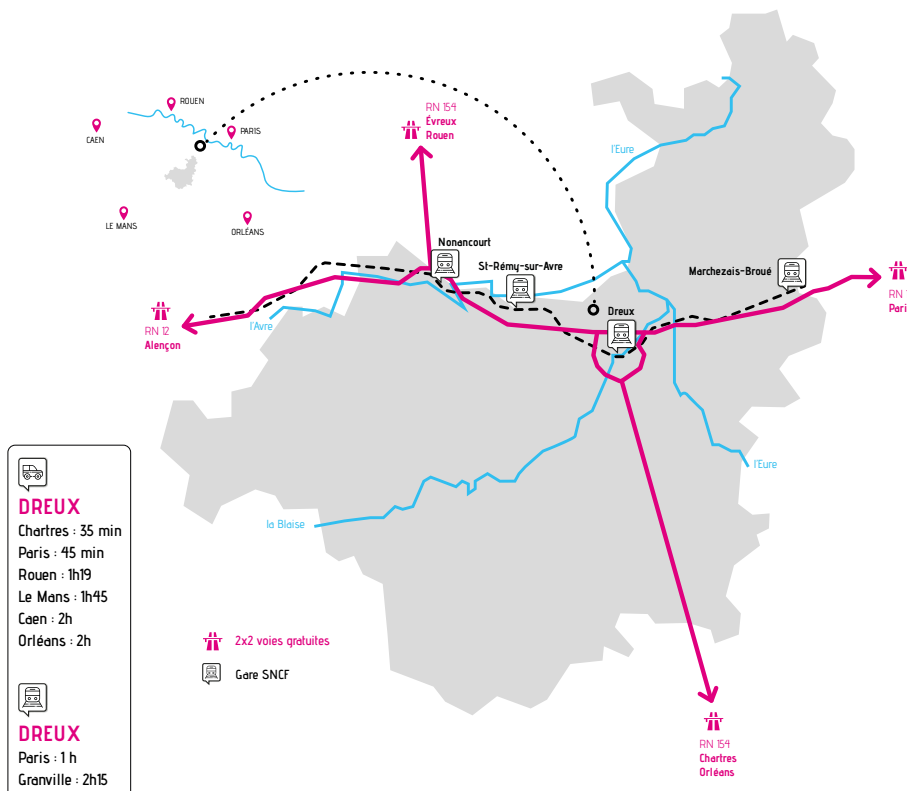
Sanatorium : l'Histoire d'une Renaissance

C'est un lieu chargé d'histoire, riche de son patrimoine architectural et végétal qui, depuis les années 90, est tombé en désuétude. Le site des Bas-Buissons, plus connu sous le nom du sanatorium, est aujourd'hui en passe de renaître.

Le Projet [R] pour Renaissance, porté par 3 opérateurs privés, propose une réhabilitation hors-normes de ce vaste complexe où bâti et nature seront préservés et sublimés. Au total, ce sont 100 millions d'euros prêts à être investis pour révéler, à l'horizon 2025, ce lieu de caractère au plus grand nombre.

« Une opportunité qu'il faut saisir »

Il s'agit du plus important investissement privé jamais connu à Dreux. Une enveloppe conséquente qui envoie un signal fort : celui de l'intérêt porté par de grands groupes nationaux au site des Bas-Buissons et plus globalement, au territoire drouais. Il faut dire que Dreux profite d'une situation géographique



➔ RÉHABITER

Redonner vie à un patrimoine oublié en respectant le site original : tel est l'engagement pris par Arnaud Baudel, directeur général d'Histoire et Patrimoine, pour la réhabilitation du sanatorium. L'ancienne clinique Laennec pourrait ainsi accueillir près de 200 logements du type T2 en duplex avec espace balcon et jardin privatif, ou encore des maisons mitoyennes familiales du type T4 à T6. L'architecture art déco du bâtiment sera conservée dont sa façade. Toutes les particularités structurelles du bâtiment et ses atouts comme son exposition plein sud seront

pris en compte par les architectes en charge de sa réhabilitation. L'objectif ? Répondre aux nouvelles façons d'habiter avec des espaces modulables sur deux niveaux, jouer avec les rotondes en créant des lieux atypiques voire exceptionnels avec les quelques coursives en verrières situées aux extrémités du bâtiment. Autant de possibilités et de mixité pour une combinaison alliant modernité et histoire. Et, pour lier les deux, les architectes mettront aussi en lumière le "brut" en conservant quelques-unes de ses fresques murales, autre témoignage du passé urbain, social et artistique du sanatorium.

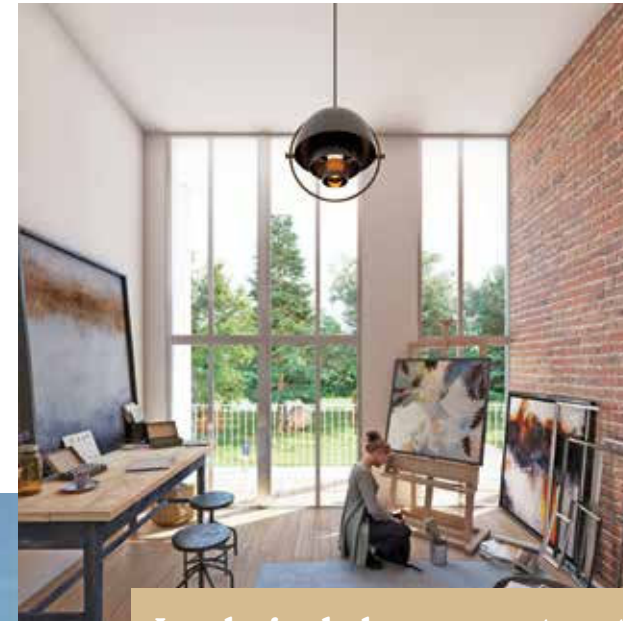
➔ RESSOURCER

L'environnement naturel du site des Bas-Buissons a été l'une des autres sources d'inspiration pour construire le Projet [R]. Soucieux de préserver la biodiversité et de rendre sa superbe au patrimoine végétal, plusieurs espaces vont être créés à partir de l'existant. Pour donner envie de venir et donner du plaisir, des jardins thématiques reliés à l'histoire du site ont par exemple été imaginés (herbes médicinales, potager, fleurs, restitution de l'ancien bassin). Tous seront accessibles au grand public avec un parcours éducatif autour de ce patrimoine.

Pour en profiter, il faudra laisser la voiture à l'extérieur du site où un parking public sera aménagé. Des cheminements permettront aux visiteurs,

promeneurs, de se balader sur le site et de profiter des différentes offres du Projet [R] comme le futur hôtel haut de gamme d'Alderan avec sa zone restauration et son espace bien-être/spa ou encore, les 50 éco-lodges de Kibana. Avec ses cabanes insolites en matériaux bio sourcés, le Projet [R] mise sur l'écotourisme avec des séjours immersifs en forêt, dans le bois de la Muette. Un "city escape" pour les urbains en quête de nature et de déconnexion.

Dans la poursuite du développement de la Trame verte et bleue, la Ville de Dreux, qui reste quant à elle propriétaire d'une partie du site, compte elle-aussi créer un parc public paysager. Un nouveau poumon vert pour la ville où tout à chacun pourra flâner et se ressourcer tout en profitant d'un site riche en activités !



Le choix de la co-construction ...

Mot au sens symbolique fort, il est dans ce présent projet une réalité ! Car le projet [R] est avant tout l'histoire d'une rencontre. La réunion d'une pluralité d'acteurs (services de la Ville, de l'État et des entreprises privées) dans l'élaboration et la mise en œuvre d'une réhabilitation d'envergure du site des Bas-Buissons. « Histoire et Patrimoine nous a fait parvenir un ouvrage de qualité présentant leur concept avec des propositions opérationnelles très abouties, raconte Pierre-Frédéric Billet. Dans le même temps, deux autres opérateurs, Alderan et Kibana, s'intéressaient eux-aussi au site. Je leur ai proposé d'unir leurs forces : ils ont été surpris mais, après des mois de travail, le résultat est à la hauteur de nos attentes. »

... et de la participation citoyenne

« Ce n'est toutefois que la première pierre qu'on pose : les Drouais seront eux-aussi invités à participer à ce projet exceptionnel, » précise le maire qui a également rappelé que ce n'était pas « un projet clé en main » car des aménagements pourraient être apportés au fil du temps. Le maire a également tenu à rassurer sur le fait que le Cricket club aurait toujours sa place aux Bas-Buissons et qu'un intérêt particulier serait porté aux habitants du quartier. L'un d'eux était d'ailleurs présent à la session extraordinaire de mi-septembre, curieux de connaître quel avenir serait réservé au site. Claude Magnard, 67 ans, a connu « le sana vivant puis laissé à l'abandon ». L'important pour lui : « Garder l'Histoire car elle est importante, et faire revivre ce site. Avec ce projet, j'y crois ! »

➔ En chiffres

- > **1 projet unique**
L'Histoire d'une Renaissance
- > **100 millions d'euros**
Montant de l'investissement
- > **3 offres**
Logements patrimoniaux
Hébergements insolites
Pôle hôtelier, bien-être et créatif
- > **3 opérateurs**
Histoire et Patrimoine, Alderan, Kibana
- > **2 partenaires**
Ville de Dreux et le ministère de la Culture
- > **20.000 m²**
Superficie occupée par les 8 pavillons existants
- > **47 hectares**
Surface totale du site des Bas-Buissons

> 300

C'est le nombre d'emplois directs ou indirects qui pourraient être créés avec le Projet [R].



➔ RASSEMBLER

Ouvrir, réunir et partager. Trois autres verbes forts qui définissent le projet [R] dans son souhait de rassembler tous les publics. À la fois les habitants, les promeneurs, les associations et acteurs du territoire, mais aussi les touristes, les étudiants, les travailleurs, les artistes. Un lieu intergénérationnel donc, mais également pluridisciplinaire... car le Projet [R] est aussi une invitation à la culture, aux loisirs et aux expériences. Un pôle culturel est ainsi envisagé par Alderan dans lequel de multiples animations seraient

proposées. Des ateliers artistiques. Des parcours thématiques avec œuvres in-situ. Des événements. Des résidences d'artistes. Des espaces de coworking. Il y aurait aussi une "place du village" imaginée par Kibana qui ferait la part belle à l'artisanat avec par exemple un comptoir local où il serait possible de découvrir ou goûter le savoir-faire drouais, eurélien. Car l'enjeu est bel et bien d'ancrer ce projet à l'échelle du territoire ! D'ouvrir le site pour créer une continuité avec la ville et ses habitants, de le faire rayonner au-delà de ses frontières.



Des années 1910 à aujourd'hui

L'histoire d'épidémies et des cures au grand air

Construit sous l'impulsion de Maurice Viollette, maire de Dreux de 1908 à 1959, le vaste complexe des Bas-Buissons incarne l'histoire d'un mouvement sanitaire né au début du XX^e siècle, celui de la lutte contre la tuberculose. Cette maladie - qui affecte les poumons et dont les principaux modes de contagion sont des gouttelettes de salive et des poussières en suspension - devient un enjeu sanitaire pour les politiques publiques au cours notamment de la Grande Guerre, période où la mortalité tuberculeuse est en recrudescence.

Pourtant, la maladie était déjà là et sévissait depuis longtemps dans les foyers les plus pauvres. Maurice Viollette le savait : deux ans après

son accession à la mairie de Dreux, il présente un projet ambitieux de santé publique qui sera adopté par le conseil municipal : la création d'un préventorium sur les plateaux

nord. Une zone choisie pour son exposition plein sud et un peu à l'écart de la ville.

L'établissement de cure, baptisé Thérèse-Viollette, destiné à accueillir



des sujets qui relèvent d'une primo-infection au bacille de Koch (300 places), est très vite complété par un sanatorium, une clinique médicale spécialisée dans le traitement des différentes formes de la tuberculose (400 places). Progressivement, le site est étendu et de nouveaux pavillons voient le jour dont une maison de convalescence pour femmes (50 places). À son apogée entre les années 30-50, l'activité du

site des Bas-Buissons décline peu à peu avec notamment l'arrivée du vaccin BCG en 1954.

Dans les années soixante, alors que la tuberculose est éradiquée, les bâtiments accueillent une maison de retraite et un institut médico-pédagogique. C'est en 1990 que le site ferme ses portes définitivement. En 1999, alors que le vaste complexe est totalement abandonné, la Ville de Dreux

rachète le terrain pour un franc symbolique.

Après plusieurs années de réflexion quant au devenir du site des Bas-Buissons, la Covid-19 et le confinement strict survenu au printemps 2020 ont totalement rebattu les cartes pour des territoires situés aux portes de l'Île-de-France qui attirent de nouvelles populations.

■ Julie CASSIAU

🕒 Les dates clés

> 1910

Adoption du projet du préventorium par le Conseil municipal

> 1928

Construction par les architectes Georges Beauniée et André Sarrut

> 1931

Ouverture du préventorium Thérèse-Viollette

> 1932

Création du sanatorium, la clinique Laennec

> 1954

L'arrivée du vaccin BCG

> 1962

Reconversion des bâtiments avec un institut médico-pédagogique et une maison de retraite

> 1990

Fermeture définitive du site

> 1999

Rachat du site par la Ville pour un franc symbolique