

## **AVENANT DE PROJET A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE - DE NOGENT-LE-ROTROU**

### **ENTRE**

- La Commune de Nogent-le-Rotrou représentée par son maire M. HUWART,
  - La Communauté de communes du Perche représentée par son président M. HUWART,
- ci-après, les « **Collectivités** bénéficiaires»),

d'une part,

### **ET**

- L'Etat représenté par la Préfète d'Eure-et-Loir, Mme BENRABIA,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires représenté par Mme BAKALOWICZ,
- Le groupe Action Logement représenté par le Président du Comité régional d'ACTION LOGEMENT, M. DHENNE,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par la déléguée départementale de l'ANAH, Mme BENRABIA,
- Le Conseil régional du Centre-Val de Loire, représenté par le Vice-Président du Conseil régional, M. HUWART,

ci-après, les « **Partenaires** financeurs»),

d'autre part,

### **AINSI QUE**

- Le PETR du Perche d'Eure-et-Loir représenté par Mme LOYER,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir représentée par M. GUERTON,
- La Chambre des métiers et de l'artisanat d'Eure-et-Loir représentée par M. CIBOIS,
- L'OPH Nogent-Perche-Habitat représenté par M. HUWART,

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**,

## Préambule

Conduite depuis la signature de la convention-cadre Action cœur de Ville le 13 juillet 2018, la phase d'initialisation a permis de préciser les orientations stratégiques et opérationnelles de la redynamisation du centre-ville de Nogent-le-Rotrou.

Fruit d'une **mobilisation sans précédent**, la méthode employée depuis plus d'un an pour établir une stratégie pour le développement du cœur de ville s'appuie sur une vaste démarche de consultation citoyenne mobilisant plus de 700 participants (riverains, commerçants, associations) sur les 4 000 habitants du cœur de ville pendant 8 mois.

La très forte implication des différents partenaires techniques et financiers contribuent également à doter la ville des moyens nécessaires pour préparer et mettre en œuvre le programme d'actions présenté dans ce document. Il constitue ainsi un **avenant à la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville formalisant l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Nogent-le-Rotrou**.

A travers la mise en place de l'ORT comme outil ensemblier et facilitateur, Nogent-le-Rotrou souhaite **maintenir la dynamique engagée**, concrétiser plusieurs initiatives et actions matures déjà lancées notamment en matière de valorisation du patrimoine et du cadre de vie et poursuivre le développement de **projets de requalification urbaine innovants sur la période 2019-2022**.

**La stratégie** de redynamisation du centre-ville défend un objectif global en faveur d'un **cœur de ville animé et convivial, plus ouvert à la nature et au patrimoine, et plus accueillant aux piétons**. Il se fonde ainsi sur **13 priorités d'actions** :

- **L'aménagement des espaces urbains centraux (11 août et Saint-Pol et rue adjacentes)** : Ce secteur est un véritable pôle de vie et cœur de ville de Nogent-le-Rotrou ainsi qu'un point d'entrée des visiteurs extérieurs. Les actions, sur les espaces publics et le stationnement, dynamiseront le commerce et créeront de nouveaux usages.
- **Création d'un Office du commerce et du tourisme** : La requalification des espaces centraux s'accompagne d'une stratégie en faveur du maintien du commerce de proximité et du renforcement l'intensité marchande du centre-ville.
- **Mobilisation d'aides à la rénovation des logements et des façades** : La réhabilitation de l'habitat ancien et la construction de nouveaux logements accompagnera le retour des habitants dans le cœur de ville.
- **Reconversion des bâtiments emblématiques aujourd'hui inoccupés** : Il est nécessaire de rester attentif et se tenir prêt à intervenir sur des immeubles stratégiques en cours d'identification : Leader Price, boutique Notre-Dame, ancien Camara, Baléo, friche EDF, ancien bâtiment France Télécom, etc.
- **La restructuration et la mise en valeur de l'hôtel-Dieu**, dans le cadre de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville » et « Réinventer le Patrimoine ».
- **Un plan vélo pour une ville accueillante aux cyclistes** : L'amélioration du cadre de vie passe aussi par la sécurisation et l'organisation des déplacements des piétons et cyclistes.

- **L'achèvement du plan vert pour remettre la nature au cœur de la ville** : Afin de renforcer son attractivité et son cadre de vie, le cœur de ville doit offrir aux habitants et aux visiteurs un accès à la nature et à des espaces jusqu'alors peu accessibles (bords de rivière, coteaux, parc et jardins) en lien avec la valorisation patrimoniale et historique de la ville.
- **Création de jardin d'enfants, guinguette, city stade pour poursuivre les actions d'amélioration du cadre de vie** : Il s'agit également d'intervenir sur des espaces publics en s'appuyant sur les associations locales pour les animer et changer l'image du centre-ville.
- **La mise en place d'une nouvelle signalétique** : L'installation d'une signalétique directionnelle et d'information locale facilitera les déplacements et rendra plus visible les pôles commerciaux, d'équipements et de services, mais également détournera les poids lourds du centre-ville. La création d'une signalétique patrimoniale révélera les sites et bâtiments les plus remarquables.
- **L'aménagement du quartier de la gare**, une des principales portes d'entrée du Perche, doit favoriser les connexions entre les différents modes de transports (train, bus, vélo, autopartage) et permettre le développement de fonctionnalités propices à l'émergence d'un pôle de vie dynamique (logements, restauration, activités culturelles et services numériques).
- **L'enfouissement des réseaux, élargissement des trottoirs et réduction de la vitesse** dans certaines rues du centre-ville, contribuant à l'amélioration du cadre de vie
- **Santé** : développer une offre de services en réponse aux évolutions sociodémographiques du territoire, notamment par la création d'un accueil de jour pour les personnes en perte d'autonomie et leurs aidants
- **Formation** : Aider à la création d'une antenne du campus des métiers de la Vallée de l'Huisne au lycée Sully dans le cadre du programme Territoires d'industrie ; et développer un site vitrine de formations aux métiers de l'artisanat d'art et de l'alimentaire dans le cœur de ville.

## Article 10. L'Opération de Revitalisation du Territoire de Nogent-le-Rotrou

Par ses effets juridiques et son rôle d'ensemblier, l'Opération de Revitalisation du Territoire constitue une opportunité pour accompagner la stratégie du centre-ville de Nogent-le-Rotrou et engager la phase de déploiement du programme Action Cœur de Ville.

### 10.1 Opération de Revitalisation du Territoire : principes et effets juridiques

Le présent avenant vaut homologation en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018. Sa durée est de 5 ans à compter de la date de signature du présent avenant.

**L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité et de sa ville-centre.**

L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance, réhabilitation de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti, requalification des espaces publics... Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les mobilités, etc.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie.

Par ailleurs, l'ORT est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019. Il s'agit d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien des communes signataires de la convention d'ORT.

### 10.2 Périmètres d'intervention de l'ORT de Nogent-le-Rotrou

L'Opération de Revitalisation du Territoire de la Ville de Nogent-le-Rotrou prendra en compte **deux périmètres** :

- Le **périmètre de la stratégie territoriale** (ou périmètre de réflexion) dépassant la commune de Nogent-le-Rotrou en prenant en compte celui de la Communauté de Communes du Perche, afin notamment d'assurer la cohérence avec le PLUi en cours d'élaboration et la gouvernance locale ;
- Un unique **secteur prioritaire d'intervention de l'ORT**, qui correspond au centre-ville de Nogent-le-Rotrou.

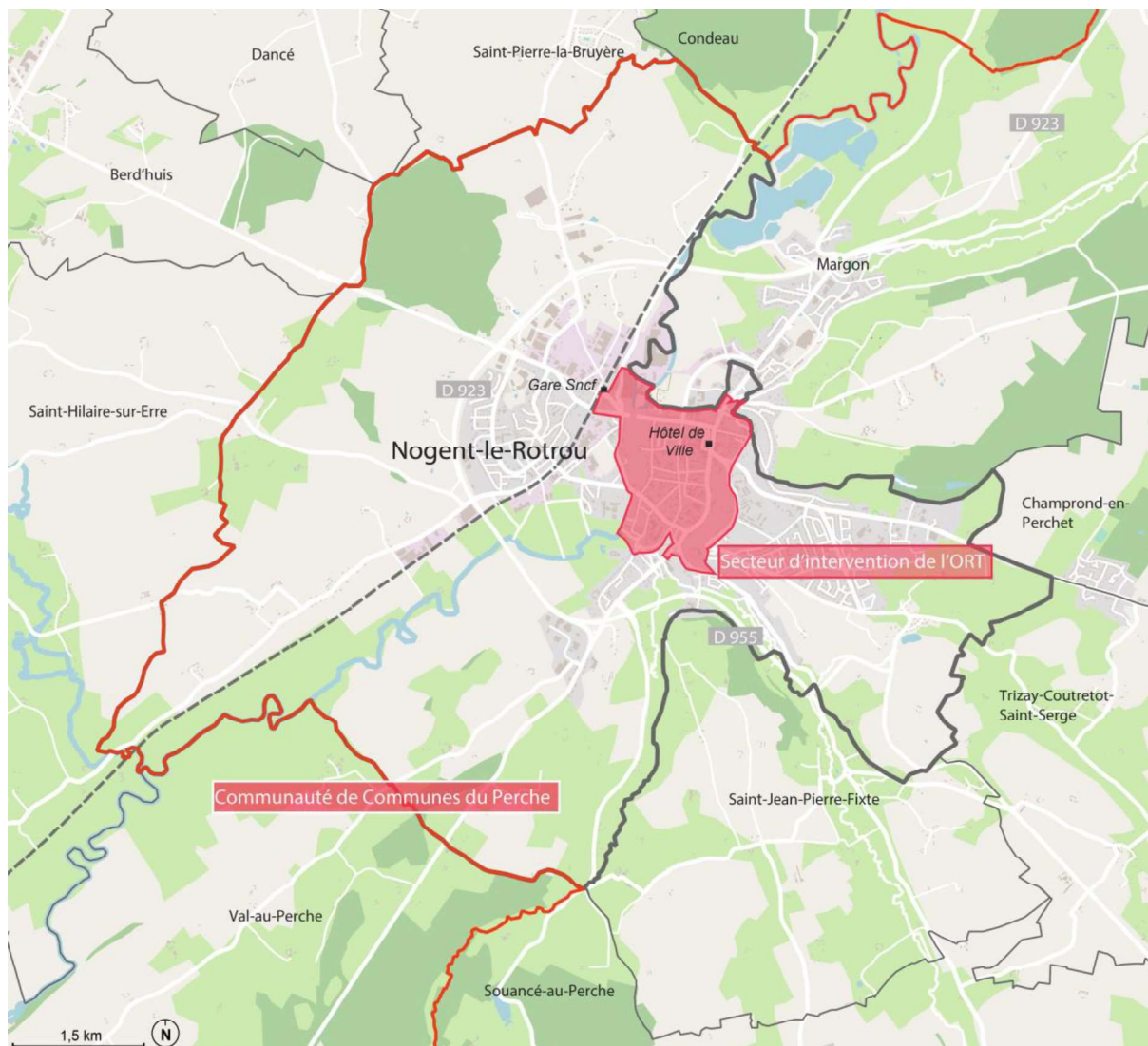


Fig.1. Périmètre du secteur d'intervention de l'ORT au sein de la Commune de Nogent-le-Rotrou

Le secteur d'intervention de l'ORT de Nogent-le-Rotrou se justifie dans la mesure où il comprend, dans un périmètre cohérent :

- La **totalité des actions de revitalisation fléchées** (voir carte page 21), bien que certaines d'entre elles soient à cheval entre le secteur d'intervention et d'autres communes (Arcisses / Margon) ou quartiers de Nogent-le-Rotrou ;
- Des **éléments patrimoniaux et historiques à valoriser** (Hôtel Dieu, Tombeau de Sully, Château des Comtes du Perche, Eglise Saint-Hilaire, Quartier médiéval du Pâty, l'Abbaye Saint-Denis...) ;
- Les **fonctions de centralité** : Gare Snct, Mairie, équipements et services, polarité commerciale et administrative...
- Des **sites emblématiques à reconquérir** : Ancien cinéma Rex, Les Arcades, l'Ecu de Bretagne, l'ancienne Usine Tirard...
- Une **densité de population et de construction élevée à l'échelle de la commune et de l'EPCI** (les quartiers environnants le secteur d'intervention de l'ORT étant des quartiers

pavillonnaires, de grands ensembles QPV, industriels ou de grands équipements (stade municipal, gendarmerie nationale))

En outre, la Commune de Nogent-le-Rotrou exerce **une fonction de ville-centre au sein de la Communauté de Communes du Perche qui doit aujourd'hui être confortée**. L'identification d'autres secteurs d'intervention au sein de l'EPCI n'apparaît ainsi pas pertinente.

**Rues / frontières délimitant le périmètre du secteur d'intervention de l'ORT :**

- Avenue du Maréchal Foch
- Rue de la Fuye
- Rue Bretonnerie
- Future Promenade Camille Silvy
- Rue de la Jambette
- Rue du Dr Desplantes
- Rue des Poupardières
- Rue Saint-Lazare
- Rue du Croc
- Rue des Bouchers
- Rue de Souancé
- Chemin entre la rue de Souancé et la place Emile Maquaire
- Place Emile Maquaire
- Rue du Château
- Rue de Nazareth
- Rue de Ruet (limite communale avec Arcisses/Margon)
- Frontière communale Nogent-le-Rotrou - Arcisses/Margon (l'Arcisses)
- Rue des ruisseaux
- Rue Giroust / Saint-Martin
- Rue de la Sérine
- Frontière communale Nogent-le-Rotrou - Arcisses/Margon (fonds de parcelles rue Giroust)
- Rue des Viennes (limite communale avec Arcisses/Margon)
- Frontière communale Nogent-le-Rotrou - Arcisses/Margon (Huisne et bâtiment industriel)
- Rue Sainte-Anne
- Avenue du Maréchal Foch

Il est précisé que lorsque la limite du secteur d'intervention de l'ORT passe par le milieu d'une voie ouverte au public, les adresses<sup>1</sup> de part et d'autre de la voie sont prises en compte dans le secteur d'intervention, sauf lorsqu'il s'agit également d'une limite communale.

Il est à noter que toute parcelle ou bâtiment, dont la majorité de sa surface est comprise dans le secteur d'intervention du périmètre de l'ORT, sera pris en compte comme appartenant au secteur d'intervention, et uniquement lorsqu'ils sont situés sur le territoire de la commune de Nogent-le-Rotrou.

---

<sup>1</sup> Correspondant aux unités foncières ayant un accès donnant sur la voie publique délimitant le secteur d'intervention

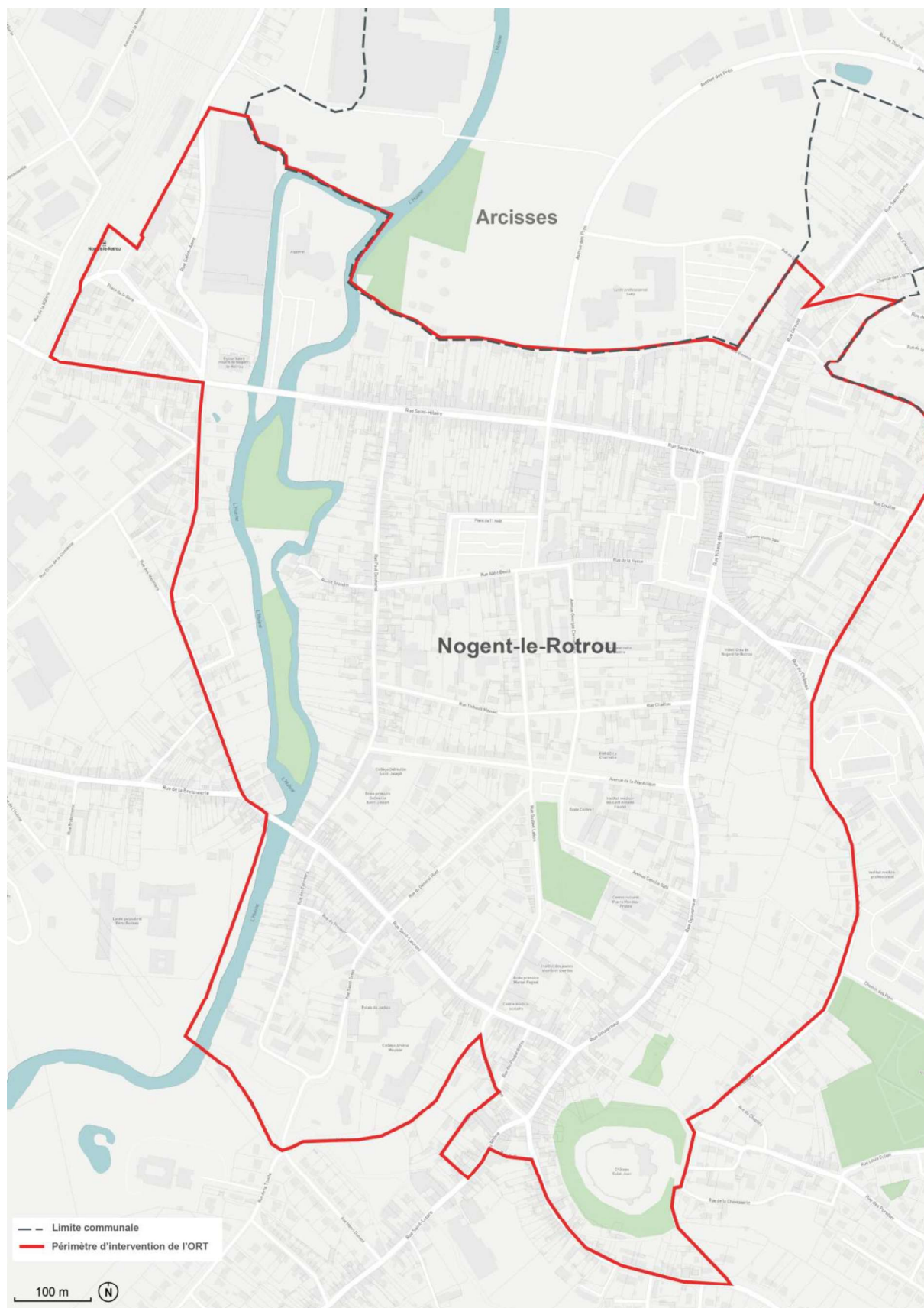


Fig.2 Périmètre du secteur d'intervention prioritaire de l'ORT de Nogent-le-Rotrou

## Article 11. Stratégie de redynamisation du centre-ville : déclinaison par axe

### Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

#### **Objectif 1 : Mobilisation d'aides à la rénovation des logements et mise en place d'un circuit simplifié pour les propriétaires**

Cet objectif sera principalement soutenu par la mise en place effective de l'ORT et du **dispositif fiscal Denormandie** intervenant comme un puissant levier de réhabilitation du parc de logements anciens.

En complément, plusieurs mesures incitatives facilitant l'accès aux aides et au montage des dossiers de financement seront déployées.

En premier l'étude pré-opérationnelle d'OPAH en cours va notamment **repérer les opportunités foncières et immobilières** pour lesquelles l'intervention de la collectivité peut avoir un effet levier pour la rénovation de logements. En effet, plusieurs immeubles ou ensembles fonciers stratégiques doivent faire l'objet d'une attention accrue de la collectivité pour y déployer du logement. On citera par exemple les étages de l'immeuble Leader Price, l'immeuble de la boutique Notre-Dame, de l'ancien Camara, de l'ancienne boutique Baléo, la friche EDF, le bâtiment France Télécom, l'emplacement actuel des services techniques municipaux, etc. Ce recensement pourra notamment alimenter l'établissement d'une future convention immobilière avec Action Logement.

Cette étude va également **caractériser les besoins et les moyens d'intervention** : la rénovation énergétique et le recours à des solutions techniques d'isolation respectueuses de l'environnement et du patrimoine seront ainsi fortement encouragés ; tout comme l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou le développement des logements connectés ; les interventions foncières prioritaires ; réflexions à l'échelle de l'ilot ; le volet patrimonial, etc...

La conduite d'une **OPAH-RU** dès 2020 sur le centre-ville permettra d'aider financièrement les propriétaires occupants, bailleurs et les co-propriétés à engager des travaux d'amélioration en mobilisant un maximum d'aides de l'ANAH, de la collectivité et de ses différents partenaires.

Cette démarche sera couplée à des subventions attribuées pour l'embellissement des façades sur des rues stratégiques du cœur de ville, dite « **opération façade** ».

Dans ce cadre, la ville souhaite également engager une démarche pro-active sur **la mutation des commerces vacants en logements** pour les locaux n'ayant plus vocation à accueillir une activité commerciale (notamment sur le secteur du bas de la Rue St Hilaire, après le croisement avec la rue Tochon, ou encore la rue Saint-Laurent et les anciens commerces vacants au Pont de Bois). En parallèle, elle souhaite encourager **la réhabilitation**



**des appartements aux étages des rez-de-chaussée commerciaux en cœur de ville** (secteur des places centrales, rue Villette Gâté et haut de la rue Saint-Hilaire) en encourageant l'individualisation des accès. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalise actuellement le repérage des bâtiments correspondants.

Pour **simplifier les démarches et accompagner les propriétaires à mobiliser les aides**, un point d'entrée unique sera proposé pour conseiller et aider au montage des dossiers permettant de mobiliser plusieurs types d'aides et de financeurs : prêts, subventions, crédits d'impôts, déductions fiscales, etc...

### **Objectif 2 : Soutien au développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de populations ciblées**

A la lumière des études sur l'habitat réalisées par Urbanis puis CODRA en 2019, la commune de Nogent-le-Rotrou souhaite soutenir le développement d'une offre neuve de logements afin de **pérenniser les parcours résidentiels** et proposer **une offre plus qualitative** répondant aux besoins des ménages, familles et travailleurs du territoire.

Des projets privés, soutenus par Action Logement et l'ANAH contribuent déjà à développer une **offre locative nouvelle et attractive à destination des salariés des entreprises du bassin d'emploi**.

Pour ce faire, la collectivité soutient d'ores et déjà la création de 7 logements locatifs à l'étage d'un nouveau restaurant face à la Gare, ainsi que la création de 4 à 6 logements à l'étage d'un ensemble immobilier rue Saint-Hilaire. D'autres propriétaires privés se montrent également intéressés pour engager des opérations similaires.

L'OPH Nogent-Perche-Habitat est un opérateur local du logement développant une offre abordable. Son action sera sollicitée pour intervenir de manière complémentaire aux opérateurs privés, à l'image du projet de **réhabilitation d'une maison** dans le quartier du Pâty, rue Bourg le Comte, dans une démarche patrimoniale.

A travers le lancement de l'AAP Réinventons nos Cœurs de Ville, dont la ville de Nogent-le-Rotrou est lauréate, la commune a également pour objectif de créer une **offre de logements de qualité** sur le site de l'Hôtel Dieu et adaptée à différentes typologies de demandes (individuels, couples, familles), ainsi qu'une **offre hybride de type « appart hôtel » ou co-living** proposant des services à destination des salariés de passage.

Plus globalement, la Commune de Nogent-le-Rotrou souhaite mettre en lien les démarches Territoires d'Industrie et Action Cœur de Ville afin d'identifier les **besoins en logements des industriels et employeurs de la Vallée de l'Huisne** et organiser les actions pour y répondre : salariés en mobilité, jeunes travailleurs, stagiaires ou apprentis.

Enfin, ce volet d'intervention prévoit également de renforcer le développement en centre-ville d'une offre de logements adaptée au vieillissement de la population de type **résidence « sénior » et résidence intergénérationnelle**, notamment sous maîtrise d'ouvrage privée.

## Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

La Commune de Nogent-le-Rotrou engage une démarche de fond par la redéfinition et la mise en œuvre d'un **plan de redynamisation commerciale** visant à développer son niveau d'attractivité commerciale.

**Ce plan met l'accent sur le rôle de pôle de vie et commercial joué par le secteur autour des places centrales (Saint Pol et 11 août).** Ainsi la stratégie en faveur du maintien du commerce de proximité s'accompagne également de **la requalification des espaces centraux de la ville (Axe 4)**, qui traduisent l'ADN de la ville.

La définition du périmètre d'ORT, au sein duquel il s'agira de faire évoluer l'immobilier commercial pour accueillir une nouvelle offre (DPU renforcé, possibilité de stopper au cas par cas les nouveaux projets en périphérie par intervention du Préfet), formalisera également une étape clé.



Fig.3. Plan de référence commercial de la Ville de Nogent-le-Rotrou – Lestoux et Associés - 2019

### **Objectif 1 : Se doter des outils de pilotage et de portage pour renforcer l'attractivité commerciale et intervenir sur l'immobilier économique du cœur de ville**

- **Créer un office du commerce et du tourisme** en centre-ville pour penser le commerce du centre-ville comme une composante de la destination touristique et imaginer des étapes marchandes et de convivialité.
- **Recruter un manager du commerce** pour renforcer les démarches de conquête de clientèle : interlocuteur unique, il aide au montage des dossiers de financements, dialogue avec les propriétaires et coordonne la mise en œuvre des actions en faveur de la redynamisation commerciale.

- Mettre en place **un outil de veille pour connaître les mutations commerciales** et les qualifier : cet outil permettra d'anticiper le départ de certains commerçants, de guider et d'orienter les nouvelles enseignes dans leur stratégie d'implantation, de saisir les opportunités immobilières pour remembrer le linéaire commercial et ainsi de promouvoir le centre-ville.
- Développer des **actions de communication ciblées** pour inciter à l'investissement sur le cœur de ville en mettant en avant les opportunités qu'offre le dispositif « Action Cœur de Ville » : Denormandie mais également Territoires d'Industrie....
- Profiter des cellules vacantes pour **lancer des boutiques « starter » et/ou boutiques à l'essai** et retrouver de la commercialité sur le tronçon du Haut de la Rue Saint Hilaire (à partir d'un accord avec les propriétaires privés pour la mise en place d'un loyer réduit), à l'image de la démarche de la boutique test menée pour l'implantation du magasin des producteurs bio et locaux.
- Profiter des cellules vacantes pour y **développer d'autres activités**, voire du logement (sur le Bas de la rue St Hilaire)
- Créer un **pôle gourmand et conforter l'offre alimentaire** du centre-ville en s'appuyant sur les locomotives alimentaires de la place Saint Pol et du marché.
- Mettre en place **une conciergerie de centre-ville** et de services associé "Click & Collect"
- Développer de **nouvelles activités et services** (commerces, bureaux, loisirs, tiers-lieux, incubateur d'entreprises, espace d'exposition...) afin de développer également les **emplois** et les flux dans le cœur de ville, en ciblant certains bâtiments, tels que l'ancien cinéma Le Rex ou encore l'immeuble Leader Price, la friche EDF, etc...
- Accompagner les commerçants, les propriétaires et les entreprises à mobiliser des moyens financiers afin de mettre en œuvre des solutions visant à réaliser des **économies d'énergie et réduire leur impact environnemental** : outils de production plus performants, isolation des locaux commerciaux, éclairage économe, et plus globalement tendre vers un commerce plus responsable et durable : recyclage, gestion des déchets...
- Mobiliser l'AAP Réinventons nos cœurs de ville pour le **site de l'Hôtel Dieu** : une partie du programme ciblant en partie une **activité d'hôtellerie-restauration haut de gamme**

### **Objectif 2: Renforcer l'intensité marchande du centre-ville**

- Mettre en place un covering des vitrines vacantes, une chartre des enseignes et terrasses et mettre à disposition des commerçants un **designer pour faciliter la rénovation des façades commerciales**
- Réorganiser **le plan merchandising du centre-ville** pour structurer dans le temps le parcours shopping
- **Théâtraliser et dynamiser le parcours marchand et touristique** :
  - Aménagement d'espaces de jeux pour enfants ;
  - Aménagement de terrasses harmonieuses et intégrées à l'espace public ;

- Mise en valeur et animation de l'espace public notamment à travers la mobilisation des associations locales et des artistes (en lien avec l'Axe 4 et le réaménagement des places centrales) ;
- Connexion / liaisons douces avec l'Hôtel Dieu et les bords de l'Huisne.
- **Optimiser le stationnement longitudinal** de manière à gagner en commercialité sur les Rues Villette Gâte et Saint Hilaire (en lien avec l'Axe 2 et l'étude de mobilité en cours).
- **Améliorer l'accessibilité des commerces du centre-ville pour les personnes à mobilité réduite** dans le cadre des aménagements des espaces publics centraux.

### **Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions**

#### **Objectif 1 : Ouvrir de nouveaux espaces de nature en centre-ville en confortant le Plan Vert**

L'ambition du projet Cœur de Ville est donner accès aux nogentais et aux visiteurs à des espaces jusqu'alors peu accessibles (bords de rivière, coteaux, cœurs d'îlots composés de parcs et jardins privés). L'aménagement de ces espaces contribue fortement à améliorer la qualité du cadre de vie et ouvre de nouveaux itinéraires de promenades en lien avec la valorisation patrimoniale et historique de la ville. Ils offrent également une trame naturelle pour développer les liaisons douces entre les quartiers de la ville et poursuivre la mise en œuvre de la politique durable de la Ville de Nogent-le-Rotrou.

Cela passera notamment par l'**achèvement du Plan Vert**, amorcé par les premières actions engagées durant la phase d'initialisation :

- La reconquête des bords de l'Huisne par l'aménagement de promenades et traversées telles que **la création de la voie verte entre le centre-ville et le plan d'eau de la Borde à Margon/Arcisses**. Cette liaison douce et cyclable fera le lien entre le quartier de la gare / Saint Hilaire et la principale zone naturelle et de loisirs de l'agglomération nogentaise.

La restauration de la passerelle existante entre le complexe aquatique (Aquaval) et le camping doit permettre de donner un nouveau souffle à ce dernier pour lui permettre de garder sa vocation de camping nature mais avec des équipements adaptés.

- La création de **la Promenade Camille Silvy** relève également de l'aménagement des bords de l'Huisne. Située à l'arrière du lycée Rémi Belleau, édifice à l'architecture contemporaine remarquée, cette promenade fait le lien avec les éléments forts du patrimoine naturel et bâti inscrits dans le paysage nogentais. L'aménagement d'une passerelle à l'endroit d'un ancien pont de chemin de fer détruit pendant la dernière guerre reliera l'arrière du quartier Bretonnerie et le quartier des Gauchetières au quartier historique Saint-Laurent/Pâty
- La création du **Parc Daupeley** qui ouvre un parc arboré de plus de 12 000 m<sup>2</sup> et propose un parcours paysager ouvert sur le centre-ville de Nogent-le-Rotrou. Un cheminement accessible aux PMR relie le parc aux espaces extérieurs de l'Hôtel Dieu. Ces aménagements permettront également de relier le quartier historique et résidentiel du plateau Saint-Jean au centre-ville. A cet effet, l'amélioration de la ruelle de la Galaisière sera envisagée.
- L'axe végétal formé par **le square des promenades** (créé sous Napoléon III) et le théâtre de Verdure est conforté entre le Pâty et le cœur de ville avec la création

dans sa continuité d'un **nouveau jardin ludique** sur le site de l'ancienne maison de retraite La Charmille.

- L'aménagement des **jardins** de part et d'autre des marches Saint-Jean rendra plus lisible la découverte historique et paysagère de la ville en l'inscrivant dans un parcours touristique et culturel reliant le Château des Comtes du Perche au quartier du Pâty.
- L'amélioration du **square Louis Moullin** et la restauration de la passerelle pour connecter la gare à la voie verte via le site d'Aquaval

## **Objectif 2 : Apaiser les circulations en cœur de ville**

La redynamisation du cœur de ville de Nogent-le-Rotrou passera également par l'amélioration des déplacements dans la ville et en particulier par la réduction de la place de la voiture et la sécurisation des principaux carrefours du centre-ville. Le détournement des poids lourds du centre-ville, permis par la mise en service fin 2019 d'un nouveau giratoire sur la déviation pour desservir les entreprises, facilitera la réalisation d'aménagements en ce sens. Mais il s'agira également de mener une vaste réflexion sur la manière de circuler dans la ville en tenant compte de l'évolution de la mobilité au XXI<sup>e</sup> siècle.

Pour cela, une étude sur **le stationnement et les déplacements doux dans le centre-ville** est en cours. Elle doit formuler des préconisations pour :

- un meilleur partage de l'espace public en faveur des piétons et cyclistes
- privilégier les espaces de stationnements situés en périphérie
- optimiser le stationnement longitudinal sur certains axes commerciaux (Villette Gâte et Saint Hilaire)
- favoriser le développement de nouveaux usages de mobilités en centre-ville
- sécuriser les déplacements doux sur certains linéaires, tels que la rue Gouverneur, la rue Saint-Hilaire ou encore la rue du Pâty

Par ailleurs, la création d'une **nouvelle signalétique directionnelle et d'information locale (en particulier au niveau des carrefours structurants du centre-ville)** doit permettre à la fois de mieux identifier les pôles commerciaux, équipements et services, mais également de faciliter les circulations et de détourner les poids lourds du centre-ville.

**L'amélioration des déplacements dans le centre-ville est à mettre en lien avec les programmes pluriannuels de réaménagement de voirie.** En effet, un vaste **plan d'enfouissement des réseaux aériens** est amorcé dans le centre-ville depuis 2019. Le déploiement des réseaux s'est appuyé sur des systèmes aériens comme cela a encore été le cas ces derniers mois avec l'arrivée de la fibre optique, générant l'implantation de nouveaux poteaux, à certains endroits, pour ne pas retarder de plusieurs années ce progrès technologique. Lancé aux abords immédiats du château des Comtes du Perche, l'enfouissement se poursuivra dans d'autres secteurs de la ville. La suppression des poteaux permettra, en accord avec les préconisations de l'étude sur les mobilités douces et le stationnement, d'**élargir les trottoirs et réduire la vitesse des véhicules motorisés, sécuriser les traversées piétonnes**, traiter les principaux carrefours.

Plusieurs secteurs sont déjà identifiés: Rue Gouverneur, Rue Paul-Deschanel, Rue des Tanneurs, Rue du Château, Rue des Bouchers, Saint-Laurent, rue Doullay, rue de Ruet, place Sully, rue Saint-Anne, etc.

**En complément de ces actions, il est également indispensable de rendre plus accessibles et agréables les cheminements piétons vers les stationnements « périphériques ».** Dans le cadre du réaménagement des espaces publics centraux, les ruelles reliant les parkings François Mitterrand et Maurice Faure aux places centrales seront traitées pour être rendues plus sûres et agréables. **La ruelle des lavandières et la ruelle des Champs** seront notamment améliorées et intégrées à la mise en scène du cœur de ville.

### **Objectif 3 : Faciliter les déplacements doux en déployant un schéma directeur des mobilités douces**

En cohérence avec le Plan Vert et la promotion des mobilités douces, la mise en place d'un schéma directeur des mobilités douces doit notamment encourager et faciliter la pratique du vélo. Passant par la sécurisation des parcours et un travail sur le partage des usages dans l'espace public (identification des carrefours et des rues à réaménager, équipements et services à développer), il cible autant les usages quotidiens que les vélotouristes de plus en plus nombreux à parcourir l'itinéraire de la Véloscénie.

L'**élaboration schéma directeur des mobilités douces** à l'échelle de la commune s'appuiera sur une démarche globale visant à encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Il s'agira en effet d'agir sur la réduction de la place de la voiture dans le cœur de ville, en identifiant les pôles vecteurs de déplacements, les axes et les carrefours à sécuriser, en programmant les aménagements à réaliser, les équipements nécessaires et en renforçant les liaisons entre les quartiers.

Enfin, en lien avec l'aménagement de la voie verte et la mise en place d'un plan vélo, **la commune souhaite conforter la place de Nogent-le-Rotrou comme ville étape de la Véloscénie.** En effet, la ville est traversée par la véloroute reliant Paris – via Chartres – au Mont Saint-Michel. La Véloscénie fait partie des 6 véloroutes prioritaires du projet de la Région Centre-Val de Loire de « devenir la première région de tourisme à vélo française ». La gare de Nogent est une des 16 gares desservant l'ensemble de l'itinéraire national.

La fréquentation actuelle de la Véloscénie est d'environ 4 600 passages en 2018 dont 3 800 en itinérance, mais les prévisions du schéma régional des véloroutes et voies vertes (Région Centre-Val de Loire) sont de l'ordre de 10 à 25 000 usagers par an, avec des retombées économiques attendues de 10 à 15 000 € / km / an, soit 40 à 60 000 € par an pour les 4 km de part et d'autre de l'agglomération nogentaise.

Il y a donc un enjeu à offrir des **conditions d'accueil satisfaisantes aux vélotouristes.** A ce titre, une demande de reconnaissance de la voie verte comme un tronçon de la véloscénie est en cours. L'installation d'équipements et de services devra également être réfléchi dans le cadre du plan vélo, en lien avec l'office du tourisme.

### **Objectif 3 : Faire de la gare en pôle multimodal structurant**

La gare TER de Nogent-le-Rotrou constitue aujourd'hui une véritable porte urbaine des migrations pendulaires (vers Paris, Chartres, Le Mans, également La Loupe à 22km plus au nord) mais aussi touristiques. Selon la SNCF, 400 000 voyageurs ont fréquenté la gare en 2016.

**Le réaménagement du quartier de la gare** offre l'opportunité de développer un point de fixation de nouvelles offres multimodales de transports en lien avec l'organisation d'une offre de stationnement renforcée.

Cette démarche doit également permettre de **conforter l'installation de fonctions urbaines variées pour recréer un pôle de vie** à l'échelle du centre-ville : logements, restauration, activités culturelles et services numériques.

Dans le cadre du réaménagement des abords de la gare, il s'agit donc de mener des actions pour **développer l'intermodalité à l'échelle du Perche et conforter la gare TER comme principale entrée ferroviaire sur le territoire** depuis la région parisienne et le grand ouest. Cet objectif passe notamment par les actions suivantes :

- Aménagement des abords de la gare (en lien avec l'Axe 4 sur les espaces publics) :
  - Organiser des espaces de stationnements, en réaménageant le parking avenue de la Victoire du 11 novembre 1918 et en développant de nouveaux espaces de aux abords de la gare, en lien avec la SNCF ; mettre en place une politique de stationnement différenciée en fonction des usages : riverains, zone bleue, longue durée sncf...)
  - Conforter l'initiative de Vinci portant sur une expérimentation d'auto-partage rural (mise à disposition des voitures électriques pour relier la gare au péage de Luigny (A11) et le développement du co-voiturage,
  - Développer le stationnement sécurisé des vélos et les services associés (station de services cyclo, points d'eau, box et casiers, voire service de location...) pour faciliter les voyages couplant vélo et train.
- Faciliter les liaisons entre la gare et le centre-ville par des navettes fréquentes du Nosbus
- Sécuriser et aménager le carrefour rue Saint-Hilaire/ rue de la Fuye

### **Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**

La stratégie de revitalisation de Nogent-le-Rotrou vise à concrétiser un certain nombre d'actions matures initiées dès 2018 participants à la **mise en valeur du patrimoine locale et à l'attractivité du centre-ville**

Les interventions prioritaires à développer dans la phase déploiement portent sur la **requalification des espaces urbains centraux**. Véritable cœur de ville, à la fois pôle de vie des nogentais et point d'arrivée des visiteurs extérieurs, les actions sur ce secteur et notamment sur les espaces publics et le stationnement soutiendront une impulsion commerciale, l'animation des parcours marchands, le développement de nouveaux usages dans l'espace public et la valorisation de l'image du territoire notamment à travers la requalification de l'Hôtel Dieu et la reconquête du patrimoine local (Tombeau de Sully, Arcades sous l'Hôtel de Ville etc.) et immeubles stratégiques (ancien Cinéma Rex, actuel Leader Price, friches commerciales...).

En outre, les différentes études réalisées lors de la phase d'initialisation ont permis d'identifier les objectifs à poursuivre en lien avec la requalification et l'aménagement des espaces publics centraux, du Pâty et du quartier de la Gare pour les rendre plus attractifs et fonctionnels et favoriser l'émergence de nouveaux usages.

### **Objectif 1 : Poursuivre la mise en valeur le patrimoine local**

- Restructuration et mise en valeur du site de **l'Hôtel-Dieu** et du **tombeau de Sully** :
  - Aménagement du Parc Daupeley (voir axe 3)
  - Restauration des façades de la cour d'honneur de l'Hôtel-Dieu
  - Restauration du petit Cœur et mise en valeur du trésor de l'Eglise Notre-Dame et de la crèche des Bourbons
  - Restauration du tombeau de Sully
  - Appel à projet « Réinventons nos Cœurs de Ville » pour la restructuration du site de l'Hôtel Dieu et sa valorisation touristique. La démarche en cours doit permettre de développer un projet immobilier innovant et hybride sur le site, déployant différentes typologies de fonctions : hôtellerie, restauration, logements, mais également des activités ou services plus ouverts sur la ville tels qu'un espace de formation aux métiers de l'artisanat d'art et de l'alimentaire.
- Aménagement de **jardins artistiques dans les Marches Saint-Jean** en concertation avec l'association culturelle Label Friche, révélant le potentiel et l'attrait patrimonial et la dimension artistique et culturelle du quartier du Pâty
- Création d'une **signalétique patrimoniale et didactique** pour mettre en valeur les sites patrimoniaux les plus remarquables et les inscrire dans un parcours de découverte s'appuyant sur les deux sites historiques majeurs de la ville : la Château des Comtes du Perche et le Tombeau de Sully.
- Poursuite de **la remobilisation de sites emblématiques vacants ou sous-exploités du centre-ville** en lien avec la théâtralisation des parcours touristiques et marchands, le développement de nouveaux usages et la mobilisation d'associations (comme Label Friche, la compagnie du Théâtre Buissonnier, LBAO, etc.) et d'artisans d'Art locaux pour **une image attractive du centre-ville** :
  - Les sites propriété de la commune peuvent concerner les Arcades (sous l'Hôtel de Ville), l'Hôtel Dieu (en cours), l'immeuble dit de l'Écu de Bretagne dans le quartier du Pâty (occupé par Label Friche actuellement) ;
  - Des sites privés ou gérés par d'autres structures publiques peuvent également faire l'objet d'investigations tels que l'ancien Rex (étude en cours de lancement), l'abbaye Saint-Denis, la maison du Bailly, l'immeuble Leader Price, les immeubles des boutiques Notre-Dame, l'ancien magasin Camara et le site Baléo (deux friches commerciales), la partie ancienne des Usines Tirard (dont beffroi) ...
- Reprise des réflexions pour créer une **Maison du cheval percheron**, animal emblématique du territoire et qui a fortement contribué au rayonnement de la ville au XIXe siècle outre-Atlantique.



## Objectif 2 : Agir sur les espaces publics et l'image du centre-ville pour y améliorer la qualité de vie

- **Aménagement des espaces publics centraux :**
  - Réaménager les **places centrales** (Saint-Pol et 11 août) et les rues Villette Gâte, St Hilaire, de la Herse et Tochon, ainsi que la ruelle des Lavandières composant le cœur de ville et de vie de Nogent-le-Rotrou en prenant en compte une **vaste réflexion sur leurs multiples usages et les stationnements** (en lien avec les parkings périphériques)
  - Requalifier les axes d'entrée du cœur de ville (rue Giroust, Gouverneur, Saint-Hilaire) en donnant davantage une ambiance urbaine et sécurisée et en valorisant les éléments identitaires de la ville
  - Placer un élément totemique, un marqueur de la ville sur les entrées principales du centre-ville. L'objectif serait de marquer les esprits et de renvoyer une image qualitative de la ville et de son territoire plus vaste mais surtout de borner et matérialiser le périmètre du cœur de ville
  - Faire évoluer les usages du stationnement sur voirie en travaillant sur la saisonnalité afin de permettre l'insertion progressive de nouveaux usages sur l'espace public en lieu et place du stationnement longitudinal (ex: implantation de terrasses, végétalisation de l'espace public, organisation de « Parking Day », etc...) en lien avec l'Axe 2
  - Mettre en place un plan lumière : Eclairage ponctuel et doux du patrimoine bâti
- Création d'un **jardin d'enfants** sur le site de l'ancienne maison de retraite La Charmille (en lien avec le Plan Vert), en associant des associations locales telles que la Ludothèque pour concevoir des aires de jeux originales et adaptées ;
- Aménagement d'une **guinguette pérenne** dans le square Louis Moullin avec la Compagnie du Théâtre Buissonnier :
  - Situé au Bord de l'Huisne, au pied de l'Eglise Saint-Hilaire et à proximité de la gare, le square Louis Moullin accueille déjà les événements estivaux de l'association dans un site patrimonial, témoin du riche passé industriel de la ville.
  - La restauration de la passerelle avec le site d'Aquaval rouvrira un cheminement en dehors de la circulation automobile pour connecter la gare à la voie verte
- Création d'un **city stade** dans le secteur du collège Arsène Meunier
- **Aménagement du parvis et de la place de la gare** en lien avec les réflexions sur la mobilité et l'intermodalité : la gare est la principale entrée piétonne dans le centre-ville ;
- **Aménagement des espaces publics du quartier médiéval du Pâty :**

Compte tenu de sa spécificité historique et de son positionnement en entrée de ville, une action particulière doit être menée sur ce quartier permettant d'articuler enjeux

patrimoniaux, organisation de la circulation et conciliation des différents usages (résidentiels, commerces et services).

Ce quartier doit gagner en qualité de vie par des actions de verdissement et de piétonisation. Dans la continuité de la démarche engagée pour l'aménagement des jardins des marches Saint-Jean, la vocation culturelle et patrimoniale du Pâté doit également être renforcée et valorisée.

## **Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics**

### **Objectif 1 : Valoriser la recherche de solutions innovantes pour une meilleure gestion de la ville :**

- Amélioration de l'infrastructure numérique du centre-ville à travers la mise en place d'un réseau **Wifi libre et gratuit dans le cœur de ville**
- Evaluation du potentiel de déploiement de solutions basées sur la technologie en lien avec les questions de déplacements et de mobilité ainsi que d'accès aux services (notamment de santé : télémédecine).
- Développement d'un **tiers lieux** comme un levier majeur de l'innovation ouverte et collaborative à travers une démarche originale mobilisant les parties prenantes du territoire et identifiant les leviers nécessaires à sa réussite. En effet, ces lieux hybrides deviennent des espaces incontournables de l'économie collaborative et un des leviers majeurs des politiques de territoire. Ils prennent des formes diverses : coworking, FabLabs, incubateurs, lieux de brassage culturel, etc.
- Création dans la gare SNCF d'un **espace de travail** flexible, confortable, libre et gratuit pour les voyageurs en attente.

### **Objectif 2 : Améliorer la lisibilité des équipements et services publics du centre-ville**

La Ville de Nogent-le-Rotrou, polarité structurante à l'échelle de l'intercommunalité, compte de nombreux équipements et services. Le renforcement de la visibilité et lisibilité de certains équipements permettrait de valoriser l'offre sur le centre-ville :

- Faire de la nouvelle signalétique d'information locale et directionnelle un levier pour renforcer l'accessibilité des principaux équipements et services dans le centre-ville ;
- Déménager la bibliothèque municipale et la faire évoluer en médiathèque afin de la rendre plus visible et ouverte sur la ville.
- Conforter le rayonnement de la Maison de Santé Pluridisciplinaire de Nogent-le-Rotrou en faisant du site le siège d'une démarche de coordination des professionnels de santé en ville, afin d'améliorer les parcours de soin (type Communauté Professionnelle Territoriale de Santé).

La MSP a notamment vocation à être le lieu de rencontre des acteurs locaux de santé (pharmaciens, praticiens, para-médicaux...) pour y accueillir des temps de formation continue, des actions de veille et d'échange, etc.

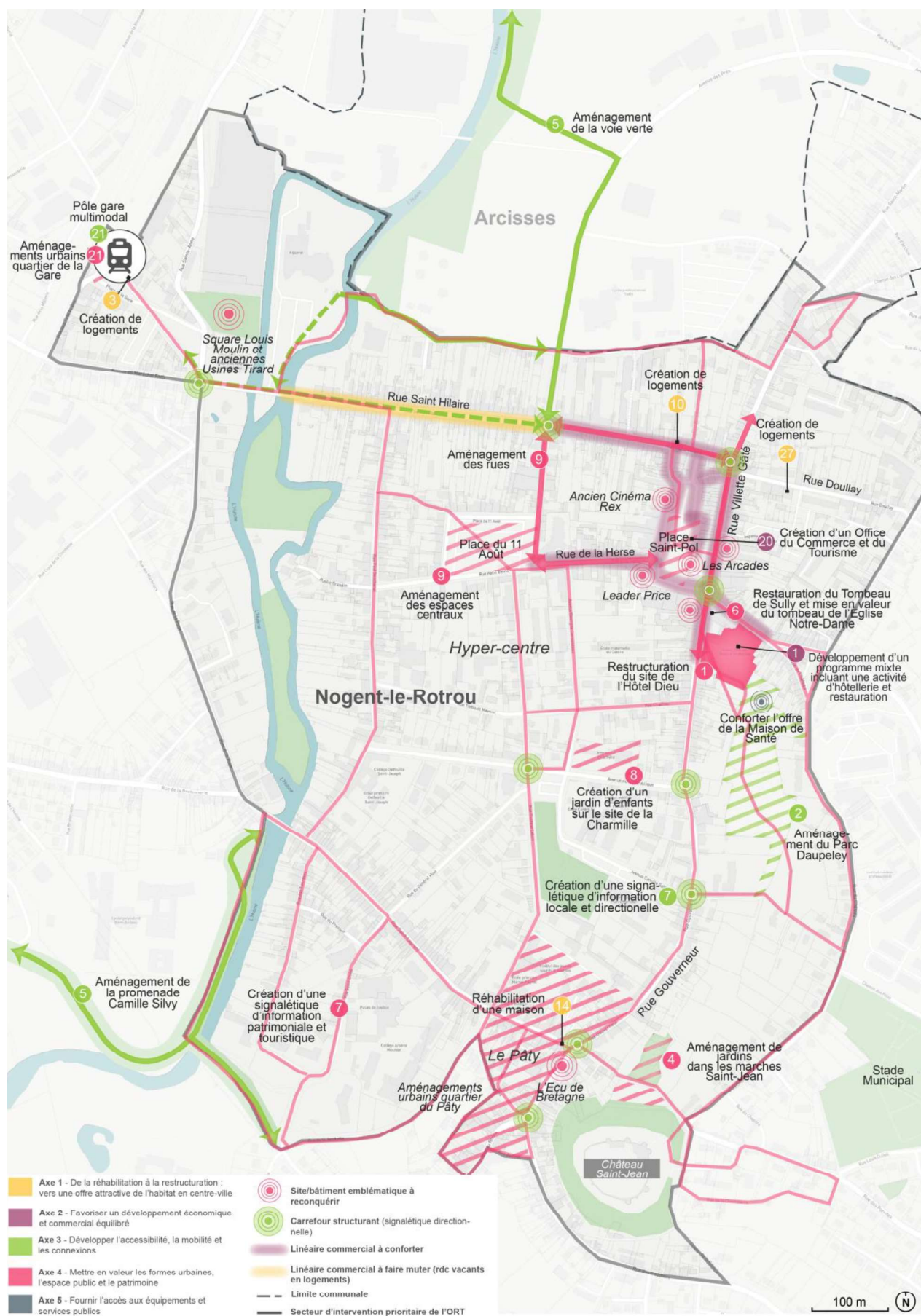
**Objectif 3 : développer une offre de services et de formations en réponse aux évolutions sociodémographiques du territoire**

- Développement d'un site vitrine de formations aux métiers de l'artisanat d'art et alimentaires
- Aider à la création d'une antenne du Campus des formations au sein du lycée des métiers Sully, dans le cadre du programme Territoires d'industrie
- Installer un centre d'accueil de jour pour les personnes atteintes d'Alzheimer ou de maladies apparentées en partenariat le Centre Hospitalier et les différents acteurs locaux mobilisés sur ce sujet, voire un second lieu d'accueil de jour des personnes très dépendantes
- Rénover des logements et des salles de formation pour les médecins et internes du centre hospitalier dans la maison Tirard Avenue de la République
- Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie des personnes âgées et handicapées dans le cœur de ville (lien avec l'axe 1), anticipant la médicalisation du logement.

## Liste des actions :

		Axes CDV	Lieu	Maîtrise d'ouvrage	Total dépenses HT	Total dépenses TTC	Calendrier	Partenaires financeurs prévisionnels
<b>Ref</b>	<b>ACTIONS MATURES / INITIALISATION</b>				<b>3 676 261 €</b>	<b>4 411 513 €</b>		
AX1	Restructuration du site de l'Hôtel Dieu : Appel à projet Réinventons nos cœurs de ville	2 et 4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou pour la restructuration	62 600 €	75 120 €	2019-2020	Etat et Banque des Territoires
AX2	Parc Daupeley	3 et 4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	465 112 €	558 134 €	2018-2019	Etat, Région
AX3	Création de 7 logements locatifs à l'étage d'un restaurant face à la Gare	1	ORT	SCI de la Gare	432 732 €	519 278 €	2018-2019	Action Logement, ANAH
AX4	Aménagement de jardins artistiques dans les marches Saint-Jean (Land Art/Label Friche)	4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	142 268 €	170 722 €	2019-2020	Etat, Région
AX5	Voie verte entre le quartier de la gare et le parc de La Borde et Promenade Camille Silvy	3	ORT et hors ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	1 742 679 €	2 091 215 €	2019-2020	Etat, Région, Banque des Territoires
AX6	Restauration du tombeau de Sully et embellissement de la cour d'honneur	4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	600 050 €	720 060 €	2019-2020	Etat, DRAC, Région, Fondation du Patrimoine
AX7	Création d'une signalétique d'information locale, directionnelle et patrimoniale	3, 4 et 5	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	230 820 €	276 984 €	2019-2020	Etat, Région
<b>Ref</b>	<b>AUTRES ACTIONS / DEPLOIEMENT</b>				<b>8 292 573 €</b>	<b>9 951 088 €</b>		
AX8	Création d'un jardin d'enfants sur le site de l'ancienne maison de retraite La Charmille	4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	669 000 €	802 800 €	2020	Etat, Région, Banque des Territoires
AX9	Aménagement des espaces centraux (places et rues adjacentes)	3 et 4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	2 000 000 €	2 400 000 €	2020-2021	Etat, Région, Banque des Territoires
AX10	Création de 4 à 6 logements locatifs privés au 108-110 rue Saint-Hilaire	1	ORT	Maîtrise d'ouvrage privée	400 000 €	480 000 €	2020	Action Logement, ANAH
AX11	Aménagements urbains de sécurisation et de retraitement de la voirie dans plusieurs secteurs du centre-ville : programme pluriannuel	4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	1 200 000 €	1 440 000 €	2020-2022	Etat, Banque des Territoires
AX12	Etude de préfiguration d'un Tiers-Lieux innovant	5	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	20 000 €	24 000 €	2020	Etat, Banque des Territoires
AX13	Mise en place d'un réseau Wifi dans le centre-ville	5	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	20 000 €	24 000 €	2020	Etat, Europe, Banque des territoires
AX14	Réhabilitation d'une maison dans le quartier du Pâty rue Bourg Lecomte	1	ORT	OPH Nogent-Perche-Habitat	164 573 €	197 488 €	2020	Etat, Région, Action Logement
AX15	Rénovation de la maison Tirard pour loger et former les internes en médecine	1 et 5	ORT	Centre hospitalier	450 000 €	540 000 €	2020	Etat, Banque des Territoires
AX16	Etude de préfiguration d'une Maison du Cheval Percheron	4	ORT	Ville ou association locale	20 000 €	24 000 €	2020	Banque des territoires
AX17	Création d'un centre d'accueil de jour pour les personnes atteintes d'Alzheimer ou de maladies apparentées : étude de faisabilité	5	ORT	CCAS ou Ville	24 000 €	28 800 €	2020	Etat, Banque des Territoires
AX18	OPAH-RU : suivi-animation	1	ORT	CC du Perche	625 000 €	750 000 €	2020-2025	ANAH, Banque des territoires
AX19	Elaboration d'un schéma directeur des mobilités douces	3	ORT et hors ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	50 000 €	60 000 €	2020-2021	Etat, Région, Banque des Territoires
AX20	Aménagements urbains quartier de la Gare : pôle de vie et pôle multimodal	3 et 4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	600 000 €	720 000 €	2021-2022	Etat, Région, Banque des Territoires
AX21	City stade dans le secteur du collège Arsène Meunier	4 et 5	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	60 000 €	72 000 €	2021	Etat, Région
AX22	Mise en place d'une démarche type Boutiques à l'essai	2	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	15 000 €	18 000 €	2021	Région, Banque des territoires
AX23	Opérations de logements adaptés au vieillissement de la population (résidence sénior, intergénérationnelle...)	1	ORT	Maîtrise d'ouvrage privée			2021	
AX24	Amélioration de la qualité des façades commerciales et des terrasses (charte et prestation de designer)	2	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	25 000 €	30 000 €	2021-2022	Région, Banque des territoires
AX25	Création de logements rue Doullay	1	ORT	non déterminé	1 800 000 €	2 160 000 €	2022	Etat, Région, Action Logement
AX26	Aménagement du square Louis Moullin et restauration de la passerelle	4	ORT	Ville de Nogent-le-Rotrou	100 000 €	120 000 €	2022	Etat, Région
AX27	Antenne du Campus des formations au sein du lycée des métiers Sully	5	ORT	non déterminé	50 000 €	60 000 €	2022	Etat, Région, Banque des Territoires, CNAM

## Traduction spatialisée du projet Action Cœur de Ville de Nogent-le-Rotrou :



## **Article 12. Plan d'action prévisionnel global et détaillé**

### 12.1. Plan d'action global

Les moyens évoqués dans l'avenant, et dans le tableau suivant, ne constituent pas des engagements qui dépendent exclusivement des procédures et instances propres à chaque partenaire signataire.







### 12.3. Plan d'action du secteur centre-ville de Nogent-le-Rotrou (secteur d'intervention 1) et cartographie des projets

Cf page 21.

## Article 13. Bilan de la phase d'initialisation

### 13.1. Etudes et/ou diagnostics finalisés

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'oeuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Partenaires Financeurs	Synthèse des conclusions
1	Diagnostic habitat-logement de la CdC du Perche	URBANIS Etudes & Expertises	CdC du Perche	Banque des Territoires ANAH	Lancement d'une étude pré-opérationnelle sur le centre ville de Nogent-le-Rotrou : ORT/OPAH-RU
2	Appui a la définition et a la mise en œuvre d'un plan d'action de redynamisation commerciale du centre-ville	Agence Lestoux et Associés	Commune de Nogent-le-Rotrou	Banque des Territoires	Etablissement d'une feuille de route pour le centre-ville de demain  Prestation complémentaire pour travailler sur la théâtralisation de la place St Pol
4	AMO pour la conduite d'une démarche participative pour la conception et la réalisation d'aménagements urbains du centre-ville de Nogent-le-Rotrou	La Fabrique des Territoires Innovants	Commune de Nogent-le-Rotrou	Banque des Territoires	Cahier d'idées pour alimenter les programmes de maîtrise d'œuvre à venir
4	Etude d'opportunité pour la valorisation touristique de l'ancien Hôtel Dieu à Nogent-le-Rotrou	SCET	Banque des Territoires	Banque des Territoires	Orientations programmatiques ; chiffrage sommaire et 2 scénarios de conduite d'opération
4	Analyse juridique relative à la cession du site de la Charmille	SCET	Banque des Territoires	Banque des Territoires	Scénarios juridiquement valides pour la cession du bâtiment au moindre coût

## 13.2. Etudes et/ou diagnostics encore en cours

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'oeuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Partenaires Financeurs
1	Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU	CODRA - ALTEREA	CdC du Perche	ANAH Banque des territoires
3	Etude sur les enjeux de stationnement et de déplacements doux au centre-ville de Nogent-le-Rotrou	TRANSAMO	Banque des Territoires	Banque des Territoires
4	Etude d'opportunité sur le devenir de l'ancien cinéma Le Rex à Nogent-le-Rotrou	SCET	Banque des Territoires	Banque des Territoires
4	Diagnostic architectural et relevés des abords du site de l'Hôtel-Dieu dans le cadre de la démarche Réinventons nos cœurs de ville	Jonathan Deschamps architecte, Axis Conseil	Commune de Nogent-le-Rotrou	Banque des territoires Etat

### 13.3. Conclusions transversales des diagnostics

Ville de 10 000 habitants, située en milieu rural, la commune de Nogent-le-Rotrou accueille 54% de la population de la Communauté de Communes du Perche (20 communes), anime une zone d'emploi de 59 communes et compte elle-même plus de 7 000 emplois ainsi que de nombreux services et équipements d'envergure (piscine, bowling, cinéma triplex, hôpital, maisons de retraite publiques, château-musée, équipements sportifs...). Nogent-le-Rotrou assume ainsi **un rôle de centralité sur son environnement proche**, sans commune mesure avec des villes de taille et de poids démographique équivalents.

Pour autant, la ville de Nogent-le-Rotrou au sein de la Communauté de Communes du Perche doit aujourd'hui conforter **l'attractivité de son cœur de ville** pour permettre le retour des habitants et des familles en centre-ville et offrir un cadre de vie qualitatif à tous.

La collectivité a depuis plusieurs années décidé d'agir pour affirmer sa centralité en prenant pour **axe principal la revalorisation de son patrimoine, de son cadre de vie et de ses espaces publics**, questionnant la place de la voiture et mettant en avant la présence de la nature en ville. Cette stratégie s'est notamment traduite par :

- Les premières phases de la réhabilitation de l'Hôtel-Dieu engagées depuis 2016 ;
- Des acquisitions foncières réalisées aux alentours pour recréer des circulations et une capacité de stationnement en centre-ville ;
- Le projet de réaménagement du Château des Comtes du Perche et de réimplantation d'activités économiques et commerciales ;
- L'engagement d'une réflexion sur la reconquête des bords de rivière par la création de voies vertes ;
- L'implantation de plusieurs commerces alimentaires de qualité et d'activités de restauration en centre-ville ;
- Le maintien d'équipements structurants en centre-ville : cinéma, complexe piscine-bowling, maison de santé pluridisciplinaire.

En s'engageant dans le Programme Action Cœur de Ville, la collectivité a souhaité **conforter cette dynamique positive**, poursuivre l'amélioration de l'image et de l'attractivité du centre-ville par l'action sur le patrimoine et le cadre de vie et confirmer le rayonnement de Nogent-le-Rotrou comme polarité principale et structurante du Perche.

#### **Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**

La commune de Nogent-le-Rotrou dispose d'un parc d'environ 6 087 logements, soit 48,7% du parc de logement total de la Communauté de Communes du Perche accueillant 45% de la population totale nogentaise. Celui-ci est en constante augmentation depuis les années 50 dans les quartiers périphériques.

Près de 3 000 logements sont concentrés dans le centre-ville et offre une diversité d'habitat : individuel (53.5%), collectif (46.3%), privé et social (4.8%). Ces logements ont un caractère patrimonial affirmé avec des typologies architecturales et urbaines variées en fonction de l'époque de construction : maisons bourgeoises, petits manoirs, maisons de ville mitoyennes, immeubles, etc. En effet, plus de 44% des logements du centre-ville datent d'avant-guerre.

A l'image de la plupart des cœurs de villes moyennes, une partie de ce parc est composée de logements peu rénovés, ne répondant plus aux modes de vie actuels, ou parfois vétustes. Ils restent alors la plupart du temps vacants (env. 13% de logements vacants à l'échelle du centre-ville) ou loués à des prix faibles et occupés par des ménages aux revenus modérés (premiers éléments de diagnostic pré-opérationnelle d'OPAH, CODRA 2019). La vacance touche en effet majoritairement les appartements mais reste globalement récente (moins d'un an) pour 42% des logements.

L'analyse démographique des habitants du centre-ville met également en exergue des particularités importantes à prendre en compte dans les futures actions, avec un nombre important de « seniors » (+ de 60 ans) et de propriétaires occupants (54.5%). La moitié des ménages est composée d'une seule personne en 2016 (49%).

Sachant que 48% des acquéreurs d'appartements sont des retraités qui revendent leur maison pour se rapprocher des commodités offertes par le centre-ville, et qu'ils recherchent en priorité des biens sans travaux à réaliser, il y a donc **un enjeu évident de réhabilitation des appartements et leur adaptation à la perte d'autonomie.**

Il est également important de veiller à diversifier l'offre résidentielle du centre-ville et d'y encourager le retour des habitants en agissant pour :

- o Diversifier et adapter l'offre de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et en accueillir de nouveaux (vieillessement de la population, jeunes, salariés, familles, petits ménages)**
- o Reconquérir le parc vacant et améliorer l'habitat privé ancien afin notamment de lutter contre la précarité énergétique**

Ces objectifs visent à permettre le maintien sur place et dans de bonnes conditions des habitants actuels ; tout en répondant aux besoins d'un parcours résidentiels complet permettant d'accueillir de jeunes ménages, l'installation de famille et de trouver des réponses aux demandes maintien à domicile des ménages vieillissants.



Fig.4. Spatialisation de la vacance à l'échelle du centre-ville de Nogent-le-Rotrou – CODRA 2019

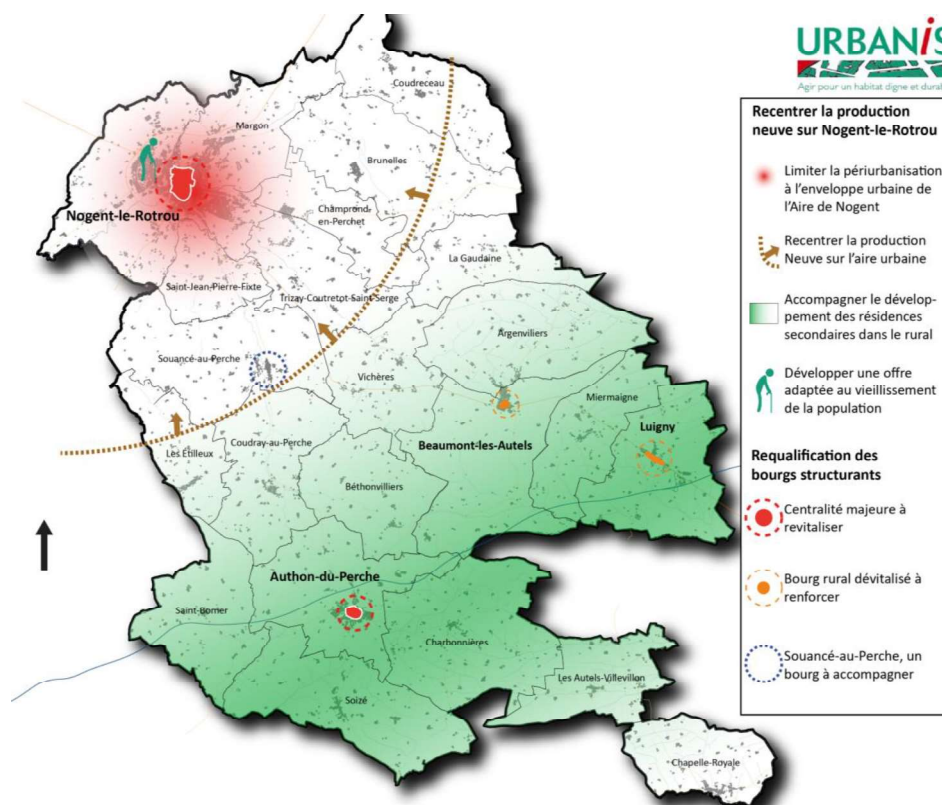


Fig.5. Synthèse des enjeux et stratégie recommandée à l'échelle de la Communauté de Communes du Perche – Urbanis - 2019

## Synthèse AFOM – Axe 1 :

### Atouts

Un parc largement occupé par des propriétaires occupants

Une offre de logements ancienne mais variée

De certaines facilités d'acquisition de logement au plus près des services du centre-ville (93% des couples avec un enfant sont en capacité d'acheter un T3 dans la ville)

Des loyers abordables

Une demande en logements de qualité

### Opportunités

Favoriser l'accès à la propriété dans les logements neufs et économes en énergie

Pérenniser les parcours résidentiels

Développer l'offre en PSLA (prêt social location-accession) pour permettre aux jeunes d'accéder à la propriété dans l'ancien rénové

Recentrer la production neuve sur Nogent-le-Rotrou (à l'échelle de la Communauté de Communes du Perche)

Proposer une offre plus qualitative à coûts modérés pour répondre au besoin en logement des salariés « en mobilité », des apprentis et jeunes actifs mais aussi des seniors et familles.

Utiliser le parc social comme un tremplin dans les parcours résidentiels

Mettre en place de nouvelles modalités d'action avec l'OPH Nogent-Perche-Habitat pour relancer les opérations

Mobiliser l'outil ORT (valant OPAH RU dès lors qu'elle comprend des clauses-types de l'OPAH)

### Faiblesses / Points de vigilance

Une demande en logements seniors à satisfaire

Les ménages les plus âgés éprouvant des difficultés à accéder au parc social

Une vacance des logements structurelle, fortement ancrée dans le centre de Nogent-le-Rotrou

Des poches de précarité ciblées

Une périurbanisation qui fait concurrence avec la ville centre

### Menaces

Poursuite du vieillissement de la population (actuellement 36% de la population du centre-ville a plus de 60 ans)

Décrochage du centre ancien de Nogent-le-Rotrou au profit de son espace périurbain immédiat (concentration de la précarité et des bâtiments non décents ou frappés d'indignité)

Spécialisation du profil des habitants selon les secteurs géographiques

## Axe 2 : Développement économique et commercial

Il est à noter que le problème d'attractivité du centre-ville de Nogent-le-Rotrou concerne dans une moindre mesure le commerce.

L'étude menée par Lestoux & Associés (2019) montre en effet une diversité commerciale élevée, et une influence particulièrement positive du tourisme sur les commerces et services<sup>2</sup>, ce qui représente un facteur d'attractivité pour le centre-ville.

Toutefois, cette étude met également en lumière **une vacance commerciale à traiter** particulièrement sur les axes de flux de l'hyper-centre ou d'entrée du centre-ville (secteur de la rue Saint-Hilaire).

L'étude met également en lumière une certaine **difficulté à pérenniser les activités en centre-ville** (plus d'un tiers des commerces du centre-ville implanté depuis moins de 5 ans), en particulier sur le secteur Rue Villette Gâté et Place Général Saint Pol où 43,8% et 52,4% des cellules commerciales occupées sont installées depuis 5 ans ou moins.



Fig.6. Vacance commerciale dans le cœur de ville de Nogent-le-Rotrou, David Lestoux et Associés, 2019

<sup>2</sup> D'après l'étude de Lestoux & Associés, le marché touristique à Nogent-le-Rotrou correspond à une activité générée par près de 4 271 habitants supplémentaires à l'année.

Enfin, la fonction « identité » du centre-ville de Nogent-le-Rotrou (une des 4 fonctions de la centralité avec les fonctions économiques, habitat et services) pourrait être plus affirmée grâce à la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine bâti.

L'étude identifie ainsi **6 enjeux à relever** pour le commerce en centre-ville de Nogent-le-Rotrou :

- Réenchanter les espaces urbains en centre-ville et en particulier les secteurs rue Villette Gâte et Place Saint Pol ;
- Régénérer l'attractivité du commerce par une action sur l'immobilier commercial de manière à permettre de nouvelles implantations visant à renforcer les flux quotidiens ;
- Travailler avec les commerçants au développement de nouveaux services à la clientèle (actifs et résidences secondaires) ;
- Améliorer la polarité en services et tertiaire en centre-ville pour stimuler les flux (Hôtel Dieu, Ancien Rex, Place du 11 Août...) ;
- Maitriser la périphérisation des activités (2 pôles commerciaux directement concurrents au centre-ville de Nogent-le-Rotrou) ;
- Développer les actions de conquête de clientèle pour s'adapter à une population en renouvellement.

### Synthèse AFOM – Axe 2 :

#### Atouts

Un taux de diversité commerciale et de présence d'équipements et services non marchand satisfaisant

Une influence positive du tourisme et du patrimoine

Des installations constantes

#### Faiblesses / Points de vigilance

Une vacance ciblée sur certaines rues

Le manque de qualité de certaines façades bâties

Une difficulté à pérenniser certaines activités

#### Opportunités

Agir sur l'immobilier commercial pour permettre l'adaptation des cellules et le développement de nouveaux concepts (boutiques à l'essai...)

Se saisir du programme Action Cœur de Ville pour réenchanter les espaces urbains, publics et parcours marchands du centre-ville

Apaiser les circulations et agir sur le stationnement (en lien avec l'Axe 3)

Utiliser le parc social comme un tremplin dans les

#### Menaces

Augmentation du taux de vacance commerciale

La fermeture de certains services publics

Dégradation des espaces publics et de l'image du centre-ville

Manque d'accessibilité des commerces (en particulier pour les personnes âgées)

Manque d'anticipation des nouveaux modes de consommation



#### parcours résidentiels

Mettre en place de nouvelles modalités d'action avec l'OPH Nogent-Perche-Habitat pour relancer les opérations

Mobiliser l'outil ORT (valant OPAH RU dès lors qu'elle comprend des clauses-types de l'OPAH

### **Axe 3 : Développement de l'accessibilité, la mobilité et les connexions**

Le centre-ville de Nogent-le-Rotrou est traversé par de nombreux flux en son cœur et laisse une forte part à la voiture. La commune a, ainsi, depuis plusieurs années décidé d'agir pour valoriser son cadre de vie et ses espaces publics, questionnant la place de la voiture et mettant en avant les modes de déplacements actifs et les liaisons douces entre quartiers du centre.

Cette stratégie s'est notamment traduite par l'engagement d'une réflexion de **la reconquête des bords de rivière** par la création de voies vertes et par la création du **Parc « Daupeley »** visant à ouvrir un parc arboré de plus de 12 000 m<sup>2</sup> sur le centre-ville de Nogent-le-Rotrou. Ces aménagements permettront également de relier le quartier historique et résidentiel du plateau Saint-Jean au centre-ville.

Pour compléter ces premières actions, la ville de Nogent-le-Rotrou souhaite engager **une étude globale sur les enjeux de stationnement et de déplacements doux dans le centre-ville de Nogent-le-Rotrou.**

En effet, 26% des commerçants interrogés dans le cadre de l'étude sur le commerce et l'attractivité du centre-ville ont désigné la signalétique commerciale, l'accessibilité au centre-ville et la qualité de stationnement comme « améliorations prioritaires à mettre en œuvre sur le centre-ville pour favoriser l'activité commerciale ». **La nécessité de proposer un meilleur partage de l'espace public avec le piéton a également été soulignée par l'étude.**

Par ailleurs, la démarche de concertation et d'urbanisme participatif engagée depuis le moins de janvier 2019 avec FTI a mis en avant une forte demande des habitants pour :

- L'amélioration des cheminements et le développement des continuités douces (piétons et vélos) pour ouvrir le centre-ville : circulation apaisée, aménagements dédiés
- Une visibilité plus forte des parkings en périphérie et à l'inverse une place moins importante de la voiture dans les espaces publics du centre-ville ;
- Des espaces publics plus conviviaux et fonctionnels (en lien avec l'Axe 4) nécessitant de revoir la politique de stationnement et de l'adapter aux usages à venir du centre-ville (en particulier sur les espaces publics centraux)

**L'étude globale sur la mobilité en centre-ville doit donc permettre d'appuyer la rédaction des programmes de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des places centrales** à partir du dernier trimestre 2019, et à plus long terme d'assurer une cohérence globale entre les différentes opérations d'aménagement (en lien avec l'Axe 4) ainsi que la connexion des différents espaces composant le centre-ville de Nogent-le-Rotrou.

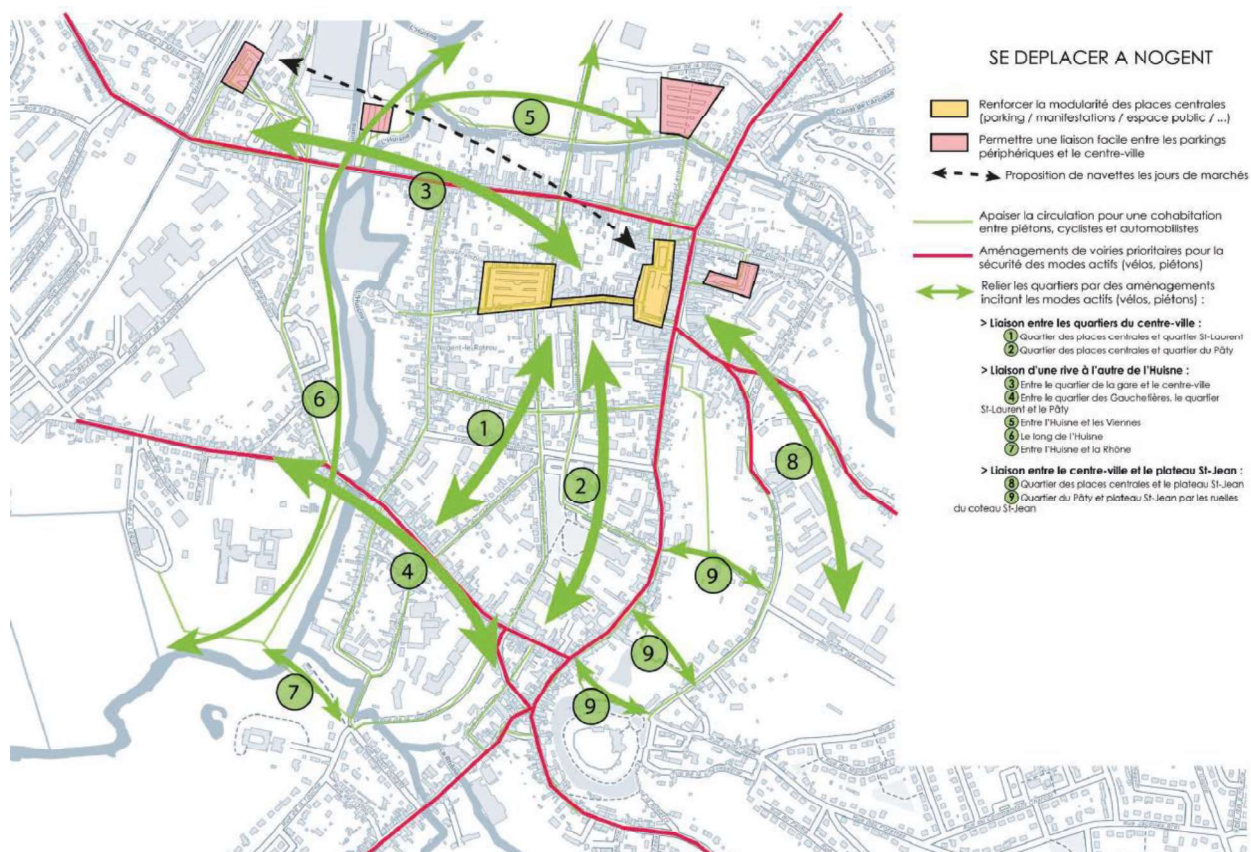


Fig.7. Se déplacer à Nogent, Synthèse, la Fabrique des Territoires Innovants – Juillet 2019

## Synthèse AFOM – Axe 3 :

### Atouts

Un nombre de places de stationnement par commerces en centre-ville satisfaisant (6,18 places pour un ratio d'objectif de 5 places par commerces)

Des acquisitions foncières réalisées aux alentours pour recréer des circulations et une capacité de stationnement en centre-ville.

### Opportunités

Poursuivre le développement des liaisons douces pour ouvrir le centre-ville

Lancer l'étude sur la mobilité et le stationnement pour disposer d'une stratégie globale d'intervention

Profiter du réaménagement du pôle gare pour intégrer une offre de déplacement multimodale afin de connecter la gare au cœur de Ville de Nogent-le-Rotrou et autres zones d'emplois

Introduire plus de convivialité (espaces partagés) dans certaines zones du centre-ville

Aménager les voies et carrefours pour permettre la conciliation de multiples usages et mobilités

Le développement des pratiques et des outils numériques dans le fonctionnement de la ville et les déplacements

### Faiblesses / Points de vigilance

Des liaisons douces entre quartiers à renforcer

Des dysfonctionnements en centre-ville liés à la forte place de la voiture

Des flux poids lourds trop importants sur certains axes du centre-ville

L'accessibilité (notamment PMR) du centre-ville et la qualité de stationnement comme points de vigilance soulevés par les commerçants

### Menaces

Le vieillissement de la population et la question de l'accessibilité

La vitesse des véhicules motorisés dans le centre-ville

#### **Axe 4 : Mise en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**

Plusieurs actions ont déjà été engagées par la commune de Nogent-le-Rotrou afin de valoriser son patrimoine bâti et historique :

- Les premières phases de la réhabilitation de l'Hôtel-Dieu et du tombeau du Duc de Sully, engagées depuis 2016 ;
- Le projet de réaménagement du Château des Comtes du Perche et de réimplantation d'activités économiques et commerciales.

A travers le programme Action Cœur de Ville, Nogent-le-Rotrou souhaite poursuivre cette dynamique engagée de mise en valeur du patrimoine, des espaces publics et des formes bâties.

Pour ce faire, elle a notamment engagé **une étude/démarche de concertation pour l'amélioration du fonctionnement urbain** (menée par la Fabrique des Territoires Innovants) des espaces publics centraux (Places Saint-Pol, du 11 août et rues adjacentes), du quartier du Pâty ainsi que du quartier de la gare

Cette étude a permis d'identifier les enjeux transversaux suivants pour le centre-ville de Nogent-le-Rotrou :

- Requalifier et réaménager les espaces publics pour améliorer la qualité de vie dans le centre-ville ;
- Permettre l'animation et la théâtralisation des espaces d'hypercentre, en lien avec le parcours marchand et touristique;
- Mettre en avant les qualités architecturales, patrimoniales et paysagères du centre-ville, qui traduisent l'ADN et la singularité de Nogent-le-Rotrou ;
- Réinvestir des espaces existants (places de stationnement, terrasses...) pour dynamiser le centre-ville et permettre le développement de nouveaux usages, notamment en lien avec la place de l'enfant qui constitue un réel moteur de fréquentation pour les familles.

## Synthèse AFOM - Axe 4 :

### Atouts

La richesse du patrimoine bâti et historique en centre-ville

Des démarches de valorisation du patrimoine déjà engagées

Des acteurs et partenaires moteurs pour travailler aux côtés de la ville sur une nouvelle appropriation des espaces publics

### Faiblesses / Points de vigilance

Qualité des espaces publics à renforcer

Usages des espaces publics à diversifier

Des espaces vacants en centre-ville (friche industrielle près du quartier de la gare)

Une image à retravailler

### Opportunités

Revaloriser les espaces publics d'entrée de ville et valoriser l'image du cœur de ville notamment sur les Axes Saint Hilaire, Giroust et Gouverneur

Favoriser un meilleur partage de l'espace public

Permettre l'insertion de nouveaux usages sur l'espace public (notamment en lieu et place du stationnement, de type « Parking Day », des jardins, des bords de rivière, des terrasses)

Poursuivre la mise en valeur du patrimoine local

Reconsidérer la place de l'enfant dans le centre-ville

### Menaces

Perte d'attractivité et dégradation des espaces publics du centre-ville

Manque de flux et de diversité des publics

La saturation du centre-ville

## Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics

La commune de Nogent-le-Rotrou compte de nombreux services et équipements d'envergure : piscine, bowling, cinéma triplex, hôpital, maisons de retraite publiques, maison de santé pluridisciplinaire, château-musée, équipements sportifs...

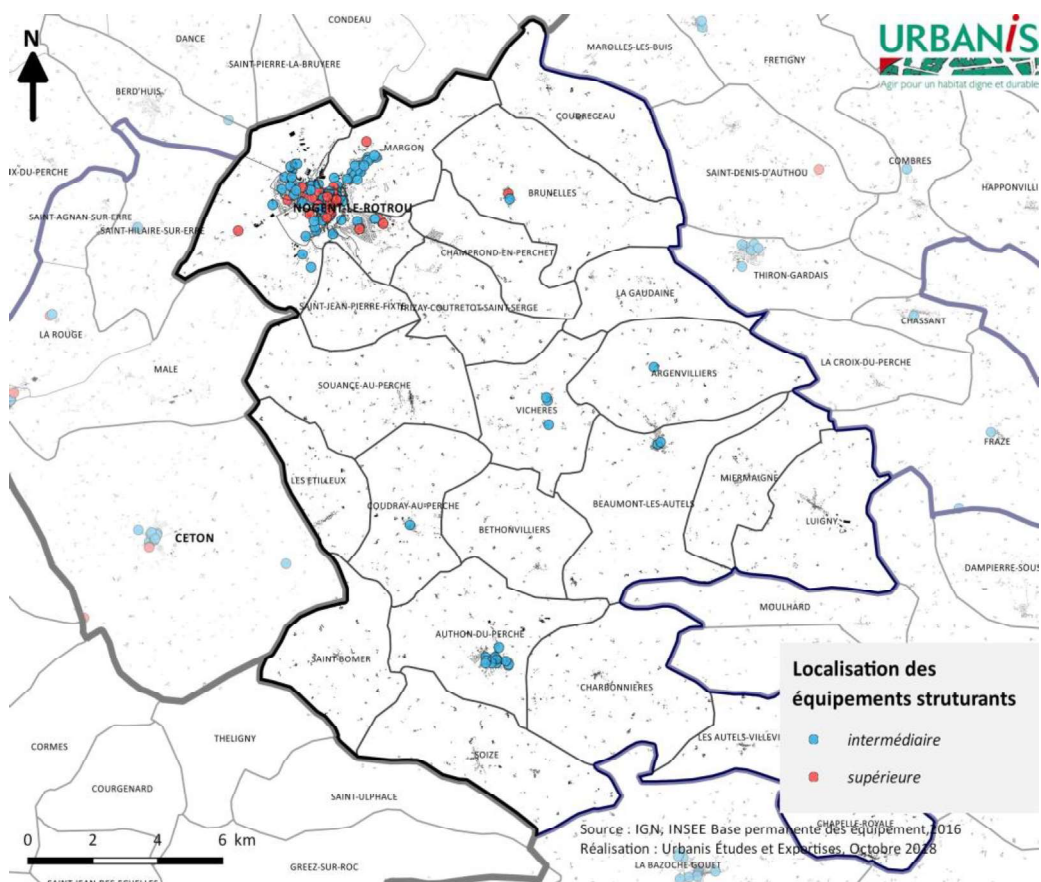


Fig.8. Nogent-le-Rotrou comme polarité en matière d'équipements et services publics, Urbanis, 2019

Le centre-ville de Nogent-le-Rotrou préserve ainsi un rôle de **polarité structurante en matière de services et équipements à l'échelle de l'intercommunalité**.

Toutefois, leur maintien en centre-ville est essentiel dans un contexte où de plus en plus de services se déplacent vers la périphérie (cf. Axe 2). Le renforcement de la lisibilité et visibilité de certains équipements (à travers une meilleure signalétique notamment) permettrait de valoriser l'offre sur le cœur de ville.

Par ailleurs, l'offre en termes de services et équipements de santé pourrait être complétée pour soutenir et conforter la Maison de Santé du centre-ville de Nogent-le-Rotrou.

Enfin le déploiement de la fibre optique en 2019 sur le centre-ville permet d'envisager de nouveaux usages numériques en lien avec l'amélioration de la gestion et du fonctionnement du centre-ville.

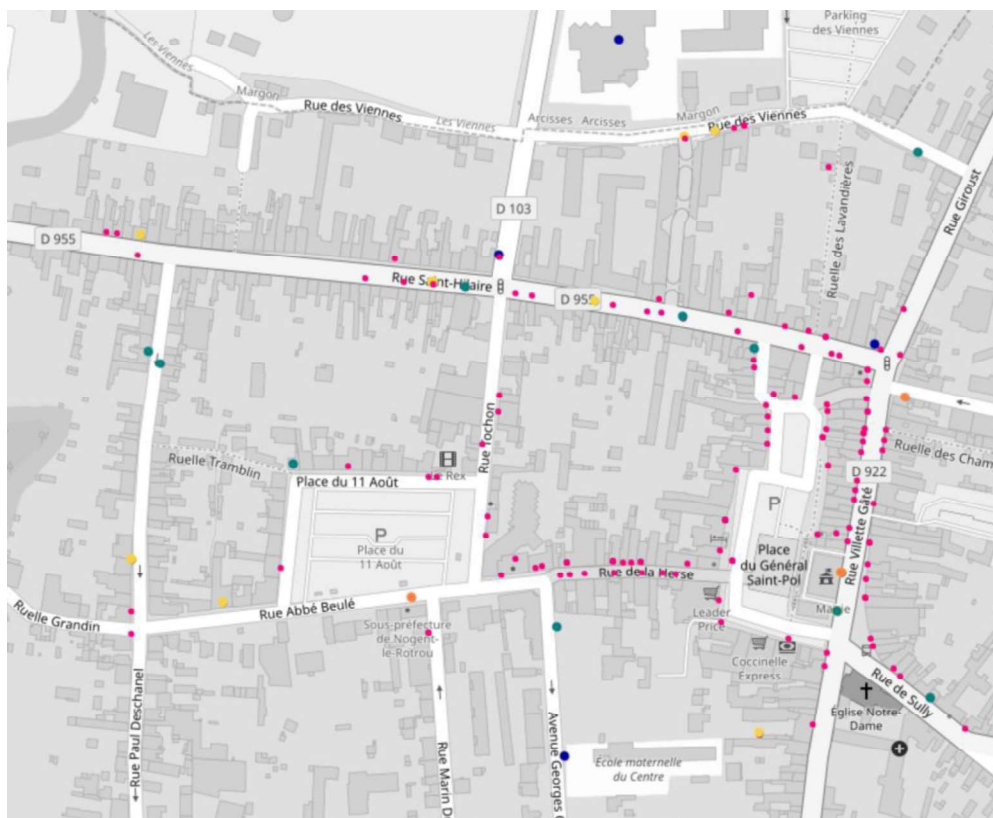


Fig.9. L'implantation des équipements non marchands à l'échelle du centre-ville et à proximité – Lestoux et Associés - 2019

## Synthèse AFOM – Axe 5 :

### Atouts

Nogent-le-Rotrou et son centre-ville comme polarités intercommunales en matière d'équipements et services

Des savoirs faire locaux reconnus : artisans, artisanat d'art, producteurs locaux

### Faiblesses / Points de vigilance

Le déménagement de certains services et équipements en périphérie ou leur fermeture à terme

Vieillesse de la population qui nécessite notamment de penser l'accessibilité aux équipements et services

Anticipation des usages numériques dans l'accès aux services et accompagnement des personnes âgées.

### Opportunités

Conforter le centre-ville comme polarité en matière de services et équipements

Améliorer l'infrastructure numérique du centre-ville (mettre en place un Wifi de centre-ville)

Profiter du déploiement de la fibre optique en 2019 pour développer de nouveaux usages numériques et des solutions innovantes dans la gestion du centre-ville (smart city)

Cibler les services et équipements manquants à destination des entreprises et des salariés en lien avec la démarche Territoire d'Industrie

### Menaces

Perte d'équipements et de services en centre-ville

Concurrence des communes périphériques

Exclusion numérique de certaines catégories sociales et en particulier les personnes âgées



## Synthèse transversale – centre-ville de Nogent-le-Rotrou:

### Atouts

Un centre-ville au patrimoine bâti et historique riche

Une polarité commerciale et d'équipements et services à l'échelle de l'intercommunalité

Un marché de l'habitat relativement accessible

### Opportunités

Poursuivre les efforts pour la valorisation du patrimoine exceptionnel de Nogent-le-Rotrou

Développer de nouveaux usages et une plus grande place aux piétons

Conforter le rôle de « pôle de vie » du quartier des places centrales (11 août et Saint Pol)

Agir sur l'accessibilité du centre-ville en développant les liaisons douces et les modes actifs et en limitant le stationnement dans les espaces centraux

Poursuivre la valorisation de la nature et de l'eau en ville

Soutenir la création de nouveaux logements et la reconquête du parc ancien pour permettre un parcours résidentiel attractif en centre-ville

Adapter l'offre du centre-ville (logements, équipements, commerces, mobilité) aux besoins d'une population vieillissante

Faire de Nogent-le-Rotrou la porte d'entrée du territoire élargi via son pôle gare

Proposer des **solutions urbaines innovantes** : requalification de rez-de-chaussée vacants en logements, développement de nouveaux usages sur les places de stationnement, mixité des pratiques de mobilités dans l'espace public...

### Faiblesses / Points de vigilance

Une attractivité à renforcer

Une croissance démographique négative à l'échelle communale

Un vieillissement de la population à anticiper et accompagner

Une urbanité en centre-ville à maintenir (équipements, commerces, services, nouveaux usages des espaces publics)

### Menaces

Vieillessement de la population non accompagné

Décrochage du centre ancien de Nogent-le-Rotrou au profit de son espace périurbain immédiat (concentration de la précarité et des bâtiments non décents ou frappés d'indignité)

Spécialisation du profil des habitants selon les secteurs géographiques

Les concurrences territoriales, notamment centre / périphérie

## **Article 14. Objectifs et modalités de suivi et d'évaluation des projets**

### **14.1. Pilotage de l'évaluation**

La Directrice de Projet (Marion Decraemere), assurera le pilotage opérationnel du projet ainsi que le recueil et la synthèse des évaluations du projet et des actions.

### **14.2. Dispositif d'évaluation et de suivi des projets**

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel sous la forme d'un rapport d'avancement. Ce rapport sera présenté au Comité de Projet qui le transmettra pour information et capitalisation au référent régional de l'Etat.

A la fin de la Convention, un rapport de réalisation sera produit et validé par le Comité de Projet.

Lors de la finalisation d'une action, une note détaillant les modalités de mise en œuvre, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés sera présentée au Comité de Projet.

L'évaluation concernera ainsi à la fois :

- Le processus et le pilotage de projet ;
- Les résultats : reprise des indicateurs utilisés pour le diagnostic et spécifiques à chaque action.

Elle se basera sur la grille présentée ci-après.

## GRILLE DE SUIVI GENERALE DES CONVENTIONS


Axe	Indicateurs	Sous-indicateurs	Modalités d'évaluation
Axe transversal : Pilotage et mise en œuvre de la Convention	Pilotage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect des objectifs et orientations fixées</li> <li>• Nombre des modifications du Projet</li> <li>• Fréquence du suivi</li> </ul>	Comparatif Objectif / résultat
	Mise en œuvre du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'opérations abouties</li> <li>• Respect des délais</li> <li>• Respect du budget</li> </ul>	Comparatif Objectif / Résultat
Axe 1 : Attractivité et confort de l'habitat	Offre quantitative	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de réhabilitation de logements par typologie à l'échelle du centre-ville</li> <li>• Nombre de logements construits par typologie à l'échelle du secteur d'intervention</li> <li>• Nombre de logements construits adaptés aux besoins des personnes âgées dans le centre-ville</li> <li>• Taux de vacance des logements à l'échelle du secteur d'intervention</li> </ul>	Comparatif Avant / Après  Comparatif moyenne nationale / Communauté de Communes / Centre-ville (taux de vacance)
	Salubrité des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux d'insalubrité à l'échelle du centre-ville</li> <li>• Nombre de logements ayant fait l'objet d'une aide ANAH à l'échelle du centre-ville</li> </ul>	Comparatif Avant / Après
Axe 2 : Développement économique et commercial	Offre quantitative	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de vacance commerciale à l'échelle du secteur d'intervention de l'ORT</li> <li>• Nombre de commerces à l'échelle du secteur d'intervention de l'ORT</li> <li>• Taux de pauvreté du centre-ville (dont % des locataires sous le seuil de pauvreté)</li> </ul>	Comparatif moyenne nationale / Communauté de Communes / centre-ville  Comparatif Avant / Après
	Santé économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durée d'installation des commerces à l'échelle du centre-ville</li> </ul>	Comparatif Avant/ Après

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de reprises-transmissions de commerces (données CCI)</li> </ul>	
<b>Axe 3 : Accessibilité, mobilité et connexions</b>	Mobilités et connexions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de points d'intermodalités créés à l'échelle du centre-ville</li> <li>• Distance de voies vertes et liaisons douces / cheminements piétons créés à l'échelle de la commune</li> <li>• Actions mises en œuvre en faveur des modes de partage des mobilités à l'échelle de la commune</li> </ul>	Comparatif Avant / Après
<b>Axe 4 : Mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine</b>	Mise en valeur des formes urbaines, des paysages et du patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de sites ouverts au public mis en valeur à l'échelle du centre-ville</li> <li>• Nombres de m<sup>2</sup> d'espaces verts ouverts au public</li> <li>• Nombre d'opérations réalisées sur les formes urbaines et les bâtis patrimoniaux du centre-ville</li> <li>• Nombres de visiteurs des sites patrimoniaux, touristiques et paysagers mis en valeur</li> </ul>	Comparatif Avant / Après
	Mise en valeur de l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et types d'opérations réalisées sur les espaces publics dans le centre-ville</li> <li>• Nombres et types d'usages de l'espace public en centre-ville</li> </ul>	Comparatif Avant / Après
<b>Axe 5 : Accès aux équipements et services publics</b>	Qualité des équipements proposés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveau d'efficience des réseaux à l'échelle du centre-ville</li> </ul>	Comparatif moyenne nationale / centre-ville Comparatif Avant / Après

### **Article 15. Modification de la Convention**

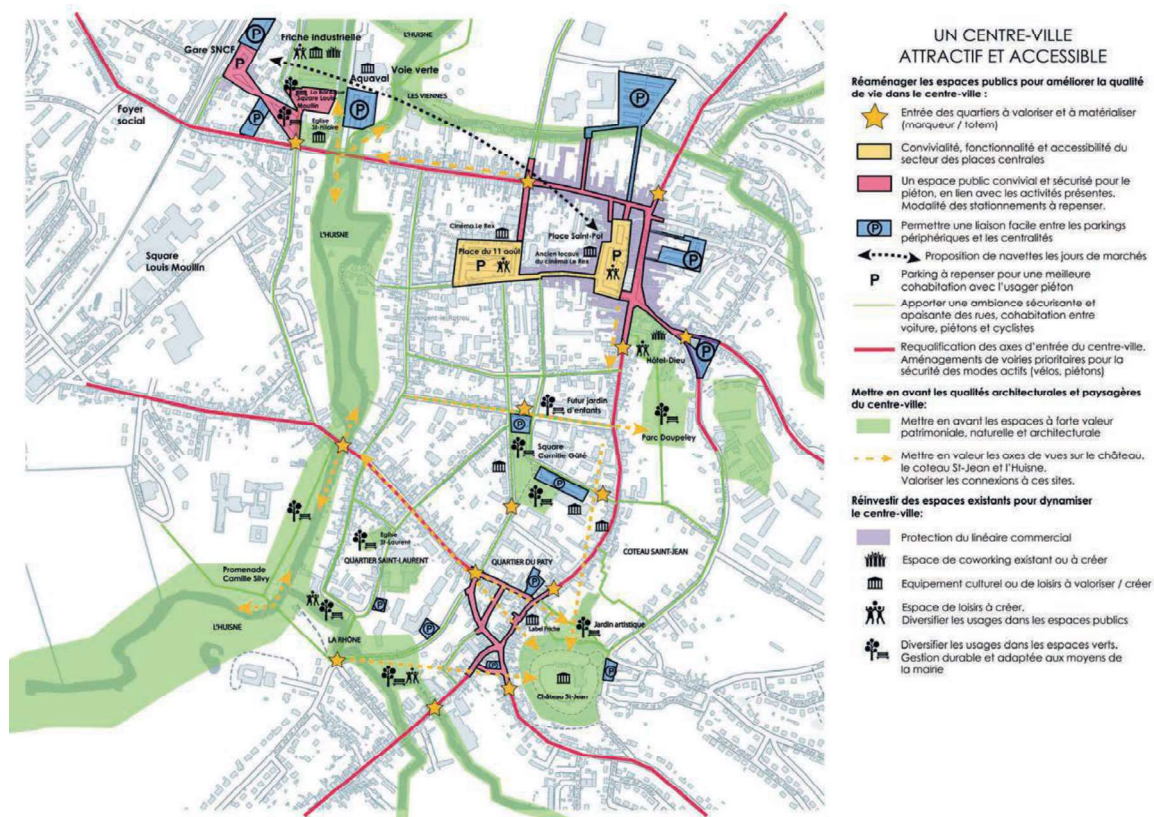
La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer de nouvelles fiches actions à l'Opération de Revitalisation du Territoire en lien avec les études en cours de réalisation.

Avenant à la convention, signé en 11 exemplaires, le 13 décembre 2019

<b>Ville de Nogent-le-Rotrou</b>	<b>Communauté de communes du Perche</b>	<b>Etat</b>
		 <b>Cédric BOUET</b> Sous-Préfet
M. François HUWART	M. François HUWART	Mme Fadela BENRABIA
<b>Banque des territoires</b>	<b>ANAH</b>	<b>Action Logement</b>
		
Mme Julie-Agathe BAKALOWICZ	Par Mme Fadela BENRABIA <i>Mme Depoche</i>	M. Hubert HERVET
<b>Conseil régional du Centre-Val de Loire</b>	<b>PETR du Perche d'Eure-et-Loir</b>	<b>CCI d'Eure-et-Loir</b>
		
M. Harold HUWART	M. Marie-Christine LOYER	M. Pascal RICHEZ
<b>Chambre de l'Artisanat et des Métiers d'Eure-et-Loir</b>	<b>OPH Nogent-Perche-Habitat</b>	
		
M. Franck LEDRU	M. François HUWART	

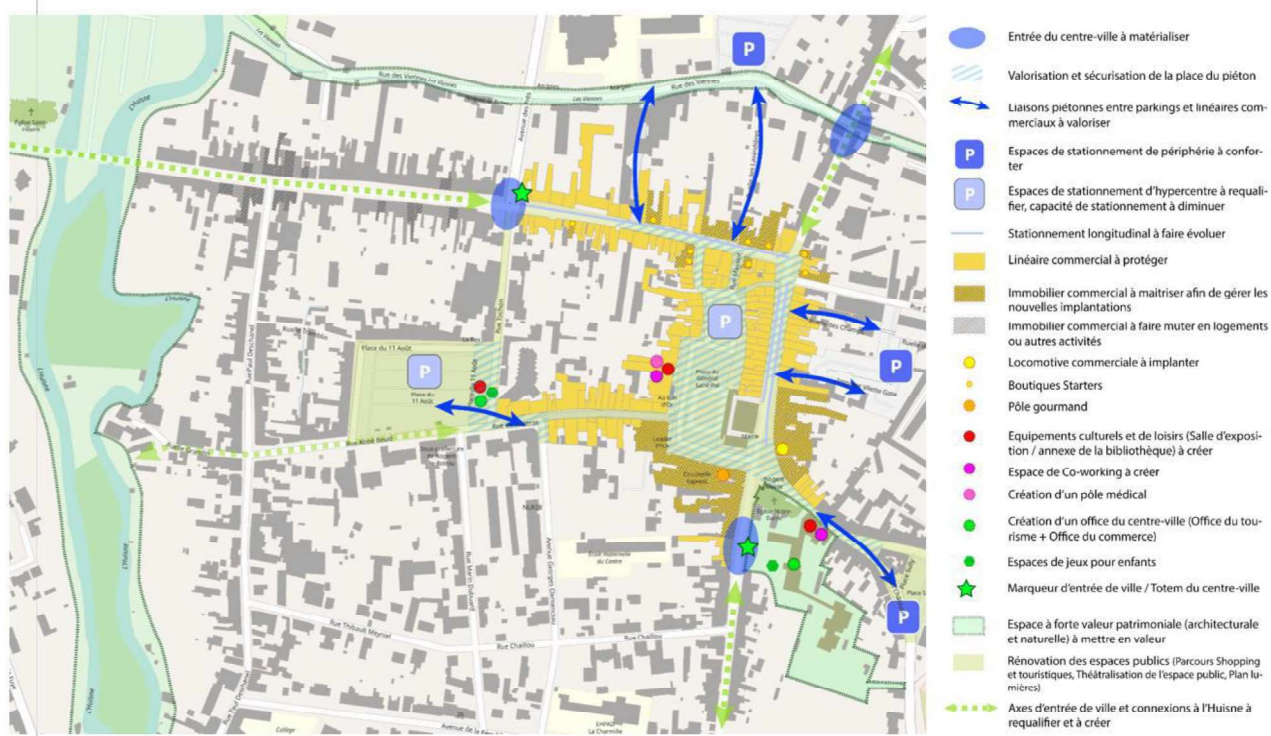
# ANNEXES

### Annexe 3 – Synthèse des livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic

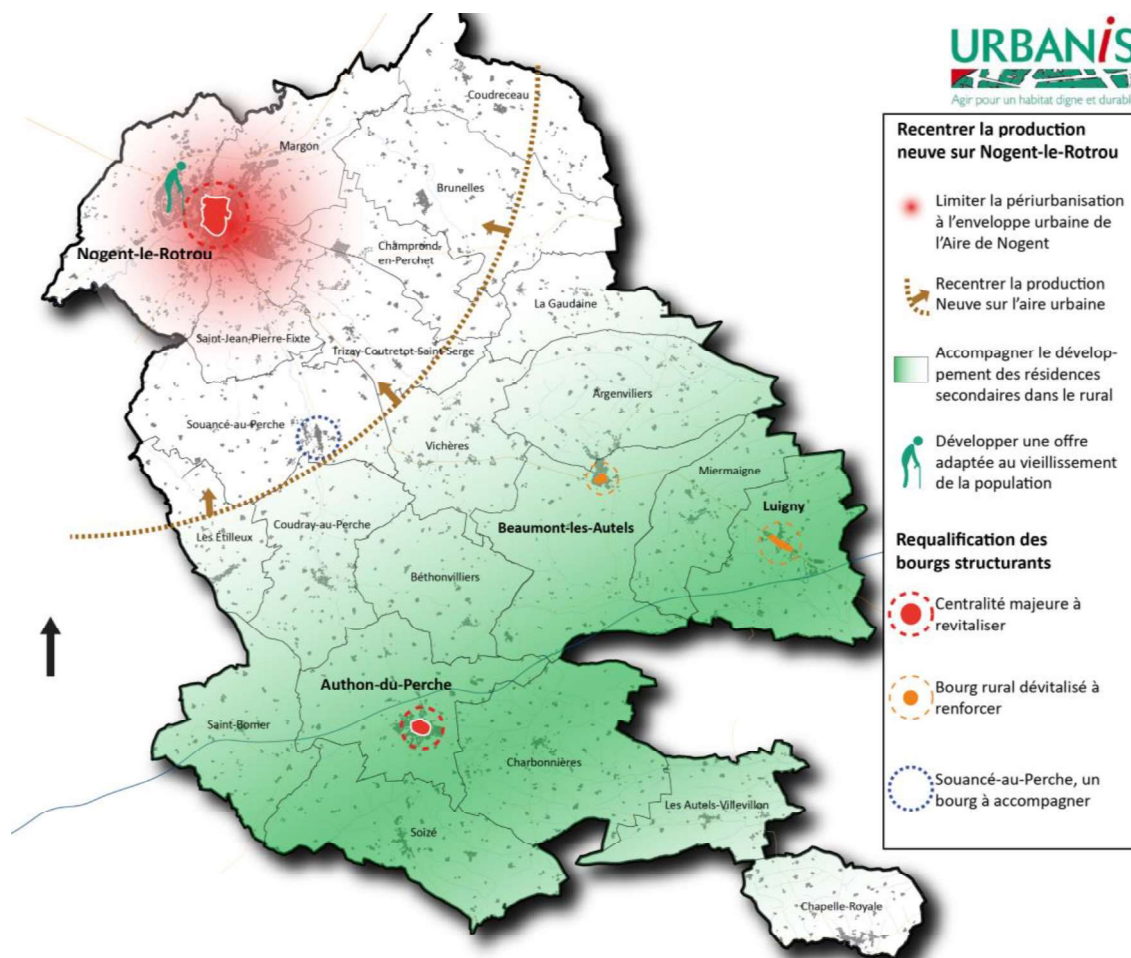


Carte synthèse de l'étude participative menée par FTI – 2019





Plan de référence du centre-ville de Nogent-le-Rotrou – Volet Commerce – Lestoux et Associés – 2019



Synthèse des enjeux sur l'habitat et stratégie – Communauté de Communes du Perche – Urbanis – 2019