Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

CONVENTION CADRE PETITE VILLE DE DEMAIN

VALANT

OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

Pour la commune de BREZOLLES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4
ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION CADRE 6
ARTICLE 2. PRÉSENTATION ET AMBITIONS DU TERRITOIRE 7
2.1. Présentation de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux 7
2.2. Compétences transférées à la CAPD 8
2.3. Présentation de la ville de Brezolles 11
2.4. Caractéristiques de la centralité brezollienne 11
2.5. Population et logement 12
2.6. Le « cadre de vie brézollien » 13
2.7. Coordination des programmes Petites Villes de Demain et Bourg-Centre 14
2.8. Orientations stratégiques et projet de territoire de Brezolles 16
ARTICLE 3. LE PLAN D'ACTION 19
3.1. Principes et suivi du plan d'action 19
ARTICLE 4. PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'ORT ET LOCALISATION DES ACTIONS ENVISAGÉES . 20
ARTICLE 5. LES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT 22
5.1. Les outils sur l'habitat 22
5.2. Les outils en termes d'aménagement et d'urbanisme 23
5.3. Les outils sur le commerce et les zones d'activité 24
ARTICLE 6. MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT EN INGÉNIERIE 26
ARTICLE 7. ENGAGEMENT GÉNÉRAL DES PARTIES 26
7.1. Dispositions générales concernant les financements 26
7.2. Le territoire signataire 26
7.3. L'État, les établissements et opérateurs publics 27
7.4. Engagements du Conseil Régional du Centre-Val-de-Loire 28
7.5. Engagements du Département 28
7.6. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques 28
7.7. Maquette financière 29
ARTICLE 8. GOUVERNANCE 29
8.1. Le comité de projet 29
8.2. Les missions du chef de projet Petites Villes de Demain 30

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

8.3. Le comité technique 30
ARTICLE 9. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME 31
ARTICLE 10. UTILISATION DES LOGOS 31
ARTICLE 11. ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE DE LA CONVENTION ET PUBLICITÉ 31
ARTICLE 12. ÉVOLUTION ET MODIFICATION DE LA CONVENTION 32
ARTICLE 13. TRAITEMENT DES LITIGES 32
SIGNATURES 33
PRÉSENTATION DES ANNEXES 34
ANNEXE 1 – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE 35
ANNEXE 2 – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES 77
ANNEXE 3 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION 103
ANNEXE 4 – PLAN D'ACTION 106
ANNEXE 5 – MAQUETTE FINANCIÈRE 148
ANNEXE 6 – GLOSSAIRE 150
GLOSSAIRE 151

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

PRÉAMBULE

Le gouvernement a souhaité que le programme Petites villes de demain (PVD) donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement, où il fait bon vivre.

Cette démarche s'inscrit directement dans le cadre des contrats territoriaux de relance et de transition écologique.

Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance qui avait été mis en place à la suite de la crise sanitaire, et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques

La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

Le 13 décembre 2019, une convention ORT a été signée sur le territoire de la CA Agglo du pays de Dreux intégrant l'avenant de la convention « Action cœur de ville (ACV) de Dreux.

Le 5 juillet 2021, Brezolles a signé une convention d'adhésion au programme Petites Villes de demain.

Le 30 décembre 2022, une convention ORT « Chapeau » a été signée afin d'intégrer les communes PVD. Chacune des communes PVD est amenée à la décliner par la signature d'une convention ORT « sectorielle » pour son territoire : il s'agit du présent document.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ENTRE :

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, représentée par M. Gérard SOURISSEAU, son Président, autorisée à l'effet des présentes suivant délibération en date du 16 décembre 2024, ci-après désignée par « la CAPD » ou « l'Agglomération du Pays de Dreux »,

La commune de Brezolles, représentée par M. Loïc BARBIER, son Maire, autorisé par l'effet des présentes suivant délibération en date du 19 décembre 2024, ci-après désignée par « la commune de Brezolles » ou « la commune ».

ET :

L'État, représenté par M. le préfet de l'Eure et Loir, Hervé JONATHAN, ou son représentant,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION CADRE

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le plan de relance.

Pour réussir ces grandes transitions, le programme Petites villes de demain est enrichi par la participation des forces vives du territoire que sont les entreprises ou leurs représentants, les associations, les habitants.

La convention cadre précise les ambitions retenues pour le territoire, leur articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour une période de cinq ans à compter de la signature de la présente convention : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Ladite convention d'Opération de Revitalisation du Territoire acte le passage à la phase opérationnelle du programme Petites Villes de Demain – c'est-à-dire à la phase de réalisation effective des projets de territoire.

La commune de Brezolles a souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 5 juillet 2021.

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Le contenu de la présente convention est conçu sur-mesure, par et pour les acteurs locaux. C'est une convention évolutive et pluriannuelle, conclue pour une durée de cinq années à compter de sa signature. Elle fera l'objet d'une large communication et d'une évaluation sur la base d'indicateurs de performances et d'impact, notamment sur ses fonctions de centralité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

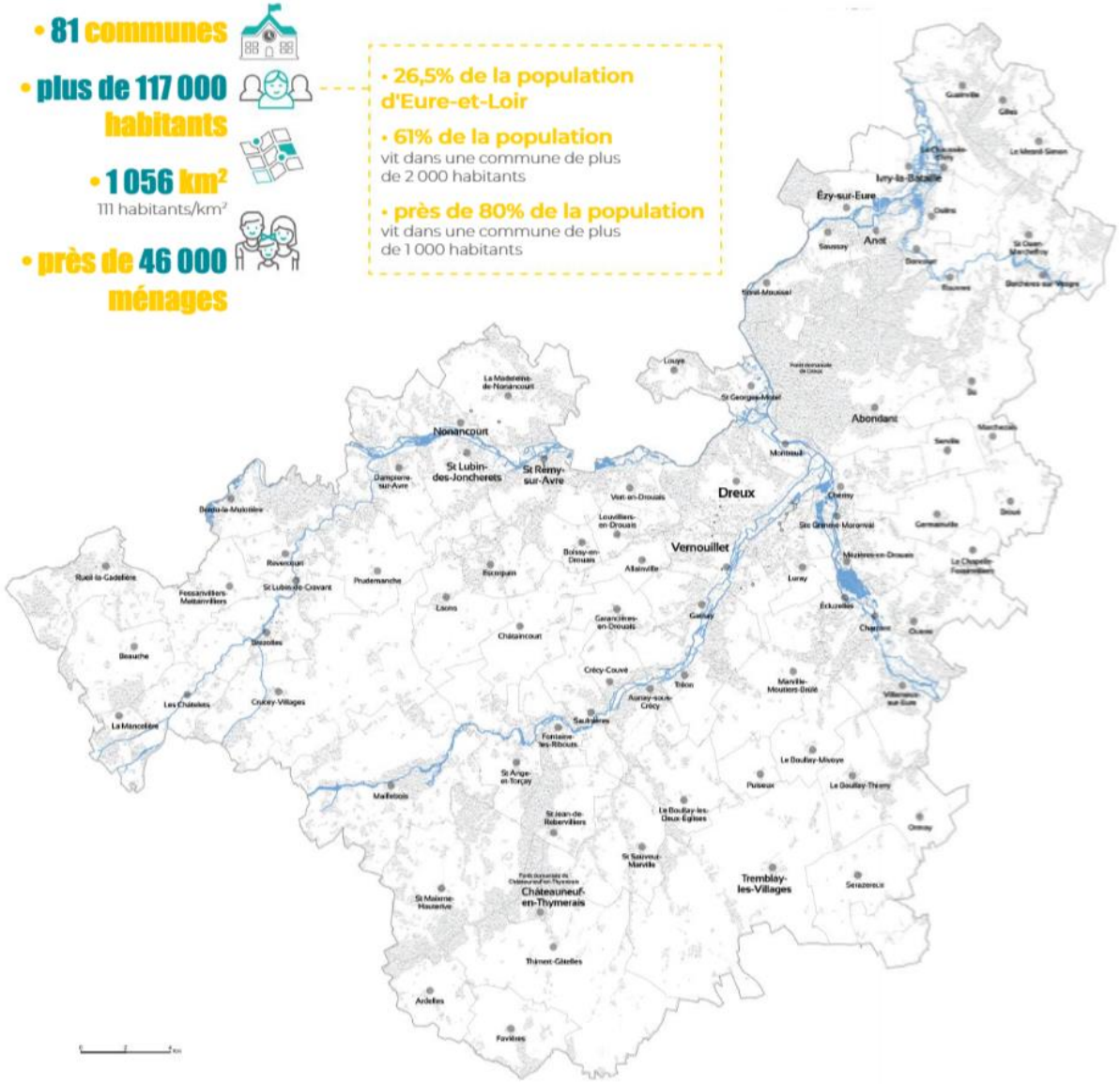
ARTICLE 2. PRÉSENTATION ET AMBITIONS DU TERRITOIRE

2.1. Présentation de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux (CAPD) est une structure intercommunale située dans le département de l'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. Créée en 2014, elle regroupe actuellement 81 communes, avec une population d'environ 117 000 habitants. La ville de Dreux en est le cœur économique, administratif et démographique.

La CAPD vise à favoriser la coopération entre les communes membres dans des domaines clés pour le développement du territoire, tout en permettant une meilleure coordination des projets et des services publics.

La CAPD est caractérisée par un patrimoine historique riche, un tissu économique diversifié (notamment dans l'industrie et le commerce), ainsi qu'une dynamique de développement rural et urbain.



Source carte : n°26 Agglorama, hors-série février 2021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2.2. Compétences transférées à la CAPD

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux assume les compétences que lui ont confié ses 81 communes membres.

Les compétences obligatoires prévues par la loi et celles supplémentaires qu'elle a choisi d'exercer correspondent principalement aux activités liées : au développement économique, à l'environnement (l'eau, l'assainissement et les déchets), aux services à l'enfance et à la famille, aux transports, aux grands équipements culturels, sportifs et touristiques.

2.2.1. Les compétences obligatoires

Développement économique

Il s'agit de toutes les actions mises en œuvre pour dynamiser l'activité économique, augmenter ou maintenir l'emploi, promouvoir l'attractivité du territoire. Ces actions englobent l'animation, la stratégie de développement du territoire, la prospection, l'accueil et l'accompagnement d'entreprises, les aides aux implantations et développement d'entreprises, l'aménagement du foncier économique et l'immobilier d'entreprises.

Aménagement de l'espace communautaire

Il s'est traduit par la réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). L'Agglo du Pays de Dreux est aussi partie prenante dans la gestion et la commercialisation des surfaces à urbaniser incluses dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.

Équilibre social de l'habitat

Il découle du Programme Local d'Habitat (PLH) définissant les orientations en matière d'habitat, de cadre de vie et de logement.

Politique de la ville

Elle porte sur trois volets :

- Emploi et formation (actions menées à travers le Plan Local d'Insertion par l'économie) ;
- Sécurité et prévention de la délinquance (comité intercommunal de sécurité et de Prévention de la délinquance) ;
- Le programme de rénovation urbaine mis en œuvre dans le cadre de la convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). L'Agglo du Pays de Dreux a compétence dans le domaine du suivi et de la participation à ces programmes.

Eau et assainissement

L'Agglo du Pays de Dreux prend en charge la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées et, dans certaines communes, les mêmes opérations pour les eaux pluviales. Elle est compétente pour la construction de réseaux, de postes de relevage, de stations et installations de traitement et d'épuration et pour la création, le contrôle et la mise en œuvre d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Production d'eau

L'Agglo du Pays de Dreux prend en charge la production et le traitement de l'eau potable. Elle réalise les interconnexions de réseaux et leur extension, la protection et la modernisation des captages et des réservoirs. La distribution reste de la compétence des communes.

Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

L'agglomération seule ou en partenariat peut lancer des actions pour la protection des crues des cours d'eau, inondations et pollutions. Elle œuvre pour la valorisation des espaces naturels.

Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

L'agglomération prend en charge l'exercice et l'amélioration de la collecte, le traitement et la valorisation des déchets. Cette compétence comprend la collecte, le transport, le traitement, l'élimination, la valorisation et le recyclage des déchets ménagers et assimilés. Elle œuvre avec les filières de traitement des déchets d'équipements électriques et électroniques ainsi que pour les bio-déchets, la filière bois/environnement et l'entretien des espaces naturels.

Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage

L'Agglo du Pays de Dreux gère deux aires d'accueil des gens du voyage, dans le cadre du Schéma départemental d'accueil fixé par le Préfet d'Eure-et-Loir.

2.2.2. Les compétences supplémentaires

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Elle est compétente en matière de création, d'entretien et de fonctionnement des grands équipements structurants culturels et sportifs, à rayonnement intercommunal.

Action sociale d'intérêt communautaire

L'Agglo du Pays de Dreux peut confier la responsabilité de l'action sociale d'intérêt communautaire, pour tout ou partie, à un centre intercommunal d'Action Sociale constitué dans les conditions fixées à l'article L.123-5 du code de l'action sociale et des familles. Elle assure la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipement d'accueil de loisirs périscolaire et extrascolaire mais aussi les services à la petite enfance, l'enfance, la jeunesse, la famille et l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Tourisme, loisirs et cadre de vie

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente en matière de tourisme. Elle assure à ce titre l'élaboration d'une stratégie touristique sur son territoire.

Aménagement numérique du territoire

La communauté est compétente pour le développement de l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication sur son territoire. À ce titre, elle œuvre afin d'optimiser la couverture du territoire en termes d'infrastructures et de réseaux de télécommunication : internet et téléphonie mobile. Elle veille à l'installation de la fibre en lien avec Eure-et-Loir Numérique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Protection et mise en valeur de l'environnement

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour piloter des études sur les énergies renouvelables, lutter contre la pollution de l'air et les nuisances sonores.

Santé

À l'échelle du territoire, l'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour l'animation, la coordination des dispositifs contractuels et de la mise en œuvre des actions, en partenariat avec l'agence régionale de santé. Pour ce qui concerne le contrat local de santé et les actions qui en découlent, l'exercice de la compétence par la Communauté sera circonscrit sur le territoire des communes membres ne disposant pas d'un contrat en vigueur.

Gendarmerie

L'Agglo du Pays de Dreux exerce la compétence relative aux opérations liées à la construction et à l'entretien d'une gendarmerie dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure sur le territoire de Saint-Rémy-sur-Avre.

Soutien à la présence des maisons de services au public
Elle définit les obligations de service au public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

Aérodrome

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'aérodrome situé sur les communes de Vernouillet et Garnay.

Création, aménagement, entretien et gestion des réseaux de chaleur desservant les quartiers politique de la ville situés sur les communes de Dreux et Vernouillet.

Abribus

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour l'installation et l'entretien des éléments de mobilier urbain que constituent les abribus affectés aux lignes régulières et permanentes du réseau urbain de la communauté d'agglomération et précisément que sur le territoire des communes de Cherisy, Dreux, Luray, Sainte Gemme-Moronval et Vernouillet.

Pôles d'échanges multimodaux

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour assurer la création, l'aménagement, l'entretien et le fonctionnement de tous équipements et de tous services liés aux emplacements spécialement affectés :

- Au stationnement des véhicules à moteur et de bicyclettes ;
- Aux transports publics routiers ; appelés à desservir les pôles d'échanges multimodaux des gares ferroviaires de Dreux, de Marchezais-Broué et de Nonancourt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2.3. Présentation de la ville de Brezolles

Le diagnostic territorial complet de la ville de Brezolles figure en annexe 1 de la présente convention.

Situation géographique générale

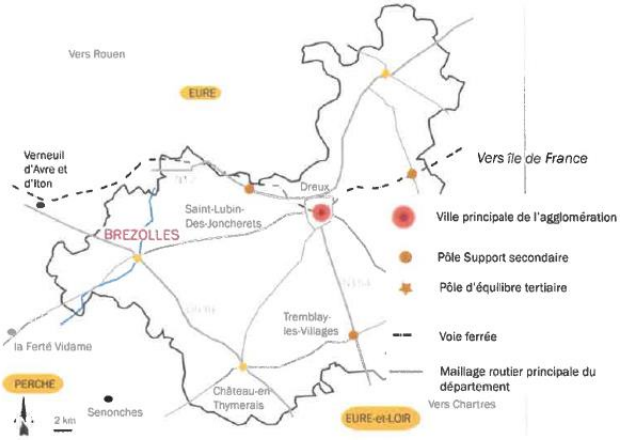
Brezolles est une commune située dans le département de l'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire, à la frontière avec la région Normandie, s'étendant sur 13,2 km^2. Elle se trouve à environ 45 km au nord-ouest de Chartres et à une quinzaine de kilomètres de Dreux. Cette localisation « carrefour », à la croisée des axes routiers entre ces deux villes en fait un point stratégique pour les flux régionaux, notamment grâce à la RD 939 qui relie Dreux à Verneuil-sur-Avre, et consacre Brezolles en tant qu'espace de transition entre le Drouais, la Beauce et le Perche. Brezolles constitue par ailleurs un point de passage entre les axes Le Mans-Paris et Rouen-Chartres-Orléans. Elle bénéficie de la fonction polarisante de l'Île-de-France (1h40) et de l'attractivité touristique du PNR du Perche (20 min).

Une commune aux portes de Paris et du Perche



Sources : Réalisation Perspectives

Brezolles un 'pôle d'équilibre' de l'agglo du Pays de Dreux



Sources : Réalisation Perspectives

Source : étude de revitalisation du centre-bourg, phase I, p.4

2.4. Caractéristiques de la centralité brezollienne

Brezolles s'inscrit dans plusieurs dispositifs de contractualisation (Bourg-Centre, Europan, OPAH, programme Petites Villes de Demain), témoins du dynamisme de la commune. Définie par le SCoT comme « pôle économique d'équilibre » à redynamiser et site de proximité à conforter, Brezolles n'en demeure pas moins un *bourg-centre* riche de nombreux services et équipements communaux, qui consacrent donc la ville en tant que centralité pour les villages alentours.

Souvent symptomatique d'une perte de vitalité dans les petites centralités, l'offre de santé brezollienne est appréciable et diversifiée. Elle est composée de médecins généralistes, d'infirmiers, d'un dentiste, d'un ostéopathe, d'une pharmacie ou encore de cabinets de médecine alternative. La ville compte par ailleurs un ehpad (94 lits d'hébergement à temps plein, un nouvel ehpad étant en construction)

Brezolles est également un pôle éducatif et sportif varié. L'école primaire des Remparts compte 11 classes pour 250 élèves. L'école privée Sainte-Marie (de la maternelle au CM2) compte 4 classes. Enfin, le collège Maurice de Vlaminck compte 378 élèves (17 classes dont 1 Ulis). La ville compte par ailleurs des terrains de tennis, un stade et une salle multiports, un skate park et un city stade aux extrémités nord et sud du centre-bourg.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Brezolles est également un relai des services de l'Etat et du Département pour son territoire élargi, comptant de nombreux services publics (poste, sapeurs-pompiers, agence départementale, France services,...)

Malgré une vacance commerciale ponctuelle et une offre commerciale discontinue le long de la route de Paris marquée par une mosaïque de devantures parfois peu qualitatives, on peut reconnaître à la ville une concentration des commerces et services le long de la D939, principalement au sein du centre ancien, mais aussi le long de la D30 et en dehors du centre le long de la D4. Le centre-bourg a une offre alimentaire quotidienne (2 superettes) et événementielle (1 restaurant, 1 pizzéria, 1 snack et un café)

Le marché de la ville est localisé dans un lieu de qualité, sous la halle. Les exposants présents (primeur, maraîcher, charcutier traiteur, fromager, vendeur de spiritueux) permettent de compléter l'offre commerciale. Il s'agit d'un rendez-vous important entre les habitants et les producteurs qui souhaitent voir sa taille et son nombre d'exposants augmenter.

2.5. Population et logement

À l'instar de nombreuses villes à la typologie similaire, la population de Brezolles a tendance à diminuer (-42 habitants entre 2015 et 2021[1]). Malgré cela, Brezolles appuie son statut de pôle d'équilibre avec une densité relativement élevée par rapport aux territoires alentours (128 hab/km^2 pour 25 hab/km^2 pour la CC des Forêts du Perche[2]). La densité de population de Brezolles est par ailleurs supérieure à la moyenne de l'Agglomération du Pays de Dreux (128 contre 109).

Plus de la moitié de la population est installée sur le long terme. La part des ménages propriétaires reste stable (55,6% en 2008, 56,5% en 2018 et 54,7% en 2021[3]). La ville compte très peu de copropriétés, et la majorité des logements en monopropriété sont localisés dans le centre-bourg. 83% des logements sont individuels, confirmant le caractère rural de la commune.

La commune comptait 74 logements vacants en 2021[4], sur un total de 846 logements[5]. L'analyse statistique confirme la présence d'une vacance structurelle stable et relativement conséquente. 48% des logements vacants le sont depuis au moins deux ans[6]. De fait, ces biens ont du mal à trouver des acquéreurs, aussi bien pour des raisons liées aux problèmes de succession qu'à l'ampleur des travaux nécessaires pour réhabiliter certains de ces logements.

Le parc locatif joue un rôle important sur la commune dans le renouvellement de la population. Il est majoritairement privé (environ 200 logements) mais la présence d'un parc public locatif (environ 140 logements)[7] assure un équilibre dans l'offre résidentielle.

Les deux tiers des logements sont de grande taille (type 4-5 / +75 m^2) mettant en avant une offre résidentielle plutôt tournée vers les familles.

---

[1] Source : INSEE, RP2015 et RP2021.
[2] Source : Étude de revitalisation bourg-centre, phase 1, page 22.
[3] Source : comparateur des territoires de l'INSEE pour 2021, phase I de l'étude de revitalisation bourg-centre pour les deux données antérieures, page 23.
[4] Source : INSEE, RP2021. Les données de l'étude de revitalisation bourg-centre sont basées sur le fichier 1767bis de 2021, lequel est constitué d'un agrégat de données de 2019 (antériorité de deux ans comme c'est traditionnellement le cas pour les données fiscales.)
[5] Source : données MAJIC, citées par l'étude de revitalisation bourg-centre, phase 1, page 24.
[6] Source : Étude de revitalisation du centre-bourg, phase 1, page 17.
[7] Les données mises en exergue ici sont tirées des données Majic, mobilisées par l'étude de revitalisation bourg-centre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

23% des logements[8] sont dans un état passable à mauvais. Les situations les plus dégradées se concentrent plus fortement au sein du parc locatif privé et sur les logements vacants, contribuant à un affaiblissement progressif et potentiellement durable de l'état du parc immobilier.

Enfin, la commune conserve un rythme de ventes plutôt régulier, mais reste dans un secteur dit « peu tendu » à l'échelle du département. Pour autant, l'étude de revitalisation met en exergue une demande constante et insatisfaite de logements, la commune attirant des profils très variés et en constant renouvellement.

2.6. Le « cadre de vie brézollien »

Brezolles possède un riche passé historique, ayant été un site important dès l'époque médiévale. La ville a su préserver plusieurs monuments et vestiges témoins de son histoire, notamment son église Saint-Nicolas, un édifice du XIIIe siècle classé aux Monuments Historiques, ainsi que plusieurs maisons anciennes dans le centre-bourg.

La ville se situe aussi aux portes du Parc naturel régional du Perche, ce qui lui confère un attrait pour les amateurs de patrimoine rural et paysager. Le paysage de Brezolles est ainsi propice au *Slow Tourisme*. La majeure partie du territoire communal est composée de grandes cultures. C'est un paysage de plaines agricoles homogènes, ponctué de hameaux communaux. On y trouve un sentier de randonnée (les arcades de la Meuvette », une aire de camping-car avantageusement placée à proximité de deux étangs. Cette ouverture vers le grand paysage tranche avec la minéralité du centre-bourg, cependant relativement commune aux villes à la typologie similaire. Dans l'espace public, la végétation est essentiellement visible depuis les jardins privés.

[8] Environ 190 logements selon les données Majic

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2.7. Coordination des programmes Petites Villes de Demain et Bourg-Centre

La ville de Brezolles a la chance d'être également lauréate du programme bourg-centre. Dans une optique de rationalisation de l'action publique, le diagnostic de territoire, les orientations stratégiques ainsi que le plan d'action formalisés dans l'étude de revitalisation du programme bourg-centre sont repris et si nécessaire actualisés dans la présente convention.

Le programme Bourg-Centre a précédé le programme Petites Villes de Demain. Ce dispositif a été initié par le Département de l'Eure-et-Loir. Lors de ses séances des 25 juin (orientations générales) et 5 novembre 2018 (dispositif opérationnel), l'Assemblée départementale a confirmé sa volonté d'organiser et de structurer le territoire eurélien en s'appuyant sur un nouveau dispositif axé sur les bourgs-centres. Le Conseil départemental a associé à la démarche l'Etat, le Conseil Régional Centre-Val de Loire et la Banque des territoires. Ce partenariat s'est concrétisé par la signature du protocole « Action bourgs-centres en Eure-et-Loir » le 17 décembre 2018 et son avenant signé le 31 août 2022.

2.1.7. Quels objectifs ?

- Eviter une fracture entre les espaces ruraux et les territoires urbanisés ou situés dans les franges franciliennes, et garantir à tous les habitants de l'Eure-et-Loir un égal accès aux services et équipements publics.
- Favoriser un maillage équilibré du territoire s'appuyant sur des pôles de centralité et d'équilibre dotés des services de proximité nécessaires au maintien de la vie des territoires.
- Articuler les démarches de l'ensemble des acteurs / financeurs en direction des « bourgs-centres ».
- Impulser avec ces territoires une logique de projet, et non de guichet.

2.7.2. Les atouts de la démarche

- Inciter les 33 communes retenues à réfléchir aux enjeux de leurs territoires afin de le dynamiser : définition d'un projet de territoire à moyen terme, soit en menant une étude globale à 360°, soit en prenant en compte les réflexions déjà menées et en déduire un programme d'actions pluriannuel sur 3 ans (définition des projets opérationnels).
- Etablissement d'une convention pluriannuelle de financement des projets retenus avec les partenaires, qui permet aux maitres d'ouvrages d'avoir une visibilité à 3 ans des financements mobilisables.
- Création d'un environnement favorable (vision des projets et des financements à moyen terme) pour les communes afin qu'elles puissent imaginer, définir et mettre en œuvre leur projet de redynamisation.

2.7.3. Les aides et soutiens du département de l'Eure-et-Loir

- Enveloppes financières : le département a voté une enveloppe investissement de 22,9 M€ pour les bourgs-centres déjà engagés dans la démarche (soit une enveloppe de 1 M€ par bourg-centre) et une enveloppe de 750 000 € pour le volet étude (financement du Département à hauteur de 25 %).
- Accompagnement technique (ingénierie) dans la réalisation d'études globales ou thématiques de revitalisation (aide à la rédaction des cahiers des charges, sélection des bureaux d'études et suivi), et pour l'élaboration des projets de territoires et des programmations financières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

- Les thématiques concernées par les aides du Département sont celles qui impactent la commune dans sa zone d'influence dans un rayon de 10/15 km (aménagements urbains et attractivité commerciale, habitat et logement, déplacements et mobilité, numérique, services à la population / équipements structurants, tourisme et environnement.
- L'affectation de l'enveloppe du Département se fait de manière souple afin de s'adapter à chaque projet de territoire du bourg-centre, et tient compte de l'intérêt du projet dans la redynamisation de la commune, et des financements mobilisables ou non des autres partenaires.
- Mise en place d'un guichet via « gofast » afin de permette un suivi en temps réel de l'état d'avancement de la démarche de chaque bourg-centre et le dépôt des dossiers de demandes de subvention (formulaire unique et pièces identiques pour l'ensemble des financeurs).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2.8. Orientations stratégiques et projet de territoire de Brezolles

La phase 2 de l'étude de revitalisation menée dans le cadre du programme « bourg-centre » mettant en exergue les orientations stratégiques définies par la commune de Brezolles figure en annexe 2 de la présente convention.

En cohérence et dans la continuité du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Pays de Dreux élaboré en 2019[9], du Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE), conclu en 2021 avec l'État et la Région Centre-Val-de-Loire, ainsi que du Contrat Régional de Solidarité Territoriale (CRST) conclu lui aussi avec la Région Centre-Val-de-Loire pour la période 2018-2024[10], les élus défendent et promeuvent un développement harmonieux et maîtrisé du territoire, devant assurer aujourd'hui et à moyen terme l'équilibre territorial « emplois/logements/services/environnement » en le construisant sur la base des défis qui s'imposent en matière de transition énergétique et de transition écologique que doivent prendre en compte tout projet de territoire, tout projet d'équipement ou toute mise en place de services.

L'ensemble des projets fléchés dans le projet de territoire de la ville de Brezolles s'intègre en cohérence et dans la continuité de ces documents cadres. Aussi, les grandes orientations stratégiques pour le développement de la ville de Brezolles sont les suivantes :



Visuel issu de la phase 2 de l'étude de revitalisation « bourg-centre », page 7.

[9] Document en cours de révision à date de signature de la présente convention.
[10] Idem.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Ces grandes orientations stratégiques ont également été bâties à partir des objectifs suivants mis en exergue par l'étude de revitalisation « Bourg-Centre » :

- Mettre en valeur le centre ancien de Brezolles
- Apaiser la traversée du centre-bourg (route de Paris)
- Soutenir et renforcer les commerces et l'artisanat local
- Réduire la vacance de logements
- Mettre en place des espaces de rencontre, vecteurs de lien social pour les habitants
- Développer le tourisme au sein de la commune
- Accompagner la mobilité des habitants en développant la multimodalité
- Intégrer et valoriser le projet Europan au sein du village
- Utiliser le foncer des friches et les intégrer au tissu urbain existant

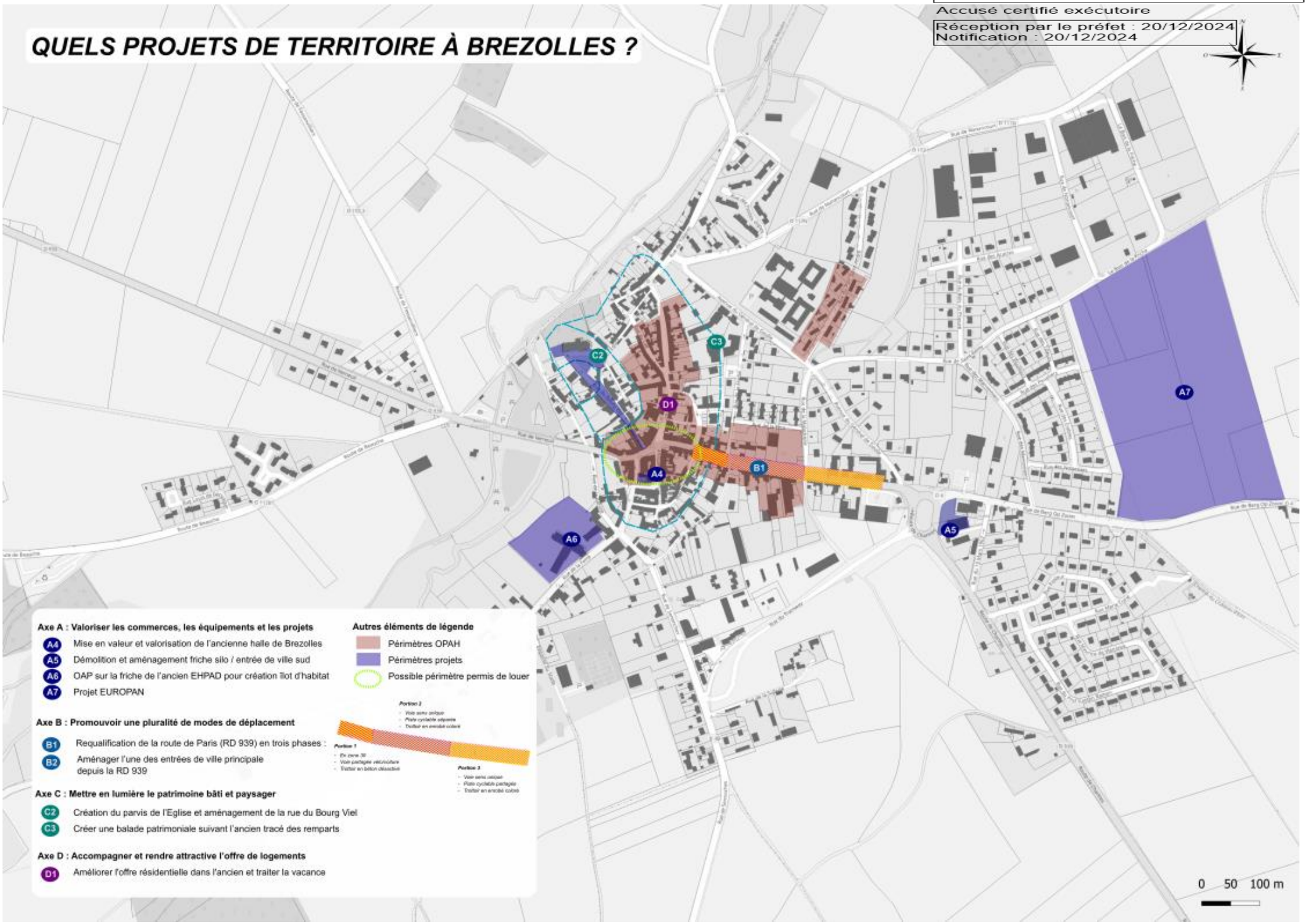
Ces objectifs ayant eux-mêmes été identifiés à partir du fil conducteur réflectif suivant :



Visuel issu de la phase 2 de l'étude de revitalisation « bourg-centre », page 5.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

QUELS PROJETS DE TERRITOIRE À BREZOLLES ?



Axe A : Valoriser les commerces, les équipements et les projets

- A4 Mise en valeur et valorisation de l'ancienne halle de Brezolles
- A5 Démolition et aménagement friche silo / entrée de ville sud
- A6 OAP sur la friche de l'ancien EHPAD pour création îlot d'habitat
- A7 Projet EUROPAN

Axe B : Promouvoir une pluralité de modes de déplacement

- B1 Requalification de la route de Paris (RD 939) en trois phases :
- B2 Aménager l'une des entrées de ville principale depuis la RD 939

Axe C : Mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager

- C2 Création du parvis de l'Eglise et aménagement de la rue du Bourg Viel
- C3 Créer une balade patrimoniale suivant l'ancien tracé des remparts

Axe D : Accompagner et rendre attractive l'offre de logements

- D1 Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien et traiter la vacance

Autres éléments de légende

- Périmètres OPAH
- Périmètres projets
- Possible périmètre permis de louer

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ARTICLE 3. LE PLAN D'ACTION

Le plan d'action est la traduction opérationnelle du projet de territoire qui se décline en actions de la collectivité et des acteurs territoriaux. Ce document évolutif consiste en une compilation des fiches actions validées, et éventuellement de la liste des projets en maturation. Ses évolutions sont transmises à l'ANCT avec l'outil GRIST.

Les évolutions du plan d'action sont examinées et validées au fil de l'eau par le comité de projet, sans nécessité d'avenant de la présente convention tant qu'elles n'induisent pas de modifications substantielles de la maquette financière figurant en annexe 5 de la présente convention.

3.1. Principes et suivi du plan d'action

Les actions du programme PVD sont décrites dans le plan d'action figurant en annexe 4 *de la présente convention.*

Les actions structurantes du programme faisant l'objet de demandes de financement (Fonds Vert, DETR,...) ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux. Ces actions peuvent avoir différents degrés de maturité qui sont mis en exergue dans le plan d'action. Les actions dites « validées » sont ainsi soit achevées, soit en voie d'achèvement. Les actions dites « engagées » concernent les projets qui sont en phase de lancement. Les actions dites « en projet » sont quant-à-elles encore en maturation.

L'inscription formelle des actions dans le programme PVD est validée par les instances de gouvernance en s'appuyant sur l'expertise des services déconcentrés de l'Etat, des opérateurs et des services des collectivités territoriales concernées.

Les actions prêtes, validées en comité de projet PVD, sont adressées à chacun des financeurs appelés à se prononcer dans leurs propres instances décisionnelles.

Le préfet peut saisir autant que de besoin la Direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT (cf. article 7.3.) pour toute opération nécessitant un éclairage particulier.

Chaque fin d'année, une synthèse financière des contributions obtenues des différents financeurs est présentée en comité de projet, et transmise à la direction de programme Petites villes de demain de l'ANCT grâce à la plateforme numérique GRIST.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ARTICLE 4. PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'ORT ET LOCALISATION DES ACTIONS ENVISAGÉES

Le périmètre de l'ORT de Brezolles comprend deux secteurs d'intervention. Le secteur 1 comprend le centre-bourg (zone UA), lequel concentre la grande majorité des projets de revitalisation de Brezolles. Il comprend également une partie de la zone UB au nord, afin d'inclure l'habitat ancien de la rue du parc Saint André, situé en périmètre OPAH, mais également la parcelle » AB588 (8344 m^2), réserve foncière de la ville attenante au collège à l'ouest, ainsi que les quartiers HLM au nord, qui font régulièrement l'objet d'opérations de réhabilitation et de ventes. Ce secteur comprend également la zone de la future friche de l'EHPAD, sous OAP qui sera renouvelée dans la version révisée du PLU du Brezolles, sur laquelle la Ville entretient un projet de construction d'une résidence de standing incluant un espace de coworking.

Le secteur 2 de la zone industrielle « le Bois de la Friche » comprend le zonage UX au nord, revêtant une fonction principale d'activités artisanales, industrielles ou commerciales. Il s'agit d'une zone d'activités située en entrée de ville, qui apparaît aujourd'hui comme assez dégradée et vieillissante, avec des espaces peu qualitatifs, consacrés à un stockage plus ou moins bien organisé. Il conviendrait de la moderniser, de la restructurer et de la redynamiser. À cet effet, certains outils de l'ORT pourraient y être mobilisés, tels que *la mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité*[11]. La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux participe par ailleurs au concours d'architecture et d'urbanisme EUROPAN, qui a retenu la ZI « le Bois de la Friche » comme l'une des trois ZAE sur lesquelles les cabinets d'architecte retenus auront à travailler, en lien avec le projet de construction de la future A154. L'un des objectifs principaux du projet EUROPAN à Brezolles est de retravailler les liens avec le tissu résidentiel de la ville, et de mieux connecter la ZAE existante au cœur de ville, en travaillant notamment les liaisons douces entre les deux secteurs. EUROPAN propose également une extension de la ZAE existante sur la frange Est de la Ville, au sud de la ZAE existante. Ce périmètre en extension fera l'objet d'une OAP dans le PLU révisé de la Ville. Il conviendra, lorsque le projet EUROPAN aura atteint une maturité permettant de définir les enjeux propres à cette extension, de réfléchir à son inclusion potentielle au périmètre ORT par voie d'avenant, afin que le projet EUROPAN puisse bénéficier des leviers offerts par les effets juridiques et fiscaux de l'ORT.

Si la carte des projets de territoire de la commune de Brezolles donne à voir le périmètre d'intervention de l'ORT, la définition précise de ce dernier incluant le centre-ville à la parcelle et mis en cohérence avec le PLU figure en annexe 3 de la présente convention.

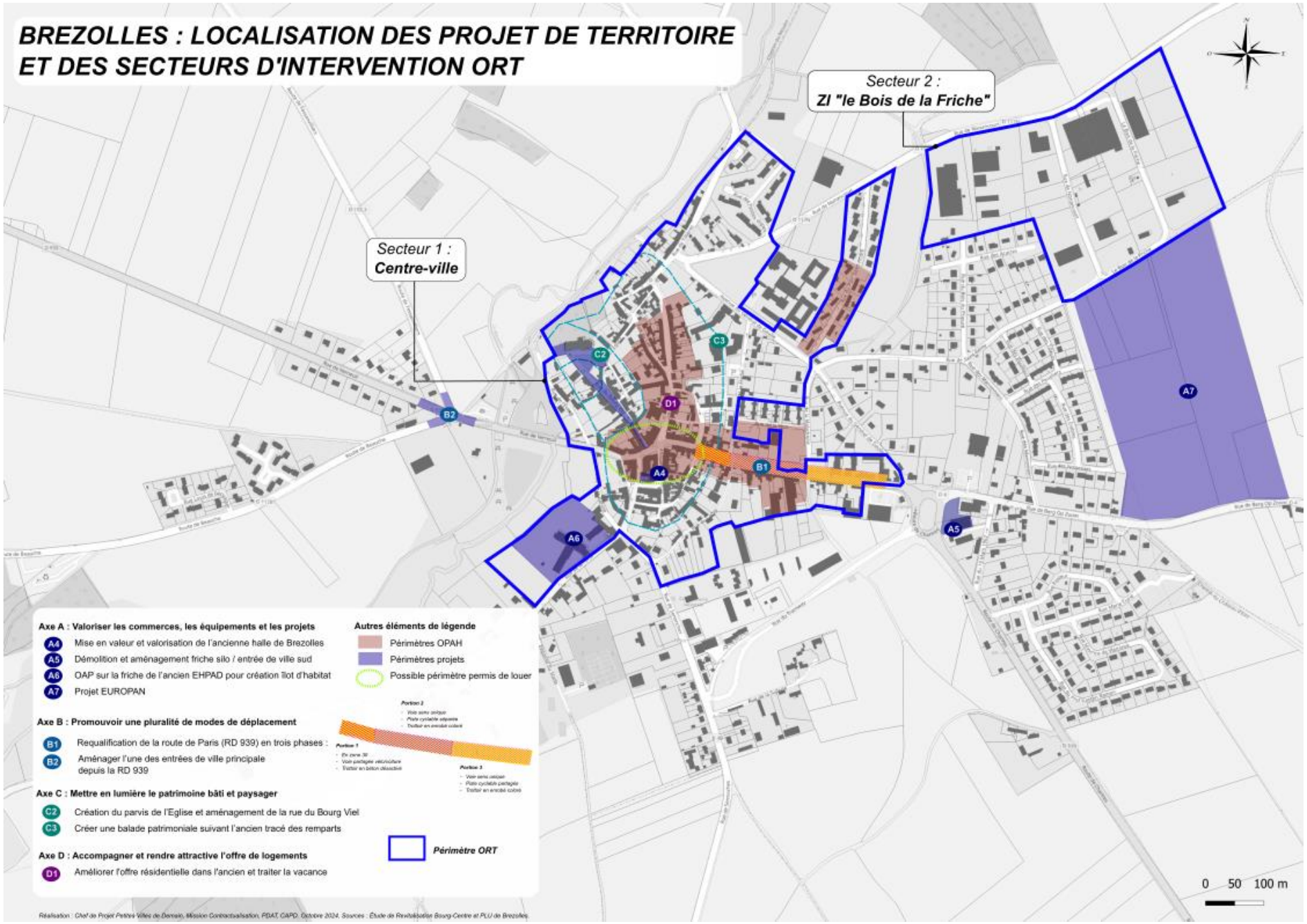
Les actions envisagées par la ville de Brezolles sont détaillées dans le projet de territoire de Brezolles figurant en annexe 4. La carte des projets de territoire de la commune de Brezolles permet cependant de les situer sur le territoire de la ville.

---

[11] Dans les zones d'activité économique, définies à l'article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme, situées dans le périmètre des secteurs d'intervention ORT, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le représentant de l'État dans le département, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'EPCI, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés. Lorsque les propriétaires n'ont pas manifesté, dans un délai de trois mois, la volonté de se conformer à la mise en demeure ou lorsque les travaux de réhabilitation n'ont pas débuté dans un délai d'un an, une procédure d'expropriation peut être engagée, au profit de l'État, de la commune, de l'EPCI ou d'un EPA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

BREZOLLES : LOCALISATION DES PROJET DE TERRITOIRE ET DES SECTEURS D'INTERVENTION ORT



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ARTICLE 5. LES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) permet aux collectivités signataires d'activer plusieurs outils juridiques et opérationnels au service de leur projet de revitalisation territoriale. Ils facilitent notamment l'atteinte des objectifs de rénovation de l'habitat privé et d'attractivité commerciale du centre-bourg de Brezolles. Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate et sont soumis aux évolutions nationales qui pourront être apportées. Si l'ensemble d**es outils mis à disposition des collectivités locales et précisés par la loi ELAN seront mobilisables par la commune via son ORT**, Brezolles porte une attention particulière aux outils suivants, qui pourraient être bénéfiques pour son projet de ville :

5.1. Les outils sur l'habitat

La constatation d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble

L'ORT facilite le lancement de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble, dès lors que des travaux condamnent l'accès à une partie de cet immeuble. L'objectif est ainsi d'amener le(s) propriétaire(s) à faire cesser l'état d'abandon. Le cas échéant, si l'état d'abandon est confirmé, une procédure d'expropriation peut être engagée par la commune. Cet outil est applicable en secteur d'intervention de l'ORT.

L'abattement d'impôts sur les plus-values de cession de biens

L'impôt sur la plus-value s'applique sur un bien immobilier vendu (sauf s'il s'agit d'une résidence principale) ayant réalisé une plus-value sur la vente. Cette plus-value se définit comme étant la différence entre le prix de vente du bien et celui d'acquisition du bien. Si elle est positive, l'ancien propriétaire doit s'acquitter de cette taxe. Un abattement est applicable sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres délimités dans les conventions d'ORT.

Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

Le DIIF permet la revalorisation d'îlots d'habitat vacants ou dégradés, par des opérations d'acquisition, de réhabilitation et de portage des biens avant revente. L'intervention d'un unique maître d'ouvrage sur toute la durée du dispositif facilite la gestion des difficultés opérationnelles d'un tel montage. L'ANAH peut subventionner des opérateurs dans le cadre de ces opérations de rénovation suivies d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final. Le taux maximal de l'aide Anah pouvant être attribué au porteur est fixé à 25 % pour un plafond de travaux subventionnables de 1000 € H.T./m^2 plafonné à 900000 € H.T. par immeuble, soit une subvention maximale de 225000 € par immeuble. Sont éligibles les EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement.

Vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT

Ce dispositif permet à certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, OPHLM) d'être éligibles aux aides de l'ANAH quand ils mènent un projet de vente d'immeuble à rénover alors que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. Cette aide prend la forme d'une subvention liée à des travaux lourds et d'amélioration subventionnés par l'ANAH. Ce dispositif répond à un double objectif : d'une part, relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés tout en s'appuyant sur des opérateurs publics ; d'autre part faciliter la remise sur le marché de logements vacants. L'outil peut être mobilisé en secteur d'intervention de l'ORT ou en secteur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

d'OPAH-RU. La VIR est formalisée au sein des secteurs d'intervention de l'ORT en précisant leurs objectifs et en désignant des linéaires ou immeubles potentiellement concernés.

Biens sans maîtres

Un bien sans maître est un bien immobilier vacant, dont le propriétaire est inconnu, disparu ou décédé. Il existe deux catégories de bien sans maître : Dans le cas de propriétaires disparus ou décédés, les biens sans maître sont les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Dans le cas de propriétaires inconnus, les biens sans maître sont les biens immobiliers pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers depuis plus de trois ans. Concernant la première catégorie de biens sans maître, c'est-à-dire si le bien est issu d'une succession ouverte depuis plus de trente ans, le bien sans maître appartient à la commune où se trouve le bien. Toutefois, par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à ses droits et les transférer à l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Dans le cas où la commune ou l'EPCI renonce à ses droits, la propriété du bien est transférée à l'État, sauf cas particulier. Une convention ORT peut uniquement agir dans le cas de biens sans maître issus d'une succession et non de biens sans maître issus de propriétaire inconnu. Dans le cadre d'une convention ORT, le délai de 30 ans avant qu'une commune puisse acquérir un bien sans maître est ramené à 10 ans.

L'interdiction ciblée de travaux

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention ORT peut prévoir que soient interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale. Cet outil vise en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire

L'encadrement des baux commerciaux

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention ORT peut prévoir que les baux relatifs à un local commercial conclus après la signature de la convention d'ORT ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l'habitation. Ainsi, cet outil ne concerne ni les locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales, ni le local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée. Cet outil vise en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire.

5.2. Les outils en termes d'aménagement et d'urbanisme

Le permis d'aménager multisites

Ce dispositif permet aux actions mentionnées dans l'ORT de faire l'objet d'un permis d'aménager multisite, c'est-à-dire portant sur plusieurs unités foncières non contiguës. Pour recourir à cet outil, plusieurs conditions cumulatives doivent être respectées :

→ être intégré dans les actions prévues dans la convention ORT ;
→ s'inscrire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi pour assurer une cohérence d'ensemble ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

→ garantir l'unité architecturale et paysagère des sites concernés

Le permis d'innover

Cet outil donne la possibilité aux maîtres d'ouvrage, sur leurs permis de construire, permis d'aménager ou déclarations préalables, de déroger à certaines règles du Code de la construction et de l'habitation, du Code de l'urbanisme, ou encore du Code de l'environnement. Cet outil est applicable en secteur d'intervention de l'ORT, il est utilisable à titre expérimental jusqu'en novembre 2025.

La procédure intégrée pour les ORT (PIORT)

Cette procédure a pour objectif de faciliter la réalisation de projets par une simplification des démarches administratives nécessaires en les réunissant en une seule procédure. Le PIORT facilite la réalisation de l'ORT via la mise en compatibilité des documents de planifications dont l'évolution est nécessaire pour réaliser les opérations du programme PVD. Les conditions sont définies à l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme. Cette procédure peut concerner : - La mise en compatibilité d'un SCOT, d'un PLUI ou d'un document en tenant lieu ; - L'adaptation de plans et programmes, tels que le schéma régional d'aménagement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), plan climat-air-énergie territorial (PCAET), programme local de l'habitat (PLH), plan de mobilités (PMD, ex – PMU), etc.

La dérogation à certaines règles du PLU

Depuis la loi Climat et résilience de 2021, la dérogation à certaines règles du PLU est ouverte aux secteurs d'intervention d'une ORT. Ainsi l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut déroger à certaines règles relatives au gabarit, à la densité, aux obligations en matière de création d'aires de stationnement, aux retraits par rapport aux limites séparatives… Ces dérogations doivent principalement être liées au respect d'objectifs de mixité sociale, de la proximité de transports en commun ou contribuer à l'amélioration du cadre de vie. Cet outil est applicable en secteur d'intervention de l'ORT. La loi 3DS permet dorénavant de modifier les règles de densité en secteur ORT, et notamment d'autoriser des permis de construire avec 30% de densité supplémentaire par rapport à celle inscrite au PLU.

5.3. Les outils sur le commerce et les zones d'activité

Simplification des projets d'implantation en centre-ville

Une autorisation d'exploitation commerciale est une décision qu'il faut obligatoirement obtenir avant d'ouvrir, de rouvrir ou d'agrandir un commerce de plus de 1000 m^2, ou à partir de 300 m^2 dans les cas prévus par l'article L.752-4 du Code de commerce. Afin de favoriser le retour des commerces en centre-ville, l'ORT exempte d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) les projets, limitativement énumérés à l'article L.752-1 du Code de commerce, qui s'implantent dans un secteur d'intervention comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite ORT et qui ne sont pas considérés comme engendrant une artificialisation des sols. Cette exemption s'applique également aux opérations immobilières mixtes (logements-commerces), dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation. L'outil s'applique en secteur d'intervention de l'ORT incluant un centre-ville.

Exonération des taxes pour les PME

Les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent, après délibération, exonérer partiellement ou totalement de fiscalité locale (TFPB, CFE, CVAE) les établissements exploités par des TPE/PME exerçant une activité commerciale ou artisanale dans une Zone de Revitalisation des Centres-Villes (ZRCV).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Mise en demeure d'une zone d'activité

Dans les zones d'activité économique, définies à l'article L. 318-8-1 du Code de l'urbanisme, situées dans le périmètre des secteurs d'intervention ORT, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, le représentant de l'État dans le département, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'EPCI, après avis de l'organe délibérant, peut mettre en demeure les propriétaires de procéder à la réhabilitation des locaux, terrains ou équipements concernés. Lorsque les propriétaires n'ont pas manifesté, dans un délai de trois mois, la volonté de se conformer à la mise en demeure ou lorsque les travaux de réhabilitation n'ont pas débuté dans un délai d'un an, une procédure d'expropriation peut être engagée, au profit de l'État, de la commune, de l'EPCI ou d'un EPA. L'outil peut être mobilisé sur les secteurs d'intervention de l'ORT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ARTICLE 6. MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT EN INGÉNIERIE

Plusieurs partenaires sont susceptibles de proposer un soutien en ingénierie : les partenaires financiers (l'ANCT, la Banque des territoires, le Cerema, l'Ademe,...), services déconcentrés de l'Etat, collectivités territoriales, agences techniques départementales, CAUE, CPIE, agence départementale Ingénierie, Agences d'urbanisme... pour les différentes phases du programme (élaboration du projet de territoire, définition et mise en œuvre des projets, participation des habitants, suivi et évaluation du contrat) qu'il conviendra de préciser et de rappeler dans le bilan du contrat. L'activation de cet accompagnement s'effectue selon les modalités de saisines et de contractualisation propres à chaque organisme.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui pourraient notamment mobiliser des financements pour le montage des projets et les investissements.

ARTICLE 7. ENGAGEMENT GÉNÉRAL DES PARTIES

Les partenaires s'engagent à assurer la réalisation des actions inscrites à ce contrat.

7.1. Dispositions générales concernant les financements

Les financeurs s'efforcent d'instruire dans les meilleurs délais les demandes de financement qui leur sont soumises et à apporter leur appui pour contribuer à la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

Les financements inscrits dans les fiches sont des montants prévisionnels. Ils sont à mobiliser suivant les dispositifs et dispositions propres aux différents partenaires. Les éléments financiers qui y sont inscrits sont fondés sur une première analyse de l'éligibilité des actions proposées aux différentes sources de financement des partenaires, selon les modalités décrites dans les fiches actions, mais ne valent pas accord final.

Les montants de prêt, d'avance ou de subvention, sont indicatifs, sous réserve de disponibilité des crédits et du déroulement des procédures internes à chaque partenaire, de l'instruction des dossiers, des dispositifs en vigueur à la date du dépôt, de la validation par les instances décisionnaires du partenaire considéré. Les décisions font l'objet de conventions spécifiques établies entre le partenaire et le porteur de projet.

7.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, la commune de Brezolles assume son rôle de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants de la commune et des territoires alentours, et sa volonté de s'engager résolument dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux s'engage à mettre à disposition le chef de projet Petites Villes de Demain en tant que responsable de l'animation du programme et de son évolution.

La commune s'engage à animer le travail en associant les acteurs du territoire et en travaillant étroitement avec les partenaires du contrat (collectivités, entreprises, Etat, établissements publics, habitants, associations...) afin d'initier et de catalyser la dynamique du territoire en faveur du projet de territoire. Le partage des orientations et des actions qui découlent du projet de territoire est organisé localement au moment jugé opportun par la collectivité signataire, en accord avec l'État. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

Brezolles s'engage autant que faire se peut à mobiliser les moyens, tant humains que financiers, nécessaires au bon déroulement du programme et à son évaluation, ainsi qu'à la mise en œuvre des actions inscrites au programme, dont elle a la maîtrise d'ouvrage.

7.3. L'État, les établissements et opérateurs publics

L'Etat s'engage à travers ses services, services déconcentrés et établissements à accompagner l'élaboration et la mise en œuvre du programme, dans une posture de facilitation des projets.

L'appui de l'État porte en particulier sur l'apport d'expertises techniques et juridiques et la mobilisation coordonnée de ses dispositifs de financement au service des projets du programme.

L'État s'engage à optimiser les processus d'instruction administrative et à examiner les possibilités d'expérimentation de procédures nouvelles, ou de simplification de procédures existantes, sur la base de projets précis qui lui seraient présentés dans le cadre du programme, du moment qu'elles soient conformes au cadre légal.

L'État soutient l'ingénierie des collectivités par le cofinancement via les financements de postes de chefs de projet, en complément des crédits apportés par les opérateurs partenaires du programme. Il s'engage à étudier le possible cofinancement des actions inscrites dans le programme, qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

Le soutien au territoire peut passer par un appui spécifique des établissements publics et opérateurs qui mobiliseront notamment des financements pour le montage des projets et les investissements. Ce soutien permettra de renforcer la capacité d'ingénierie, l'animation du territoire ainsi que les projets eux-mêmes.

En particulier :

- L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) peut accompagner les territoires en conseil et ingénierie, via ses différents programmes d'intervention (France Service, tiers-lieux, ...) et dans ses domaines d'expertise tels que la revitalisation commerciale. L'ANCT soutient également les projets par le pilotage du programme Petites villes de demain ;
- L'Anah peut apporter un accompagnement aux différentes phases d'une stratégie en matière d'amélioration de l'habitat pour des interventions intégrant les thématiques spécifiques relevant de ses priorités (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la précarité énergétique, la fragilisation et dégradation des copropriétés, le vieillissement de la population, tant en phase pré-opérationnelle qu'opérationnelle. Cet accompagnement peut être destiné aux propriétaires (occupants ou bailleurs), syndicats de copropriétaires, collectivités ou opérateurs immobiliers ;
- Le Cerema peut apporter un appui pour l'élaboration des projets de territoires et des plans d'action, ainsi que pour la phase de mise en œuvre et d'évaluation et dans ses domaines d'expertise (par exemple, la stratégie foncière et d'aménagement durable, la transition écologique, les mobilités, la revitalisation économique et commerciale) ;
- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

transition écologique et intervenir en soutien de certaines opérations du programme.

D'autres établissements publics ou opérateurs de l'État peuvent intervenir, comme le CAUE, duquel la Ville est adhérente.

De plus, la Caisse des dépôts, établissement public financier à caractère spécial, peut intervenir par le biais de la direction de la Banque des Territoires pour accompagner les acteurs locaux dans leurs projets de développement territorial (conseil et ingénierie, prêts, investissements en fond propres, services bancaires, consignations et dépôts spécialisé).

7.4. Engagements du Conseil Régional du Centre-Val-de-Loire

En qualité de cheffe de file des politiques de transport, de formation professionnelle, d'aménagement du territoire, de développement économique, de tourisme et d'environnement, la région apportera son concours aux actions visées par le programme.

La Région, via ses cadres d'interventions ou les dispositifs européens, pourra apporter un appui financier aux opérations et actions inscrites au programme. Ces opérations devront faire l'objet d'une sollicitation officielle de subvention, avec un dépôt de dossier. L'éligibilité sera instruite et étudiée au regard des dispositifs sollicités en vigueur et des disponibilités financières. La décision fera l'objet d'une délibération de la Commission Permanente de la Région.

7.5. Engagements du Département

Le Département, garant de la solidarité territoriale et engagé en faveur d'un développement équilibré de son territoire, accompagne les communes engagées dans un projet global visant à améliorer l'attractivité et la fonctionnalité de leurs centres-villes. À ce titre, le Département encourage la définition d'une stratégie d'ensemble, c'est-à-dire intégrant une réflexion sur l'amélioration de l'habitat existant, la production d'une nouvelle offre résidentielle, l'animation commerciale correspondante, l'accessibilité aux équipements et l'aménagement de l'espace urbain.

Il pourra mobiliser ainsi ses programmes et dispositifs existants (et notamment son dispositif Bourg-Centre, voir 2.7) dans une démarche de co-construction avec les communes ou intercommunalités, et conformément aux règlements et procédures de validation, et sous réserve des délibérations afférentes.

7.6. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre aux acteurs et partenaires de s'associer aux actions de transformation ; une attention particulière sera portée à la facilitation de la mobilisation citoyenne en faveur du projet collectif. Concrètement, la mobilisation des citoyens peut prendre deux types de formes : la participation des publics à l'élaboration de la décision publique d'une part, et les initiatives citoyennes prises et mises en œuvre par les citoyens eux-mêmes d'autre part.

Les entreprises, par leur impact sur l'environnement et l'emploi, sont des acteurs indispensables au projet de développement écologique et économique du territoire ; leur collaboration peut permettre d'identifier de nouvelles synergies en particulier dans une logique d'économie circulaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

7.7. Maquette financière

La maquette financière pluriannuelle est établie à la signature de la convention cadre et figure ***en annexe 5 du présent document.***

Elle est mise à jour au fil de l'eau grâce à la plateforme numérique GRIST et présentée au comité de projet. La maquette financière annuelle est adressée chaque année en janvier au préfet de département ainsi qu'à la direction de programme PVD de l'ANCT. Pour la première année, la maquette financière annuelle est adressée à la direction de programme PVD de l'ANCT en même temps que la convention cadre.

ARTICLE 8. GOUVERNANCE

La commune de Brezolles et l'Agglomération du Pays de Dreux mettent en place une gouvernance pour assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du programme, en association étroite avec l'État, confirmant (et ajustant si nécessaire) le fonctionnement installé à l'occasion de la convention d'adhésion pour l'élaboration de la stratégie.

8.1. Le comité de projet

Le comité de projet est chargé du pilotage général du projet et des évolutions de la présente convention. Il est piloté par le Maire de Brezolles. L'Etat représenté par le préfet de département ou son référent y participe nécessairement.

Le processus décisionnel est construit en association étroite avec les partenaires institutionnels suivants, eu égard à la répartition des compétences entre les collectivités locales :

- Agence Nationale de Cohésion des Territoires,
- Conseil départemental de l'Eure-et-Loir,
- Conseil régional Centre-Val-de-Loir

Selon l'ordre du jour et les thématiques abordées, le comité de projet pourra également associer les élus, les différents services communaux ou intercommunaux, les partenaires locaux et solliciter les référents techniques des partenaires privés et publics (ADEME, CCI, CMA, délégation locale de l'ANAH, EPFIF, bailleurs sociaux, Ingénierie, APHIE, ACPH…).

Le comité de projet siège au moins une fois par an pour :

- Valider l'évaluation annuelle du programme, sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière, disponibles notamment à travers la plateforme numérique GRIST,
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement),
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon…),
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Le chef de projet PVD désigné alimente le comité de projet et en particulier :

- Veille en détail au bon déroulement des actions prévues au programme, vérifie l'avancement des dossiers, analyse les éventuelles situations de blocage pour proposer des mesures visant à permettre l'avancement des projets,
- Établit le tableau de suivi de l'exécution,
- Met en place les outils d'évaluation et analyse les résultats des évaluations,
- Propose les évolutions et les ajouts de fiches actions.

8.2. Les missions du chef de projet Petites Villes de Demain

Les missions du chef de projet PVD désigné sont déterminées de la manière suivante dans sa fiche de poste :

- Organiser le pilotage et l'animation du programme avec les partenaires
- Concevoir et animer le dispositif de pilotage stratégique et opérationnel (comités, groupes de travail), et animer l'équipe projet (services, élus et partenaires)
- Rendre compte et proposer des orientations à l'arbitrage
- Concevoir et animer la communication visant à associer les acteurs
- Être garant de la tenue des délais du programme
- Participer activement à la conception du projet de territoire et sa programmation
- Recenser les documents stratégiques, études/projets en cours, afin de dégager les principaux enjeux du programme
- Piloter et/ou coordonner les prestataires,
- Stabiliser les intentions politiques/partenariales afin de proposer/rédiger le projet global de revitalisation
- Rédiger les documents (projet de territoire, convention-cadre, ORT) et délibérations y afférant
- Mettre en œuvre le programme d'actions opérationnelles
- Coordonner les opérations et projets identifiés
- Suivre et rendre compte de l'avancement opérationnel, technique, administratif et financier
- Piloter et suivre les marchés publics et le budget
- Contribuer à la mise en réseau nationale et locale

8.3. Le comité technique

Le comité technique a vocation à préparer le Comité de Pilotage. Il peut toutefois se réunir de manière ponctuelle lorsque l'avancement d'une action précise du programme le nécessite. Le comité technique de Brezolles est composé des responsables des services suivants :
- Secrétaire de Mairie,
- Responsable du service Urbanisme,
- Chef de projet PVD.

Selon les thématiques abordées, d'autres services communaux et intercommunaux ainsi que des référents des partenaires locaux, ainsi que des élus de la commune pourront être associés à ces réunions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ARTICLE 9. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME

Un bilan d'avancement et d'évaluation du programme sera réalisé une fois par an. Il s'intégrera au dispositif national d'évaluation du programme national PVD. Le bilan d'évaluation pourra s'appuyer sur un tableau de bord de suivi du programme et sur l'outil GRIST, et précisera l'avancement des orientations et des actions ainsi que le renseignement des indicateurs de suivi précisés dans les fiches actions, et la mise à jour d'une synthèse financière. Il pourra être articulé sur plusieurs niveaux (intégralité du programme, orientations et actions). Le bilan sera travaillé en comité technique, puis présenté en comité de projet pour validation. À cette occasion seront aussi précisés les objectifs visés pour l'année suivante.

ARTICLE 10. UTILISATION DES LOGOS

Chacune des Parties autorise à titre non exclusif l'autre Partie à utiliser son nom et son logo en respectant la charte graphique afférente, pour toute la durée du Contrat afin de mettre en avant le partenariat entre les Parties, et à le faire figurer de façon parfaitement visible et lisible sur ses supports de communication faisant référence aux actions réalisées dans le cadre de cette convention.

Il est précisé qu'aucun matériel, visuel, création, annonce, message de quelque nature que ce soit faisant référence à l'une des Parties ne pourra être créé, réalisé et/ou diffusé par l'autre Partie sans son consentement écrit préalable.

Le droit d'utiliser les éléments verbaux/graphiques de chacune des Parties est accordé uniquement pour la durée du Contrat et prendra automatiquement fin, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, à son terme, qu'elle qu'en soit la raison.

La commune de Brezolles est invitée à faire figurer le panneau signalétique Petites villes de demain en entrée de ville (modèle disponible en ligne).

Chaque opération réalisée doit faire l'objet d'un affichage pendant les travaux :

- Identifiant clairement le lien avec le programme Petites villes de demain : logo ANCT/PVD et mention « L'Etat s'engage pour l'avenir des territoires »,
- Ainsi que les logos et mentions liés aux modalités d'attribution des subventions et financement propres à chaque Partie.

ARTICLE 11. ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE DE LA CONVENTION ET PUBLICITÉ

L'entrée en vigueur du programme est effective à la date de signature du présent contrat pour une durée de 5 ans, et fera l'objet d'une évaluation quinquennale.

Au terme de la convention, un bilan sera conduit pour en évaluer les résultats et les impacts.

La présente convention est transmise pour information au DDFIP ainsi qu'à l'ANCT. Elle pourra faire l'objet d'une mise en ligne, au niveau local et par l'ANCT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ARTICLE 12. ÉVOLUTION ET MODIFICATION DE LA CONVENTION

Le programme est évolutif. Le corps de la convention et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires du programme et après avis du comité de projet. L'ajout, la suppression et/ou la modification des fiches actions fera l'objet d'une présentation et d'une validation de chaque projet en comité de projet, entre les parties signataires, sans nécessairement recourir à un avenant. De même, les évolutions mineures du document ne feront pas l'objet d'avenant.

D'un commun accord entre les parties signataires du programme et après avis favorable du comité de projet, il peut être mis fin à la présente convention.

ARTICLE 13. TRAITEMENT DES LITIGES

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

À défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif d'Orléans à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Versailles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

SIGNATURES

L'ETAT	LA VILLE DE BREZOLLES
Représentée par le préfet du Département de l'Eure-et-Loir, délégué territorial de l'ANCT de l'Eure-et-Loir, Monsieur Hervé JONATHAN,	Représentée par son Maire, Monsieur Loïc BARBIER,
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE DREUX	**LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'EURE-ET-LOIR**
Représentée par son Président, Monsieur Gérard SOURISSEAU	Représenté par son Président, Monsieur Christophe LE DORVEN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

PRÉSENTATION DES ANNEXES

ANNEXE 1 – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

ANNEXE 2 – PROJET DE TERRITOIRE

ANNEXE 3 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

ANNEXE 4 – PLAN D'ACTION

ANNEXE 5 – MAQUETTE FINANCIÈRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ANNEXE 1 – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Commune de Brezolles

Etude de revitalisation du bourg-centre

Phase I : Diagnostic et définition des enjeux

Présentation « mi-parcours »



MATHIEU BATY ARCHITECTE DU PATRIMOINE

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT NORMANDIE SEINE Eure / Eure et Loir

Vilio Innover au cœur des territoires

Perspectives

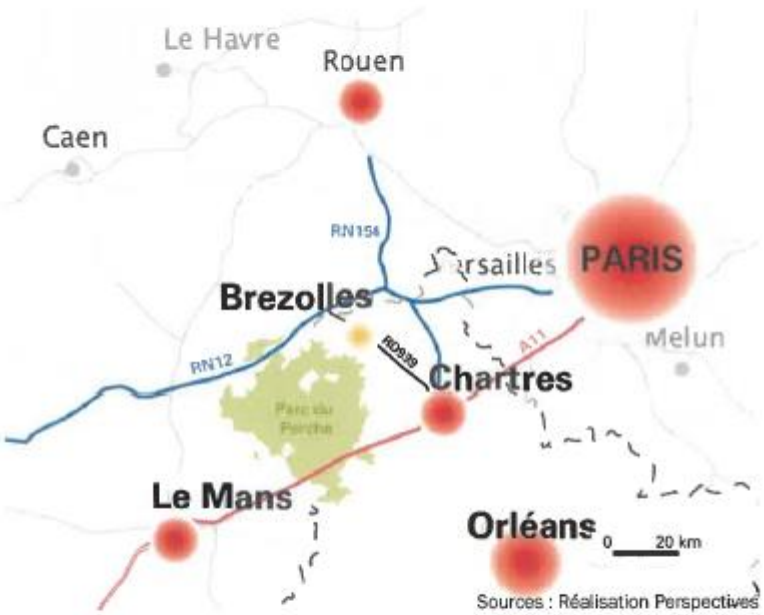
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1.CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Localisation de Brezolles

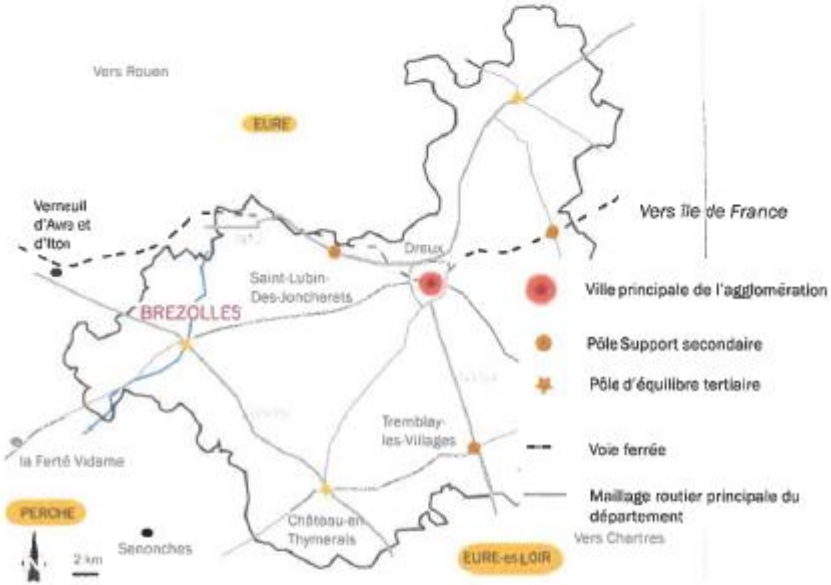
Une commune aux portes de Paris et du Perche



Sources : Réalisation Perspectives

- Une commune d'Eure et Loir située entre l'Ile-de-France et des territoires ruraux (Perche)
- Un point de passage entre Le Mans-Paris et entre Rouen-Chartres-Orléans
- Bénéficie de la fonction polarisante d'Ile-de-France (1h40) et de l'attractivité touristique du PNR du Perche (20 min)

Brezolles un 'pôle d'équilibre' de l'aggio du Pays de Dreux



Sources : Réalisation Perspectives

- Une commune définie par le SCoT comme « Pôle économique d'équilibre » à redynamiser et site de proximité à conforter
- En limite Nord-Ouest du département de l'Eure et Loir, Brezolles est un espace de transition entre le Drouais, la Beauce et le Perche.
- Elle se trouve à 15 km de l'agglomération principal : Dreux
- Une ville avec un flux routier important le long de la D939

ENJEUX :

- Maintenir le pôle d'équilibre important dans le territoire rural de l'ouest
- Valoriser les particularités de Brezolles pour faire en sorte que les 'passants' s'arrêtent sur la Commune

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Un cadre de vie rural lié à la Vallée de la Meuvette

Vue aérienne de la vallée humide et des plateaux agricoles entourant Brezolles



Réalisation : Perspectives sur fond Google Earth



3.Vue sur les plaines cultivées



1.Vue sur le centre ancien en surplomb depuis la D939 (Ouest)



2.Vue sur la vallée de la Meuvette depuis l'Eglise

Un bourg centre entre vallée humide et plaines agricoles

- Le paysage de Brezolles se détache des plaines agricoles alentours par le passage de la Meuvette et des cheminements piétons l'accompagnant
- Le centre ancien de Brezolles est construit en surplomb de vallée (1) de la Meuvette. Il bénéficie de vues sur la vallée (2) et d'un important cordon boisé accompagnant le cours d'eau. Des prairies humides sont également présentes 7,8% de la surface communal en 2018). A ce jour, il n'y a aucun site environnemental référencé sur la commune
- La surface boisée représente 1 287 Ha sur les 4 118 Ha de la commune (environ 32% de la superficie totale)
- La majeure partie du territoire communal est composée de grandes cultures. C'est un paysage de plaines agricoles homogènes ponctuées de hameaux communaux

ENJEUX :

- Promouvoir le territoire communal et ses atouts naturels issus de la vallée
- Valoriser et préserver le fond de vallée humide et sa végétation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Un paysage propice au 'slow' tourisme



Vue de l'église depuis l'étang



Début du chemin de randonnée 'les arcades de la Meuvette'



Hôtel restaurant le relais des Carmutes



Aire de camping-car au bord des étangs



Défilé de chars lors de la fête Quasimodo
Source photo mairie



Des événements culturels toute l'année

Intérêts et offre touristique

- Une commune au porte du PNR du Perche captant les flux touristiques
- 1 sentier de randonnée 'les arcades de la Meuvette en partant de Brezolles, passant par St-Lubin de Cravant et Revercourt, met en avant la vallée. Il n'y a pas de panneaux indiquant ce chemin
- Sur la commune on trouve une aire de camping-car idéalement placée à proximité des 2 étangs, de l'aire de pique-nique et ayant une vue sur le clocher de l'église. Prochainement un projet d'entrée de ville mettra en avant cet espace
- 1 hôtel restaurant (Le Relais des Carnutes) permet de se loger à proximité de l'axe majeure (D939). Il compte 20 chambres et propose une restauration en semaine. Les autres hébergements à proximité se trouvent à Verneuil sur Avre (2 hôtel 11 et 29 chambres et chambre d'hôte de 5 chambres) et à Senonches (2 hôtels de 10 et 13 chambres)

Vie de village et événements

- Brezolles compte 24 associations 1 comité des fêtes dynamique et des salles d'accueil d'événements et d'expositions (le Patio et le grenier à sel). Chaque année se déroule :
  - La fête de Quasimodo (comprenant défilé de chars, fête foraine) pendant un week-end au printemps
  - Foire au Fourbi et de nombreux lotos
- 2 étangs servent de promenade et de lieu de pêche, chaque année le concours de pêche 'l'hameçon ' s'y déroule
- Un concours des maisons fleuries à lieu chaque année

ENJEU :

- Renforcer l'offre touristique en valorisant les événements de la commune

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Un paysage de vallée invisible depuis le centre ancien



Dans l'espace public, la végétation est essentiellement visible depuis les jardins privés

- Les espaces fortement végétalisés se situent, le long de la Meuvette et du ruisseau de Rau. Ils correspondent aux étangs aux abords du lavoir et au parc de Saint-André.
- La végétation du centre ancien se trouve majoritairement derrière le front bâti, dans les jardins et potagers privés et dans des espaces publics spécifiques (jardin de la mairie/médiathèque, mail de l'église, place du monument aux morts ...)

- Comme la plupart des centres anciens, celui de Brezolles est minéral, ses rues sont bétonnées et dénuées de végétation à l'exception de quelques jardinières

Un Bourg centre aux rues très minérales



1.Rue de la Ferté (proche mairie)



2.Rue du Bourg-Viel (proche poste)

En contraste avec les espaces arborés en bord d'eau



3.Boisement de la Meuvette



4.Parc de Saint-André

ENJEUX :

- Valoriser le parc de Saint-André et son accès
- Mettre en valeur le centre ancien avec un revêtement qualitatif
- Pérenniser le concours des maisons fleuries (existant)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Les espaces publics identitaires du centre ancien



Carte postale montrant l'ancien parvis de l'église et son mail)



Parvis actuel servant de stationnements à côté du mail conservé

L'église Saint-Nicolas et son parvis

- Un bâtiment repère dans le paysage, classé au monument historique
- L'ancien marché se tenait sur le parvis de l'église rue du Lait
- Le mail d'arbres a été conservé et fait office de 'giratoire'
- Le parvis de l'église est entièrement bétonné et se confond avec la route
- Proximité avec d'autres espaces publics : la place du monument aux morts, le vieux lavoir et les étangs et la maison des associations
- Point de vue sur la vallée de la Meuvette et sur les potagers privés



La mairie



Jardin public de la mairie

La mairie de Brezolles et son jardin

- Un bâtiment patrimonial disposant d'un jardin public ornemental avec des murs anciens en pierres et des vues sur les étangs
- Le projet d'agrandissement de la rue de la Bahine est accolé au jardin et prévoit de détruire le bâti faisant l'angle

ENJEUX :

- Mettre en valeur ses espaces publics (parvis et jardins) en les liant à la vie du bourg centre
- Redonner une fonction au parvis de l'église

Source : Perspectives

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Développement de la forme urbaine de Brezolles

D'une forme urbaine concentrique en vallée ...

... à un tissu urbain étalé le long d'un axe Est/Ouest

19ème siècle



1956



2020



Source : Géoportail

La commune s'est développée sur le côteau de la vallée de la Meuvette, un relief rare dans le plateau du Thymerais. A l'image de l'église construite en point haut, le centre ancien surplombe la plaine alentours. Il est dense et concentrique autour de la rue de Paris qui était entourée de remparts. A l'époque c'était déjà une situation de carrefour entre Dreux et Tillières.

La ville s'élargie le long du maillage routier (RD934 et RD4). L'habitat reste proche des anciens remparts tandis que de nouveaux bâtis à vocation économique agrandissent la forme urbaine. A l'Ouest de la Meuvette, le cours d'eau contient l'urbanisation dans la plaine.

La forme urbaine est éclatée avec des quartiers d'habitations éloignés du centre historique. Le tissu urbain présente de nombreuses dents creuses. La zone d'activités à l'Est et les lotissements du Sud-est se détachent également des voies de communication et accaparent la campagne.

ENJEUX :

- Stopper l'expansion le long des axes de communications pour conserver une taille de centre bourg cohérente avec le cadre de vie rural

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Comprendre l'organisation actuelle du bourg centre

Représentation schématique de la typologie urbaine de Brezolles



Centre ancien

Extensions anciennes (19 et 20 éme siècle)

Equipements publics

Secteurs d'activités actuels et anciens

Espaces fortement végétales

Quartiers périphériques d'urbanisations (fin 20ème et 21ème siècle)

- Jusqu'à récemment le cours d'eau servait de barrière à l'urbanisation au Nord
- Les habitations récentes (lotissements) sont de plus en plus éloignées du centre ancien
- Les équipements publics sont fragmentés sur l'ensemble du bourg centre
- L' arrière de ville est composée de pavillonnaire contemporain et de secteurs d'activités
- Les boisements de la Meuvette et du ruisseau de la Rau sont les principaux espaces publics arborés

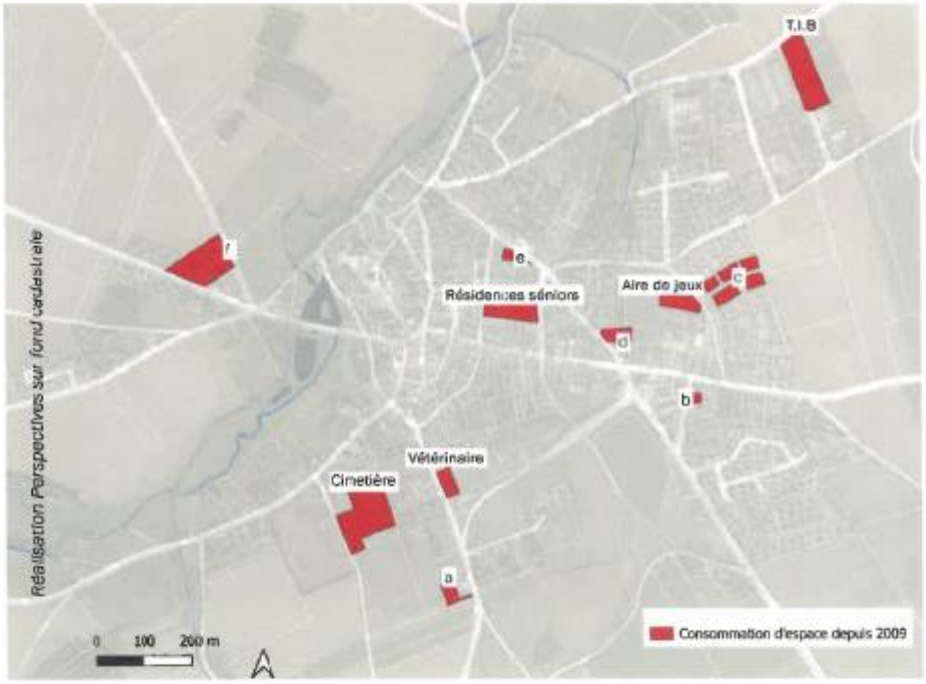
ENJEUX :

- Créer des liens entre les différentes typologies urbaines pour éviter l'isolement des quartiers d'habitations

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Evolution du tissu urbain

Imperméabilisation des sols entre 2009 et aujourd'hui



Consommation d'espaces depuis 2009

- Consommation de 4,6 ha de terrains en 11 ans. Cela représente 2 ha d'équipements publics, 1,5 ha de nouvelles habitations et 0,82 ha d'agrandissement de l'entreprise T.I.B (tôlerie industrielle Brezolles)

- Les nouveaux équipements publics sont à l'intérieur du tissu urbain, à l'exception du cimetière et de la salle de sport accolée
- L'entreprise T.I.B s'est étendue en entrée de ville Nord-Est

- Entre 2009 et 2010 les dernières constructions se sont effectuées dans les quartiers pavillonnaires (rue de Verneuil/f et rue des Peupliers/c)
- La plupart des habitations ont été construite dans des dents creuses, sauf les habitations a et f
- Depuis la réalisation du quartier du 'Petit chêne' en 2007, la construction de nouveaux logements est ponctuelle.

ENJEU :

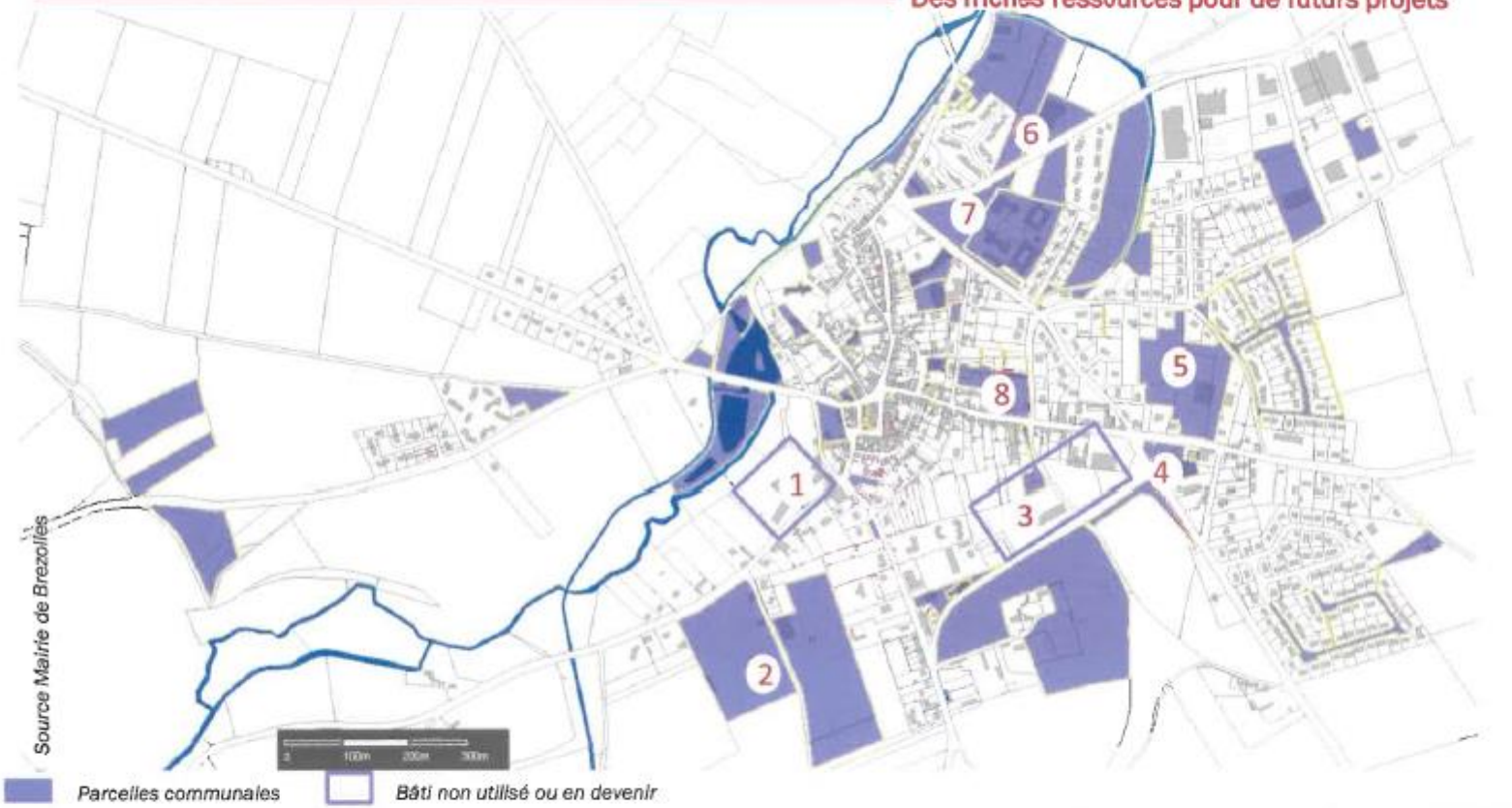
- Le SRADDET a pour objectif 2050 de réduire de moitié l'urbanisation des sols liée aux nouveaux logements. Pour Brezolles cela implique de ne pas dépasser les 1,5 ha de consommation d'espace

	Agrandissement ZAE	Cimetière/ salle de sport	Aire de jeux	cabinet vétérinaire	Résidences séniors	Habitation a	Habitation b	(5) Habitations c	Habitation d	Habitation e	(7) Habitations f
Zone PLU	UX	UB	UB	UB	AU	UB	UB	UB	UB	UB	UB
Surface en hectare	0,82	1,12	0,25	0,15	0,46	0,15	0,06	0,53	0,18	0,1	0,84
Total = 4,6 ha	d'entreprise = 0,82 ha	de nouveaux équipements communaux = 1,52 ha					de nouvelles habitations = 2,32 ha				

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Potentiel de renouvellement urbain

Des friches ressources pour de futurs projets



- De nombreux terrains disponibles à l'intérieur du bourg centre pouvant accueillir de rouvelles activités et de nouveaux habitants :

- 1 Le terrain de l'ehpad actuel
- 2 Le terrain accolé au nouveau cimetière
- 3 Friche industrielle
- 4 Friche de l'ancien silo agricole
- 5 Dent creuse
- 6 Parcelle libre près de la salle multisport
- 7 Friche de l'ancienne salle des fête
- 8 Friche à côte de la salle de ping pong

ENJEU :

- Mobiliser les terrains communaux pour densifier le tissu urbain dans les 10/15 ans à venir pour préserver les secteurs en périphérie urbaine

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Les projets sur les espaces communaux

1 Futurs logements de 'standing' et d'acquisition de la maison de maître



2 . Réflexion en cours sur le devenir de la parcelle



3. Requalification de la rue du Tramway en bordure de la friche



4 . Réflexion en cours sur le devenir de la parcelle et du bâtiment



5. Construction du nouvel ehpad



6. Nouveaux équipements sportifs (city stade, skatepark)



Photos Perspectives

7. Création d'une nouvelle place de village en lien avec les écoles



8. Nouveaux logements sociaux à côté de la salle de ping pong



Des espaces à requalifier porteurs de nouvelles dynamiques

- Pour les habitants du 3éme âge, la commune à fait construire des résidences séniors, conjointement, la construction du nouvel ehpad est lancé
- Pour diversifier sa population des projets de logements 'hautes gammes' et de logements sociaux sont attendus
- Les équipements sportifs présents vont être complétés par des aménagements extérieurs de type : city stade, aire de jeux ...
- La requalification de la rue du Tramway va permettre d'apaiser la traversée du Bourg centre avec un sens unique et un contournement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Opportunités des friches des anciens silos

Friche agricole rue de la Maladerie (8)

- Ancien silo agricole de stockage à grain, il a été détruit en 2009 suite à la déprise de l'activité agricole
- Dispose d'une surface potentielle de 4910 m2 (ou de 5950 m2 en comptant salle ping-pong et parking)
- Une friche proche des commerces (carrefour, pizzeria ...) en entrée de ville, du cabinet médical, de la voie verte du tramway
- Une friche à mi chemin entre le centre ancien et les quartiers en frange, perpendiculaire à la rue de Paris

Potentiels :

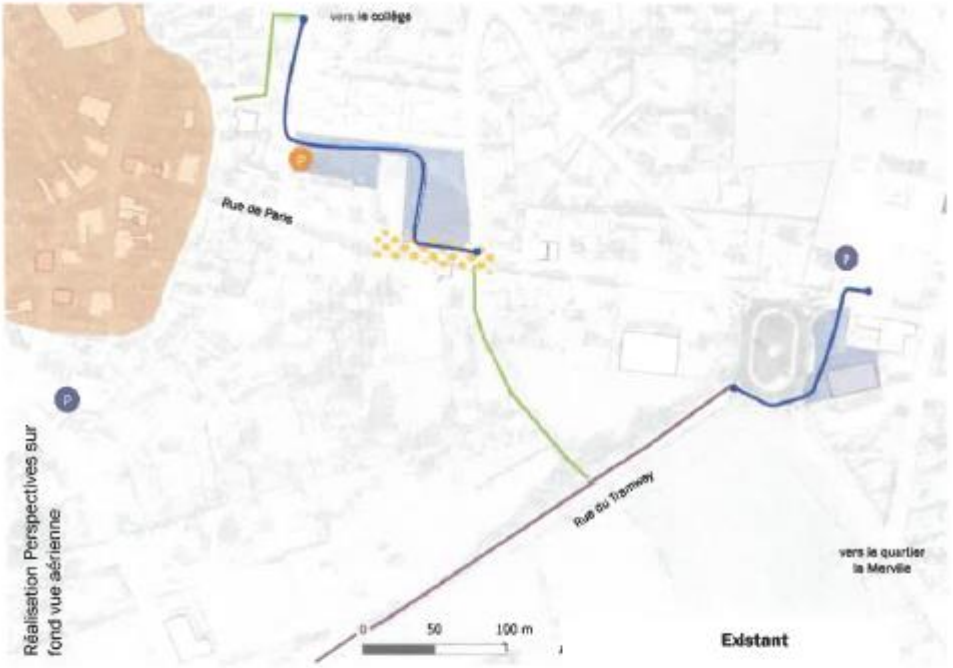
- un chemin alternatif à la rue de Paris depuis le cabinet médical en continuité avec la voie verte venant de la rue du tramway
- Un parking relais pour libérer de l'espace dans le centre et celui de la rue de la Ferté
- Un nouveau projet pouvant redonner une dynamique à cette portion de la rue de Paris (réouverture de commerces vacants)

Friche agricole rue du tramway (4)

- Ancien silo agricole de stockage à grain de 31 m en béton, construit en 1947 par R. Raineteau et agrandit en 1964 par l'entreprise Sioux de Tillière-sur-Avre
- il a été détruit en 2017 suite à son inactivité depuis 2010
- La surface parcellaire est de 1920 m2 avec un bâti de 660m2
- Le bâtiment restant est bien visible depuis le nouveau rond point. Un arrêt de bus est à ses pieds. Une haie le dissimule depuis la rue du 19 mars 1962, il se trouve entre l'hôtel et l'entreprise Roudot
- Sa réhabilitation est difficile (amiante, fosses, épaisseur des murs ...)

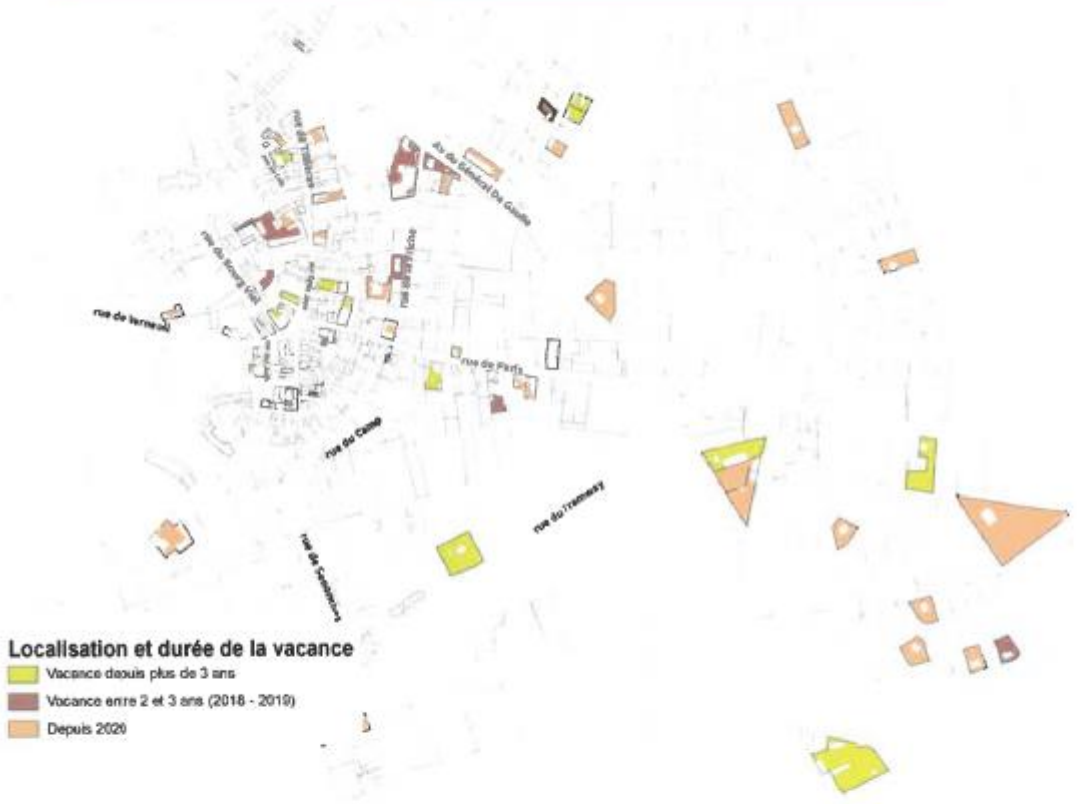
Potentiels :

- Liaison entre la voie verte et le patio



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Vacance de l'habitat, potentiels et besoins



Scurce : fichier 1767bis septembre 2021

Une vacance qui évolue peu et qui dispose d'un noyau « dur » sur des biens anciens et principalement localisés dans le centre.

- La commune compte **91 logements vacants** (d'après le fichier 1767bis de 2021)
- L'analyse statistique **confirme la présence d'une vacance structurelle** stable mais qui continue d'être conséquente :
  - 48 % de la vacance globale avec 44 logements vacants de plus de 2 ans
  - 45 logements sont vacants depuis 2020 dont une partie peut assez rapidement basculer en vacance structurelle



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Vacance de l'habitat, potentiels et besoins

Des situations diverses qui se confirment avec le croisement du repérage de terrain

- **Une vacance mixte logement/commerce** qui ont un rôle stratégique dans l'attractivité du cœur du centre-bourg



6-10 Place de la Halle



8 rue aux juifs



6 rue Mantoue, bien récemment préempté par la commune

ENJEUX :

- Redonner une fonctionnalité et cibler leur évolution potentielle tout en préservant leur spécificité patrimoniale

- **Une vacance qui peut se résorber** et qui évolue grâce à des ventes récentes et des travaux



4 rue du Bourg Viel



12 rue Saint Jean



4 place de la Halle

ENJEU :

- Accompagner les propriétaires dans leur réhabilitation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Vacance de l'habitat, potentiels et besoins

Un potentiel à mobiliser mais qui nécessitent une approche adaptée

- **Une vacance sur des biens en vente** qui met en évidence les difficultés du marché immobilier sur le bâti ancien



10 rue du Lait



65 rue de Tillières



21 rue de Paris

ENJEUX :

- Enquêter et veiller à une réutilisation de ses logements vacants représentant un potentiel pour accueillir de nouveaux habitants
- Cibler des biens pour proposer des scénarios de travaux et les rendre attractif

- **Une vacance qui demeure bloquée** sur des biens anciens potentiellement dégradés



15 rue du Lait



14 rue du Lait



8 rue Saint Jean



8 place du Petit Marché



22 rue de Paris, propriété communale

- Analyser le potentiel et mener une réflexion sur la possibilité d'évolution de ces deux biens dans le cadre de la stratégie de revitalisation



40 rue de Paris « friche Coste »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Un linéaire commercial qualitatif






... avec des formes ornementales et des matériaux nobles diversifiés....

Photos Perspectives







... misent en avant par la réhabilitation du patrimoine bâti....

- Des hauteurs de bâtis homogènes créant un front linéaire et dense, caractéristique du centre ancien
- Une partie des façades sont 'vieillissantes'

... et par la conservation des commerces en rez-de-rue

ENJEUX :

- Conserver les rez-de-chaussée en activité commerciale et/ou de services
- Réhabiliter les façades en privilégiant la concordance avec la qualité du centre ancien

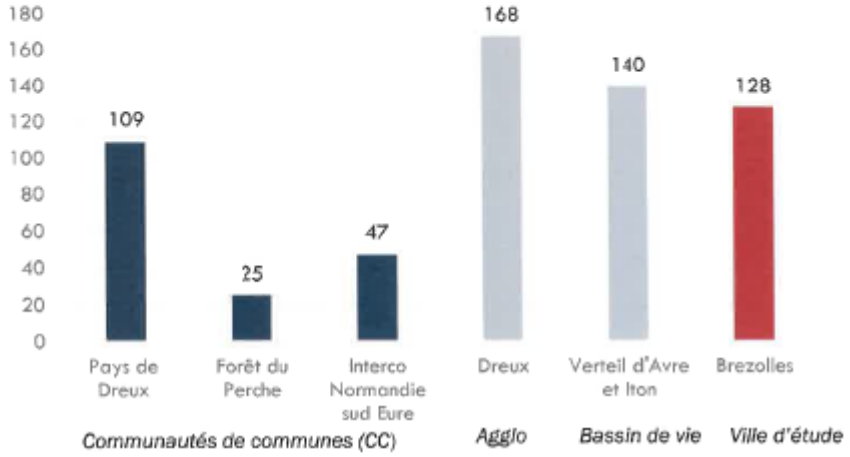
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. VIVRE A BREZOLLES

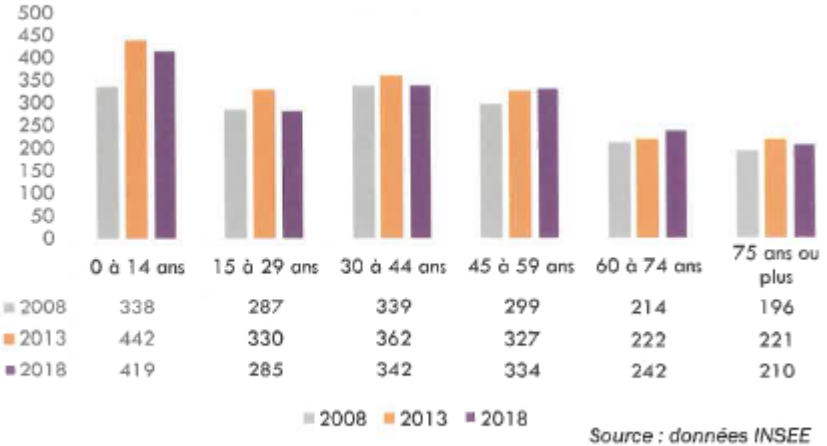
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Une commune active dans le renouvellement de sa population

Comparaison densité hab/km²



Evolution de la population par tranche d'âge



Source : données INSEE

Un pôle d'équilibre avec un besoin de jeunesse

- Une densité de population supérieure à la moyenne du Pays de Dreux (128 contre 109) mais en deçà de celle de l'agglo de Dreux (168 hab/km²) et de celle du bassin de vie (140 hab/km² à Verneuil d'Avre et d'Iton)
- Elle appuie son statut de pôle d'équilibre avec une densité 'haute' par rapport aux territoires alentours (128 hab/km² contre 25 hab/km² pour la CC des Forêts du Perche)
- Malgré cela sa population à tendance à diminuer depuis 2013 (- 71 habitants) pour arriver à 1832 en 2018
- A cela s'ajoute un vieillissement de la population depuis 2017, les tranches d'âges supérieures à 45 ans augmentent. A relativiser par rapport aux nouvelles résidences séniors réalisées (80 pavillons)

ENJEUX :

- Mener à bien les nouveaux projets de logements (vue partie 1) pour remédier à la baisse démographique
- Prévoir les services et les besoins des nouvelles populations pour les ancrer sur le territoire; notamment les équipements pour les couples avec enfants

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

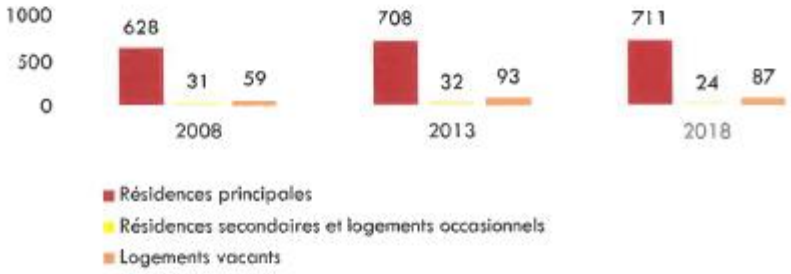
1. Parc de logements et acheteurs

Contexte de l'agglomération du Pays de Dreux

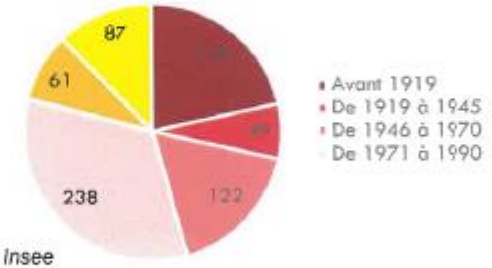
Source : Scot du Pays de Dreux

- La proximité avec Paris rend les prix des logements à l'Est du département (dont Dreux) élevés par rapport au reste du département
- Une forte demande de logements sociaux en attente
- Difficulté pour les moins de 30 ans d'avoir un logement dans le pays de Dreux : 19,7 % des 25-29 ans et 50,9% des 20-24 ans n'ont pas leur propre habitat

Catégories de logements



Période de construction des résidences principales



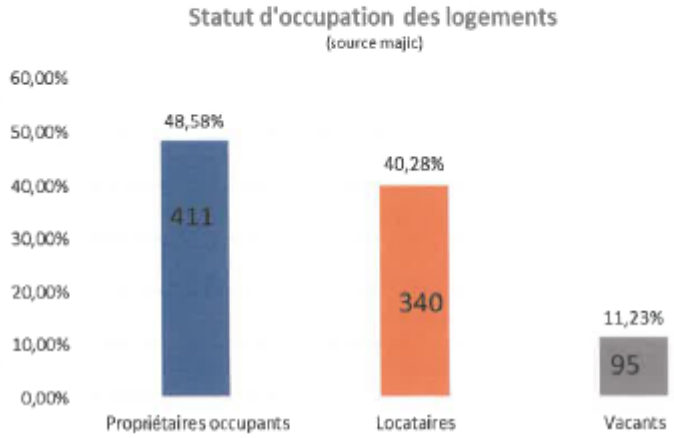
Source : chiffres Insee

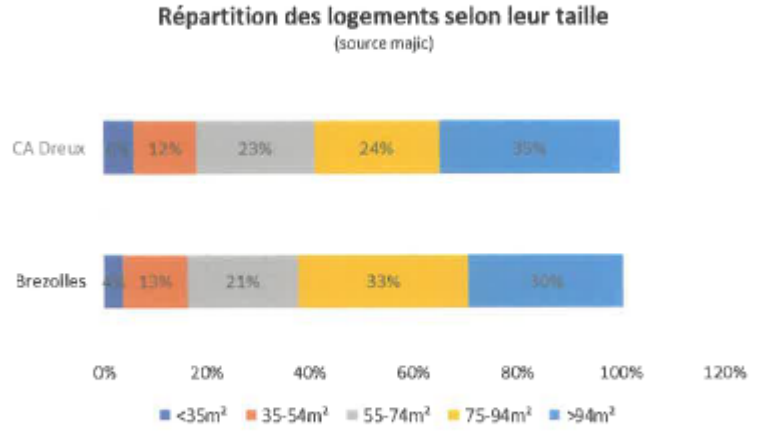
Caractéristiques principales du parc de logement à Brezolles

- **Plus de la moitié de la population est installée sur le long terme** : le taux de propriétaire est stable sur 10 ans, passant de 55, 6% en 2008 à 56,5% en 2018
- Mais **une offre immobilière vieillissante** : 44,5% des résidences principales ont été construites avant 1971 et 33,5 % entre 1971 et 1990 confirmant un potentiel de logements énergivores
- Sur la commune, **les moins de 24 ans et plus de 60 ans** sont potentiellement **les plus touchés par la précarité énergétique** (source Précariter)
- **83% de logements individuels** et 17% en collectifs confirmant le caractère rural de la commune
- Très peu de copropriété et la majorité des logements en monopropriété localisé dans le centre-bourg en lien avec la présence de logements locatifs
- A cela s'ajoute un bâti 'non ou peu utilisé' avec **une vacance qui a presque doublé en 10 ans** (+ 47% en 2018 par rapport à 2008), pour être de 10,58 % aujourd'hui (91 logements en 2021)
- Une construction de 104 logements en 10 ans (718 en 2008) pour arriver à 822 logements en 2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

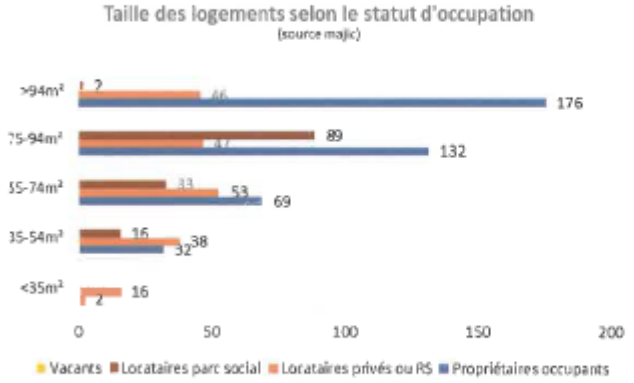
1. Parc de logements et acheteurs





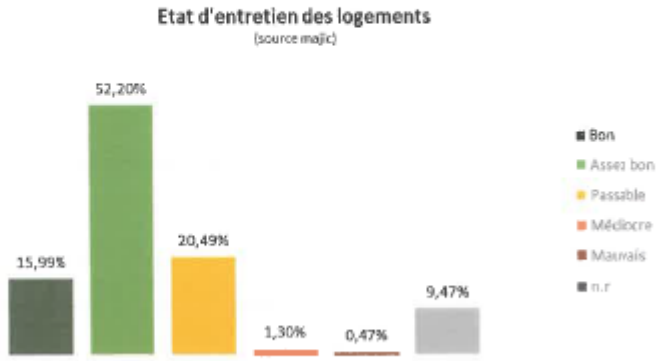
Etat du pôle immobilier à Brezolles

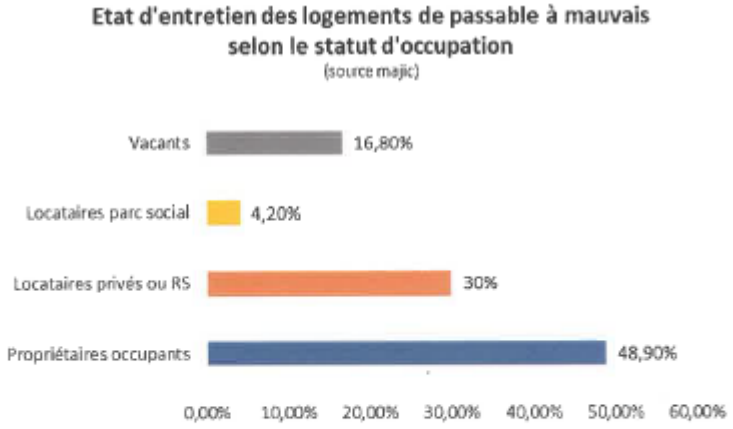
- D'après la source majic, **Brezolles a 846 logements** avec une répartition qui tend à s'équilibrer entre les propriétaires occupants qui restent majoritaires et les locataires
- **Le parc locatif** joue un rôle important sur la commune dans le renouvellement de la population : il est **majoritairement privé, environ 200 logements** mais la présence d'un parc **locatif public autour de 140 logements** assure un équilibre dans l'offre résidentielle.
- **Les deux tiers des logements sont de grande taille** (type4-5) avec plus de 75m² mettant en avant une offre résidentielle plutôt tournée vers des familles
- Les plus petits logements se situent dans le parc locatif privé mais qui dispose par ailleurs d'une offre diversifiée en taille de logement
- A l'inverse le parc locatif public offre essentiellement des logements de type 3-4



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Parc de logements et acheteurs





Etat du pôle immobilier à Brezolles

- **23% des logements** (environ 190 logements d'après source majic) sont **dans un état passable à mauvais** dont 17 logements en état dégradé (médiocre à mauvais)
- **Les logements ayant besoin de réhabilitation** se répartissent majoritairement **entre les propriétaires occupants et locataires du parc privé**
- Cependant, proportionnellement au nombre de logements, **les situations les plus dégradées** se concentrent plus fortement **au sein du parc locatif privé et sur les logements vacants** contribuant à un affaiblissement progressif et parfois durable de l'état du parc immobilier

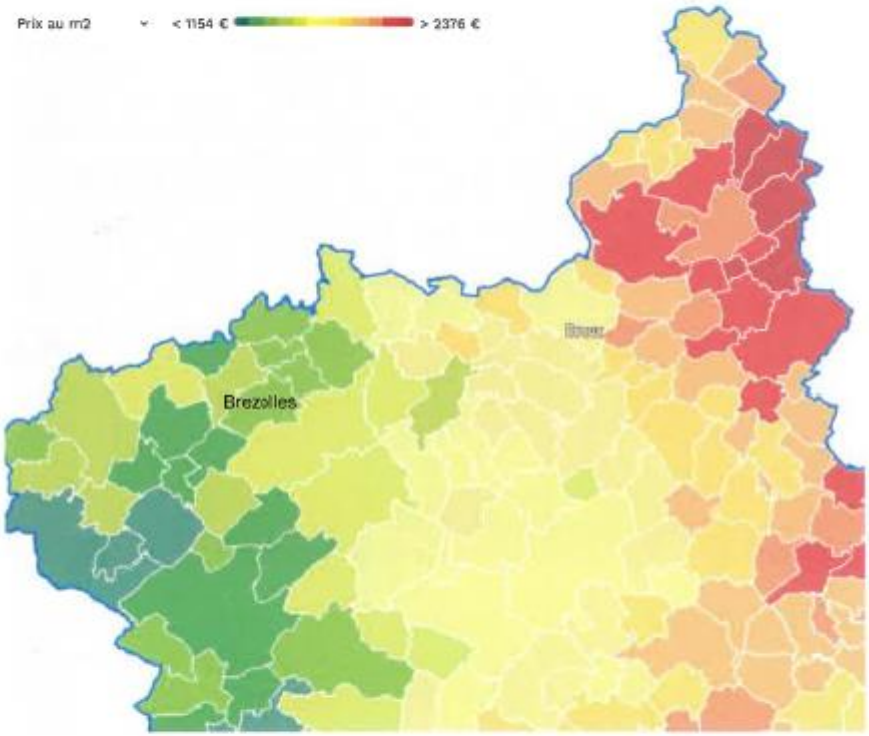
ENJEUX :

- Réhabiliter le parc locatif (isolations, façades ...) et les logements vacants et contribuer globalement à la remise aux normes des logements occupés pour maintenir une attractivité du parc immobilier
- Eviter l'effet résidentiel de l'Est du département et créer une campagne habiter sur la commune de Brezolles
- Prendre en compte les jeunes actifs de moins de 30 ans dans les futurs projets d'habitations
- Améliorer le parcours résidentiel par la réhabilitation mais aussi en diversifiant les programmes de construction neuve

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Parc de logements et acheteurs

Un marché immobilier qui reste actif



Source : meilleurs agents – novembre 2021

- 66 % des achats immobiliers sont réalisés par des habitants d'Eure & Loir
- 34 % des acheteurs proviennent d'un autre département, notamment d'île de France

Source : eurélien mag 68

- La commune a un rythme plutôt régulier de ventes de biens mais reste dans un secteur dit peu « tendu » à l'échelle du Département d'Eure&Loir
- Des prix de ventes qui peuvent variés en fonction du bien :

MAISON

Prix m2 moyen
1 889 €
de 1 024 € à 2 498 €

- **Des acteurs immobiliers** qui confirment :

- **une demande constante et insatisfaite** car une offre de biens limitée, phénomène qui s'est amplifié ces derniers mois ;

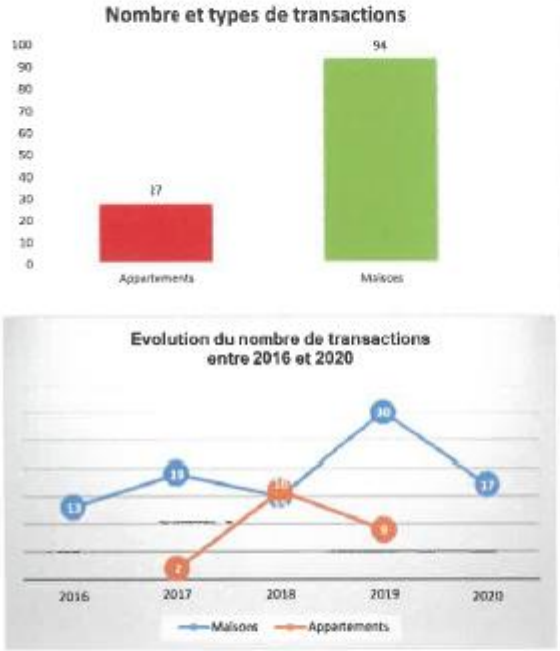
- **des ventes** qui se situent majoritairement entre **100 et 150 000€** pour une maison individuelle ;

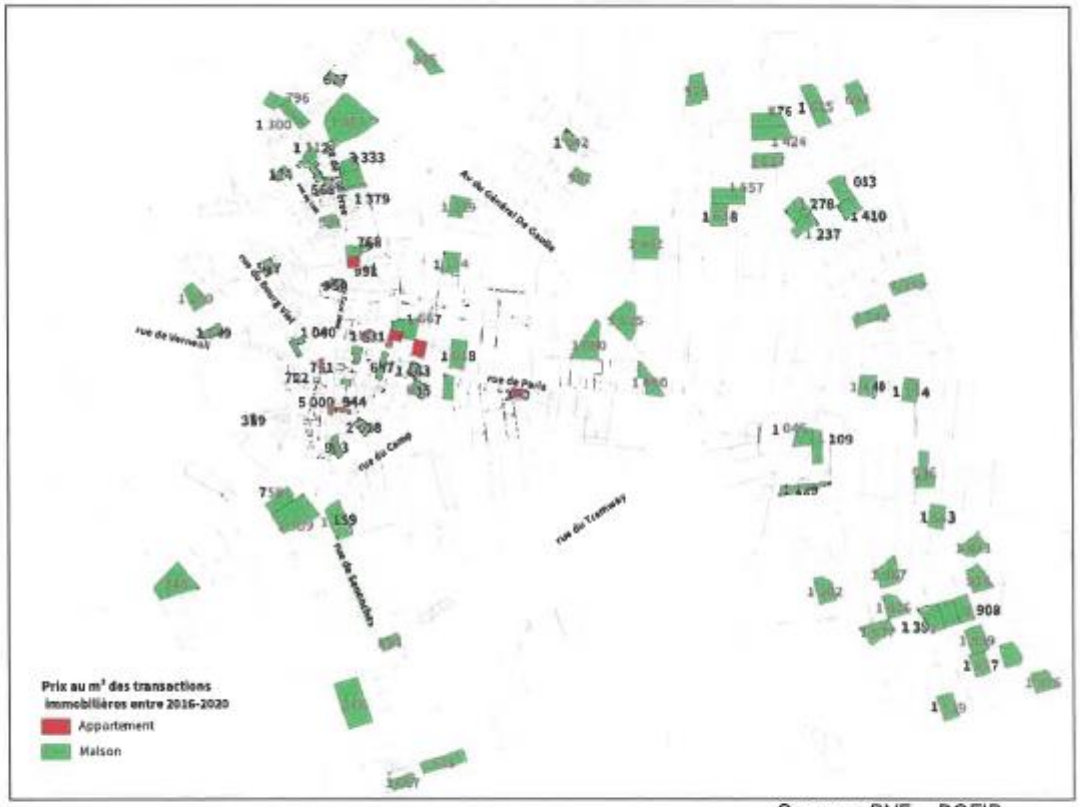
- Une **commune qui attire des profils très variés** et qui **se renouvellent constamment** : jeunes, familles en activité ou personnes retraitées, grâce à la présence d'équipements et de services de proximité (médecins, écoles..), des commerces ;

- des **biens anciens qui ont du mal à trouver des acquéreurs** notamment liés aux travaux et de la vacance qui perdure pour une partie du fait de problèmes de succession

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

1. Parc de logements et acheteurs





Source : DVF – DGFIP

- Au cours des dernières années, la commune a un marché immobilier qui fluctue de manière plus ou moins importante en fonction des années, dont un « pic » en 2019
- Entre 2016 et 2020, **121 transactions** ont concerné des ventes de maisons (94) et d'appartements (21)
- **Des prix moyens** qui oscillent majoritairement **entre 900 et 1300€ /m² notamment dans le centre** ; les ventes supérieures à 1500€/m² se situent dans les secteurs périphériques sur du bâti plus récent

ENJEUX :

- Conserver une dynamique immobilière à travers le développement d'une offre résidentielle diversifiée pour maintenir un renouvellement de population au niveau des différentes classes d'âges

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Population active et pôle économique

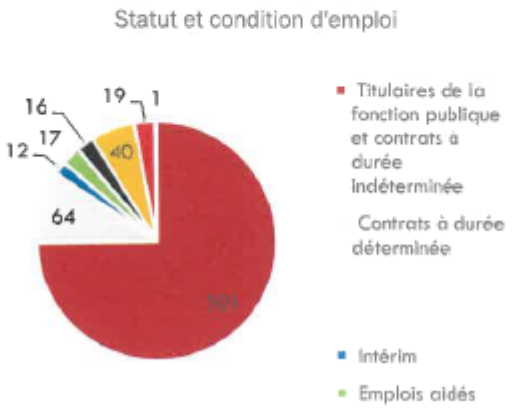
Contexte économique

- Le nombre de chômeurs à Brezolles (12,2%) est plus important que la moyenne nationale de 2018 : 9,1 %
- La part des actifs a augmenté en 10 ans (+5%) mais la part d'actifs travaillant sur la commune a diminué de 9,9 %
- La plupart des actifs travaille dans la fonction publique ou sont en CDI

	PLU chiffre 2008	2018
Part des actifs ayant un emploi	60,30%	**63,40%**
Part des chômeurs	11,40%	12,20%
Taux de chômage	15,90%	16,10%
Indicateur de concentration d'emploi	85,80%	82,60%
Part des actifs ayant un emploi dans la commune	31,10%	**28%**
Part des actifs ayant un emploi dans une autre commune	68,90%	72%

Source : données INSEE en 2018

Pôle économique



- Les secteurs d'emplois importants sur la commune sont l'entreprise TIB (110 salariés) et l'Ehpad (80 employés), suivi par les services administratifs et le pôles éducatifs (enseignants ....).
- Brezolles démontre son statut de 'pôle d'équilibre' avec ses 78 entreprises (voir schéma pour détails) dans un contexte rural tournant autour des 10-40 entreprises par communes entre Senonches et St-Lubin-des-Joncherets *Données : Scot du Pays de Dreux*

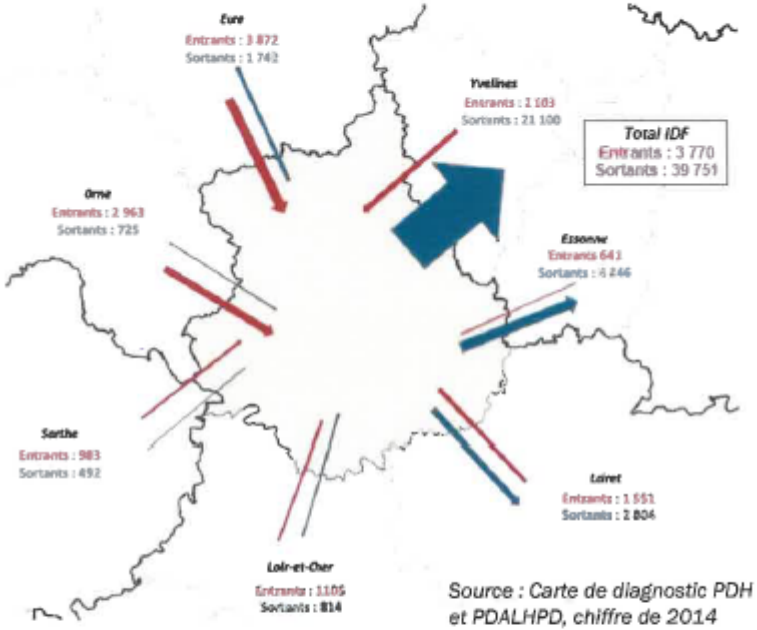
ENJEU :

- Mettre en valeur les entreprises créatrices d'emplois sur la commune

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

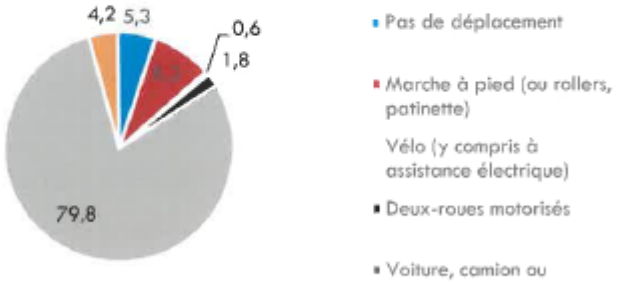
2. Les flux domicile/travail

'Migration pendulaire des flux extra départementaux'



Source : Carte de diagnostic PDH et PDALHPD, chiffre de 2014

Modes de déplacement des actifs brezoliens en % en 2018



Flux domicile-travail à l'échelle départementale

- En 2014, 28 % des actifs du département travaillent en Ile-de-France
- Sur les 72 % d'actifs travaillant hors de Brezolles, plus de 43 % (d'après les chiffres du PLU) travaillent à Dreux
- Les actifs de l'Orne et de la Sarthe viennent dans l'ouest du territoire où se situe Brezolles pour travailler

Transport en commun

- Un service de bus à la demande est disponible sur l'ensemble de l'agglo Pays de Dreux, Brezolles bénéficie de cette offre
- Une liaison par la Ligne 4 Brezolles/Chartres le lundi matin et une liaison Brezolles/Chartres le vendredi soir
- La ligne 6 relie le matin, le midi et le soir Brezolles à Dreux en semaine. Un seul trajet possible le samedi

Flux domicile-travail de la population active de Brezolles

- Comme tout territoire rural, la majeure partie des actifs utilise l'automobile pour aller au travail

- Ceux utilisant les mobilités douces privilégient la marche à pied, le vélo étant la catégorie la moins représentée

- Une aire de covoiturage proche de la D4 (direction Dreux) sur le parking du Patio

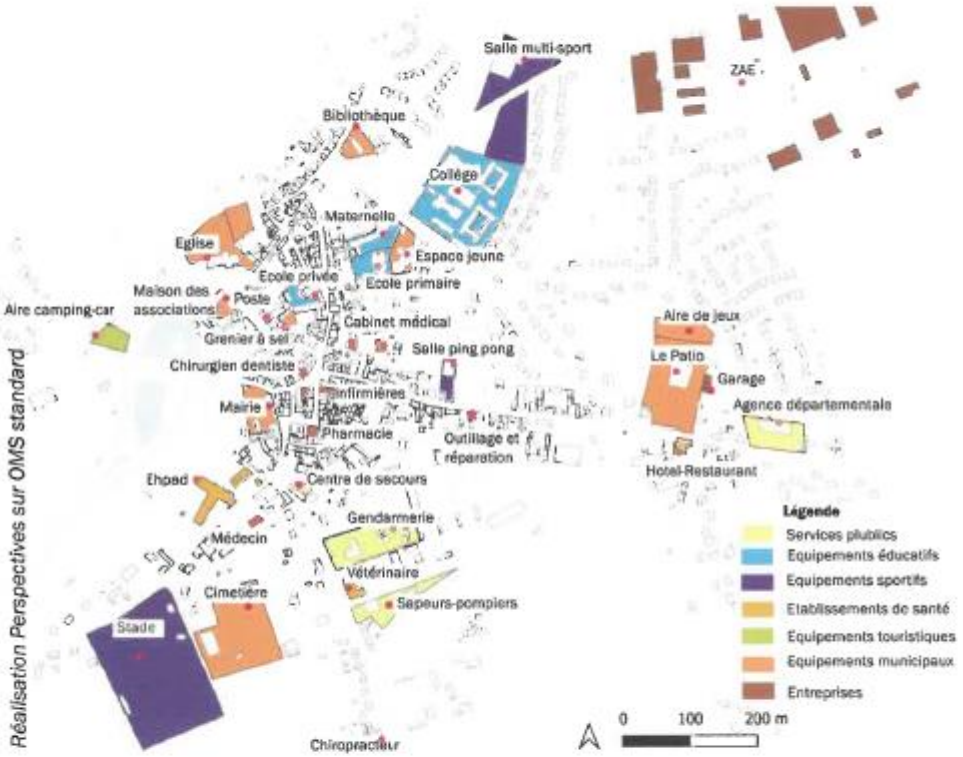
ENJEU :

- Développer l'auto partage et le covoiturage entre les habitants et leurs lieux de travail

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Les forces de Brezolles : ses équipements

Un bourg centre riche de nombreux services et équipements communaux



ENJEUX :

- Assurer le maintien du pôle éducatif et du pôle santé principaux facteurs d'attractivité de la commune
- Continuer de lier le pôle éducatif et les produits locaux en proposant des repas du terroir

Un pôle éducatif et sportif variés

- Le pôle éducatif s'étend de la maternelle au collège :
  - l'École Maternelle Jean Desforges compte 152 élèves réparti en 7 classes
  - l'École élémentaire des Remparts compte 10 classes (dont 1 Ulis) pour 217 élèves
  - l'École privé Sainte Marie (de la maternelle au CM2) compte 4 classes
  - Le collège Maurice De Vlaminck compte 378 élèves (17 classes dont 1 Ulis)
- Les maternelles et écoles élémentaires les plus proches se trouvent à 6 km tandis que les collèges et les lycées se trouvent à Verneuil d'Avre et d'Iton (12 km)
- Un projet d'un nouveau réfectoire et possibilité de retirer un panier de légume 1/semaine au collège
- Des terrains de tennis, un stade et une salle multisport sont présents aux extrémités Nord et Sud du bourg centre

Un pôle de santé attractif

- Une offre de santé appréciable et multiple composée de médecins généralistes, d'infirmières, d'un cabinet vétérinaire, d'une pharmacie (la plus proche est à 8km), d'un dentiste, d'une sophrologue, d'un chiropracteur, d'un ostéopathe ...
- Un ehpad comptant 94 lits d'hébergement à temps plein

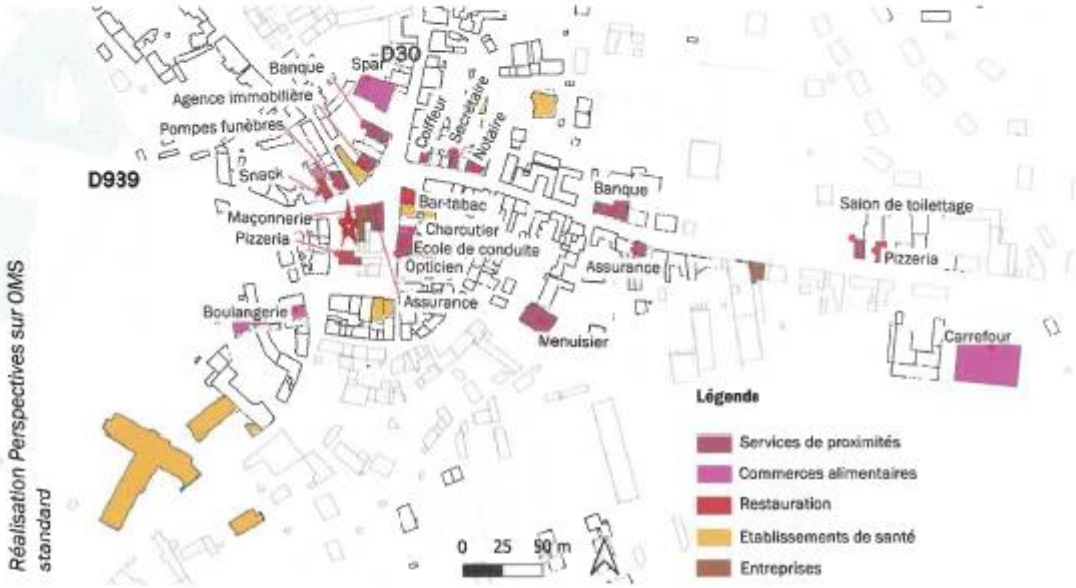
Un relais entre les services de l'Etat et du département

- De nombreux services publics (poste, sapeurs pompiers, agence départementale ...
- Projet de mutualiser la police municipale avec Châteauneuf-en-Thymerais

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Un centre ancien riche en commerces de proximité

Concentration des commerces le long de la rue de Paris



Commerces non sédentaires



Le marché sous la halle



Le marché entrée rue aux Juifs

Les commerces du bourg-centre

- Une concentration des commerces et services le long de la D939 , principalement au sein du centre ancien; mais aussi le long de la D30 et en dehors du centre le long de la D4.
- Le bourg centre à une offre alimentaire quotidienne (2 supermarchés) et événementielles (1 restaurant, 2 pizzeria, 1 snack et 1 café)

ENJEUX :

- Relancer l'association des commerçants et la lier au marché et ses exposants
- Agrandir l'espace alloué au marché (fermeture centre/ déviation ...) ou le déplacer

- Le marché est localisé dans un lieu de qualité, sous la halle et le long de la rue aux Juifs
- Les exposants présents (Un primeur, un maraicher, un poissonnier, un vendeur de spiritueux, un charcutier traiteur, un fromager) permettent de compléter l'offre commerciale (le boucher est très plébiscité)
- C'est un rendez-vous important pour les habitants et les producteurs qui souhaitent voir sa taille et ses exposants augmenter
- D'autres marchés saisonniers (artisanat en septembre et celui de noël) ont lieu
- 1 équipement mobile avec un camion : l'agence Groupama

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Une vacance commerciale ponctuelle



Réalisation Perspectives sur fond cadastral

- 7 locaux commerciaux vacants
- Une offre commerciale discontinue le long de la route de Paris
- Une mosaïque de devantures parfois peu qualitative

ENJEUX :

- Redonner une fonctionnalité aux locaux idéalement placés dans le centre ancien et architecturalement intéressants
- Uniformiser les devantures (liste de matériaux et de couleurs à déterminer)
- Conserver les commerces en rez-de-chaussée

D'anciens commerces idéalement placés à mobiliser



L'ancien bar Saint-Gilles, rue de Paris



L'ancienne boulangerie rue aux Juifs

Des devantures disparates



L'ancien bar Saint-Gilles, rue de Paris



L'ancienne boulangerie rue aux Juifs

Transformation de locaux commerciaux en habitats



En face de la rue de la Friche



Rue de Mantoue

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Evolution de l'offre commerciale

Contexte concurrentiel et demandes

- Lors des ateliers de concertations le besoin d'un boucher et de produits locaux sont revenus régulièrement. De manière ponctuelle, l'envie de nouveaux restaurants, de magasins d'outillages/jardinages et de commerces alimentaires moins cher (en comparaison de ceux de Brezolles) s'est aussi détaché.

- Les commerces et services de Verneuil sur Avre sont situés à moins de 20 minutes de Brezolles. Les habitants ont confirmé s'y rendre régulièrement pour compléter leurs courses, leurs soins et avoir accès à des produits et des prix différents.
- Le temps de trajet (10/20 minutes) permet de conserver la dynamique des commerces brezolliens

Enseigne	Commune	Temps en voiture depuis le centre ancien
Liddl	Verneuil sur Avre	11 minutes
Biomonde	Verneuil sur Avre	11 minutes
Intermarché centre commercial	Verneuil sur Avre	13 minutes
Fnac	Verneuil sur Avre	13 minutes
Darty	Verneuil sur Avre	13 minutes
Fromagerie du terroir	Verneuil sur Avre	14 minutes
Aldi	Verneuil sur Avre	14 minutes
Gamm vert	Verneuil sur Avre	14 minutes
Maison de la presse	Verneuil sur Avre	14 minutes
Librairie	Verneuil sur Avre	14 minutes
Cinéma	Verneuil sur Avre	14 minutes
Centre hospitalier	Verneuil sur Avre	14 minutes

Commerces et équipements non présents à Brezolles

Producteur locaux	Produits	Commune	Temps en voiture depuis le centre ancien
Caraferme	boutique produits locaux et bio et hébergements		7 minutes
Ferme du Louvier (marché et vente direct	charcuterie porcs, volailles	Bâlines	10 minutes
Ferme du bois Normant (vente directe)	fromage de chèvre	Rueil-la-Gadelière	11 minutes
L'Escargot des Marnières	escargot	Tillières-sur-Avre	12 minutes
Ferme du Manoir	cidre et aire camping car	Courteilles	11 minutes

Potentialité de nouveaux commerces

- En plus des producteurs de la commune, 5 autres producteurs se trouvent à proximité (dans un rayon de 10/20 km). Ils pourront être contacté pour agrandir le marché

ENJEUX :

- Utiliser les besoins des habitants pour la réouverture d'anciens commerces
- Se rapprocher des exploitants locaux pour le marché et le futur magasin des producteurs locaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Un nouveau souffle pour la ZAE de Brezolles

Le tissu industriel existant

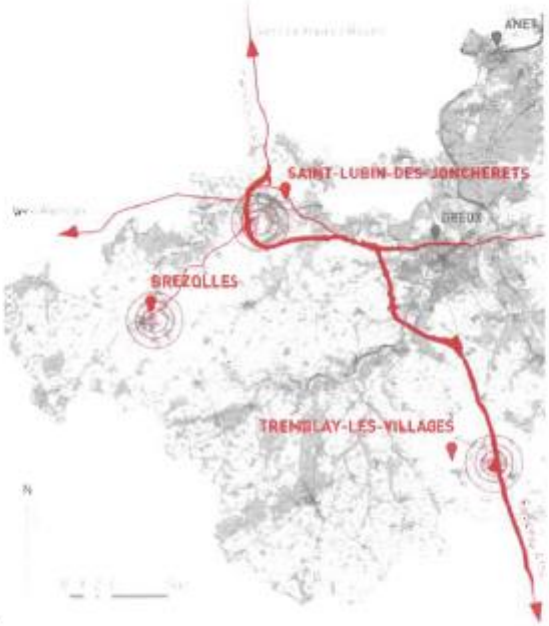
- Une ZAE composée de 3 entreprises (TIB, récupération Bonnot, ETS Gautier) en entrée de ville Nord-Est.
- A l'origine un pôle d'emploi et d'attractivité pour la commune et le secteur rural alentour
- Une ZAE aujourd'hui dégradée et vieillissante avec des espaces en friches et des espaces de stockages plus ou moins organisés (départ de l'entreprise de chaudronnerie).

Agrandint ZAE : le projet Europan 15



- La commune fait partie des 9 sites en France sélectionnée pour abriter un projet 'Europan'. C'est un concours d'idées d'architecture et d'urbanisme de l'union européenne suivi de sa réalisation dans les territoires primés.
- La nouvelle extension de la ZAE est de 13,5 hectares en continuité de la zone existante et en lisière d'un quartier résidentiel
- La création de nouveaux emplois va permettre de réduire les flux domicile/travail et d'ancrer de nouveaux habitants dans la ville

Brezolles, bientôt proche de la nouvelle autoroute A154 en 2024



- L'A154 est un nouvel axe d'importance nationale à moins de 15 min en voiture du Bourg centre, reliant Rouen à Chartres
- Brezolles n'est pas au centre du projet, ce qui lui permet de rester un pôle d'équilibre avec un cadre de vie rural
- Maintient de sa position de 'carrefour' tout en réduisant les temps de trajets

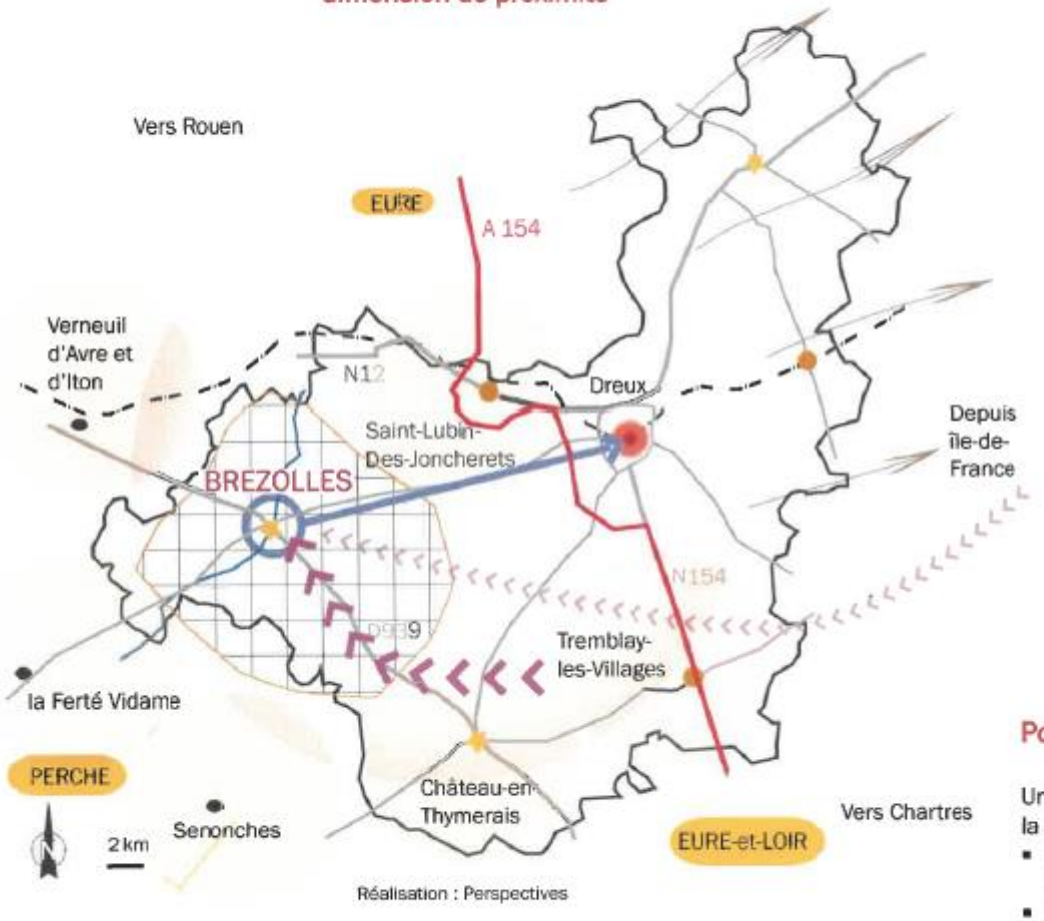
ENJEUX :

- Réduire les mouvements pendulaires en reconnectant les espaces de vie et de travail
- Développer les mobilités douces au sein du bourg centre
- Communiquer sur l'évolution du pôle d'emplois et de la nouvelle attractivité de Brezolles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Synthèse des dynamiques

Un pôle d'équilibre renouvelant son attractivité tout en conservant sa dimension de proximité



LÉGENDE

- Polarité Ile-de-France
- Ville principale de l'agglomération
- Aire de rayonnement de Dreux
- Pôle Support secondaire
- Pôle d'équilibre tertiaire
- Aire d'importance de Brezolles sur le territoire rural alentours
- Aire de rayonnement des pôles d'équilibres voisins (environ 10 km)
- Tracé du projet de l'A154
- Flux domicile/travail
- Actif travaillant à Brezolles
- Flux acheteurs immobiliers

Potentialités de développement

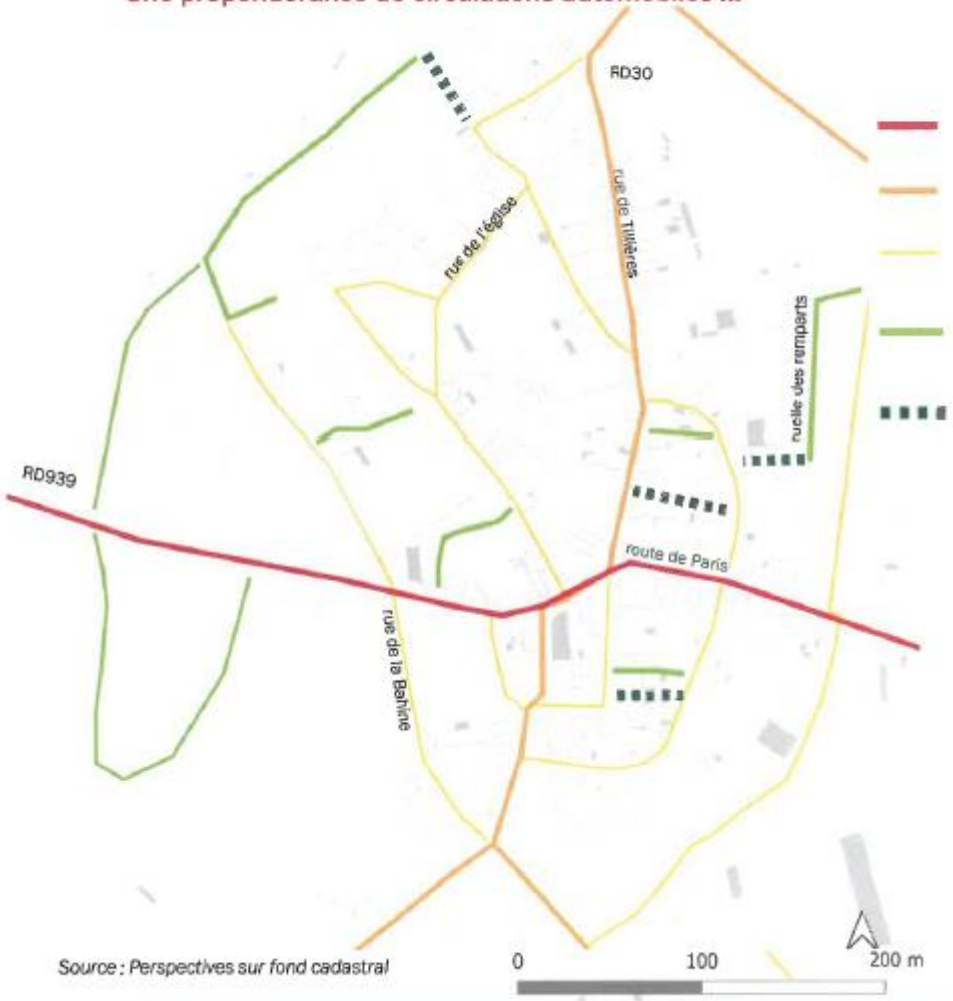
Un bourg centre rural et connecté par le numérique et la télé communication :

- Développer l'offre de locaux partagés et d'espaces de télétravail
- Déployer la fibre sur l'ensemble du bourg centre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Le maillage des cheminements routiers et doux

Une prépondérance de circulations automobiles ...



Source : Perspectives sur fond cadastral

Hierarchie des routes

Axe principal

Route secondaire

Desserte locale

Mobilité douce

Ruelle exclusivement piétonne

Ruelle utilisée par les voitures et/ou le stationnement

... avec un potentiel de liaisons douces à Brezolles

- La RD 939 est fortement empruntée par des flux touristiques, économiques (camions de marchandises) et journaliers
- Le projet en cours (rue du tramway) va apaiser la traversée du bourg centre
- Un maillage automobile 'concentrique' manquant de liaisons secondaires transversales
- Des ruelles permettent de traverser les îlots denses mais sont parfois utilisées par l'automobile
- Ces ruelles ont un traitement au sol et des ambiances similaires soit un revêtement béton et un cheminement de <2 m encadré par du bâtis.
- Un manque de liaisons entre les mobilités douces

ENJEUX :

- Développer l'offre de pistes cyclables/ d'espaces partagés
- Mettre en valeur les ruelles existantes pour créer une trame de cheminements doux (signalétiques, revêtement)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. La rue de Paris hier et aujourd'hui

Souvenirs de la « rue de Paris », l'axe historique du centre ancien





Source Delcampe.net

- C'est une des rues commerçantes originelles, en continuant la rue de Verneuil, elle traverse l'ensemble du centre ancien
- Le début de la rue est marqué par la halle et sa place
- Des trottoirs sont déjà présents, la partie 'route' est alors un espace partagé où différent types de mobilités se croisent

La RD 939 dit 'rue de Paris' une traversée à l'ambiance 'routière'



Source Perspectives

Traversée automobile prioritaire sur les cheminements doux



Tailles des trottoirs variables et parfois inexistant

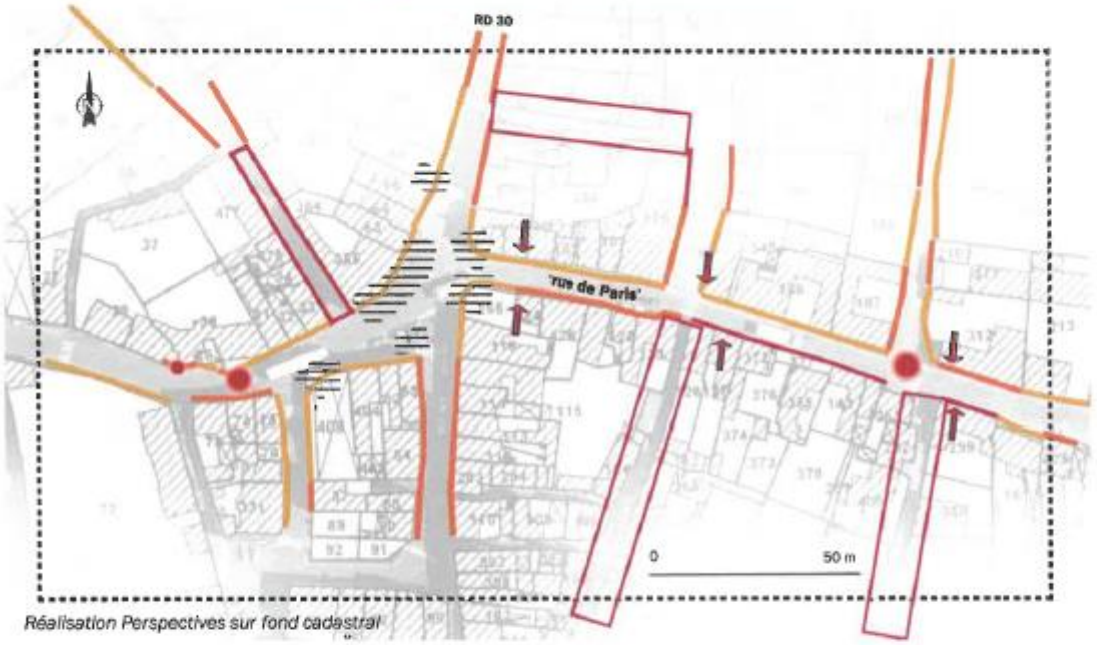


Encombrement des voies piétonnes (mobiliers urbains, publicités ...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Un centre ancien où le piéton n'est pas prioritaire

Des irrégularités dans les mobilités douces



Réalisation Perspectives sur fond cadastral

LÉGENDE

- Trottoir difficilement praticable pour PMR (+ ou - = à 120 cm)
- Trottoir pratiquement inexistant
- Absence de trottoir
- Point de danger (rétrécissement brusque trottoi ...)
- Obtascles sur le trottoir
- Resserrement de la voirie
- Périmètre d'étude

- Les commerces aux abords de la route de Paris se sont maintenus assurant la fréquentation du centre ancien
- Revêtement du périmètre d'étude bétonné et présentant des irrégularités
- La taille des trottoirs est variable (majoritairement <120 cm) rendant le centre ancien difficilement accessible pour les PMR
- Des absences de trottoirs ou des réductions brutales entraînant des 'points de dangers' pour les piétons
- Forte présence de mobilier urbain (type plots et barrières) et d'autres éléments (poubelles, panneaux publicitaires...) encombrant et/ou réduisant le trottoir

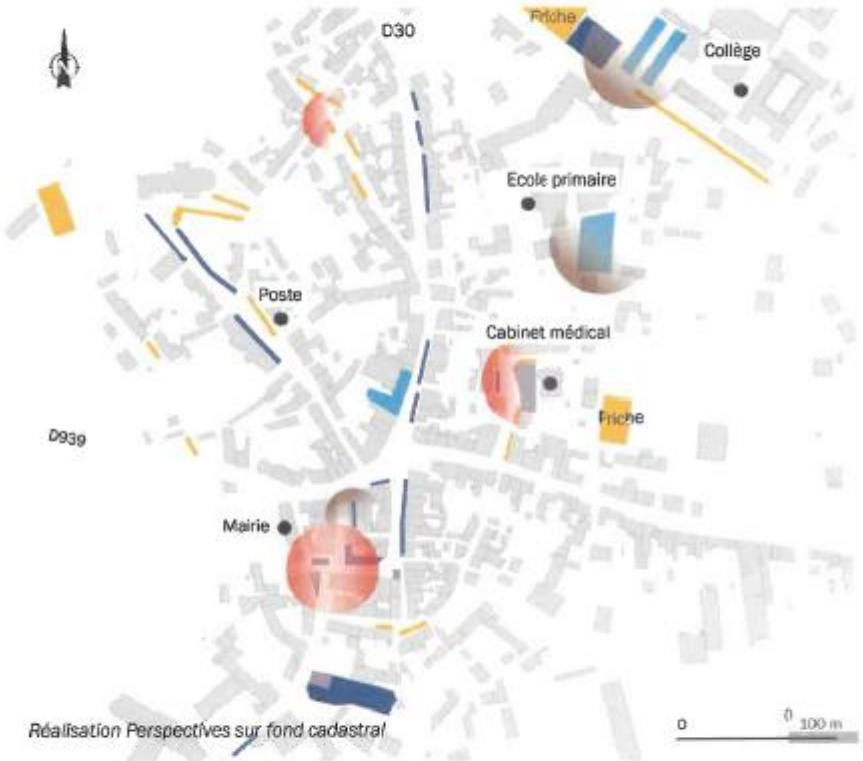
ENJEU :

- Marquer le périmètre du centre ancien et développer son accessibilité (taille des trottoirs, revêtement, mobiliers urbains ...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Une forte présence automobile dans le centre ancien

Des points de concentration à mettre en lien avec l'offre de stationnement



Réalisation Perspectives sur fond cadastral

LÉGENDE

- Parking
- Parking lié bâti
- Stationnements
- PMR
- Livraison
- Stationnement non réglementé
- Recharge électrique
- Concentration du stationnement
- Concentration 'événementielle' (marché, écoles)

Etat du stationnement

- Un parking relais rue de Ferté avec une trentaine de places et 1 place de recharge pour voiture électrique
- Mise en place d'une zone bleue limitant les stationnements longs (proximité mairie)
- Forte présence de voitures au carrefour rue de Notre Dame et rue du fil (devant mairie) et à proximité du cabinet médical
- Du stationnement non réglementé ponctuel près des services et récurrent à proximité des habitations du centre ancien
- Des stationnements non réglementés près de la poste et de l'église alors que l'offre de parking semble suffisante
- L'utilisation des friches comme parkings
- Mise en place d'un stationnement à durée limitée (zone bleu) dans le centre ancien
- Aucun abri à vélo ou d'équipements pour les garer

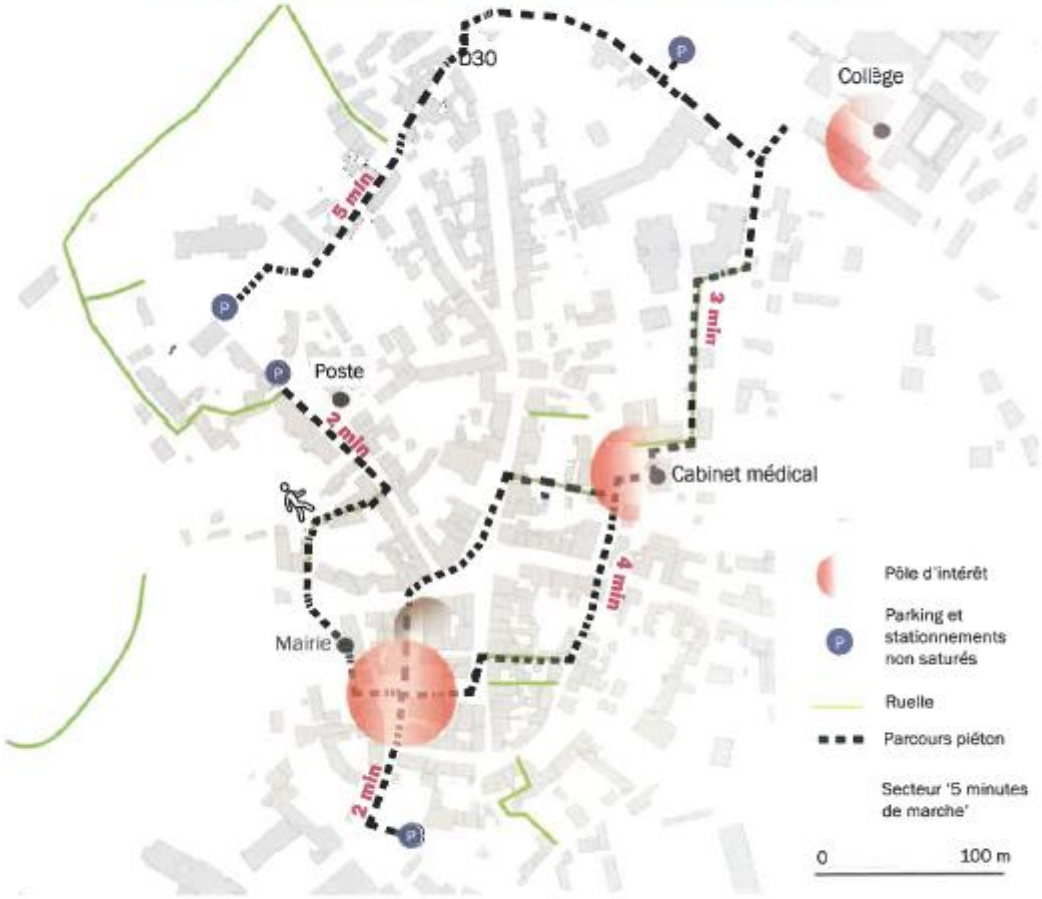
ENJEUX :

- Apporter de la respiration dans le centre ancien en limitant les stationnements non réglementés
- Un besoin de signalétique pour diriger les usagers vers l'ensemble des stationnements

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Lier les pôles du centre ancien avec des mobilités douces

Un centre ancien à taille humaine facilement arpentable



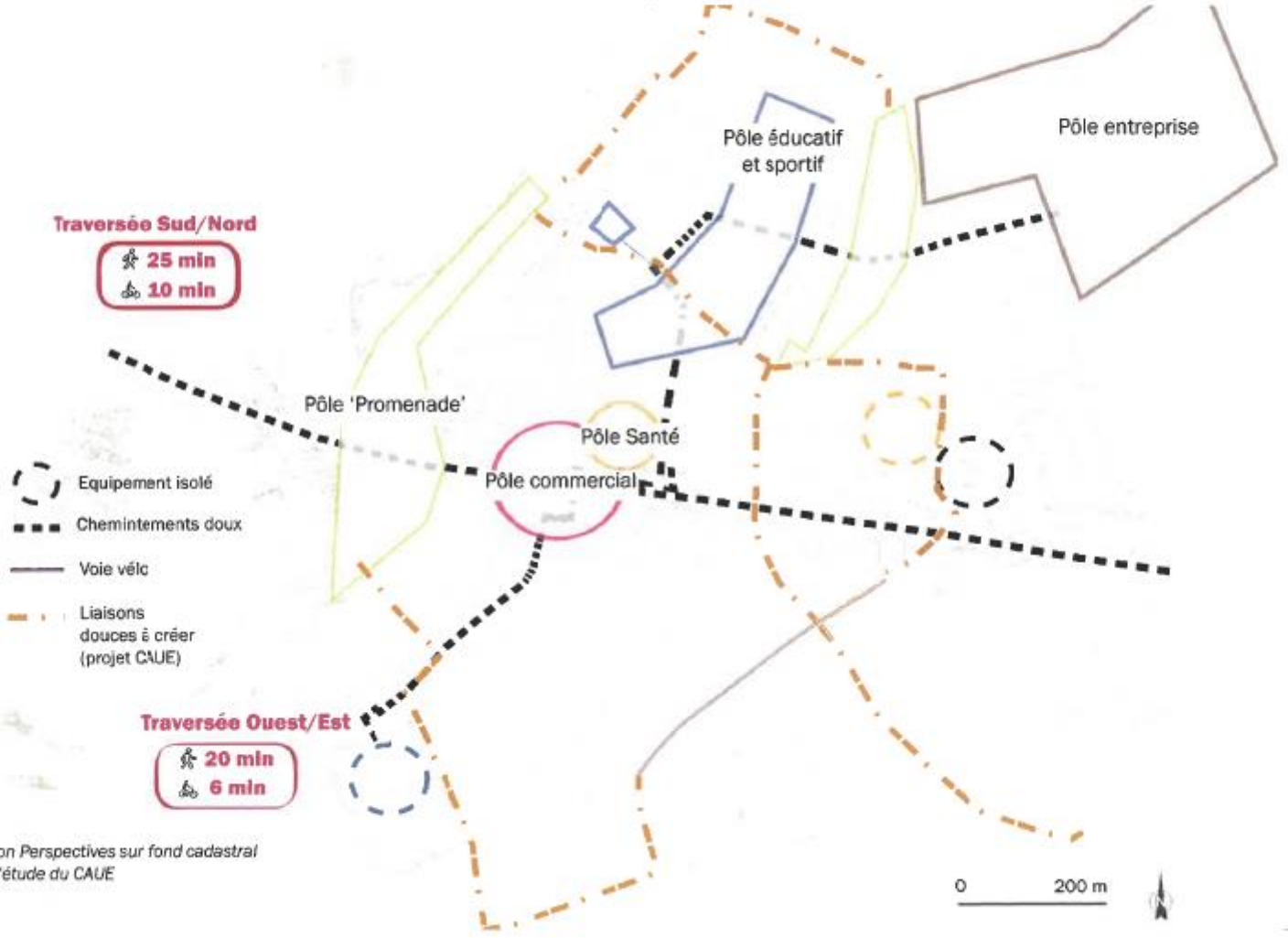
- Utiliser les parking de l'église, du collège et de la rue de la Ferté pour canaliser les stationnements
- Mise en place de solutions alternatives (projet commune : mutualisation des déplacements quotidiens + 3 scooters pour les jeunes + projet de 2 voitures électriques)

Réalisation Perspectives sur fond cadastral

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Lier les pôles du bourg centre avec des mobilités douces

Favoriser les liaisons douces entre les espaces publics à l'échelle de la ville



Réalisation Perspectives sur fond cadastral
D'après l'étude du CAUE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Synthèse AFOM

En tant que pôle de proximité				
Themes	**Forces**	**Faiblesses**	**Opportunités**	**Menaces**
Grand territoire	Une commune rurale accessible et reliée aux grand territoire par la RD939	Une commune de passage avec un trafic routier important dans le bourg centre (RD939)	Projet de A154, diminuant les temps de déplacements pour se rendre dans les régions/ grandes villes des alentours	L'effet 'passage' de la RD939 renforcé par l'A154 transfomant le bourg centre en dortoir
Commerces et équipements	Un pôle d'équilibre avec : - Une offre de santé appréciée répondant aux besoins des brezolliens et des habitants alentours - De nombreux équipements sportifs (stade, salle multi-sports ...) et d'activités (accueil loisirs ado ...)pour les jeunes - Un pôle scolaire attractif pour les jeunes couples de la maternelle au collège - Des services divers	Une offre commerciale peu développé par rapport à la 'grande ville' proche' (Verneuil sur Avre)	Un foncier public disponible et strétégique en plein cœur de bourg	Concurrence des commerces de Verneuil sur Avre sur ceux de Brezolles
Habitat/foncier	Une demande de bien constante par une population variée (jeunes, familles retraités) Des hébergements touristiques (aire de camping-car et hôtel) Un centre ancien avec peu de logements vacants et de commerces fermés	Une offre de logements insuffisante par rapport à la demande		Des biens anciens difficilement acquérables (problèmes de successions) et peu attractifs (travaux à réaliser) La transformation en habitation d'ancien locaux commerciaux en rez-de-chaussée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Synthèse AFOM

En tant que cadre de vie				
Themes	**Forces**	**Faiblesses**	**Opportunités**	**Menaces**
Grand territoire	Un paysage de vallée identitaire et singulier dans le contexte de plaines agricoles Des espaces de promenades le long de la Meuvette et des étangs	Méconnaissance des atouts touristiques de Brezolles hors de la commune	La création de nouveaux emplois avec l'agrandissement de la ZAE et réduction de l'usage automobile pour les trajets domicile/travail	Enfrichement du chemin de randonnée et absence de signalisations
Espaces publics	Une église classée au monument historique élément marqueur du paysage de Brezolles Un patrimoine bâti plutôt bien conservé dans le centre ancien	Un centre ancien 'coupé en deux' par la rue de Paris Pas de démarcation du centre ancien (revêtement, matériaux, façades ..) La voiture est prégnante dans le centre ancien	Inclure Le parvis de l'église dans la vie de village	Stationnements non réglementés dans le centre ancien
Commerces et équipements	Un marché fréquenté et apprécié des usagers	La perte d'exposants au marché dans le centre ancien L'offre commerciale est incomplète (boucher, magasin de producteur locaux, restaurants, librairie ...)	Une demande des habitants et des commerçants pour développer le marché et l'offre de produits locaux	Dégradation du linéaire du centre ancien avec l'aspect disparate des devantures des commerces La disparition d'exposants 'phares' du marché
Mobilité	Les habitants privilégient la marche pour leurs déplacements dans le centre ancien Projet de la rue due Tramway et la mise en place du sens unique sur la rue de Paris	Absence d'aménagements et de mobiliers urbains pour les déplacements à vélo sur l'ensemble de la commune Manque de liaisons piétonnes et cyclistes sécurisées et qualitatives entre les différents quartiers et services de la ville Accès et visibilité difficile du parc Saint-Nicolas (entrée depuis l'av du Général De Gaulle)	Continuer l'aménagement des 'voies vertes' et définir des cheminements piétons et cycles sur l'ensemble du bourg-centre Développer l'auto partage et le covoiturage entre les habitants (mise en lien via des questionnaires, site covoiturage.eurelien ...) Un parc à proximité du centre ancien peu valorisé	Un réseau de transport en commun existant mais difficilement utilisable Perte de qualité du réseau de venelles
	Une bonne gestion des stationnements (zone bleue) et parking récent de 30 places rue de la Ferté	L'usage de la voiture reste indispensable et prioritaire dans la ville	Des stationnements proches du centre ancien Renforcer la signalétique et les parking relais pour diffuser les stationnements sur l'ensemble du centre ancien	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2. Synthèse AFOM

De la 'vie de village' de Brezolles				
Themes	**Forces**	**Faiblesses**	**Opportunités**	**Menaces**
Communication	La volonté de l'équipe communale à animer la vie de Brezolles et à faire évoluer les pratiques (panneaux pocket, réseaux sociaux)	Difficulté à communiquer les actions et les informations communales hors supports numériques Manque d'informations sur supports papiers	Continuer la concertation pour recueillir les avis d'un panel plus large de brezolliens (enfants, adolescents, jeune et moins jeune actifs, couples avec enfant ...) Mettre en place des panneaux d'affichages informatifs dans des lieux stratégiques	Une grande partie des personnes du 3 ème âge ne sont pas informées
Milieu associatif	Des événements tout au long de l'année, de nombreuses associations et un comité des fêtes actif		Promouvoir les événements de Brezolles sur les communes rurales alentours et à l'échelle du département	
	Valorisation du patrimoine bâtis (grenier à sel, église ...) grâce aux déplacements des nombreux événements	Des bâtiments stratégiques vacants (l'emplacement de l'ancien bar Saint-Gilles, PMU ...)	Mobiliser les associations et/ou créer des événements regroupant l'ensemble des habitants	
Espaces de rencontres	De nombreux équipements communaux (patio, grenier à sel ...) pour acceuillir des événements	Absence de lieu de rencontre fédérateur et de place public bien définit Des rencontres intergénérationnelles compliqué en dehors des liens familiaux	Continuer la réalisation du bulletin communale	Vieillissement de la population

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ANNEXE 2 – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Commune de Brezolles

Etude de revitalisation du bourg-centre

Phase 2 : Orientations stratégiques



28 avril 2022
Mis à jour pour réunion du 14.11.2022

MATHIEU BATY
ARCHITECTE DU PATRIMOINE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NORMANDIE SEINE
Eure / Eure-et-Loir

Vilio
Innover au coeur des territoires

Perspectives
URBANISME & PAYSAGE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Les étapes de la mission

Phase 1
Réalisation d'un diagnostic et définition des enjeux

Phase 2
Définition des orientations stratégiques de revitalisation

Phase 3
Élaboration d'un plan guide (programme et fiches d'actions)

Une stratégie phasée dans le temps

Court terme

Les actions « coup de poing » sont ciblées et visibles immédiatement. Elles permettent de marquer le démarrage du programme d'actions

Moyen terme

Mise en place des outils, recherche de partenariats et de subventions éventuelles

Long terme

Actions de fond et opérations plus conséquentes qui nécessitent le temps de leur faisabilité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Sommaire

1. Mise en place d'une stratégie d'aménagement
2. Les objectifs de la commune
3. Le fil conducteur de la stratégie
4. Axes stratégiques du plan d'actions

- Axe A Valoriser les commerces, les équipements et les projets de Brezolles
- Axe B Promouvoir une pluralité des modes de déplacements
- Axe C Mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager et les animations
- Axe D Accompagner et rendre plus attractive l'offre résidentielle

5. Plan guide des axes stratégiques
6. Synthèse

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Objectifs de la commune

- Mettre en valeur le centre ancien de Brezolles
- Apaiser la traversée du bourg centre (route de Paris)
- Soutenir et renforcer les commerces et l' artisanat local
- Remédier aux logements vacants
- Mettre en place des espaces de rencontres pour les habitants
- Développer le tourisme au sein de la commune
- Accompagner la mobilité des habitants à l'aide de différents modes de déplacements
- Intégrer et valoriser le projet Europan au sein du village
- Utiliser le foncier des friches et les intégrer au tissu urbain existant



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Le fil conducteur

GRAND PAYSAGE : Plus qu'un cadre de vie favorisant la promenade, un écrin patrimonial surplombant la vallée de la Meuvette

ESPACES PUBLICS : Un centre ancien traversé par la mythique route de Paris, aujourd'hui une voie partagée, vitrine des commerces Brezolliens.

EMPLOIS : Une zone d'activités attractive accueillant de nouvelles entreprises et emplois grâce au projet Europan

MOBILITÉ : Un bourg-centre facile d'accès pour les cycles, les piétons et les automobilistes

ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES : Un bourg-centre possédant les même équipements et les nombreux commerces d'une petite ville. Ainsi qu'un marché fréquenté dans un cadre patrimonial.

HABITAT/FONCIER : Une commune active avec des logements et des hébergements touristiques disponibles

ESPACES DE RENCONTRES : Les bâtiments communaux comme lieux de vie pour se rencontrer, apprendre et se détendre

MILIEU ASSOCIATIF : Des événements culturels tout au long de l'année

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Le fil conducteur





CRÉATION D'UNE « MARQUE BREZOLLES »

Elle fera office de colonne vertébrale pour **apporter de la lisibilité aux nombreux atouts** du bourg-centre, **hiérarchiser les actions et communiquer** auprès des habitants et des usagers potentiels.

Cette « marque » servira la mise en valeur des forces actuelles de Brezolles, à **développer ses opportunités** et **à remédier à ses « faiblesses »** et ses « menaces ».





Source Perspectives

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Axes stratégiques

AXE A : VALORISER LES **COMMERCES AU CŒUR DU CENTRE ANCIEN**, LA LARGE GAMME **D'EQUIPEMENTS ET LES FUTURS PROJETS** DE BREZOLLES

AXE B : PROMOUVOIR **UNE PLURALITE DES MODES DE DEPLACEMENTS** (VELO, PARTAGE, CYCLE ….) TOUT EN **CONSERVANT L'ACCESSIBILITE AUTOMOBILE**

AXE C : **METTRE EN LUMIERE LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER ET LES ANIMATIONS** CULTURELLES ET TOURISTIQUES DU BOURG-CENTRE

AXE D : ACCOMPAGNER ET **RENDRE PLUS ATTRACTIVE L'OFFRE DE LOGEMENTS**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

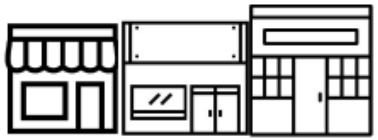
A. Valoriser les commerces, les équipements et les projets de Brezolles

Orientation 1 Améliorer la visibilité de l'espace marchand

P1- **Créer « un cahier des charges » pour l'harmonisation des devantures commerciales** (palette de couleurs/ matériaux, transformations possibles ...)

P2- **Réaliser une « opération façade »** sur les devantures commerciales vieillissantes ou « peu qualitatives »

P3- **Création d'une « Marque Brezolles »**



Unité des façades commerciales à réaliser

Orientation 2 Animer la vie commerciale

P1- **Remédier à la vacance commerciale** (boutiques éphémères, essai des commerces évoqués durant la concertation, vitrauphanie ...)

P2- **Relocaliser et agrandir le marché** sur le parvis de l'église et le long de la rue du Bourg Viel

P3- **Utiliser la halle comme accueil de commerces itinérants** (camion-restaurant, camion-réparation vélos ...)



Exemple de communication de boutiques éphémères en hiver



Exemple de commerce itinérant sous la halle (source Googlemaps)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

A. Valoriser les commerces, les équipements et les projets de Brezolles

Orientation 3 Mobiliser les espaces à potentiels (friches, bâtis vacants, projets en cours ...)

P1- **Réhabiliter la friche du silo en entrée de ville** en halle de commerces (fond friche)

P1bis- **Démolition ou démolition partielle du silo**

P2- **Réhabiliter l'ancienne boulangerie** pour accueillir des services et/ou commerces (office de tourisme, présentation de l'artisanat local, expositions ...)

P3- Penser **l'implantation de logements sur le terrain de l'ancien ehpad**

P4 - Aménager la friche de la salle des fêtes pour hiérarchiser les usages (stationnement, accueil de foire, de grands événements ...)

P4bis- **Créer un espace de sensibilisation/d'animation en lien avec le/les labels de la ville**



Réhabilitation et/ou transformations d'usages des bâtiments

Orientation 4 Accompagner le projet de pôle d'entreprises (Europan) et de restructuration de la circulation (rue du Tramway)

P1- **Donner de la visibilité et un cadre qualitatif planté au projet Europan** (signalisations, plantations des limites parcellaires, gestion des vues depuis la RD4 et la rue de Saint-Rémy)

P2- **Conserver la qualité de l'entrée de ville depuis la RD939** lors de la requalification de la rue de la Bahine (désassemblage, conservation et réemploi des pierres et des murs bordant aujourd'hui la rue)

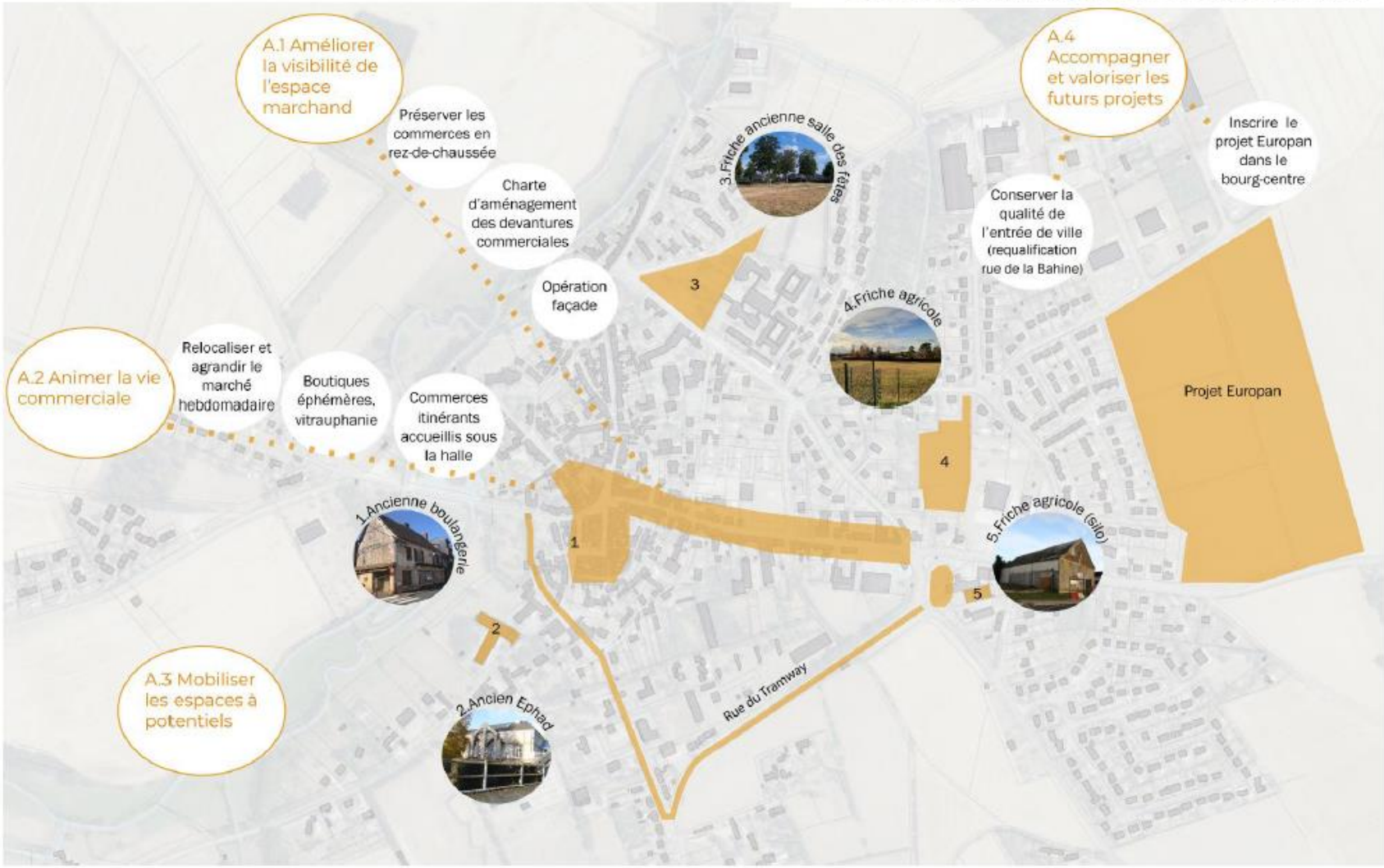


Future localisation d'Europan en entrée de ville depuis la RD4

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

A. Valoriser les commerces, les équipements et les projets de Brezolles

Localisation schématique des actions de l'axe A



Réalisation Perspectives sur fond IGN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

B. Promouvoir une pluralité des modes de déplacements

Orientation 1 Permettre différents types de transports motorisés

P1- **Développer l'autopartage/ le covoiturage** (à l'échelle de la communauté de communes)

P2- **Améliorer et communiquer sur le service de transport à la demande et suivi de** l'utilisation de ce service

P3- **Mise en place de signalétiques valorisant les différents parcours piéton/cycle** de Brezolles (chemin de randonnée, temps de trajet piétons d'un point à l'autre du centre ancien ...) pour les habitants et le tourisme.



Véhicule partagé

Orientation 2 Compléter et pérenniser les déplacements piétons et cyclables par un plan des mobilités

P1- **Compléter la promenade piétonne entourant le bourg-centre** :

- Au Nord, liaison reliant les étangs, les abords de la Meuvette et le parc St-André
- Au Sud, liaison reliant la rue du Tramway au cimetière et au stade

P2 - **Compléter les circulations piétonnes et cyclistes** au sein du bourg-centre

- Lier le futur pôle entreprise (projet Europan) au centre ancien et aux équipements
- Prévoir une connexion reliant l'aire de jeux et le Patio dans le projet du nouvel ehpad
- Mise en place de bande cyclable (rue de la Maladrerie et avenue du Général de Gaulle) pour se rendre aux écoles et au collège

P3 - **Requalifier la route de Paris** (de la Mairie au Patio) **en circulation partagée voiture/ piéton/vélo**

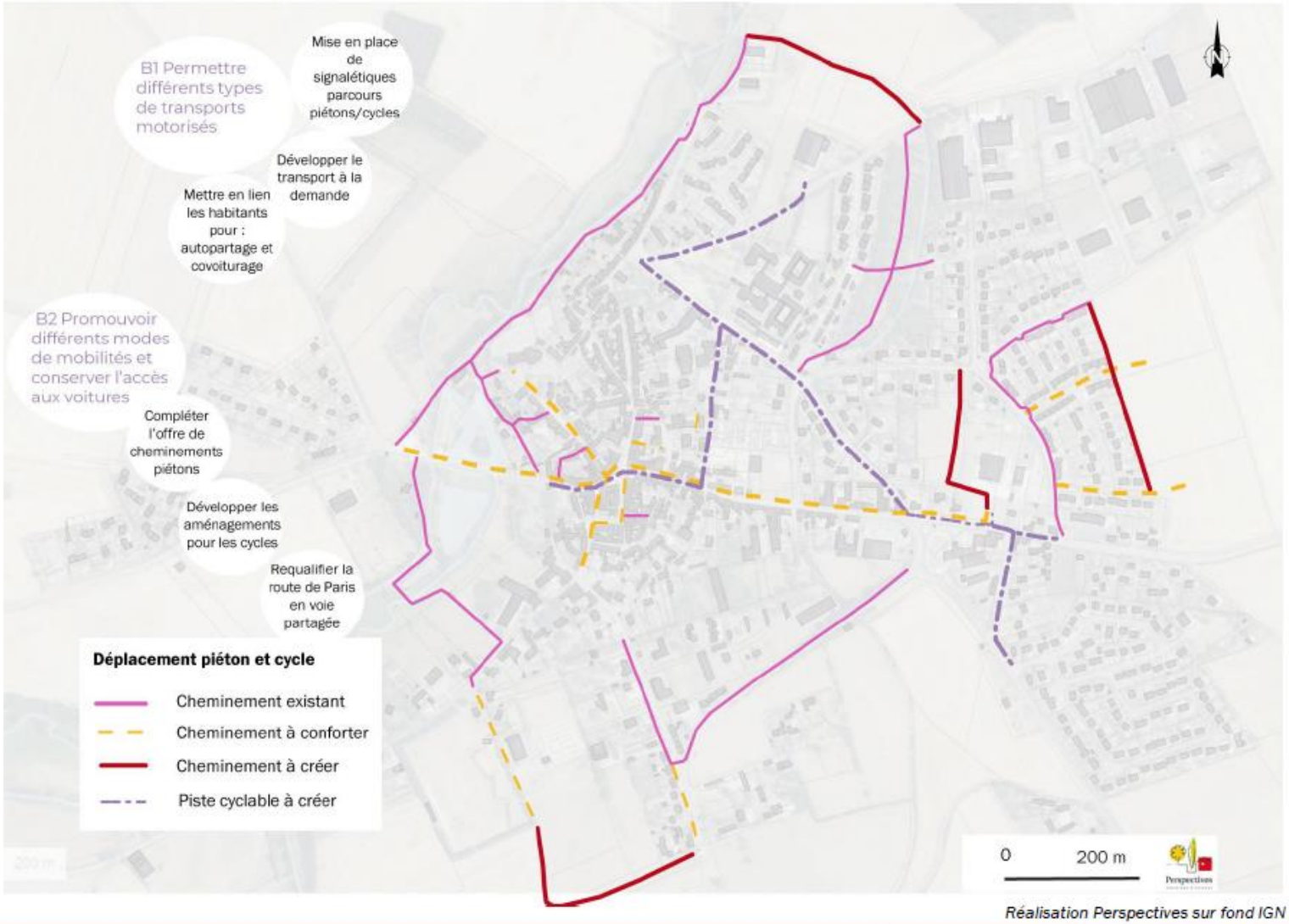


Signalétique indiquant la direction et le temps pour les cheminements doux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

B. Promouvoir une pluralité de mode de déplacements

Carte des cheminements piétons et cycles



Réalisation Perspectives sur fond IGN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

C. Mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager et les animations

Orientation 1 Requalifier le centre ancien

P1- **Aménager l'espace public avec des revêtements, des matériaux et du mobilier urbain qualitatif** (définir un périmètre de centralité, travailler le revêtement et la qualité des venelles piétonnes)

P2- **Mise en valeur du Parvis de l'église** et de la rue menant à la mairie (remplacement du revêtement ; désimperméabilisation et plantations ...)



Réhabiliter les lieux emblématiques au sein de la vie de Brezolles

Orientation 2 Animer le patrimoine bâti

P1- **Définir les fonctions des bâtiments communaux** pour faciliter la communication des activités et la participation des habitants **(1 lieu = 1 fonction)** :

- le patio pour les expositions/cinéma/ .... Soit les événements culturels et les réceptions
- le grenier à sel comme lieu de rencontre intergénérationnel (soirée jeux de société, ateliers créatifs/manuels/culinaires ...)

P2- **Créer d'une balade patrimoniale suivant l'ancien tracé des remparts** (signalétiques, mise en avant des vestiges, balade contée ...)

P3- **Mise en place de panneaux d'informations** sur les lieux fréquentés de Brezolles **pour communiquer avec les habitants en dehors du numérique**



Travailler sur la communication auprès des habitants et des usagers



Exemple d'un panneau d'affichage

P3.bis- **Communiquer les événements et les animations de Brezolles aux communes rurales alentours** pour faire rayonner le bourg-centre (magazine eurélien, bulletins municipaux et Panneaux-Pocket des communes voisines)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

C. Mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager et les animations

Orientation 3 Valoriser l'identité « villageoise » de la commune et son paysage de vallée

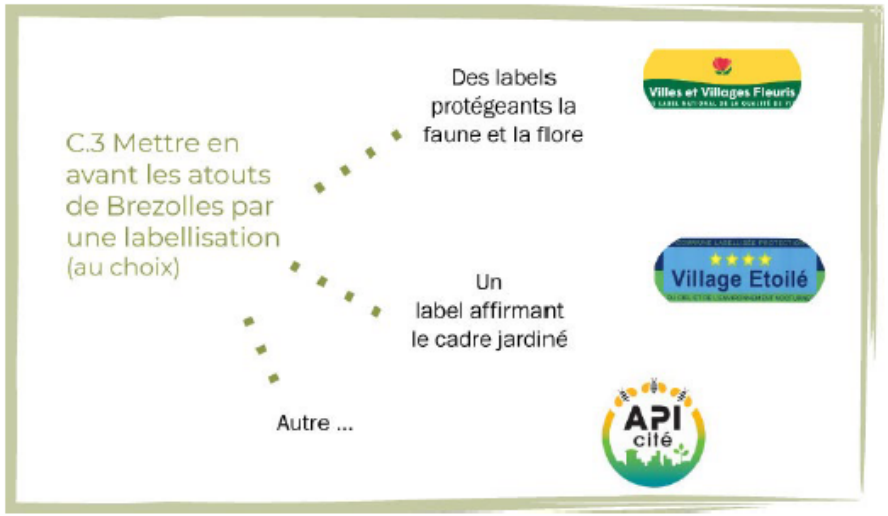
P1- **Accompagner la commune dans une labellisation promouvant son engagement pour la faune et la flore :**

- Label APIcité (pour la préservation des abeilles) : mise en place d'une gestion adaptée, plantations spécifique, installation de rucher ...

Ou label ville et village étoilée : (extinction nocturne de l'éclairage, la réduction de l'intensité lumineuse des éclairages, le remplacement par des ampoules LED, encourager les commerces à éteindre leurs lumières ...)

P2- **Accompagner la commune dans une labellisation promouvant son cadre de vie jardiné et paysager :**

- Label ville et village fleurie : Aménager les abords de la Meuvette (plantation spécifique au milieu, mobiliers publics), améliorer la qualité des parcs et jardins communaux (valoriser les entrées du parc Saint-André, (ré)aménager les jardins de la mairie, de la bibliothèque et du grenier à sel)



Soit déterminer un thème général à l'aide d'un label pour créer une unité au sein des espaces publics plantés

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

C. Mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager et les animations

Localisation schématique des actions de l'axe C



Réalisation Perspectives sur fond IGN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Accompagner et Rendre attractive l'offre de logements

Quelle place pour l'habitat dans la revitalisation du centre-bourg ? Quelle stratégie ?

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Quelle place pour l'habitat ?

Constats :

- Un parc de logements diversifié avec à la fois de l'accession à la propriété et une offre locative privé /public, des typologies variées de logements
- Un marché immobilier qui reste actif et accessible, mais qui peut connaitre de fortes variations selon l'état du bien et les espaces annexes disponibles (prix variant de 900 à plus de 2000€/m² mais une moyenne autour de 1100-1200€/m² dans le centre)
- Mais un parc de logements existant vieillissant dans le centre-bourg, qui a du mal à évoluer par rapport aux besoins des usages contemporains en matière de confort (économe, taille et configuration de pièces...) mais aussi d'espaces annexes (jardins, parking...)
- Des biens vacants qui perdurent dans le centre-bourg liés à la vétusté, à la dégradation et/ou à des problèmes de succession et qui favorisent une image peu attractive
- Des qualités patrimoniales pas toujours mises en valeur

Différentes interrogations à prendre en compte

- **L'habitat, est-ce un levier pour l'attractivité de la commune ?**

C'est un élément qui participe au renouvellement de la population et au maintien de l'activité économique de proximité

- **Quels sont les principaux blocages ?**

La présence d'un parc existant vieillissant et inadapté pour les besoins et usages contemporains, la nécessité de renouveler les porteurs de projets privés

- **Y-a-t-il des secteurs plus attractifs dans le centre ?**

Les rues en retrait des principaux axes traversant le cœur du centre-bourg, mettant en avant l'importance du traitement des mobilités et des espaces publics, en particulier autour et sur la rue de Paris

- **Quels sont les besoins ?**

Améliorer les parcours résidentiels pour différentes populations (âgées, jeunes actifs..)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Quelle place pour l'habitat ?

Des enjeux à privilégier

1- Répondre à des besoins mais également susciter des envies : comment rendre les logements « désirables » notamment pour de nouveaux accédants à la propriété ?

2- Faire venir des investisseurs : comment inciter et renouveler les porteurs de projets ?

Des axes stratégiques pour intervenir

1 - Mobiliser des moyens pour accompagner la rénovation du bâti existant et la résorption de la vacance

2 - Rendre plus attractive l'offre en intervenant à différentes échelles, en proposant des espaces plus fonctionnels

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Accompagner et rendre plus attractive l'offre résidentielle ?

Rénover le bâti existant et optimiser le potentiel existant par la reconquête de la vacance

1- Engager des actions d'animation auprès des propriétaires privés

- **S'appuyer sur la mise en œuvre de l'OPAH pour les 5 prochaines années pour :**
  - Accompagner et Inciter les propriétaires à réhabiliter l'habitat existant en le rendant plus sain, mieux isolé, adapté aux différents occupants
  - Encourager et soutenir financièrement des projets pour requalifier et remettre sur le marché des logements vacants, notamment dans le cœur du bourg

Un potentiel d'une vingtaine de logements vacants dans le périmètre centre-bourg à requalifier et d'une cinquantaine de logements de propriétaires occupants à remettre aux normes

→ Des objectifs d'interventions dans le cadre de la mobilisation des moyens financiers de l'OPAH : près d'une trentaine de logements

→ Des interventions qui permettront de créer une dynamique de réhabilitation même sans financement et de créer une information, une veille sur des biens existants

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Accompagner et rendre plus attractive l'offre résidentielle ?

- **Un périmètre d'intervention à élargir** basé sur la situation des biens vacants et le potentiel de densification des parcelles, pour accompagner les porteurs de projets :

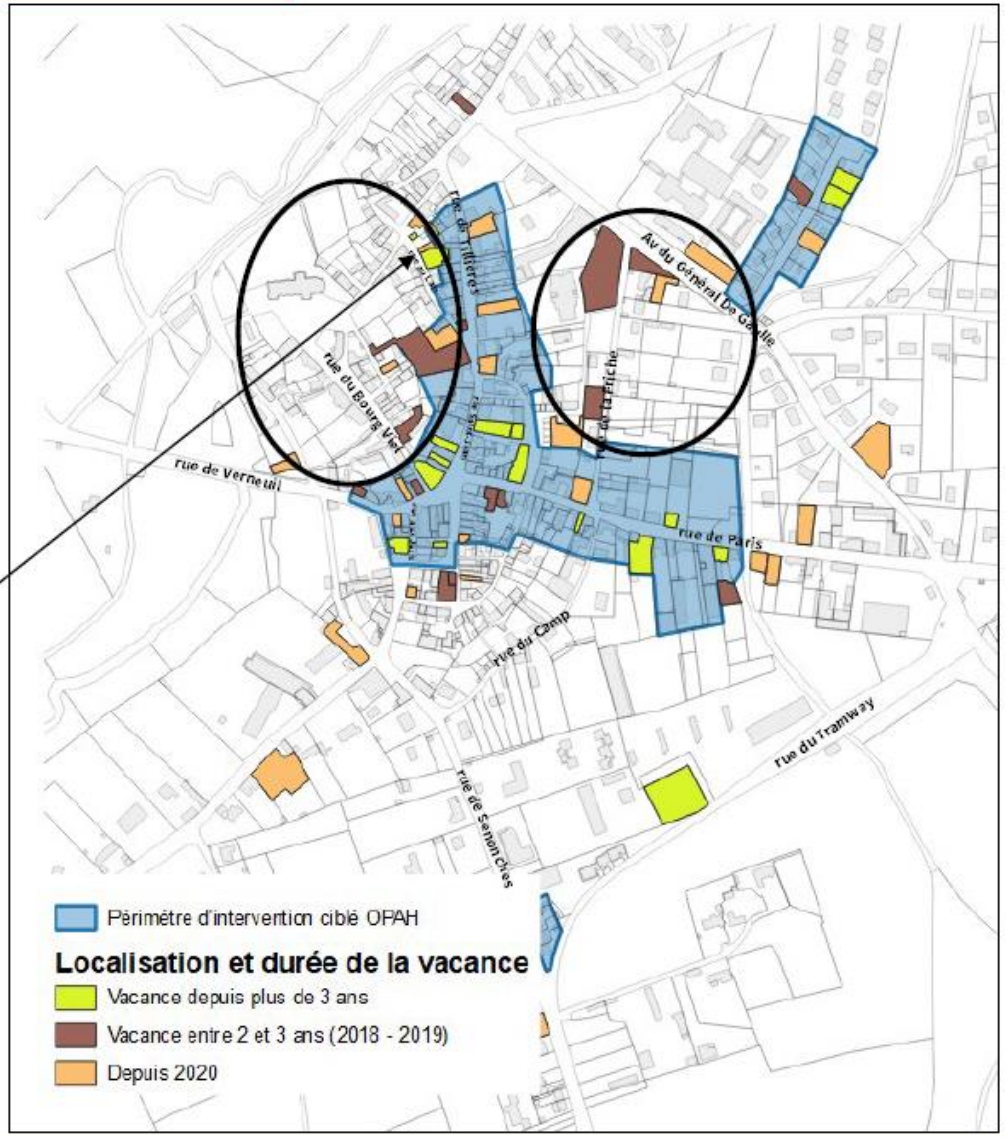
  - Secteur Ouest et Nord du cœur de bourg : rue du Bourg Viel, rue du Lait



15 rue du Lait



14 rue du Lait



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Accompagner et rendre plus attractive l'offre résidentielle ?

Rénover le bâti existant et optimiser le potentiel existant par la reconquête de la vacance

2- Inciter les propriétaires à remettre leur bien en vente et/ou les amener à se positionner

- Analyser et référencer le potentiel des biens concernés et leur rôle dans la revitalisation du centre
- Sensibiliser et informer, mettre en œuvre une veille foncière et des outils semi-coercitifs (ORI..)

Compléter le repérage des biens délaissés et leur potentiel patrimonial et en espaces annexes

Organiser une concertation avec les propriétaires pour informer, recueillir leurs besoins ou difficultés et les amener à se projeter

Définir des objectifs et proposer des actions ciblées soit sur un ensemble repéré, soit sur une parcelle stratégique



21 rue de Paris



8 rue aux Juifs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Accompagner et rendre plus attractive l'offre résidentielle ?

Rénover le bâti existant et optimiser le potentiel existant par la reconquête de la vacance









Dénomination bâtiment	Usage	Nb étages	Nb lots	Dont vacants	Surface habitable	Locaux d'activités
8 Rue aux juifs Brezolles	Local commercial et habitations	R+1 + Combles aménageable	3	3	Environ 115 m² en R+1 + environ 75 m² aménageable en R+2 sous rampant	Environ 150m² en RDC

Descriptif sommaire :

La parcelle est traversante avec 3 accès au 8, rue aux Juifs, sur la rue Notre Dame ainsi que via la place du Petit Marché. Elle fait environ 195m².

Tous les volumes sont communicants via les étages. Le local commercial est traversant sur la totalité du RDC, le local commercial peut être divisé en 2 parties pour optimiser son rendement locatif.

Il s'agit d'une indivision.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Accompagner et rendre plus attractive l'offre résidentielle ?

Une construction datant de 1850-1900 avec un diagnostic technique qui met en évidence un état général très dégradé et nécessitant des travaux lourds.

Une analyse qui met également en évidence l'absence d'espaces annexes pouvant recevoir du stationnement.



Une 1ère estimation de réhabilitation permettant de valoriser l'ensemble du bien en intégrant logement + commerce ou service : près d'1 million TTC

Une opération difficile à équilibrer par le propriétaire actuel – un déblocage long et des solutions de portage à trouver

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

D. Accompagner et rendre plus attractive l'offre résidentielle ?

Donner « envie » d'habiter et d'investir

1- Mettre en place des moyens pour favoriser de nouveaux porteurs de projets

- **Sécuriser pour rendre plus attractifs les biens existants**
  - Utiliser des outils et moyens ciblés : définir dans le PLU des OAP de secteurs
  - Etudier sur des secteurs limités la mise en place du permis de louer (ex : rue de Paris..) et visites de DIA

- **Créer des opérations diversifiées et complémentaires de l'offre dans l'existant**
  - Mobiliser des porteurs privés et/ou publics pour proposer une offre résidentielle intergénérationnelle en s'appuyant les réserves foncières de la commune

- **Porter une ou deux opérations exemplaires en régie**
  - Achat de parcelles pour diviser ou désenclaver
  - Créer une opération mixte pour le maintien commerces/services et logements

2- Favoriser les échanges et la fonctionnalité des espaces publics

- **Travailler sur une offre d'espaces annexes partagées**
  - Réorganisation et mise à disposition de stationnement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

[]

Plan guide des actions - synthèse

Localisation schématique des orientations liées aux axes suivants

- A. VALORISER LES COMMERCES AU CŒUR DU CENTRE ANCIEN, LA LARGE GAMME D'EQUIPEMENTS ET LES FUTURS PROJETS DE BREZOLLES
- B. PROMOUVOIR UNE PLURALITE DES MODES DE DEPLACEMENTS (VELO, PARTAGE, PIETON ...) TOUT EN CONSERVANT L'ACCESSIBILITE AUTOMOBILE
- C. METTRE EN LUMIERE LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER ET LES ANIMATIONS CULTURELLES DU BOURG-CENTRE
- D. ACCOMPAGNER ET RENDRE PLUS ATTRACTIVE L'OFFRE RESIDENTIELLE



Phase 2
Définition des orientations stratégiques de revitalisation

Phase 3
Élaboration d'un plan guide (programme et fiches d'actions)

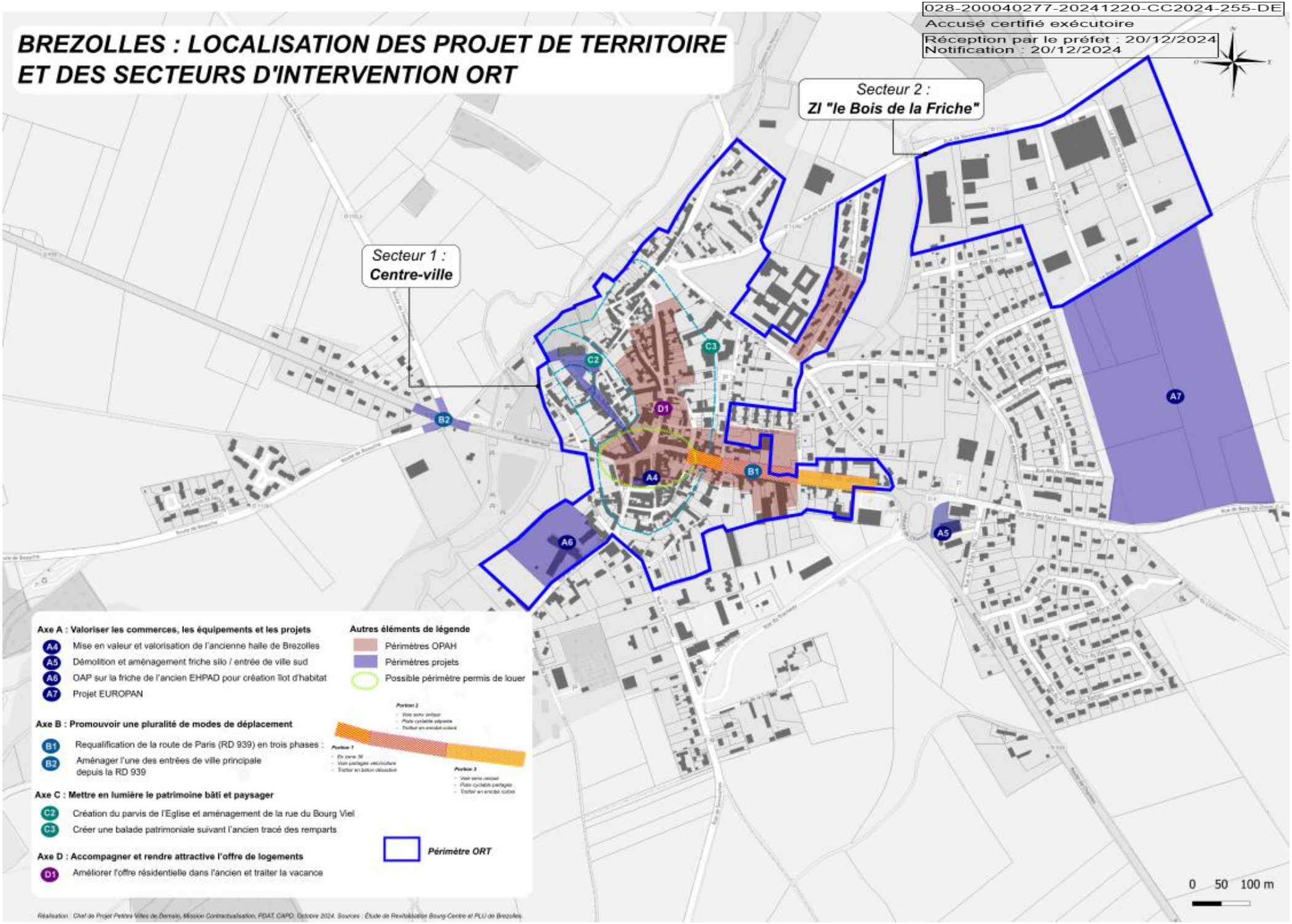
Le document suivant (Phase 3 – Fiches actions de Brezolles) présente l'ensemble des fiches actions

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ANNEXE 3 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

BREZOLLES : LOCALISATION DES PROJET DE TERRITOIRE ET DES SECTEURS D'INTERVENTION ORT



Axe A : Valoriser les commerces, les équipements et les projets

- A4 Mise en valeur et valorisation de l'ancienne halle de Brezolles
- A5 Démolition et aménagement friche silo / entrée de ville sud
- A6 OAP sur la friche de l'ancien EHPAD pour création îlot d'habitat
- A7 Projet EUROPAN

Axe B : Promouvoir une pluralité de modes de déplacement

- B1 Requalification de la route de Paris (RD 939) en trois phases :
- B2 Aménager l'une des entrées de ville principale depuis la RD 939

Axe C : Mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager

- C2 Création du parvis de l'Eglise et aménagement de la rue du Bourg Viel
- C3 Créer une balade patrimoniale suivant l'ancien tracé des remparts

Axe D : Accompagner et rendre attractive l'offre de logements

- D1 Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien et traiter la vacance

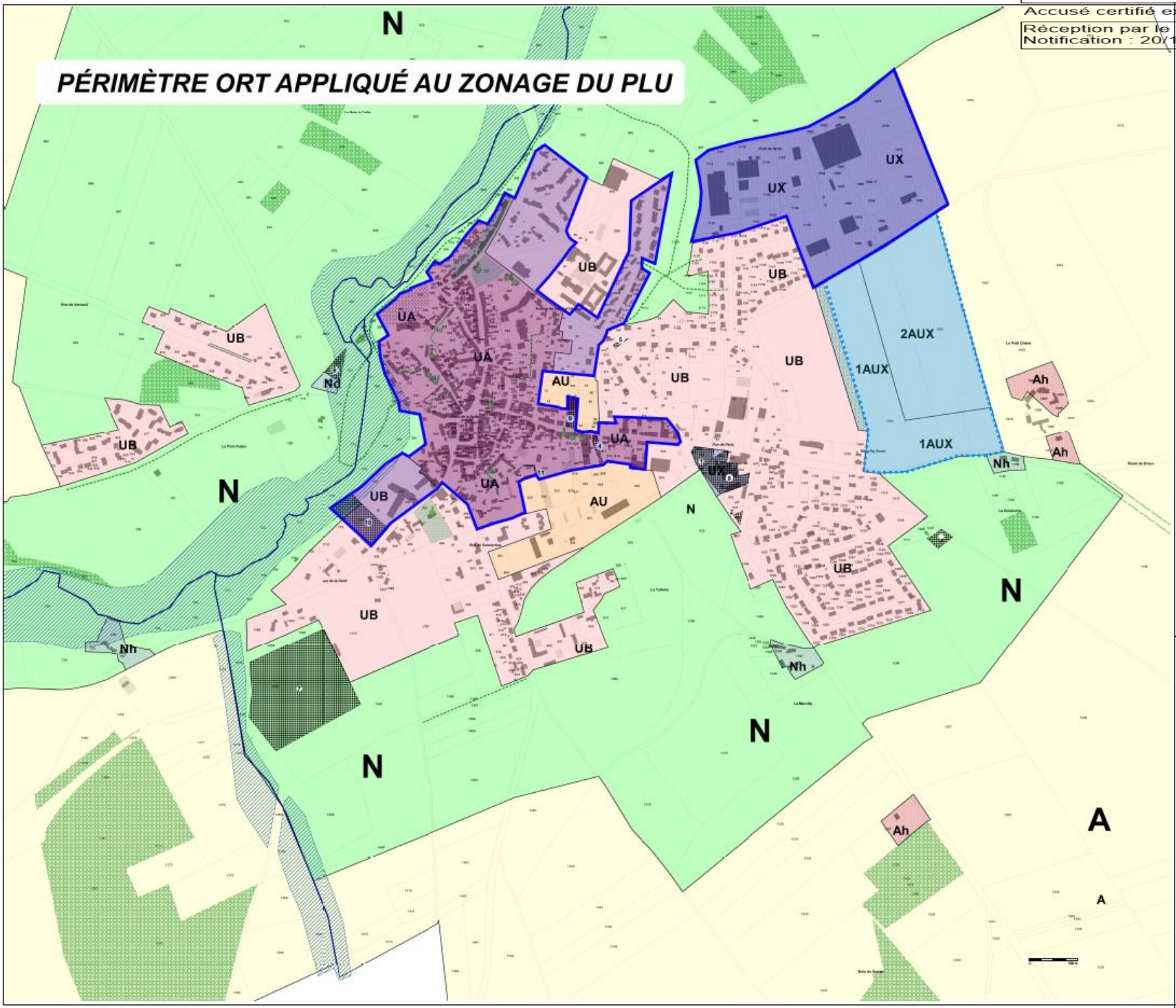
Autres éléments de légende

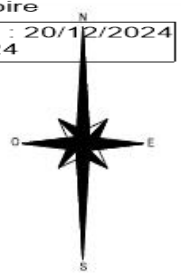
- Périmètres OPAH
- Périmètres projets
- Possible périmètre permis de louer
- *Périmètre ORT*

Réalisation : Chef de Projet Petites Villes de Demain, Mission Contractualisation, PBAT, CAPD, Octobre 2024. Sources : Étude de Revitalisation Bourg-Centre et PLU de Brezolles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

PÉRIMÈTRE ORT APPLIQUÉ AU ZONAGE DU PLU





LEGENDE

- Limites de zones
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé (L.130-1)
- Espace Boisé à créer (L.130-1)
- Voie à conserver (L.123-1-5-6°)
- Elément identifié (L.123-1-5-7°)
- Murs identifiés (L.123-1-5-7°)
- Secteur identifié (L.123-1-5-7°)
- Zone inondable (AZI 1997)
- Cours d'eau identifié



Département de l'Eure et Loir
COMMUNE DE BREZOLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME
PIECE 4.2/7

Plan Vue Bourg

Réalisé par: CDO	Référence: E08329	G2C Informatique
Validé par: MAS	Echelle: 1/2500	
Date: 20/11/2023		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ANNEXE 4 – PLAN D'ACTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Récapitulatif des actions par thématique

Afin de garder une cohérence entre plans d'actions, les fiches actions inscrites à l'ORT dans le plan d'actions Petites Villes de Demain suivent la numérotation du plan d'action de la Convention Bourg-Centre.*

AXE STRAGÉGIQUE	ACTION
AXE A : **VALORISER LES COMMERCES, LES ÉQUIPEMENTS ET LES PROJETS DE BREZOLLES**	**FICHE ACTION A4 –** Création d'une balade patrimoniale suivant l'ancien tracé des remparts **FICHE ACTION A5 –** Démolition totale du silo pour l'aménagement paysager du site **FICHE ACTION A6 –** Création d'un îlot d'habitat de standing et d'un espace de co-working sur la friche de l'EHPAD **FICHE ACTION A7 –** Valorisation et redynamisation de la zone industrielle « le bois de la friche » par le projet EUROPAN
AXE B : **PROMOUVOIR UNE PLURALITÉ DE MODES DE DÉPLACEMENTS**	**FICHE ACTION B1** – Requalification de la route de Paris (RD 939) **FICHE ACTION B2** – Aménager l'une des entrées de ville principale depuis la RD 939
AXE C : **METTRE EN LUMIÈRE ET ANIMER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**	**FICHE ACTION C2 –** Création du parvis de l'église Saint-Nicolas et aménagement de la rue du Bourg Viel **FICHE ACTION C3 –** Création d'une balade patrimoniale suivant l'ancien tracé des remparts
AXE D : **ACCOMPAGNER ET RENDRE ATTRACTIVE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET TRAITER LA VACANCE**	**FICHE ACTION D1 –** Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien et traiter la vacance

**Hormis pour la fiche action B2, propre à la présente Convention d'ORT.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

AXE A -

VALORISER LES COMMERCES, LES ÉQUIPEMENTS ET LES PROJETS DE BREZOLLES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

FICHE ACTION A4

RÉHABILITER L'ANCIENNE HALLE DE BREZOLLES

Objectif	Mettre en valeur et valoriser l'ancienne halle de Brezolles
Orientation stratégique	**Axe A : Valoriser les commerces, les équipements et les projets de Brezolles** **Axe C : Animer et mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager**
Action	Réhabiliter l'ancienne halle de Brezolles

Statut (validé/engagé/en projet)	Engagé
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Brezolles
Description de l'action	La halle de Brezolles est un bâtiment historique qui a été démoli pour faire place à un carrefour routier. Une nouvelle halle plus modeste et en ossature bois a été construite au XIXe siècle. Aujourd'hui, cette halle n'a plus vocation à accueillir une véritable activité de marché. Son sol est bitumé et sert de zone de stationnement. L'usage fait de ce patrimoine de qualité n'est pas adapté et est assez dévalorisant. Il conviendrait de projeter la réhabilitation de la halle afin d'y accueillir une nouvelle occupation commerciale ou culturelle. Le projet pourrait consister en la restauration partielle du bâtiment qui est en assez bon état, et en son réaménagement en halle de marché et espace culturel polyvalent. Concrètement, il s'agit à minima de refaire la peinture et l'électricité, de réaliser une fresque pour décorer l'intérieur, d'installer un panneau d'information touristique devant la halle, et de supprimer le stationnement sous halle.
Partenaires	- Etat (DETR) - CD28 (programme Bourg-Centre)
Dépenses prévisionnelles/ définitives	Enveloppe prévisionnelle de 120 000 € HT
Plan de financement	**<u>Dépenses :</u>** 120 000 € HT **<u>Recettes :</u>** CD28 (bourg-centre) : 36 000 € (30%) DETR : 24 000 € (20%) Autofinancement : 60 000 € (50%)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Calendrier	2026
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Réalisation de la réhabilitation de la halle
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Renforcement de l'attractivité commerciale et patrimoniale de la ville

ANNEXES

Annexe 1 : Etat existant de la halle



Annexe 2 : Exemples de mise en valeur





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

FICHE ACTION A5

DÉMOLITION TOTALE DU SILO POUR L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE

Objectif	Création d'une entrée de village qualitative et paysagère, valorisant les richesses patrimoniales et paysagères de la commune
Orientation stratégique	**Axe A : Valoriser les commerces, les équipements et les projets de Brezolles** **Axe C : Animer et mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager**
Action	Démolition totale du silo pour l'aménagement paysager du site

Statut (validé/engagé/en projet)	Engagé
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Brezolles
Description de l'action	Après analyse de plusieurs hypothèses de reconversion la commune souhaite retenir la démolition totale du silo afin de laisser place à l'aménagement paysager du site. La friche du silo sera aménagée en espace public verdoyant et servira de parc ouvert extérieur en entrée de ville de Brezolles. Pour ce faire, il faudra démolir complètement le silo (socle en béton, armature, désamiantage, ...) tout en conservant les matériaux pouvant faire l'objet de réemploi (poutre bois, ossature du toit ...). Les éléments de la charpente notamment (photo ci-après) présentent une qualité qui méritent d'être soulignée. Ils devront être démontés et conservés en vue de nouvelles utilisations.
Partenaires	- Etat (Fonds Vert)
Dépenses prévisionnelles/ définitives	280 000 € HT : - Démolition et désamiantage : 57 000 € HT - Renaturation : estimation à 100 000 € HT
Plan de financement	**<u>Dépenses :</u>** 280 000 € HT **<u>Recettes :</u>** État (Fonds vert) : 224 000 € Autofinancement : 56 000 €
Calendrier	Démolition / dépollution et renaturation en 2024
Lien avec les autres programmes et	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre et au CRTE.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

contrats territorialisés	
Indicateurs d'évaluation	Démolition, dépollution et renaturation du site effectifs.
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Mise en valeur d'une entrée de ville, création d'une zone de respiration verte, suppression d'une friche polluée

ANNEXES

Annexe 1 : Photographies avant démolition





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

FICHE ACTION A6

CRÉATION D'UN ÎLOT D'HABITAT DE STANDING ET D'UN ESPACE DE CO-WORKING SUR LA FRICHE DE L'EHPAD

Objectif	Valoriser et perpétuer le patrimoine architectural (la maison de maître conservée) et paysager (vue, boisement et chemin de l'eau) lors de la redéfinition des usages de l'ehpad
Orientations stratégiques	**Axe A : Valoriser les commerces, les équipements et les projets de Brezolles** **Axe D : Accompagner et rendre attractive l'offre de logements**
Action	Création d'un îlot d'habitat de standing et d'un espace de co-working sur la friche de l'EHPAD

Statut (validé/engagé/en projet)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Médian
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Brezolles
Description de l'action	À la suite de la démolition de l'ehpad, seule la maison de maître (voir plans) sera conservée dans les bâtiments existants. Le foncier est détenu par la commune, elle a pour projet d'accueillir des cadres supérieurs et de construire un îlot d'habitation adapté à leur installation. Le projet sera porté par un promoteur privé. Cette parcelle de plus d'un hectare, installée sur les hauteurs de la vallée, offre une vue de choix sur la rivière de la Meuvette. La maison de maître, conservée pour son intérêt architectural, sera transformée en espace de coworking et en crèche. Les nouvelles habitations prendront place sur la partie haute de la parcelle, en respectant les OAP (voir schémas). La commune ne souhaitant pas étendre la trame urbaine, il sera préférable de conserver la partie basse sans construction. De même, cela préserve une zone d'expansion de crue confortable pour la Meuvette et la partie du terrain potentiellement inondable.
Partenaires	À déterminer
Dépenses prévisionnelles/ définitives	À intégrer dans la révision du PLU en cours

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	À déterminer ultérieurement
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	À déterminer ultérieurement
Indicateurs d'évaluation	Intégration de l'OAP à la nouvelle mouture du PLU
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Amélioration de l'attractivité en matière d'habitat et installation de nouvelles familles à Brezolles

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

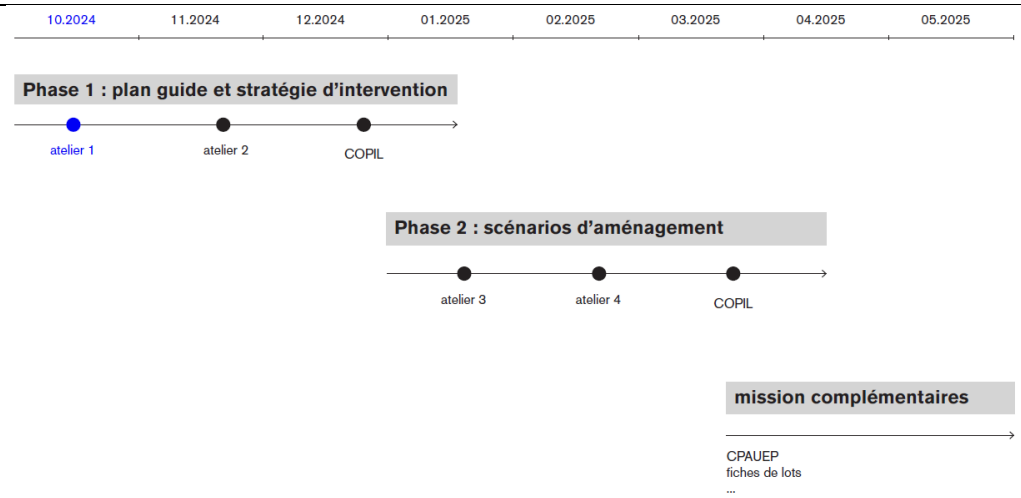
FICHE ACTION A7

VALORISATION ET REDYNAMISATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE « LE BOIS DE LA FRICHE » PAR LE PROJET EUROPAN

Objectif	Favoriser le renouvellement et l'innovation urbains sur le site de la ZI « le Bois de la Friche » en lien avec le tissu résidentiel et le projet d'autoroute A154.
Orientations stratégiques	**Axe A : Valoriser les commerces, les équipements et les projets de Brezolles** **Axe D : Accompagner et rendre attractive l'offre de logements**
Action	Valorisation et redynamisation de la zone industrielle « le bois de la friche » par le projet EUROPAN

Statut (validé/engagé/en projet)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'agglomération du Pays de Dreux
Description de l'action	<u>Contexte et enjeux :</u> La ZAE existante, apparaît aujourd'hui assez dégradée et vieillissante, avec des espaces en friches ou consacrés à un stockage plus ou moins organisé. Elle est le siège cependant d'une grande entreprise rayonnant au niveau national (TIB, carrossiers constructeurs pour véhicules utilitaires) et bien engagée dans une démarche d'économie circulaire : éco-conception, recyclage, réparation et réemploi de matériel usagé, écologie industrielle avec intégration de toutes les compétences sur place. Implantée à l'entrée Est de la commune, en continuité du tissu résidentiel des lotissements, la ZAE a une place essentielle dans l'image du village, et malgré une implantation en continuité du bâti et un positionnement très proche du centre-bourg, la trame viaire globale, les accès et l'intégration à la commune restent problématiques. Aussi, les enjeux de ce projet concernent le développement et l'aménagement de cette ZAE de 11,5 ha ; l'objectif étant également de développer une zone d'expérimentations et d'innovations en continuité et en cohérence avec le tissu résidentiel de proximité, afin de créer une complémentarité entre le tissu urbain de centre-bourg et ses différentes vocations. Le projet Europan de Brezolles a également pour enjeux d'articuler le tissu productif agricole et l'entrée de ville, ce

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

	dans un contexte de sobriété foncière, en pensant des espaces productifs exemplaires. <u>Phases projet</u> **Ph1** : études pré-opérationnelles : analyse territoriale et stratégique par le bureau d'études retenu, mise en œuvre d'un plan guide et de stratégies d'intervention dans une approche collaborative **Ph2** : scénarii d'aménagement : consolidation des scénarii préférentiels, synthèse de la phase 1, validation des stratégies d'intervention. **Ph3** : phase complémentaire : CPAUPE et missions de coordination urbaine, architecturale et paysagère
Partenaires	À déterminer
Dépenses prévisionnelles/ définitives	À intégrer dans la révision du PLU en cours
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	À déterminer ultérieurement
Indicateurs d'évaluation	Intégration de l'OAP à la nouvelle mouture du PLU
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Amélioration de l'attractivité en matière d'habitat et installation de nouvelles familles à Brezolles

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

AXE B -

PROMOUVOIR UNE PLURALITÉ DE MODES DE DÉPLACEMENTS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

FICHE ACTION B1

REQUALIFICATION DE LA ROUTE DE PARIS (DR 939)

Objectif	Recréer une traversée de village apaisée où les piétons, les cyclistes et les voitures se rencontrent en toute sécurité.
Orientation stratégique	**Axe B : Promouvoir une pluralité des modes de déplacements**
Action	Requalification de la route de Paris (RD 939)

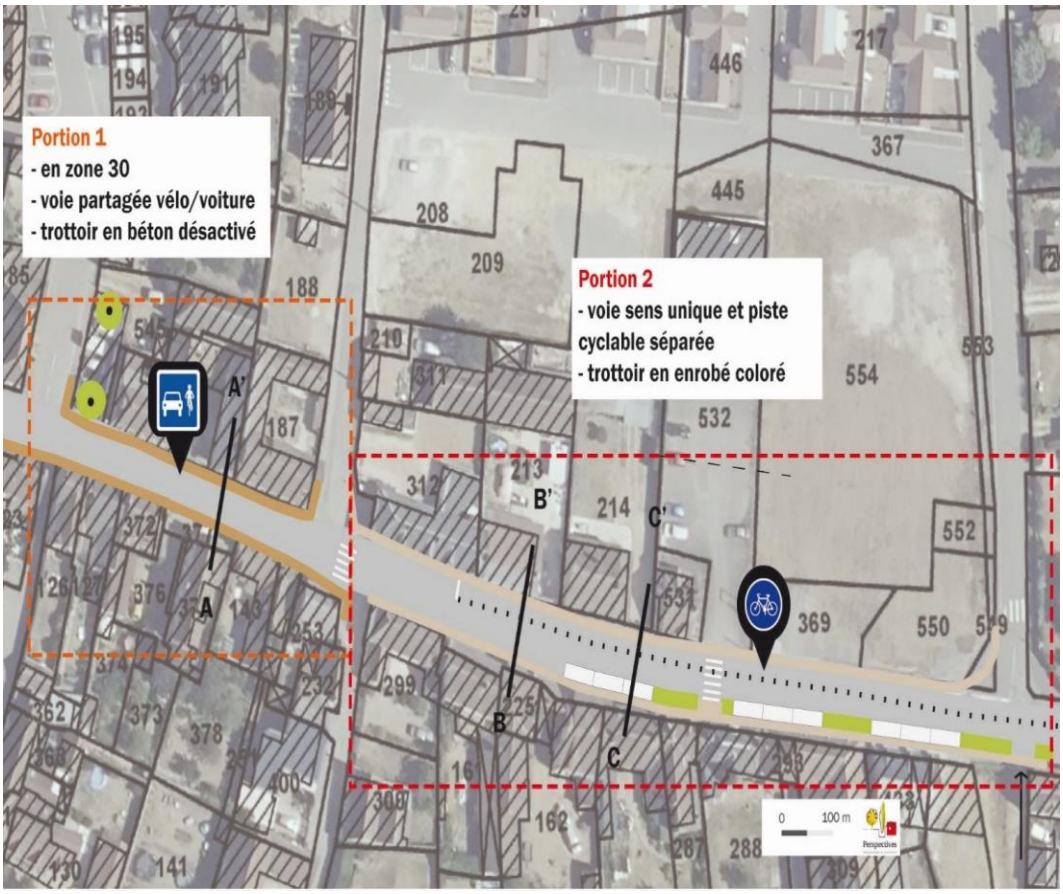
Statut (validé/engagé/en projet)	Engagé
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Brezolles
Description de l'action	Contenu : (voir les plans ci-dessous) La requalification de la Rue de Paris s'appuie sur une mise en sens unique de la voie depuis le croisement de la Rue de Paris avec celle de la Maladrerie, jusqu'au croisement de la rue de la Bahine avec la RD 4. Cette opération suivra la mise en place du nouveau sens de circulation par la rue du Tramway et la requalification de la rue de la Bahine (sens unique effectif T1 2025). Afin de s'harmoniser avec l'aménagement du centre ancien, la rue de Paris est partagée en trois. La portion 1, accolée au cœur historique, présentera des trottoirs en béton désactivé, tandis que les portions 2 et 3, au-delà des anciens remparts, présenteront des trottoirs en enrobé coloré (éviter la couleur noire qui emmagasine de la chaleur). Les circulations seront maîtrisées et apaisées par l'instauration d'un sens unique passant par la rue principale (RD 939) du centre ancien et de ses commerces. Cet aménagement garantira des déplacements « doux » et PMR plus confortables grâce à l'agrandissement de l'espace alloué aux piétons (création de trottoirs d'1m 50 de large) et à la mise en place d'une voie cyclable. Dans le centre et à proximité, soit sur la portion 1, une zone 30 sera mise en place pour créer une voie partagée entre les automobilistes et les cyclistes (la largeur de la route ne permettant pas de créer une piste cyclable sécurisée). Une piste cyclable séparée de la circulation sera créée sur les portions 2 et 3 (du centre vers le Patio). De plus, des stationnements ponctuels et des plantations pourront être ajoutés. Enfin, un nouvel arrêt de bus pourrait être ajouté au cœur de village, en plus de celui à proximité du restaurant-hôtel, pour développer l'usage des transports en commun.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

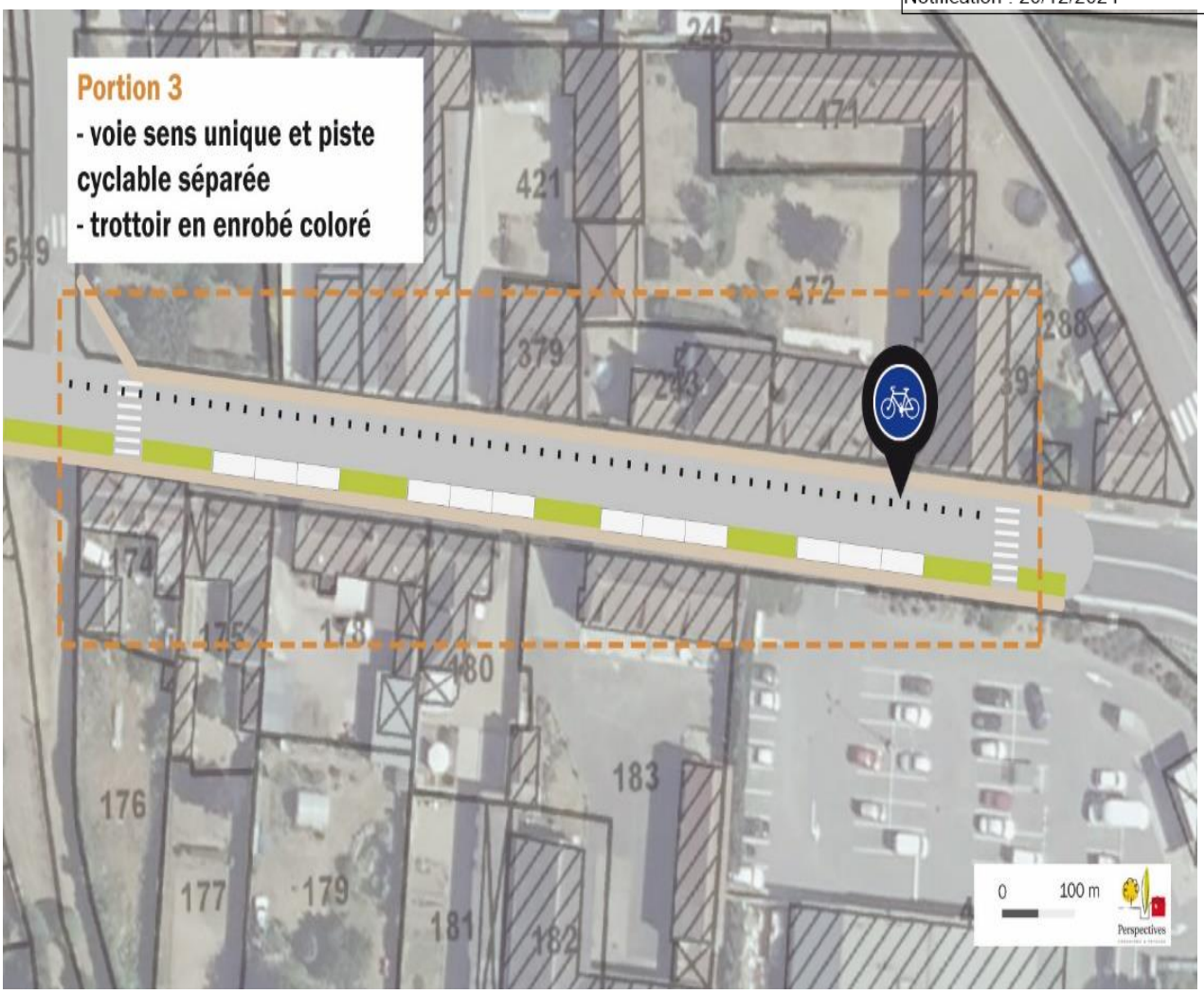
Partenaires	- CD28 (programme Bourg-Centre)
Dépenses prévisionnelles/ définitives	1 000 000 € HT
Plan de financement	**<u>Dépenses :</u>** 1 000 000 € HT **<u>Recettes :</u>** CD28 (bourg-centre) : 300 000 € HT Autofinancement : 700 000 € HT
Calendrier	2025-2026 (une fois le sens unique et les travaux du centre ancien effectués)
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Aménagement effectif des trois portions de voirie + trottoirs détaillés dans le descriptif projet.
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Sécurisation et amélioration des mobilités

ANNEXES

Annexe 1 : Schéma et tranches d'aménagement

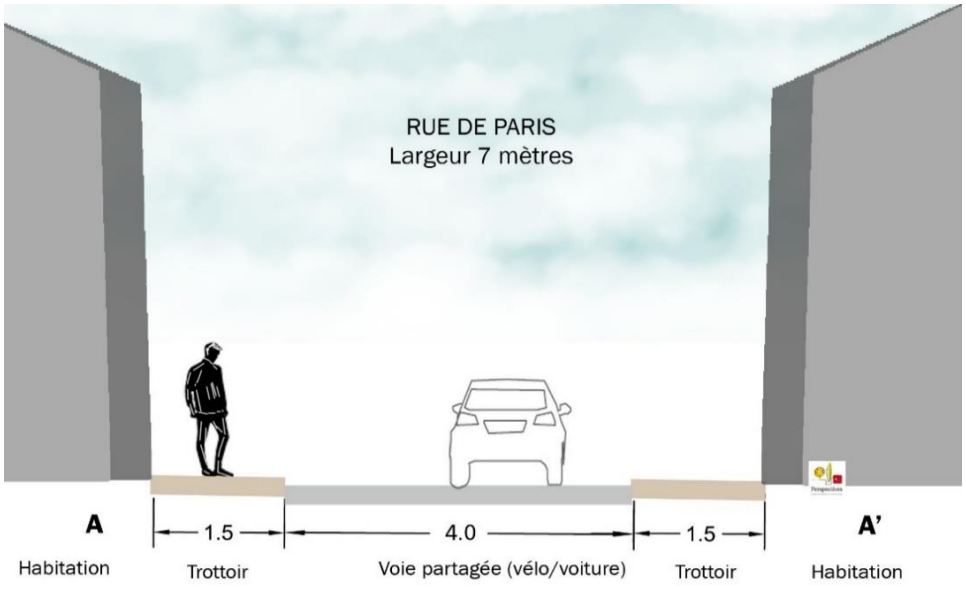


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024



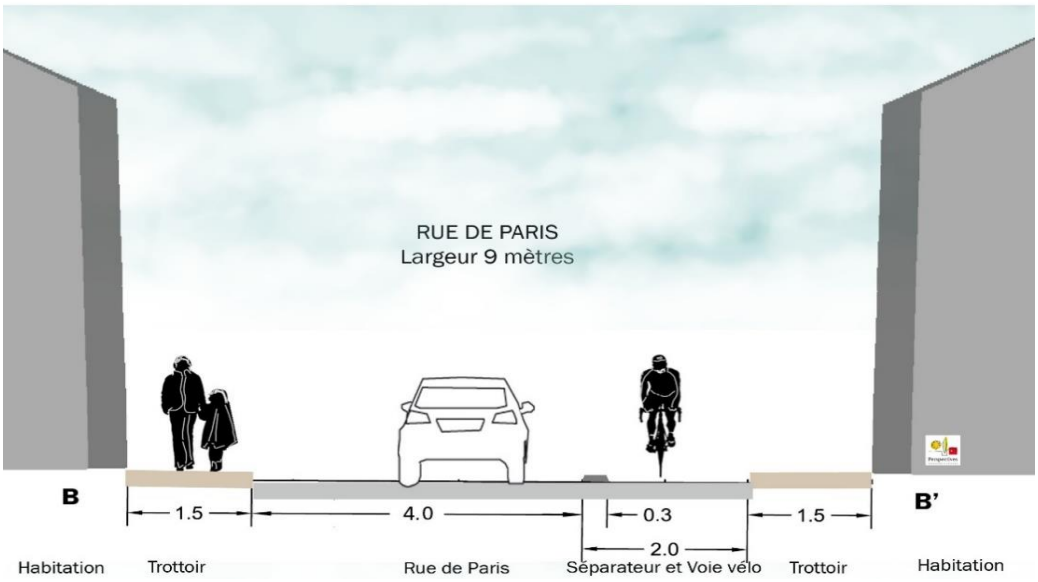
Annexe 2 : Coupes d'aménagement

AA'

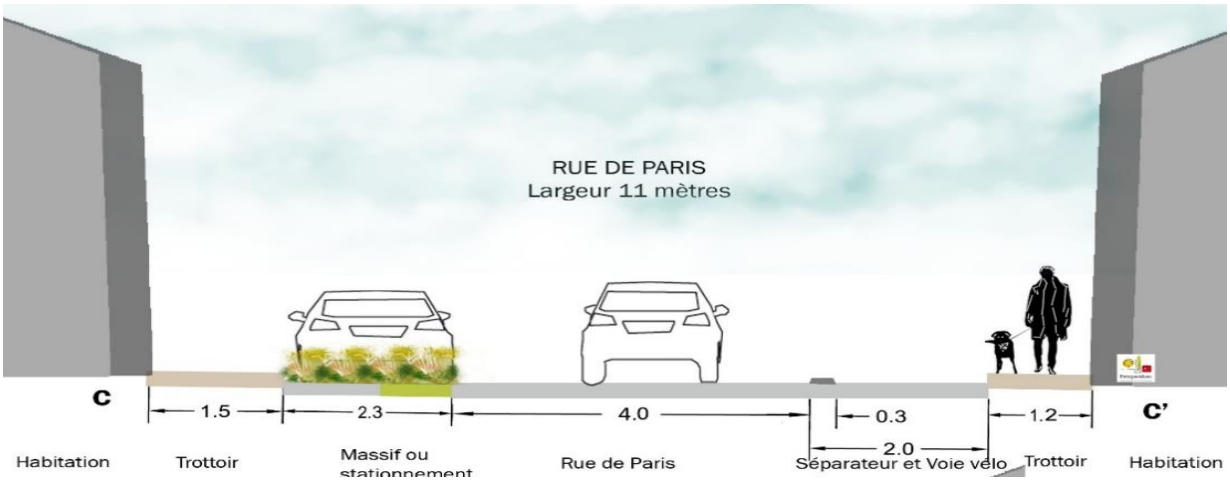


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

BB'

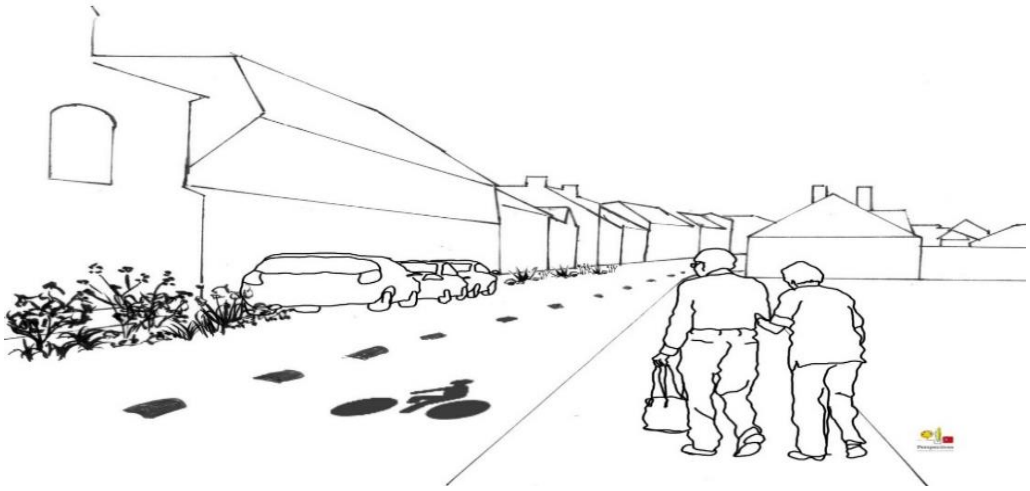


CC'



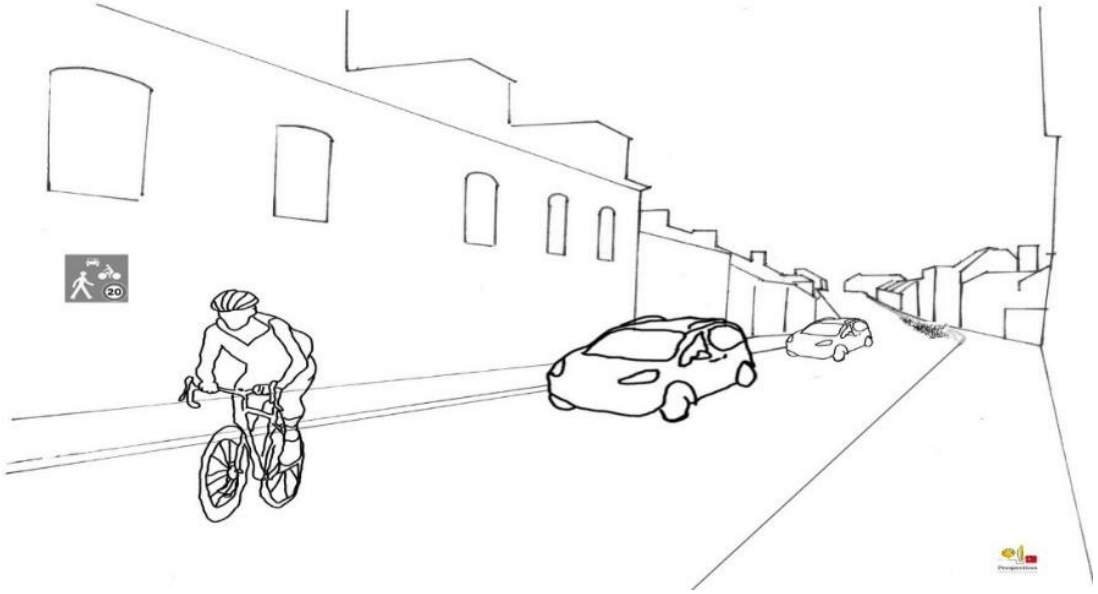
Annexe 3 : Croquis de la rue de Paris

En direction du patio depuis la rue du Camp :



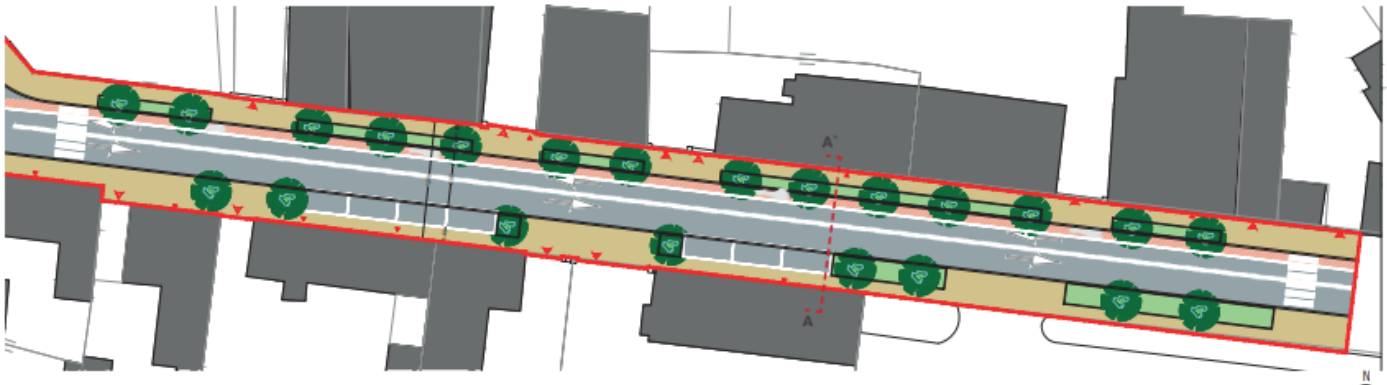
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

En direction de la mairie de puis la friche de la salle de tennis de table :



Annexe 4 : esquisses projet

2.1 RUE DE PARIS - SECTEUR 01



Plan masse-Secteur 01

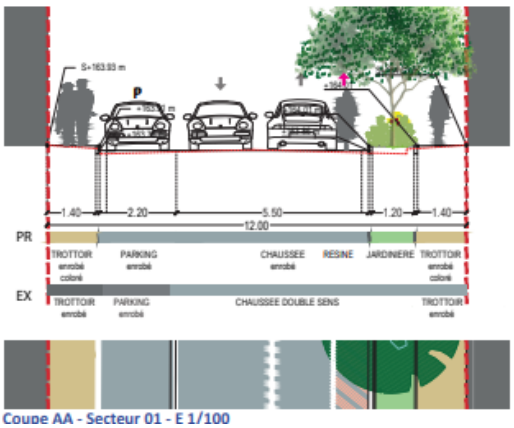
CIRCULATION
- Voie double sens de 5.5 m de largeur
- Piste cyclable partagée
- Trottoir nord de 1.40m de largeur
- Trottoir sud de 1.40m de largeur avec végétalisation

STATIONNEMENTS
- Nombre de stationnements projet : **7**
- Nombre de stationnements existants : **8**

REVETEMENTS DE SOL
- Enrobé coloré (trottoir)
- Enrobé (chaussée et stationnements)
- Espaces verts
- Resine colorée (bande cyclable) 1 m

ATOUTS
- Possibilité de végétaliser et d'avoir des zones ombragées
- Possibilité d'avoir des espaces dédiés au stationnement

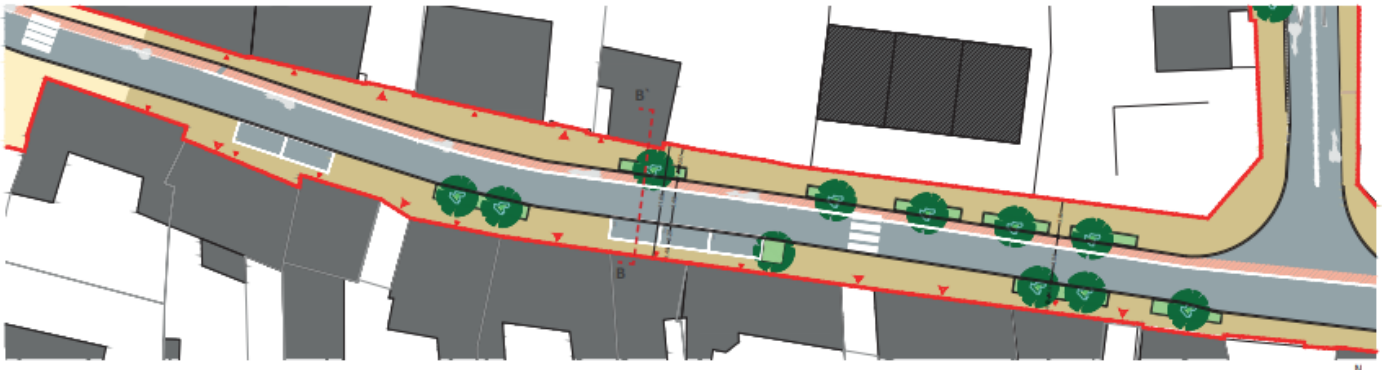
FAIBLESSES
- Circulation cyclable pas en site propre



Coupe AA - Secteur 01 - E 1/100

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2.2 RUE DE PARIS - SECTEUR 02



Plan masse-Secteur 02

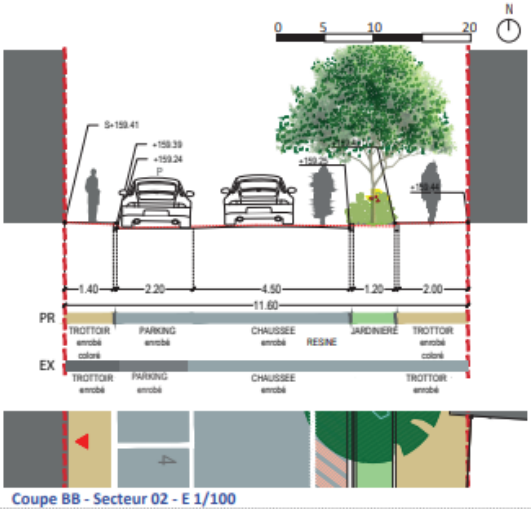
CIRCULATION
- Voie sens unique de 4.50 m de largeur
- Piste cyclable partagée
- Trottoir nord de 1.40m MIN de largeur avec vegétalisation
- Trottoir sud de 1.40m MIN de largeur avec vegétalisation

STATIONNEMENTS
- Nombre de stationnements projet : **5**
- Nombre de stationnements existants : **9**

REVETEMENTS DE SOL
- Enrobé coloré (trottoir)
- Enrobé (chaussée et stationnements)
- Espaces verts
- Resine colorée (bande cyclable) 1 m

ATOUTS
- Possibilité de végétaliser et d'avoir des zones ombragées
- Possibilité d'avoir des espaces dédiés au stationnement

FAIBLESSES
- Circulation cyclable pas en site propre



Coupe BB - Secteur 02 - E 1/100

2.3 RUE DE PARIS - SECTEUR 03



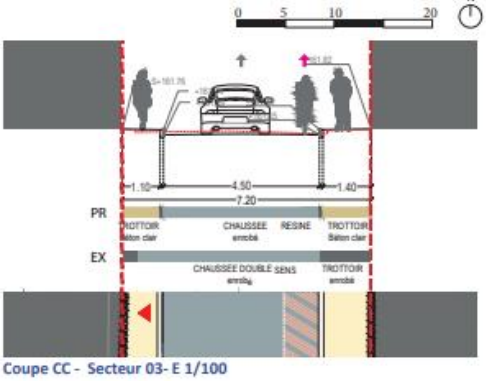
Plan masse-Secteur 03

CIRCULATION
- Voie sens unique de 4.50 m de largeur
- Piste cyclable partagée
- Trottoir nord de 1.40m de largeur

REVETEMENTS DE SOL
- Enrobé coloré (trottoir)
- Enrobé (chaussée)
- Resine colorée (bande cyclable) 1 m

ATOUTS
- Trottoir PMR sur les deux côtés (sauf deux exceptions)
- Revetements qualitatifs sur les trottoirs (béton desactivé)
- Réduction de l'emprise de la chaussée

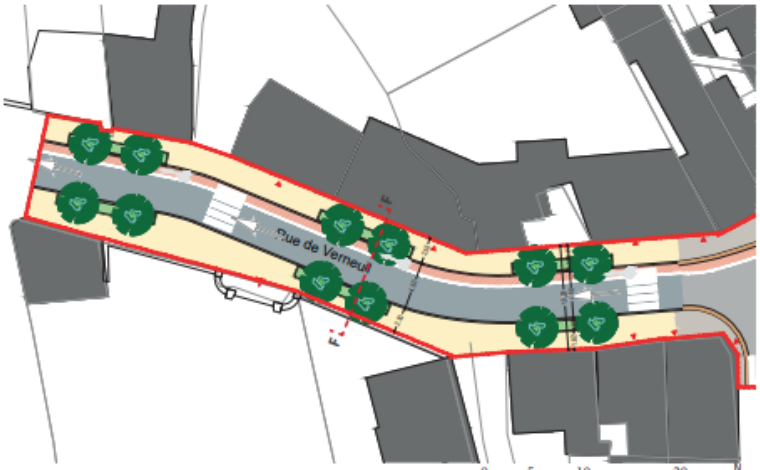
FAIBLESSES
- Circulation cyclable pas en site propre
- Manque de végétation



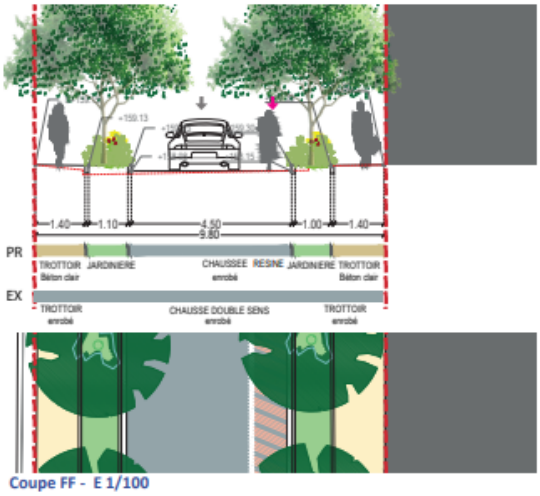
Coupe CC - Secteur 03- E 1/100

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

2.5 RUE VERNEUIL



Plan masse -Rue de la Maladrerie



Coupe FF - E 1/100

CIRCULATION
- Voie sens unique de 4.50 m de largeur
- Piste cyclable partagée
- Trottoir nord de min 1.40m de largeur
- Trottoir sud de min 1.40m de largeur avec vegétalisation

REVETEMENTS DE SOL
- Enrobé clair (trottoir)
- Enrobé (chaussée)
- Espaces verts
- Resine colorée (pyste cyclable) 1 m

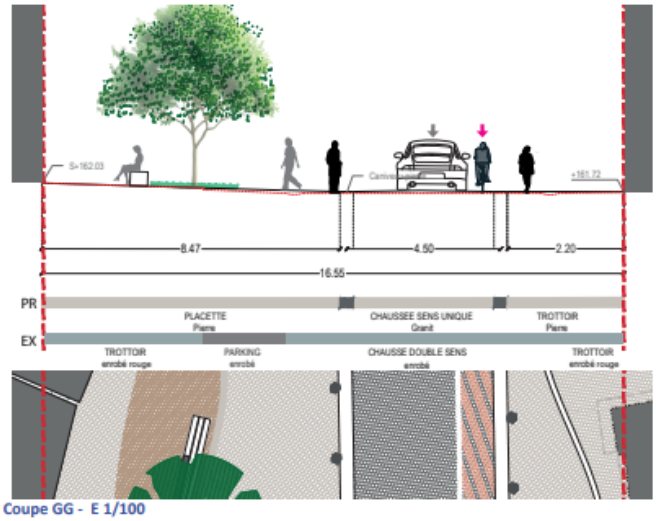
ATOUTS
- Trottoir PMR sur les deux côtés
- Rêvetements qualitatif sur le trottoir (béton clair)

FAIBLESSES
- Circulation cyclable pas en site propre

2.6 PLACE DE LA HALLE



Plan-Rue de la Maladrerie-Scenario 01



Coupe GG - E 1/100

CIRCULATION
- Voie sens unique de 4,5 m de largeur
- Pyste ciclable partagé

STATIONNEMENTS
- Nombre de stationnements projet : **1**
- Nombre de stationnements existants :
3 sur la rue Verneil // 9 sur la rue aux Juifs

REVETEMENTS DE SOL
- Pierre calcaire (trottoir)
- Pierre granit (chaussée)
- Espaces verts

ATOUTS
- L'utilisation de la pierre donne qualité et modernité sur l'ensemble de la Place
- Plus d'espace reservé aux pietons
-Végetalisation et dépermeabilisation

FAIBLESSES
- Circulation cyclable pas en site propre
- Nombre des places de stationnments

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

FICHE ACTION B2

AMÉNAGER L'UNE DES ENTRÉES DE VILLE PRINCIPALE DEPUIS LA RD 939

Objectif	Créer une entrée de ville qualitative, favorisant la gestion des flux et la sécurité routière, et valorisant les richesses paysagères de la ville
Orientation stratégique	**Axe B : promouvoir une pluralité de modes de déplacements**
Action	Aménager l'entrée de ville marquée par le croisement entre la RD 939 et la RD 117B

Statut (validé/engagé/en projet)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Brezolles
Description de l'action	La RD 939 est l'axe de circulation principal de la ville de Brezolles. Le carrefour est marqué par le croisement entre la RD 939 (direction Verneuil), la RD 117B (direction Armentières-sur-Avre) et la RD 102.3 (direction Fessanvilliers-Mattanvilliers (28) et Courteilles (27)) est un croisement majeur pour la ville, à la configuration géométrique atypique, de nature à être au cœur de réels risques en termes de sécurité routière : plus de 85% des relevés routiers effectués sur la RD939 étaient en excès de de vitesse (moyenne deux sens). Au-delà des enjeux sécuritaires, ce carrefour marque également l'une des entrées de ville de Brezolles, trop peu signifiée dans le paysage. La RD 939 présente un tracé rectiligne avec une orientation Est-Ouest. La chaussée présente une largeur d'environ 7,50m avec une file de circulation par sens. En direction du centre-ville de Brezolles, le carrefour est atteint après une descente d'environ 350 mètres avec une pente moyenne de 7%. Ce contexte favorise la prise de vitesse malgré la réglementation important une limitation de vitesse par défaut de 50 km/h sur le réseau routier urbain. On identifie également à l'approche du carrefour plusieurs sorties charretières débouchant directement sur la route, ce qui représente un risque supplémentaire d'accident. Au regard de ces éléments, le CD28 a souhaité initier avec la ville une réflexion à l'amélioration des conditions d'utilisation des infrastructures routières existantes. Une étude de faisabilité pour l'aménagement de ce carrefour a donc été diligentée. Cette dernière met en perspective trois scénarii : - Un carrefour classique avec régime de priorité « stop »,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

	- Un carrefour avec stockage central des mouvements « tourne à gauche », - Un carrefour giratoire classique. Il sera également nécessaire de revoir, conjointement à cet aménagement routier, les circulations douces de tous les riverains de la route de Verneuil. De nouvelles constructions ont vu le jour le long de cette route, mais aucun aménagement piéton n'a pour le moment été pensé. Il faudra buser les fossés et créer des trottoirs comme l'entrée de ville route de Dreux (cf. annexe 3 : vue route de Dreux)
Partenaires	- CD28 (programme Bourg-Centre)
Dépenses prévisionnelles/ définitives	- Scénario 1 (carrefour à stop) : 448 360,00 € HT - Scénario 2 (« tourne à gauche ») : 434 360,00 € HT - Scénario 3 (giratoire) : 627 510,00 € HT
Plan de financement	*Plan de financement à consolider ultérieurement avec le CD28*
Calendrier	*Calendrier à consolider avec le CD28*
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	
Indicateurs d'évaluation	Réalisation d'un des trois scénarii envisagés
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Sécurisation des mobilités, mise en valeur d'une entrée de ville structurante

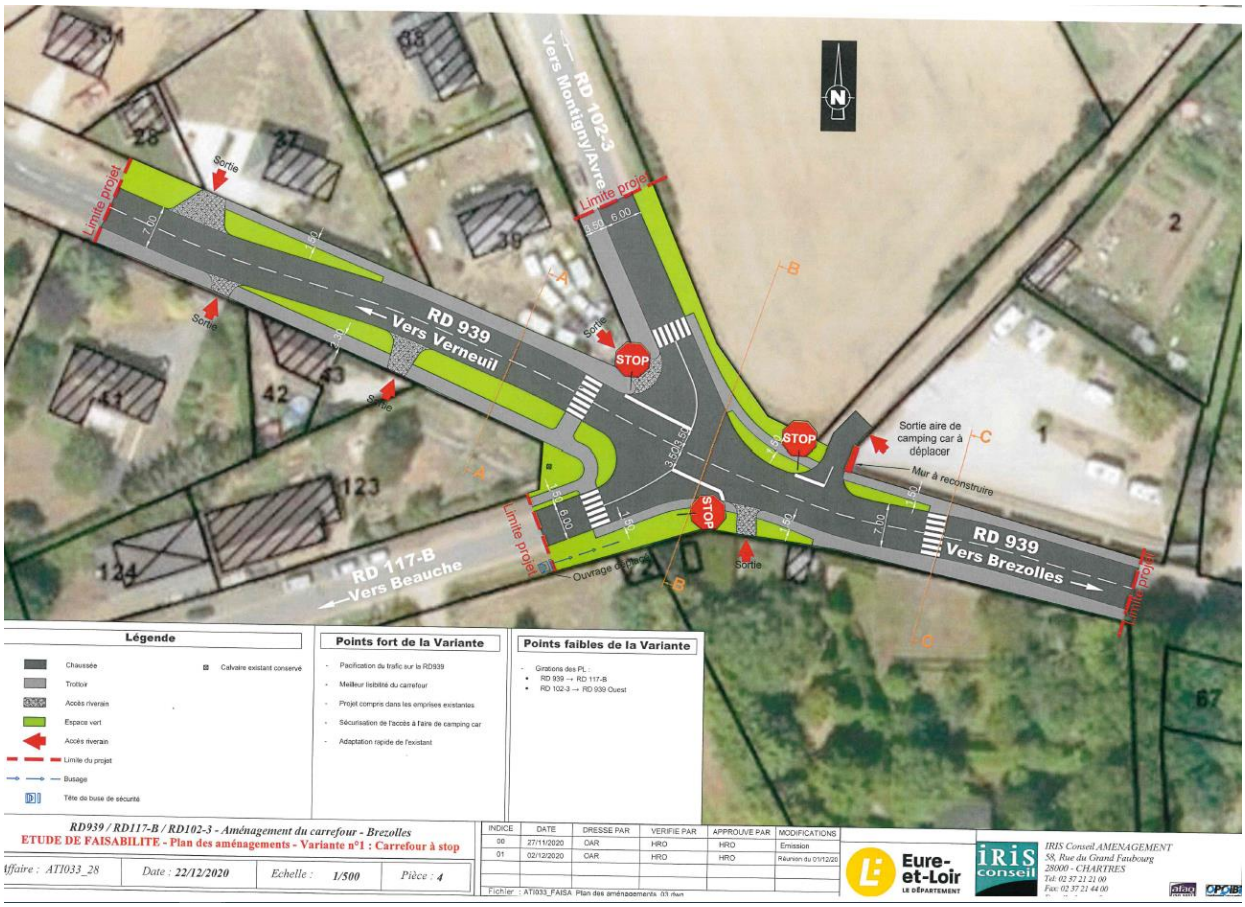
ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre projet



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Annexe 2 : Vue en plan, scénario n°1 : carrefour classique avec régime de priorité « stop »,



Vue en plan, scénario n°2 : carrefour avec stockage central des mouvements « tourne à gauche »,



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Vue en plan, scénario N°3 : giratoire



Annexe 3 : Vue de la route de Dreux



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

AXE C -

METTRE EN LUMIÈRE ET ANIMER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

FICHE ACTION C2

CRÉATION DU PARVIS DE L'ÉGLISE SAINT-NICOLAS ET AMÉNAGEMENT DE LA RUE DU BOURG VIEL

Objectif	Inscrire à nouveau l'espace public à proximité de l'église au sein de la vie des brézolliens en redonnant des fonctionnalités au parvis et à la rue du Bourg Viel
Orientation stratégique	**Axe C : Animer et mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager**
Action	Création du parvis de l'Eglise Saint-Nicolas et aménagement de la rue du Bourg Viel

Statut (validé/engagé/en projet)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Brezolles
Description de l'action	Revitaliser le bourg-centre de Brezolles, c'est renouer avec les deux centres historiques de la commune, la mairie et l'église. Ainsi, la revitalisation du bourg-centre doit s'étendre jusqu'au parvis de l'église, élément patrimonial fort en passant par la rue du bourg Viel y menant. Pour cela, il faut prendre en compte la qualité de vie et le bien-être des habitants (notamment les phénomènes d'îlots de chaleur), le cadre rural (penser au-delà du « tout enrobé » propre au milieu urbain) et limiter les coûts en préservant les matériaux existants. Pour ce faire, une alternance de matériaux est envisagée sur les circulations piétonnes. Le pavage existant sera démonté, nettoyé, réutilisé et complété. Il sera accompagné d'un stabilisé en liant hydraulique, un revêtement moins onéreux que l'enrobé et surtout emmagasinant moins la chaleur. Ce mix permettra de garder le cachet de la commune tout en limitant les îlots de chaleur. Cela permet également de réduire le coût des circulations et de mettre en place des stationnements végétalisés et perméables. La chaussée reste en enrobé. Le chiffrage concerne les aménagements suivants (voir schéma d'aménagement ci-dessous) : Partie A - arrivée depuis la RD939 : - Caniveau en pavé de chaque côté – pas de trottoir – Chaussée en enrobé – bande de roulement à reprendre. Partie B – rue du Bourg Viel à la maison des associations : - Bande piétonne sur le fronton Ouest présentant le plus d'ombre - trottoir

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

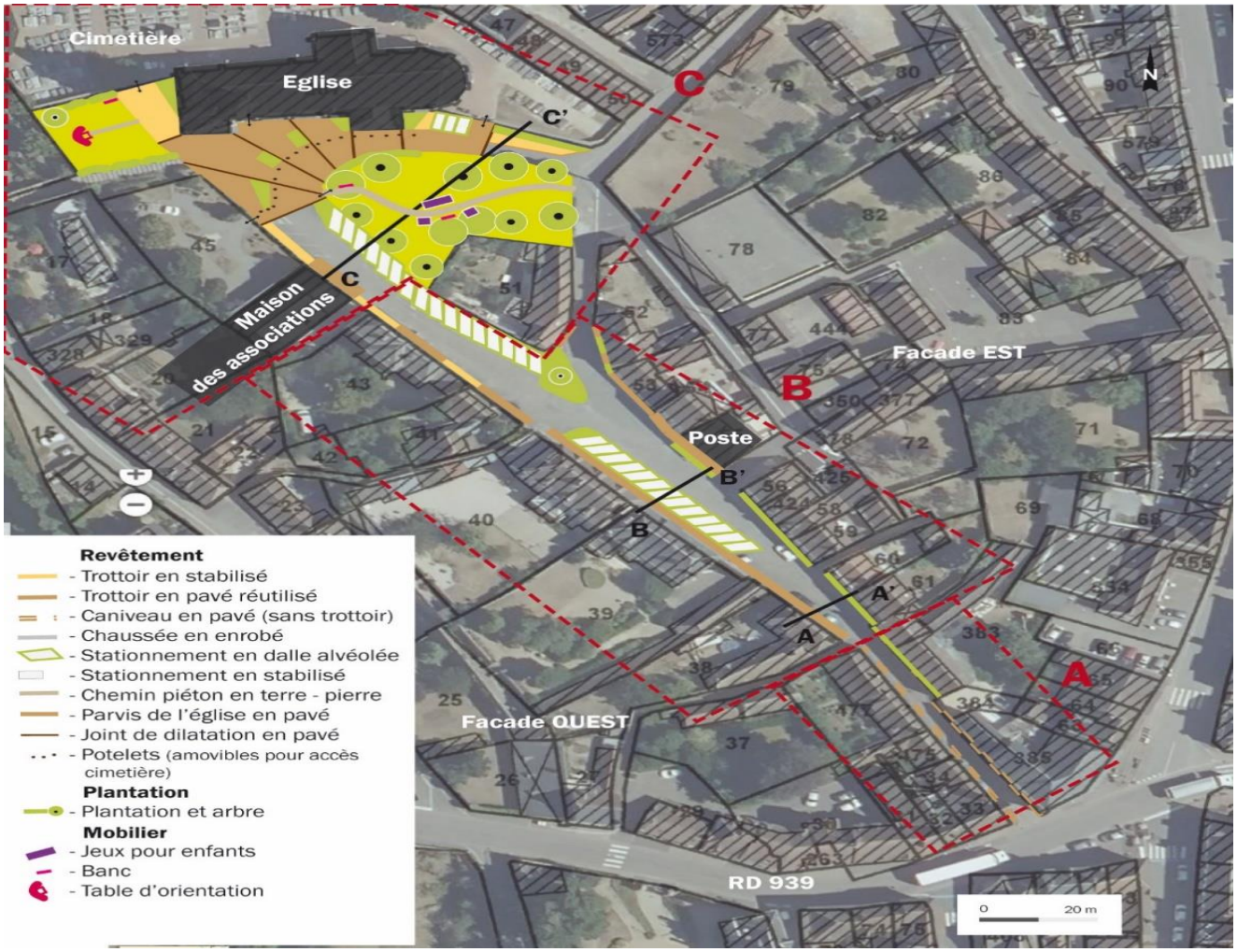
	en alternance de pavés existants et de stabilisé avec liant hydraulique- Fronton Est ensoleillé planté avec des accès aux habitations- Démontage et réemploi des pavés existants (taux de perte 30 à 40%)- Places de stationnement en dalles alvéolées végétalisées- Chaussée en enrobé - bande de roulement à reprendre- Agrandissement du trottoir devant la Poste- Création d'un espace végétalisé et arboré au croisement rue de l'Eglise/ rue du Bourg Viel. Partie C – maison des associations : - Eglise – cimetière - Continuité de l'aménagement du Bourg Viel (alternance pavés et stabilisé avec liant hydraulique) - Création du parvis piéton de l'Eglise (de l'accès au square du monument aux morts jusqu'à l'entrée du cimetière) – conservation de l'accès au cimetière uniquement pour les cérémonies avec des potelets amovibles - Réduction de la chaussée et revêtement semblable à celui du parvis- Les accès à l'église et au cimetière sont conservés et mis en exergues - Mise en place d'un belvédère pour souligner la position promontoire de l'église, expliquer le paysage et marquer un temps de pause - L'espace arboré est rendu accessible et aménagé comme lieu de de détente et de jeux pour enfants - Cheminement piéton (façade Ouest) choisi en fonction du point de vue sur l'Eglise - Places de stationnement en dalles alvéolées végétalisées (devant maison des associations)
Partenaires	- Etat (DETR) - CD28 (programme Bourg-Centre)
Dépenses prévisionnelles/ définitives	515 940 €HT sans la reprise des réseaux : - 94 180€ de travaux préparatoires, - 91 840 € pour la voirie, - 230 550 € pour le parvis et les trottoirs, - 18 560 € de plantations, - 51 400 € de stationnements perméables - 29 410 € de mobiliers (jeux pour enfants, signalétiques, potelets ...)
Plan de financement	**<u>Dépenses :</u>** 515 940 € HT **<u>Recettes :</u>** CD28 (bourg-centre) : 154 782 € Autofinancement : 361 158 €
Calendrier	2025-2026 (une fois le sens unique et les travaux du centre ancien effectués)
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Réalisation du parvis de l'église / réalisation de l'aménagement de la rue du Bourg Viel
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Mise en valeur du patrimoine de la ville, amélioration des mobilités

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ANNEXES

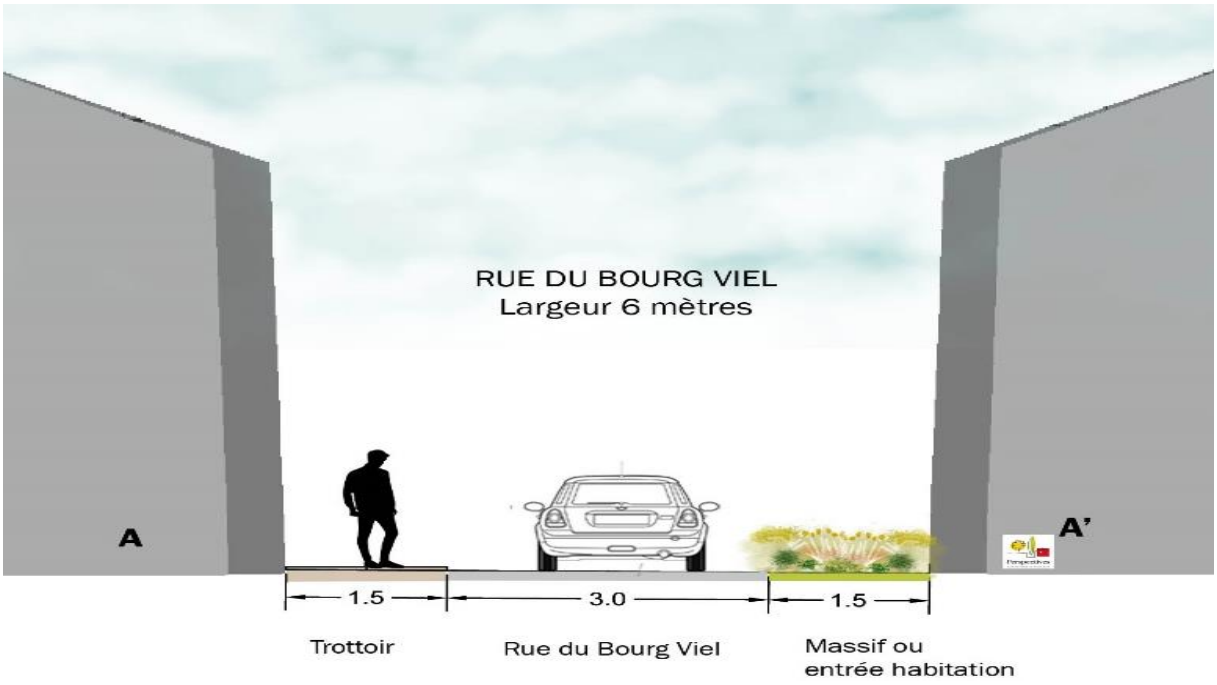
Annexe 1 : Schémas d'aménagement

Coupe AA'

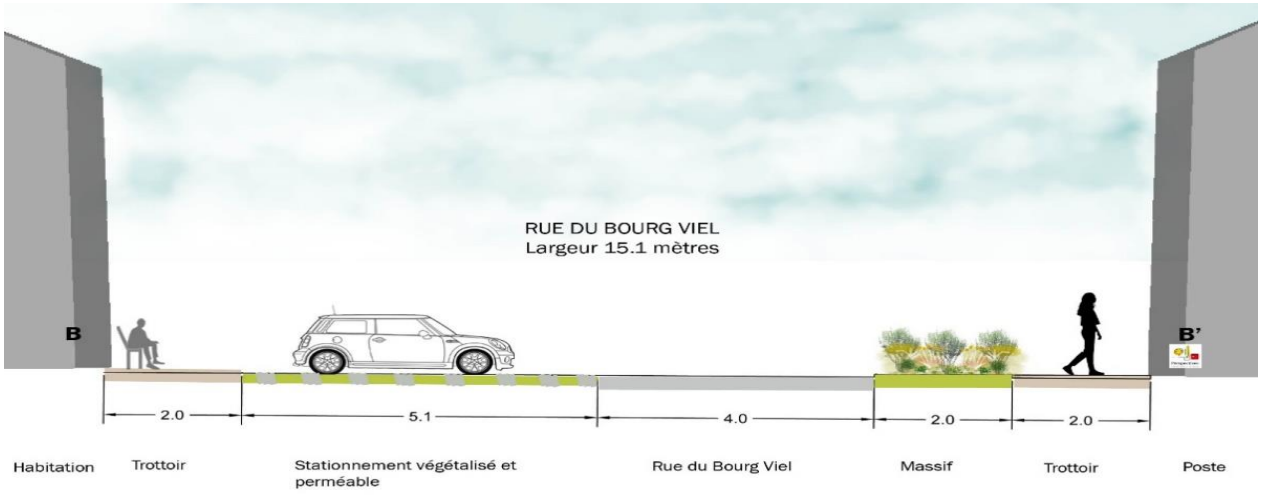


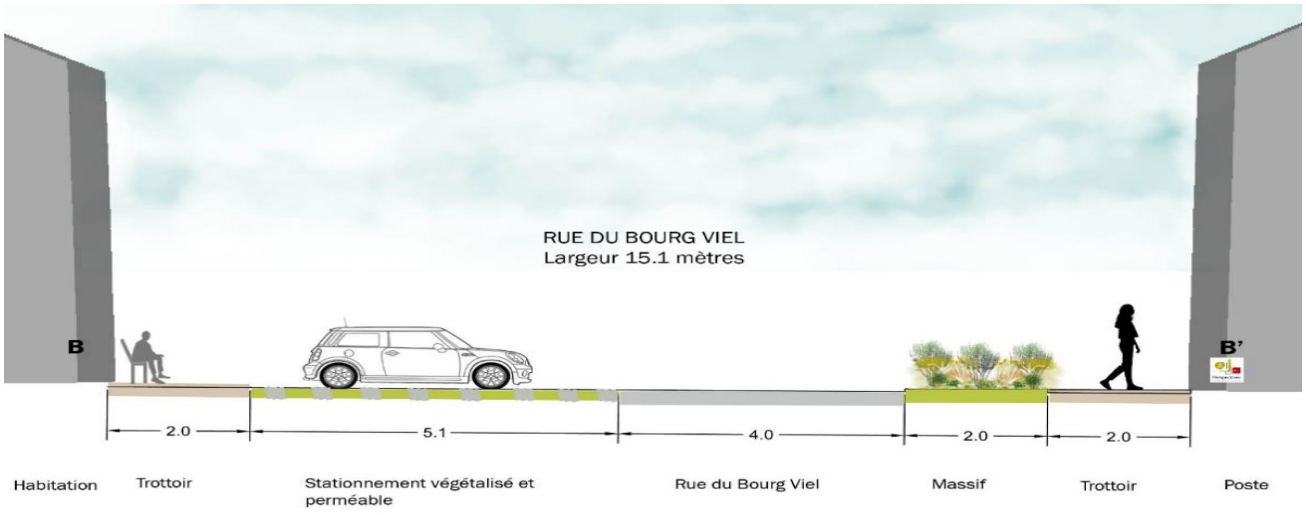
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Coupe BB'



Coupe CC'





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Annexe 2 : Références revitalisation de centre bourg de Mareaux-les-Près avec mix stabilisé liant hydraulique et pavage en pierre naturelle (source : observatoire CAUE)





Annexe 3 : Références mobilier (source Pic Bois)





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

FICHE ACTION C3

CRÉATION D'UNE BALADE PATRIMONIALE SUIVANT L'ANCIEN TRACÉ DES REMPARTS

Objectif	Créer un parcours patrimonial qualitatif, valorisant les anciens tracés des remparts de la commune.
Orientation stratégique	**Axe C : Animer et mettre en lumière le patrimoine bâti et paysager**
Action	Création d'une balade patrimoniale suivant l'ancien tracé des remparts

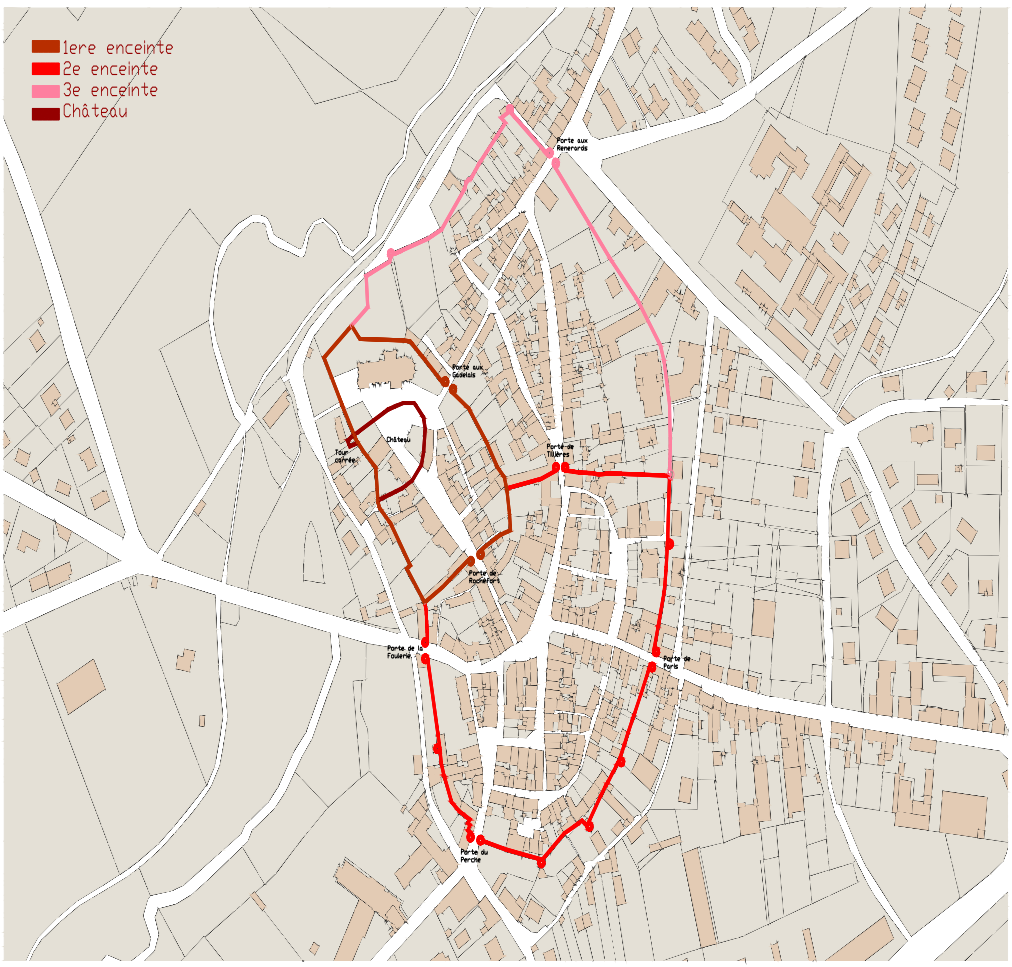
Statut (validé/engagé/en projet)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Médian
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Brezolles
Description de l'action	Édifiés entre le 10ème et 13ème siècle, les remparts font la spécificité patrimoniale de Brezolles, car ils ont influencé la morphologie urbaine de la commune que l'on connaît aujourd'hui. Cet héritage historique peut donc être vecteur d'une véritable identité patrimoniale malgré la méconnaissance de son existence par la population. Aujourd'hui, l'enceinte historique apparait sous différentes formes plus ou moins bien identifiables. Si l'enceinte est clairement visible sur certaines parties de son tracé historique, elle apparaît plus subtilement sur d'autres parties malgré la préservation de certains vestiges comme le mur d'enceinte, les tours et les portes. Sur d'autres parties, on la devine enfin au niveau du tracé parcellaire. Au fur et à mesure du développement de la ville, plusieurs enceintes ont été construites et son bien identifiées. Aussi, une première enceinte date du début du XIème siècle, une deuxième enceinte date de la fin du XIème et une troisième enceinte a été construite début du XIIIe siècle. L'ensemble comporte sept portes et sept tours identifiables sur le terrain. Le parcours patrimonial des anciens remparts a pour objectif de redonner à lire l'enceinte de la ville et d'identifier par ce parcours les éléments constitutifs de cette enceinte. À savoir : les murs, les portes, les tours, les fossés et les différents passages. La balade patrimoniale devra être fléchée, signalée et ponctuée de points d'informations afin de rythmer le parcours et d'expliquer les éléments et vestiges constituant l'enceinte. Aménagé en promenade patrimoniale, le parcours permettra de profiter des beaux points de vue sur la Ville et sur les jardins conçus aux pieds des remparts.
Partenaires	- Etat (DRAC, DSIL, DETR) - CD28 (programme Bourg-Centre)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

	- Fondation du patrimoine
Dépenses prévisionnelles/ définitives	Enveloppe prévisionnelle de 500 000 € HT
Plan de financement	**Dépenses :** 500 000 € HT **Recettes :** CD28 : 179 218 € Autofinancement : 320 782 €
Calendrier	2026
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Réalisation de la balade patrimoniale
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Renforcement de l'attrait patrimonial de la ville, accroissement du potentiel touristique de la ville.

ANNEXES

Annexe 1 : Tracé des différentes enceintes historiques



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Annexe 2 : Références de mise en valeur d'un patrimoine historique :















Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

AXE D -

ACCOMPAGNER ET RENDRE ATTRACTIVE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

FICHE ACTION D1

AMÉLIORER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE DANS L'ANCIEN ET TRAITER LA VACANCE

Objectif	Renforcer et élargir les moyens incitatifs du dispositif d'amélioration de l'habitat en cours (2023-2027) et encadrer les pratiques en matière de location afin de rendre plus attractive l'offre en logements
Orientation stratégique	**Axe D : Accompagner et rendre attractive l'offre de logements**
Action	Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien

Statut (validé/engagé/en projet)	Engagé
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, et sur les aides spécifiques à la ville : commune de Brezolles
Description de l'action	La commune de Brezolles fait partie du dispositif OPAH porté par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux (2023/2027). Pour être en cohérence avec l'évolution de la vacance des logements sur la commune et du potentiel mobilisable, l'étude bourg centre proposait déjà l'extension du périmètre d'intervention de l'OPAH, jusqu'alors ciblé sur le centre-bourg. Ce dernier concerne actuellement essentiellement deux secteurs, entre la rue du Lait et la rue du Bourg Viel, ainsi que la rue de la Friche. Pour permettre d'appuyer des actions d'amélioration du parc privé ancien et le rendre plus attractif, des outils complémentaires peuvent être mobilisés par la commune. C'est le cas du permis de louer, qui devrait faire l'objet d'une étude de faisabilité pour sa mise en œuvre sur des secteurs ciblés, notamment mis en exergue par l'étude pré-opérationnelle OPAH. Un descriptif de cet outil est disponible en annexe. La Ville souhaite également conforter son accompagnement à la sortie de vacance, en complément du dispositif d'OPAH. Brezolles s'est en effet engagée à financer 5 dossiers de sortie de vacance, à hauteur de 10% plafonnés à 15 000 €, soit 1500 € par dossier. En Janvier 2024, la Ville a par ailleurs mis en place la Taxe D'Habitation pour les Logements Vacants (THLV). Enfin, la ville pourra mobiliser les outils de l'ORT propres à la thématique habitat, lesquels figurent également en annexe de la présente fiche action.

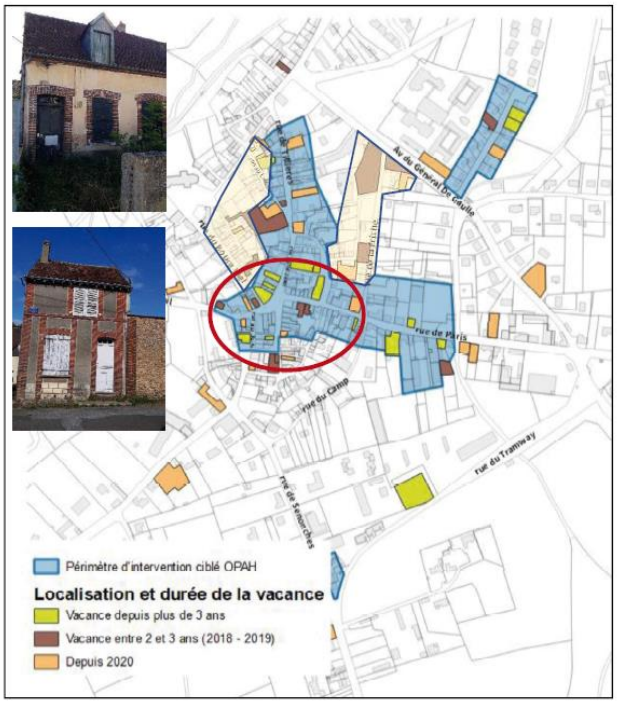
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Partenaires	- Agglomération du Pays de Dreux
Dépenses prévisionnelles/ définitives	À consolider avec la ville et la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux courant 2024-2025. À date : - Ingénierie suivi-animation OPAH (part commune) : 32 085,85 € HT - Aides complémentaires aux travaux de la commune : 7 500 € HT (primes sortie de vacance)
Plan de financement	À déterminer avec la ville et la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux courant 2024-2025.
Calendrier	2024-2025 : réflexions sur la faisaiblité financière À partir de 2025 : Mise en place d'un règlement d'attribution des aides à la sortie de vacance et recours ciblé aux outils de l'ORT. Poursuite de l'OPAH jusqu'en 2027.
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Nombre de logements sortis de vacance, modification effective du périmètre d'OPAH et nombre de dossiers traités dans le cadre de l'OPAH
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Réduction de la vacance structurelle, augmentations qualitative et quantitative de l'offre résidentielle dans l'ancien.

ANNEXES

Annexe 1 : Carte issue de l'étude de revitalisation Bourg-centre :

Proposition d'extension du périmètre ciblé centre-bourg de l'OPAH et de l'étude pour le permis de louer



Zone où pourrait être étudier la mise en œuvre d'un permis de louer (rues ou îlots à définir)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Annexe 2 : Présentation du permis de louer :

Le « permis de louer » a été instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014. **Il permet aux collectivités de délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement sera soumise à une demande d'autorisation préalable ou à une déclaration.**

L'objectif est de renforcer le contrôle par les collectivités des conditions de sécurité et de salubrité des logements du parc privé.

Le terme « permis de louer » désigne en réalité deux dispositifs aux régimes juridiques distincts :

- **L'autorisation préalable de mise en location ;**
- **La déclaration de mise en location.**

Le choix de l'une ou l'autre procédure ainsi que des modalités de mise en œuvre est laissé à l'appréciation des établissements publics de coopération intercommunaux (EPCI) disposant d'une compétence habitat ou, à défaut, aux communes.

Le permis de louer concerne les logements non meublés et meublés à usage de résidence principale. Il ne s'applique pas aux locations de logements sociaux ni à ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'Etat ou aux baux commerciaux. La démarche doit être effectuée par le propriétaire au moment de la location, ou lors du changement de locataire.

L'autorisation préalable de mise en location

Principe

Dans les zones soumises à **autorisation préalable de mise en location**, **tous les propriétaires concernés doivent solliciter une autorisation auprès de la collectivité compétente, préalablement à la mise en location de leur bien.**

Cette démarche concerne toutes les nouvelles locations ainsi que les relocations (changements de locataire).

En revanche, elle n'est pas applicable aux renouvellements ou reconductions de bail.

La décision d'autorisation est prise par la collectivité. Il est donc nécessaire pour le bailleur d'attendre cette décision pour mettre son bien en location.

La collectivité **peut décider de rejeter la demande ou la subordonner à des travaux d'aménagement** lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ou ne pas respecter les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Procédure

La demande doit être adressée au service compétent de la ville, par courrier, mail ou dépôt auprès du service concerné.

Les pièces à joindre sont les suivantes :
- Formulaire CERFA n°15652*01 de demande d'autorisation préalable à la mise en location de logement (https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15652.do)
- Dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989

À réception de la demande, si le dossier est complet, le service compétent remet un récépissé de dépôt au demandeur.

Si le dossier est incomplet, le service compétent adresse une demande de pièces complémentaires assortie d'un délai pour production des pièces manquantes. Un récépissé de dépôt de la demande sera remis à réception des pièces sollicitées.

Le délai d'instruction est d'un mois, qui commence à courir à date de délivrance du récépissé. L'absence de réponse de l'administration pendant le délai d'un mois **vaut acceptation de la demande d'autorisation.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Dans le cadre de l'instruction de la demande, les services compétents **peuvent effectuer une visite du bien concerné, à condition que le bailleur en soit préalablement informé.**

Une nouvelle autorisation doit être sollicitée avant chaque nouvelle mise en location et l'autorisation doit être annexée au bail.

Rejet de l'autorisation

L'autorisation ne peut être délivrée si l'immeuble ou le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité (péril) ou relatif à la sécurité des équipements communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation. Par ailleurs, l'autorisation peut être rejetée ou conditionnée à la mise en œuvre de certaines mesures si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique.

La décision de rejet doit être motivée et, le cas échéant, détailler les éventuels travaux de mise aux normes à effectuer.

Les décisions portant rejet d'autorisation sont transmises à :
- La CAF ;
- Aux services fiscaux ;
- Au Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Elles font également l'objet d'une inscription à l'observatoire des logements indignes.

Ces décisions sont susceptibles de recours auprès du Tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de leur notification.

Sanction

Le non-respect de ces formalités est sanctionné par une amende d'un montant maximum de 5 000 euros, et jusqu'à 15 000 euros en cas de récidive dans un délai de 3 ans. De même, la mise en location à la suite d'un refus d'autorisation est sanctionnée par une amende de 15 000 euros.

Cette amende est émise par le préfet et les sommes sont reversées à l'ANAH.

Cette sanction reste toutefois sans effet sur le locataire, qui reste alors titulaire d'un contrat de location valable.

Il convient de préciser que préalablement à l'émission d'une amende, le préfet doit mettre en demeure le bailleur de présenter des observations, dans un délai d'un mois. Dans ce délai, le bailleur a la possibilité de régulariser sa situation en effectuant les formalités requises et en adressant au préfet copie des justificatifs de réalisation des démarches.

La déclaration de mise en location

Principe

Le bailleur d'un logement concerné par une obligation de déclaration de mise en location doit adresser à l'administration une déclaration portant sur le bien loué, au plus tard 15 jours à compter de la mise en location.

Cette démarche concerne toutes les nouvelles locations ainsi que les relocations (changements de locataire).

En revanche, elle n'est pas applicable aux renouvellements ou reconductions de bail.

Il s'agit ici d'une simple formalité déclarative, qui vise à informer la collectivité de la mise en location et n'entraîne donc pas de décision de la part de l'administration. L'autorité administrative ne peut donc s'y opposer.

Procédure

La déclaration doit être adressée au service compétent de la ville, par courrier, mail ou dépôt, selon les modalités prescrites pour chaque ville, dans les 15 jours suivant la mise en location.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Les pièces à joindre sont les suivantes :
- Formulaire CERFA n°15651*01 de déclaration de mise en location de logement (https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_15651.do)
- Dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989

À réception de la demande, si le dossier est complet, le service compétent remet un récépissé de dépôt de déclaration au bailleur.

Si le dossier n'est pas complet, le service compétent adresse une demande de pièces complémentaires assortie d'un délai pour production des pièces manquantes. Un récépissé de dépôt de la déclaration sera remis à réception des pièces sollicitées.

La copie du récépissé doit être remise par le bailleur au locataire.

Sanction

L'absence de déclaration de mise en location peut conduire à la condamnation du bailleur contrevenant au versement d'une amende d'un montant maximum de 5 000 euros, décidée par le préfet.

Cette sanction demeure sans incidence sur le locataire qui demeure titulaire du bail.

Toutefois, cette déclaration conditionne le versement en tiers payant des aides personnelles au logement. En effet, pour bénéficier du versement de ces aides en tiers payant, il sera nécessaire de produire le récépissé de déclaration auprès de la CAF.

Comme pour l'autorisation préalable, le bailleur a la possibilité de régulariser sa situation, à la suite de la mise en demeure du préfet.

Textes législatifs et réglementaires

Code de la construction et de l'habitation :
- Articles L.634-1 et suivants relatifs à la déclaration de mise en location
www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028781457/
- Articles L.635-1 et suivants relatifs à l'autorisation préalable de mise en location
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028781374/#LEGISCTA000028781377

Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, articles 92 et 93 :
www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028772256/

Loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, article 188 :
www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478/

Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location :
www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033659587

Annexe 3 : Présentation des outils propres à l'ORT mobilisables sur l'habitat ancien :

La constatation d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble

L'ORT facilite le lancement de la procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste d'une partie d'immeuble, dès lors que des travaux condamnent l'accès à une partie de cet immeuble. L'objectif est ainsi d'amener le(s) propriétaire(s) à faire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

cesser l'état d'abandon. Le cas échéant, si l'état d'abandon est confirmé, une procédure d'expropriation peut être engagée par la commune. Cet outil est applicable en secteur d'intervention de l'ORT.

L'abattement d'impôts sur les plus-values de cession de biens

L'impôt sur la plus-value s'applique sur un bien immobilier vendu (sauf s'il s'agit d'une résidence principale) ayant réalisé une plus-value sur la vente. Cette plus-value se définit comme étant la différence entre le prix de vente du bien et celui d'acquisition du bien. Si elle est positive, l'ancien propriétaire doit s'acquitter de cette taxe. Un abattement est applicable sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens, situés pour tout ou partie de leur surface dans les périmètres délimités dans les conventions d'ORT.

Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF)

Le DIIF permet la revalorisation d'îlots d'habitat vacants ou dégradés, par des opération d'acquisition, de réhabilitation et de portage des biens avant revente. L'intervention d'un unique maître d'ouvrage sur toute la durée du dispositif facilite la gestion des difficultés opérationnelles d'un tel montage. L'ANAH peut subventionner des opérateurs dans le cadre de ces opérations de rénovation suivies d'une période de location à loyer maîtrisé puis vente à un destinataire final. Le taux maximal de l'aide Anah pouvant être attribué au porteur est fixé à 25 % pour un plafond de travaux subventionnables de 1000 € H.T./m^2 plafonné à 900000 € H.T. par immeuble, soit une subvention maximale de 225000 € par immeuble. Sont éligibles les EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement.

Vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT

Ce dispositif permet à certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, OPHLM) d'être éligibles aux aides de l'ANAH quand ils mènent un projet de vente d'immeuble à rénover alors que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. Cette aide prend la forme d'une subvention liée à des travaux lourds et d'amélioration subventionnés par l'ANAH. Ce dispositif répond à un double objectif : d'une part, relancer le marché et donner confiance aux investisseurs privés tout en s'appuyant sur des opérateurs publics ; d'autre part faciliter la remise sur le marché de logements vacants. L'outil peut être mobilisé en secteur d'intervention de l'ORT ou en secteur d'OPAH-RU. La VIR est formalisée au sein des secteurs d'intervention de l'ORT en précisant leurs objectifs et en désignant des linéaires ou immeubles potentiellement concernés.

Biens sans maître

Un bien sans maître est un bien immobilier vacant, dont le propriétaire est inconnu, disparu ou décédé. Il existe deux catégories de bien sans maître : Dans le cas de propriétaires disparus ou décédés, les biens sans maître sont les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Dans le cas de propriétaires inconnus, les biens sans maître sont les biens immobiliers pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers depuis plus de trois ans. Concernant la première catégorie de biens sans maître, c'est-à-dire si le bien est issu d'une succession ouverte depuis plus de trente ans, le bien sans maître appartient à la commune où se trouve le bien. Toutefois, par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à ses droits et les transférer à l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Dans le cas où la commune ou l'EPCI renonce à ses droits, la propriété du bien est transférée à l'État, sauf cas particulier. Une convention ORT peut uniquement agir dans le cas de biens sans maître issus d'une succession et non de biens sans maître issus de propriétaire inconnu. Dans le cadre d'une convention ORT, le délai de 30 ans avant qu'une commune puisse acquérir un bien sans maître est ramené à 10 ans.

L'interdiction ciblée de travaux

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention ORT peut prévoir que sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale. Cet outil vise en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans le centre-ville de la ville principale de l'EPCI signataire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

L’encadrement des baux commerciaux

Par dérogation aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du Code de commerce, la convention ORT peut prévoir que les baux relatifs à un local commercial conclus après la signature de la convention d’ORT ne peuvent porter que sur ce local et ses annexes dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux et des locaux destinés à l’habitation. Ainsi, cet outil ne concerne ni les locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales, ni le local destiné à l’habitation occupé par le commerçant ou l’artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée. Cet outil vise en particulier à permettre la création de logements au-dessus des commerces dans le centre-ville de la ville principale de l’EPCI signataire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ANNEXE 5 – MAQUETTE FINANCIÈRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

TABLEAU DE PROGRAMMATION FINANCIÈRE

THÉMATIQUES	ACTIONS	Maître d'ouvrage	Calendrier prévisionnel		Avancement	Coût H.T (unitaire ou annuel)	FINANCEMENT																								Observations
							Participations				SUBVENTIONS																					
							Commune		EPCI		Région CVDL		CD 28		ANCT (Etat)		Banque des Territoires (Etat)		ANAH (Etat)		DRAC (Etat)		DSIL (Etat)		DETR (Etat)		Fonds Vert (Etat)		Fonds friches (Etat)		
			Début	Fin	Validé Engagé En projet		Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	Montant de la participation	Taux de la participation	
AXE A : VALORISER LES COMMERCES, LES ÉQUIPEMENTS ET LES PROJETS DE BREZOLLES	FAA4 - Réhabiliter l'ancienne halle de Brezolles	Brezolles	janv-26	juil-26	Engagé	120 000,00 €	60 000,00 €	50%					36 000,00 €	30,00%											24 000,00 €	20%					
	FAA5 - Démolition totale du silo pour l'aménagement paysager du site	Brezolles	janv-24	déc-24	Engagé	280 000,00 €	56 000,00 €	20%																			224 000,00 €	80%			
	FAA6 - Définir une OAP au PL pour le prochain îlot d'habitat sur la friche de l'EHPAD	Brezolles	janv-24	mars-25	Engagé																										
						400 000,00 €	116 000,00 €		0,00 €		0,00 €		36 000,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		24 000,00 €		224 000,00 €		0,00 €		
AXE B : PROMOUVOIR UNE PLURALITÉ DE MODES DE DÉPLACEMENTS	FAB1 - Requalification de la route de Paris (RD 939)	Brezolles	avr-24	janv-26	Engagé	1 000 000,00 €	700 000,00 €	70%					300 000,00 €	30%																	
	FAB2 - Aménager l'une des entrées de ville principale depuis la RD 939	Brezolles			En projet	627 510,00 €																									
					s\total	1 627 510,00 €	700 000,00 €		0,00 €		0,00 €		300 000,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		
AXE C : METTRE EN LUMIÈRE ET ANIMER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER	FAC2 - Création du parvis de l'église Saint-Nicolas et aménagement de la rue du Bourg Viel	Brezolles	mars-25	mars-26	En projet	515 940,00 €	361 158,00 €	70%					154 782,00 €	30%																	
	FAC3 - Création d'une balade patrimoniale suivant l'ancien tracé des remparts	Brezolles	janv-26	déc-26	En projet	500 000,00 €	320 782,00 €	64%					179 218,00 €	36%																	
					s\total	515 940,00 €	361 158,00 €		0,00 €		0,00 €		154 782,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		
AXE D : ACCOMPAGNER ET RENDRE ATTRACTIVE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET TRAITER LA VACANCE	FAD1 - Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien et traiter la vacance	Brezolles	2023	2027	En cours																										
					s\total	0,00 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		
					Total	2 263 450,00 €	1 121 158,00 €		0,00 €		0,00 €		490 782,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		24 000,00 €		224 000,00 €		0,00 €		
																									Total subventions :		738 782,00 €				

Les montants sont indiqués en euros. Ces montants sont prévisionnels et seront ajustés au moment de la transmission des données de demandes de subvention avec les résultats d'appels d'offres. N'ont pas été inscrits à la programmation financière les projets déjà réalisés notamment dans le cadre du programme Bourg-Centre. Cette programmation financière s'inscrit donc en continuité de la programmation financière originelle du programme Bourg-Centre à Brezolles, mais également en cohérence avec la programmation financière Bourg-Centre figurant à l'avenant 1 dudit programme.

Les montants de subvention relatifs au Fonds Verts correspondent à des financements déjà accordés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

ANNEXE 6 – GLOSSAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

GLOSSAIRE

Bourg-Centre

Les bourgs-centres ont une fonction essentielle de centralité pour le territoire alentours : elles doivent répondre aux attentes des populations dans les domaines des services aux publics, de l'habitat, de la petite enfance, de la jeunesse, de la santé, de l'accès aux commerces, des équipements culturels, de loisirs, sportifs,…

Centre-Bourg

Le centre-bourg est le cœur d'une petite commune, regroupant services, commerces et équipements publics essentiels à la vie locale. Sa revitalisation est cruciale pour améliorer la qualité de vie et l'attractivité des territoires ruraux.

Compétence obligatoire

Ensemble de domaines d'action que les communautés d'agglomération doivent obligatoirement gérer, comme l'urbanisme, le développement économique ou l'habitat.

Compétence supplémentaire

Compétences supplémentaires que les communautés d'agglomération peuvent exercer, en fonction des besoins du territoire, comme la culture ou le tourisme.

Convention-cadre

Document juridique définissant les engagements réciproques des partenaires d'une ORT. Il fixe les grandes lignes des projets et actions à entreprendre.

Densification urbaine

Aménagement urbain visant à augmenter la densité de logements et d'activités dans des zones existantes, pour éviter l'étalement urbain.

Diagnostic de territoire

Analyse approfondie d'un territoire pour identifier ses forces, faiblesses, et enjeux. Il constitue la base de la définition des actions de revitalisation.

Habitat indigne

Logements en très mauvais état, souvent insalubres ou dont la structure ne permet pas des conditions de salubrité suffisantes, qui nécessitent des réhabilitations urgentes. L'ORT prévoit des mesures pour améliorer ces habitats.

Loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)

Loi de 2018 visant à simplifier les règles d'urbanisme et à encourager la rénovation urbaine. Elle introduit l'ORT comme outil de revitalisation des territoires.

Maquette financière

Document qui précise les financements nécessaires pour réaliser les actions prévues dans une ORT. Elle identifie les sources de financement et leur répartition.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241220-CC2024-255-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 20/12/2024
Notification : 20/12/2024

Mobilité douce

Modes de déplacement écologiques tels que la marche, le vélo ou les transports en commun. L'ORT favorise leur développement pour réduire les nuisances urbaines.

ORT (Opération de Revitalisation du Territoire)

Dispositif créé par la loi ELAN pour revitaliser les centres-villes en difficulté. Il encourage la réhabilitation des logements et le soutien au commerce local.

Orientations stratégiques

Lignes directrices définissant les objectifs et priorités à long terme pour le développement du territoire. Elles guident les décisions dans le cadre d'une ORT.

Petites Villes de Demain

Programme national lancé en 2020 pour soutenir les petites villes dans leurs projets de revitalisation et de transition écologique. Il offre un accompagnement technique et financier aux communes de moins de 20 000 habitants pour renforcer leur attractivité.

Plan d'action

Ensemble d'actions concrètes à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de revitalisation. Il détaille les étapes et les moyens alloués.

PLH (Programme Local de l'Habitat)

Le PLH est un document de planification qui définit les objectifs et les actions en matière de logement sur un territoire donné. Il vise à répondre aux besoins en logements sociaux et à favoriser la mixité sociale. Le PLH est élaboré par les intercommunalités en concertation avec les acteurs locaux.

Programme Bourg-Centre

Le programme Bourg-centre d'Eure-et-Loir soutient les petites communes rurales jouant un rôle clé pour leur territoire. Il accompagne les projets locaux de revitalisation en matière d'urbanisme, d'habitat et de services, renforçant ainsi l'attractivité économique et la qualité de vie. Ce programme est piloté par le CD28, et a pour partenaires l'Etat, la Banque des Territoires et le Conseil Régional du Centre-Val-de-Loire.

Réhabilitation urbaine

Rénovation de bâtiments et d'infrastructures existants, visant à moderniser et revitaliser les quartiers en déclin, sans destruction.

SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Document stratégique encadrant l'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale. Il garantit la cohérence des projets locaux avec les objectifs régionaux.

Zones commerciales périphériques

Espaces en périphérie des villes dominés par des grandes surfaces, souvent responsables de la désertification des centres-villes. L'ORT cherche à rééquilibrer cette dynamique.