Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

CONVENTION CADRE PETITE VILLE DE DEMAIN

VALANT

OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

Pour la commune de SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4
ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION CADRE 6
ARTICLE 2. PRÉSENTATION ET AMBITIONS DU TERRITOIRE 12
2.1. Présentation de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux 12
2.2. Compétences transférées à la CAPD 13
2.3. Présentation de la ville de Saint-Lubin-des-Joncherets 16
2.4. Caractéristiques de la centralité de Saint-Lubin-des-Joncherets 16
2.5. Population et logement 18
2.6. Le « cadre de vie de Saint-Lubin 19
2.7. Coordination des programmes Petites Villes de Demain et Bourg-Centre 10
2.8. Orientations stratégiques et projet de territoire de Saint-Lubin-des-Joncherets 20
ARTICLE 3. LE PLAN D'ACTION 22
3.1. Principes et suivi du plan d'action 24
ARTICLE 4. PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'ORT ET LOCALISATION DES ACTIONS ENVISAGÉES . 25
ARTICLE 5. LES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT 27
5.1. Les outils sur l'habitat 27
5.2. Les outils en termes d'aménagement et d'urbanisme 28
5.3. Les outils sur le commerce et les zones d'activité 29
ARTICLE 6. MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT EN INGÉNIERIE 31
ARTICLE 7. ENGAGEMENT GÉNÉRAL DES PARTIES 31
7.1. Dispositions générales concernant les financements 31
7.2. Le territoire signataire 31
7.3. L'État, les établissements et opérateurs publics 32
7.4. Engagements du Conseil Régional du Centre-Val-de-Loire 33
7.5. Engagements du Département 33
7.6. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques 33
7.7. Maquette financière 34
ARTICLE 8. GOUVERNANCE 34
8.1. Le comité de projet 34
8.2. Les missions du chef de projet Petites Villes de Demain 35

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

8.3. Le comité technique 35
ARTICLE 9. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME 36
ARTICLE 10. UTILISATION DES LOGOS 36
ARTICLE 11. ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE DE LA CONVENTION ET PUBLICITÉ 36
ARTICLE 12. ÉVOLUTION ET MODIFICATION DE LA CONVENTION 37
ARTICLE 13. TRAITEMENT DES LITIGES 37
SIGNATURES 38
PRÉSENTATION DES ANNEXES 39
ANNEXE 1 – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE 40
ANNEXE 2 – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES 227
ANNEXE 3 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION 268
ANNEXE 4 – PLAN D'ACTION 271

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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, Saint-Lubin-des-Joncherets 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ENTRE :

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, représentée par M. Gérard SOURISSEAU, son Président, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 17 mars 2025, ci-après désignée par « la CAPD » ou « l'Agglomération du Pays de Dreux »,

La commune de Saint-Lubin-des-Joncherets, représentée par M. Pascal ARTECHEA, son Maire, autorisé par l'effet des présentes suivant délibération en date du [xxx], ci-après désignée par « la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets » 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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 Saint-Lubin-des-Joncherets 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.

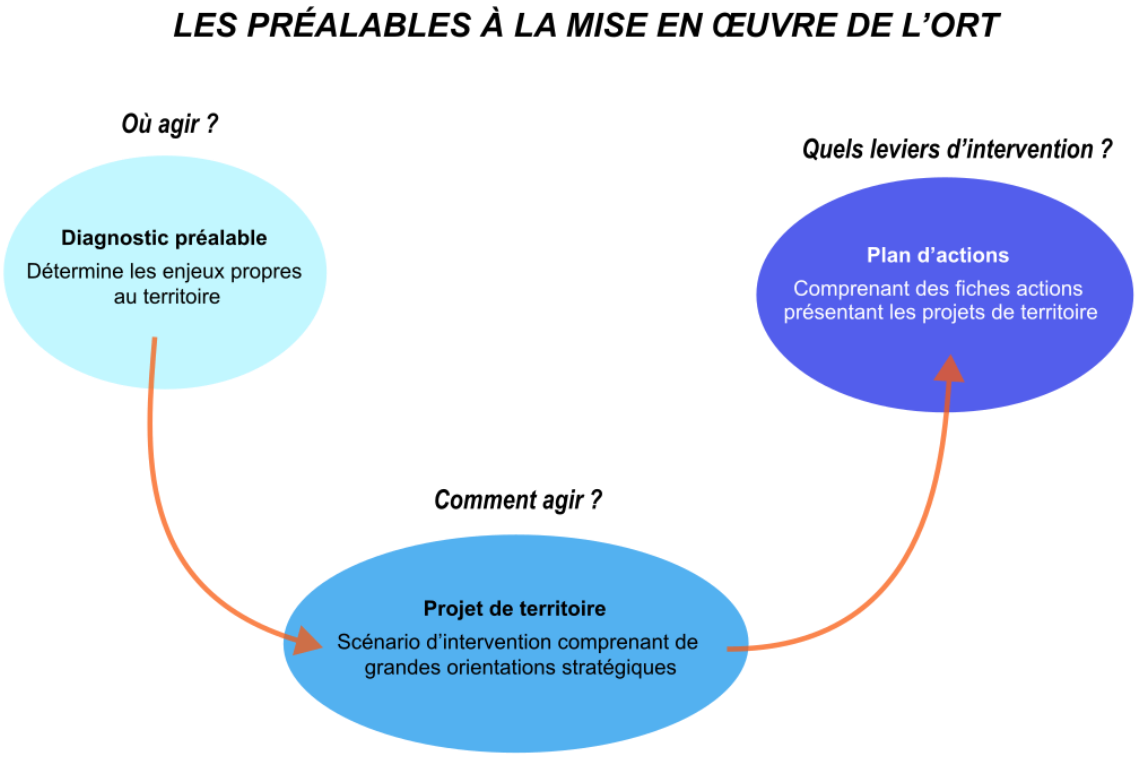
Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ARTICLE 2. MÉTHODOLOGIE DE MISE EN OEUVRE

2.1. Un accord-cadre basé sur une étude de revitalisation



La mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) repose sur une étude de revitalisation préalable. Celle-ci comprend trois volets :

Le diagnostic préalable met en exergue les enjeux propres au territoire, ses forces et ses faiblesses. Il complète les documents cadres déjà existants, en révision ou en cours de réalisation qui comportent des éléments de diagnostic : Plan Local de l'Urbanisme, Plan Local de l'Habitat Intercommunal, étude pré-opérationnelle OPAH, ou encore Contrat de Relance et de Transition Énergétique (CRTE).

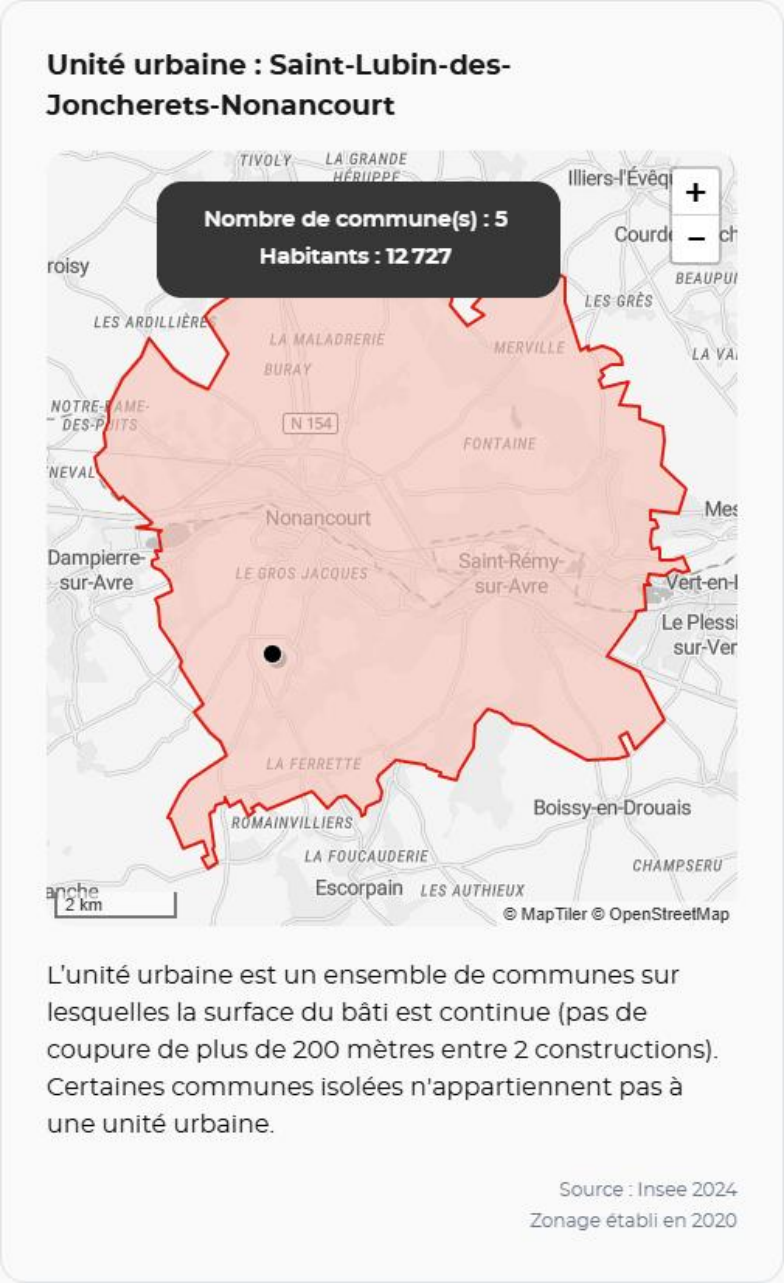
Le projet de territoire détermine un scénario d'intervention, décliné en grandes orientations stratégiques. Il s'agit de mettre en exergue l'ensemble des décisions qui permettront d'orienter l'avenir ainsi que la façon dont il conviendra de devra répondre aux enjeux et aléas qui dictent le rythme du territoire. Un certain nombre d'actions sont proposées dans cette partie de l'étude de revitalisation, qui seront ensuite formalisées dans un plan d'actions annexé à l'ORT.

Le plan d'actions comprend enfin des « fiches actions » détaillant les projets qui auront été fléchés dans le cadre des grandes orientations stratégiques déterminées dans le projet de territoire. Au-delà de proposer un descriptif fidèle et le plus détaillé possible du projet envisagé, les fiches actions apportent notamment un éclairage sur le montage financier des projets concernés et leur planning prévisionnel. Si nécessaire, les fiches actions sont abondées au fur et à mesure grâce à la mobilisation d'un Comité Technique dédié.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

2.2. Le cas particulier de la ville de Saint-Lubin-des-Joncherets et de son unité urbaine

Saint-Lubin-des-Joncherets fait partie d'une unité urbaine formée par les villes de Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-Sur-Avre, La Madeleine-De-Nonancourt, et Saint-Germain-Sur-Avre.

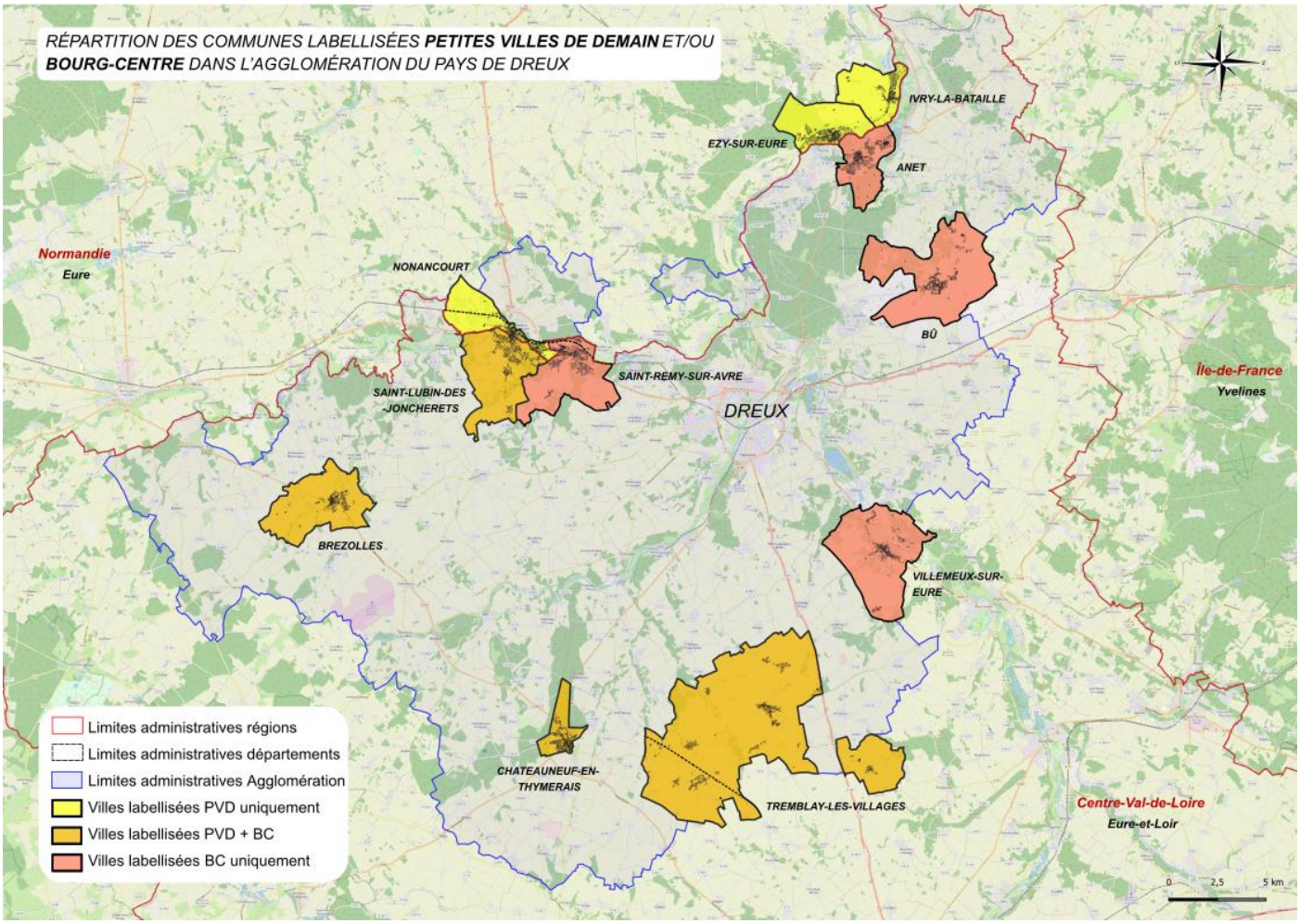


Visuel issu de la plateforme Dataviz propre au programme Petites Villes de Demain, propulsée par la Banque des Territoires.

Les villes de Saint-Lubin-Des-Joncherets et Saint-Rémy-Sur-Avre sont lauréates du programme Bourg-Centre (voir 2.3), porté par le Conseil Départemental de l'Eure-et-Loir. Ce programme, similaire à *Petites Villes De Demain* dans ses objectifs de revitalisation comme ses préalables, nécessite également une étude telle que décrite dans la sous-section précédente.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Comme l'indique la carte de la répartition des villes lauréates des programmes Petites Villes de Demain et Bourg-Centre, la ville de Saint-Rémy-sur-Avre est lauréate du programme Bourg Centre. Nonancourt, située dans l'Eure et en Normandie, est lauréate de Petites Villes de Demain mais ne peut bénéficier du programme Bourg-Centre, n'étant pas située dans l'Eure-et-Loir. Enfin, Saint-Lubin-des-Joncherets est lauréate des deux programmes précités.



Au regard de ce contexte, et dans une logique de rationalisation de l'action publique locale et de mise en cohérence de ces deux programmes vecteurs de revitalisation, il a été décidé de mener une étude de revitalisation à l'échelle intercommunale des villes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt. Située dans l'Eure et en Normandie, Nonancourt a donc été inclue à l'étude de revitalisation du programme bourg-centre.

Dans cette mesure, la mise en œuvre de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire est fondée sur le diagnostic, les orientations stratégiques et le plan d'actions produits par l'étude de revitalisation Bourg-Centre. Ces éléments sont annexés à la présente Convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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

La ville de Saint-Lubin-des-Joncherets 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 t 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

- 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

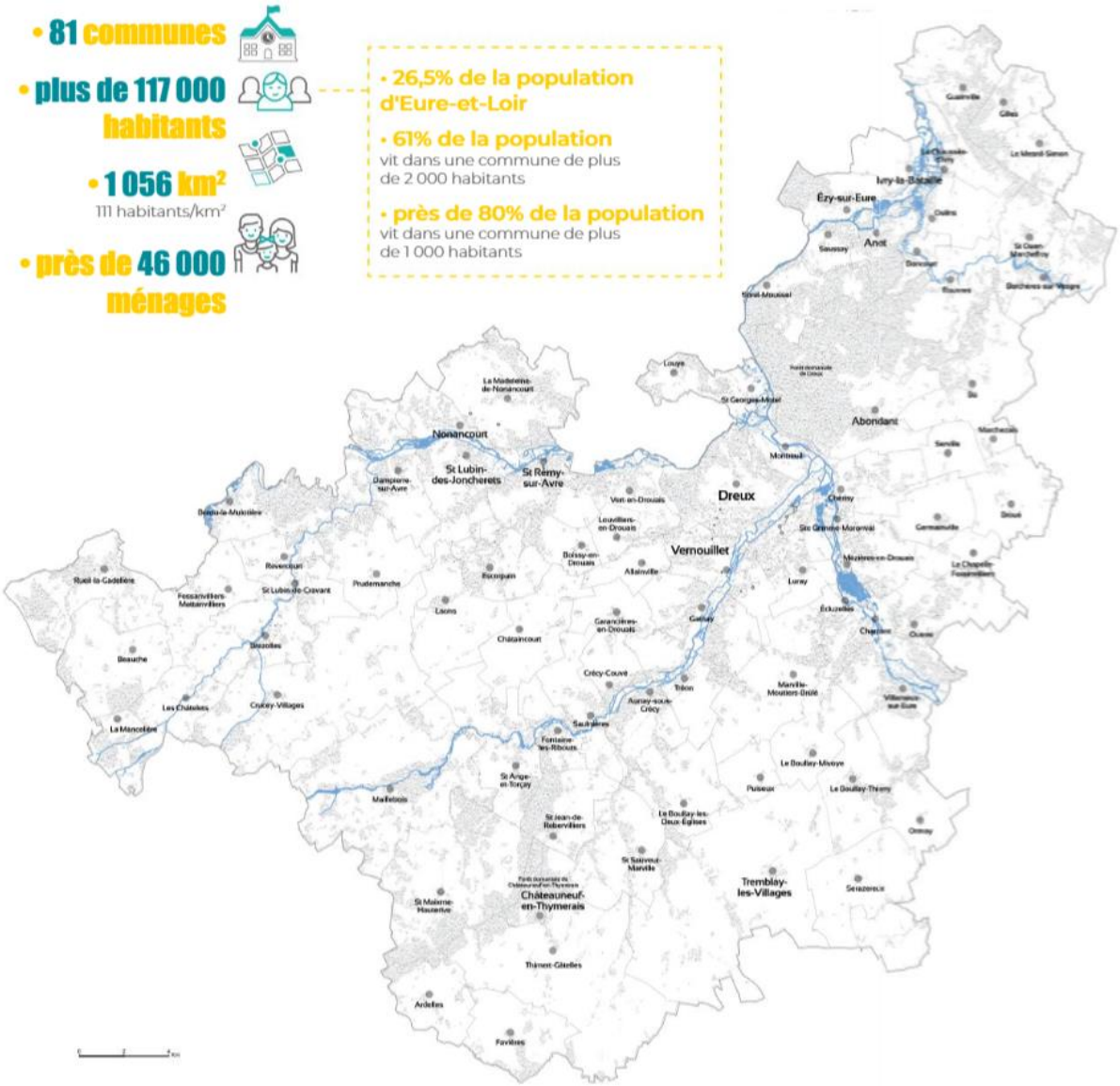
ARTICLE 3. PRÉSENTATION ET AMBITIONS DU TERRITOIRE

3.1. 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3.2. 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3.3. Présentation de la ville de Saint-Lubin-des-Joncherets

Le diagnostic territorial complet de la ville de Saint-Lubin-des-Joncherets figure en annexe 1 de la présente convention. Ce diagnostic a été pensé et construit à l'échelle du bassin de vie[1] formé par les villes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt et Saint-Rémy-Sur-Avre. De même, les orientations stratégiques sont pensées à l'échelle du bassin de vie. Les actions qui en découlent sont déclinées commune par commune, mais ont toutes une résonnance intercommunale.

Saint-Lubin-des-Joncherets est une commune située dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire, à proximité immédiate de la frontière avec la région Normandie. La ville s'étend sur environ 17,5 km^2 et se trouve à 12 km au nord-ouest de Dreux et à 90 km de Paris, renforçant son rôle de lien entre les territoires ruraux de la vallée de l'Avre et les pôles urbains d'Île-de-France.

Positionnée sur la RD 828, Saint-Lubin bénéficie d'une bonne accessibilité routière, reliant Dreux à Nonancourt et Verneuil-sur-Avre. Cette situation en fait un espace de transition stratégique entre la Normandie, la Beauce et les contreforts du Perche. Sa localisation à proximité de l'autoroute A13, qui relie Paris à Rouen et Caen, offre une attractivité pour les flux économiques et résidentiels régionaux.

La Ville se situe par ailleurs sur le tracé du projet autoroutier A154. Ce projet consiste à finir la mise à 2×2 voies de la RN154 décidée en 1994 et jusqu'alors inachevée, notamment les contournements de Dreux et de Chartres[2]. Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux a porté une candidature multisite au concours EUROPAN[3], autour de trois projets d'aménagement économique directement connectés ou localisés dans l'aire d'influence proche de l'A154, source de nouvelles opportunités de développement.

Sur le territoire de Saint-Lubin-des-Joncherets, il s'agit de créer une Zone d'Activités Économiques (ZAE) d'environ 40ha, au niveau du futur échangeur de Saint-Lubin-des-Joncherets. Ce projet fait l'objet d'une fiche action intégrée à la présente Convention d'ORT.

Saint-Lubin-des-Joncherets tire également parti de sa proximité avec des lieux à forte attractivité touristique, tels que le PNR du Perche, et s'intègre dans un environnement rural marqué par la vallée de l'Avre, une zone de biodiversité et d'agriculture. Cette situation contribue à équilibrer ses fonctions résidentielles, économiques et naturelles, tout en renforçant son rôle de centralité locale dans le nord-ouest de l'Eure-et-Loir.

3.4. Caractéristiques de la centralité de Saint-Lubin-des-Joncherets

Saint-Lubin-des-Joncherets s'inscrit dans plusieurs dispositifs de contractualisation (Bourg-Centre, EUROPAN, 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, Saint-Lubin-des-Joncherets n'en demeure pas moins un bourg-centre riche de nombreux services et équipements communaux, qui consacrent la ville en tant que centralité pour les villages alentours.

---

[1] Selon l'INSEE, le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. www.insee.fr, consulté le 04/12/2024.
[2] CESER Centre Val de Loire, Projet d'autoroute A154, https://ceser.centre-valdeloire.fr/, consulté le 11/12/2024.
[3] EUROPAN (Europe Programme Architecture Nouvelle) est un concours européen d'urbanisme et d'architecture qui met en concurrence des projets urbains et architecturaux innovants de jeunes architectes, urbanistes, paysagistes (etc.) sur des sites proposés par des collectivités locales à l'échelle de l'Europe. Source : Plan urbanisme Construction Architecture, https://www.urbanisme-puca.gouv.fr, consulté le 11/12/2024.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

La ville bénéficie en effet d'équipements communaux variés, répondant aux besoins des habitants locaux et complémentaire de l'offre des communes voisines de Nonancourt et Saint-Remy-Sur-Avre. Elle joue un rôle pivot en tant que centralité de proximité, notamment dans le domaine des services publics, des infrastructures éducatives et de la santé.

Outre sa mairie, Saint-Lubin héberge plusieurs services d'intérêt collectif ; une poste, ainsi qu'un espace France Services pour faciliter les démarches administratives des habitants. Ces équipements renforcent son rôle de relais administratif pour le territoire élargi.

L'offre de santé à Saint-Lubin est relativement diversifiée, incluant des médecins généralistes, des dentistes et des pharmacies. Bien que le tissu médical soit moins dense que dans des pôles urbains plus importants, la proximité de Dreux complète cette offre pour les soins spécialisés. La ville accueille également des professionnels de la santé alternative, répondant à une demande croissante pour des pratiques complémentaires.

Saint-Lubin dispose de deux écoles maternelles et deux écoles primaires publiques, garantissant une couverture scolaire pour les jeunes enfants. L'absence de collège ou de lycée est compensée par la proximité des établissements de Nonancourt et Dreux, accessibles via des réseaux de transport bien organisés. En termes d'équipements sportifs, la commune propose des installations diversifiées, notamment deux terrains de football comprenant une piste d'athlétisme, une salle polyvalente et des espaces extérieurs pour les jeunes.

Le centre-bourg est animé par une offre commerciale concentrée, incluant des commerces de proximité (boulangerie, supérettes, pharmacie) et une petite scène de restauration (cafés, snacks, restaurants). Le supermarché Leclerc, implanté en plein centre de la Ville polarise certains commerces autour de lui et est paradoxalement vecteur d'une certaine forme de dynamisme et d'attractivité pour le tissu commerçant de proximité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3.5. Population et logement

Indicateurs clés

Socio-démographie (INSEE 2013-2019)	
Population 2019	4 019
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	-0,42%/an
Taille moyenne des ménages 2019	2,32
Taux d'évolution annuel 2013-2019	-0,42%/an
Part de la population de plus de 65 ans 2019	23%

Parc de résidences principales	
Nombre de RP (INSEE 2019)	1 677
Taux de locataires du parc privé (INSEE 2019)	9,7%
Taux de locataires du parc social (RPLS 2021)	28,6%

Dynamiques de marché du logements	
Moyenne mises en chantier (SITADEL 2016-2020)	10/an
Nombre moyen de mutations dans le parc ancien (DVF 2016-2021)	39
Evolution des logements vacants (INSEE 2013-2019)	+35
Taux de logements vacants (INSEE 2019)	6,6%

Parc locatif social (RPLS 1er janvier 2021)	
Nombre de logements sociaux	479
Dont en individuel	211
Taux de vacance	1,06%
Taux de rotation	8,92%

Visuel issu de l'étude de revitalisation de l'Avre.

La ville de Saint-Lubin-des-Joncherets comptait 4 129 résidents permanents au dernier recensement établi en 2022, avec une densité de population d'environ 229 hab/km^2, bien supérieure à la moyenne rurale du département. Cette densité reflète le caractère semi-urbain de la commune, renforcé par son rôle de bourg-centre pour les villages environnants. La population, relativement stable ces dernières années, reste majoritairement composée de résidents de longue durée, bien que des arrivées régulières dynamisent la commune.

Le parc immobilier de Saint-Lubin est constitué majoritairement de logements individuels (environ 80 %), ce qui confirme son caractère résidentiel et rural. La ville compte peu de copropriétés, avec une concentration des habitations en monopropriété dans le centre-bourg et les quartiers périphériques. Une part significative des logements (près de 10 %) est vacante, avec une vacance structurelle liée à des biens anciens nécessitant des travaux importants ou à des successions complexes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Environ 55 % des ménages sont propriétaires de leur logement, un chiffre stable sur les dernières années. Le parc locatif joue un rôle clé dans le renouvellement de la population, avec un équilibre entre logements locatifs privés et sociaux. Les logements sociaux, gérés principalement par des bailleurs locaux, représentent environ 15 % du parc total, offrant une réponse adaptée aux familles à revenus modestes et aux jeunes ménages.

La majorité des logements sont de grande taille (type T4 et T5, souvent de plus de 75 m^2), adaptés aux familles. Cette configuration reflète l'attrait de la commune pour les foyers cherchant à s'établir dans un environnement rural mais bien équipé. Les nouveaux lotissements et rénovations dans le centre-bourg contribuent à diversifier l'offre résidentielle, tout en maintenant un cadre de vie agréable.

3.6. Le « cadre de vie de Saint-Lubin

Saint-Lubin-des-Joncherets bénéficie d'un passé historique riche, notamment par son rôle dans la vallée de l'Avre, qui a structuré son développement au fil des siècles. L'église de Saint-Lubin, datant du XVIe siècle, constitue un des monuments les plus emblématiques du bourg. Ce patrimoine est complété par plusieurs bâtiments anciens dans le centre-bourg, témoins d'une histoire liée à l'agriculture, au commerce et à l'industrie locale.

La commune se situe dans un cadre verdoyant, bordée par la rivière Avre, qui offre des paysages typiques de vallées agricoles. Les abords de l'Avre et les sentiers de randonnée locaux attirent les amateurs de nature et de Slow Tourisme. Les grandes plaines agricoles environnantes, ponctuées de hameaux et d'exploitations, soulignent l'identité rurale de la commune. L'urbanisme de Saint-Lubin, bien que centralisé, s'intègre harmonieusement à cet environnement naturel.

Saint-Lubin dispose d'un réseau de sentiers et d'espaces de loisirs qui favorisent les activités de plein air. Les jardins privés et les abords de la rivière sont des lieux privilégiés pour les habitants. Cependant, comme dans d'autres petites centralités, l'aménagement paysager public reste discret dans le centre-bourg, renforçant la minéralité des espaces urbains.

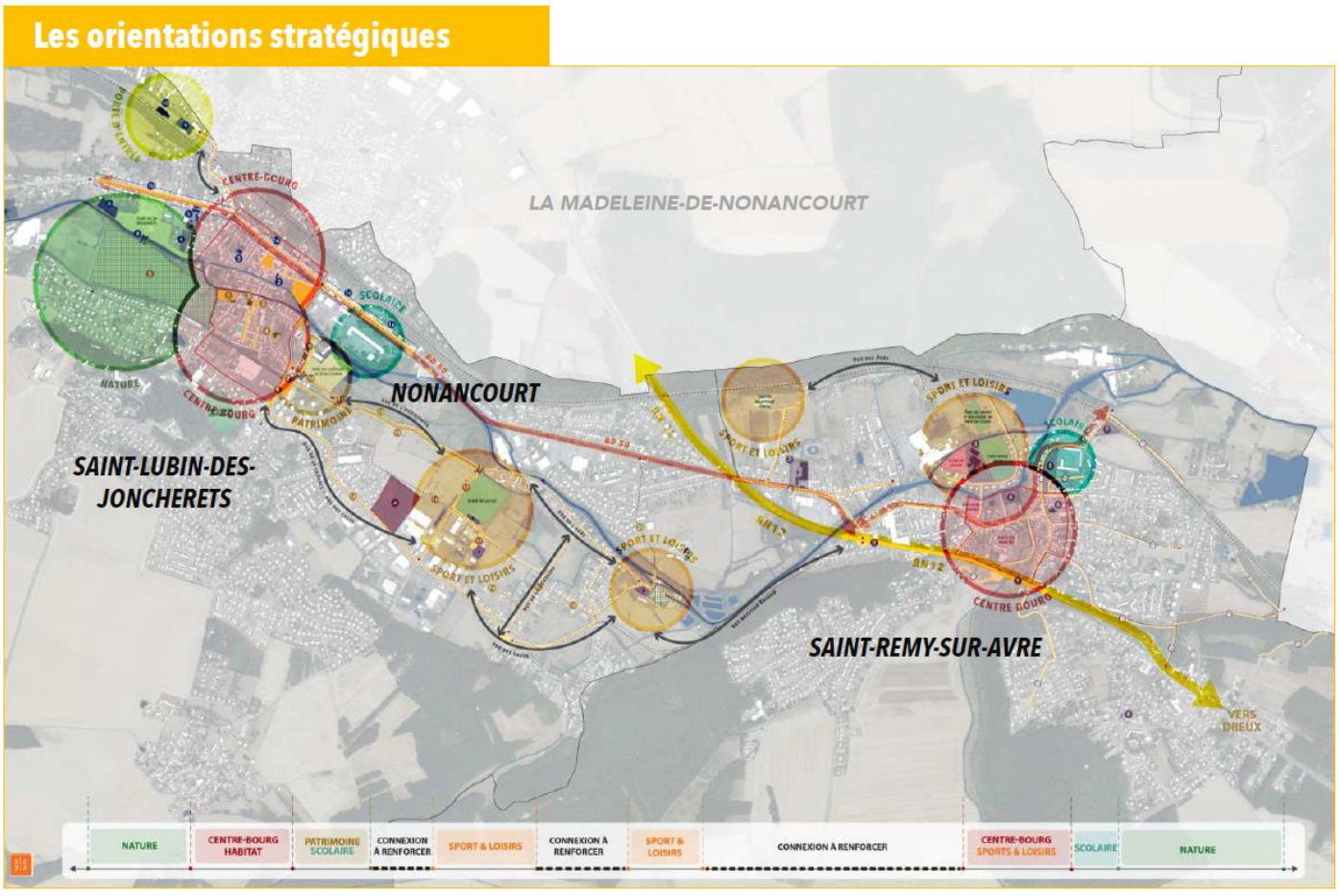
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3.7. Orientations stratégiques et projet de territoire de Saint-Lubin-des-Joncherets

La phase 2 de l'étude de revitalisation menée dans le cadre du programme « bourg-centre » met en exergue les orientations stratégiques définies par la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets 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[4], 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[5], les élus défendent et promeuvent un développement maîtrisé et harmonieux 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 Saint-Lubin-des-Joncherets s'intègrent en cohérence et dans la continuité de ces documents cadres. Les grandes orientations stratégiques pour le développement de la ville de Saint-Lubin-des-Joncherets sont définies par l'étude de revitalisation de l'Avre. Elles ont été pensées à l'échelle du bassin de vie et mises en cohérence avec les grandes orientations stratégiques pour les villes de Nonancourt et de Saint-Remy-Sur-Avre.

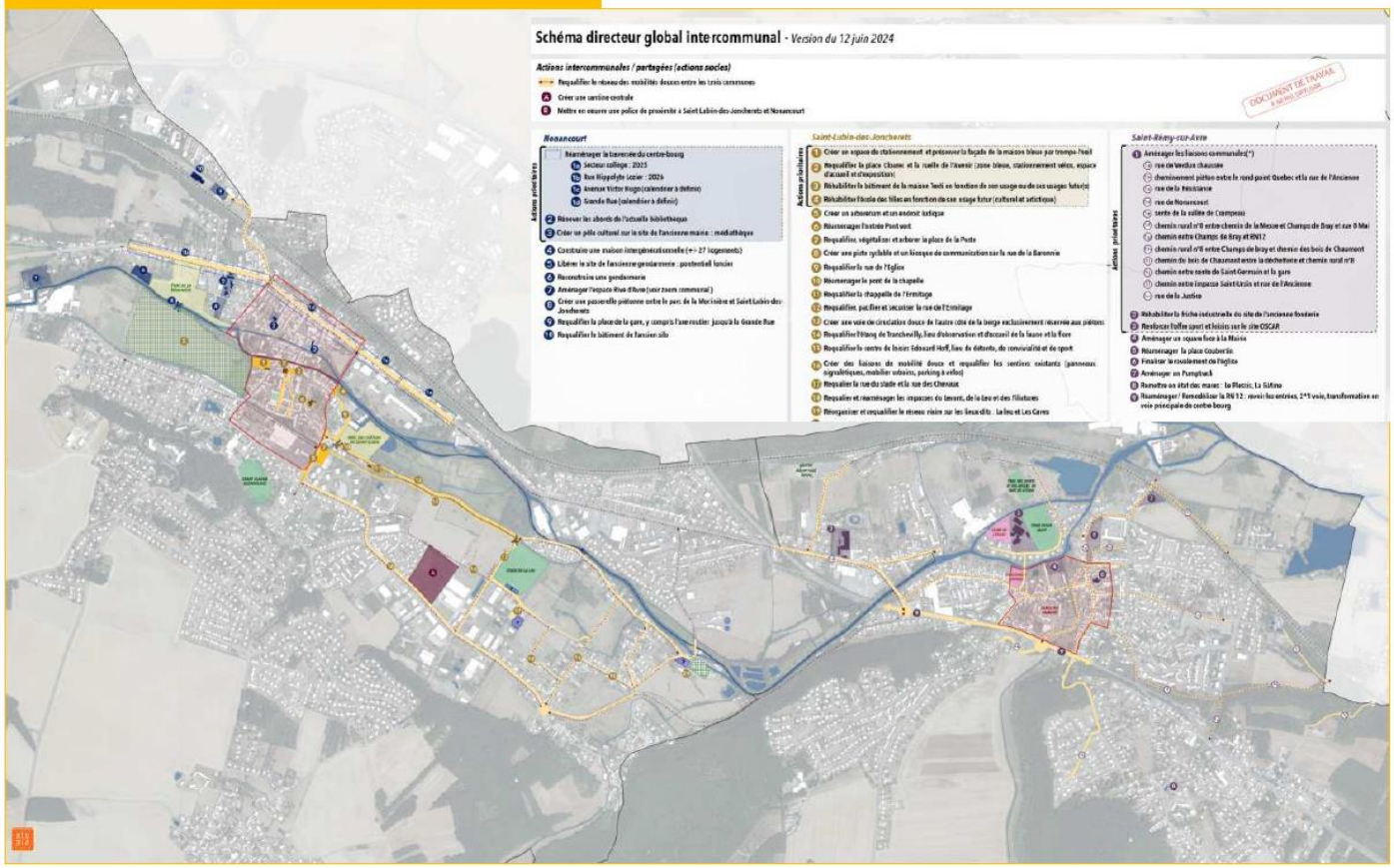


[4] Document en cours de révision à date de signature de la présente convention.
[5] Idem.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Le schéma directeur intercommunal s'appuie sur ces orientations stratégiques pour proposer un plan d'actions cohérent à l'échelle intercommunale. Il est ensuite décliné localement, à l'échelle de chacune des trois villes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt et Saint-Rémy-Sur-Avre.

Le schéma directeur intercommunal



Actions intercommunales / partagées (actions socles)

- Requalifier le réseau des mobilités douces entre les trois communes
- A Créer une cantine centrale
- B Mettre en oeuvre une police de proximité à Saint-Lubin-des-Joncherets et Nonancourt

Nonancourt

Actions prioritaires

- Réaménager la traversée du centre-bourg
  - 1a Secteur collège : 2025
  - 1b Rue Hippolyte Lozier : 2026
  - 1c Avenue Victor Hugo (calendrier à définir)
  - 1d Grande Rue (calendrier à définir)
- 2 Rénover les abords de l'actuelle bibliothèque
- 3 Créer un pôle culturel sur le site de l'ancienne mairie : médiathèque
- 4 Construire une maison intergénérationnelle (+/- 27 logements)
- 5 Libérer le site de l'ancienne gendarmerie : portentiel foncier
- 6 Reconstruire une gendarmerie
- 7 Aménager l'espace Rive d'Avre (voir zoom communal)
- 8 Créer une passerelle piétonne entre le parc de la Morinière et Saint-Lubin-des-Joncherets
- 9 Requalifier la place de la gare, y compris l'axe routier jusqu'à la Grande Rue
- 10 Requalifier le bâtiment de l'ancien silo

Saint-Lubin-des-Joncherets

Actions prioritaires

- 1 Créer un espace de stationnement et préserver la façade de la maison bleue par trompe-l'oeil
- 2 Requalifier la place Cloarec et la ruelle de l'Avenir (zone bleue, stationnement vélos, espace d'accueil et d'exposition)
- 3 Réhabiliter le bâtiment de la maison Texti en fonction de son usage ou de ses usages futur(s)
- 4 Réhabiliter l'école des filles en fonction de son usage futur (culturel et artistique)
- 5 Créer un arboretum et un endroit ludique
- 6 Réaménager l'entrée Pont vert
- 7 Requalifier, végétaliser et arborer la place de la Poste
- 8 Créer une piste cyclable et un kiosque de communication sur la rue de la Baronnie
- 9 Requalifier la rue de l'Eglise
- 10 Réaménager le pont de la chapelle
- 11 Requalifier la chappelle de l'Ermitage
- 12 Requalifier, pacifier et sécuriser la rue de l'Ermitage
- 13 Créer une voie de circulation douce de l'autre côté de la berge exclusivement réservée aux piétons
- 14 Requalifier l'étang de Tranchevilly, lieu d'observation et d'accueil de la faune et la flore
- 15 Requalifier le centre de loisirs Edouard Hoff, lieu de détente, de convivialité et de sport
- 16 Créer des liaisons de mobilité douce et requalifier les sentiers existants (panneaux signalétiques, mobilier urbains, parking à vélos)
- 17 Requalifier la rue du stade et la rue des Chevaux
- 18 Requalifier et réaménager les impasses du Levant, de la Lau et des Filiatures
- 19 Réorganiser et requalifier le réseau viaire sur les lieux-dits : La lau et Les Caves

Saint-Rémy-sur-Avre

Actions prioritaires

- 1 Aménager les liaisons communales(*)
  - 1a rue de Verdun chaussée
  - 1b cheminement piéton entre le rond-point Quebec et la rue de l'Ancienne
  - 1c rue de la Résistance
  - 1d rue de Nonancourt
  - 1e sente de la vallée de Crampeau
  - 1f chemin rural n°8 entre chemin de la Messe et Champs de Bray et rue 8 Mai
  - 1g chemin entre Champs de Bray et RN12
  - 1h chemin rural n°8 entre Champs de bray et chemin des bois de Chaumont
  - 1i chemin du bois de Chaumont entre la déchetterie et chemin rural n°8
  - 1j chemin entre sente de Saint-Germain et la gare
  - 1l chemin entre impasse Saint-Ursin et rue de l'Ancienne
  - 1m rue de la Justice
- 2 Réhabiliter la friche industrielle du site de l'ancienne fonderie
- 3 Renforcer l'offre sport et loisirs sur le site OSCAR
- 4 Aménager un square face à la Mairie
- 5 Réaménager la place Coubertin
- 6 Finaliser le ravalement de l'église
- 7 Aménager un Pumptrack
- 8 Remettre en état des mares : Le Plessis, La Gâtine
- 9 Réaménager / Remodéliser la RN 12 : revoir les entrées, 2*1 voie, transformation en voie principale de centre-bourg

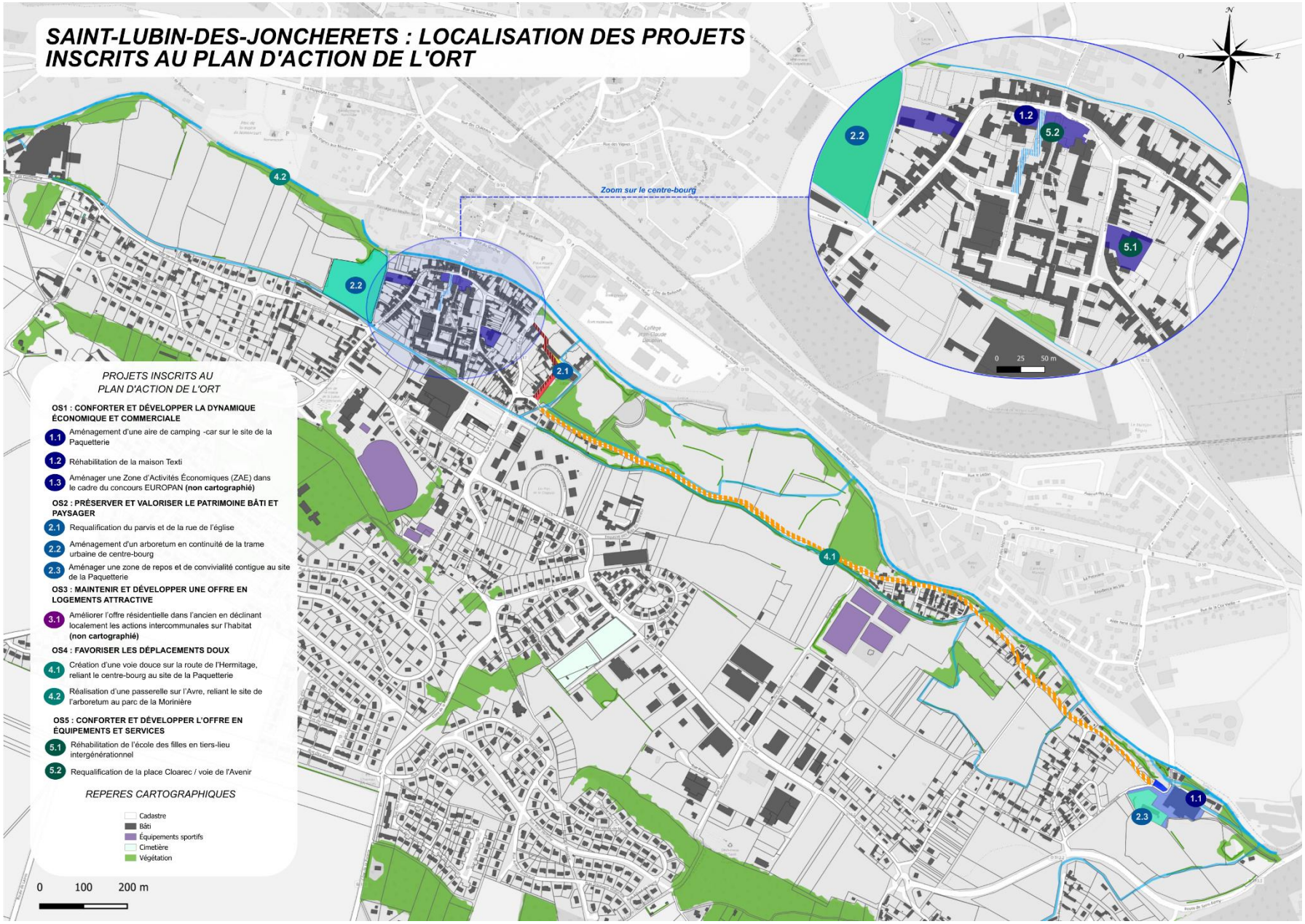
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Les orientations stratégiques définies par l'étude de l'Avre sont néanmoins problématisées et adaptées au contexte communal de Saint-Lubin-des-Joncherets. Les projets inscrits au plan d'actions s'intègrent donc dans les grands axes stratégiques suivants, définis en cohérence et dans la continuité des schémas directeurs intercommunaux et communaux de l'étude de l'Avre :

OS1 : **CONFORTER ET DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE**	FA 1.1 : Aménagement d'une aire de camping-car sur le site de la Paquetterie FA 1.2 : Réhabilitation de la maison Texti FA 1.3 : Aménager une Zone d'Activités Économiques (ZAE) dans le cadre du concours EUROPAN
OS2 : **PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**	FA 2.1 : Requalification du parvis et de la rue de l'église FA 2.2 : Aménagement d'un arboretum en continuité de la trame urbaine de centre-bourg FA 2.3 : Aménager les jardins de la Paquetterie
OS3 : **MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE**	FA 3.1 : Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien en déclinant localement les actions intercommunales sur l'habitat
OS4 : **FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX**	FA 4.1 : Création d'une voie douce sur la route de l'Hermitage, reliant le centre-bourg au site de la Paquetterie FA 4.2 : Réalisation d'une passerelle sur l'Avre, reliant le site de l'arboretum au parc de la Morinière
OS5 : **CONFORTER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES**	FA 5.1 : Réhabilitation de l'école des filles en tiers-lieu intergénérationnel FA 5.2 : Requalification de la place Cloarec

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : LOCALISATION DES PROJETS INSCRITS AU PLAN D'ACTION DE L'ORT



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ARTICLE 4. 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.

4.1. 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ARTICLE 5. PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'ORT ET LOCALISATION DES ACTIONS ENVISAGÉES

[TOPO description du périmètre intervention ORT saint-lubin]

Si la carte des projets de territoire de la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets 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 Saint-Lubin-des-Joncherets sont détaillées dans le projet de territoire de la Ville figurant en annexe 4. La carte des projets de territoire de la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets permet cependant de les situer sur le territoire de la ville.

Éléments de cadrage du périmètre ORT (carte ci-après)

Zonages intégrés au périmètre

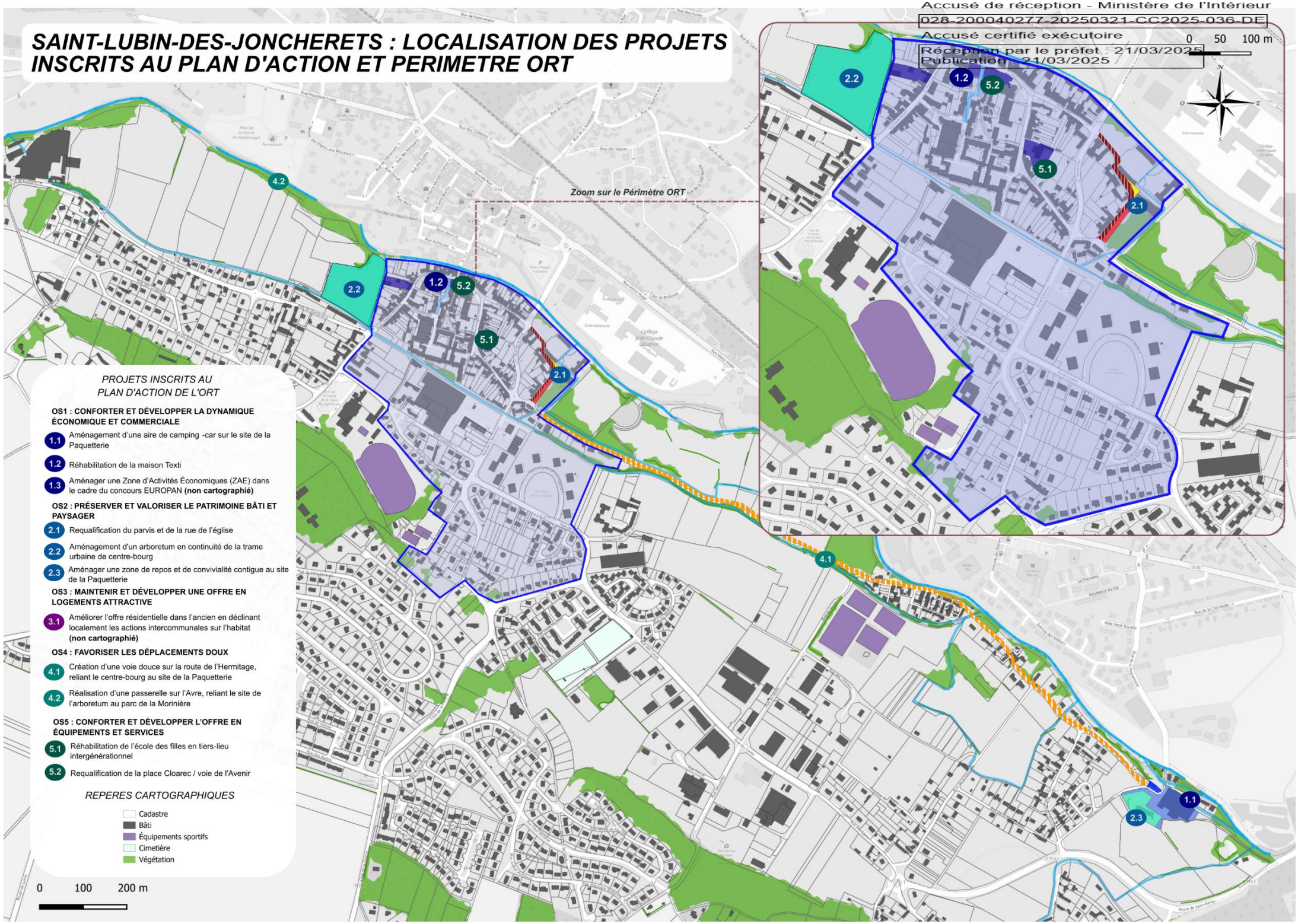
- Au nord : centre-bourg de Saint-Lubin, contigu avec le centre-bourg de Nonancourt
- Au nord-est : zone patrimoniale historique (château, église, chapelle) – rue de l'Église, rue de l'Hermitage
- À l'est : Habitat collectif et commerces de proximité en RDC – Rue de la Baronnerie, rue de la Laiterie
- Au centre : Équipements commerciaux : zone Leclerc intégrée, car pas de risque immédiat de dégradation de l'appareil commercial relatif à l'usage des outils ORT
- À l'ouest : Habitat collectif – rue Charles Renard
- Au sud : Parc pavillonnaire dont certaines maisons demandant rénovation ou pourront demander rénovation dans un avenir proche (quartiers pavillonnaires des années 1980 – 1990) – rue Ronsard, rue Jacques Monod, rue de la Baronnie

Non intégrés au périmètre

- Zones naturelles et dents creuses
- Zone de la Paquetterie (trop éloignée du centre-bourg)
- Quartiers pavillonnaires récents,
- Périmètre Europan en Extension

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : LOCALISATION DES PROJETS INSCRITS AU PLAN D'ACTION ET PERIMETRE ORT



PROJETS INSCRITS AU PLAN D'ACTION DE L'ORT

OS1 : CONFORTER ET DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

- 1.1 Aménagement d'une aire de camping -car sur le site de la Paquetterie
- 1.2 Réhabilitation de la maison Texti
- 1.3 Aménager une Zone d'Activités Économiques (ZAE) dans le cadre du concours EUROPAN **(non cartographié)**

OS2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

- 2.1 Requalification du parvis et de la rue de l'église
- 2.2 Aménagement d'un arboretum en continuité de la trame urbaine de centre-bourg
- 2.3 Aménager une zone de repos et de convivialité contigue au site de la Paquetterie

OS3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE

- 3.1 Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien en déclinant localement les actions intercommunales sur l'habitat **(non cartographié)**

OS4 : FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

- 4.1 Création d'une voie douce sur la route de l'Hermitage, reliant le centre-bourg au site de la Paquetterie
- 4.2 Réalisation d'une passerelle sur l'Avre, reliant le site de l'arboretum au parc de la Morinière

OS5 : CONFORTER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- 5.1 Réhabilitation de l'école des filles en tiers-lieu intergénérationnel
- 5.2 Requalification de la place Cloarec / voie de l'Avenir

REPERES CARTOGRAPHIQUES

- Cadastre
- Bâti
- Équipements sportifs
- Cimetière
- Végétation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ARTICLE 6. 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 Saint-Lubin-des-Joncherets. 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**, Saint-Lubin-des-Joncherets porte une attention particulière aux outils suivants, qui pourraient être bénéfiques pour son projet de ville :

6.1. 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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.

6.2. 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

→ 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.

6.3. 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ARTICLE 7. 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 8. ENGAGEMENT GÉNÉRAL DES PARTIES

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

8.1. 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.

8.2. Le territoire signataire

En signant cette convention, la commune 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

collectivité signataire, en accord avec l'État. Ce moment de partage a pour objectif, avant et également après la signature de la convention cadre, d'enrichir les actions, de favoriser la mobilisation autour du programme et l'émergence d'éventuels porteurs de projets.

La commune 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.

8.3. 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) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

- L'ADEME peut apporter un appui à travers un contrat d'objectifs transversal sur la durée du contrat de 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).

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

Le Conseil régional Centre Val de Loire accompagne les programmes de revitalisation et dynamisation des centres villes et centres bourgs, notamment via sa politique contractuelle en direction des territoires conduite à l'échelle de grands bassins de vie.

Cette politique est de nature à apporter des leviers aux acteurs locaux pour renforcer leur attractivité en matière commerciale, par des équipements et des services, des espaces publics, des logements ....

Ainsi, aux côtés de l'Etat, cette politique est mobilisable par les collectivités signataires du présent programme Petites villes de demain, à travers sa contractualisation.

Les territoires et les porteurs de projet, pourront s'appuyer sur l'ingénierie régionale à disposition dans les Espaces Région Centre Val de Loire (en matière de mobilité, d'aménagement du territoire, de formation, d'économie en particulier avec la présence de Dev' Up, réseau technique opérationnel et de conseil) ainsi qu'en sollicitant les agents de développement des territoires en charge de la mise de la politique contractuelle.

Les éventuels montants de subvention régionale indiqués sont indicatifs, tant qu'ils n'ont pas été validés par la Commission Permanente Régionale. Cette dernière est seule compétente pour l'attribution des subventions régionales, après instruction des dossiers complets permettant de vérifier leur éligibilité aux modalités régionales.

8.5. 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 2.3) 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.

8.6. Mobilisation des citoyens et des acteurs socio-économiques

La dynamique d'animation du projet vise une communication et une sensibilisation en continu pour permettre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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.

8.7. 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.

ARTICLE 9. GOUVERNANCE

La commune de Saint-Lubin-des-Joncherets 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.

9.1. 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 Saint-Lubin-des-Joncherets. 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 la 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),

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

- Étudier et arrêter les demandes d'évolution du programme en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon…),
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

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.

9.2. 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

9.3. 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 Saint-Lubin-des-Joncherets est composé des élus et responsables des services suivants :
- Le Maire,
- Le DGS
- le responsable du service Urbanisme,
- le chef de projet PVD.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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

ARTICLE 10. 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 11. 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 Saint-Lubin-des-Joncherets 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 12. 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ARTICLE 13. 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 14. 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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SIGNATURES

L'ETAT	LA VILLE DE SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS
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 Pascal ARTECHEA,
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE DREUX	
Représentée par son Président, Monsieur Gérard SOURISSEAU	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 1 – DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



ETUDE STRATEGIQUE DE REDYNAMISATION DES BOURGS-CENTRES

Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt

Phase 1 : Diagnostic global et identification des enjeux

Rapport de diagnostic - Version septembre 2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SOMMAIRE

- Préambule p.04
- 01 Paysage et urbanisme p.09
- 02 Démographie et habitat p.37
- 03 Mobilités et stationnement p.63
- 04 Urbanisme commercial p.91
- 05 Equipements p.124
- 06 Tourisme p.142
- 07 Contraintes réglementaires p.146
- 08 Enjeux et confirmation du périmètre p.148
- 09 Annexes p.161

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Préambule

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Préambule

Dans la stratégie de développement et d'aménagement de son territoire, le Département d'Eure-et-Loir, en partenariat avec l'Etat (Préfecture), le Conseil Régional Centre-Val de Loire, la Banque des territoires et l'Agglo du Pays de Dreux s'est engagé dans une **démarche visant à stimuler l'activité et l'attractivité des bourgs-centres de son territoire.**

Le dispositif **« bourg-centre »** piloté par le Département s'inscrit pleinement dans la volonté du Département d'organiser et de structurer le territoire eurélien, afin d'éviter **une fracture territoriale** au détriment de la ruralité. La mise en place d'une stratégie départementale de soutien au développement des territoires pour les prochaines années permettra de développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions, de favoriser l'attractivité du territoire, de stimuler l'activité des bourgs-centres, fournir l'accès aux équipements et services publics et renforcer la transition écologique ainsi que la cohésion sociale.

Le bourg-centre, constitue un espace clé du fonctionnement économique et social des communes. Lieu d'échanges et de flux, ils concentrent les activités de services, les commerces, au sein d'une structure patrimoniale bien identifiable, cadre spatial des pratiques sociales. Son évolution devra permettre de conforter et enraciner son rôle au sein d'un territoire interpelé par de nombreuses dynamiques à l'œuvre.

L'objectif de la mission, s'inscrivant dans une démarche de réflexion stratégique et pré-opérationnelle, est de **définir une feuille de route pré-opérationnelle** que les élus de l'Agglo du Pays de Dreux, des communes de Saint-Lubin-des-Joncherets, de Saint-Rémy-sur-Avre et de de Nonancourt, en lien avec leurs partenaires, mettront en œuvre pour **programmer leurs projets et leur investissements.**

L'étude de redynamisation se déclinera en trois phases :

- **Phase 1 « Diagnostic territorial global » :** première étape de l'étude dont l'objectif est de constituer un document qui identifie les problématiques et les enjeux du territoire pour qu'il soit un support opérationnel d'aide à la décision pour le choix des scénarios de revitalisation ;
- **Phase 2 « Proposition de scénarios de revitalisation » :** sur la base des enjeux identifiés en phase 1, la phase 2 vise à élaborer et définir la stratégie de redynamisation des trois bourgs-centres ;
- **Phase 3 « Déclinaison du projet en programme d'intervention et fiches actions ».**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

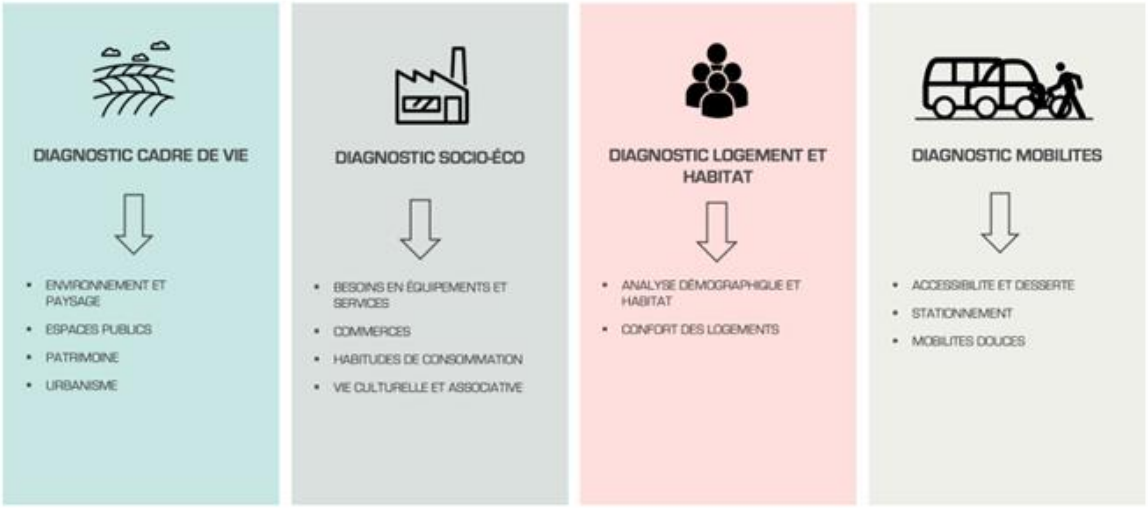


Une approche globale

L'objectif du présent diagnostic est de constituer un socle de connaissances partagé pour faire émerger **les opportunités et les dynamiques** des bourgs-centres de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt.

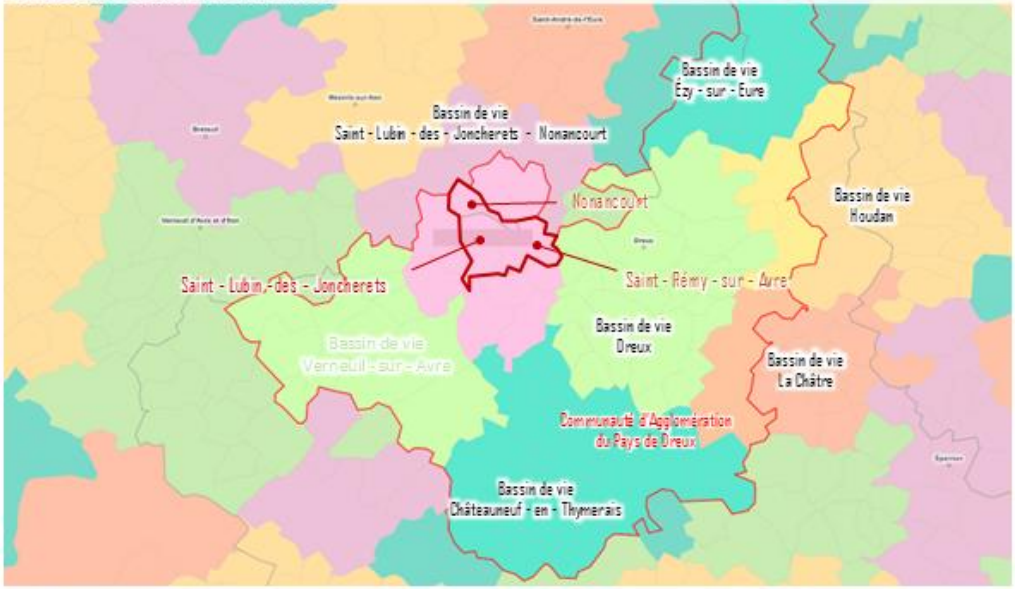
Ce diagnostic est basé sur **une approche à 360°, multithématique globale et multiscalaire,** dans le temps et dans l'espace. Il permet de restituer les problématiques des bourgs-centres et fait ressortir une stratégie territoriale afin de **renforcer l'équilibre et la complémentarité entre les trois communes** avec les autres pôles urbains de l'intercommunalité.

Un travail de terrain et d'exploration a été réalisé afin de vérifier et de conforter les hypothèses du diagnostic. Il a pour objectif de développer **l'approche sensible** et d'analyser le potentiel foncier, le potentiel de remobilisation de la vacance résidentielle et commerciale.

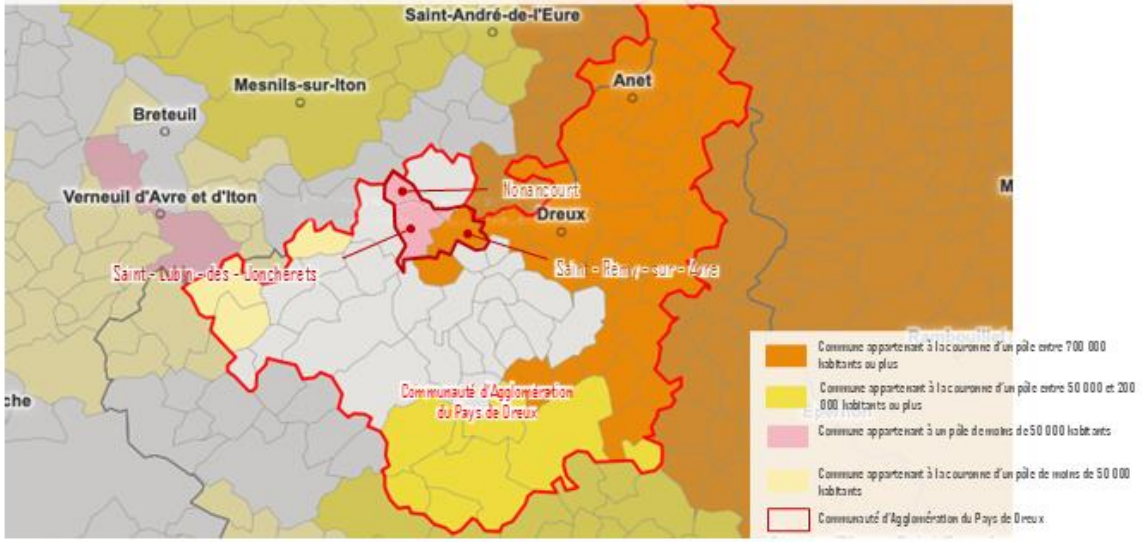


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Bassins de vie en 2012 (*Observatoire des territoires*)



Aires d'attraction des villes en 2020 (*Observatoire des territoires*)



Le fonctionnement territorial

Les communes de Saint-Lubin-des-Joncherets Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre appartiennent au bassin de vie Saint-Lubin-des-Joncherets - Nonancourt regroupant 18 communes dont 10 dans le département de l'Eure, pour environ 19 244 habitants Elles constituent une polarité urbaine à l'ouest de Dreux qui est identifiée au SCoT Agglo Pays de Dreux.

Communes du bassin de vie : Acon, Breux-sur-Avre, Courdemanche, Droisy, Illiers-l'Évêque, La Madeleine-de-Nonancourt, Marcilly-la-Campagne, Moisville, Nonancourt, Saint-Germain-sur-Avre, Boissy-en-Drouais, Châtaincourt, Dampierre-sur-Avre, Escorpain, Laons, Prudemanche, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre.

L'Agglo du Pays de Dreux, comprenant les trois communes, est quant à elle à cheval sur sept bassins de vie et deux départements (Eure et Eure-et-Loir). Cette configuration met en lumière une réalité territoriale complexe et multi-scalaire entre régions Île-de-France, Centre-Val de Loire et Normandie.

L'analyse et la délimitation par l'INSEE sur les aires d'attraction des villes 2020 - mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail - montre que malgré la proximité géographique des trois communes, elles prennent place sur deux aires d'attraction majeures : Nonancourt – Saint-Lubin-des-Joncherets pour les deux communes du même nom, et Paris pour la commune de Saint-Rémy-sur-Avre.

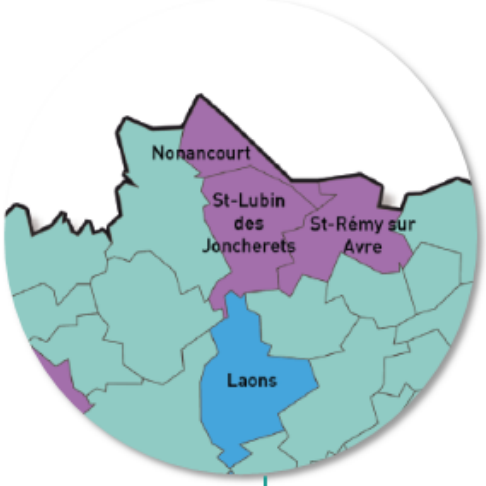
L'interface territoriale est également animée par plusieurs périmètres d'aires d'attraction des villes : Evreux, au Nord, Verneuil d'Avre et d'Iton à l'Ouest et Chartres au Sud.

Définitions INSEE

- Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.
- L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes. Cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Armature territoriale du SCoT – *SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux (source DOO)*



Le fonctionnement territorial et le Schéma de cohérence territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux

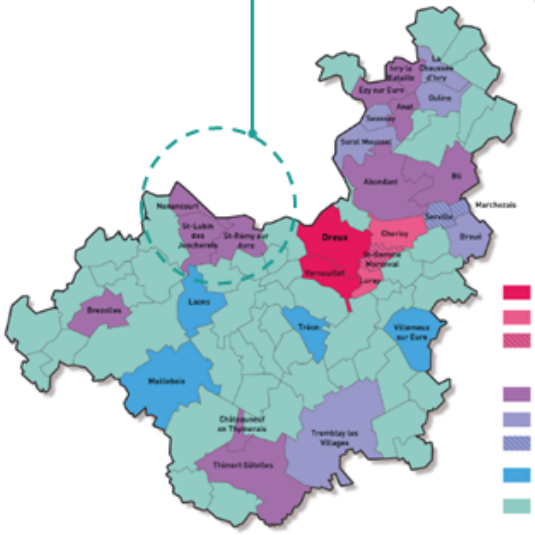
Outil de planification stratégique, le SCoT coordonne les politiques pour favoriser un développement local équilibré et cohérent. Il développe une réflexion stratégique et transversale et fixe les orientations générales d'évolutions du territoire à horizon de vingt ans.

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux a été approuvé en juin 2019, couvre 78 communes dont 4 dans l'Eure, réparties sur trois bassins de vie. Le territoire du SCoT bénéficie d'un positionnement géographique stratégique, au carrefour des Régions Normandie, Centre-Val-de-Loire et Ile-de-France, et de leur influence respective.

A l'échelle du territoire d'étude, les communes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt sont identifiées au SCoT comme un pôle d'équilibre à affirmer (pôle d'équilibre 1).

L'objectif du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux d'affirmer le pôle d'équilibre 1 doit ainsi trouver sa traduction dans la présente étude dont l'objet est d'accompagner la revitalisation des centres bourgs de la vallée de l'Avre. Les scénarios de revitalisation et la déclinaison d'un scénario préférentiel (scénario retenu) en programme d'intervention et d'actions constituera une des réponses à la consolidation de l'armature territoriale du SCoT.

Armature territoriale





1 pôle urbain
Communes «à affirmer»
Communes «à conforter»
Communes «à conforter» (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiel
5 pôles d'équilibre
Communes «à affirmer»
Communes «à conforter»
Communes «à conforter» (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiel
4 pôles de proximité
50 communes rurales

PÔLE 1 — Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt

ARMATURE TERRITORIALE	COMMUNES «À AFFIRMER»	COMMUNES «À CONFORTER»
1 PÔLE URBAIN (5 communes)	Dreux, Vernouillet	Luray, Chérisy, Saint-Germme-Moronval (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels)
5 PÔLES D'ÉQUILIBRE (19 communes)		
PÔLE 1	Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt	
PÔLE 2	Anet, Ézy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille	La Chaussée d'Ivry, Saussay, Sorel-Moussel, Oulins
PÔLE 3	Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles	Tremblay-les-Villages
PÔLE 4	Abondant, Bû	Serville (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels), Marchezais (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels), Broué
PÔLE 5	Brezolles	
4 PÔLES DE PROXIMITÉ	Villemeux-sur-Eure, Tréon, Maillebois, Laons	
50 COMMUNES RURALES	Allainville, Ardelles, Aunay-sous-Crécy, Beauche, Berchères-sur-Vesgre, Bérou-la-Mulotière, Boissy-en-Drouais, Boncourt, Charpont, Châtaincourt, Crécy-Couvé, Crucey-Villages, Dampierre-sur-Avre, Écluzelles, Escorpain, Favières, Fessanvilliers-Mattanvilliers, Fontaine-les-Ribouts, Garancières- en-Drouais, Garnay, Germainville, Gilles, Guainville, La Chapelle-Forainvilliers, La Mancelière, Le Boullay-les-Deux-Églises, Le Boullay-Mivoye, Le Boullay-Thierry, Le Mesnil-Simon, Les Châtelets, Louvilliers-en-Drouais, Marville-Moutiers-Brûlé, Mézières-en-Drouais, Montreuil, Mouettes, Ormoy, Ouerre, Prudemanche, Puiseux, Revercourt, Rouvres, Saint-Ange-et-Torçay, Saint-Jean-de-Rebervilliers, Saint-Lubin-de-Cravant, Saint-Maixme- Hauterive, Saint-Ouen-Marchefroy, Saint-Sauveur-Marville, Saulnières, Serazereux, Vert-en-Drouais	

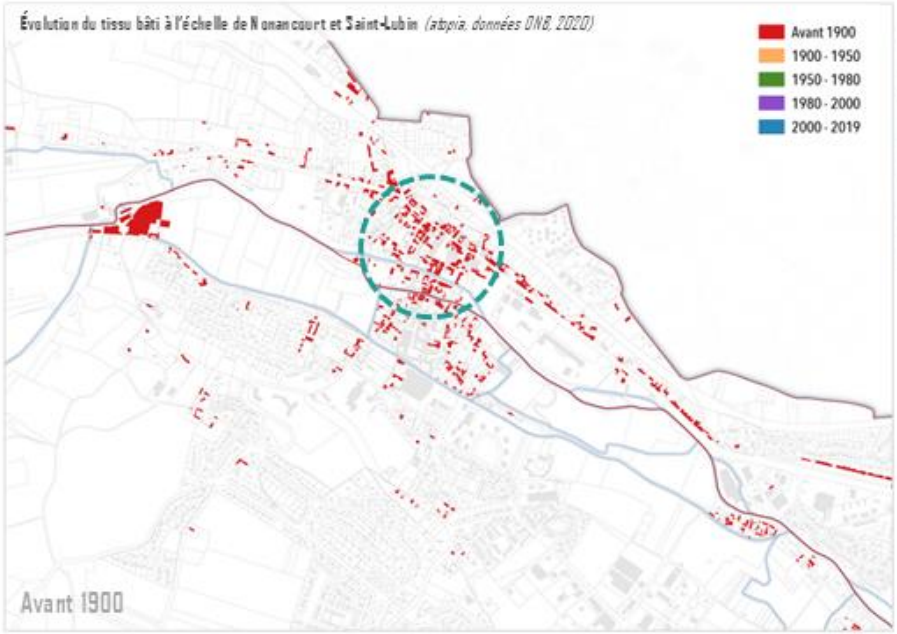
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

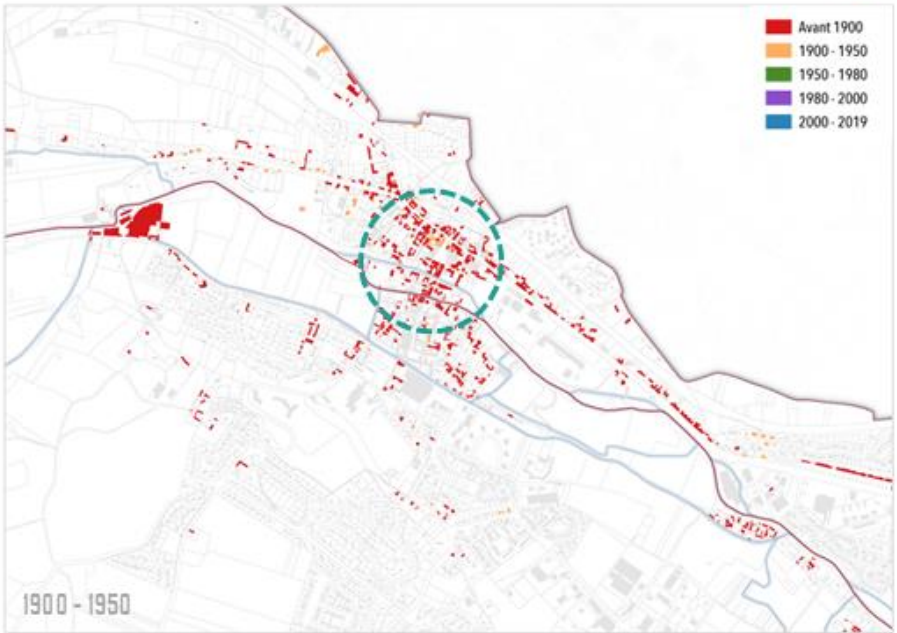
Paysage et urbanisme

01

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Évolution du tissu bâti à l'échelle de Nonancourt et Saint-Lubin *(atopia, données DNB, 2020)*





Grande Rue – Nonancourt *(Delcampe.net)*



Rue de l'Eglise – St-Lubin-des-Joncherets *(Delcampe.net)*



Une empreinte bâtie marquée de stabilité et une organisation urbaine délimitant les contours d'un centre historique unique

La lecture des cartes de l'évolution du tissu bâti révèle une certaine stabilité de l'enveloppe bâtie historique jusqu'aux années 1950. Les noyaux anciens des deux communes s'appréhendent comme une seule entité urbaine. Nonancourt développe également un profil étiré qui prend appui sur la traverse de bourg (actuelle RD50) mettant en lumière le caractère d'axe structurant qui guide l'organisation urbaine de la commune.

Les développements contemporains, identifiables sur la carte des évolutions des années 1900 à 1950, ne déstabilisent en rien l'appréhension et la lecture des deux communes dans leur constitution historique. Une réelle stabilité bâtie et organisationnelle marque le paysage bâti.

Carte d'Etat Major de Saint-Lubin et Nonancourt *(Géoportail)*

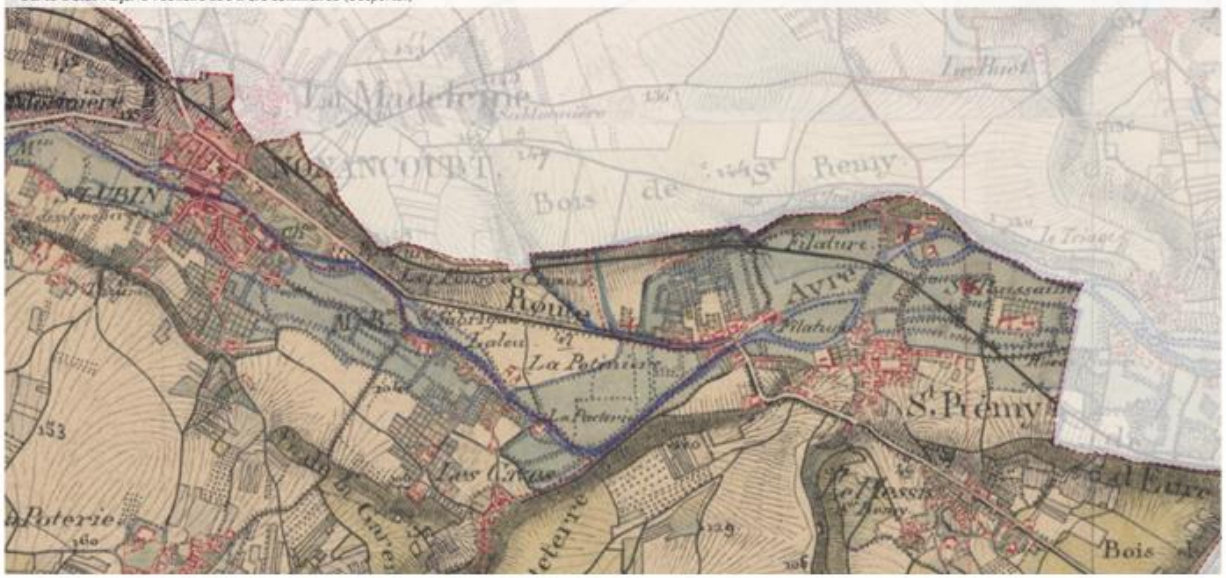


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Carte de Cassini 1683 – 1744 à l'échelle des trois communes *(Géoportail)*



Carte d'État Major à l'échelle des trois communes *(Géoportail)*



Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets, un statut de bourg au XVIIIème siècle structurant de la vallée de l'Avre

Depuis le Xe siècle, les communes de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets bénéficient d'une fonction de pôle attestée sur le plan historique, et sont situées entre la France et le Duché de Normandie. La carte de Cassini met en lumière l'existence d'un bourg-centre rayonnant sur un large bassin de vie rural et agricole.

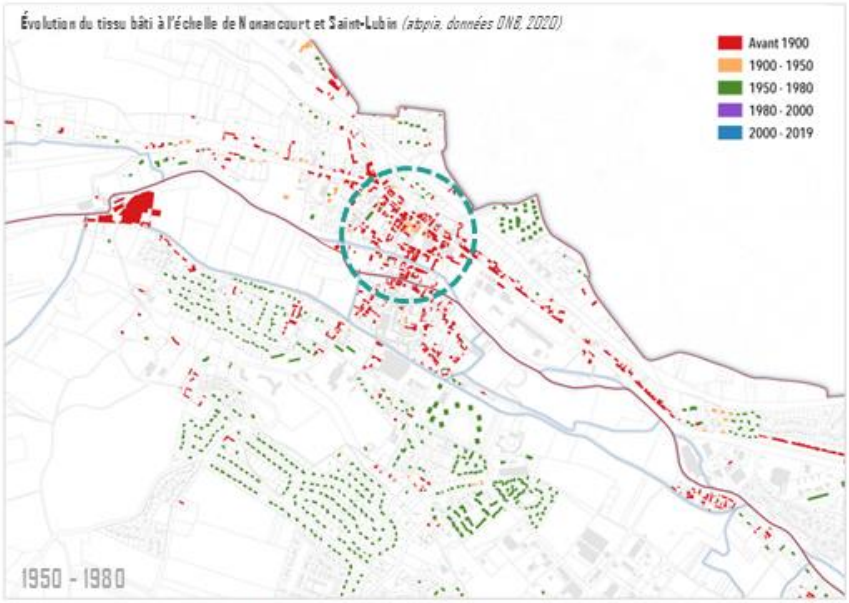
L'identification, sur la carte de 1683 – 1744, de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets comme bourg (représentation cartographique par un aplat rouge sombre), atteste du rayonnement urbain de ces deux communes et de leur ancrage historique dans l'organisation territoriale élargie. Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets développent une organisation de bourg fortifié avec des remparts et des portes.

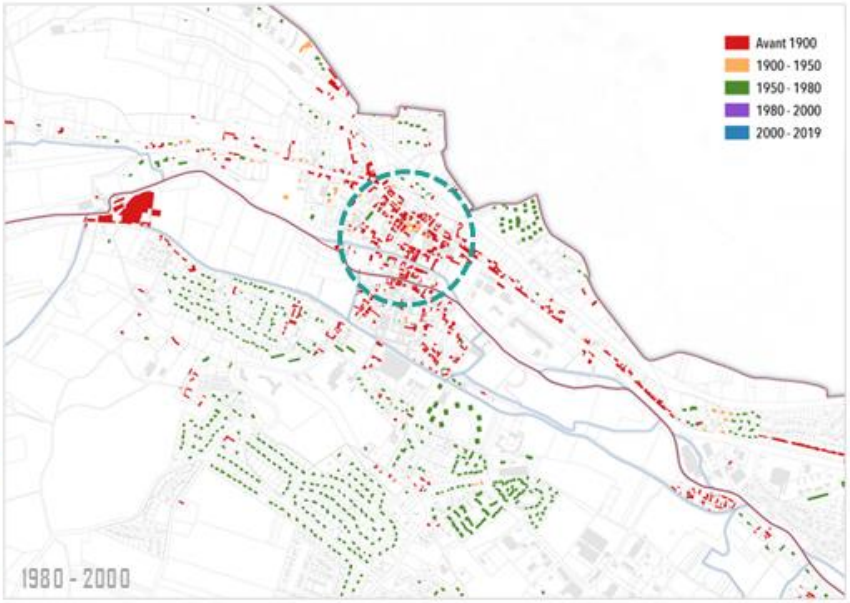
Saint-Rémy-sur-Avre, une paroisse et un village rural bien marqué

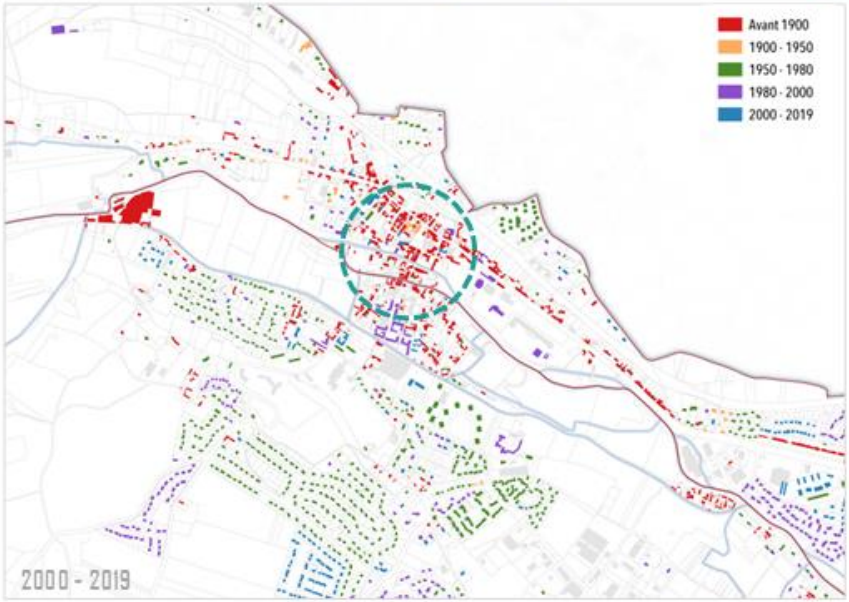
Le bourg naît autour de l'église et son saint patron, Saint Rémy, qui donne son nom à la paroisse au XIème siècle. À cette époque, Saint-Rémy-sur-Avre se situe entre le Royaume de France et le Duché de Normandie. Une forteresse, la motte castrale, est construite pour se protéger des Anglais et des Normands. La commune se caractérise par une implantation linéaire et est traversée par un axe de circulation stratégique qui relie Paris à Brest (actuelle RN12). Son organisation bâtie se distingue également par un développement diffus en écarts et hameaux implantés au plus près du réseau hydrographique de l'Avre rappelant le développement de l'industrie du tissage dont les éléments bâtis sont encore présents aujourd'hui.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Évolution du tissu bâti à l'échelle de Nonancourt et Saint-Lubin *(atopia, données DNB, 2020)*







Un développement urbain qui étire l'enveloppe urbaine en direction du plateau sud et dans le fond de vallée

A partir des années 1950, la croissance démographique des communes (cf. tableau ci-dessous et analyse habitat ci-après) enclenche une réelle dynamique dans le développement urbain. En lien avec l'arrivée de nouveaux habitants, l'enveloppe urbaine de Saint-Lubin-des-Joncherets s'étend sous forme pavillonnaire en investissant le plateau et la vallée de l'Avre, et par d'opérations de logements collectifs. Les contraintes topographiques sur Nonancourt et le profil resserré des limites administratives ont engendré une réelle stabilité de l'enveloppe urbaine. Quelques opérations sur les hauteurs, en continuité avec La Madeleine de Nonancourt, confortent les tissus bâtis anciens.
Si le cœur de bourg ancien de Nonancourt apparaît lisible et visible, l'appréhension et la perception de celui de Saint-Lubin-des-Joncherets apparaît au sud comme filtrées, voire effacées par les développements contemporains.

Evolution démographique (source INSEE)

Commune	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nonancourt	1688	1862	1752	2184	2320	2188	2310	2275
Saint-Lubin-des-Joncherets	1862	2304	3586	4403	4355	4049	4121	4019
Saint-Rémy-sur-Avre	1876	2524	3034	3568	3553	3601	3831	4041
Agglo du pays de Dreux	71384	83616	93453	107223	107341	111606	114433	114916

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Évolution du tissu bâti à l'échelle de Saint-Rémy-sur-Avre *(atopia, données DNB, 2020)*





L'église – Saint Rémy sur Avre *(Delcampe.net)*



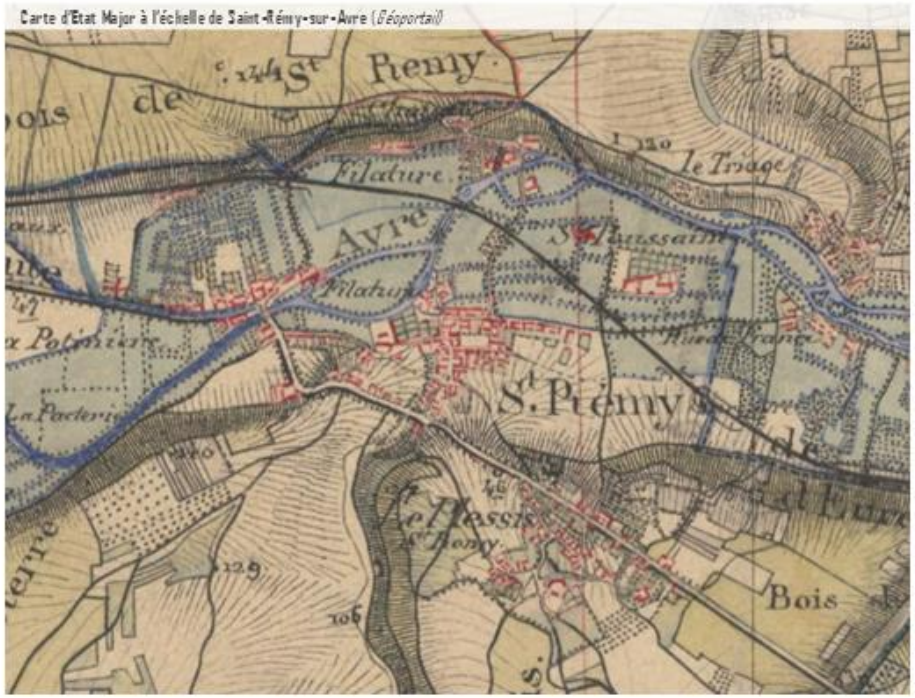
Grande Rue – Saint Rémy sur Avre *(Delcampe.net)*



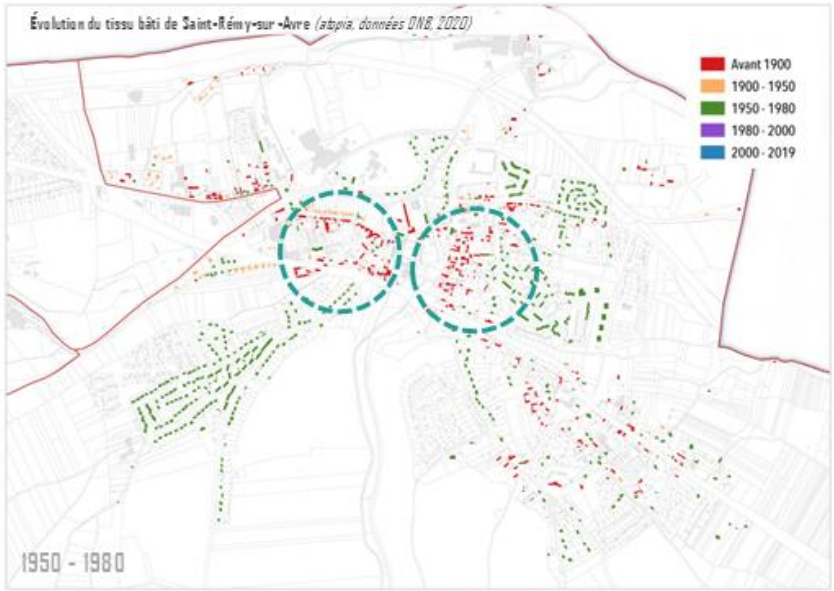
L'évolution urbaine de Saint-Rémy-sur-Avre est marquée de stabilité sur la période 1900 - 1950

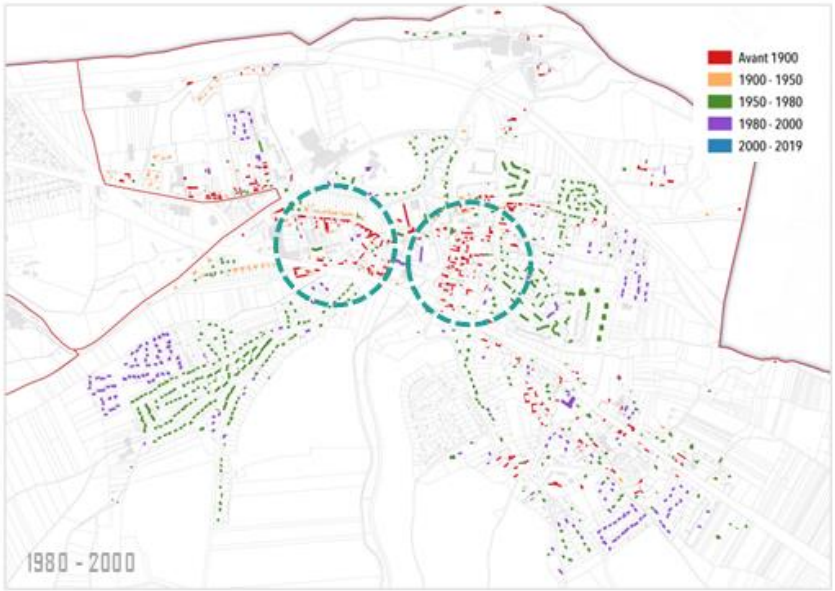
L'évolution des tissus bâtis de Saint-Rémy-sur-Avre se caractérise par les mêmes phénomènes observés sur les communes de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets, à savoir une stabilité de l'enveloppe urbaine historique jusqu'aux années 1950, suivie d'une croissance démographique à partir des années 1950 qui s'accompagne d'un développement urbain marqué.

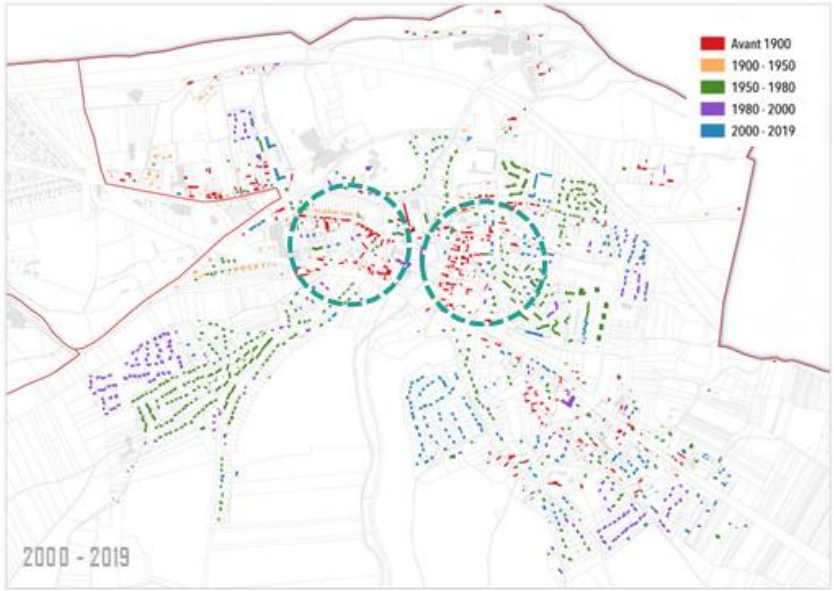
Carte d'Etat Major à l'échelle de Saint-Rémy-sur-Avre *(Géoportail)*



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025







Durant les années 1950-1980, les développements contemporains franchissent l'axe de la RN12 et étendent l'empreinte bâtie de Saint-Rémy-sur-Avre au sud de la route. Des opérations prennent également place sur les marches Est du centre bourg ancien.

Les dynamiques sur les périodes 1980 – 2000, puis 2000-2019 confirment et confortent les développements périphériques au Sud de la route nationale qui se traduisent par un confortement des quartiers du Plessis-Saint-Rémy et du Bois Hauterre.

Le caractère routier de la route nationale et l'importance des flux (cf. partie mobilités) tiennent à distance du centre ancien, sur le plan fonctionnel et organisationnel, les tissus pavillonnaires au sud de la N12.

A l'échelle des trois communes, les dynamiques résidentielles (cf. partie habitat) et les développements urbains ont fortement étendu les enveloppes urbaines et, forment aujourd'hui une entité bâtie continue – quasi-continue – entre Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-des-Joncherets et Nonancourt. La lisibilité et la visibilité urbaine des centres bourgs historiques constituent un enjeu d'importance dans la stratégie de revitalisation. La bonne lecture et la perception des noyaux bâtis anciens (marqueurs urbains historiques et d'offre commerciale et de services) doivent constituer un enjeu.

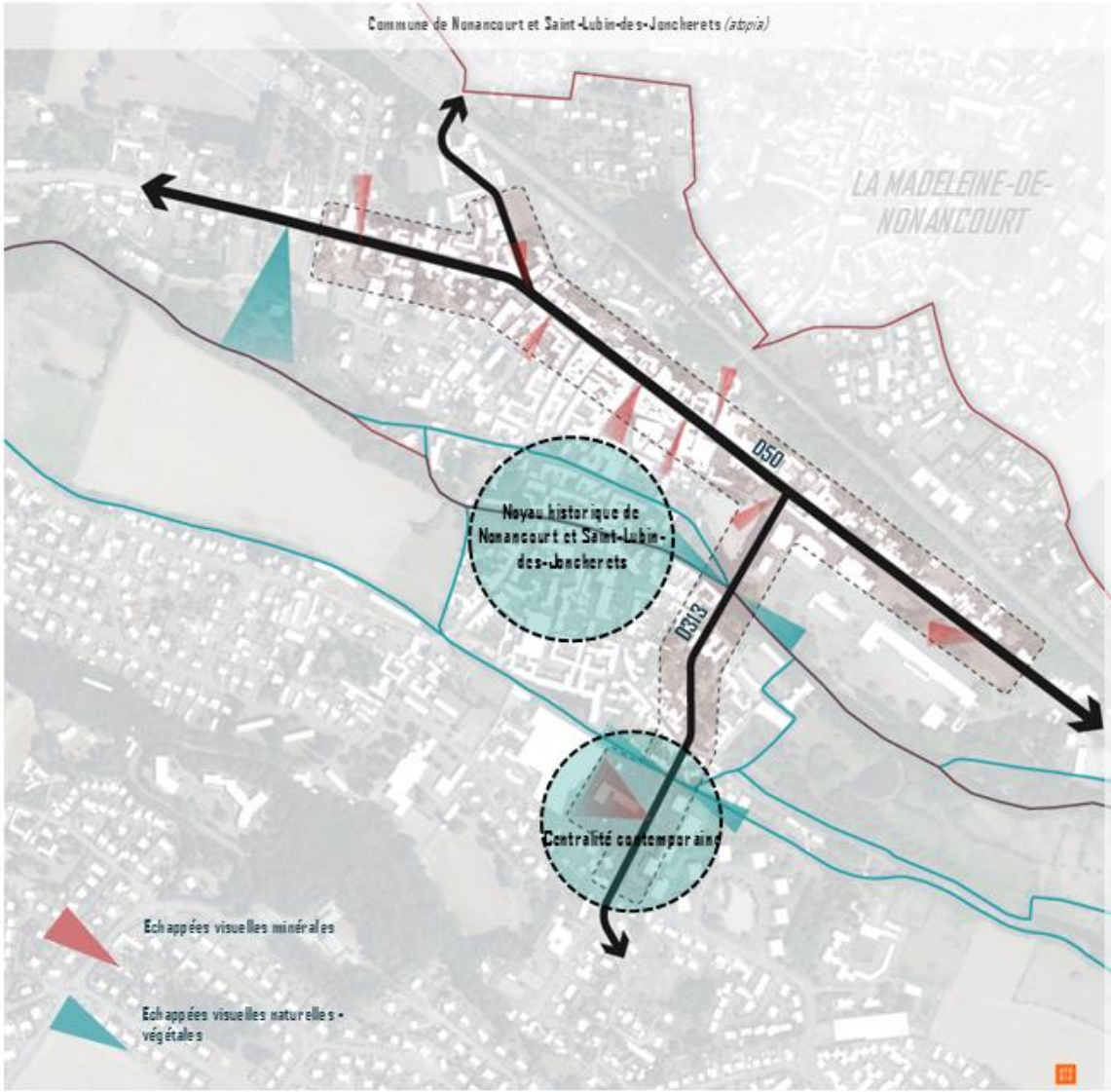
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Empreinte urbaine à l'échelle des trois communes



Les développements urbains ont fortement étendu les enveloppes urbaines et forment aujourd'hui une entité bâtie continue – quasi-continue – entre Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-des-Joncherets et Nonancourt mais aussi La Madeleine de Nonancourt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



BOURGS-CENTRES PERÇUS

Des échappées et des percées qui donnent à lire les épaisseurs des centres bourgs de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets.

La traversée du bourg-centre de Nonancourt est rythmée par des échappées visuelles latérales qui laisse deviner la présence d'un rétro-centre-bourg à l'écart des flux automobile de la route départementale 50. Ces échappées visuelles sont de deux natures :

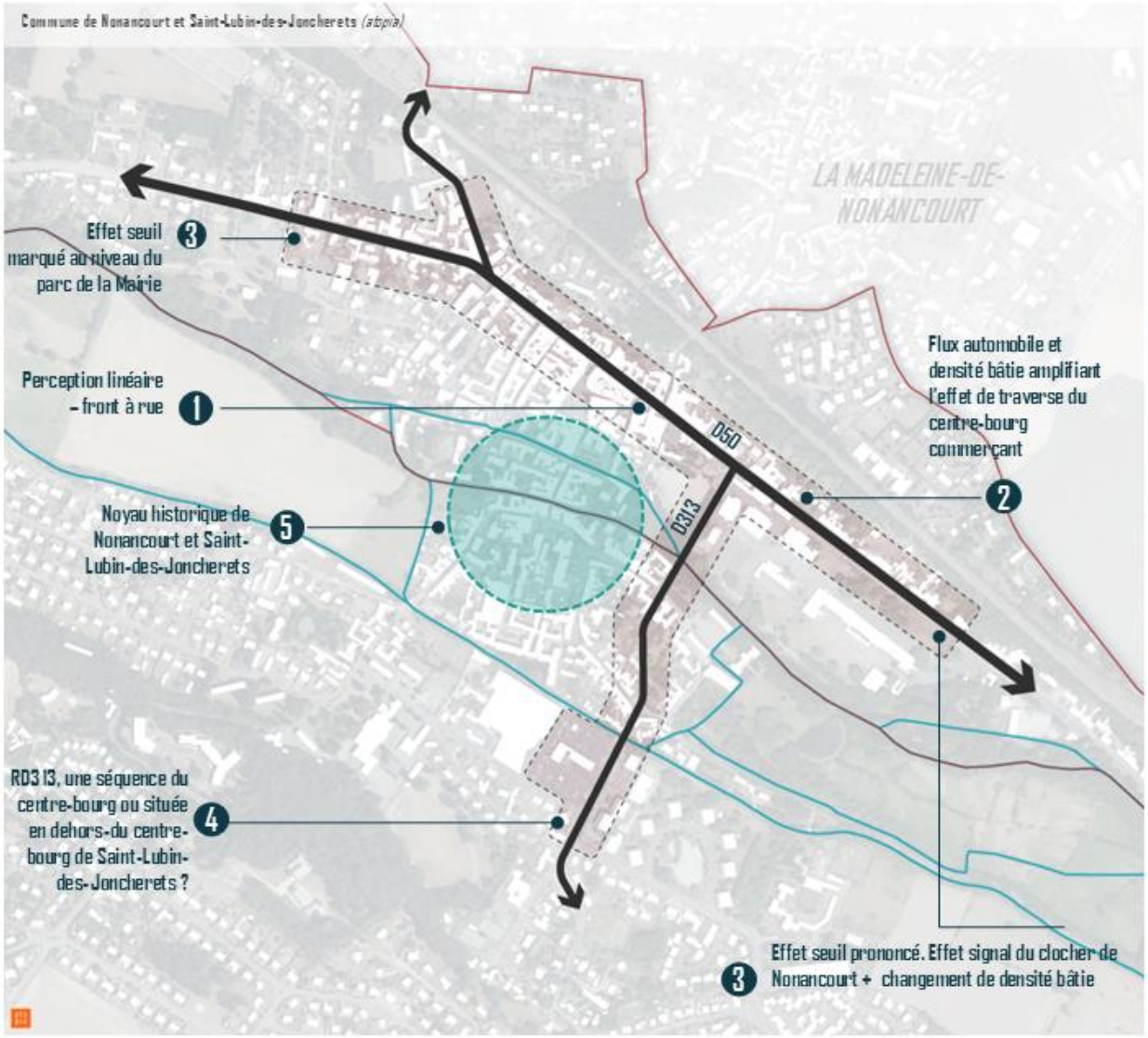
- **des échappées naturelles et végétales qui marquent** notamment l'entrée sud du bourg-centre (limite administrative avec Saint-Lubin-des-Joncherets) en s'ouvrant sur le cours d'eau de l'Avre et son cortège de végétation de ripisylve. Une seconde échappée végétale prend appui sur le parc de la Morinière et son imposant velum arboré avec une vue lointaine sur la mairie de Nonancourt.

- **de nombreuses échappées visuelles à tonalité minérale** ponctuent la traversée du bourg et laissent entrapercevoir le tissu bâti ancien notamment le long de la Grande Rue (place Aristide Briand, rues de l'Appel du 18 juin, Pasteur et des Ecoles). Ces ouvertures dégagent des perceptions furtives et mettent en place un jeu de « montrer – cacher » du centre ancien et commerçant de Nonancourt.

Ces échappées révèlent, discrètement, l'organisation et le fonctionnement du bourg centre de Nonancourt. Eléments de patrimoines visuels, les échappées constituent un potentiel urbain et paysager intéressant à inscrire dans la réflexion stratégique de revitalisation du centre-bourg et notamment dans leur mise en valeur dans les réflexions de réaménagement de la Grande Rue.

A Saint-Lubin-des-Joncherets, depuis la D313, aucune échappée visuelle ou perspective donnent à lire et à percevoir le centre ancien et historique. Des échappées visuelles existent depuis la D313 au niveau des franchissements du cours de l'Avre. Enfin, la principale dilatation et ouverture visuelle dans les tissus bâtis s'opère à la hauteur de la place de La Poste et du supermarché Leclerc (rue de la Baronnie) qui dévoilent les contours d'une centralité contemporaine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



BOURGS-CENTRES PERÇUS

Nonancourt – Saint-Lubin-des-Joncherets : un ou deux bourgs-centres anciens ? Une lecture spatiale commune et unique des cœurs historiques

L'analyse des dynamiques urbaines précédentes, les explorations de terrain menées par l'équipe confirment la lecture et le fonctionnement d'une organisation urbaine « unique » des bourgs-centres de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets. La continuité du bâti associée à la continuité de l'organisation spatiale effacent – sur le plan de la lecture et de la pratique – les limites administratives. Les deux bourgs-centres forment une entité urbaine « centre-bourg patrimonial ancien » qui fonctionne et s'appréhende comme un seul ensemble urbain.

Dans le cadre la réflexion de revitalisation, la continuité urbaine des centres-bourgs historiques doit trouver sa place dans la stratégie à mettre en place en veillant aux principes de cohérence, continuité, complémentarité urbaine, fonctionnelle, tout en conservant et valorisant les singularités et les complémentarités de chaque centre-bourg.

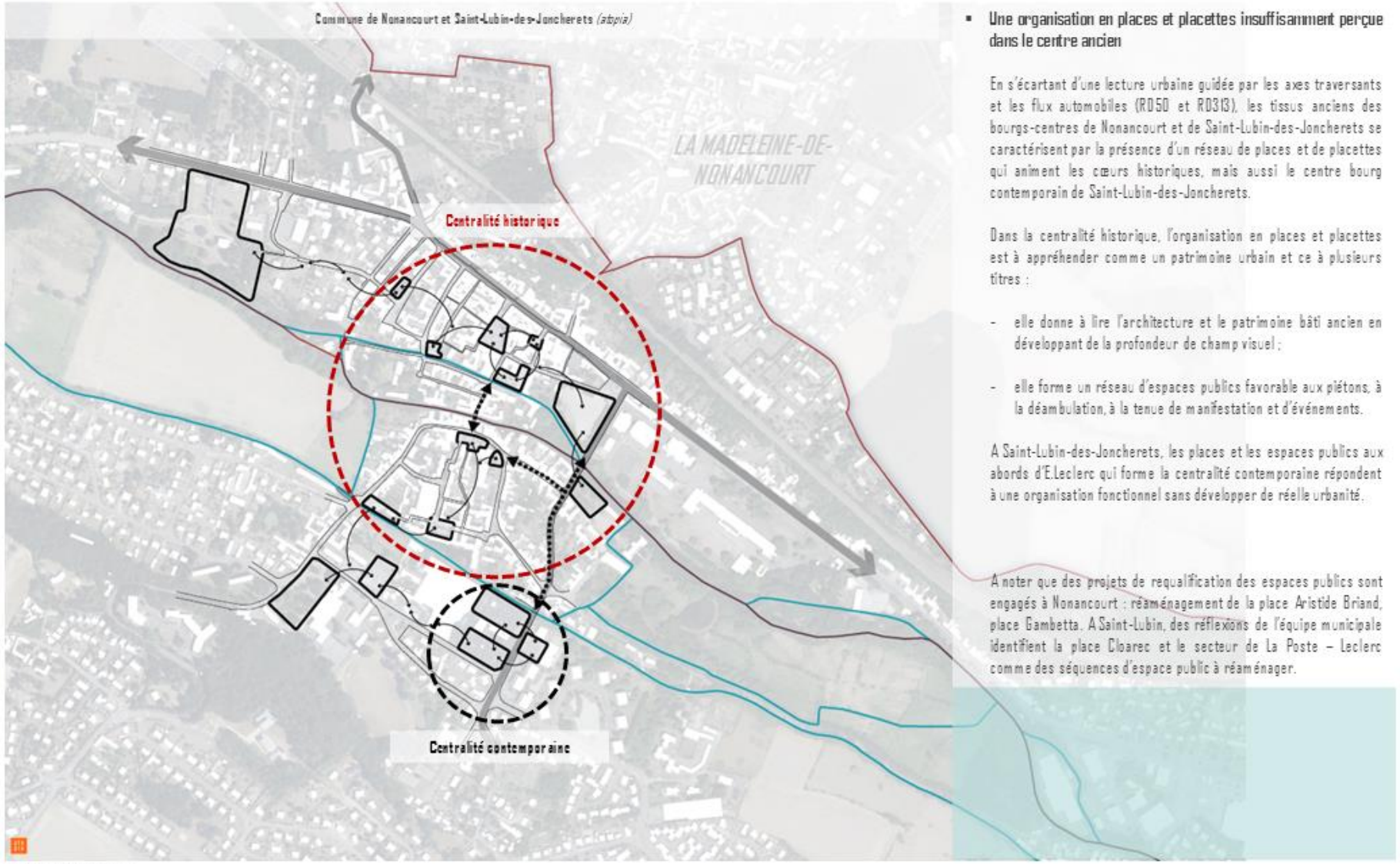
Bourg-centre ou axe passant, une première perception à dépasser

Une première lecture et perception des centres de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets est guidée par les principaux axes traversants (D 50 et D313) qui constituent les voies d'entrée et de traversée des communes. Cette lecture, immédiate et seulement guidée par les axes, donne une perception linéaire des centres anciens qui est appuyée :

- par l'implantation du bâti en front de rue (RD50) et par les flux automobiles qui amplifient l'effet de traverse de Nonancourt ;
- par la position en retrait du centre ancien de Saint-Lubin-des-Joncherets par rapport à la route départementale (RD313).

Cette lecture immédiate ne donne pas à lire pleinement la réalité de l'épaisseur des centres anciens de Saint-Lubin-des-Joncherets et de Nonancourt qui se déploient aussi – et surtout – en retrait des deux routes départementales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



- **Une organisation en places et placettes insuffisamment perçue dans le centre ancien**

En s'écartant d'une lecture urbaine guidée par les axes traversants et les flux automobiles (RD50 et RD313), les tissus anciens des bourgs-centres de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets se caractérisent par la présence d'un réseau de places et de placettes qui animent les cœurs historiques, mais aussi le centre bourg contemporain de Saint-Lubin-des-Joncherets.

Dans la centralité historique, l'organisation en places et placettes est à appréhender comme un patrimoine urbain et ce à plusieurs titres :

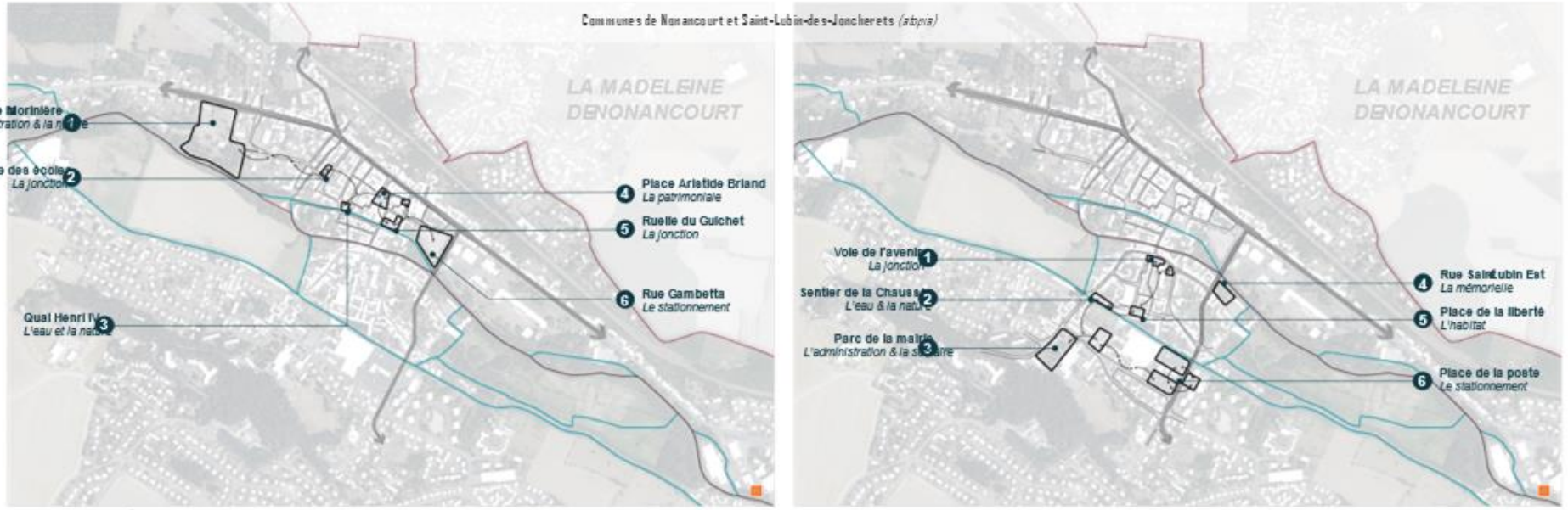
- elle donne à lire l'architecture et le patrimoine bâti ancien en développant de la profondeur de champ visuel ;
- elle forme un réseau d'espaces publics favorable aux piétons, à la déambulation, à la tenue de manifestation et d'événements.

A Saint-Lubin-des-Joncherets, les places et les espaces publics aux abords d'E.Leclerc qui forme la centralité contemporaine répondent à une organisation fonctionnel sans développer de réelle urbanité.

A noter que des projets de requalification des espaces publics sont engagés à Nonancourt : réaménagement de la place Aristide Briand, place Gambetta. A Saint-Lubin, des réflexions de l'équipe municipale identifient la place Cloarec et le secteur de La Poste – Leclerc comme des séquences d'espace public à réaménager.

BOURG-CENTRE REEL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



BOURG-CENTRE RÉEL

Places et placettes, des usages bien marqués et identifiés

Le réseau de places et de placettes à Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets se caractérise par des usages bien identifiés et marqués qui attribuent à chaque séquence des espaces publics une vocation principale : stationnement, nature, commerce, patrimoine, loisirs et détente, administration...

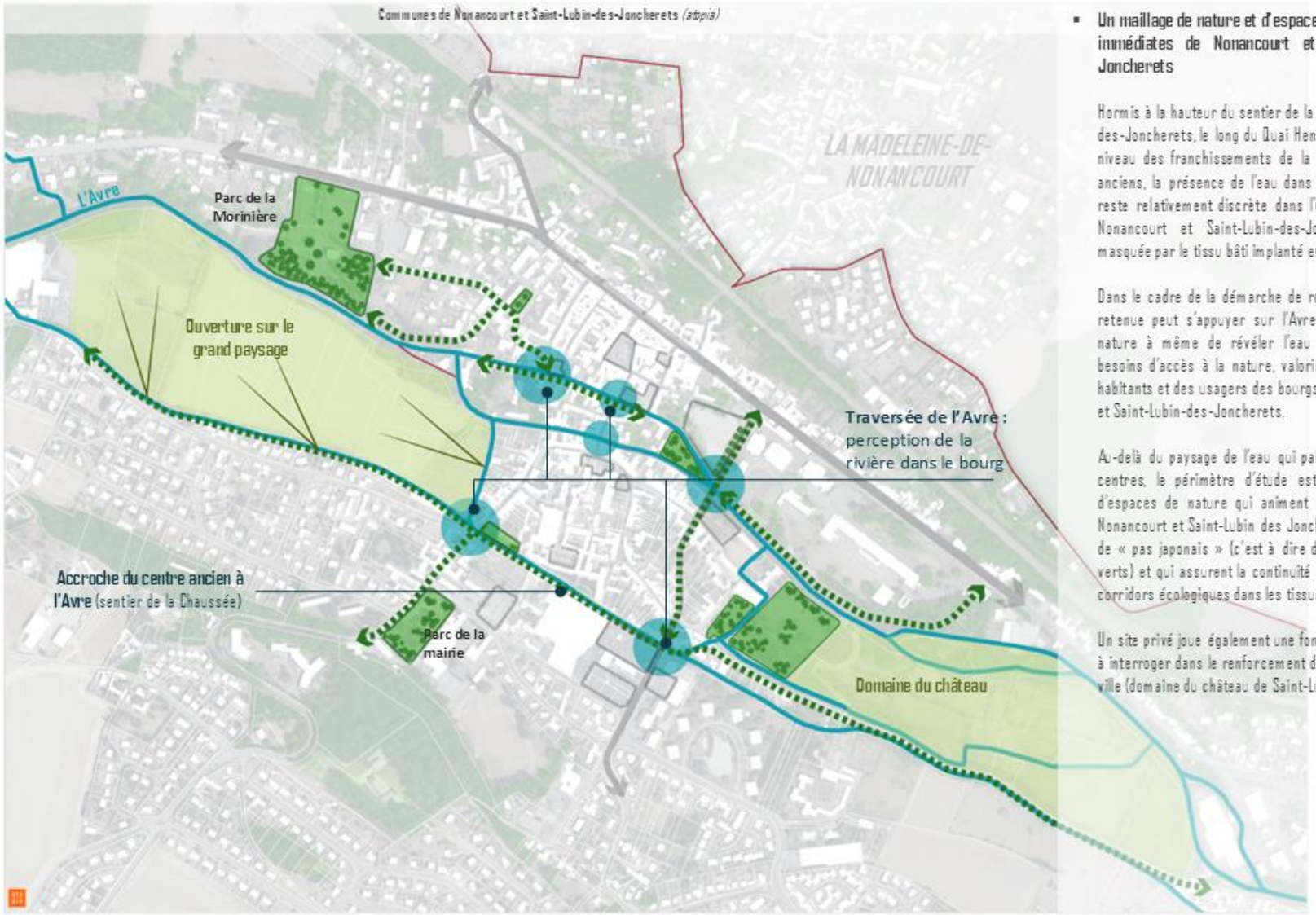
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

La vallée de l'Avre à l'échelle des trois communes



La vallée de l'Avre développe un paysage d'eau structurant entre les trois communes. Ses nombreux bras dessinent un chevelu hydrographique qui traverse les trois communes. Le fond de vallée est largement occupé par l'urbanisation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



- **Un maillage de nature et d'espaces non bâtis aux portes immédiates de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets**

Hormis à la hauteur du sentier de la Chaussée à Saint-Lubin-des-Joncherets, le long du Quai Henry IV à Nonancourt et au niveau des franchissements de la rivière dans le centres anciens, la présence de l'eau dans les tissus bâtis anciens reste relativement discrète dans l'empreinte historique de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets : l'eau est masquée par le tissu bâti implanté en front à rue.

Dans le cadre de la démarche de revitalisation, la stratégie retenue peut s'appuyer sur l'Avre comme un espace de nature à même de révéler l'eau en ville, répondre aux besoins d'accès à la nature, valoriser le cadre de vie des habitants et des usagers des bourgs-centres de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets.

Au-delà du paysage de l'eau qui parcourt les deux bourgs-centres, le périmètre d'étude est maillé par un réseau d'espaces de nature qui animent le centre historique de Nonancourt et Saint-Lubin des Joncherets selon une logique de « pas japonais » (c'est à dire de succession d'espaces verts) et qui assurent la continuité de la trame verte et les corridors écologiques dans les tissus bâtis.

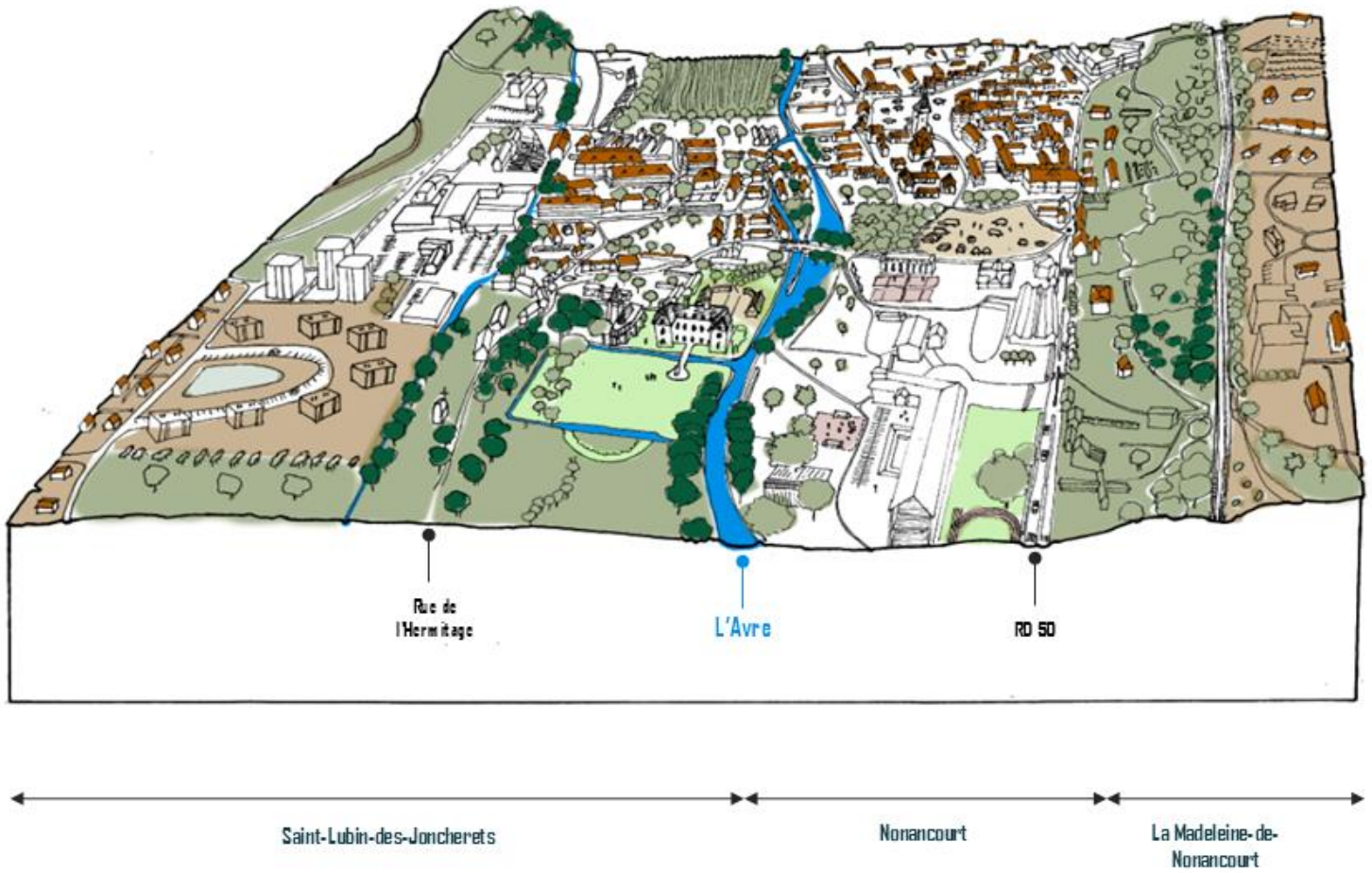
Un site privé joue également une fonction de cœur d'îlot vert à interroger dans le renforcement de la logique de nature en ville (domaine du château de Saint-Lubin-des-Joncherets).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

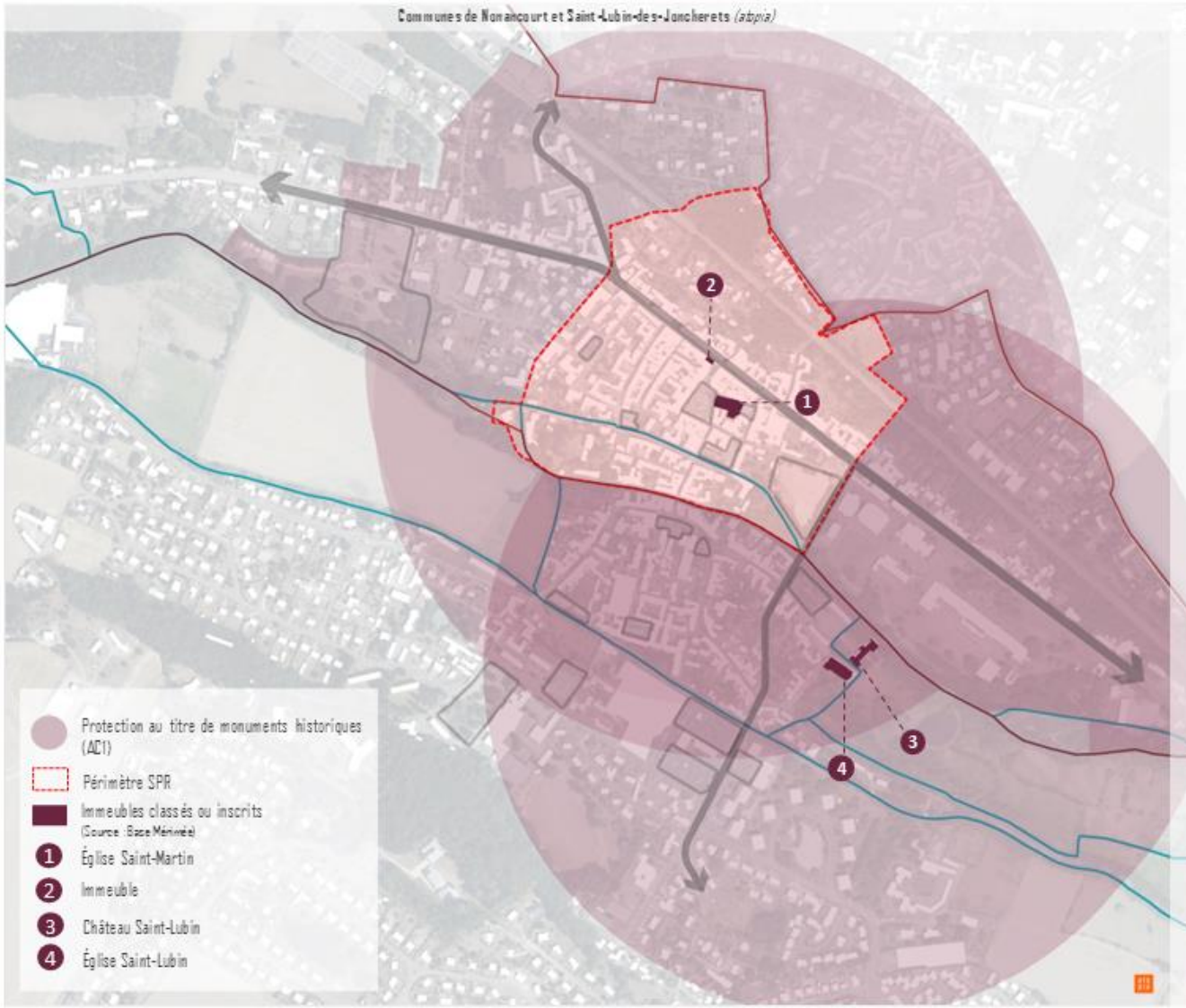


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Morphologie urbaine des centres-bourgs de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets *(atopia)*



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



- **Un patrimoine bâti qui assoit l'identité des bourgs-centres de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets**

Les bourgs-centres de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets sont marqués par la présence de quatre monuments historiques.

Les périmètres de protection de 500 mètres autour des monuments historiques couvrent les deux centres anciens, et une partie des quartiers résidentiels situés dans leur prolongement.

A noter que le bourg-centre de Nonancourt est couvert également par un Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui témoigne de leur valeur patrimoniale du tissu bâti ancien.

Les élus ont fait part des difficultés rencontrées dans les périmètres de protection des monuments historiques lors des travaux de rénovation énergétique et de réhabilitation. En effet, des travaux sont entrepris par les particuliers afin de réaliser des économies d'énergie (pose de panneaux photovoltaïques, remplacement de vieilles menuiseries en bois par du double vitrage sur support PVC...) et reçoivent un avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France.

Dans le cadre de la stratégie de revitalisation des centres-bourgs, la prise en compte des difficultés rencontrées lors des opérations de rénovation et des travaux s'avère indispensable pour préserver le patrimoine et le valoriser.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 Église Saint-Martin (Base Mérimée / Delcampenet)





Désignation

Dénomination de l'édifice
Église paroissiale

Titre courant
Eglise Saint-Martin

Localisation

Localisation
Normandie ; Eure (27) ; Nonancourt

Précision sur la localisation
Anciennement région de : Haute-Normandie

Références cadastrales
D 323

Historique

Siècle de la campagne principale de construction
13e siècle ; 16e siècle

Auteur de l'édifice

Protection et label

Nature de la protection de l'édifice
Classé MH

Date et niveau de protection de l'édifice
1975/04/07 : classé MH

Précision sur la protection de l'édifice
L'église en totalité (cad. D 323) : classement par arrêté du 7 avril 1975

Nature de l'acte de protection
Arrêté

Référence aux objets conservés
PM27002322 ; PM27002323 ; PM27001227

Typologie de la zone de protection
ZPPAUP

Intérêt de l'édifice
À signaler

Observations concernant la protection de l'édifice
Inscription 17 04 1926 (église) (arrêté) annulée.

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire
Propriété de la commune

2 Immeuble (Base Mérimée / Delcampenet)





Désignation

Dénomination de l'édifice
Immeuble

Titre courant
Immeuble

Localisation

Localisation
Normandie ; Eure (27) ; Nonancourt ; 2 place Aristide-Briand

Précision sur la localisation
Anciennement région de : Haute-Normandie

Adresse de l'édifice
Aristide-Briand (place) 2

Références cadastrales
D 1156

Historique

Siècle de la campagne principale de construction
2e moitié 15e siècle

Auteur de l'édifice

Protection et label

Nature de la protection de l'édifice
Inscrit MH partiellement

Date et niveau de protection de l'édifice
1975/03/13 : inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice
Façades et toitures (cad. D 1156) : inscription par arrêté du 13 mars 1975

Nature de l'acte de protection
Arrêté

Typologie de la zone de protection
ZPPAUP

Intérêt de l'édifice
À signaler

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire
Propriété de la commune

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 Château (Base Mérimée / Delcampe.net)





Désignation

Dénomination de l'édifice
Château

Titre courant
Château

Localisation

Localisation
Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Saint-Lubin-des-Joncherets

Précision sur la localisation
Anciennement région de : Centre

Historique

Siècle de la campagne principale de construction
17e siècle

Auteur de l'édifice

Description historique
Le château est de même style que l'église qui, avant d'être paroissiale, lui servait de chapelle.

Protection et label

Nature de la protection de l'édifice
Inscrit MH

Date et niveau de protection de l'édifice
1930/04/05 : inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice
Château : inscription par arrêté du 5 avril 1930

Nature de l'acte de protection
Arrêté

Intérêt de l'édifice
À signaler

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire
Propriété privée

4 Eglise Saint-Lubin (Base Mérimée / Delcampe.net)




Désignation

Dénomination de l'édifice
Église

Titre courant
Eglise Saint-Lubin

Localisation

Localisation
Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Saint-Lubin-des-Joncherets

Précision sur la localisation
Anciennement région de : Centre

Historique

Siècle de la campagne principale de construction
12e siècle ; 16e siècle

Année(s) de(s) campagne(s) de construction
1542

Auteur de l'édifice

Description historique
L'église actuelle a presque entièrement été reconstruite en 1542 sur des fondations gothiques. L'église gothique aurait été détruite en 1424 par les Anglais. Selon la légende, Saint-Lubin, évêque de Chartres, vint se reposer en ce lieu qui abritait un reclusoir habité par un moine. Une chapelle y aurait été bâtie vers la fin du 6e siècle.

Description

Technique du décor des immeubles par nature
Sculpture

Protection et label

Nature de la protection de l'édifice
Classé MH

Date et niveau de protection de l'édifice
1913/09/10 : classé MH

Précision sur la protection de l'édifice
Eglise : classement par arrêté du 10 septembre 1913

Nature de l'acte de protection
Arrêté

Référence aux objets conservés
PM28000939 ; PM28001230 ; PM28001229 ; PM28001231

Intérêt de l'édifice
À signaler

Observations concernant la protection de l'édifice
Objets mobiliers protégés OMH.

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire
Propriété de la commune

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Un front bâti et une architecture très marquée • Commune de Nonancourt *(atopia)*



L'Avre et ses abords – Commune de Nonancourt • Saint-Lubin-des-Joncherets *(atopia)*





Maison de bourg *(atopia)*

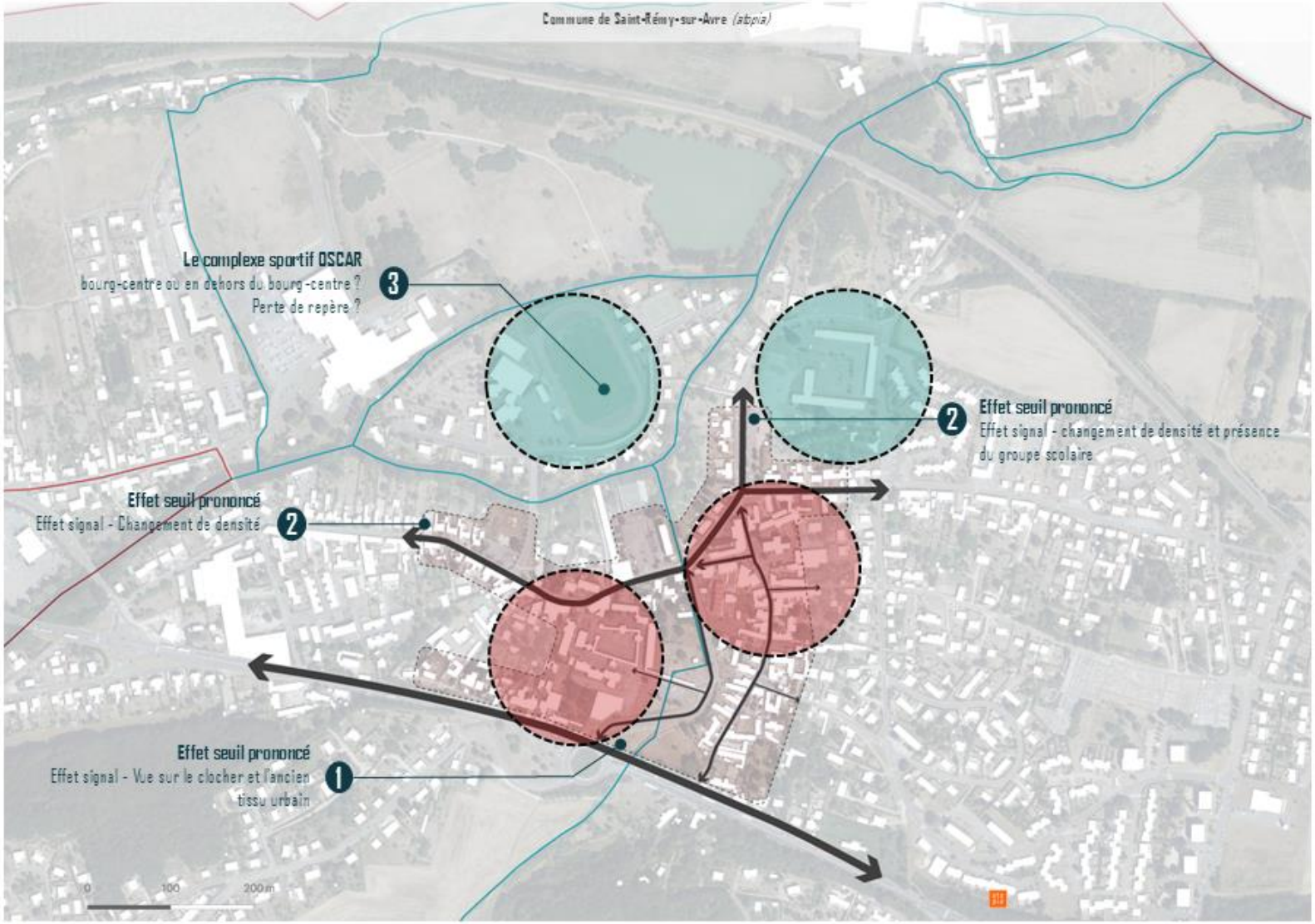


Maison de bourg *(atopia)*



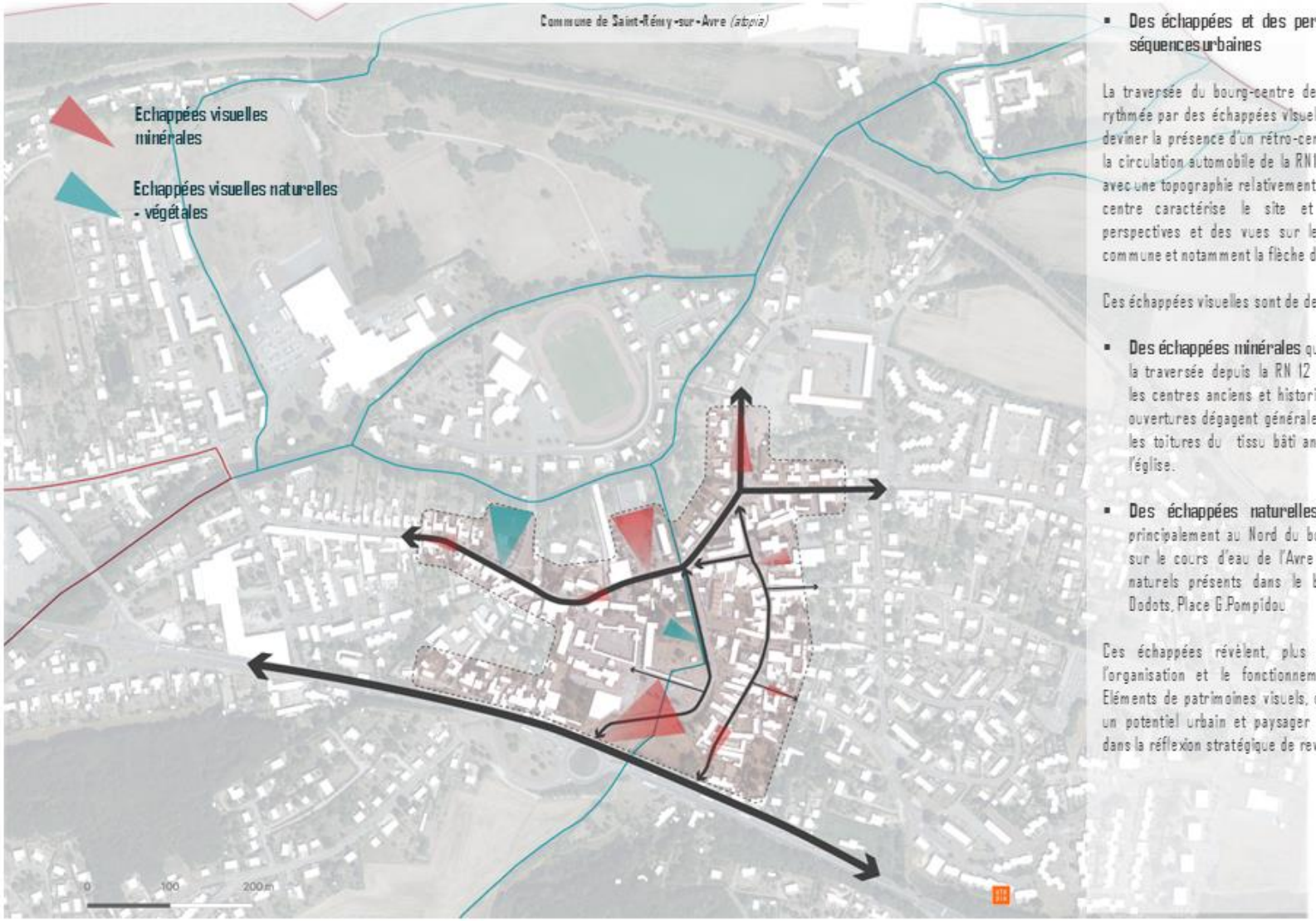
Maison de Bourg *(atopia)*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



BOURG-CENTRE PERÇU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



- **Des échappées et des percées qui marquent des séquences urbaines**

La traversée du bourg-centre de Saint-Rémy-sur-Avre est rythmée par des échappées visuelles qui donnent à lire et à deviner la présence d'un rétro-centre-bourg à l'écart des de la circulation automobile de la RN12. De plus, un jeu de relief avec une topographie relativement en pente au Sud du bourg-centre caractérise le site et permet de créer des perspectives et des vues sur le centre historique de la commune et notamment la flèche de l'église.

Ces échappées visuelles sont de deux natures :

- **Des échappées minérales** qui ponctuent régulièrement la traversée depuis la RN 12 et laissent entrapercevoir les centres anciens et historiques de la commune. Ces ouvertures dégagent généralement des perceptions sur les toitures du tissu bâti ancien et sur le clocher de l'église.

- **Des échappées naturelles et végétales,** situées principalement au Nord du bourg-centre, qui s'ouvrent sur le cours d'eau de l'Avre et sur quelques espaces naturels présents dans le bourg-centre : Place des Dodots, Place G.Pompidou

Ces échappées révèlent, plus ou moins discrètement, l'organisation et le fonctionnement des bourgs-centres. Eléments de patrimoines visuels, ces échappées constituent un potentiel urbain et paysager intéressant à considérer dans la réflexion stratégique de revitalisation du centre-ville.

BOURG-CENTRE PERÇU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



- **Un réseau de places et placettes de bourg-centre peu valorisé et insuffisamment perçue**

Dans la même logique, et en s'écartant d'une lecture urbaine guidée par les axes traversants et les flux automobiles, le bourg-centre de Saint-Rémy-sur-Avre se caractérise par une succession et une articulation de places et de placettes.

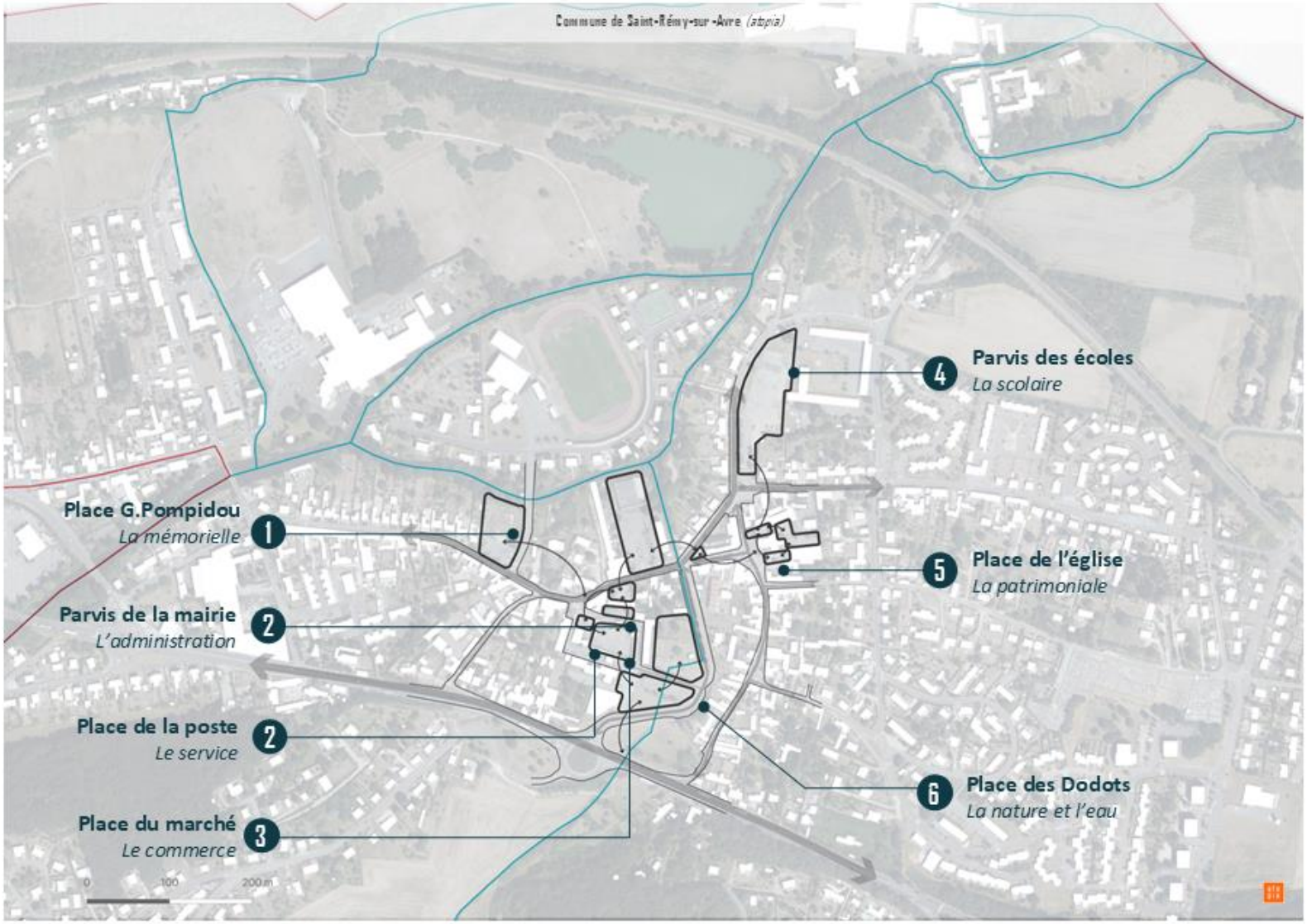
Cette organisation prend place dans une logique Nord-sud depuis la RN12 jusqu'à l'école élémentaire la Vallée. Elle rythme et traverse le bourg-centre et s'inscrit pleinement dans une échelle d'appréhension et de pratique du centre-bourg par le piéton et par les usagers des mobilités douces actives.

Ce réseau de places et de placettes du bourg-centre se caractérise par un usage de ces espaces bien identifié et marqué qui attribue à chaque séquence une vocation principale : stationnement, nature, commerce, patrimoine, Loisirs et détente, administration...

Cette organisation en places et placettes est à remettre en avant et à faire redécouvrir dans le fonctionnement et la pratique du bourg-centre.

BOURG-CENTRE REEL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



BOURG-CENTRE REEL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



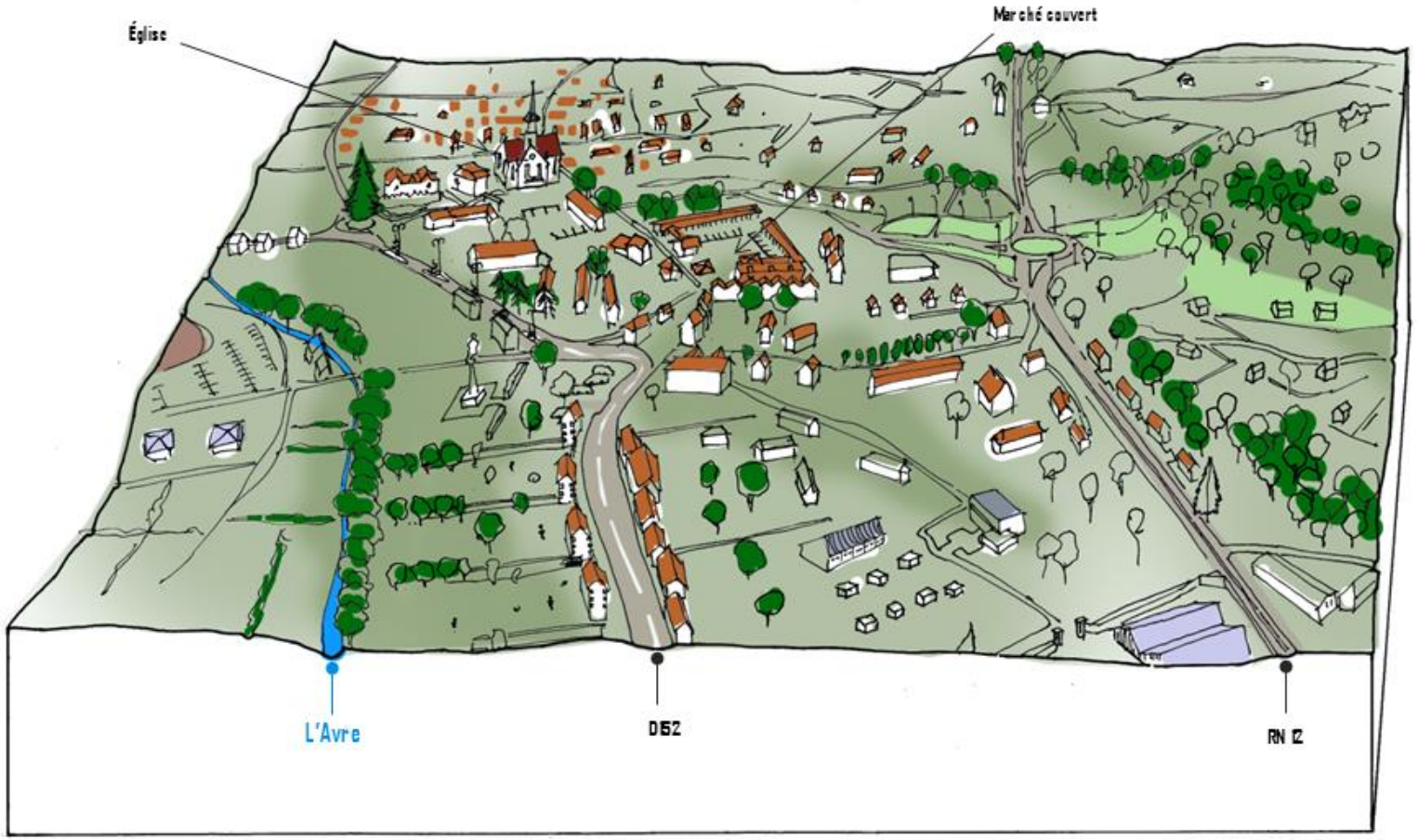
Un maillage d'espaces de nature et non bâtis qui rythment les entrées du bourg-centre

Le bourg-centre de Saint-Rémy-sur-Avre est maillé par un réseau d'espaces verts publics importants qui rythment principalement les entrées de bourg-centre depuis la RN12 (place des Dodots) et sur la RD152 (Place G. Pompidou).

Le passage de l'Avre au nord du bourg-centre, reste discrète, hormis à la hauteur de la place G. Pompidou.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Morphologie urbaine du bourg-centre de Saint-Rémy-sur-Avre *(atopia)*



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



BOURG-CENTRE REEL

- **Un patrimoine bâti riche qui préserve l'identité locale du bourg-centre**

Le bourg-centre de Saint-Rémy-sur-Avre est concerné la présence de monuments historiques : l'église Saint-Rémy dans le centre ancien et la protection de la motte médiévale dite du Plessis-Saint-Rémy au sud de la RN12.

Les périmètres de protection de 500 mètres autour de ces deux monuments couvrent l'ensemble du centre, et une partie des quartiers pavillonnaires aménagés dans la continuité du centre ancien de Saint-Rémy-sur-Avre. Les périmètres incluent également des séquences urbaines sans réels enjeux patrimoniaux, notamment les équipements sportifs OSCAR et scolaires au nord du centre ancien.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 Église Saint-Rémy (Base Mérimée / Delcampe.net)







Désignation

Dénomination de l'édifice
Église

Titre courant
Eglise Saint-Rémy

Localisation

Localisation
Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Saint-Rémy-sur-Avre

Précision sur la localisation
Anciennement région de : Centre

Historique

Siècle de la campagne principale de construction
15e siècle

Année(s) de(s) campagne(s) de construction
1490

Auteur de l'édifice

Description historique
L'église est mentionnée dès 1063 dans le grand cartulaire de l'abbaye de Coulombs, dont elle devint un des prieurés. En 1185, le prieuré est donné à la léproserie du Grand Beaulieu, près de Chartres. L'édifice actuel date de 1490. Du côté ouest, les murs peuvent avoir appartenu à l'édifice de 1150. Il se compose d'une nef sans bas-côtés, d'un transept et d'un chœur à chevet plat, le tout couvert par un berceau en bois lambrissé. Sur la première travée de la nef s'élève une flèche en charpente couverte d'ardoises. Le portail occidental s'orne d'une riche composition du début de la Renaissance, avec niches abritant de petits personnages. L'intérieur conserve quelques restes de vitraux anciens, et une verrière Renaissance.

Description

Technique du décor des immeubles par nature
Sculpture ; vitrail

Protection et label

Nature de la protection de l'édifice
Classé MH

Date et niveau de protection de l'édifice
1930/05/05 : classé MH

Précision sur la protection de l'édifice
Eglise : classement par arrêté du 5 mai 1930

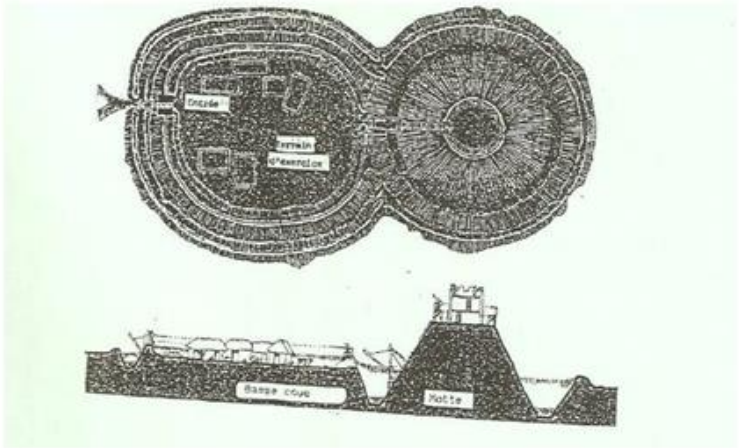
Nature de l'acte de protection
Arrêté

Intérêt de l'édifice
À signaler

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire
Propriété de la commune

2 Motte médiévale dite du Plessis-Saint-Rémy (Base Mérimée / Delcampe.net)



Désignation

Dénomination de l'édifice
Édifice fortifié

Titre courant
Motte médiévale dite du Plessis-Saint-Rémy

Localisation

Localisation
Centre-Val de Loire ; Eure-et-Loir (28) ; Saint-Rémy-sur-Avre

Précision sur la localisation
Anciennement région de : Centre

Lieu-dit
Le Vieux Château

Références cadastrales
AK 106

Historique

Siècle de la campagne principale de construction
Moyen Age

Auteur de l'édifice

Protection et label

Nature de la protection de l'édifice
Inscrit MH

Date et niveau de protection de l'édifice
1986/11/13 : inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice
Motte médiévale avec sa basse-cour, dite du Plessis-Saint-Rémy (cad. AK 106) : inscription par arrêté du 13 novembre 1986

Nature de l'acte de protection
Arrêté

Intérêt de l'édifice
À signaler

Statut juridique

Statut juridique du propriétaire
Propriété privée

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

02

Démographie et Habitat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Le Programme Local de l'Habitat 2017-2023

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a élaboré son premier PLH à la nouvelle échelle des 78 communes pour la période 2017-2023. Le PLH en vigueur arrive donc à son terme et le prochain est déjà en cours d'élaboration, qui intègrera les nouvelles tendances de la socio-économie de l'habitat au regard d'un bilan préalable de l'engagement de l'action. Le programme des actions est structuré autour de quatre grandes orientations stratégiques et fondamentales des politiques locales de l'habitat, dont un certain nombre seront probablement prolongées dans le nouveau PLH.

ORIENTATION 1 - FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE

- Prévoir un rythme de production de logements permettant une croissance équilibrée du territoire. L'objectif du PLH était de passer d'une production de 449 à 655 logements par an.
  - ➔ *La polarité Nonancourt – Saint-Rémy-sur-Avre – Saint-Lubin-des-Joncherets n'a pas pu tenir cet objectif qui était de 84 logements par an.*
- La maîtrise foncière par l'Agglomération et les communes prioritairement sur les espaces à requalifier (friches...), permettant la sortie de biens de qualité, bien localisés et à des prix abordables.
- La mise en œuvre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine sur Dreux et Vernouillet.

ORIENTATION 2 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT LOCALEMENT A LA DIVERSITE DES BESOINS ET FAVORISANT LES PARCOURS RESIDENTIELS

- Développer une offre locative sociale visant à répondre à la demande locale (personnes âgées, jeunes décohabitants, actifs de ressources modestes, personnes en situation de divorce-séparation) concentrée sur les pôles les plus urbanisés.
  - ➔ *Pour la polarité Nonancourt – Saint-Rémy-sur-Avre – Saint-Lubin-des-Joncherets, l'objectif était de maintenir une part de locatifs sociaux à 26,8% en réalisant 16% de la production de logements en LLS (soit 14 logements locatifs sociaux par an). Selon le décompte RPLS, la moyenne aura été de seulement 6 logements par an sur 2017-2022, mais cela représente 27% de l'offre nouvelle de logements.*
- Favoriser le développement de produits en accession abordable notamment en milieu urbain.
- Faire de la demande des personnes âgées et vieillissantes un facteur de redynamisation de la ville centre et des bourgs.
- Favoriser l'accès des jeunes à un logement autonome.
- Répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage.
  - ➔ *Les orientations relatives à la réponse aux besoins spécifiques des ménages restent à décliner sur le terrain en particulier des centres-bourgs de la polarité Nonancourt – Saint-Rémy-sur-Avre – Saint-Lubin-des-Joncherets qui n'a pas pu tenir cet objectif qui était de 84 logements par an.*

ORIENTATION 3 - INTERVENIR SUR LE PARC ANCIEN POUR EN AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE

- L'amélioration du parc privé ancien dégradé et la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs dans une approche globale.
- La lutte contre la vulnérabilité énergétique et pour la baisse des charges de chauffage.
- La veille sur les copropriétés et l'accompagnement des plus fragiles.
- L'amélioration du parc locatif social existant.
  - ➔ *Les orientations relatives à l'amélioration du parc existant sont prises en comptes mais restent un enjeu de la polarité Nonancourt – Saint-Rémy-sur-Avre – Saint-Lubin-des-Joncherets comme à l'échelle communautaire.*

ORIENTATION 4 - METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation en continu de la politique locale de l'habitat.
- Construire un lieu d'échanges avec les partenaires de l'habitat.

INTRODUCTION

L'habitat constitue une composante essentielle dans les exercices de planification et aussi dans les processus de revitalisation des centres-bourgs.

Ainsi, le programme « Petites Villes de Demain » a déployé des outils, notamment les OPAH RU, afin d'accompagner l'intervention publique sur les îlots dégradés par des incitations à réhabiliter aux propriétaires privés, de poursuivre l'action de lutte contre l'habitat indigne et d'offrir aux propriétaires un accompagnement technique et financier dans le montage de leurs dossiers. Cela répond au constat du dispositif d'une vacance de logements privés généralement plus élevée de près de deux points par rapport à la moyenne française. La **vacance, phénomène prégnant** des **centres anciens** et recouvrant des **causes multiples**, engendre une **dégradation du tissu urbain** qui accentue la **perte d'attractivité des centres**.

Le diagnostic montrera que cette **problématique** est **présente à Nonancourt** mais pas à Saint-Lubin-des-Joncherets ou Saint-Rémy-sur-Avre. D'ailleurs, face à ce constat, l'Agglomération de Dreux a d'ores et déjà engagé un **dispositif d'OPAH**, actif sur 6 bourgs centres de la Communauté d'Agglomération, dont Nonancourt.

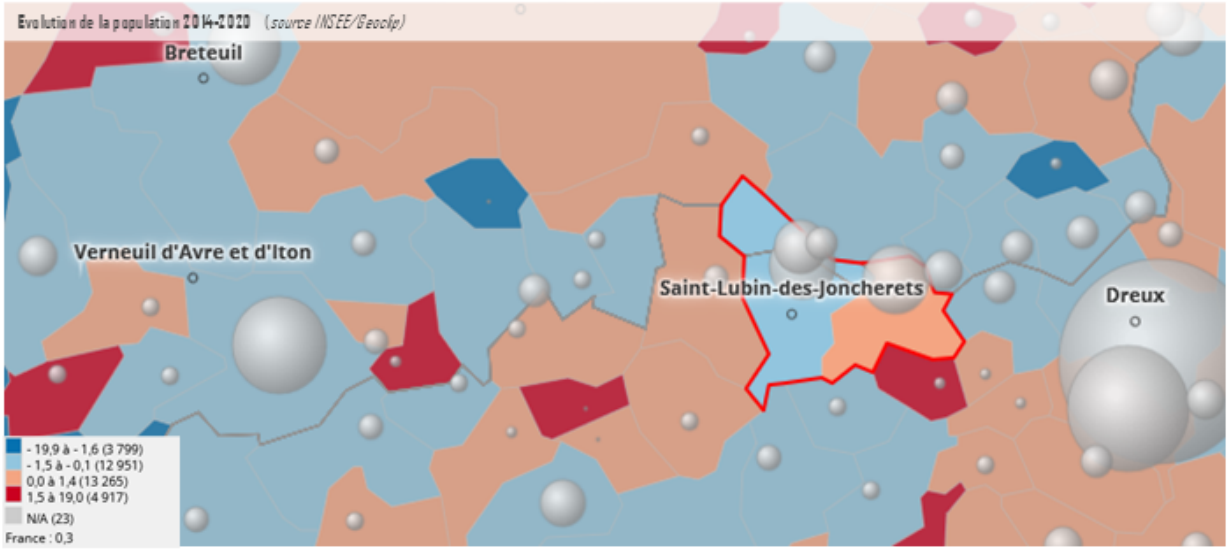
Si les enjeux de rénovation ou de réhabilitation thermiques restent une préoccupation, ils n'induiront donc pas de nouveau dispositif local spécifique à cette polarité.

En revanche, l'enjeu de programmation de nouveaux logements sur cette polarité est a priori majeur, puisque l'on verra que le **rythme de construction est bas**, sensiblement **inférieur aux objectifs du PLH** lesquels marquaient une ambition autant à l'échelle de l'Agglomération (+48% par rapport à la période antérieure) qu'au niveau du pôle Nonancourt – Saint-Rémy-sur-Avre – Saint-Lubin-des-Joncherets pour lequel le PLH prévoyait 84 logements par an (contre 15 construits de 2012 à 2015 et une vingtaine sur les dix dernières années).

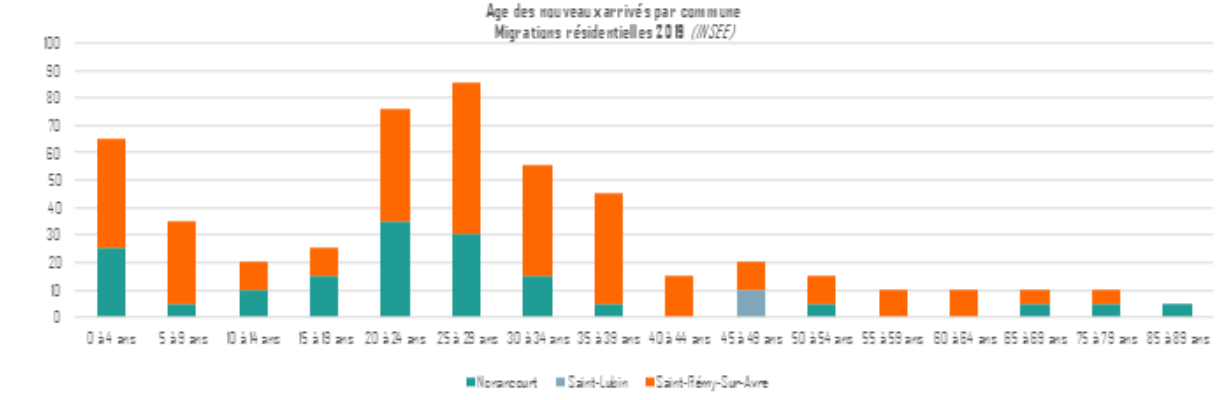
Alors que l'on constate une **bonne dynamique immobilière** depuis la crise sanitaire mais aussi du fait des reports progressifs de la pression résidentielle de l'Ile-de-France, l'enjeu de cette revitalisation est probablement de capter les capacités d'investissement de ménages qui feront le choix de s'installer sur le territoire.

L'idée est prioritairement d'identifier les possibilités de développer une offre résidentielle de qualité, adaptée à la fois aux ménages issus du territoire et aux nouveaux arrivants, dans les centres des trois communes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Source INSEE	Population 2013	Population 2019	Taux évolution pop. 2013-2019	Dont solde naturel 2013-2019	Dont solde migratoire 2013-2019
Saint-Lubin-des-Joncherets	4121	4019	-0,42%	-0,26%	-0,16%
Saint-Rémy-sur-Avre	3831	4041	0,89%	0,58%	0,31%
Nonancourt	2310	2275	-0,25%	0,45%	-0,70%
Les 3 communes	**10262**	**10335**	**0,12%**	**0,06%**	**0,06%**
Agglo du Pays de Dreux	144 33	149 16	0,07%	0,50%	-0,40%



10 335 habitants sur les trois communes en 2019

Si l'évolution moyenne annuelle apparaît positive pour les trois communes réunies (+ 0,12% par an entre 2013 et 2019), celle-ci apparait très contrastée d'une commune à l'autre :

- + 0,89% par an à Saint-Rémy-sur-Avre ;
- - 0,42% par an à Saint-Lubin-des-Joncherets ;
- - 0,25% par an à Nonancourt; du fait du solde migratoire particulièrement creusé à 0,70% contre 0,16 en moyenne).

Pour autant, les **trois communes** connaissent une **augmentation de 0,06% par an**, alors que l'ensemble de la **Communauté d'Agglomération perd des habitants** entre 2013 et 2019 : - 0,40%.

On peut ici noter que c'est aussi le cas de la commune de La Madeleine de Nonancourt, qui connaît une baisse de sa population de - 0,5% depuis 2009. Elle compte 1 139 habitants en 2019.

La lecture des données migratoires sur une année (INSEE 2018-2019) indique une majorité de **ménages en évolution de parcours résidentiels, avec des enfants**, qui viennent trouver sur le territoire, et tout particulièrement à Saint-Rémy-sur-Avre, une **offre résidentielle adaptée** à leurs besoins.

On note également que les tranches d'âges supérieures sont présentes, avec des attentes logiquement différentes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Zoom indicatif sur le profil des nouveaux arrivés 2018-2019 *(RP6 INSEE)*

Mode de cohabitation	Nonancourt	Saint-Lubin-des-Joncherêts	Saint-Rémy-Sur-Avre	Ensemble
Enfants d'un couple	5		85	90
Enfants d'une famille monoparentale	30		25	55
Adultes d'un couple sans enfant	40	10	66	116
Adultes d'un couple avec enfant(s)			85	85
Adultes d'une famille monoparentale	25		15	40
Hors famille dans ménage de plusieurs personnes	20		15	35
Personnes vivant seules	40		41	81
Total général	**161**	**10**	**333**	**504**

Type d'activité	Nonancourt	Saint-Lubin-des-Joncherêts	Saint-Rémy-Sur-Avre	Ensemble
Actifs ayant un emploi, y compris sous apprentissage ou en stage rémunéré.	60	10	162	232
Chômeurs	15		35	50
Retraités ou préretraités	15		15	30
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunéré de 14 ans ou plus			5	5
Moins de 14 ans	40		80	121
Femmes ou hommes au foyer			10	10
Autres inactifs	30		25	55

Nombre de personnes du ménage (regroupé)	Nonancourt	Saint-Lubin-des-Joncherêts	Saint-Rémy-Sur-Avre	Ensemble
Une personne	40		41	81
2 personnes	101	10	91	202
3 personnes	15		50	66
4 personnes			90	90
5 personnes			35	35
6 personnes ou plus	5		25	30

Statut d'occupation détaillé du logement	Nonancourt	Saint-Lubin-des-Joncherêts	Saint-Rémy-Sur-Avre	Ensemble
Propriétaire	10		121	131
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	116	10	85	211
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	30		116	146
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel			10	10
Logé gratuitement	5			5

Le profil des nouveaux arrivés 2018-2019

Cette information est indicative dans la mesure où elle ne porte que sur une année, entre 2018 et 2019. Néanmoins, elle donne un premier **éclairage sur les mouvements résidentiels** vers les trois communes, et le **profil des habitants nouvellement installés**. L'INSEE a dénombré 504 nouveaux habitants de 2018 à 2019, ils sont un peu moins à être partis (443). On peut noter que ces mouvements sont significatifs pour Saint-Rémy-sur-Avre (333 habitants) et quasiment nuls pour Saint-Lubin-des-Joncherets (10 habitants). Le croisement des différents indicateurs permet d'identifier une **majorité d'actifs, des couples avec des enfants** mais aussi une **forte proportion de petits ménages** (1 et surtout 2 personnes). Il en résulte une majorité de jeunes ménages et des enfants.211 habitants sont locataires du privé, 146 du parc social et 131 sont propriétaires. En ce qui concerne les origines géographiques des nouveaux arrivés, cette photographie très partielle sur 2 années indiquent que :

- que **44%** de ces habitants **résidaient auparavant dans l'agglomération du Pays de Dreux** (dont les 3 communes de la polarité : 75 mouvements au total).
- **18%** en moyenne viennent de **l'espace francilien** (Métropole du Grand Paris, CA de Saint-Quentin en Yveline, CA du Mantois). C'est 25% pour les arrivées sur Nonancourt et 15% pour les arrivées sur Saint-Rémy-sur-Avre.
- Les origines sont par ailleurs très diversifiées, entre mouvements vers le cœur francilien et vers la Normandie. La position géographique intermédiaire du « tripôle » (position inter-régionale) est sans doute un atout pour les ménages bi actifs.

Flux supérieur ou égal à 10 personnes *(INSEE 2018-2019)*

	Origine des nouveaux résidents	Nonancourt	Saint-Lubin	Saint-Rémy
détails à la commune de la CA du Pays de Dreux	CA Agglo du Pays de Dreux	60		161
	Saint-Lubin-des-Joncherets	10		30
	Dreux	15		20
	Vernouillet	10		20
	Nonancourt			25
	Vert-en-Drouais	5		15
	Maillebois			20
	Ivry-la-Bataille			15
	Saint-Rémy-sur-Avre	10		
	La Madeleine-de-Nonancourt	10		
	Cherisy			5
	Tréon			5
	Bû			5
	CA Evreux Portes de Normandie	15		40
	CA de Saint-Quentin-en-Yvelines			30
	Paris	15		10
	Métropole du Grand Paris - hors Paris	25		
	CC Interco Normandie Sud Eure	10		10
	CC du Mont des Avaloirs			15
	CC du Perche et Haut Vendômois			10
	CC de Granville, Terre et Mer			10
	CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	10		
	CC Terres de Perche			10
	CA Chartres Métropole		5	
	CC du Pays Houdanais (C.C.P.H.)		5	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Déclaration d'Intentions d'Aliéner en 2021, 2022, 2023 *(RPG INSEE)*

Origine des acquéreurs	Saint-Rémy-sur-Avre		Nonancourt		Les 2 ensemble	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Eure-et-Loir	94	47%	25	28%	119	41%
Dont Dreux-Vernouillet	*24*	*12%*	*5*	*6%*	*29*	*10%*
Eure	24	12%	39	44%	63	22%
Yvelines	40	20%	8	9%	48	17%
Hauts-de-Seine	8	4%	4	5%	12	4%
Seine-Saint-Denis	4	2%	0	0%	4	1%
Essonne	7	4%	4	5%	11	4%
Val de Marne	5	3%	0	0%	5	2%
Val d'Oise	3	2%	0	0%	3	1%
Paris	3	2%	5	6%	8	3%
Reste France	11	6%	3	3%	14	5%
Total	**199**	**100%**	**88**	**100%**	**287**	**100%**

Les Déclarations d'Intentions d'Aliéner enregistrées à Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre en 2021, 2022 et 2023 apportent une confirmation d'un territoire d'accueil de nouveaux ménages issus notamment des phénomènes de desserrement des espaces urbains et métropolitains.

L'analyse des DIA relevées par Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre, confirme sur les toutes dernières années les tendances lues avec l'INSEE entre 2018 et 2019.

Pour les 2 communes, 287 DIA ont concerné des logements (maisons essentiellement et des appartements à Nonancourt) : 127 en 2021, 111 en 2022 et 49 depuis le début de l'année 2023. On le verra plus loin avec les données consolidées des Notaires, les **mutations immobilières sont cinq fois supérieures à la construction**, pour seulement ces deux communes.

L'Eure-et-Loir constitue le premier vivier d'accédants avec 41% des transactions : 47% à Saint-Rémy-sur-Avre et mais 27% à Nonancourt. Il faut souligner que les mutations internes à la polarité sont significatives :

- Saint-Rémy-sur-Avre ➔ Saint-Rémy-sur-Avre : 30 transactions au cours des 3 ans
- Nonancourt ➔ Nonancourt : 12 transactions
- Saint-Rémy-sur-Avre ➔ Nonancourt : 8 transactions
- Nonancourt ➔ Saint-Rémy-sur-Avre : 3 transactions

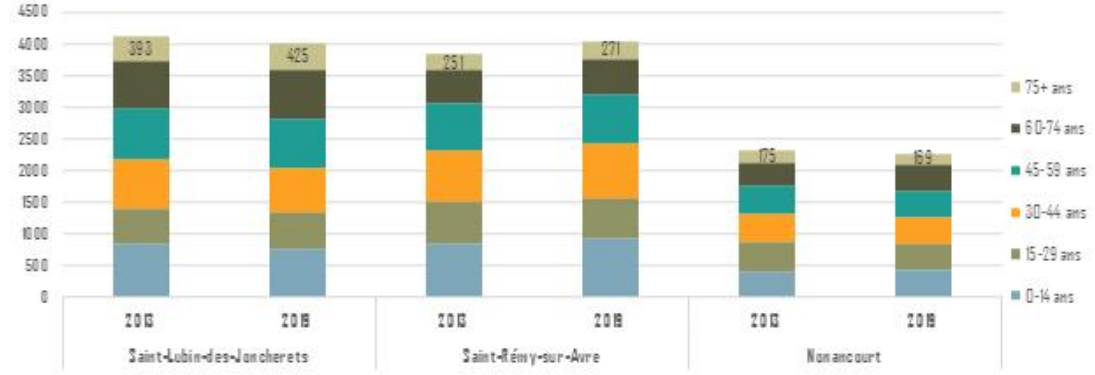
Seulement 3 acquéreurs sont originaires de Saint-Lubin-des-Joncherets.

La limite départementale semble jouer un rôle puisque 44% des acquéreurs à Nonancourt proviennent du département de l'Eure, c'est seulement 12% à Saint-Rémy-sur-Avre, laquelle est plus accueillante pour les acquéreurs venant des départements franciliens : plus d'1/3 des acquéreurs, avec une proportion importante du département des Yvelines. C'est ¼ pour Nonancourt, choisi plus souvent par les Parisiens.

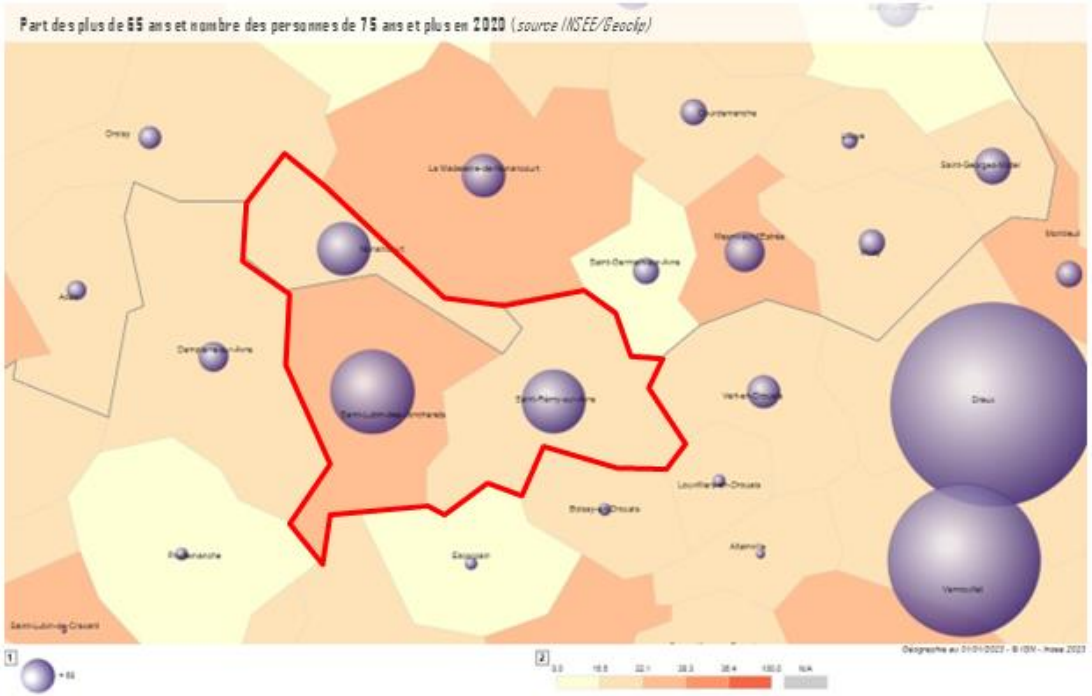
Au global, on peut lire dans ces données collectées une **attractivité de fait de cette polarité aux confins de l'Eure-et-Loir et de l'Eure**, dans une rencontre des flux externes vers la région parisienne et de desserrement des départements franciliens. Ces évolutions jouent en faveur de ce territoire qui maintient et même développe sa démographie, à l'occasion de mutations manifestement porteuses de valorisation de l'existant. Il en résulte aussi une pression sur les prix de l'immobilier, qui peut pénaliser les évolutions locales de parcours résidentiels.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Evolution des classes d'âge entre 2013 et 2019 selon l'INSEE



Part des plus de 65 ans et nombre des personnes de 75 ans et plus en 2020 (*source INSEE/Geoclip*)



L'enjeu du vieillissement est présent aussi sur la polarité Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre

On observe une certaine stabilité des pyramides des âges entre les deux recensements. Cependant, la **tendance au vieillissement** est **plus marquée à Saint-Lubin-des-Joncherets** qui a moins accueilli de nouvelles populations sur la dernière période, alors que Saint-Rémy-sur-Avre, mais aussi Nonancourt, ont accueilli des jeunes ménages avec enfants.

Ainsi, 25,6% des habitants ont plus de 60 ans, au-dessus de la référence pour l'Agglomération du Pays de Dreux mais sensiblement moins que le département d'Eure-et-Loir (30% de plus de 60 ans).

Toutefois, l'ensemble reste dans les tendances régulièrement observées au niveau national. Cela induit la nécessité d'accompagner ces évolutions démographiques, qui devraient voir s'amplifier le vieillissement des habitants et donc augmenter les besoins de services et d'aide à domicile, de création d'habitat adapté. En 2019, l'INSEE dénombrait 849 personnes âgées de plus de 75 ans, âge à partir duquel on peut observer des pertes progressives d'autonomie.

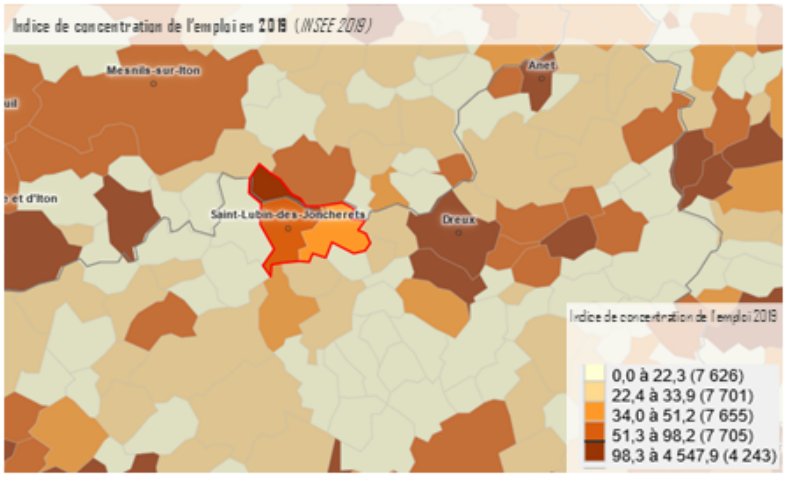
C'est une orientation du PLH sur laquelle le territoire doit s'interroger, à divers titres.

Premièrement, il s'agit de s'assurer que la perte d'autonomie est suffisamment prise en compte, premier objectif des politiques publiques et des ménages eux-mêmes.

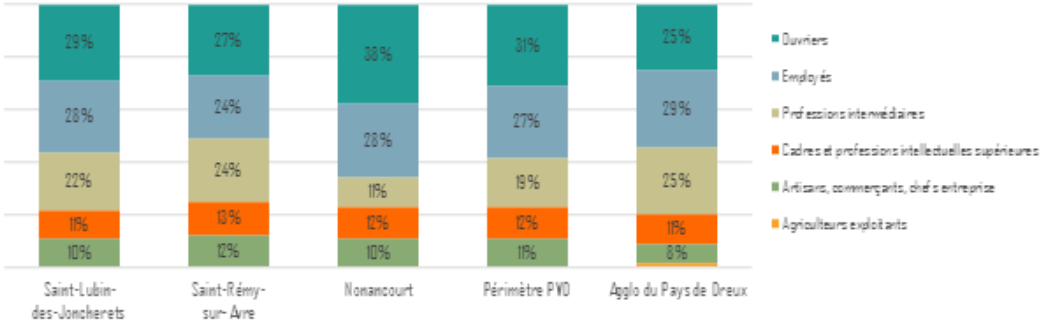
Secondement, l'approche du logement s'inscrit dans une chaine globale : apporter une offre résidentielle adaptée au manque ou à la perte progressive d'autonomie permet en théorie de libérer un logement souvent plus grand capable d'accueillir à nouveau des familles ou des ménage plus importants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Indice de concentration de l'emploi en 2019 *(INSEE 2019)*



Catégories socioprofessionnelles de la population *(INSEE 2019)*



	Taux de chômage en % en 2019	Revenu médian par UC en 2019	Part des ménages fiscaux imposés en 2019	Taux de pauvreté en 2019
Saint-Lubin-des-Joncherets	15,8 %	21 010 €	47 %	12%
Saint-Rémy-sur-Avre	17,6 %	20 970 €	43 %	14%
Nonancourt	18,8 %	19 450 €	39 %	18%
Agglo du Pays de Dreux	*15,2 %*	*21 570€*	*49 %*	*15%*
Eure	*13,1%*	*22 240€*	*50%*	*12%*
Eure-et-Loir	*12,2 %*	*22 650 €*	*52 %*	*12%*

Un pôle d'activité relais de l'agglomération de Dreux

La carte de l'indice de concentration de l'emploi indique que les trois communes, associées à La Madeleine de Nonancourt, forment un petit **noyau économique à l'Ouest de l'agglomération de Dreux**. Néanmoins, si le ratio emploi/actif est positif à Nonancourt (1,05 emplois pour 1 actif résident), il est deux fois inférieur à Saint-Rémy-sur-Avre (0,45) et à Saint-Lubin-des-Joncherets (0,64).

L'INSEE dénombre ainsi 2 512 emplois au sein du périmètre des trois communes en 2019, soit 158 emplois de moins par rapport à 2013. La situation est contrastée selon les communes : la baisse est marquée à Nonancourt (-131), un peu moins prononcée à Saint-Lubin-des-Joncherets (-55) tandis que des emplois ont été créés à Saint-Rémy-sur-Avre (+28).

C'est le cas aussi de la commune de La Madeleine de Nonancourt qui a vu son nombre d'emplois augmenter entre 2013 et 2019 (+57 pour un total de 458 emplois et un taux également positif de 1,02). Elle contribue à la dynamique économique de la polarité élargie.

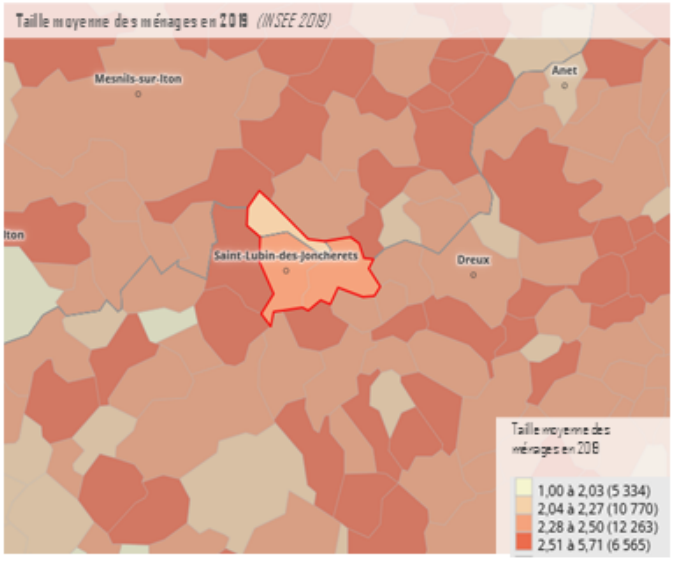
Un profil de population globalement peu qualifié...

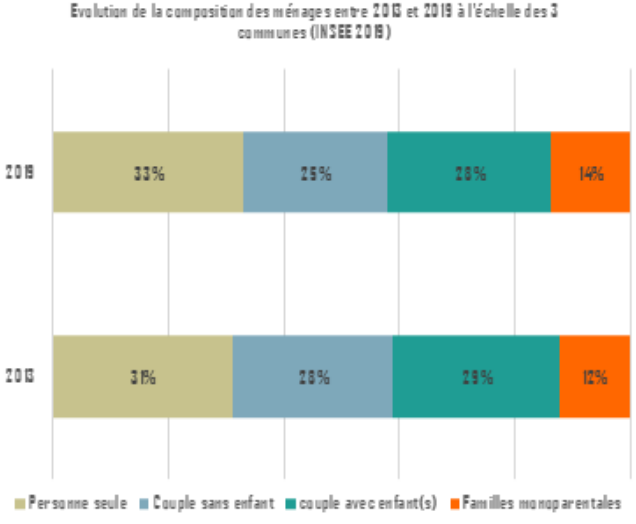
58 % des actifs résidant sur le territoire appartiennent à des catégories socioprofessionnelles assez peu qualifiées (employés et ouvriers), avec une part plus marquée d'ouvriers à Nonancourt par rapport au reste du périmètre. C'est davantage par rapport aux proportions relatives à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux et des deux départements. A l'inverse, les professions intermédiaires sont moins présentes sur le territoire.

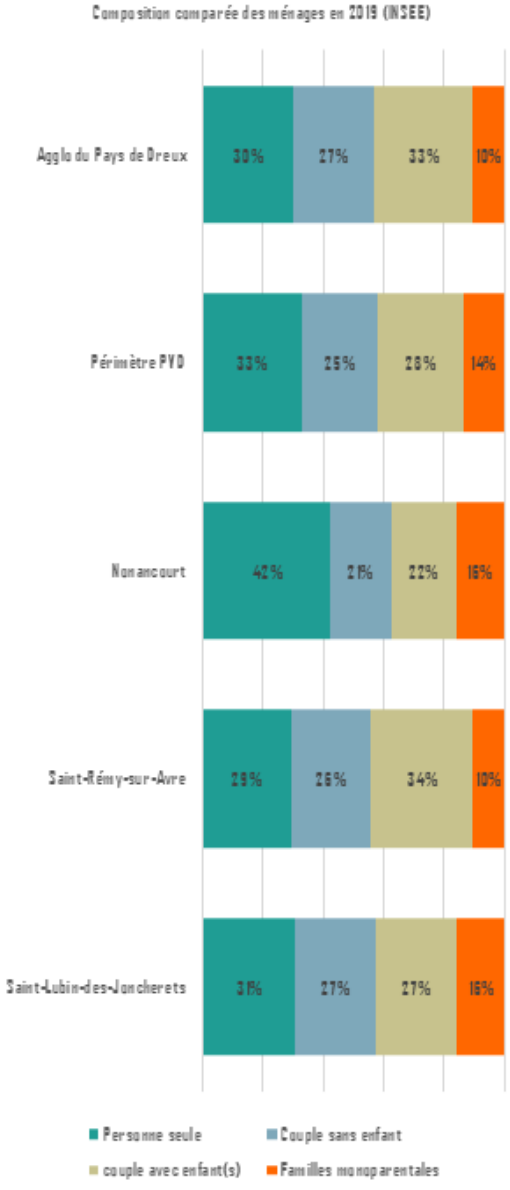
...qui se traduit au niveau des revenus

Nous ne disposons pas de données agrégées à l'échelle du périmètre, aussi l'analyse s'effectue au regard du profil des habitants de chaque commune. Les niveaux de revenus médians sont inférieurs par rapport à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux et aux deux départements, de même que la part des ménages imposés. A l'inverse le taux de pauvreté est globalement plus élevé, notamment à Nonancourt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025







Des recompositions familiales qui modifient les besoins en logements

Comme sur l'ensemble du territoire français, l'évolution des modes de vie induit une diminution progressive de la taille des ménages. Entre 2013 et 2019, la taille moyenne des ménages est passée de 2.34 à 2.31 sur le périmètre d'étude, soit un taux d'évolution annuel de -0,21%.

Si le desserrement des ménage est bien à l'œuvre, il demeure presque deux fois moins marqué par rapport à la Communauté d'agglomération (-0,39% par an) et aux tendances observées à l'échelle des deux départements.

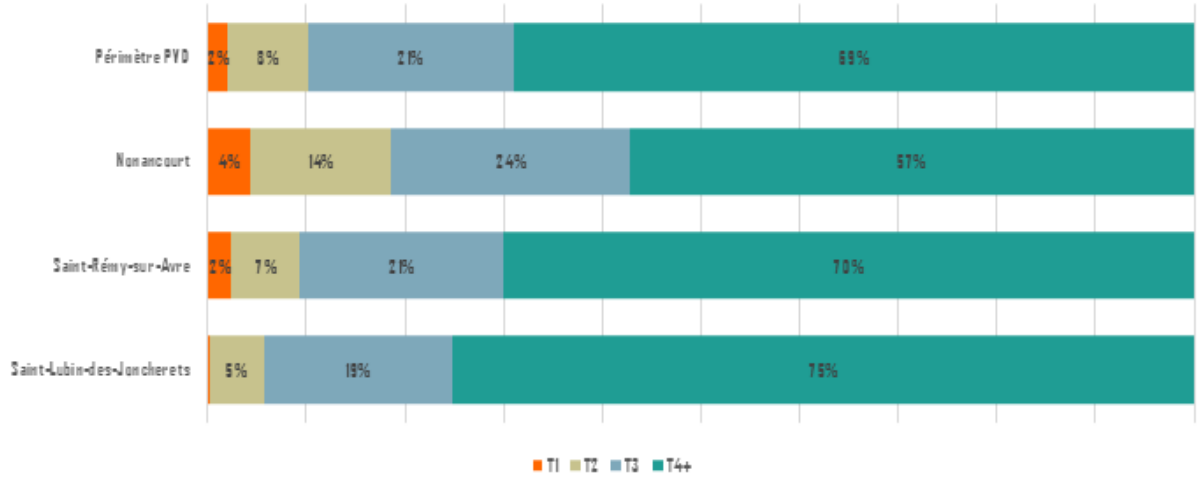
A l'intérieur du périmètre d'étude, la situation est encore une fois contrastée. **La taille des ménages est encore relativement élevée et stable à Saint-Rémy-sur-Avre** (2.45) qui accueille principalement de nouvelles familles, tandis qu'elle est **plus petite et diminue plus rapidement à Saint-Lubin-des-Joncherets** (2.32), et qu'elle est bien **inférieure à la moyenne du périmètre à Nonancourt** (2.09).

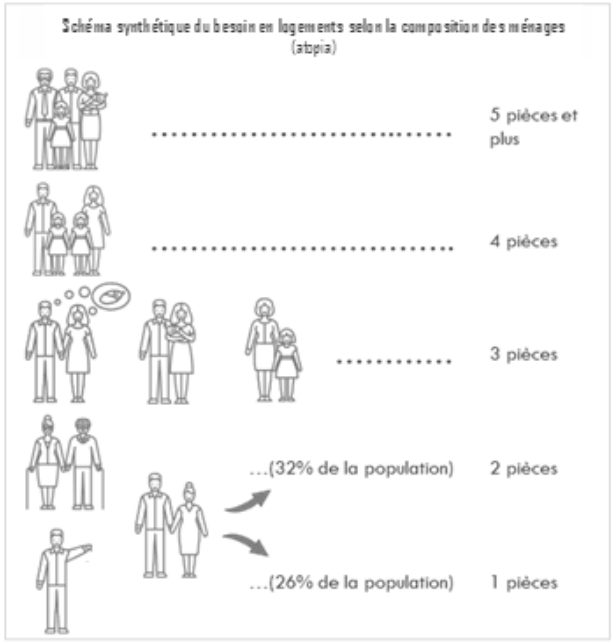
L'évolution des compositions familiales explique la diminution de la taille des ménages : Il y a moins de couples sans enfants à charge et davantage de personnes vivants seules en 2019 par rapport à 2013. En outre, **la part des famille monoparentales augmente**, représentant désormais 14% des ménages sur le périmètre d'étude.

A l'échelle des différentes communes, seule **Nonancourt** se démarque du profil général avec en particulier une **proportion de personnes seules largement supérieure** (42%). Cela s'explique par la structure du parc de logements sur cette commune, qui comporte davantage de collectif, en locatif privé notamment.

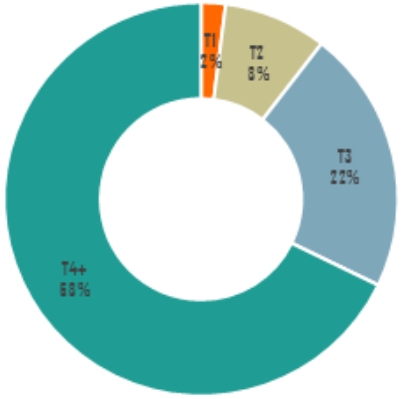
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Typologie des résidences principales en 2019 (INSEE 2019)





Taille des résidences principales en 2019
Source INSEE



Des ménages de plus en plus petits face à un parc de grands logements

Sur le périmètre d'étude, les **trois quart des logements sont des maisons individuelles**. C'est le résultat d'un développement urbain essentiellement axé vers l'habitat pavillonnaire sous forme de lotissements, en particulier à Saint-Rémy-sur-Avre (82% du parc) et à Saint-Lubin-des-Joncherets (78%). A **Nonancourt, le parc de logements est plus équilibré avec 43% d'appartements et 57% de maisons individuelles** du fait d'un tissu urbain ancien plus important. Logiquement, en résulte un parc de logements constitué de **grandes typologies**, avec les ¾ **des logements constitués de 4 pièces ou plus**.

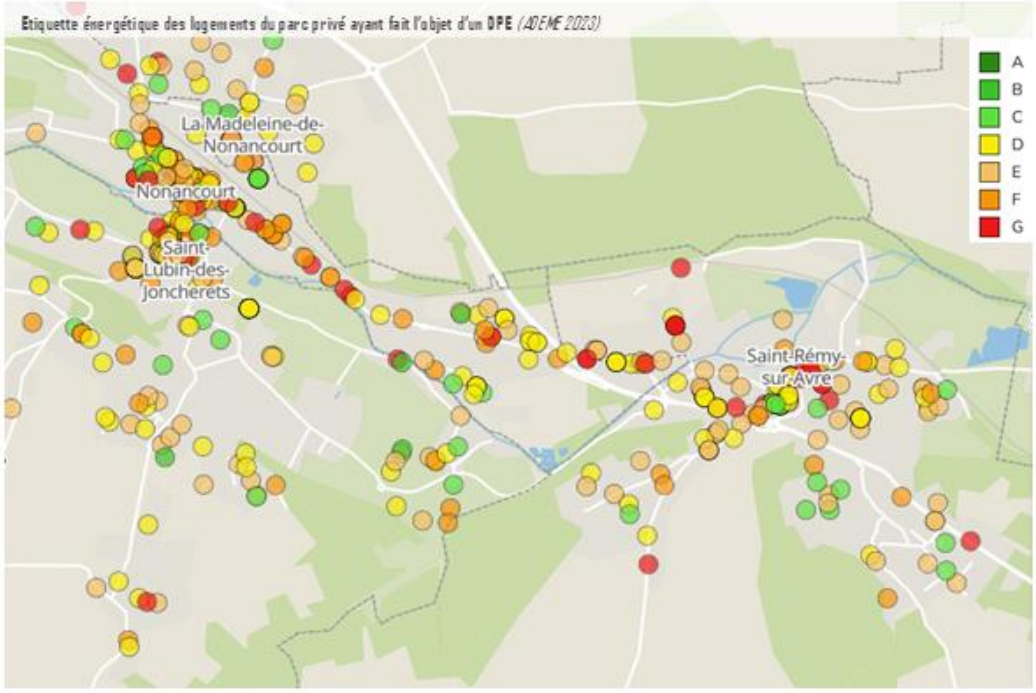
Par différence, l'**offre de petits logements** pour les ménages d'aujourd'hui - plus petits, avec une part de personnes isolée croissante – **apparaît très réduite** : 21% de T3, 8% de T2 et 2% de studios. Il en résulte un **sous-peuplement global** qui peut **occasionner des difficultés à assumer l'entretien et le coût des énergies**, même si le confort passe aussi par l'espace de vie.

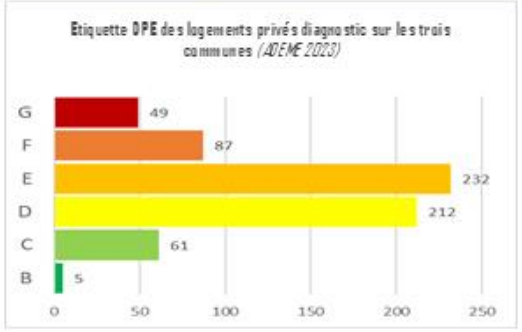
On observe une **décorrélation de plus en plus marquée entre les typologies des logements et la taille des ménages**. Si cette dichotomie entre les typologies des résidences principales et celle des ménages aujourd'hui est désormais un constat régulier sur les territoires, la **disproportion apparaît singulière**, y compris à Nonancourt où les appartements et l'offre locative privée sont pourtant plus développés.

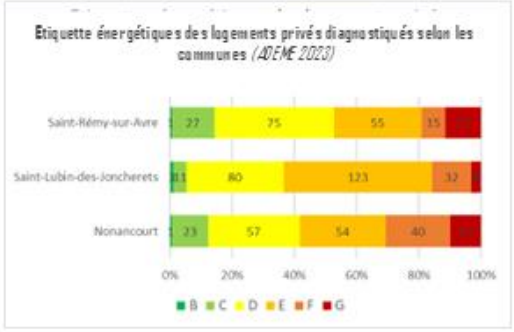
L'offre résidentielle ne se tourne pas vers les besoins actuels des petits ménages qui forment plus des 2/3 des ménages du territoire : personnes âgées, jeunes en début de parcours résidentiels ou encore les ménages monoparentaux.

L'apport de logements mieux adaptés serait susceptible de favoriser la fluidité résidentielle en permettant l'accueil de nouvelles familles dans les logements existants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025







Un parc de grands logements, plutôt anciens, avec des besoins de rénovation énergétique

Le parc de logements s'est **majoritairement développé entre 1945 et 1990**, sous une forme essentiellement **pavillonnaire** : 74% des résidences principales sont des maisons. Néanmoins, on remarquera que le parc de logements de Nonancourt est plus ancien du fait de la présence d'un vieux bourg plus important que dans les autres communes du périmètre d'étude.

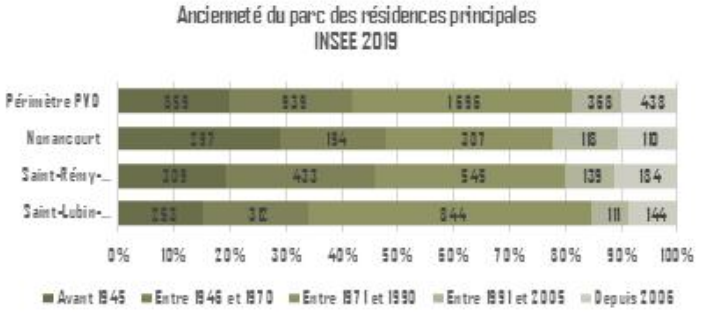
Un parc de logements ancien et donc potentiellement énergivore

Le parc ancien est confronté aujourd'hui à des enjeux d'amélioration en termes d'efficacité énergétique avec un **risque accru de précarité énergétique** face à l'augmentation des prix de l'énergie.

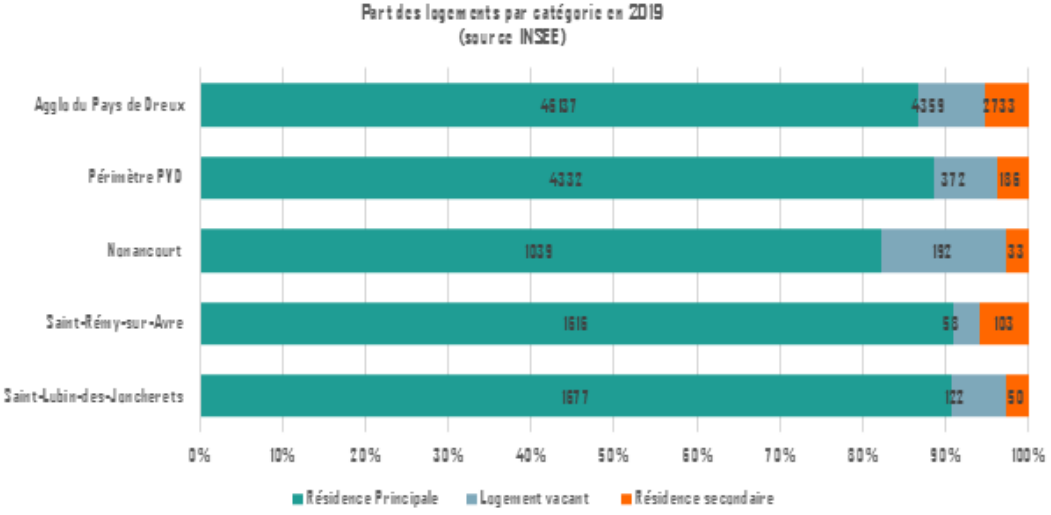
En tous cas, la lecture des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) laisse penser que les logements anciens nécessitent des travaux d'amélioration notamment énergétique et ceux qui mutent devraient faire l'objet d'amélioration. C'est d'ailleurs visible sur le terrain.

L'évolution des étiquettes énergétiques sera à observer dans le temps : les graphiques ci-contre l'illustrent sur un premier échantillon (646 diagnostics de performance énergétique remontés par l'ADEME, soit environ 13% du parc de logements au sein du périmètre).

57% des logements sont ainsi étiquetés de E à G. 33% sont étiquetés D, soit seulement 10 % de logements qui sont relativement économes en énergie. Le **parc de maisons individuelles est potentiellement plus énergivore, avec 65% des logements étiquetés de E à G**.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025





Essentiellement des résidences principales avec des statuts d'occupation diversifiés

88,6% des logements sont occupés à titre de résidence principale

Les résidences secondaires ne concernent que 3,8% du parc soit moins que la moyenne de l'intercommunalité. Le nombre et la proportion ont baissé entre 2013 et 2019.

L'INSEE dénombre **372 logements vacants**, près de **100 de plus par rapport à 2013**. Au global pour les trois communes, cela donne un taux moyen de 7,8%, plutôt bas (en dessous de l'Agglomération), mais la réalité par commune est contrastée. En effet, **Nonancourt affiche un taux de vacance de 15,2%** (contre 3,3 à Saint-Rémy-sur-Avre et 6,6% à Saint-Lubin-des-Joncherets) et **concentre la moitié de la vacance du tripôle**. Une autre photographie de la vacance avec les données LOVAC est proposée page suivante.

Des statuts d'occupation particulièrement diversifiés pour cette petite polarité

De façon étonnante, les statuts d'occupations au sein du périmètre sont plus diversifiés qu'à l'échelle de la CA du Pays de Dreux. Les propriétaires restent majoritaires, mais moins au global qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

La **part du logement locatif social est importante à l'échelle du périmètre** (24% selon l'INSEE) pour des communes de petite taille, avec toutes les communes dépassant le seuil des 20%. Saint-Lubin-des-Joncherets accueille 43% des logements locatifs sociaux au sein du périmètre, Saint-Rémy-sur-Avre 34% et Nonancourt 23%.

Le **parc locatif privé reste néanmoins faiblement représenté** au sein du périmètre d'étude, **hormis à Nonancourt** où il est à l'inverse élevé (29% des résidences principales) du fait de la présence d'un bourg ancien. On peut ainsi supposer l'absence d'investisseurs qui auraient pu mettre en marché une offre résidentielle privée plus récente dans les autres communes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Vacance du parc de logements (données LOVAC)

Traitement synthétique du LOVAC 2021		Nonancourt		Saint-Lubin-des-Joncherets		Saint-Rémy-sur-Avre		Ensemble	
Nombre total de logements vacants DGFIP		266		216		429		911	
pour réf données INSEE 2019		*192*		*122*		*58*		*372*	
Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans		84		37		30		151	
dont		nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
maisons		30	36%	25	68%	24	80%	79	52%
appartements		54	64%	12	32%	6	20%	72	48%
Catégorie cadastrale	8 : très mauvais état	2	2%	0	0%	0	0%	2	1%
	7 : mauvais état	17	20%	5	14%	3	10%	25	17%
	6 : état très moyen	56	67%	25	68%	17	57%	98	65%
	5 : état perfectible	8	10%	6	16%	8	27%	22	15%
	4 : état général correct	1	1%	1	3%	2	7%	4	3%
Propriétaires originaires de la commune		38	45%	20	54%	15	50%	73	48%
Propriétaires originaires des 2 autres communes		11	13%	5	14%	2	7%	18	12%
Monopropriétaire		63	75%	23	62%	15	50%	101	67%
Propriétaire personne physique		51	61%	23	62%	23	77%	97	64%

L'engagement de l'OPAH à Nonancourt en 2022 produit déjà des effets positifs d'après SOLIHA, en charge de l'animation du dispositif. Bien relayé localement, des dossiers sont en cours de montage, y compris de la part de propriétaires bailleurs qui s'engagent dans la rénovation de biens dans la perspective de louer. Le contexte du bâti du centre bourg reste complexe, notamment pour respecter les contraintes liées à la qualité patrimoniale et ses conséquences sur les modalités de rénovation (et donc sur la coût). Les évolutions attendues de la règlementation seraient dans ce cadre très positives pour Nonancourt.

Une photographie 2021 du parc de logement vacant grâce aux données LOVAC

(Ce fichier, généré à partir des fichiers fiscaux est principalement utilisé pour connaître la vacance et ses caractéristiques).

Cette photographie complémentaire permet d'approfondir le sujet de la vacance dont les résultats INSEE ont été analysés avec le dernier recensement.

Ici, ce sont les données des services des impôts, plus récentes (mais également soumises à caution, car l'information reste déclarative). Le décompte global annonce un volume de 911 logements sans occupants en 2021 (contre 372 selon l'INSEE).

Il est préférable de s'intéresser à la vacance déclarée depuis plus de 2 ans ; la vacance récente correspondant à diverses situations comme les logements en cours de mutation ou en cours de commercialisation. **Cette sélection conduit à afficher un chiffre de seulement 151 logement vacants, plus de 2 fois moins que l'information de l'INSEE, pour les 3 communes dont le détail est donné dans le tableau ci-contre.**

On note autant de maisons vacantes que d'appartements : c'est moins le cas à Nonancourt où les appartements sont plus nombreux et connaissent davantage de vacance.

18% des logements vacants sont manifestement inconfortables : 27 sont classés 7 ou 8 selon les fichiers LOVAC. Cette classification fait rarement l'objet d'une mise à jour des valeurs, il convient donc de relativiser le résultat. La majorité des logements vacants sont classés en 6, ce qui correspond à un état de logements habitables mais nécessitant des mises aux normes et des rénovations pour rendre le bien attractif.

La vacance résulte aussi de situations d'indivision, qui entravent les possibilités d'écoulement par la vente : **environ 1/3 des logements sont en indivis.** Pour la moitié des propriétaires, ils sont originaires de la commune ou d'une des 2 autres.

Bien que la vacance est une réalité davantage marquée à Nonancourt, les données LOVAC nuancent l'importance du sujet. L'expression d'une certaine dynamique immobilière depuis la crise sanitaire peut aussi expliquer ce constat : les agents immobiliers confirment l'absence d'offre disponible.

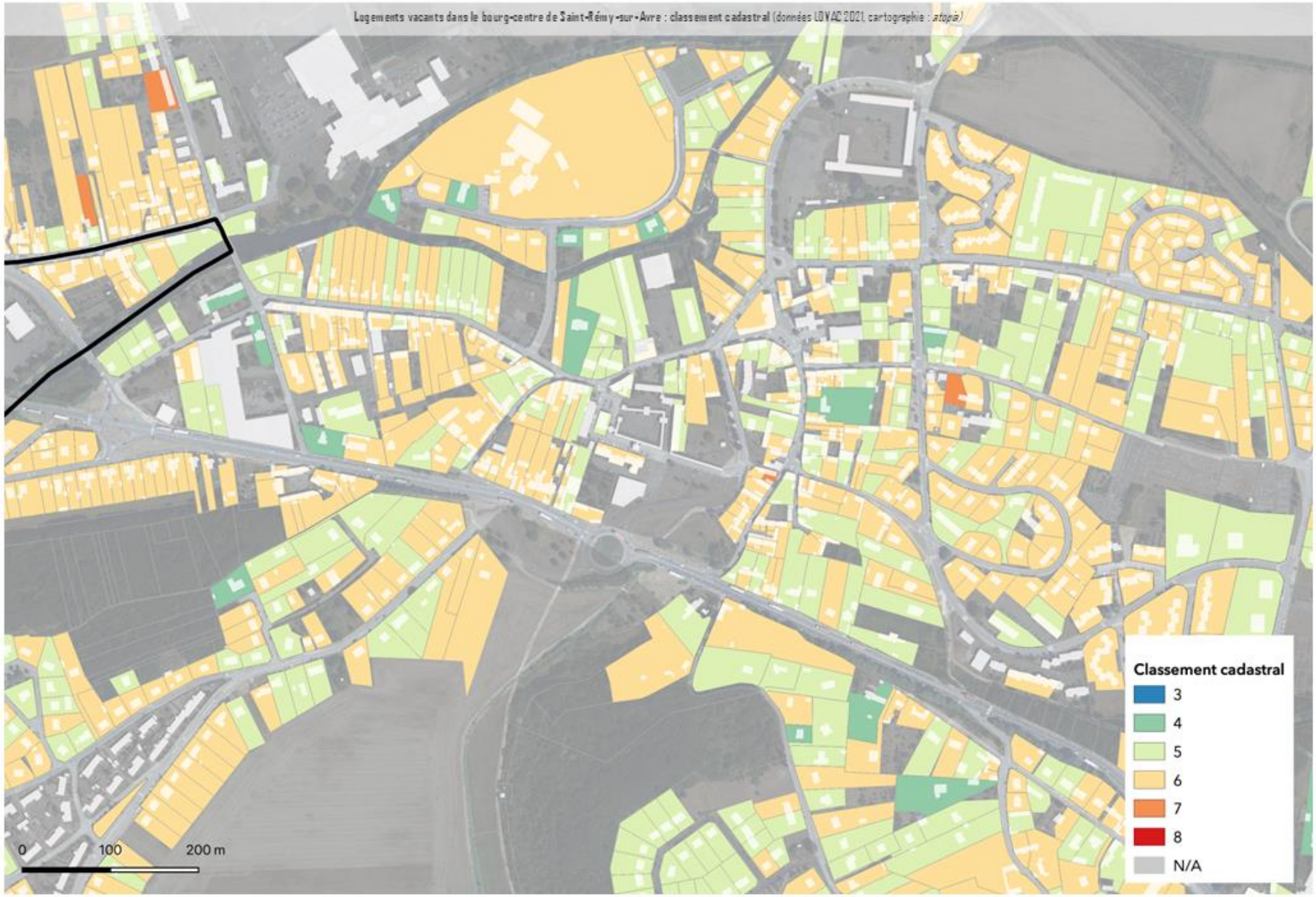
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Logements vacants dans le bourg-centre de Saint-Rémy-sur-Avre : durée de la vacance (données LOVAC 2021, cartographie : *atopia*)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Logements vacants dans le bourg-centre de Saint-Rémy-sur-Avre : classement cadastral (données LOVAC 2021, cartographie : *atopia*)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Logements vacants dans les bourgs-centres de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets : durée de la vacance (données LOVAC 2021, cartographie : *atopia*)



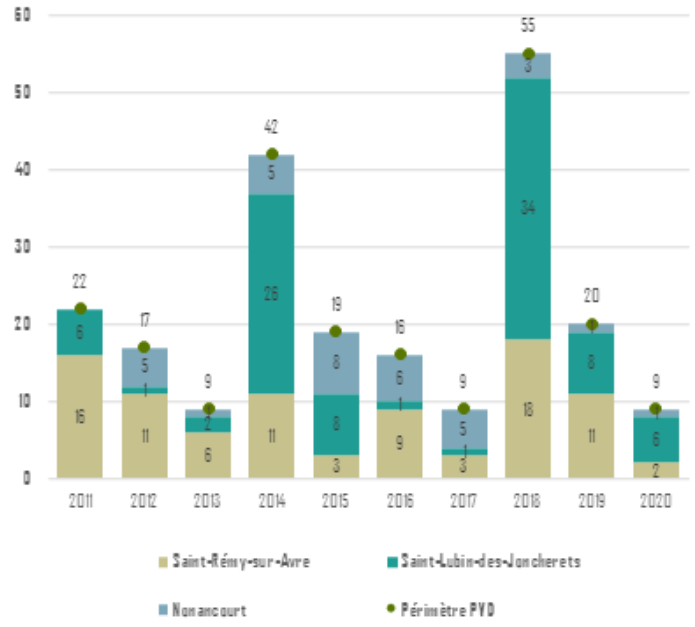
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Logements vacants dans les bourgs-centres de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets : classement cadastral (données LOVAC 2021, cartographie : *atopia*)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Rythme de construction de logements neufs sur les 3 communes (Sit@del, logements commencés)



Une faible dynamique de construction

Sur les dix dernières années, il s'est **construit en moyenne 22 logements par an sur le périmètre d'étude**, dont 14 en individuel pur. Les pics ponctuels de construction proviennent d'opérations groupées en individuel ou en collectif.

L'indice de construction est de 1,6 logements par an pour 1 000 habitants, ce qui correspond à une dynamique basse, inférieure à celles constatées à l'échelle des deux départements (2,4 en Eure-et-Loir et 2,3 dans l'Eure).

A l'échelle des trois communes du périmètre, **l'indice de construction est légèrement inférieur à Saint-Lubin-des-Joncherets (1,2), tandis qu'il est de 1,8 à Saint-Rémy-sur-Avre et à Nonancourt**.

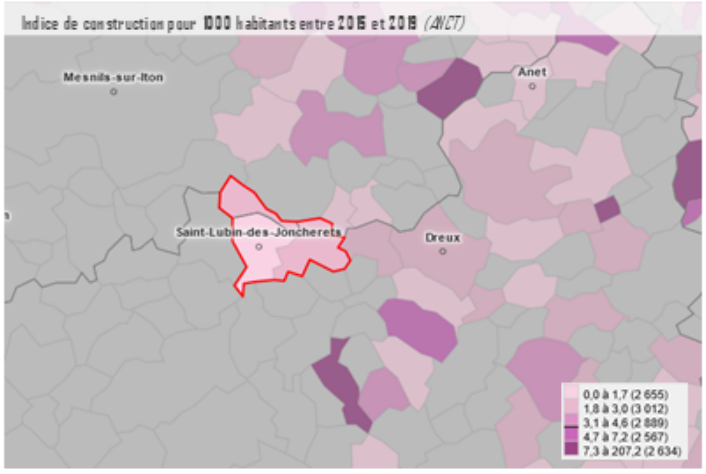
Différents besoins en logements satisfaits par la production neuve

Un quart de la production neuve a permis le desserrement des ménages (décohabitation, séparation de couples), qui est un besoin fondamental pour les résidents du territoire. Le taux de renouvellement du parc est très faible (0,02% des résidences principales remplacées) et ne capte donc qu'une faible partie de la production (3%). **Ces deux valeurs forment le « point mort rétrospectif » : 28% de la production pour maintenir le niveau de population en place.**

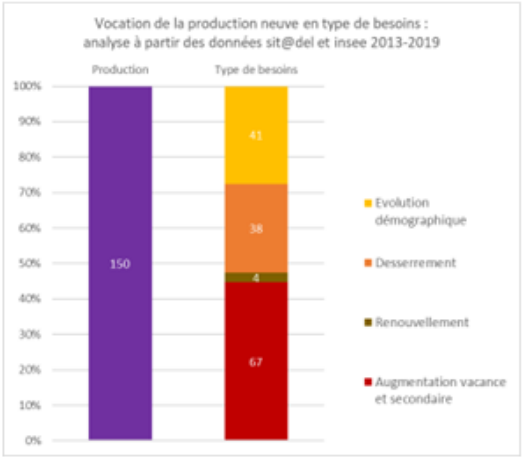
67 logements ont favorisé la croissance démographique, soit 28% de la production neuve.

Néanmoins une part importante de la construction a été génératrice de vacance (67 logements neufs y auraient participé, soit 45% de l'offre nouvelle). En effet, cette dernière a augmenté de 2 points entre 2013 et 2019 passant de 6% à 8%. La situation est particulièrement marquée à Nonancourt (passée de 11% à 15%). Toutefois, les données LOVAC qui ont été présentées relativisent ce constat, du moins depuis le dernier recensement.

Indice de construction pour 1000 habitants entre 2015 et 2019 *(ANCT)*



Vocation de la production neuve en type de besoins : analyse à partir des données sit@del et insee 2013-2019

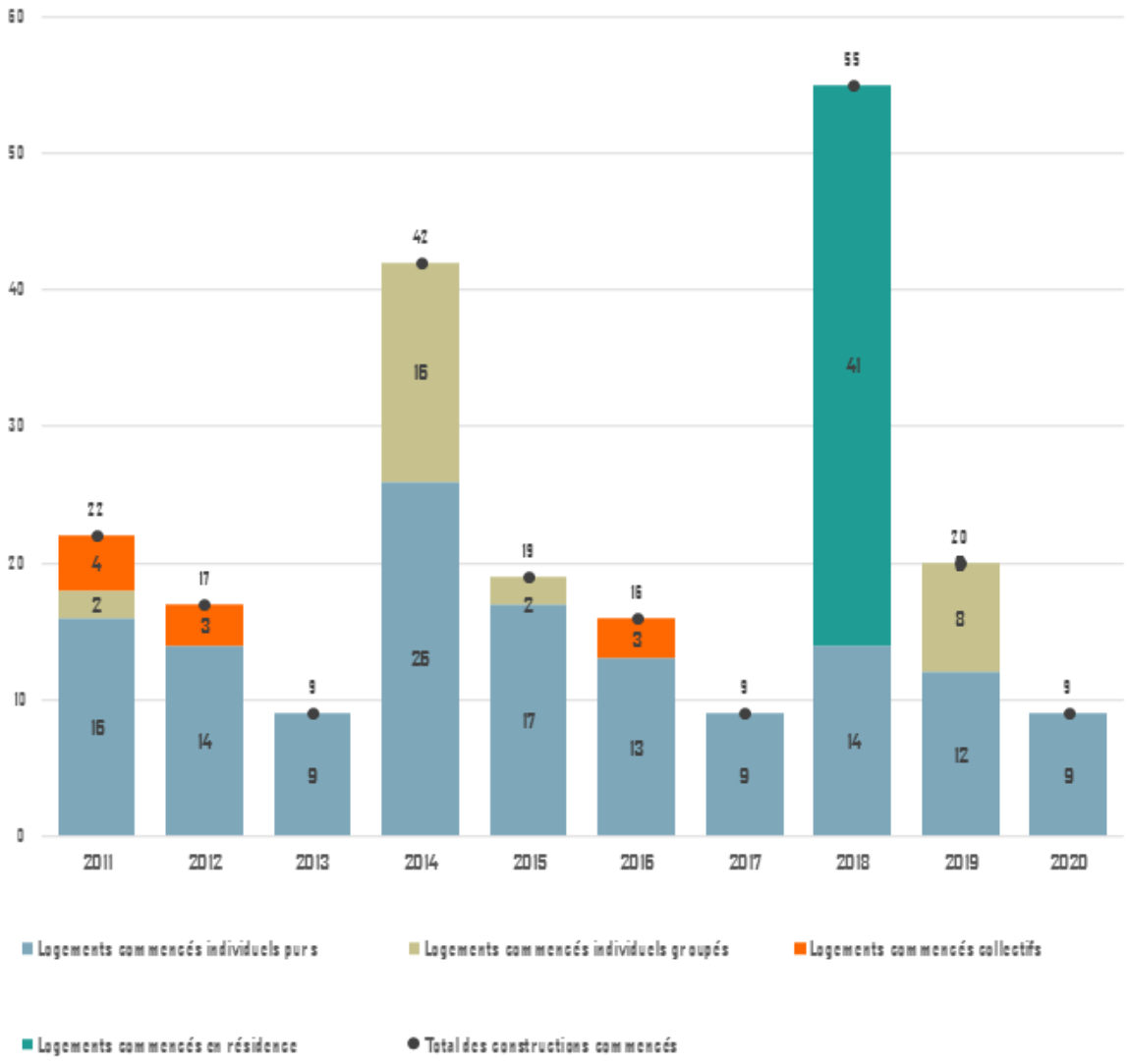


Il faut noter l'écart entre les intentions du PLH, ambitieux car basés sur un objectif de croissance démographique soutenue, et la réalité de la production du territoire.

Les capacités de développer de l'habitat sont toutefois contraintes par la présence d'espaces inondables en cœur des communes. Il existe cependant des opportunités foncières qui peuvent être d'autant plus valorisées que la dynamique immobilière est positive envers cette polarité. L'enjeu de programmation apparaît central dans cette revitalisation et contribuera aux futures orientations du PLH communautaire à venir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Les catégories de logements construits sur les 3 communes (Sit@del, logements commencés)



Le marché de l'accession dans le neuf est limité

L'accession dans le neuf s'appuie sur la disponibilité des terrains à bâtir, en fonction des mises en commercialisation des lotissements, et de façon plus marginale, via le détachement parcellaire.

On voit en effet dans le graphique ci-contre que l'individuel groupé est ponctuellement représenté, comme le collectif d'ailleurs.

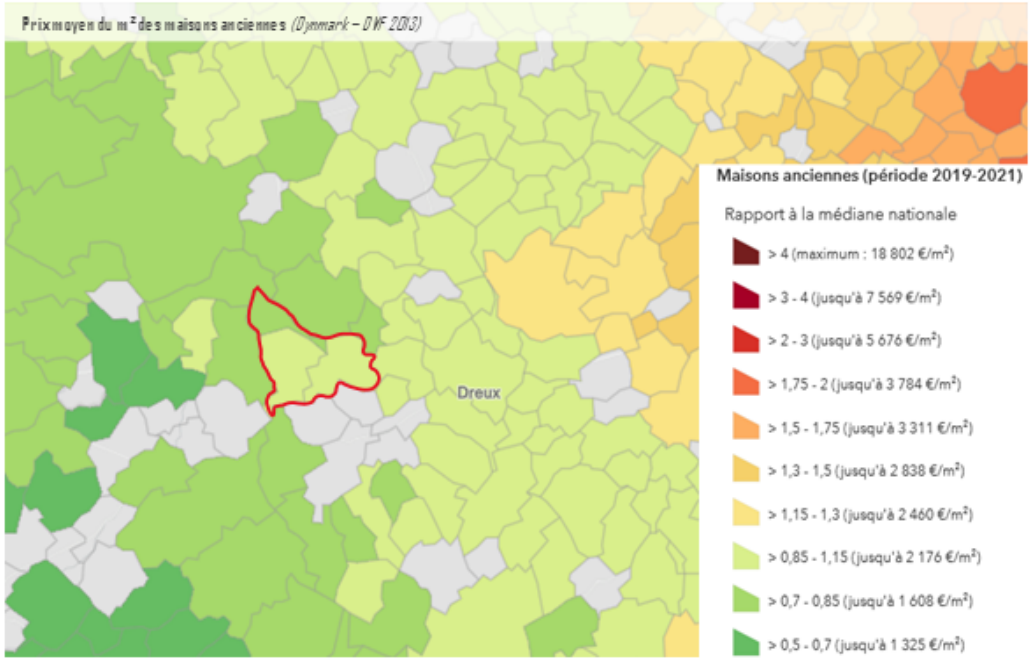
Selon les données DVF, qui semblent renseignées assez partiellement (nous ne disposons de données que pour la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets), il se vend environ 6 terrains par an sur la commune.

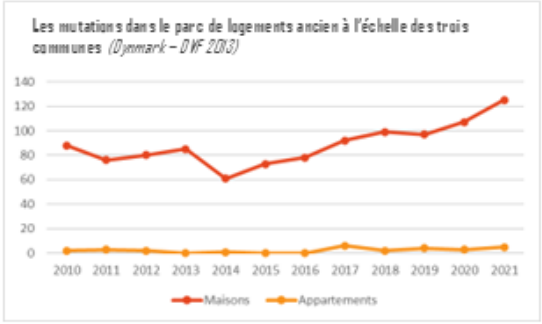
Le prix moyen d'un terrain à bâtir est de 40 800 € pour une superficie moyenne de 500 m² de terrain. L'offre apparente en ligne n'est pas très importante : peu de lotissements, essentiellement du détachement parcellaire.

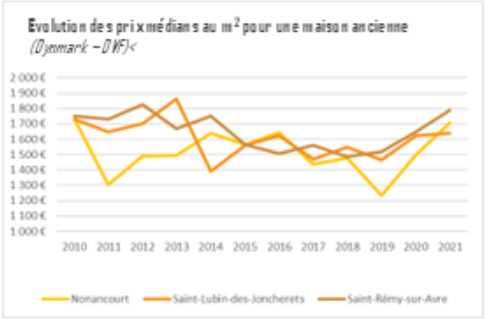
Les constructeurs de maisons positionnent leur offre « maison + terrain » sur ce territoire en desserrement de l'Agglomération de Dreux et en jouant également avec l'argument de la proximité aux besoins innombrables de la région parisienne.

Les prix moyens pour un « terrain + une maison » est de l'ordre de 207 400 € au sein du périmètre d'étude, avec une douzaine d'offres recensées pour une superficie moyenne des terrains de l'ordre de 775 m², soit un prix moyen au m² de 280 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025







* Seloger.com est un site qui réunit les annonces immobilières des professionnels de l'immobilier. La consultation du site, pour refléter une idée des dynamiques actuelles et d'ailleurs exposées par les agences interrogées, est désormais admise en l'absence d'observatoire immobilier spécifique. Elle complète ainsi l'exploitation des données DVF, qui produit une lecture rétrospective mais solide des transactions effectives.

Le marché de la revente, abordable, apparaît dynamique et contribue aux évolutions démographiques récente

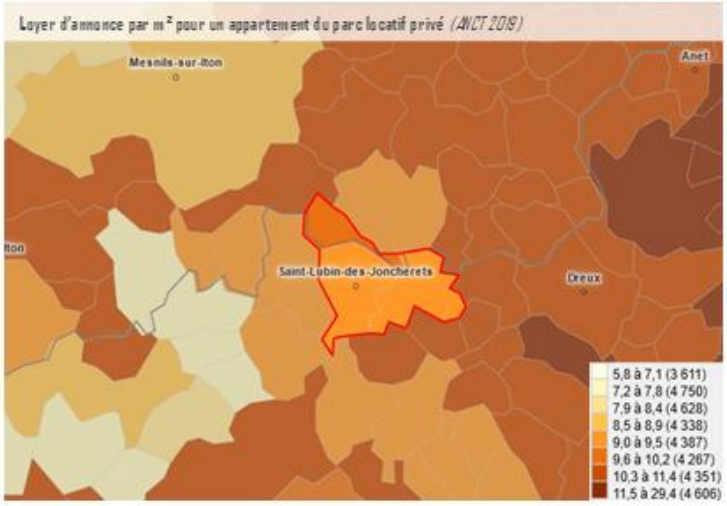
Environ 90 mutations par an, quasi-exclusivement des maisons individuelles. Selon les données DVF, la dynamique de revente est plus importante que la dynamique de production neuve et permet donc à de nouveaux ménages de s'implanter sur le territoire. C'est environ 2% des résidences principales qui changent de propriétaire chaque année. La revente concerne de façon quasi exclusive des maisons individuelles. Sur les 90 mutations moyennes annuelles, seules 2 concernent des appartements, généralement situés à Nonancourt.

Une offre de maisons anciennes. Le prix médian d'une maison au sein du périmètre s'établit autour de 145 000 €. Si la courbe des prix avait tendance à diminuer depuis 2014, cette tendance semble s'inverser avec une légère reprise à la hausse à partir de 2019. Les fourchettes de prix sont semblables entre les 3 communes du périmètre, variant entre 1 638 €/m² à Saint-Lubin-des-Joncherets, 1 706 €/m² à Nonancourt et 1 788 €/m² à Saint-Rémy-sur-Avre. L'offre apparente sur les sites en ligne paraît plus importante avec une centaine d'annonces en mars 2023 sur le site *Seloger.com* *. Ces annonces reflètent la diversité de l'offre sur le territoire : pavillons, longères, maisons de villes à Nonancourt et plusieurs demeures d'exception. Le prix médian y est plus élevé (180 000 €) car les négociations n'ont pas encore eu lieux et les offres les plus onéreuses trouvent moins rapidement preneurs, notamment concernant les biens les plus atypiques (tailles des terrains très élevées, très grandes superficies, produits d'exception ...).

Une offre d'appartements très rare. La base de données DVF fait état de quelques ventes d'appartements sur le territoire d'étude, pour la plupart situées à Nonancourt, et quelques unes à Saint-Rémy-sur-Avre. Néanmoins, la majorité de ces ventes se sont effectuées en lots, c'est-à-dire que les acquisitions sont celles de propriétaires bailleurs dont l'objectif est la mise en location des logements. Cela dénote la présence d'investisseurs locaux (ou non), intéressés à l'immobilier local et confiants dans son attractivité.

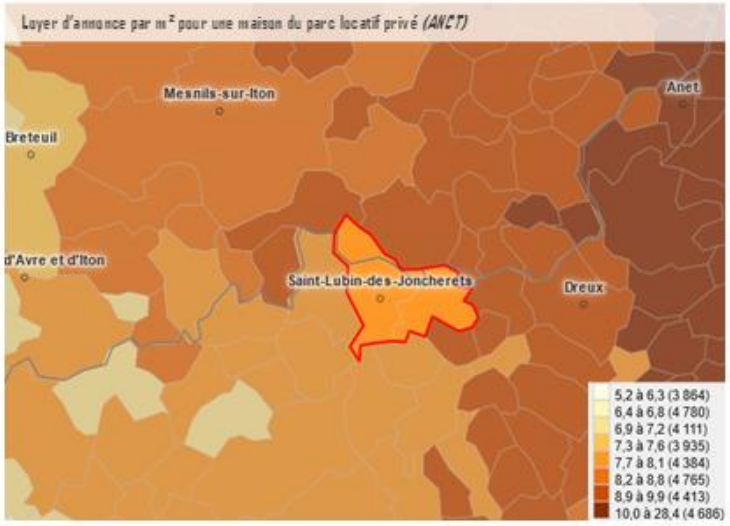
Sur les 24 logements disponibles dans la base DVF entre 2017 et 2022, le prix de vente médian est de 122 000 €, pour une surface moyenne d'environ 60 m². Ce sont généralement des petites typologies (41% de T1 et T2, 43% de T3).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025





source : étude pré-opérationnelle / sept 2019





source : étude pré-opérationnelle / sept 2019

Un marché privé de la location sous tension

L'INSEE décompte 687 logements locatifs privés en 2019 sur le territoire d'étude, **la part des locataires n'est que de 16%** : moins de 10% à Saint-Lubin-des-Joncherets mais près de 30 % à Nonancourt. **L'offre est donc réduite sur le territoire**, compensée par une offre sociale au contraire très présente.

La rareté de l'offre locative se lit aussi dans l'offre disponible : au plus, une dizaine d'annonces sur les sites en ligne, situation confirmée par les agents immobiliers disposant d'un portefeuille locatif. **L'offre est constituée principalement d'appartements, mais aussi quelques maisons.**

Le loyer moyen au m² pour un appartement est de 9,1 €/m² à Saint-Lubin-des-Joncherets et à Saint-Rémy-sur-Avre, et à 10 €/m² à Nonancourt. Pour une maison, le loyer moyen au m² est de 7,7 €/m² à Saint-Lubin-des-Joncherets, 7,9 €/m² à Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre. Ces **niveaux de loyers restent abordables mais ne sont pas particulièrement bas**, signe que l'offre rencontre son public rapidement.

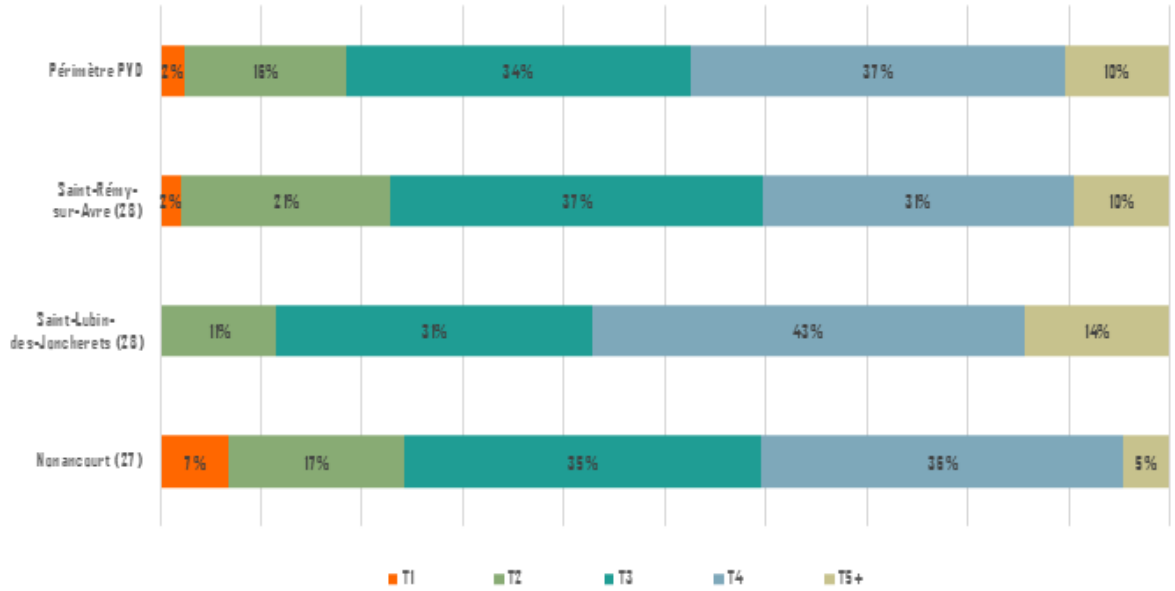
La mise en place de l'OPAH sur 6 centres-bourgs de la Communauté d'Agglomération a logiquement concerné Nonancourt, pour différents enjeux de rénovation du parc ancien :

- des **situations d'habitat très dégradé** : 5 adresses pointées, avec des arrêtés de périls pour certaines ;
- Un **enjeu de rénovation énergétique**, pour des propriétaires occupants modestes ;
- des **enjeux de reconquête du parc vacant**, ciblé sur quelques adresses ;
- des besoins aussi d'**adaptation du parc aux conditions d'autonomie des ménages**.

Selon l'opérateur SOLIHA, en charge de l'animation du dispositif, la **première année apparaît plutôt positive**, obtenue grâce à une mobilisation importante de la commune pour relayer l'information. Les difficultés opérationnelles sont nombreuses, renforcées par un niveau de contraintes architecturales du fait du bâti historique très qualitatif du centre bourg de Nonancourt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Typologie des logements locatifs sociaux
(RPLS 2022)



Une offre en locatif social très conséquente pour ces profils de communes

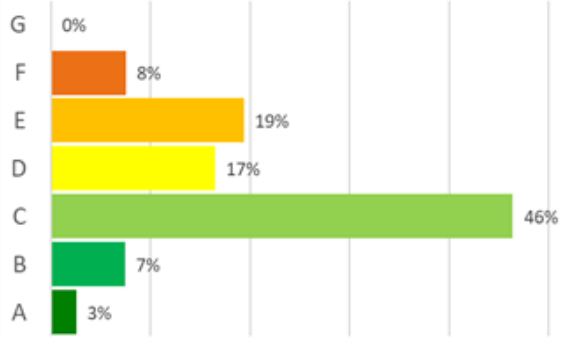
L'importance du parc locatif social doit d'abord être souligné. Les logements locatifs sociaux représentent ¼ du parc des résidences principales dans les 3 communes (selon le décompte RPLS 2022), soit 1 138 logements, proportionnellement répartis : 282 à Nonancourt, 377 à Saint-Rémy-sur-Avre et 479 à Saint-Lubin-des-Jonchereets. Il a été développé de manière continue dans le temps, avec un pic dans les années 1970.

L'offre est majoritairement collective (64% du parc), mais l'individuel représente tout de même plus du tiers des logements locatifs sociaux (414 logements, soit 36% du parc).

Un parc social relativement diversifié en termes de typologies. Les logements familiaux (types 4 et 5) représentent 47% du parc locatif social. Les types 3, qui répondent assez bien à la composition des ménages d'aujourd'hui, sont également bien représentés avec 34% des logements. Toutefois, la proportion de plus petits logements, adaptés en particulier aux personnes isolées nombreuses dans le parc et parmi les demandeurs (35%), n'est que de 18% aujourd'hui.

Des indicateurs de fonctionnement globalement positifs. La vacance est d'ordre technique (même si des ajustements sont signalées à Saint-Lubin-des-Jonchereets) et la rotation reste dans un cadre normal, même s'il oscille entre 9 et 14%.

Etiquette énergétique des logements locatifs sociaux au sein du périmètre PVD (RPLS 2022)



Des besoins d'amélioration énergétique. Si l'âge moyen du parc se situe à 40 ans, une partie a été réalisée dans les années 1970 et peut montrer des besoins d'amélioration aujourd'hui.

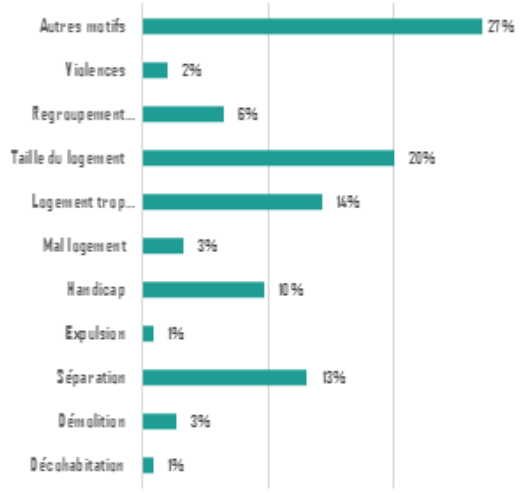
98,9% du parc social a fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE). 56% est classé A, B ou C, ce qui indique que le parc est plutôt performant. Néanmoins, encore 27% des logements sont dans les catégories E à G, avec un besoin d'intervention pour garantir un niveau de confort, de consommation en énergie et une attractivité résidentielle du parc social ancien.

C'est une préoccupation relevée à Saint-Lubin-des-Jonchereets où le principal bailleur social tarde à engager les processus de rénovation indispensables au maintien de l'attractivité résidentielle du parc HLM ancien.

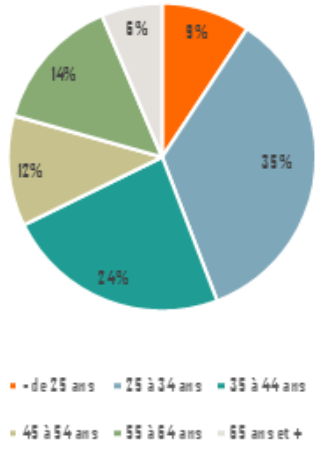
Vacance et rotation au sein du parc locatif social-(RPLS 2022)	Taux de vacance	Taux de mobilité
Nonancourt (27)	1.12 %	13.38 %
Saint-Lubin-des-J (28)	1.06 %	8.92 %
Saint-Rémy-sur-Avre (28)	1.06 %	11.70 %

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

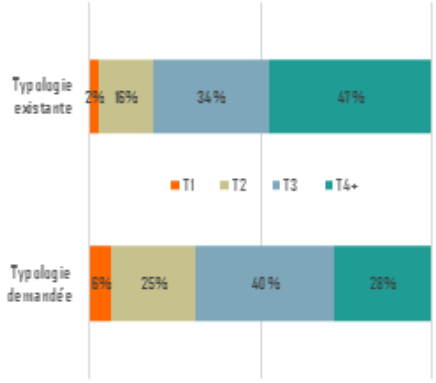
Motif de la demande *(SNE 2021)*



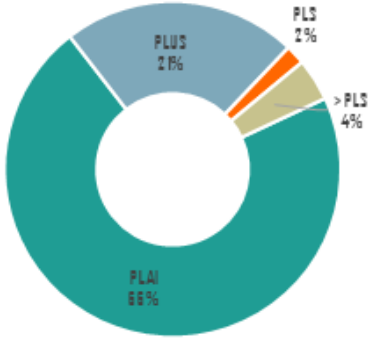
Répartition par tranches d'âge des demandeurs *(SNE 2021)*



Comparaison entre la typologie existante et la typologie demandée *(RPLS 2022 et SNE 2021)*



Les demandeurs selon les plafonds de ressources HLM *(SNE 2021)*



Une demande importante mais une certaine fluidité dans les attributions. 344 demandes sont actives en 2021 selon le fichier SNE, dont 44% sont des demandes de mutation. Avec 117 logements attribués dans l'année, le ratio est de 2,94 demandes pour 1 attribution, soit un taux de satisfaction de la demande de 34%. En outre, **95% des demandes sont inférieures à 2 ans, signe que le parc locatif social absorbe globalement la demande.**

La demande porte sur des typologies petites à moyennes. Le T3 est le type demandé majoritairement (40% des demandes), une part légèrement supérieure à l'existant (34%). Les T1 et T2 cumulent 31% des demandes alors que le parc social n'en comporte que 18%. Il existe donc une tension relative sur les petites typologies, moins nombreuses dans l'existant par rapport à la demande.

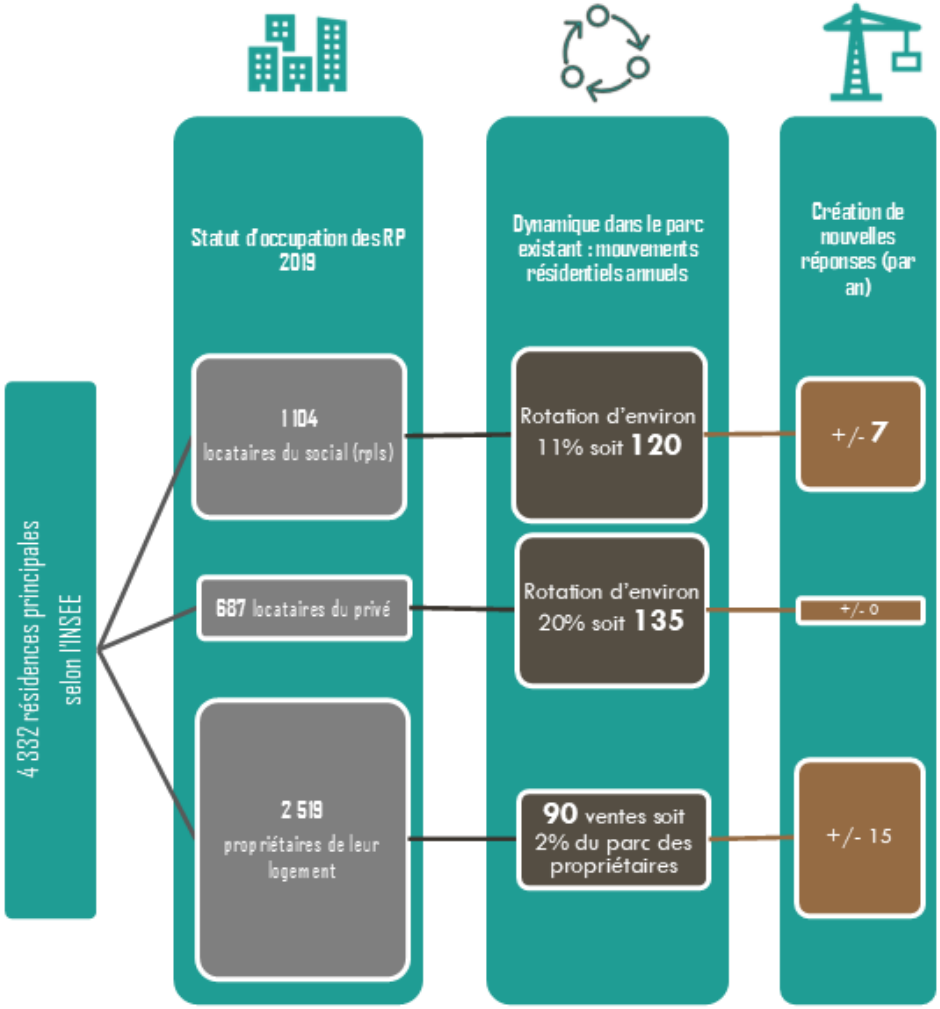
Des demandeurs de tous âges, une préoccupation pour les débuts de parcours résidentiels. Le graphique de la répartition des demandeurs selon l'âge évoque bien le rôle que joue le parc social toutes génération confondues sur le territoire, où il a été particulièrement implanté et ou peu d'alternatives sont offertes dans le parc privé. On relève un ensemble de motifs de la demande globalement relatif à l'inadaptation du logement actuel : trop petit, trop grand, inconfortable... 2/3 des demandeurs sont éligibles au PLAi, à l'instar des moyennes nationales.

Une préoccupation des élus quant aux attributions sur le territoire. On a noté une montée en puissance de la tension locative dans le parc social, particulièrement représenté. Ce parc constitue en quelque sorte un sas d'entrée sur les communes de la polarité, mais les communes ne disposent qu'une d'une faible marge de manœuvre dans cet exercice, proportionnel à leur contingent.

Les politiques de peuplement relèvent de l'action communautaire, l'Agglomération a créé la Conférence Intercommunale du Logement mais engage seulement l'élaboration des documents de référence (convention intercommunale des attributions et Plan Partenarial de Gestion de la demande et des attributions). Ils vont être un lieu de partage avec les bailleurs sociaux et l'Etat de la situation actuelle et des orientations stratégiques qui seront communément décidées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Schématisation des dynamiques de marché par grand segment de marché immobilier des 3 communes



Une situation de marché assez singulière pour cette polarité de 10 000 habitants. La composition du parc des résidences principales, avec près d'un quart de locatifs sociaux, permet de répondre à une grande diversité de situations socio-économiques des ménages. C'est le résultat d'une histoire économique et urbaine qui se poursuit puisque des opérations sont encore conduites ou prévues sur le territoire, notamment pour ajuster les réponses aux enjeux de vieillissement.

Avec les mouvements résidentiels naturels, et alors qu'il est faiblement représenté à Saint-Rémy-sur-Avre et Saint-Lubin-des-Joncherets, le parc locatif privé constitue la première offre locale avec environ 135 mouvements par an.

Ainsi, le parc locatif joue un rôle essentiel dans les dynamiques de marché et se trouve plutôt sous-pression, malgré des défauts d'attractivité pour certains bâtis. Toutefois, on a vu que les bailleurs publics mais aussi des investisseurs privés, se mobilisaient face à une demande actuellement supérieure à l'offre.

Les mutations de propriétés représentent plus d'un quart de l'offre résidentielle.

Il en résulte des évolutions démographiques au global positives, alors que le niveau de construction est proportionnellement bas. L'apport de nouveaux logements devrait être légèrement supérieur pour favoriser un renouvellement de parc plus actif : une trentaine de 30 logements par an, contre une vingtaine au cours des 10 dernières années. On rappelle que le PLH en prévoyait 60 par an.

Les besoins de desserrement sont insuffisamment pris en compte localement. Cela pose la question d'une production davantage centrée sur des petites typologies. Il sera opportun de questionner l'opportunité de programmer, au centre des bourgs, des logements adaptés à deux profils de publics :

- d'une part, les séniors. En dehors de l'EHPAD de Saint-Lubin-des-Joncherets (le Château du Haut-Venay) qui répond à un besoin d'hébergement suite à la perte d'autonomie. Il n'existe pas à notre connaissance de résidences autonomie ou d'opérations de logements sociaux spécifiquement ciblées pour les personnes âgées autonomes ;
- D'autres part les jeunes en début de parcours. La réponse sera également à trouver dans le développement de logements locatifs, de plus petites tailles, qui peuvent parfaitement se situer en cœur de ville.

Un rapport offre/demande assez tendu dans l'ensemble en observant les dynamiques récentes des différents marchés, qui donnera des opportunités de projets d'habitats pour renforcer la démographique des centralités et répondre aux orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025









Indicateurs clés

Socio-démographie (INSEE 2013-2019)	
Population 2019	4 041
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	+0,89%/an
Taille moyenne des ménages 2019	2,45
Taux d'évolution annuel 2013-2019	-0,09%/an
Part de la population de plus de 65 ans 2019	15%

Parc de résidences principales	
Nombre de RP (INSEE 2019)	1 616
Taux de locataires du parc privé (INSEE 2019)	13,7%
Taux de locataires du parc social (RPLS 2021)	23,3%

Dynamiques de marché du logements	
Moyenne mises en chantier (SITADEL 2016-2020)	8/an
Nombre moyen de mutations dans le parc ancien (DVF 2016-2021)	44
Evolution des logements vacants (INSEE 2013-2019)	+5
Taux de logements vacants (INSEE 2019)	3,3%

Parc locatif social (RPLS 1er janvier 2021)	
Nombre de logements sociaux	377
Dont en individuel	148
Taux de vacance	1,06%
Taux de rotation	11,70%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025









Indicateurs clés

Socio-démographie (INSEE 2013-2019)	
Population 2019	4 019
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	-0,42%/an
Taille moyenne des ménages 2019	2,32
Taux d'évolution annuel 2013-2019	-0,42%/an
Part de la population de plus de 65 ans 2019	23%

Parc de résidences principales	
Nombre de RP (INSEE 2019)	1 677
Taux de locataires du parc privé (INSEE 2019)	9,7%
Taux de locataires du parc social (RPLS 2021)	28,6%

Dynamiques de marché du logements	
Moyenne mises en chantier (SITADEL 2016-2020)	10/an
Nombre moyen de mutations dans le parc ancien (DVF 2016-2021)	39
Evolution des logements vacants (INSEE 2013-2019)	+35
Taux de logements vacants (INSEE 2019)	6,6%

Parc locatif social (RPLS 1er janvier 2021)	
Nombre de logements sociaux	479
Dont en individuel	211
Taux de vacance	1,06%
Taux de rotation	8,92%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Indicateurs clés

Socio-démographie (INSEE 2013-2019)	
Population 2019	2 310
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	-0,25%/an
Taille moyenne des ménages 2019	2,09
Taux d'évolution annuel 2013-2019	-0,13%/an
Part de la population de plus de 65 ans 2019	19%

Parc de résidences principales	
Nombre de RP (INSEE 2019)	1 046
Taux de locataires du parc privé (INSEE 2019)	29,2%
Taux de locataires du parc social (RPLS 2021)	28,6%

Dynamiques de marché du logements	
Moyenne mises en chantier (SITADEL 2016-2020)	3/an
Nombre moyen de mutations dans le parc ancien (DVF 2016-2021)	18
Evolution des logements vacants (INSEE 2013-2019)	+54
Taux de logements vacants (INSEE 2019)	15,2%

Parc locatif social (RPLS 1er janvier 2021)	
Nombre de logements sociaux	282
Dont en individuel	55
Taux de vacance	1,12%
Taux de rotation	13,38%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Mobilités et stationnement

03

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

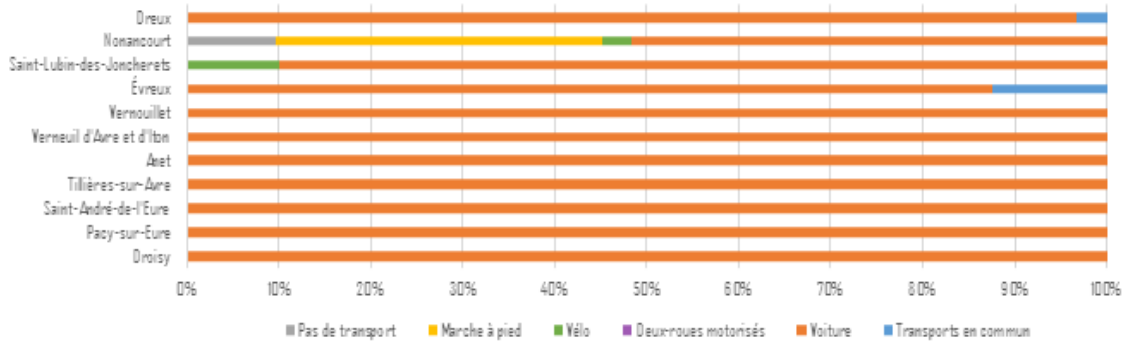
Lieu de travail des Nonancourtois (9 destinations les plus représentées) – ETC *(source : INSEE 2019)*

Commune de travail	Nombre d'actifs	Part totale
Dreux / Vernouillet	191	26%
Nonancourt	156	21%
Saint-Lubin-des-Joncherets	50	7%
Évreux	40	5%
Verneuil d'Avre et d'Iton	20	3%
Droisy	10	1%
Pacy-sur-Eure	10	1%
Saint-André-de-l'Eure	10	1%
Tillières-sur-Avre	10	1%

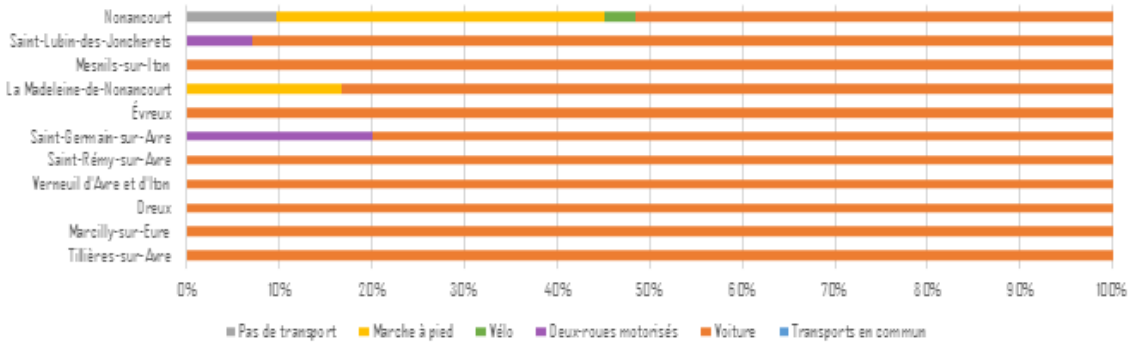
Lieu de résidence des actifs travaillant à Nonancourt (9 origines les plus représentées) – ETC *(source : INSEE 2019)*

Commune de résidence	Nombre d'actifs	Part totale
Nonancourt	156	18%
Saint-Lubin-des-Joncherets	70	8%
Mesnils-sur-Iton	55	6%
La Madeleine-de-Nonancourt	30	3%
Évreux	29	3%
Saint-Germain-sur-Avre	25	3%
Saint-Rémy-sur-Avre	25	3%
Dreux/Vernouillet	27	3%
Verneuil d'Avre et d'Iton	21	2%

Parts modales des actifs résidant à Nonancourt pour le motif D-T selon leur lieu de travail – ETC *(source : INSEE 2019)*



Parts modales des actifs travaillant à Nonancourt pour le motif D-T selon leur lieu de résidence – ETC *(source : INSEE 2019)*



NONANCOURT : PRATIQUE DE LA MOBILITÉ POUR LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL (1/2)

Lieu de travail des Nonancourtois

Les Nonancourtois travaillent principalement à Nonancourt même (21%) et au pôle Dreux/Vernouillet (26%). Les autres communes de destination pour aller travailler sont souvent des communes éloignées à l'exception de Saint-Lubin-des-Joncherets. C'est par exemple le cas d'Évreux (30km) ou encore de Verneuil-d'Avre-et-d'Iton (20km).

Anoter : Les Nonancourtois travaillent principalement dans l'Eure et l'Eure-et-Loir (89%). Seuls 8% d'entre eux travaillent dans les Yvelines, 2% à Paris et 2% dans les Hauts-de-Seine.

Parts modales des actifs Nonancourtois en fonction de leur lieu de travail

On observe une part modale importante de la voiture dans les trajets D-T pour se rendre dans les communes citées ci-contre (plus de 50%). Elle atteint 100% pour se rendre dans la majorité de ces communes.

Les TC sont utilisés pour se rendre à Évreux (13%), notamment via les bus intercommunaux, et dans une moindre mesure pour se rendre à Dreux (3%).

Pour les trajets D-T internes à la commune, 35% des actifs Nonancourtois utilisent la marche à pied et 3% le vélo. On note également un usage important du vélo (10%) pour se rendre à Saint-Lubin-des-Joncherets.

Lieux de résidence des actifs travaillant à Nonancourt

Plus d'un quart des actifs travaillant à Nonancourt résident soit à Nonancourt, soit à Saint-Lubin-des-Joncherets. Le reste des actifs provient principalement de communes à proximité : Mesnils-sur-Iton (6%), La Madeleine-Nonancourt (3%), Saint-Germain-sur-Avre (3%), Saint-Rémy-sur-Avre (3%) même si 5% des actifs habitent plus loin, à Dreux ou Évreux.

Parts modales des actifs travaillant à Nonancourt

La part modale de la voiture est majoritaire pour l'ensemble des trajets D-T des travailleurs provenant des communes alentours.

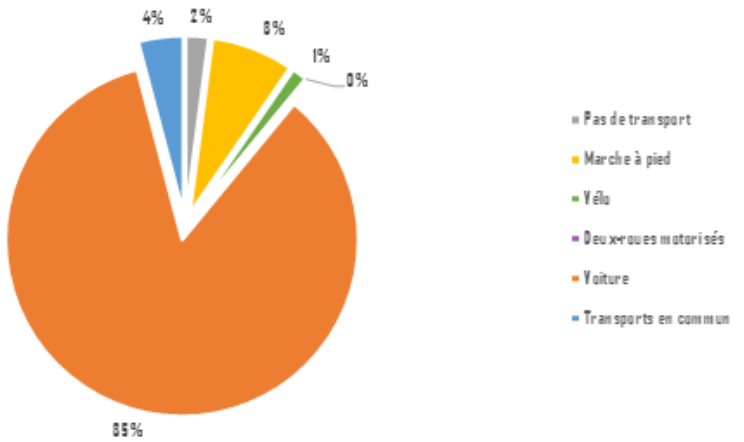
On note un usage non négligeable des deux-roues motorisées pour les actifs résidant à Saint-Lubin-des-Joncherets (7%) et à Saint-Germain-sur-Avre (20%).

Concernant les modes doux, 16% des habitants de la Madeleine-sur-Nonancourt vont travailler à Nonancourt à pied, il s'agit de la seule exception qui s'explique probablement par la proximité directe entre les deux communes : les autres actifs n'utilisent pas du tout les modes doux.

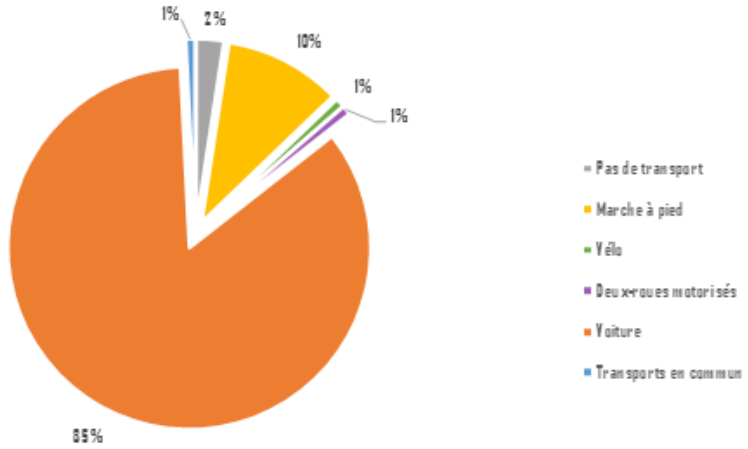
**Anoter : la thématique de la gare sera abordée en fin de partie mobilité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Part modale des actifs résidant à Nonancourt pour le motif D-T – ETC *(source : INSEE 2019)*



Part modale des actifs travaillant à Nonancourt pour le motif D-T – ETC *(source : INSEE 2019)*



NONANCOURT : PRATIQUE DE LA MOBILITÉ POUR LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL (2/2)

Parts modales des actifs résidant à Nonancourt

La voiture est le mode de transport privilégié pour se rendre au travail (85%).

Les TC restent très peu utilisés (4%) tout comme le vélo (1%). La marche à pied est le deuxième moyen de transport privilégié par les Nonancourtois avec 8% des déplacements D-T.

Parts modales des actifs travaillant à Nonancourt

La part modale de la voiture est là aussi largement majoritaire (85%). On trouve ensuite la marche à pied avec 10%.

L'usage des autres modes est quasiment, voire totalement inexistant, ce qui peut s'expliquer d'une part par une desserte faible en TC et donc non concurrentielle face à la voiture, et d'autre part, par des longues distances pour certains trajets domicile-travail qui rendent la pratique régulière des modes doux contraignante.

Taux de motorisation des Nonancourtois

Le taux de motorisation des Nonancourtois en 2019 est de 1,20 (nombre moyen de VP/Ménage). En comparaison, le taux de motorisation est de 1,41 à Saint-Lubin-des-Joncherets, 1,42 à Saint-Rémy-sur-Avre et 1,09 à Dreux.

Conclusions

- Une part modale de la voiture majoritaire pour les trajets Domicile – Travail en raison des distances importantes et d'une absence d'offre TC concurrentielle à la voiture.
- Paris et la région Ile-de-France ne font pas partie des lieux de travail principaux des Nonancourtois qui sont 89% à travailler dans l'Eure et l'Eure-et-Loir.
- Une part modale du vélo et de la marche à pied encourageante pour les trajets D-T avec les communes à proximité directe (Saint-Lubin-des-Joncherets et La Madeleine-de-Nonancourt).
- Comment faciliter l'usage des modes doux sur des distances plus longues ?
- Comment concurrencer l'usage de la voiture ?

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



NONANCOURT : HIÉRARCHIE DU RÉSEAU

Réseau national

- **RN 154** : 2x2 voies, cet axe relie Nonancourt à Évreux avec la partie plus au nord classée d'autoroute et celle plus au sud de la RN. Un projet d'autoroute entre Nonancourt et le sud Dreux est en cours de réalisation et traversera Saint-Lubin-des-Joncherets. Cette portion relierait les deux portions de RN154, déviant une partie des flux actuels de la RN12. La mise en service de ce tronçon d'autoroute est prévue pour 2030. (Voir zoom dédié en fin de partie mobilité)
- **RN12** : 2x2 voies avec sur quelques kilomètres, une seule voie dans le sens Dreux > Nonancourt. Elle permet de rejoindre Dreux vers l'Est et Verneuil d'Avre et d'Iton à l'Ouest en une vingtaine de minutes. On compte plusieurs giratoires sur cet axe.

Réseau structurant

- **Rue de la Gare/Route d'Évreux (RD50)** : 2x1 voie qui relie le centre-ville de Nonancourt à la gare TER. On lui note un relief important avec une pente à 4,6%. Elle est limitée à 50 km/h et a une emprise de 10 à 15 m selon les tronçons. On ne trouve pas de piste cyclable sur cet axe et les trottoirs sont étroits.
- **La Grande rue (D50)** : 2x1 voie d'emprise très faible (6m au plus faible) avec ponctuellement du stationnement longitudinal. Les trottoirs sont étroits ou inexistants. Avec son linéaire commercial, elle agit comme une véritable colonne vertébrale pour la commune. Les intersections avec les voies de dessertes sont gérées par priorité à droite. Les flux y sont de l'ordre de 6600 véhicules par jour dans les deux sens confondus, ce sont des flux que l'on peut considérer comme moyens mais qui restent trop élevés pour la mise en place d'une zone 30 selon les recommandations du CEREMA (<4000 veh/j).
- **Rue Hyppolyte Lozier (RD53)** : 2x1 voie se situant dans le prolongement ouest de la Grande rue. Elle a une emprise bien plus confortable que cette dernière : 19 m en moyenne. Pourtant, elle ne comprend, pour le moment, que du stationnement longitudinal des deux côtés. Des aménagements cyclables pourraient être envisagés. Cette voie permet de rejoindre la RN12 à l'ouest de Nonancourt.

Réseau de distribution

- **Rue de l'Appel du 18 juin/Rue de la Paix (RD313.17)** : depuis la Grande Rue cette voie formée d'un pont à double sens permet de rejoindre, au sud, la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets. Son emprise peut descendre à 9,5 m voire moins de 8 m sur Saint-Lubin.
- **Rue de Damville et rue de St-André (D50 et D53)** : ces voies agissent comme une liaison entre le centre-ville et la N12. Elle se rattachent d'une part à la Rue de la Gare / Grande rue et d'autre part à la Nationale.

Réseau de desserte

- **Rue de l'Hôtel Dieu :** Cette rue à sens unique descendant traverse l'Avre deux fois et permet de rejoindre Saint-Lubin-des-Joncherets.
- **Rue Gambetta :** 2x1 voie étroite (moins de 4m de chaussée par endroits) qui relie la place Aristide Briand (place de l'église) avec la place Alsace-Lorraine. Sa rénovation est prévue dans le cadre du projet de rénovation du centre-bourg de Nonancourt.
- Les autres voies composent le réseau de desserte, à fonction majoritairement résidentielle. Elles sont principalement reliées à la Grande rue qui structure la commune. Dans l'ensemble le réseau de desserte a une emprise de 5 à 8 m ce qui limite les possibilités d'aménagement.

Conclusions

- Les flux communiqués ne permettent pas de déterminer les conditions de circulations sur la commune. Sur la base des cartes de trafics googlemap, on note toutefois un trafic fluide en général, hors N12, avec des ralentissements, à toute heure de la journée, sur la Grande Rue. L'étroitesse de la voie cumulée aux 6000 véh/j et à la fonction commerciale de la voie sont à l'origine de ces ralentissements.
- Les voies de la commune sont globalement étroites mais participent à l'identité « villageoise » de Nonancourt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Parkings publics à Nonancourt – Openstreetmap

LISTE DES PARKINGS

1. Le parking de la Mairie
2. Aire de camping-car
3. Parking de la rue de l'Abreuvoir
4. La place Aristide Briand (aussi appelé place de l'Église)
5. Le parking de la Bibliothèque proche de l'Avre
6. Le parking le long de la ruelle de la Herse
7. La place Alsace-Lorraine
8. Projet de parking en épis ?

NONANCOURT : STATIONNEMENT (1/2)

Offre de stationnement

Nonancourt présente une **offre de stationnement automobile publique et gratuite.** Seule une limite de temps via une zone bleue vient parfois contraindre le stationnement comme sur la Grande rue ou sur la place Aristide Briand. L'offre de parking est bien répartie sur la commune. **La place Aristide Briand va être rénovée dans le cadre du projet du centre-bourg et accueillera 18 places de stationnement en moins.**

Nous avons observé quelques voitures stationnées sur trottoirs le long de la Grande Rue mais ceux-ci sont autorisés (au détriment des modes doux et des normes en vigueur prévoyant une emprise minimale de 1,40 m libre de tout obstacle). Globalement, les pratiques de stationnement gênantes ou non autorisées restaient faibles.

On note qu'une grande partie des parkings publics et gratuits de la commune permet d'accéder aux centres-villes de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets en moins de 10 minutes à pied.

Le parking de la place Alsace-Lorraine propose une offre importante de places de stationnement. Cette place accueille également des évènements ponctuels (cirque) dans l'année. **Ce parking va être refait dans le cadre du projet de rénovation du centre-bourg de Nonancourt et aura à terme 128 places de stationnement.**

Aucune aire de covoiturage n'a été répertoriée sur la commune, néanmoins une aire de covoiturage existe sur la commune de La-Madeleine-de-Nonancourt le long de la route d'Évreux. Cette aire est décrite comme agréable ayant une borne de recharge pour véhicules électriques (source : Google map).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

NONANCOURT : STATIONNEMENT (2/2)



Stationnement dans la Grande Rue – ETC



Parking place Alsace Lorraine – Google Street View



Parking public en face de la bibliothèque municipale – ETC



Place Aristide Briand vue de la Grande Rue – ETC



Parking ruelle de la Herse – Google Street View



Parking de la gare de Nonancourt – ETC



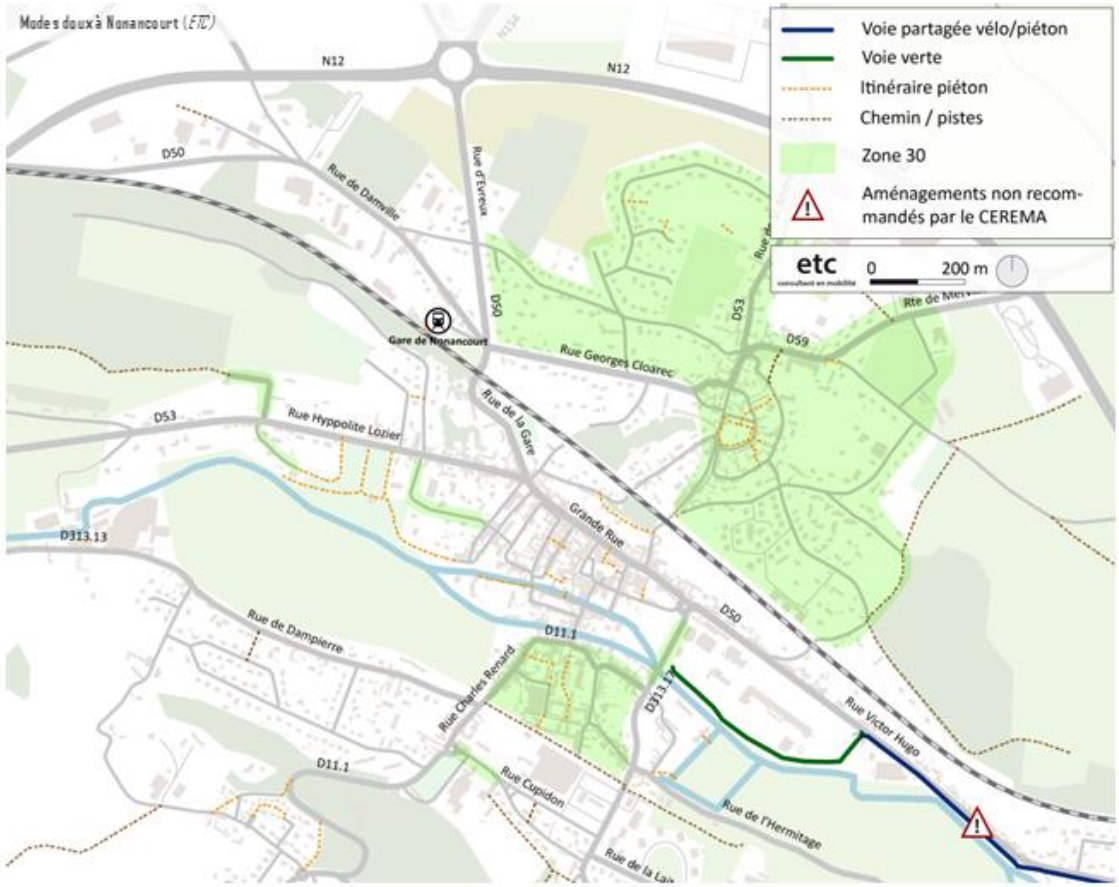
Poche de stationnement public rue Saint-Martin – Google Street View

A retenir

- L'enjeu principal en matière de stationnement est de réinterroger le dimensionnement de l'offre et donc d'optimiser les espaces dédiés. En effet, le stationnement se fait parfois au détriment des piétons (ex : place Aristide Briand). La question du stationnement dans la Grande Rue semble également être un sujet important.
- En outre, il faudra veiller au rabattement à pied et à vélo depuis les parkings projetés (Alsace-Lorraine et parking de la rue Hyppolite Lozier) vers les zones d'activités et le centre-ville de la commune.
- A noter : il n'est pas possible de déterminer le taux d'occupation et le type d'usagers des places de stationnement sans la réalisation d'une enquête de stationnement qui fera l'objet de préconisations en conclusion de diagnostic et dans la suite de l'étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Modes doux à Nonancourt (ETC)



Profil altimétrique – *Géoportail*



Distance totale : 366 m
Dénivelé positif : 24,14 m
Dénivelé négatif : -5,87 m
Pente moyenne : 8 %
Plus forte pente : 39 %

NONANCOURT : MODES DOUX (1/3)

Offre et Analyse

Vélo

Nonancourt possède peu d'aménagements cyclables. On note une piste cyclable contournant le collège Jean-Claude Dauphin et rejoignant la RD50. Néanmoins, celle-ci est régulièrement partagée avec les piétons le long de la route ce qui peut induire des conflits d'usage entre piétons et cyclistes.*

La ville ne possède pas de zone 30 (une seule rue du centre-ville est limitée à 30 km/h) ce qui ne favorise pas la mixité entre modes doux et véhicules motorisés. Plus au nord, la ville de La Madeleine-de-Nonancourt a une zone 30 très élargie. Cependant, dans le cadre de la rénovation du cœur de bourg de Nonancourt une zone 20 sera mis en place entre la place Aristide Briand et la Place Alsace Lorraine.

La commune dispose de peu de stationnement vélos aux niveaux des principaux générateurs de déplacements (commerces, centre-ville, équipements, etc.). Elle ne dispose pas de services dédiés aux vélos (magasin de location, de réparation, etc.).

Piétons

L'usage de la marche est agréable dans le centre-bourgs de Nonancourt de par les nombreuses ruelles avec du charme et quelques aménagements à plat dans l'ouest de la ville (rue de l'abreuvoir, rue des remparts, sente des vignes Moutiers). Néanmoins on note quelques points de difficultés :

- Des trottoirs souvent trop étroits ne permettant pas le passage des personnes à mobilité réduite (moins d'1m40) ;
- Un relief assez marqué ne facilitant pas les déplacements à pied et à vélo. En effet, on remarque une différence de dénivelée de 20m **entre l'entrée de la ville et le haut de la Grande rue**, soit une pente moyenne de 8% ce qui est important.
- Peu de signalétique dédiée aux piétons.

Les mairies de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets ont affiché le souhait d'améliorer les liaisons douces entre leurs communes et la piscine située sur le territoire de Saint-Rémy-sur-Avre.

*Pour plus de détails concernant les aménagements cyclables, veuillez vous référer aux annexes mobilités en fin de chapitre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

NONANCOURT : MODES DOUX (2/3)



Piste cyclable rue Victor Hugo – Google Street View



Chemin reliant la mairie à la rue des Remparts – ETC



Carrefour surdimensionné proche de la gare – ETC



Arceaux vélo le long de la Grande Rue– Google Street View



Panneau du GR de Pays d'Avre et d'Iton rue PM France – ETC



Aménagement à plat rue des Remparts– ETC



Trottoirs étroits ou encombré dans la Grande Rue – Google Street View



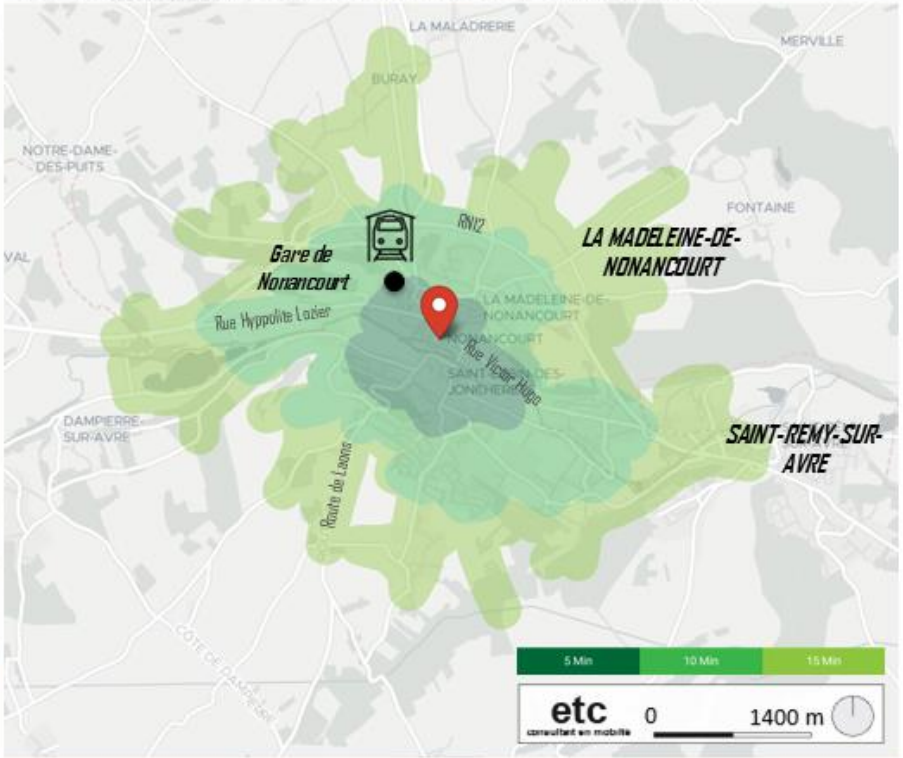
Zone 30 sur le sentier des Vignes aux Mouters – ETC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Périmètre accessible en 5 à 15 min. à pied depuis la place Aristide Briand à Nonancourt (*Targomo*)



Périmètre accessible en 5 à 15 min. à vélo depuis la place Aristide Briand à Nonancourt (*Targomo*)



NONANCOURT : MODES DOUX (3/3)

Temps d'accès

À pied on rejoint la place Aristide Briand en 15 minutes depuis la totalité des centres-bourgs de Nonancourt, de La Madeleine-de-Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets. Il faut un peu plus de 10 minutes depuis la place Aristide Briand pour accéder à la gare de Nonancourt.

À vélo, les trois communes précédemment citées sont entièrement accessibles en moins de 15 minutes. On note également la possibilité de rejoindre Saint-Remy-sur-Avre en moins de 15 minutes depuis le centre de Nonancourt.

Conclusions

- Nonancourt possède peu d'aménagements dédiés aux cycles mais présente un certain potentiel quant au développement des zones 30 pouvant notamment répondre à l'étroitesse du réseau de voirie.
- Le développement des modes doux à Nonancourt paraît essentiel au vu des temps de parcours à pied et à vélo relativement courts vers et depuis le centre de la commune. Des aménagements dédiés et/ou développement des zones de partage pourrait encourager l'usage de ces modes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

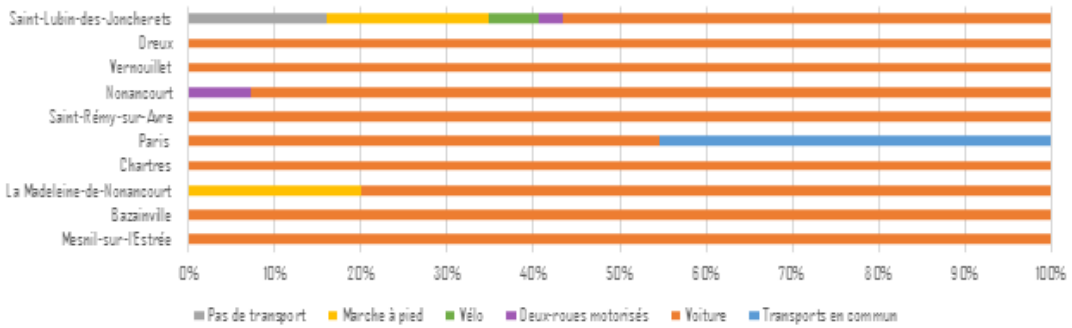
Lieu de travail des Lubinois (9 destinations les plus représentées) – ETC *(source : INSEE 2019)*

Commune de travail	Nombre d'actifs	Part totale
Dreux / Vernouillet	418	28%
Saint-Lubin-des-Joncherets	343	23%
Nonancourt	70	5%
Saint-Rémy-sur-Avre	65	4%
Paris	55	4%
Chartres	35	2%
La Madeleine-de-Nonancourt	25	2%
Évreux	20	1%
Mesnil-sur-l'Estrée	20	1%
Bazainville	20	1%

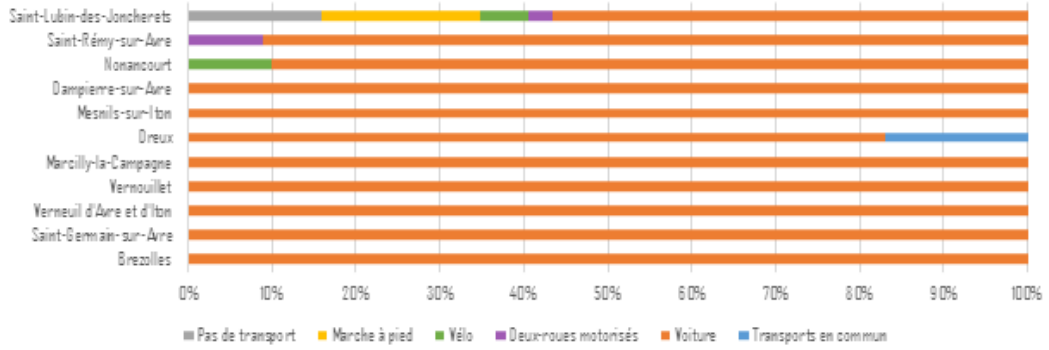
Lieu de résidence des actifs travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets (9 destinations les plus représentées) – ETC *(source : INSEE 2019)*

Commune de résidence	Nombre d'actifs	Part totale
Saint-Lubin-des-Joncherets	343	35%
Saint-Rémy-sur-Avre	56	6%
Nonancourt	50	5%
Dampierre-sur-Avre	49	5%
Mesnils-sur-Iton	49	5%
Dreux / Vernouillet	56	5%
Marcilly-la-Campagne	30	3%
Verneuil d'Avre et d'Iton	21	2%
Saint-Germain-sur-Avre	20	2%
Brezolles	20	2%

Parts modales des actifs résidant à Saint-Lubin-des-Joncherets pour le motif D-T selon leur lieu de travail – ETC *(source : INSEE 2019)*



Part modales des actifs travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets pour le motif D-T selon leur lieu de résidence – ETC *(source : INSEE 2019)*



SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : PRATIQUE DE LA MOBILITÉ POUR LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL (1/2)

Lieu de travail des Lubinois

Les Lubinois travaillent principalement dans le pôle de Dreux/Vernouillet (28%) et à Saint-Lubin-des-Joncherets même (23%). On observe ensuite un éclatement sur de nombreuses communes proches : Nonancourt (5%) ou Saint-Rémy-sur-Avre (4%) mais aussi très éloignées : Vernouillet (5%), Paris (4%) ou Chartres (2%).

A noter : les lubinois travaillent principalement dans l'Eure et l'Eure-et-Loir (82%). 9% d'entre eux travaillent dans les Yvelines, 4% à Paris. Les 5% restant se répartissent dans les départements de l'Essonne, du Val d'Oise, de l'Orne et du Loiret.

Parts modales des actifs lubinois en fonction de leur lieu de travail

On observe une part modale importante de la voiture dans les trajets D-T pour se rendre dans les communes citées ci-contre (plus de 55%). Elle est de 100% pour se rendre dans de nombreuses communes.

Les TC sont utilisés pour se rendre à Paris (45%) probablement grâce à la ligne de train direct entre Paris et Nonancourt. On remarque qu'aucun actif travaillant à Dreux ne se déplace en TC malgré les lignes de bus existantes, ceci peut s'expliquer par un temps de trajet bien plus élevé en bus ainsi qu'une moins grande flexibilité.

La part des modes doux est inexistante à l'exception de la destination de Saint-Lubin-des-Joncherets et de La Madeleine-de-Nonancourt ou la marche à pied représente 20% des déplacements D-T (5 personnes). En outre, 6% des Lubinois travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets y vont à vélo.

Lieux de résidence des actifs travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets

Plus d'un tiers (35%) des actifs travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets y résident.

Le reste des actifs provient de villes voisines comme Nonancourt (5%), Saint-Rémy-sur-Avre (6%) ou Dampierre-sur-Avre (5%). Quelques actifs résident plus loin comme à Dreux (3%) ou Vernouillet (2%).

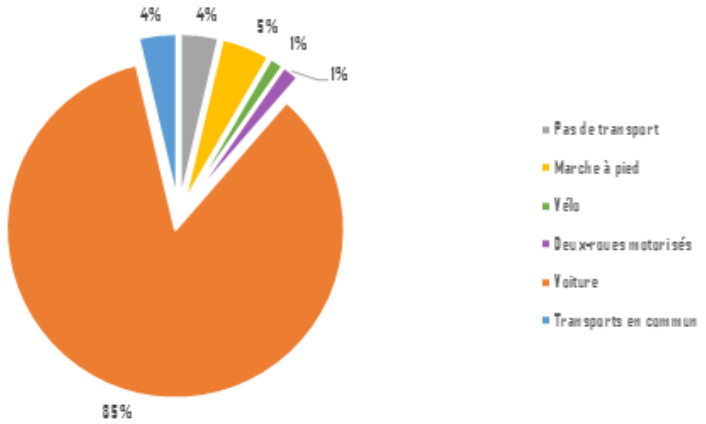
Parts modales des actifs travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets

La très grande majorité des actifs de Saint-Lubin-des-Joncherets vient en voiture pour travailler. On note néanmoins 17% des Drouais venant en TC.

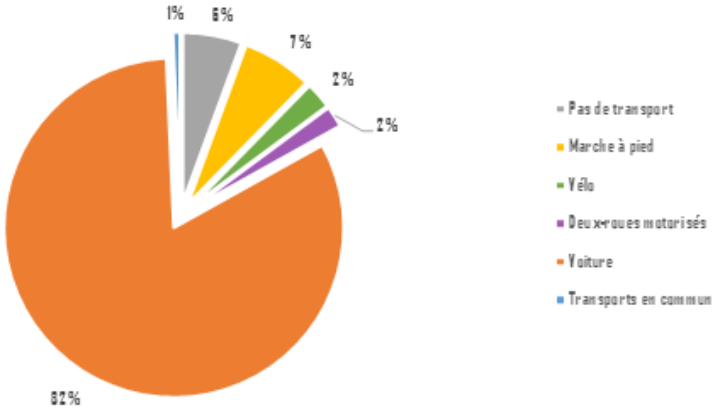
10% des actifs Nonancourtois travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets se déplacent à vélo pour le motif D-T.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Part modale des actifs résidant à Saint-Lubin-des-Joncherets pour le motif D-T – ETC *(source : INSEE 2019)*



Part modale des actifs travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets pour le motif D-T – ETC *(source : INSEE 2019)*



SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : PRATIQUE DE LA MOBILITÉ POUR LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL (2/2)

Parts modales des actifs résidant à Saint-Lubin-des-Joncherets

La voiture est le mode de transport privilégié pour se rendre au travail (85%). On trouve ensuite la marche à pied avec 5% des trajets D-T et les transports en communs avec 4%.

Les parts des 2RM et du vélo sont quasiment inexistantes.

Parts modales des actifs travaillant à Saint-Lubin-des-Joncherets

La part modale de la voiture est très largement majoritaire (82%).

Le deuxième moyen de transport est la marche à pied avec 7% des déplacements domicile-travail des actifs se rendant à Saint-Lubin-des-Joncherets.

L'usage des autres modes est quasiment inexistant, voire totalement, ce qui peut s'expliquer d'une part par une desserte faible en TC et donc non-concurrentielle face à la voiture, et d'autre part par des longues distances pour certains trajets domicile-travail qui rendent la pratique régulière des modes doux contraignante.

Taux de motorisation des Lubinois

Le taux de motorisation des Lubinois en 2018 est de 1,41 (nombre moyen de VP/Ménage). En comparaison, le taux de motorisation est de 1,20 à Nonancourt, 1,42 à Saint-Rémy-sur-Avre et 1,0 à Évreux.

Conclusions

- Une part modale de la voiture majoritaire pour les trajets Domicile – Travail en raison des distances importantes et d'une absence d'offre TC concurrentielle à la voiture.
- La grande majorité des actifs Lubinois travaillent dans l'Eure et l'Eure-et-Loir (82%)
- L'usage des modes doux est globalement faible voire inexistant. On note une exception pour les trajets D-T interne à la commune ou avec Nonancourt, à proximité directe.
- **Comment faciliter l'usage des modes doux sur des distances plus longues ?**
- **Comment concurrencer l'usage de la voiture ?**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Hiérarchie du réseau (FIC)



SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : HIÉRARCHIE DU RÉSEAU

Réseau structurant

On ne trouve pas de voie structurante à proprement dit sur la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets. Il s'agit principalement de voies départementales secondaires ainsi que des voies de dessertes. Le fonctionnement circulatoire de la commune est probablement en lien direct avec la commune de Nonancourt au Nord et plus précisément la RD50.

Réseau de distribution

- **Rue Dampierre** : 2x1 voie sans stationnement longitudinal, avec des trottoirs aux normes de chaque côté de la voie. Elle permet d'accéder à l'ouest de la commune en longeant l'Arve. Son emprise est comprise entre 8 et 12m.
- **La rue de l'Hermitage** : voie à double sens très étroite et sans trottoir. Sur son tronçon ouest, elle oscille entre 4,50m et 6 m de large. Elle s'élargit à mesure que l'on s'éloigne de la commune pour une emprise totale de 13 m environ. Elle permet de rejoindre l'est de la commune en longeant l'Arve.
- **Rue Charles Renard** : Cette rue à sens unique au nord et limitée à 30 km/h traverse le centre-bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets. Elle est d'une emprise de 7 à 8 m environ et se prolonge au sud, après la rue Dampierre, ce qui permet notamment l'accès à la mairie de Saint-Lubin-des-Joncherets.
- **Rue de l'Appel du 18 juin/Rue de la Paix (RD313.17)** : depuis la rue de l'Église voie formée d'un pont à double sens permet de rejoindre, au nord, la commune de Nonancourt. Son emprise varie entre 7,50 m et 15 m selon les tronçons.

Au niveau de la poste et du Leclerc, on note la présence de terrepleins centraux élargissant sans nécessité l'espace dédié à la voiture.

Réseau de desserte

- **La Rue de l'Hôtel Dieu** : Cette rue à sens unique descendant traverse l'Avre deux fois et permet d'accéder à la commune depuis Nonancourt.
- Les autres voies composent le réseau de desserte, à fonction majoritairement résidentielle.

Conclusions

- Les flux communiqués ne permettent pas de déterminer les conditions de circulations sur la commune. Sur la base des cartes de trafics googlemap, on note toutefois un trafic fluide en général, avec quelques ralentissements sur la D313 et la D11.1 en heure de pointe.
- La D313.17 traverse la principale centralité commerciale de Saint-Lubin-des-Joncherets. Aujourd'hui cet axe agit pourtant comme une liaison principalement routière et peu urbaine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Parkings publics à Saint-Lubin-des-Joncherets (*Openstreetmap*)



LISTE DES PARKINGS

1. Place Georges Cloarec
2. Parking rue du 8 mai
3. Parking de la rue des Écoles
4. Parking du Leclerc
5. Parking de La Poste
6. Parking de l'église ?
7. Parking Charles Renard ?

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : STATIONNEMENT (1/2)

Offre de stationnement

Saint-Lubin-des-Joncherets présente une offre de stationnement automobile publique et gratuite. Aucune zone bleue n'est actuellement répertoriée. L'offre de parking est principalement concentrée au sud du centre-ville notamment via le parking du Leclerc. Tous les parkings présentés ci-dessus permettent de rejoindre les centres-villes de Saint-Lubin-des-Joncherets et de Nonancourt en moins de 10 minutes.

Lors de notre visite de terrain nous avons observé une forte demande sur le parking de la place Georges Cloarec, celle-ci va être règlementée en zone bleue. Les autres parkings affichaient, quant à eux, encore une grande disponibilité.

L'offre de stationnement répond à des besoins spécifiques: : le stationnement des résidents du centre-bourg et le stationnement des actifs y travaillant, sans nécessairement y résider (commerçants, employés de mairie, médecins, etc.).

Des réflexions autour de deux poches de stationnement sont en cours : rue de l'église (matérialisation et éclairage) et rue Charles Renard (création d'une nouvelle poche au plus proche des commerces).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : STATIONNEMENT (2/2)



Parking place Georges Cloarec – ETC



Parking en face de La Poste – Google Street View



Parking de la mairie de Saint-Lubin-des-Joncherets – Google Street View



Stationnement le long de la RD11 – Google Street View



Poche de stationnement privé au bord de la rue du Clos d'Amour – ETC



Parking du Leclerc au sud de la commune – ETC



Stationnement rue Charles Renard – ETC

A retenir

- L'enjeu principal en matière de stationnement est de réinterroger la rotation des véhicules en centre-ville. Plusieurs solutions sont possibles comme la zone bleue ou le stationnement payant. Une meilleure rotation permettrait aux habitants et visiteurs de stationner au plus proche des commerces et autres services sur un temps réduit.
- Certains espaces, fortement occupés par le stationnement (secteur Leclerc/Poste) peuvent être réinterroger ou optimiser dans une optique de mise en valeur de la zone commerciale.
- A noter : il n'est pas possible de déterminer le taux d'occupation et le type d'usagers des places de stationnement sans la réalisation d'une enquête de stationnement qui fera l'objet de préconisations en conclusion de diagnostic et dans la suite de l'étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : MODES DOUX (1/2)

Offre et analyse

Vélo

Saint-Lubin-des-Joncherets possède peu d'aménagements cyclables. On note néanmoins :

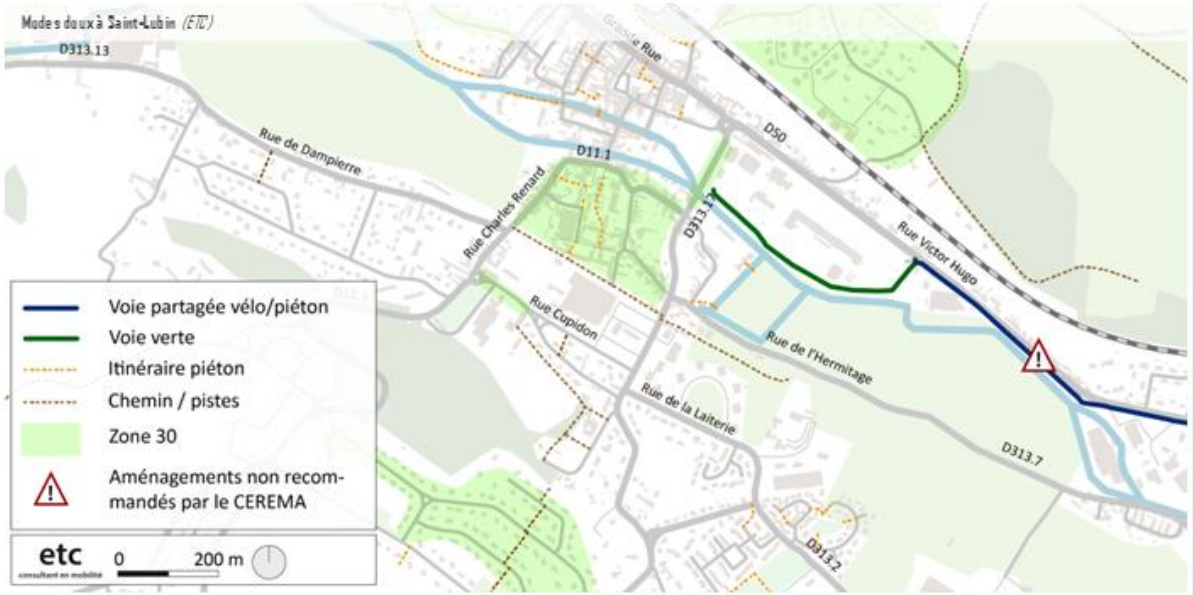
- Un centre-bourg principalement limité à 30 km/h ce qui favorise la mixité des usages (piétons, vélos, véhicules motorisés). En effet cyclistes et piétons sont plus en sécurité lorsque les vitesses des véhicules motorisés est moindre ;
- La présence du «sentier de la chaussée» qui peut être emprunté par les modes doux et qui longe l'Arve ;
- Du stationnement vélos sous forme d'arceaux au niveau de la place Cloarec.
- Deux projets qui sont actuellement en cours de réflexion : une liaison douce reliant le centre-bourg de la commune à Saint-Rémy-sur-Avre via la rue de l'Avre, un projet de voie douce du plateau au centre-bourg.

Cependant, la commune ne dispose pas de stationnement vélos aux niveaux des principaux générateurs de déplacements (restaurants etc.). Elle ne dispose également pas de services dédiés aux vélos (magasin de location, de réparation, etc.).

Piétons

Le sud du secteur d'étude reste encore très « routier » ce qui n'est pas incitatif à l'usage des modes doux. Cependant, le faible relief (pente moyenne de 4% entre la mairie et la rue du 8mai) est un atout qui facilite la déambulation des piétons et autres modes doux.

La mairie de Saint-Lubin-des-Joncherets a émis le souhait de mieux relier le collège situé au nord-est de la commune aux modes doux.



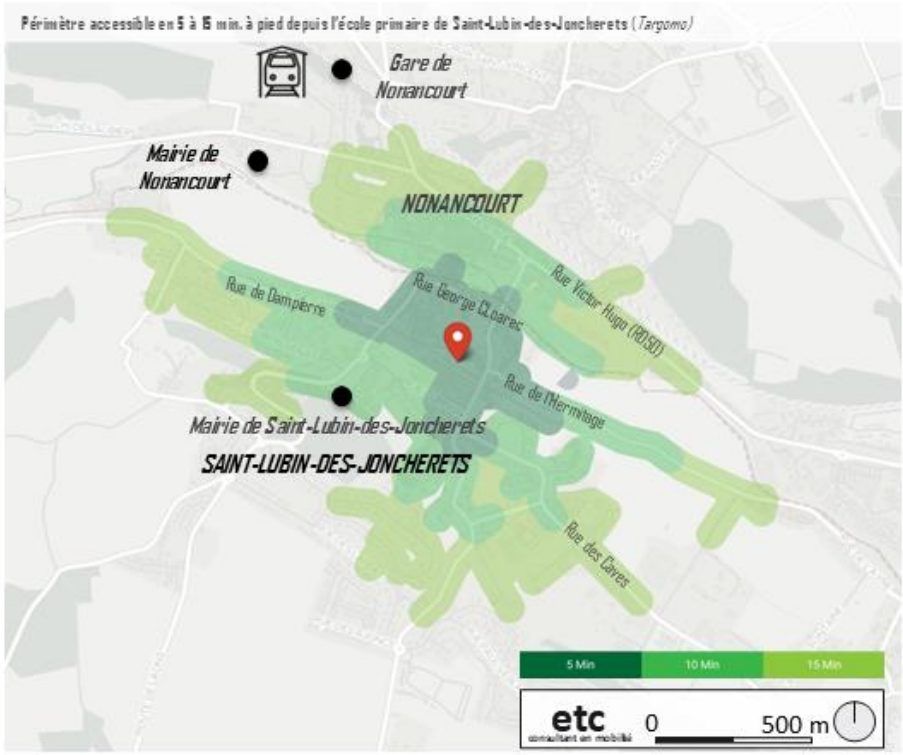

Stationnement vélo sur la place Georges Cloarec – ETC

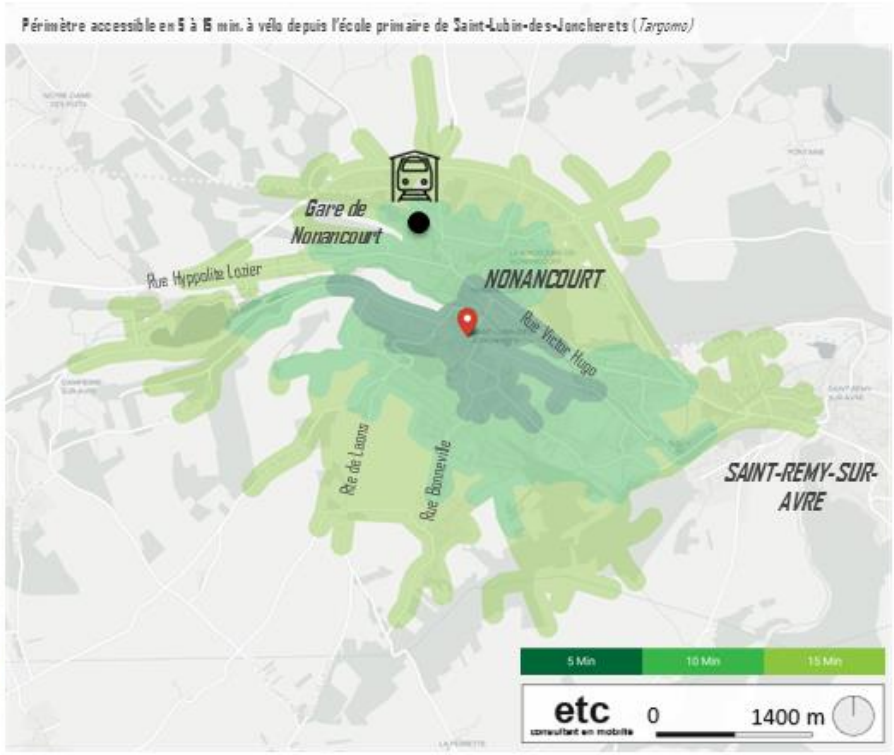

Parc de la mairie avec chemin piéton – ETC


Sentier de la chaussée – ETC


Sentier de sous les Côtes – ETC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025





SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : MODES DOUX (2/2)

Temps d'accès

- À pied, le centre de la commune est accessible en moins de 15 minutes depuis la totalité des centres-bourgs de Saint-Lubin-des-Joncherets et de Nonancourt. Il faut un peu plus de 15 minutes depuis l'école pour accéder à la gare de Nonancourt.
- À vélo, on rejoint le centre de la commune en moins de 10 minutes depuis les centres-bourgs de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets.. En 15 minutes de vélo une partie de Saint-Rémy-sur-Avre est également accessible.

Conclusions

- Saint-Lubin-des-Joncherets possède peu d'aménagements dédiés aux cycles mais présente un certain potentiel quant au développement des zones 30.
- Les temps de parcours à pied et à vélo sont courts et permettent de rejoindre les principaux points d'intérêt de la commune, de Nonancourt mais également de Saint-Rémy-sur-Avre (en vélo). Il sera essentiel de profiter de cette opportunité pour encourager l'usage des modes doux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

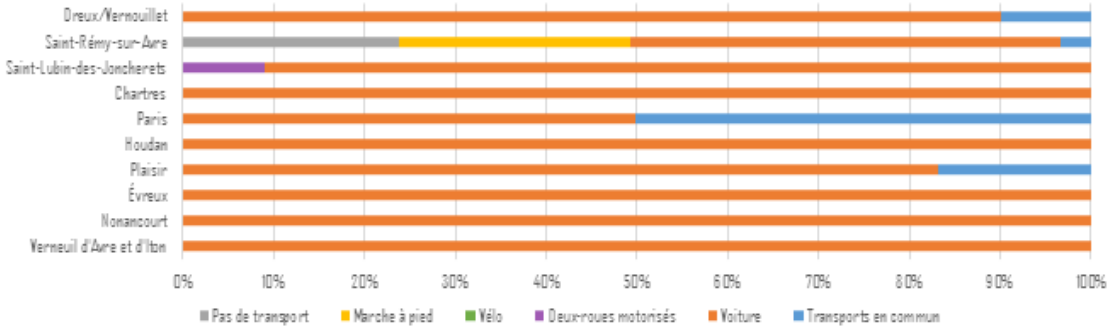
Lieu de travail des Rémois Lubinois (9 destinations les plus représentées) – ETC (*source : INSEE 2019*)

Commune de travail	Nombre d'actifs	Part totale
Dreux/Vernouillet	484	31%
Saint-Rémy-sur-Avre	298	19%
Saint-Lubin-des-Joncherets	56	4%
Chartres	50	3%
Paris	40	3%
Houdan	35	2%
Plaisir	30	2%
Évreux	30	2%
Nonancourt	25	2%
Verneuil d'Avre et d'Iton	25	2%

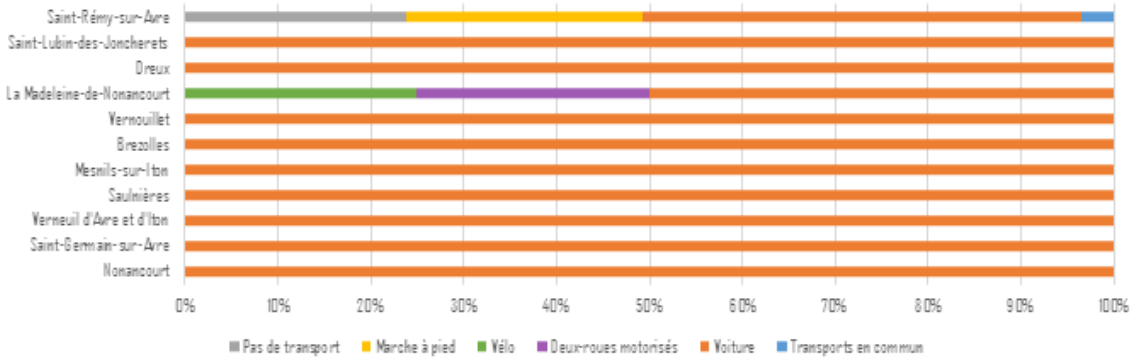
Lieu de résidence des actifs travaillant à Saint-Rémy-sur-Avre Lubinois (9 destinations les plus représentées) – ETC (*source : INSEE 2019*)

Commune de résidence	Nombre d'actifs	Part totale
Saint-Rémy-sur-Avre	298	40%
Saint-Lubin-des-Joncherets	65	9%
Dreux/Vernouillet	68	10%
La Madeleine-de-Nonancourt	20	3%
Brezolles	15	2%
Mesnils-sur-Iton	14	2%
Saulnières	11	1%
Verneuil d'Avre et d'Iton	10	1%
Saint-Germain-sur-Avre	10	1%
Nonancourt	10	1%

Parts modales des actifs résidant à Saint-Rémy-sur-Avre pour le motif D-T selon leur lieu de travail – ETC (*source : INSEE 2019*)



Parts modales des actifs travaillant à Saint-Rémy-sur-Avre pour le motif D-T selon leur lieu de résidence – ETC (*source : INSEE 2019*)



SAINT-RÉMY-SUR-AVRE : PRATIQUE DE LA MOBILITÉ POUR LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL (1/2)

Lieu de travail des Rémois

- Les Rémois travaillent principalement à Dreux et Vernouillet (31% en tout), à Saint-Rémy-sur-Avre même (19%) et, dans une moindre mesure, à Saint-Lubin-des-Joncherets (4%).
- Les autres communes de destination pour aller travailler sont souvent assez éloignées. C'est le cas de Chartes (50km), de Paris (90km), d'Évreux (40km) ou encore de Plaisir (60 km).
- A noter : Les Rémois travaillent principalement dans l'Eure et l'Eure-et-Loir (76%). Seuls 3% d'entre eux travaillent à Paris, 16% dans les Yvelines et 2% dans les Hauts-de-Seine et le Val d'Oise.

Parts modales des actifs Rémois en fonction de leur lieu de travail

- On observe une part modale importante de la voiture dans les trajets D-T pour se rendre dans les communes citées ci-contre (plus de 50%). Elle est de 100% pour se rendre dans la majorité de ces communes.
- Le trajet jusqu'à Dreux est systématiquement effectué en voiture malgré la ligne de bus direct.
- 25% des Rémois travaillant et résidant dans la commune vont au travail à pied. Les modes doux ne sont pas utilisés en direction des autres communes même limitrophes (Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets).
- Les transports en commun sont utilisés pour se rendre à Plaisir et à Montigny-le-Bretonneux notamment grâce à la ligne de transilien N.

Lieux de résidence des actifs travaillant à Saint-Rémy-sur-Avre

- La très grande majorité des actifs de Saint-Rémy-sur-Avre y résident (40%), on trouve ensuite des actifs résidant proche : à Saint-Lubin-des-Joncherets (9%) ou Madeleine-de-Nonancourt (3%) mais également assez éloigné : Dreux/Vernouillet (10%)

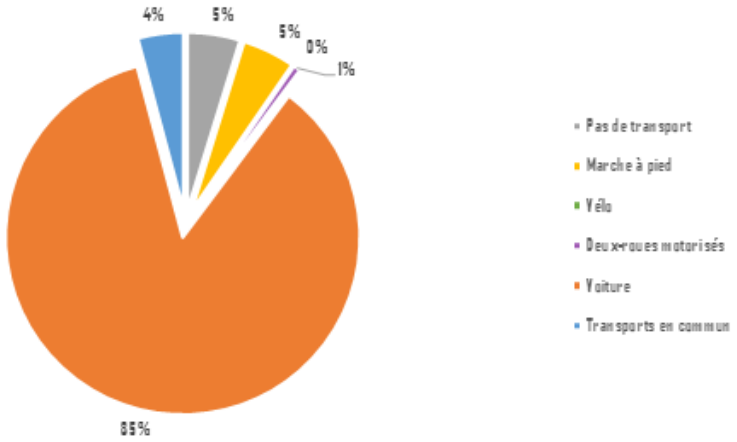
Parts modales des actifs travaillant à Saint-Rémy-sur-Avre

- La part modale de la voiture est de 100% pour l'ensemble des trajets D-T des travailleurs provenant des communes alentours, sauf pour La Madeleine-de-Nonancourt où elle est de 50%.
- Depuis La Madeline-de-Nonancourt les pratiques de la mobilité sont légèrement différentes, 25% des actifs se déplacent à vélo pour se rendre à Saint-Rémy-sur-Avre et 25% en 2RM.

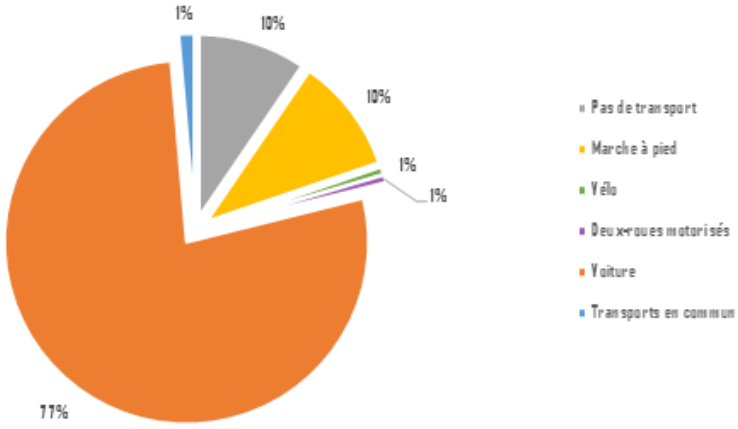
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-RÉMY-SUR-AVRE : PRATIQUE DE LA MOBILITÉ POUR LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL (2/2)

Part modale des actifs résidant à Saint-Rémy-sur-Avre pour le motif D-T – ETC (*source : INSEE 2019*)



Part modale des actifs travaillant à Saint-Rémy-sur-Avre pour le motif D-T – ETC (*source : INSEE 2019*)



Parts modales des actifs résidant à Saint-Rémy-sur-Avre

La voiture est le mode de transport privilégié pour se rendre au travail (85%).

Une faible part des actifs Rémois se déplacent en TC pour aller au travail (4%) et légèrement plus à pied (5%).

La part modale du vélo et des 2RM est quasiment inexistante.

Parts modales des actifs travaillant à Saint-Rémy-sur-Avre

La part modale de la voiture est majoritaire (77%) pour se rendre au travail. Le deuxième moyen de transport privilégié est la marche à pied avec 10% des déplacements D-T pour se rendre à Saint-Rémy-sur-Avre.

Les autres moyens de transports (TC, vélo, 2RM) sont quasiment inexistants malgré des distances parfois faibles. Ceci témoigne d'un manque de concurrence vis-à-vis de la voiture.

Taux de motorisation des Rémoises

Le taux de motorisation des Rémoises en 2018 est de 1,42 (nombre moyen de VP/Ménage). En comparaison, le taux de motorisation est de 1,20 à Nonancourt, 1,41 à Saint-Lubin-des-Joncherets et 1,09 à Dreux.

Conclusions

- Une part modale de la voiture majoritaire pour les trajets Domicile – Travail y compris pour se rendre à Dreux malgré une offre TC.
- La grande majorité des actifs Lubinois travaillent dans l'Eure et l'Eure-et-Loir (76%)
- L'usage des modes doux est globalement faible voire inexistant. On note une exception pour les trajets D-T interne à la commune ou en connexion avec La-Madeleine-de-Nonancourt
- **Comment faciliter l'usage des modes doux sur des distances plus longues ?**
- **Comment concurrencer l'usage de la voiture ?**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



SAINT-REMY-SUR-AVRE : HIÉRARCHIE DU RÉSEAU

Flux

- Les flux traversant Saint-Rémy-sur-Avre en 2022 sont faibles : 1010 uvp par jour dans les deux sens confondus (source : Eure-et-Loir 2022). Ils sont cohérents avec la mise en place d'une zone 30.
- Les voies au sud de Saint-Rémy-sur-Avre rejoignant la RN12 ont elles aussi des flux faibles à très faibles : 3100 uvp/j sur la rue Aristide Briand et moins de 500 uvp/j sur les avenues Winston Churchill et Joliot Curie.
- Les flux sur la RN12 sont de plus de 30 000 véhicules par jour dans les deux sens confondus ce qui est très important.

Réseau national

- RN12 : 2x2 voie traversant la commune de Saint-Rémy-sur-Avre de l'ouest vers le sud-est et relie Dreux à une dizaine de kilomètre. Il n'y a pas systématiquement de trottoirs des deux côtés de la route, la vitesse est limitée à 70 km/h et il y a peu d'intersections (on compte un giratoire permettant de rejoindre le centre-bourg de Saint-Rémy-sur-Avre via la rue de France puis un carrefour à feu à l'intersection avec la rue Joliot Curie.). Tous ces éléments cumulés aux 30 500 véhicules/j participent à la création d'une coupure urbaine forte entre le nord et le sud de la commune.

Réseau structurant

- Rue de Nonancourt (RD50) : à l'ouest de la commune, elle permet de rejoindre Nonancourt et notamment la Grande rue. Il s'agit d'une voie large (entre 18 et 21 m d'emprise) sans trottoirs mais avec des accotements larges. C'est une voie d'aspect très routier laissant peu de place aux piétons et aux vélos.

Réseau de distribution

- Rue Eugène Raymond / Rue du Général de Gaulle / rue de la Gare (RD152) : cette route départementale traverse la commune de l'ouest vers le nord-est. Les trottoirs y sont très étroits (moins d'1m40) malgré les commerces longeant la route. La vitesse est de 50 km/h dans le centre bourg et de 30 km/h lorsque l'on s'en éloigne. Elle dessert le marché couvert au centre de la ville.
- Avenue Jean Moulin (RD 104) : cette route départementale dessert toute la commune dans le sens Sud/Nord. Des trottoirs du côté Est de la voie ont récemment été refaits.
- Rue de France : Cette rue joint la RN12 au centre-bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets. Elle dessert également la place du marché couvert. La vitesse y est limitée à 30 km/h (zone 30).

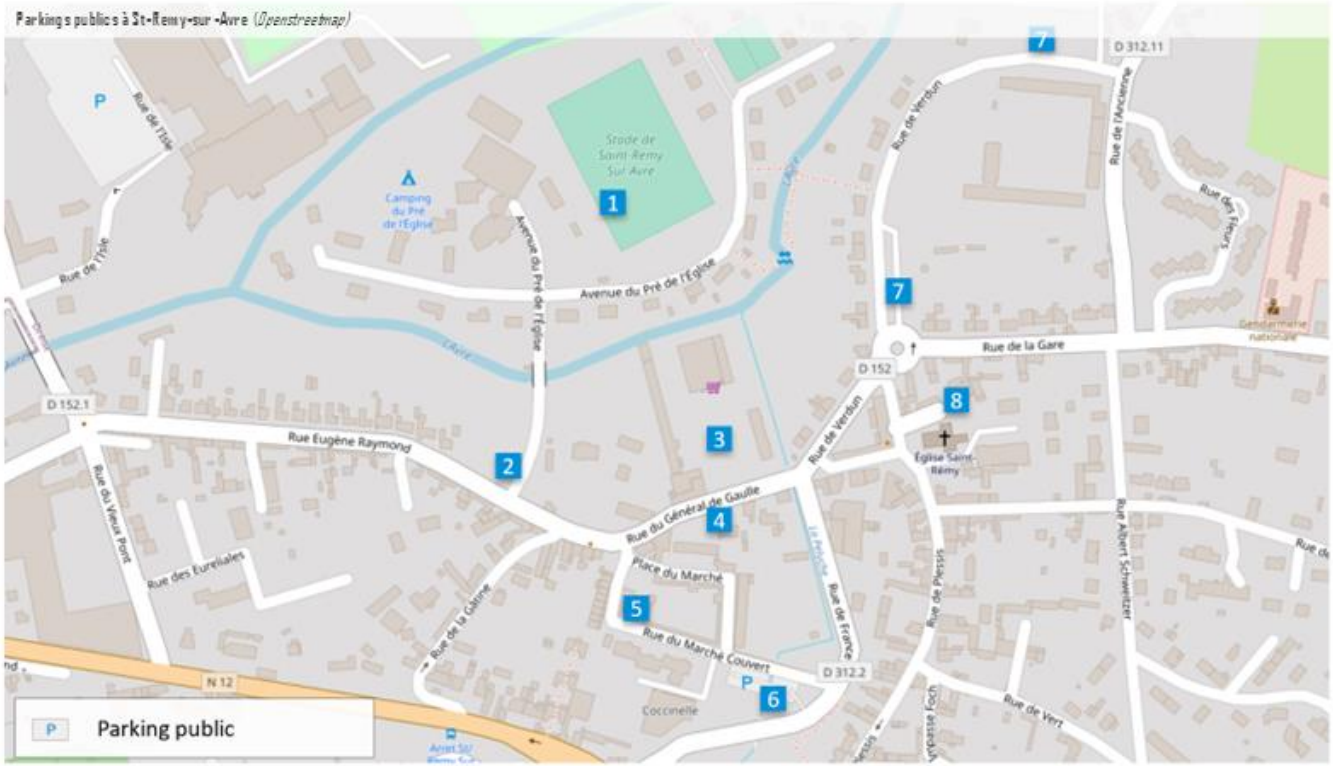
Réseau de desserte

Les autres voies composent le réseau de desserte, à fonction majoritairement résidentielle. Elles sont principalement reliées à la RN12 ou à la rue de la Gare.

Conclusions

- Les flux communiqués ne permettent pas de déterminer les conditions de circulations sur la commune. Sur la base des cartes de trafics googlemap, on note toutefois un trafic fluide en général avec des ralentissements sur la N12 pouvant survenir à toute heure de la journée.
- La N12 agit comme une véritable coupure urbaine entre le nord et le sud de la commune
- La rue Eugène Raymond est l'axe principal qui dessert la centralité de la commune. Son réaménagement permettrait notamment de dédier plus de place à la déambulation des piétons aujourd'hui contrains par des trottoirs étroits.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



LISTE DES PARKINGS

1. Parking du complexe sportif
2. Parking du monument aux morts
3. Parking rue du Général de Gaulle
4. Parking de la Mairie
5. Place du marché
6. Parking en contrebas du marché couvert
7. Parking rue de Verdun
8. Parking de l 'église

SAINT-RÉMY-SUR-AVRE : STATIONNEMENT (1/2)

Offre de stationnement

Saint-Rémy-sur-Avre présente de nombreuses poches de stationnement gratuites réparties sur l'ensemble de la ville.

Lors de notre visite de terrain nous avons observé que la majorité des parkings affichaient une grande disponibilité. Il est à noter qu'un marché hebdomadaire se tient le samedi matin sur la place du marché banalisant le stationnement de 8h à 13h.

L'offre de stationnement répond à des besoins spécifiques :

- Le stationnement des résidents du centre-bourg ;
- Le stationnement des actifs y travaillant, sans nécessairement y résider (commerçants, employés de mairie, médecins, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-RÉMY-SUR-AVRE : STATIONNEMENT (2/2)


Parking de la mairie – ETC


Parking derrière l'église – ETC


Stationnement sur la place du marché – ETC


Parking du complexe sportif – ETC


Stationnement en face de l'église – ETC


Parking rue du Général de Gaulle – ETC


Parking en face du monument aux morts – ETC

A retenir

- L'enjeu principal en matière de stationnement est ici aussi de réinterroger l'espace alloué au stationnement. En effet s'il est peu utilisé, cet espace peut être utilisé au profit des modes doux, de déambulation ou d'autres activités.
- À noter : il n'est pas possible de déterminer le taux d'occupation et le type d'usagers des places de stationnement sans la réalisation d'une enquête de stationnement qui fera l'objet de préconisations en conclusion de diagnostic et dans la suite de l'étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Modes doux à Saint-Rémy-sur-Avre *(ETC)*

SAINT-RÉMY-SUR-AVRE : MODES DOUX (1/3)

Offre et analyse

Vélo

Saint-Rémy-sur-Avre ne possède quasiment pas d'aménagements cyclables. On note :

- Une voie partagée entre vélo et piéton sur la RD50 à l'ouest de la ville qui rejoint Nonancourt. Cette voie se situe sur le trottoir et ne respecte pas les recommandions du CEREMA (trop étroite). De ce fait, cela peut impliquer des conflits entre piétons et cyclistes (pour se dépasser)*.
- Une voie verte traversant le parc. Un prolongement de cette voie est à l'étude pour qu'elle rejoigne le centre aquatique.
- Un projet de liaison douce reliant le centre-bourg de la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets à Saint-Rémy-sur-Avre via la rue de l'Avre.
- Quelques voies limitées à 30 km/h. Néanmoins, celles-ci sont minoritaires et le centre-ville n'est pas concerné.

Piétons

L'usage de la marche est, dans l'ensemble, facilité à Saint-Rémy-sur-Avre. Ainsi, on note :

- De nombreux cheminements piétons très qualitatifs ;
- Un parc accessible aux piétons et aux vélos via une voie verte le traversant ;

Néanmoins, les trottoirs du centre-bourg sont parfois étroits et la multiplication de mobilier urbain peut contraindre les déplacements des personnes à mobilité réduite. Des conflits entre trottinettes et piétons ont été relevés par la municipalité.

** Pour plus de détails concernant les aménagements cyclables, veuillez vous référer aux annexes mobilités en fin de chapitre.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-RÉMY-SUR-AVRE : MODES DOUX (2/3)



Itinéraire piéton couvert proche de la place du marché – ETC



Voie verte au sein du parc de Saint-Rémy-sur-Avre – ETC



Voie verte le long de la rue de Nonancourt – Google Street View



Pictogrammes sur la voie menant à la piscine municipale (rue des prés) – ETC



Cheminements piétons au sein du parc central de la Cité – ETC



Cheminements piétons rue de France – ETC

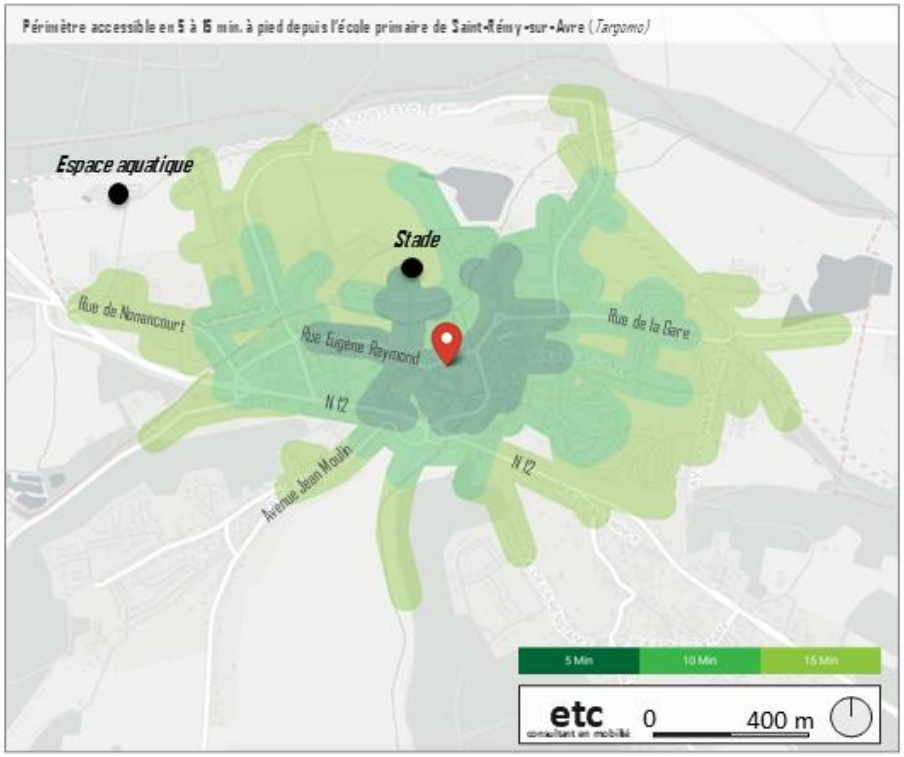


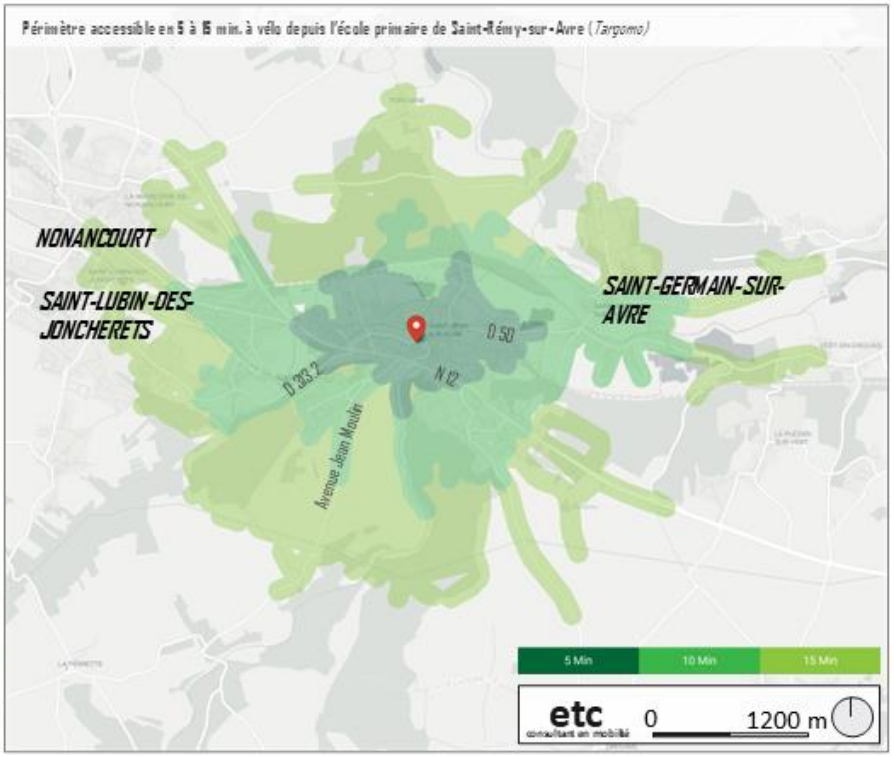
Sentier sur pré de l'église – ETC



Vue depuis le parc central de la Cité – ETC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025





SAINT-RÉMY-SUR-AVRE : MODES DOUX (3/3)

Temps d'accès

À pied la mairie est accessible en moins de 15 minutes depuis la totalité du centre-bourg de Saint-Rémy-sur-Avre.

À vélo, l'ensemble du centre-bourg de Saint-Rémy-sur-Avre est accessible en 5 minutes. En 15 minutes il est possible d'atteindre les centres de Nonancourt, de Saint-Lubin-des-Joncherets et de Saint-Germain sur Avre depuis le centre de Saint-Rémy-sur-Avre.

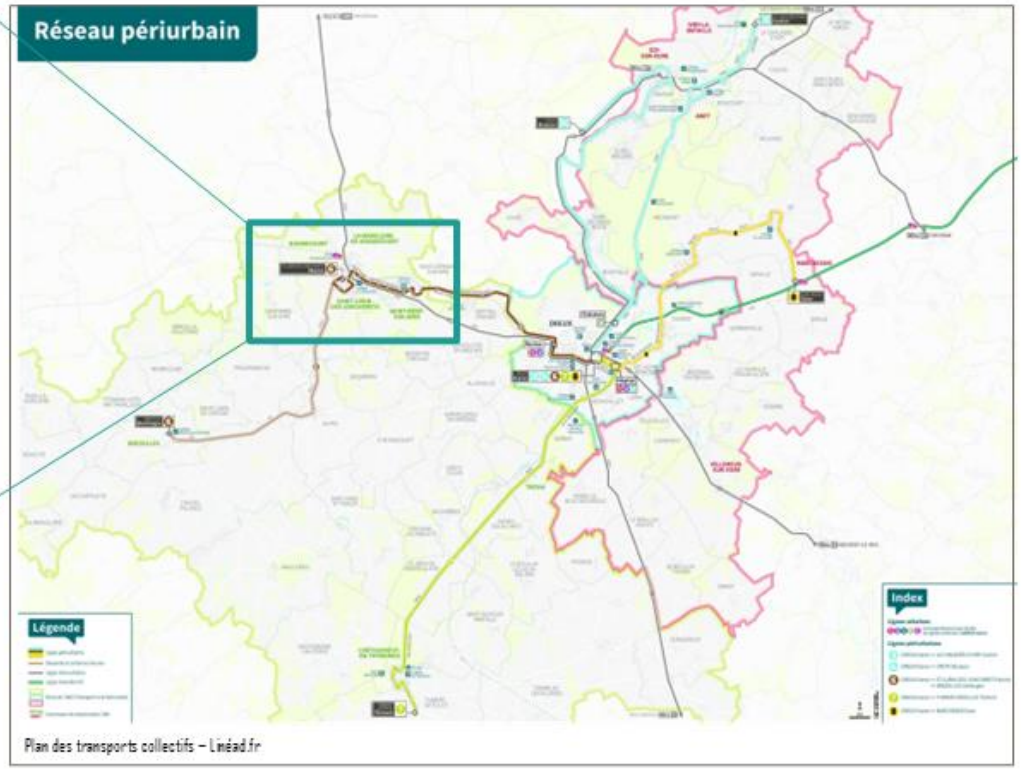
Conclusions

- Saint-Rémy-sur-Avre possède peu d'aménagements dédiés aux cycles mais un véritable potentiel de développement des zones de partage notamment en hypercentre.
- Les temps de parcours à pied permettent d'accéder facilement à l'hypercentre. Cependant l'espace aquatique reste en marge avec des temps de marche supérieur à 15 minutes depuis le centre. Le vélo devient alors une option intéressante à développer en corrélation avec les communes de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Plan de la ligne 6 – Linéad.fr



Plan des transports collectifs – Linéad.fr

TRANSPORTS COLLECTIFS DANS L'EURE-ET-LOIR

Offre de bus

Les trois communes d'études sont desservies par le réseau interurbain de bus Linéad via la ligne 6 à différents arrêts comme la mairie et la poste pour Saint-Lubin-des-Joncherets, Victor Hugo pour Nonancourt et Théâtre pour Saint-Rémy-sur-Avre. Depuis la poste de Saint-Lubin-des-Joncherets il faut 40 minutes pour atteindre Dreux. On compte une dizaine de bus par jour dans chaque sens (voir annexe). La fréquence est d'un bus par heure en heure de pointe du matin et du soir (5h-9h / 16h-19h) et d'un bus toutes les deux heures entre 9h et 16h. Le samedi on compte 1 bus le matin dans le sens Saint-Lubin-des-Joncherets > Dreux et un bus le soir dans l'autre sens. Il n'y a pas de bus le dimanche.

Offre de train

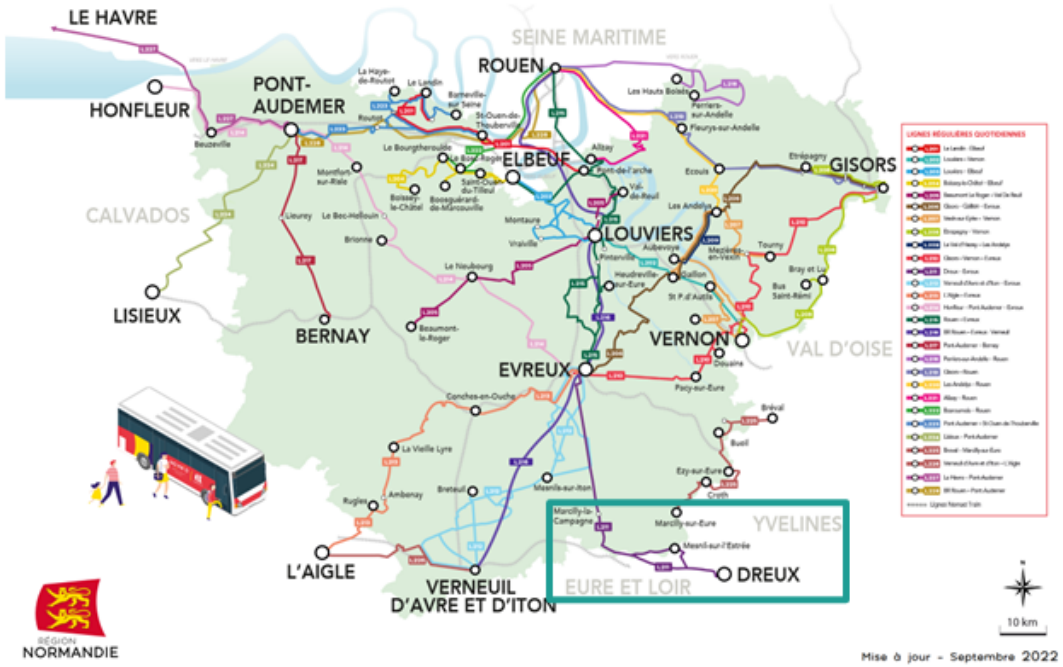
La ville de Nonancourt dispose d'une gare SNCF. La gare se trouve sur la ligne Paris > Argentan. En 2019 la fréquentation est de 10 375 voyageurs contre 14 725 en 2015 soit une baisse de fréquentation de près de 30%. En 2021, la gare comptait 6321 voyageurs/an. Cette donnée n'est cependant pas représentative de la fréquentation habituelle de la gare car en période de COVID 19. Il faut environ 1h depuis Nonancourt pour rejoindre Paris et 13min pour rejoindre Dreux. On compte deux trains directs et entre un et deux trajets avec une correspondance par jour dans chaque sens (voir annexe) ce qui donne peu de flexibilité. Pour les résidents de Nonancourt il est possible de prendre le train à 7h03, arrivant à 7h16 à Dreux et 8h16 à Paris Le soir le train part de Paris à 18h13, passe par Dreux à 19h14 et arrive à Nonancourt à 19h23. A noter : il n'y a pas de services d'assistance PMR à cette gare et l'achat n'y est pas possible (les points de vente les plus proches sont Verneuil d'Avre et Dreux).

Conclusions

- La gare SNCF de Nonancourt est un vrai atout pour l'attractivité du secteur. Cependant, la faible fréquence ainsi que l'impossibilité d'acheter des billets sur place sont des freins à l'utilisation des trains y transitant. En effet, les usagers sont obligés d'acheter leurs billets en ligne, à Dreux ou à Verneuil-sur-Avre.
- Le bus interurbain n°6 quadrille assez bien les trois communes d'étude permettant un vrai lien entre elles. Néanmoins cela se fait aux dépens de la vitesse, il est deux fois long de rejoindre Dreux via le bus que via la voiture personnelle ce qui n'est pas incitatif pour les actifs.
- La fréquence du bus en semaine semble cohérente avec la taille des villes mais ne permet pas d'offrir une alternative compétitive à la voiture par manque de flexibilité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Plan des transports collectifs – *Région Normandie*



Ligne 18 – *Société du Grand Paris*



TRANSPORTS COLLECTIFS DANS L'EURE ET GRAND PARIS EXPRESS

Offre de bus

Les communes de Nonancourt et de Saint-Rémy-sur-Avre sont desservies par le réseau interurbain de bus NOMAD, via la ligne 211 (Dreux/ Évreux). Depuis Nonancourt il faut 41 minutes pour rejoindre Évreux et 34 minutes pour rejoindre Dreux. Depuis Saint-Rémy-sur-Avre le centre de Évreux est à 48 minutes et celui de Dreux 34 minutes.

On remarque néanmoins que la fréquence de ces bus est très faible : on compte un bus le matin dans le sens Dreux> Évreux et deux bus le soir dans le sens Évreux > Dreux. Ceci n'est pas adapté pour les actifs mais adapté aux captifs à destination d'Évreux (captifs).

Grand Paris Express ligne 18

La ligne 18 du Grand Paris Express va de Versailles à l'aéroport d'Orly au sud-ouest de la région Parisienne. La ligne sera mise en service en 2027 sur le tronçon Massy – CEA Saint-Aubin, en 2028 pour le tronçon Massy – Orly et en 2030 l'ensemble de la ligne sera livré.

La station de la ligne 18 la plus proche est située à environ 70 km, soit près d'une heure de voiture ou de train, du secteur d'étude ce qui limite l'influence du Grand Paris Express sur les trois communes. De plus, comme abordé précédemment, les Yvelines et l'Essonne, principaux départements desservis par la ligne 18, représentent une part minoritaire des lieux de travail. A cela s'ajoute une rupture de charge (transfère des voyageurs d'un mode à un autre) peu attractive pour les usagers.

Conclusions

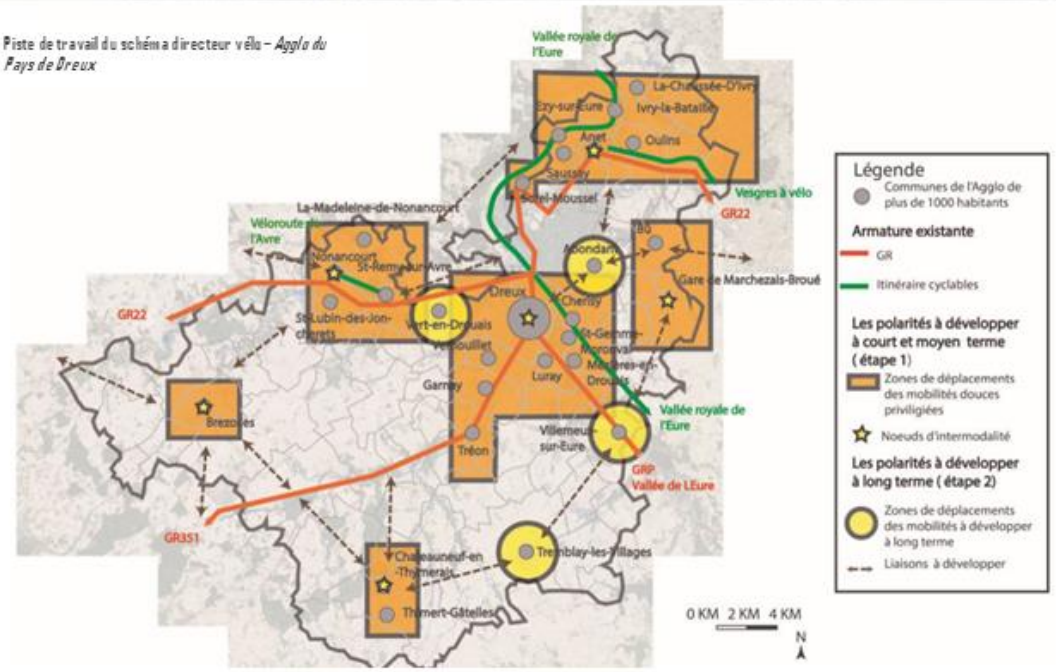
- Via le réseau de bus Normand NOMAD, les communes de notre secteur ne sont pas bien desservies. Le seul bus transitant dans notre secteur n'a pas de plage horaire assez vaste pour inciter les actifs à l'emprunter.
- La ligne 18 du GPE, de par sa localisation lointaine, ne peut pas avoir d'influence notable sur les déplacements des habitants des trois communes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Modes doux à l'échelle des trois communes – *EIC*

Piste de travail du schéma directeur vélo – *Agglo du Pays de Dreux*



LIENS DOUX ENTRE LES COMMUNES

Liens actuels

Les communes de Nonancourt, de Saint-Rémy-sur-Avre et de Saint-Lubin-des-Joncherets ont peu d'aménagements cyclables en 2023. On note la présence d'une voie verte au sud du collège qui débouche sur l'aménagement cyclable de la RD50. Ce dernier est une voie partagée entre piétons et vélos sur le trottoir qui ne respecte pas les préconisations du CEREMA. Effectivement, l'étroitesse de cet aménagement rend difficile le passage des vélos dans les deux sens ainsi que le dépassement d'un vélo sur un autre. A cela s'ajoute un éventuel conflit avec les piétons étant donné que le trottoir est partagé avec les vélos.

Un nouvel itinéraire cyclable est à l'étude entre Saint-Rémy-sur-Avre et Saint-Lubin-des-Joncherets. Celui-ci passerait par la rue de l'Avre ce qui constituerait une alternative intéressante à la RD50 à l'abris des flux de véhicules principaux.

Les trois communes d'étude ont, à l'heure actuelle, peu de voies limitées à 30 km/h ou en zone 30. Cette limitation de vitesse permet pourtant une meilleure mixité des usages entre modes doux véhicules motorisés et réduit les distances à parcourir pour les vélos. En effet, dans le cadre d'une zone à 30 km/h toutes les voies à sens unique pour les véhicules motorisés sont à double sens pour les cyclistes (décret du 30 juillet 2008) ce qui permet à ces derniers d'éviter certains détours.

Liens futurs

Le Schéma directeur des mobilités douces de l'agglomération de Dreux a identifié Nonancourt comme un nœud d'intermodalité. Il s'agit donc d'une commune centrale pour lier les communes alentours (Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, La-Madeleine-de-Nonancourt) via des itinéraires doux (pistes cyclables, bandes cyclables, voies vertes etc.).

La région d'étude a été classée comme une zone de déplacements des mobilités douce à privilégier.

Dans second temps, une liaison entre Dreux et Saint-Rémy-sur-Avre sera à l'étude.

Conclusions

- Une seule voie dédiée aux cycles sur les trois communes confondues. Il s'agit de l'aménagement de la D50 que l'on pourrait qualifié de voie verte. Cependant cette dernière ne respecte pas les recommandations du CEREMA.
- Nonancourt est identifié par le SD des mobilités douces de l'agglomération de Dreux comme un nœud. Un travail sur les liaisons intercommunal est à réaliser.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ZOOM SUR LA RN154 ET SUR LA N12

Le projet

La RN154 est actuellement **un axe de liaison entre Rouen et Orléans** et relie donc les régions Normandie et Centre-Val de Loire mais celui-ci n'est pas à haut niveau de service sur tout le tracé notamment entre Nonancourt et Dreux ou l'itinéraire implique de circuler sur la RN12. Ce tronçon accueille déjà de nombreux transitant entre Paris et Alençon.

Ainsi, compte tenu des **niveaux de trafic observés** et de **leur évolution attendue**, une décision du ministre de l'Équipement, du transport et du tourisme a fixé dès 1994 un parti **d'aménagement à long terme de l'axe en route à 2x2 voies** avec carrefours dénivelés et statut de route express.

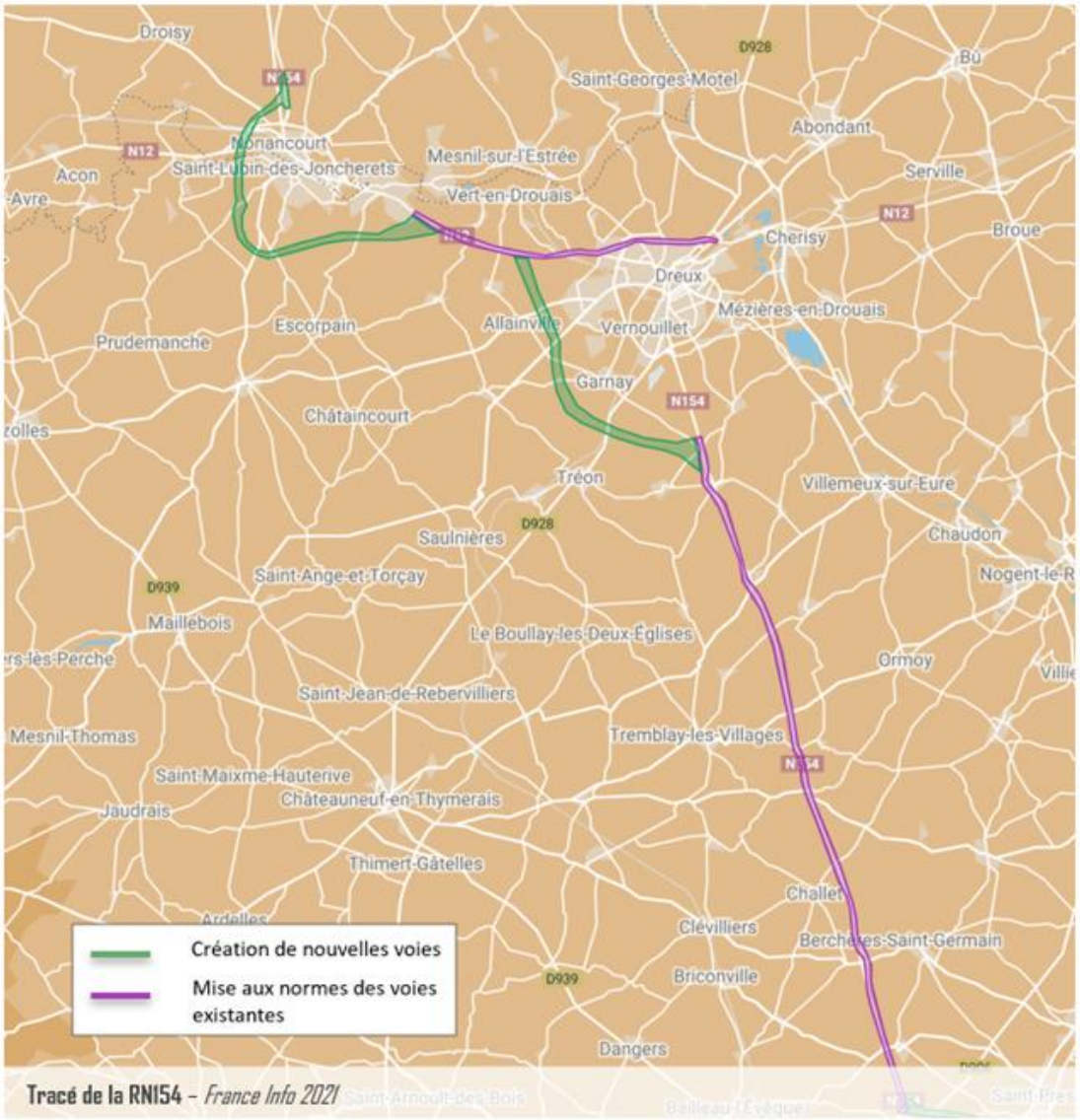
Le projet **s'étend sur un linéaire d'une centaine de kilomètres et prévoit la réalisation de plus de 60 km** de voies traitées soit en aménagement sur place soit en tracé neuf. Il comprend en outre dix points d'échange avec les voiries existantes et se raccorde notamment à quatre voies structurantes du territoire : RN154 dans l'Eure, RN12 existante, A11 et A10. Il nécessite la réalisation de quatre viaducs.

Sur le secteur Nonancourt-Dreux, **le projet prévoit la création en tracé neuf des contournements de Saint-Rémy-sur-Avre et de Dreux**.

La mise en service est prévue à l'horizon 2030.

Objectifs

- **Améliorer le trafic, la sécurité et le cadre de vie des habitants** ;
- **Améliorer les complémentarités entre les modes** pour le transport de marchandises et soutenir l'économie agricole ;
- Soutenir les mutations de l'économie, **renforcer la cohésion de la région Centre-Val de Loire** et le **développement** harmonieux des **pôles de Chartres et de Dreux**.



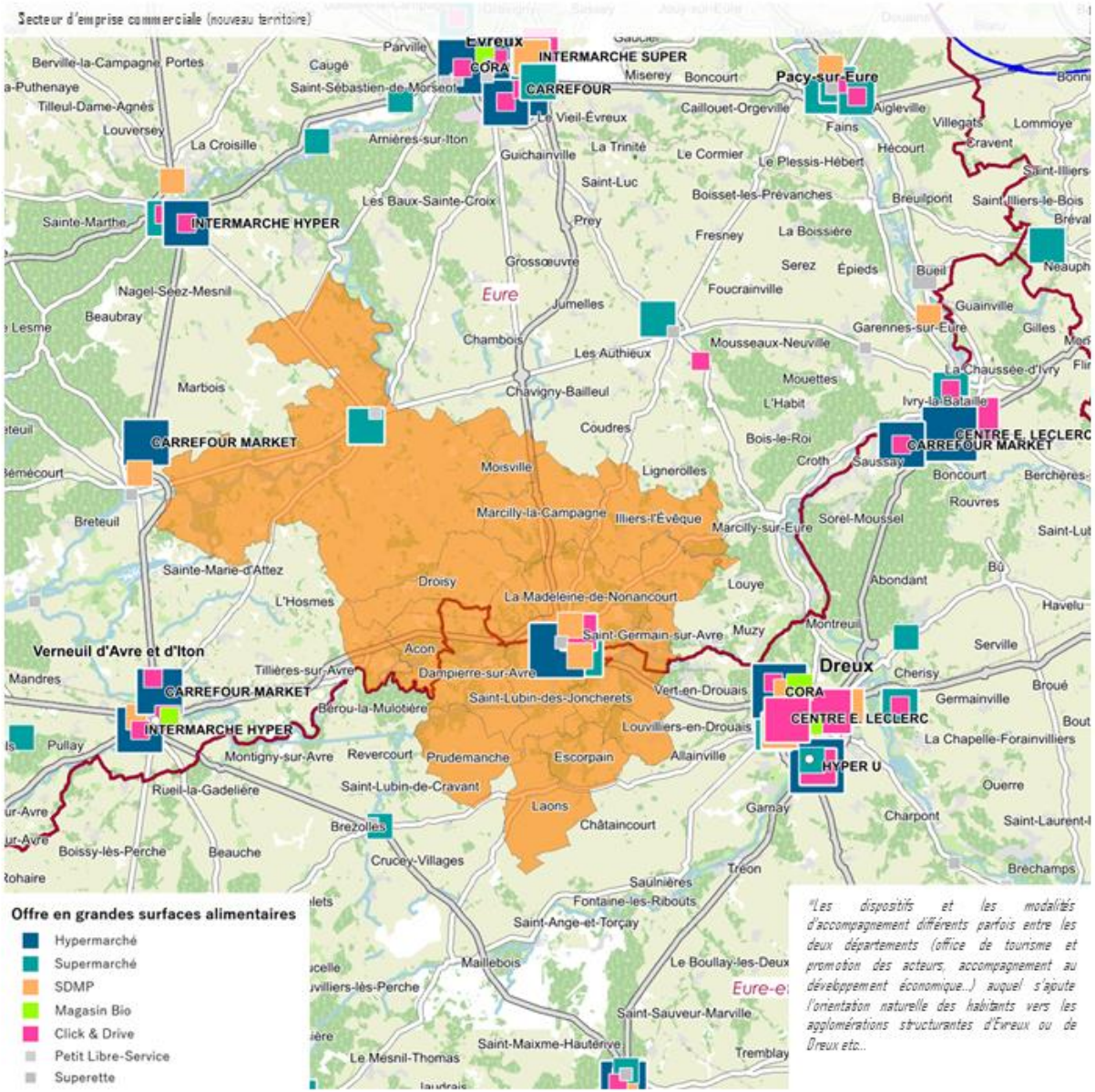
Tracé de la RN154 – *France Info 2021*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Urbanisme commercial

04

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



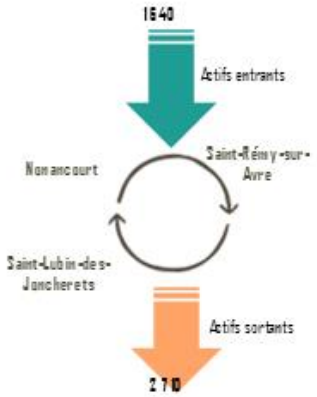
*Les dispositifs et les modalités d'accompagnement différents parfois entre les deux départements (office de tourisme et promotion des acteurs, accompagnement au développement économique...) auquel s'ajoute l'orientation naturelle des habitants vers les agglomérations structurantes d'Evreux ou de Dreux etc...

La définition d'une stratégie de dynamisation pour les centralités urbaines, nécessite d'appréhender le fonctionnement de l'armature commerciale comme un maillon essentiel pour l'attractivité des communes. Réponse aux besoins des habitants des communes et du territoire mais également vecteur de flux et de lien social, le commerce est un pilier pour l'économie et la stratégie d'aménagement du territoire.

Structuration de l'offre commerciale - contexte

Le secteur d'emprise commerciale minimum regroupe plus de **25 000 habitants et 10 000 ménages**. Le tri-pôle apporte une complémentarité commerciale avec des magasins de distribution alimentaire et des centralités caractéristiques d'une offre de proximité, laquelle est une force de diversité et de spécificité.

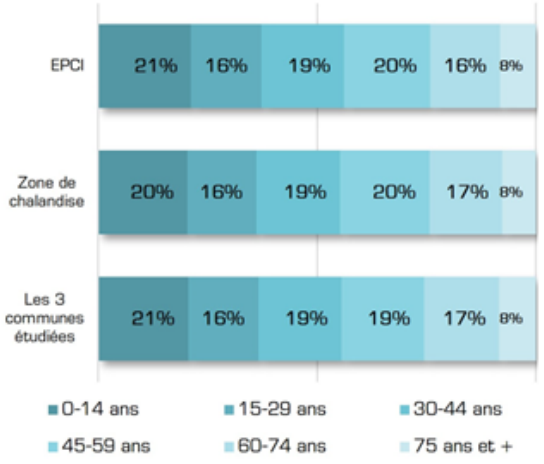
Cependant, ce bassin de consommation trouve rapidement ses limites avec des particularités d'ordre administratif*, étant situé à la jonction de deux départements, mais surtout d'ordre commercial compte tenu de l'offre alternative sur l'ensemble de ses marches. Le secteur de Dreux, situé à environ 18 km, reste la zone d'emprise concurrentielle la plus proche. Vient ensuite l'offre de Verneuil-d'Avre-et-d'Iton, à 21 km, puis dans une seconde mesure celle d'Evreux, à 33 km, et enfin le secteur autour d'Anet, Ivry-la Bataille...



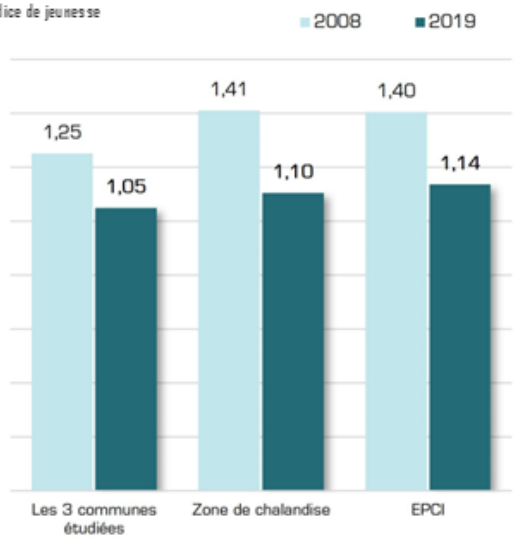
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Analyse sociodémographique (Nouveau Territoire)

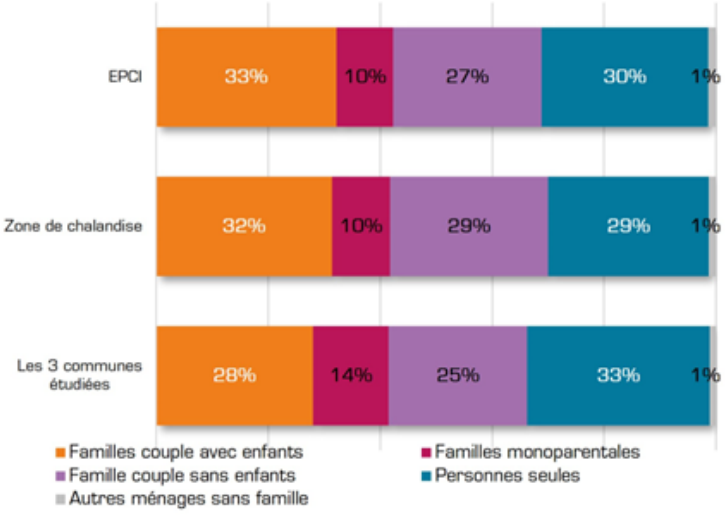
Tranche d'âge des populations



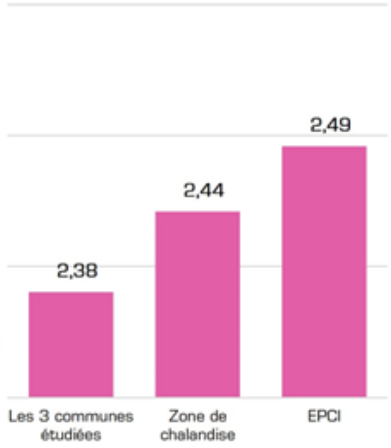
Indice de jeunesse



Ménages selon leur composition



Taille des ménages



Une population qui tend à vieillir

Il n'y a pas de grande disparité entre les tranches d'âge sur le territoire d'étude par comparaison avec l'Agglomération de Dreux, la représentation des « jeunes » reste favorable.

Néanmoins, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) tend à diminuer surtout à l'échelle de la zone de chalandise, car il est passé de 1,41 en 2008 à 1,10 en 2019.

La part des moins de 20 ans reste supérieure à celle des + 60 ans. Il faut toutefois s'attendre à des difficultés de renouvellement de générations à l'avenir.

Une forte part de familles monoparentales sur les trois villes étudiées, mais des structures assez familiales à l'échelle de la zone de chalandise.

Avec des tranches d'âge sensiblement similaires, la composition des ménages est toutefois très différente. Sur la zone de chalandise, les ménages les plus représentés sont les couples avec enfants tandis que les personnes seules représentent un tiers des ménages sur l'ensemble des trois communes.

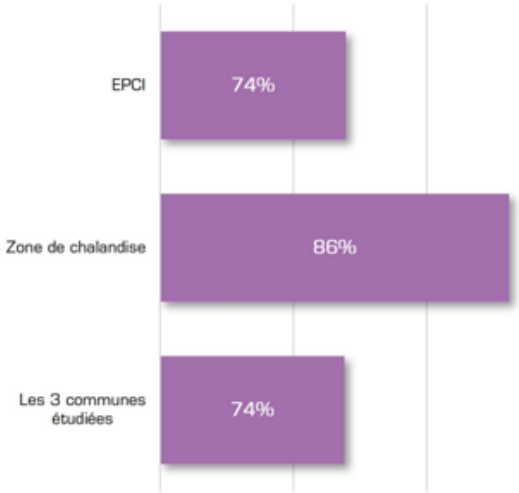
Ce constat explique aussi une taille de ménages plus réduite sur les trois communes (2,38 personnes) par comparaison avec la zone de chalandise (2,44 personnes).

Le profil sociodémographique démontre des besoins différents entre les familles installées sur les 3 communes et celles résidant sur la zone chalandise.

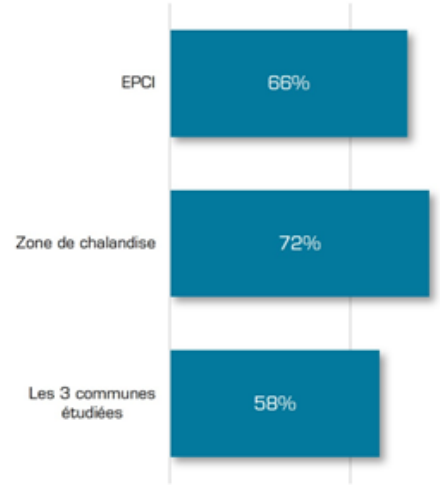
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Analyse du contexte habitat (Nouveau Territoire)

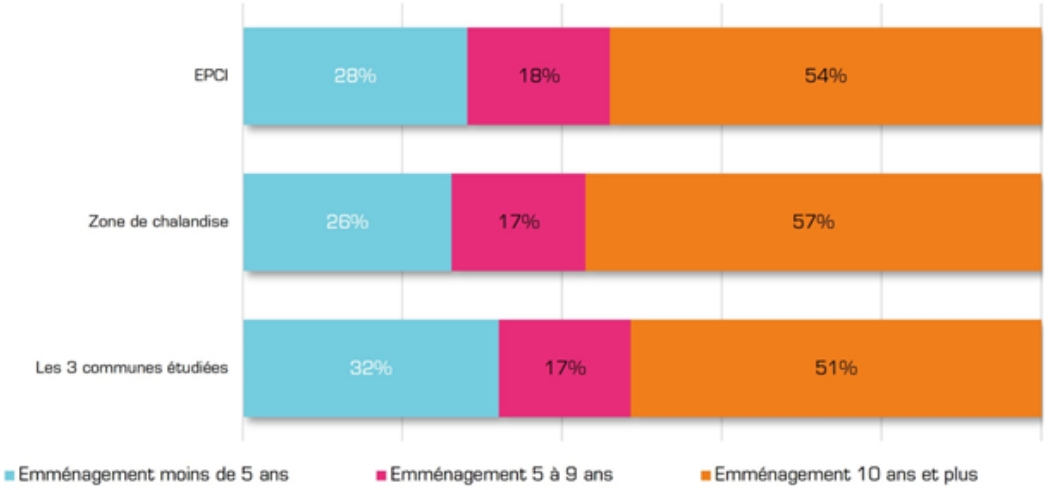
Taux de logements individuels



Taux de propriétaires



Ancienneté des aménagements



Le contexte habitat dans la zone de chalandise

Beaucoup de propriétaires de maison individuelle, soit des conditions favorables aux dépenses en produits d'aménagement de l'habitat ou du jardin.

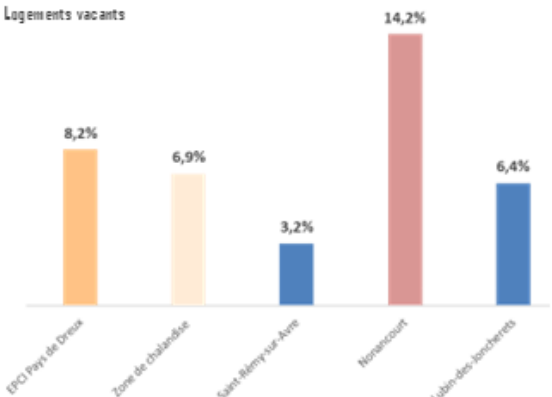
Le statut d'occupation sur la zone de chalandise (72 % de propriétaires) démontre l'ancrage de la population alors qu'il est plus réduit à l'échelle des trois communes (58 %). La part des logements individuels est également très importante que ce soit sur la zone de chalandise, l'intercommunalité ou les trois communes. Aussi, les besoins y sont plus significatifs pour l'entretien et l'aménagement de l'habitat.

Une population globalement installée durablement sur la zone de chalandise, mais plus d'emménagements récents sur les 3 communes étudiées.

Les emménagements sont anciens sur la zone de chalandise (57 % étant des emménagements de 10 ans et plus) comparativement aux observations sur les 3 communes qui comptent davantage d'emménagements récents.

Les enjeux sur le logement sont différents. Nonancourt concentre une problématique sur ce sujet indispensable à travailler (cf. partie habitat), en lien avec la population communale et l'interaction avec la fonction marchande (cellule commerciale et résidents-clients d'hyper-proximité).

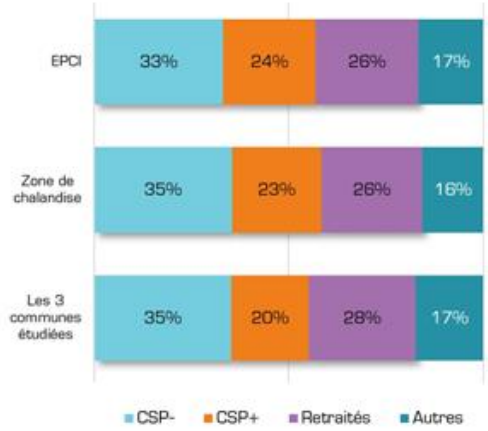
Logements vacants



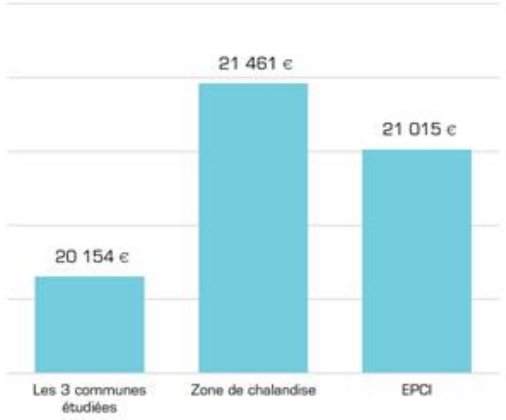
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Analyse sociodémographique (Nouveau Territoire)

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



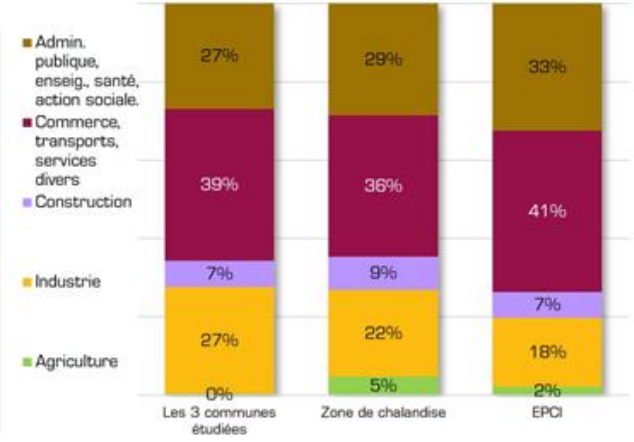
Revenu médian moyen



Taux de chômage



Secteurs d'activité des emplois

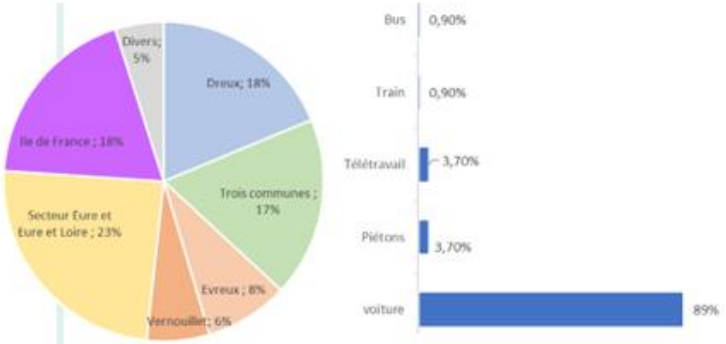


Une population aux revenus plus élevés sur la zone de chalandise que sur les trois communes étudiées

La zone de chalandise se caractérise par une part plus importante de catégories socioprofessionnelles supérieures comparativement aux trois communes (23 % vs 20 %). Il y a plus de retraités sur ces trois communes (28 % vs 26 % sur la zone).

Il est donc assez cohérent de constater un niveau de revenu moyen légèrement plus bas sur les trois communes étudiées où les emplois industriels sont plus importants.

Principaux secteurs d'emplois des actifs de la zone de chalandise et moyens de déplacements domicile-travail



La capacité de consommation et le pouvoir d'achat se concentrent donc sur la zone de chalandise, notamment sur les communes captives mais pas au cœur des trois communes du périmètre d'étude. L'activité commerciale et les centralités ont donc un enjeu de préserver leur vitalité pour répondre à leurs résidents et encore plus aux résidents des communes potentiellement captives. **Le commerce doit travailler avec une double clientèle.**

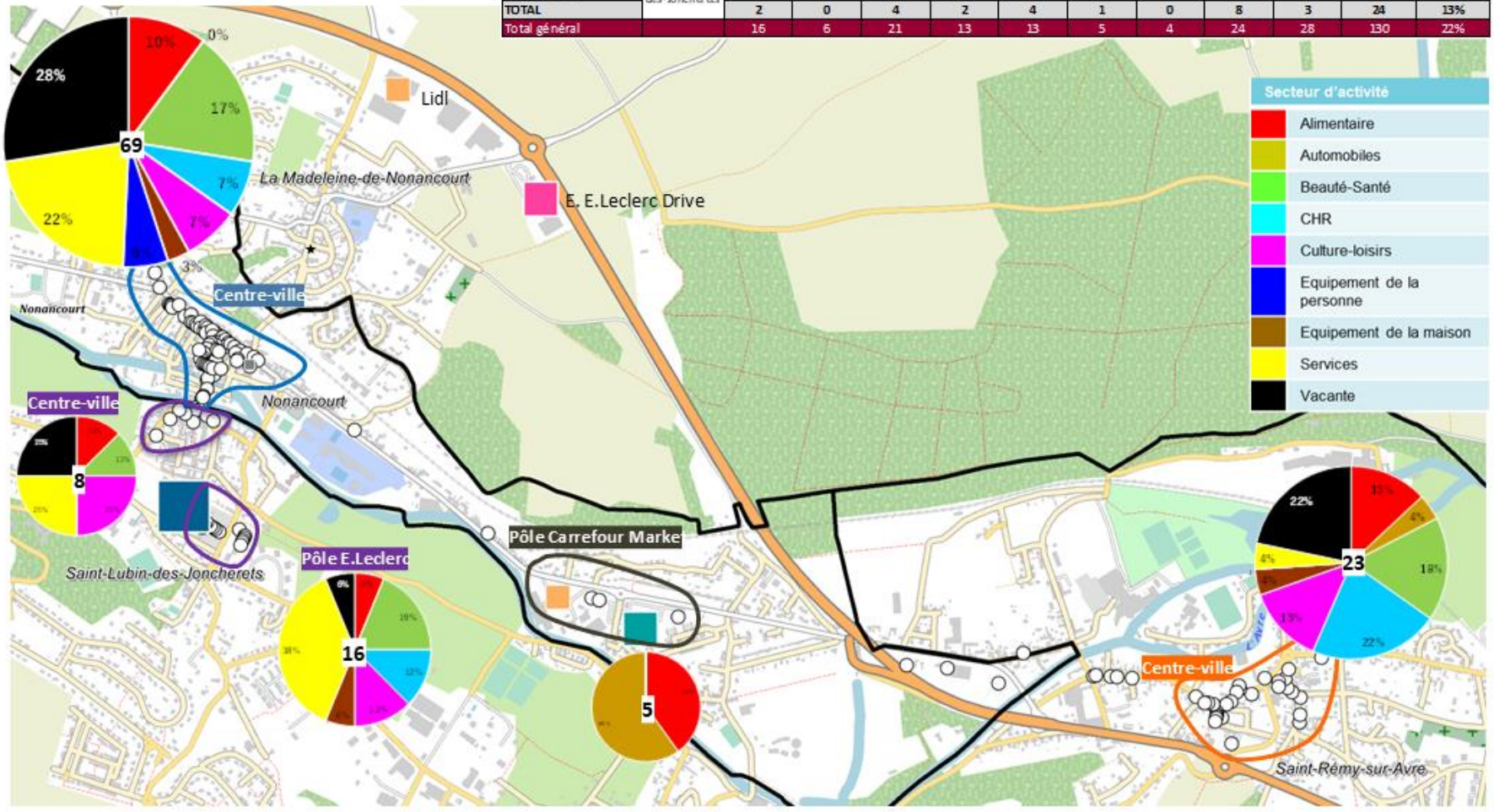
Cela implique un positionnement contrarié, où le commerce de proximité doit préserver son emprise sur les clientèles plus éloignées des communes alentours, tout en répondant aux habitants des bourgs, ce qui dessine deux profils de consommateurs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Armature commerciale

L'armature commerciale sur les trois communes n'est pas similaire (en poids de locaux commerciaux, tailles des activités et logique d'emprise commerciale) et apporte une structuration où chacune joue un rôle bien spécifique, avec des particularités. **Le territoire des trois communes accueille 130 commerces.**

Polarités	Ville	alimentaire	automobiles	beauté	CHR	culture	maison	personne	service	vacante	Total commerces	Tx vacance
Centre-ville	Nonancourt	7		12	5	5	2	4	15	19	69	28%
Pôle Carrefour Market		2	3								5	0%
Diffus		1			1	1	1				4	0%
TOTAL		**10**	**3**	**12**	**6**	**6**	**3**	**4**	**15**	**19**	**78**	**24%**
Centre-ville	Saint Rémy sur Avre	3	1	4	5	3	1		1	5	23	22%
Diffus		1	2	1	1					1	6	17%
TOTAL		**4**	**3**	**5**	**6**	**3**	**1**	**0**	**1**	**6**	**29**	**21%**
Centre-ville	Saint Lubin des Joncherets	1		1		2			2	2	8	25%
Pôle Leclerc		1		3	2	2	1		6	1	16	6%
TOTAL		**2**	**0**	**4**	**2**	**4**	**1**	**0**	**8**	**3**	**24**	**13%**
Total général		16	6	21	13	13	5	4	24	28	130	22%



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

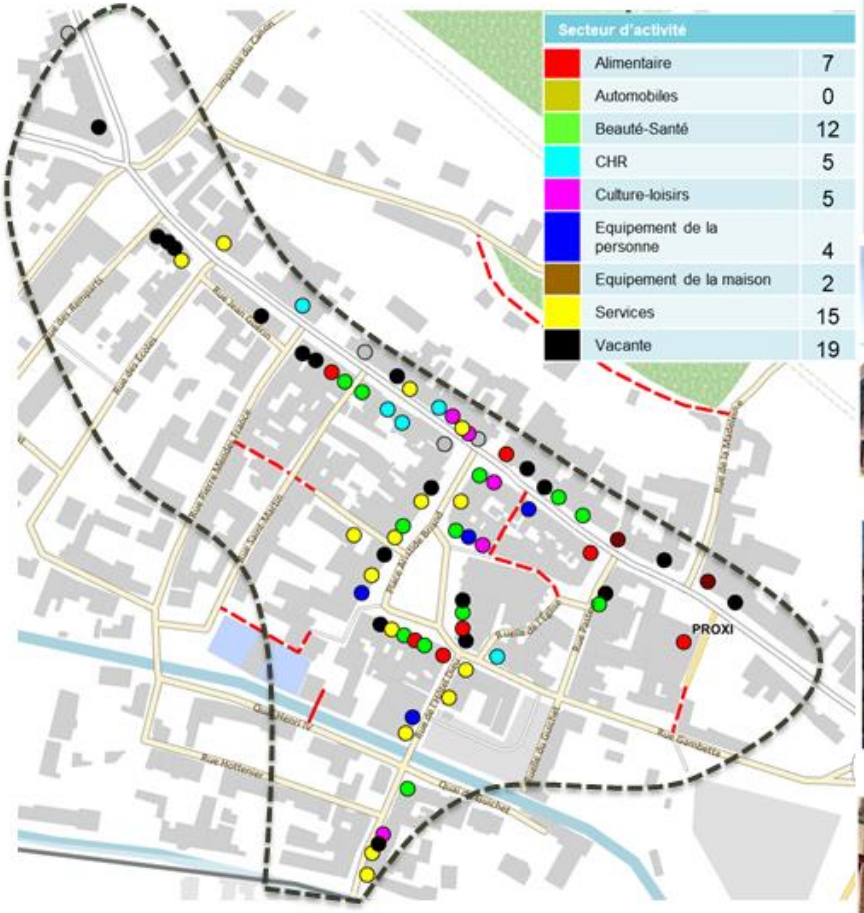
La continuité urbaine s'établit également avec la commune de La Madeleine-de-Nonancourt qui bénéfice également de la proximité immédiate de la route nationale 12 avec un giratoire et d'une connexion avec sa zone d'activité dotée de deux magasins fortement attractifs en terme de consommation alimentaire (Leclerc Drive de 6 pistes et Lidl sur une surface de vente de 986 m² ouvert en octobre 2022). La commune est dotée d'une offre de proximité réduite avec un coiffeur et une activité esthétique. La récente ouverture du Lidl conditionne déjà néanmoins un recentrage de consommation sur le secteur réalisant des actes d'achats dans les Lidl situées sur Evreux et Dreux. **Une vigilance est à porter sur la limitation de cette zone en terme de développement commercial.**

Localisation des surfaces commerciales (Nouveau Territoire)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

L'armature commerciale dans le centre-bourg de Nonancourt (Nouveau Territoire)



L'armature commerciale de Nonancourt

Avec 69 commerces, **le centre-bourg de Nonancourt est le plus équipé du périmètre d'étude** (53 % des commerces). Ce centre-bourg s'articule autour de trois axes : la Grande Rue, la place Aristide Briand et la rue de l'Hôtel-Dieu.

Ce périmètre est-il à conserver ou à retravailler dans le cadre des aménagements urbains ou de la mobilité ? C'est un enjeu d'intervention afin de concentrer les interventions et rehausser le poids de l'offre commerciale de Nonancourt. Le linéaire marchand se poursuit sur la rue de l'Hôtel-Dieu pour être prolongé par l'armature de Saint-Lubin-des-Joncherets, qui constitue un changement administratif mais pas un changement de paysage urbain.


Grande Rue (Nouveau Territoire)


Grande Rue (Nouveau Territoire)


Grande Rue (Nouveau Territoire)


Place Aristide Briand (Nouveau Territoire)


Place Aristide Briand (Nouveau Territoire)


Place Aristide Briand (Nouveau Territoire)


Rue de l'Hôtel Dieu (Nouveau Territoire)


Rue de l'Hôtel Dieu (Nouveau Territoire)


Rue de l'Hôtel Dieu (Nouveau Territoire)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Étiquettes de lignes		non		oui		total
Centre-ville	Nonancourt	27	37%	46	63%	73
Centre-ville	Saint-Rémy-sur-Avre	6	21%	22	79%	28
Centre-ville	Saint-Lubin-des-Joncheret	3	30%	7	70%	10



L'accessibilité des commerces

À titre d'illustration, sur la commune de Nonancourt sont identifiés les commerces rencontrant des difficultés d'accès par la présence de marches notamment. La présence d'une ou plusieurs marches associées à la topographie et l'étroitesse de certains trottoirs rendent certains commerces moins facilement accessibles (en terme de contrainte d'accès et de praticité pour des personnes à mobilité réduite, personnes âgées et jeunes parents...).

On observe une proportion presque similaire entre les trois communes avec les **2/3 des magasins bien accessibles. Notons toutefois qu'il n'y a pas de corrélation systématique entre les cellules qui rencontrent des difficultés d'accès et les cellules vacantes.**

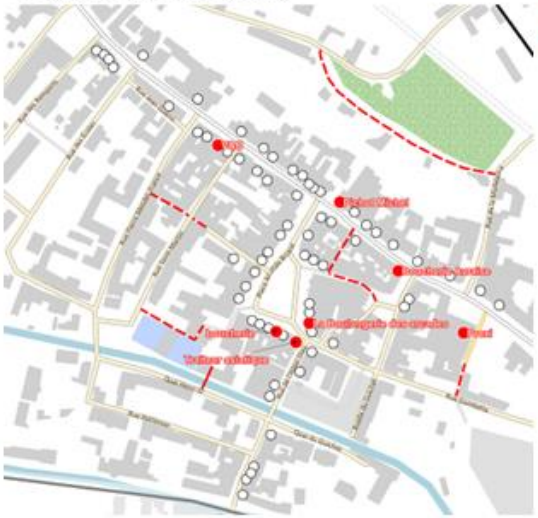
Il sera nécessaire d'interroger le maintien de certains locaux commerciaux au regard de leur localisation dans le tissu urbain (en diffus ex le numéro 71 face au Proxi ou encore l'Hôtel de Bretagne) si, de plus, les conditions d'accès entachent leur commercialité.

- Faut-il conserver tous les locaux vides et peu accessibles ?
- Y a-t-il une corrélation entre locaux vides ou peu accessibles et les logements vacants ? Une intervention est-elle possible entre le RDC et les étages pour dissocier les volumes ?

Une approche fine des propriétaires et des raisons inhérentes à l'absence de commercialisation sera nécessaire selon les orientations stratégiques qui seront prises en phase de scénarios.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Localisation des activités « Alimentaires »



Secteur d'activité	
Alimentaire	7

L'offre alimentaire se répartit de façon à rythmer et à encadrer les éventuels flux de consommation sur le centre-bourg. Présence de métiers de bouche (boulangerie et boucherie) avec une diversité suffisante.

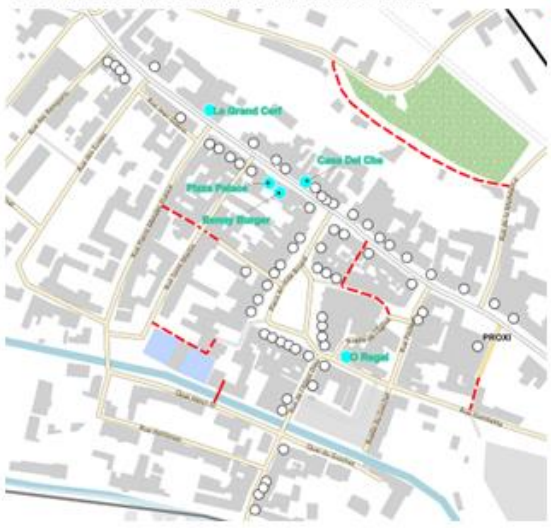
Localisation des activités « Beauté-Santé »



Secteur d'activité	
Beauté-Santé	12

Offre diversifiée en santé (pharmacie, optique) couplée à une offre de beauté et de soins (coiffure et esthétique) permettant de répondre aux besoins de la population. La localisation diffuse participe à animer la scénographie commerciale

Localisation des activités « CHR » (Café Hôtellerie Restauration)



Secteur d'activité	
CHR	5

Les activités concentrent essentiellement une offre de snacking en lien avec le flux et le passage, sur la rue principale. Absence d'activité spécifique de restauration ou café en lien avec la place et la notion d'appropriation de l'espace public.

Localisation des activités « Culture et loisirs »

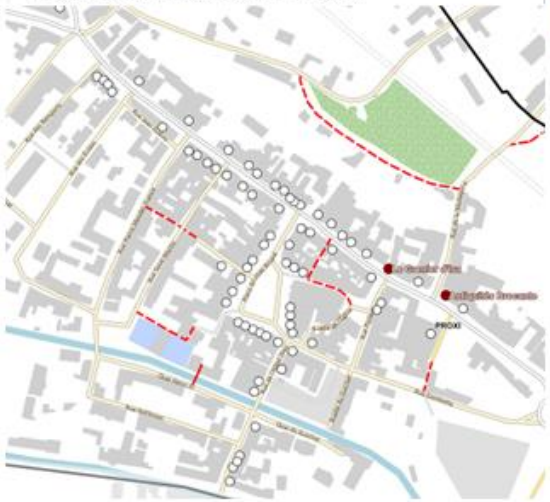


Secteur d'activité	
Culture et loisirs	5

L'offre en culture et loisirs apporte une réponse sur certains besoins spécifiques (toilettage canin, CBD, fleuriste...). Cette diversité complète et favorise l'attractivité du centre bourg et évite le report systématique de consommation à l'extérieure la zone.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

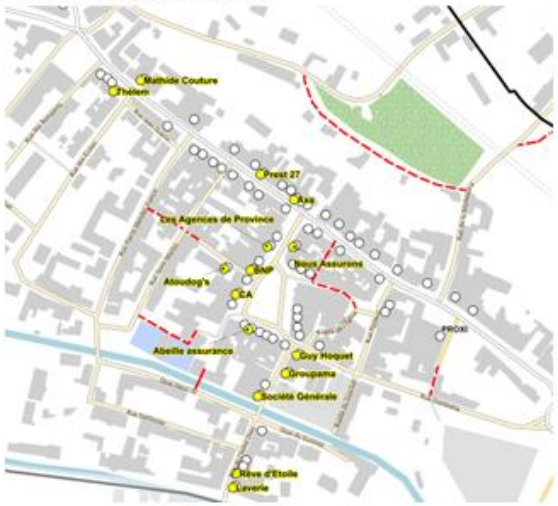
Localisation des activités « Equipement de la maison »



Secteur d'activité	
Équipement de la maison	4

L'offre se constitue d'activités de brocanteurs, qui apportent une spécificité. Dependant la visibilité et la scénographie de ces activités restent intimistes et peu perceptibles.

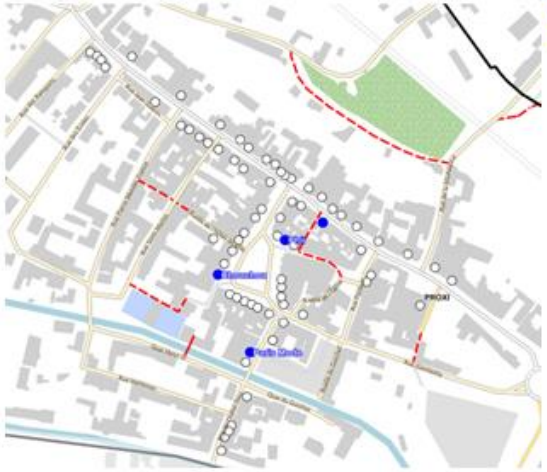
Localisation des activités « Services »



Secteur d'activité	
Services	15

L'offre de service est prépondérante sur le centre-bourg de Nonancourt. Elle assure une réponse de proximité à la population avec une insertion dans tous les linéaires marchands.

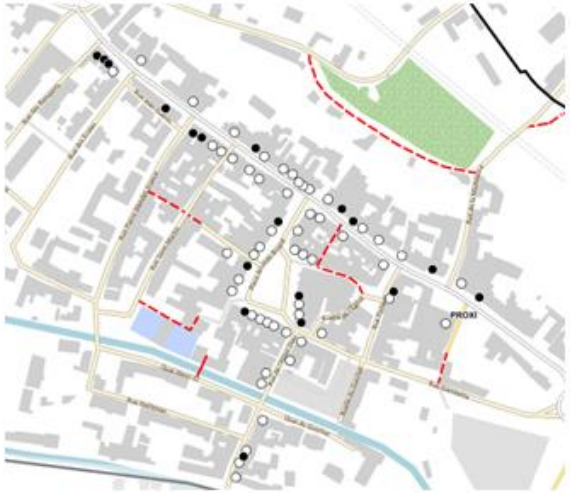
Localisation des activités « Equipement de la personne »



Secteur d'activité	
Équipement de la personne	2

Les activités liées à la personne sont présentes mais peu développées, bien que des pôles structurants soient présents sur une distance moyenne de 20 minutes en voiture. Cette dernière pourrait apprécier à s'étoffer un peu. A noter que les actes d'achats en e-commerce fragilisent néanmoins fortement ce secteur d'activité.

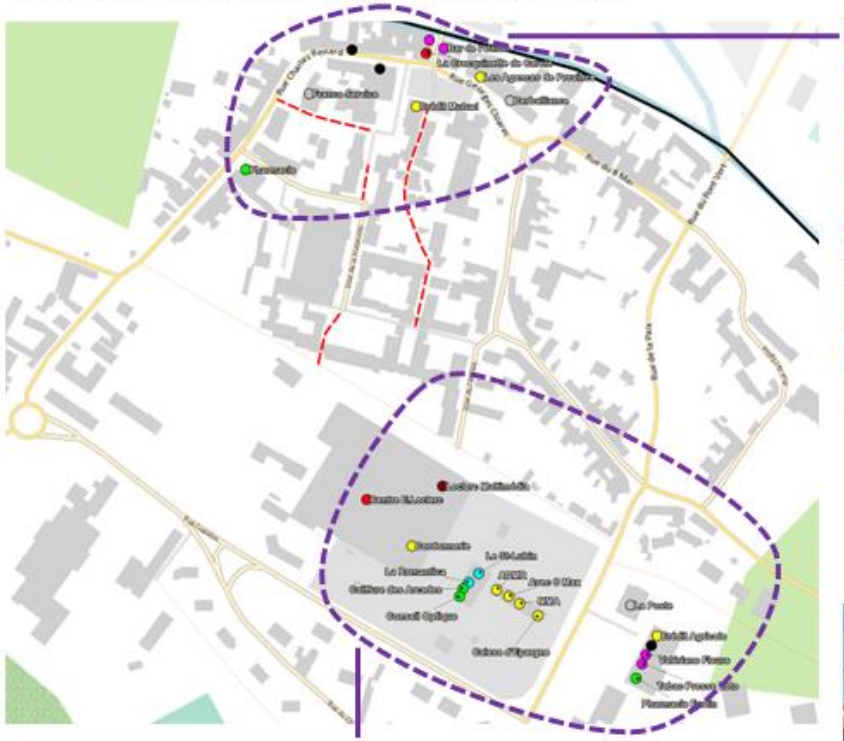
Localisation des cellules vacantes



Secteur d'activité	
Vacante	19

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

L'armature commerciale dans le centre-bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets (Nouveau Territoire)



Centre-ville	
Alimentaire	1
Automobiles	0
Beauté-Santé	1
CHR	0
Culture et loisirs	2
Équipement de la personne	0
Équipement de la maison	0
Services	2
Vacante	2

Pôle E.Leclerc	
Alimentaire	1
Automobiles	0
Beauté-Santé	3
CHR	2
Culture et loisirs	2
Équipement de la personne	1
Équipement de la maison	0
Services	6
Vacante	1

L'armature commerciale de Saint-Lubin-des-Joncherets

L'armature commerciale de Saint-Lubin-des-Joncherets se compose de 27 commerces, dont 8 dans le centre-bourg et 16 dans le pôle E.Leclerc.

Le centre-bourg s'apparente plus au prolongement de celui de Nonancourt. La rue Georges Cloarec constitue le cœur de ce centre, mais il s'agit d'une place très minérale où la scénographie commerciale est peu perceptible.

Le pôle E.Leclerc est coupé du centre-bourg par des ensembles de collectifs. Il concentre des activités de services (banque, assurance, cordonnerie, auto-école ...), mais aussi de beauté-santé (pharmacie, salon de coiffure, opticien). Avec l'hypermarché, ce pôle concentre toutes les activités nécessaires aux besoins quotidiens (contrairement au centre-bourg ancien).







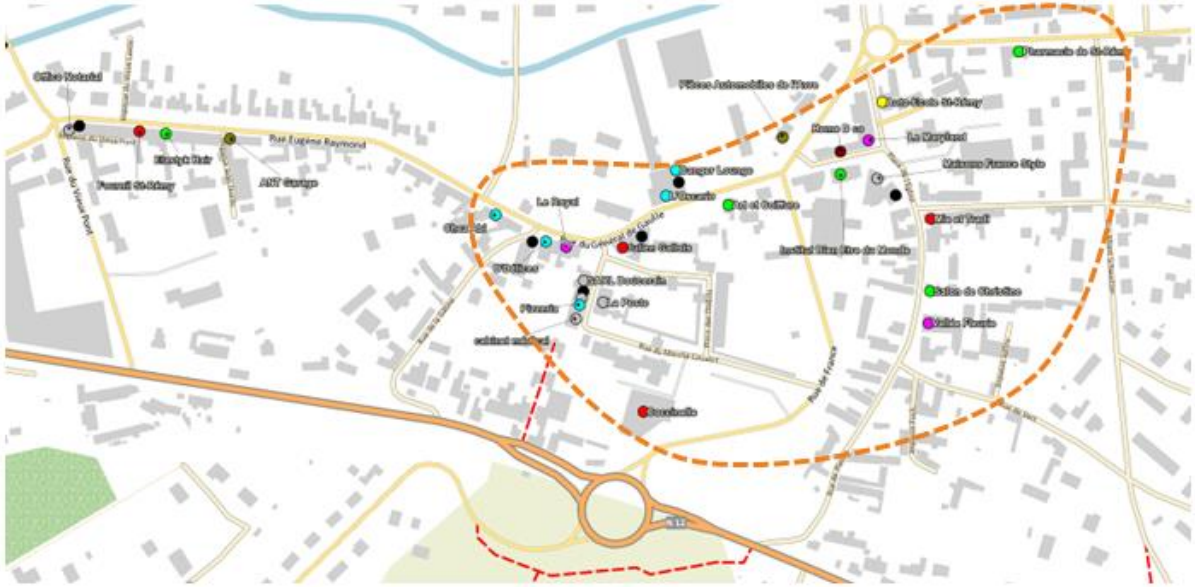






Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

L'armature commerciale dans le centre-bourg de Saint-Rémy-sur-Avre (Nouveau Territoire)



L'armature commerciale de Saint-Rémy-sur-Avre

29 commerces composent le tissu marchand de Saint-Rémy-sur-Avre, dont 23 dans le centre-bourg et 6 en diffus (rue Eugène-Raymond notamment).

Le centre-bourg s'articule, d'une part, autour de l'église et, d'autre part, autour de la mairie ainsi que de la place du Marché.

Centre-bourg de Saint-Rémy-sur-Avre	
Alimentaire	3
Automobiles	1
Beauté-Santé	4
CHR	5
Culture et loisirs	3
Équipement de la personne	1
Équipement de la maison	0
Services	1
Vacante	5

Place du Marché (Nouveau Territoire)



Enseigne Coccinelle (Nouveau Territoire)



Rue du Général de Gaulle (Nouveau Territoire)



Rue du Plessis (Nouveau Territoire)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Vacance et commercialisation des biens

Selon les locaux vacants identifiés, certains comportent des mentions sur la commercialisation. Il s'agit presque exclusivement de vente, ce qui revient à dire qu'il n'y a pas, ou peu, de biens réellement disponibles à la location et donc à une capacité d'accueil de porteurs de projets, sauf dans le cas d'un projet couplé à une logique d'investissement immobilier.

Un travail est à entreprendre avec les porteurs de projets et les cellules d'accompagnement pour identifier les types de besoins et, dans le même temps, avec les propriétaires pour amorcer une politique de commercialisation à la location des biens vides, inoccupés et non disponibles, mais aussi pour anticiper les cessions immobilières.

L'absence de biens réels à la location peut constituer une limite de densification commerciale.

Identification des locaux ou biens immobiliers (logements et commerces) à la commercialisation (site internet, notaire, agences) selon les informations disponibles. Les biens vacants non illustrés ne sont pas commercialisés ou loués sur les réseaux grands publics.



Commune	Nonancourt
adresse	place Aristide-Briand
surface	120 m²
surface boutique	nc
longueur vitrine	nc
activité du local commercial	Coiffeur (Coiff Styl)
prix	189 000 €



Commune	Nonancourt
adresse	place Aristide-Briand
surface	140 m²
surface boutique	40
longueur vitrine	
activité du local commercial	ex-habillement Vanille
prix	192 380 €

Valeur moyenne observée des biens à la vente sur la zone d'étude

1 290 € /m²



Commune	Nonancourt
adresse	rue de l'Hôtel-Dieu
surface	139 m²
surface boutique	nc
longueur vitrine	nc
activité du local commercial	sans activité
prix	166 384 €



Commune	Nonancourt
adresse	Grande-Rue
surface	238 m²
surface boutique	60 m²
longueur vitrine	
activité du local commercial	optique
prix	255 000 €

La moyenne du territoire sur des biens de logements et de commerces à vendre est environ de

1 400 € /m² sur Dreux et 2 300 € /m² sur Evreux.

La valeur locative moyenne avoisine

15 €/m²/HC/HT

Commune	Nonancourt
adresse	
surface	66 m²
surface boutique	
longueur vitrine	
activité du local commercial	institut de beauté
prix	132 000 €

Commune	Nonancourt
adresse	
surface	150 m²
surface boutique	
longueur vitrine	15
activité du local commercial	bar, café
prix	186 320 €



Commune	Nonancourt
adresse	Grande-Rue
surface	81 m²
surface boutique	
longueur vitrine	
activité du local commercial	
prix	780 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Enseigne illisible



Localisation des enseignes inadaptée





Enseigne non déposée



Nombre d'enseignes non adapté



Absence d'enseigne

Localisation d'enseigne inadaptée



Scénographie commerciale

Le linéaire commerciale représente le socle le plus visible des centralités, il anime les rez-de-chaussée et participe à rythmer visuellement et esthétiquement tant la compréhension qu'un habitant ou un usager peut se faire des centralités qu'à valoriser l'urbanisme et l'architecture des centralités.

Cependant, il faut pour cela que la scénographie commerciale soit :

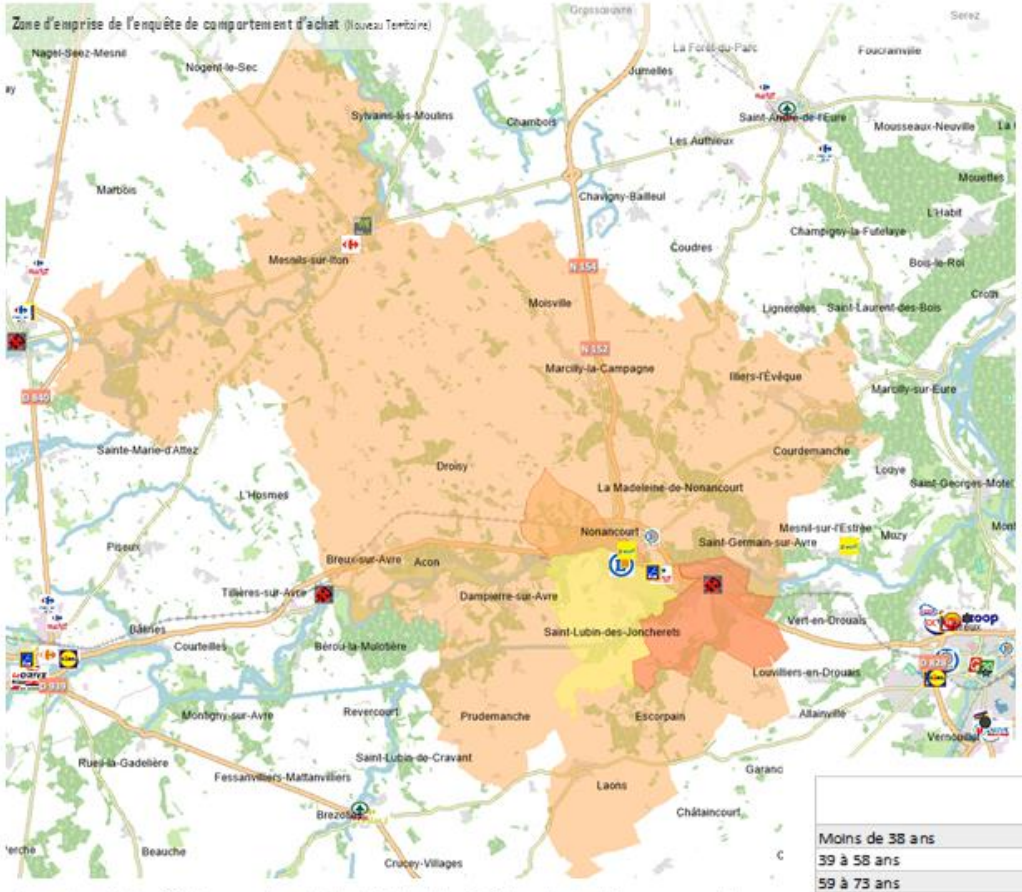
- cohérente avec le reste du bâti,
- entretenue et propose une devanture préservée,
- en adéquation avec l'activité qui s'y développe,
- ne soit pas surchargée d'informations inutiles (profusion et localisation d'enseignes),
- dispose de teinte et de coloris en harmonie avec l'architecture, le bâti et l'insertion urbaine.

Parfois le remplacement d'activité laisse s'accumuler d'anciennes enseignes et inscriptions qui nuisent à la compréhension de l'offre commerciale, à cela s'ajoute des implantations d'enseignes sans logiques et quelques oublis d'entretien qui finissent par apporter une image trouble de la qualité de l'offre commerciale, voire entache la qualité architecturale et patrimoniale des centralités.

La mise en place d'un Règlement Local de Publicité (RLP) et d'une charte de devanture et enseignes permettraient d'apporter au gré des évolutions un cadre qui facilite le respect de la réglementation et de son application.

Dans le cadre des aménagements urbains, le socle marchand participe à la valorisation architecturale et doit permettre facilement la compréhension des activités présentes. Un accompagnement à la modernisation et à l'entretien des vitrines pourrait être mis en place.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Les analyses de l'enquête de comportement d'achats illustrent les résultats entre les trois communes et la zone d'emprise représentant la zone identifiée "zone secondaire" qui regroupe le bassin de vie et de consommation de l'offre commerciale des trois communes.

Enquête de comportement d'achat

Une enquête de comportement d'achat a été réalisée sur un périmètre d'emprise intégrant les communes de Nonancourt, de Saint-Rémy-sur-Avre et Saint-Lubin-des-Joncherets. Pour rappel, 300 ménages ont été interrogés en février 2023.

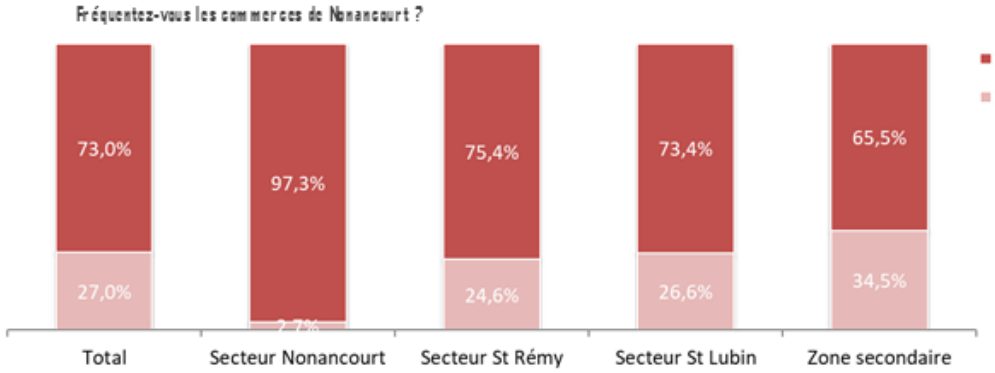
Ci-après la répartition des enquêtes :

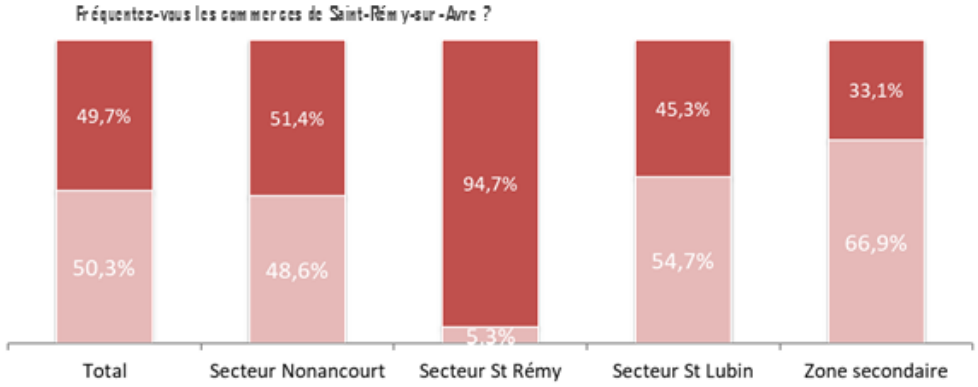
	Nombre de communes	Population	Ménages	Part dans la zone	Nombre d'enquêtes
Nonancourt	1,0	2275,0	1038,7	10%	36,0
St Rémy sur Avre	1,0	4041,0	1615,7	16%	56,0
St Lubin des Joncherets	1,0	4019,0	1677,1	16%	58,0
Zone d'emprise	15,0	14796,0	5929,9	58%	150,0
Total	18,0	25131,0	10261,4	100%	300,0

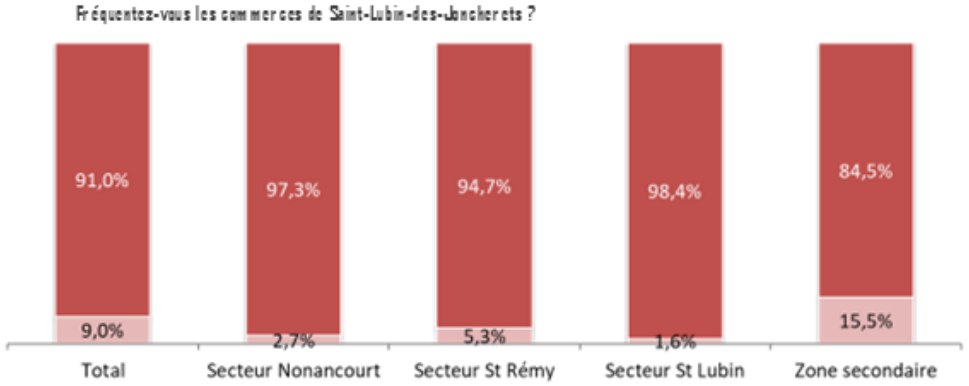


	Total	Secteur Nonancourt	Secteur St Rémy	Secteur St Lubin	Zone complémentaire
Moins de 38 ans	30,0%	37,8%	28,1%	32,8%	27,5%
39 à 58 ans	45,3%	45,9%	42,1%	40,6%	48,6%
59 à 73 ans	21,0%	10,8%	22,8%	25,0%	21,1%
74 ans et +	3,7%	5,4%	7,0%	1,6%	2,8%
agriculteurs, artisans, commerçants...	12,0%	16,2%	7,0%	3,1%	16,9%
cadres, prof. intellectuelles supérieures	7,7%	5,4%	8,8%	3,1%	9,9%
professions intermédiaires	11,3%	8,1%	10,5%	18,8%	9,2%
employés	24,0%	24,3%	31,6%	23,4%	21,1%
ouvriers	16,7%	24,3%	10,5%	12,5%	19,0%
retraités	20,3%	16,2%	24,6%	20,3%	19,7%
autres sans activité professionnelle	8,0%	5,4%	7,0%	18,8%	4,2%
1 personne	13,3%	13,5%	10,5%	18,8%	12,0%
2 personnes	33,7%	43,2%	40,4%	35,9%	27,5%
3 personnes	20,0%	21,6%	17,5%	17,2%	21,8%
4 personnes et plus	33,0%	21,6%	31,6%	28,1%	38,7%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

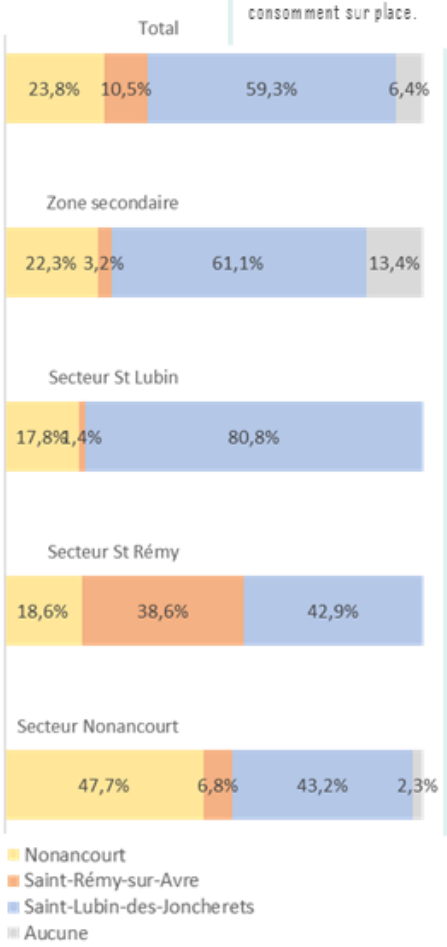






La fréquentation de l'offre commerciale

Les trois communes bénéficient d'une très forte emprise sur le seuil communal, avec plus de 95 % de résidents des communes qui consomment sur place.



L'emprise qui s'exerce de façon la plus importante sur l'ensemble du territoire concerne l'offre de Saint-Lubin-des-Joncherets, notamment en raison de la localisation de l'hypermarché E.Leclerc, lequel constitue la réponse aux besoins alimentaires de consommation courante des ménages du territoire.

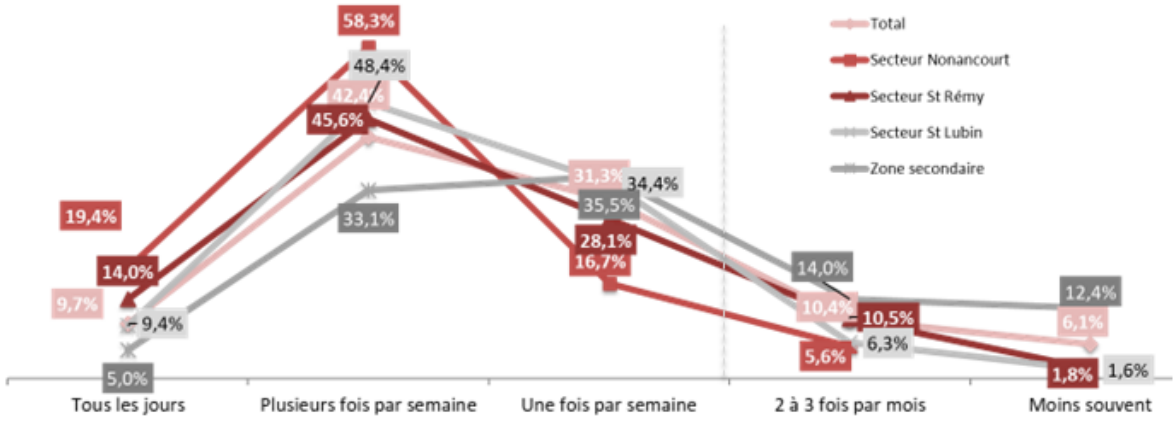
Nonancourt profite également d'une emprise très confortable sur l'ensemble de la zone, ce qui témoigne du caractère central et structurant de son offre de proximité soutenue par la diversité des 78 commerces, dont 69 localisés en centralité.

Selon le graphique ci-contre, les résidents de Nonancourt fréquentent de façon privilégiée, pour 47 %, les commerces de Nonancourt et, pour 43 %, les commerces de Saint-Lubin-des-Joncherets.

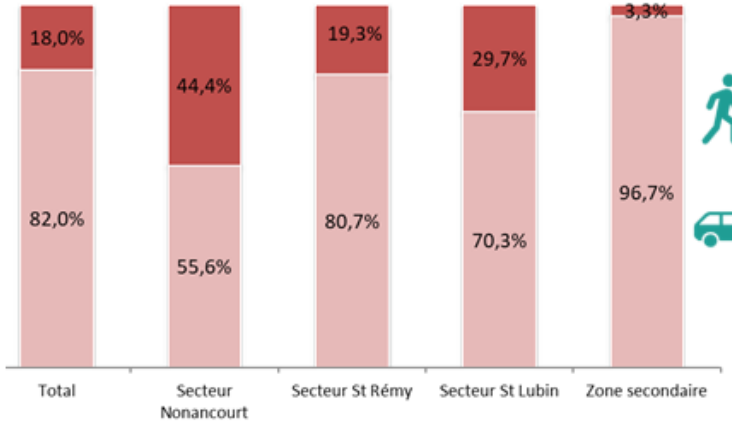
Ce graphique illustre que, sur le territoire, ce sont les résidents de Saint-Rémy-sur-Avre qui sont le moins volatiles entre les communes, mais dans le même temps ce sont aussi les plus évasionnistes pour consommer en dehors du bassin de vie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

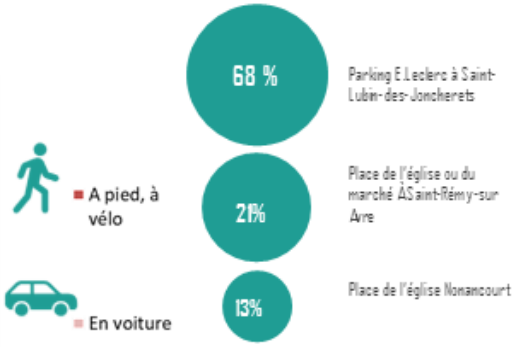
À quelle fréquence ?



Quel mode de transport utilisez-vous pour vous rendre sur ces centralités ?



Où stationnez-vous quand vous effectuez des actes d'achat dans les commerces ?



Selon le lieu d'acte d'achats les clients s'orientent aux mêmes zones de stationnement. Notons qu'une part de clients venant dans les commerces de Nonancourt se stationnent sur le parking du Leclerc.

La fréquentation de l'offre commerciale

Les habitants des trois communes réalisent des actes d'achat dans les commerces des centralités à une fréquence hebdomadaire pour 83 %.

Cette proportion n'est inférieure que de 10 points sur sa zone d'emprise complémentaire avec une fréquence de 73 %. Cela conforte la zone de vie des trois communes et la réponse commerciale qu'elles apportent sur le territoire. **Un rôle de complémentarité s'exerce réellement.**

L'usage de la voiture est invariant selon la tranche d'âge ou la zone de résidence, avec toutefois 91 % des retraités qui indiquent uniquement se déplacer en voiture. La **proportion des déplacements piétons est également importante**, car les résidents des communes habitant à proximité des commerces les fréquentent à pied. La part augmente avec la taille de l'offre, ce qui représente un enjeu important à Nonancourt (enjeu de topographie et de circulation).

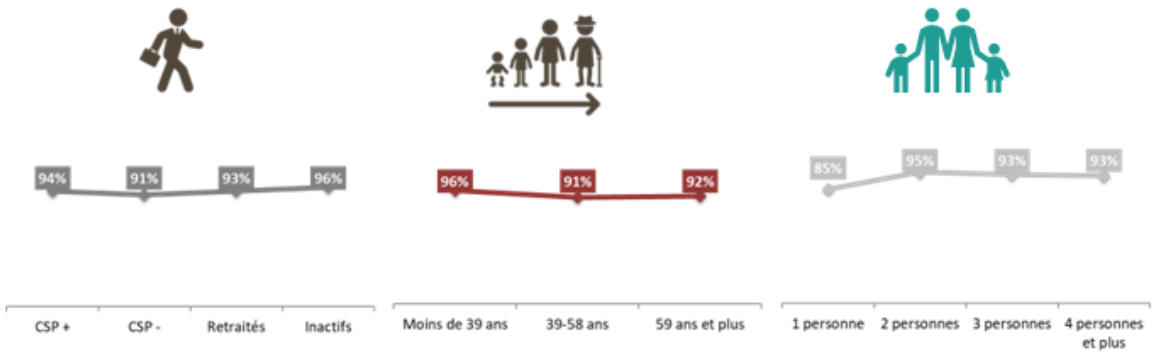
Le choix du lieu de stationnement est sensiblement similaire, quel que soit le secteur de résidence. Remarque, en dehors du parking du magasin E.Leclerc lors des courses de consommation courante, la clientèle automobiliste stationne sur tous les espaces disponibles, et ce, sans distinction particulière.

De ce fait, la question du stationnement sera à appréhender dans sa globalité, car aucun site ne ressort spécifiquement :

- Vigilance forte concernant la complémentarité de stationnement à conserver.
- La cohabitation entre piéton et automobiliste est aussi importante. Les espaces de stationnement et les déambulations piétonnes seront à mettre en corrélation.

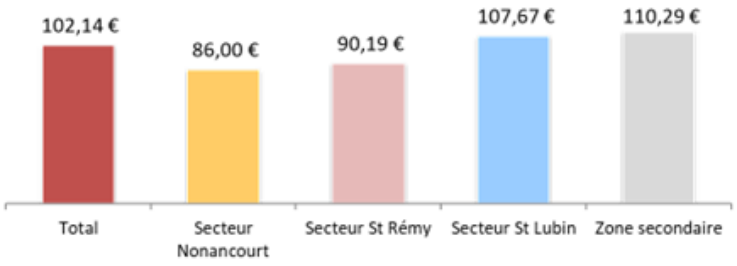
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Typologie sociodémographique des consommateurs des centralités

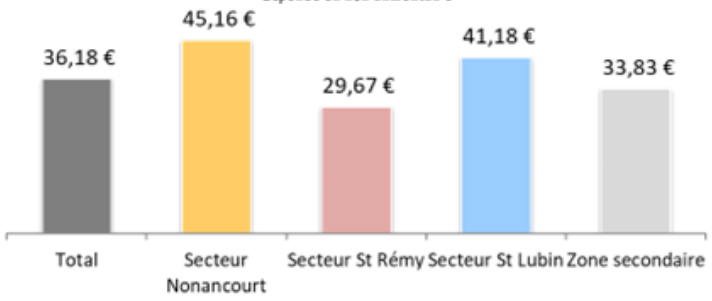


Quelle somme dépensez-vous en moyenne par semaine dans le commerce ?

Dépense en alimentaire



Dépense en non alimentaire



La fréquentation de l'offre commerciale

Globalement, les profils de consommateurs sont relativement homogènes dans les centralités, cela s'explique par la forte emprise exercée. Tous les résidents ont des habitudes de consommation sur les trois centralités.

Notons quelques particularités, à savoir : une plus forte concentration des **CSP+** qui fréquentent le centre-ville de **Nonancourt, 31 %** contre une moyenne de 24 % ; une part de **famille** de + 4 personnes plus marquée, **27 %** contre 24 % en moyenne, et **28 % des 39-59 ans** contre une moyenne de 24 %. La clientèle de centre-bourg de Nonancourt se veut un peu plus familiale et dispose d'un pouvoir d'achat plus important.

66 % des inactifs s'orientent vers Saint-Lubin-des-Joncherets contre une moyenne de 59 %. Les actifs et les retraités se répartissent davantage sur les centralités, bien que Saint-Lubin-des--Joncherets attire principalement grâce à la présence de son hypermarché, Nonancourt (25%) et Saint-Rémy-sur-Avre (10%) génèrent une emprise plus importante sur ces catégories socioprofessionnelles.

Les dépenses déclarées sont relativement importantes, notamment en alimentaire.

Enjeux

- Une segmentation avec une part apparemment plus familiale de CSP+ pour le commerce de Nonancourt. Il est important de conserver et intensifier ce positionnement.
- Un renforcement des interactions marchandes entre Saint-Lubin-des-Joncherets et de Nonancourt doit être envisagé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Les raisons inhérentes à la fréquentation

La notion de proximité ressort principalement comme raison de fréquentation du tissu commercial dans les trois centralités. C'est une notion unanime, tout comme le rapport qualité-prix. Ces deux points apparaissent comme des critères principaux et les résultats de l'enquête témoignent d'une similitude de perception chez les consommateurs.

La spécificité de l'offre intervient en 3e position avec une moyenne de 10 %, ce qui signifie que ce facteur est important, sans être une raison d'emprise significative.

Le commerce doit conserver une qualité globale (accueil, service, savoir-faire...) pour ne pas développer un phénomène d'éviction. Cependant, c'est bien le caractère de praticité qui génère actuellement les raisons de fréquentation au sein des centralités.

La principale raison évoquée sur les non-consommateurs (rappelons que cette proportion reste très faible, inférieure 7 %) est la notion d'éloignement. Cela revient à indiquer que les centralités ne se situent pas sur leur logique de déplacement, que ce soit pour le travail, la santé, les équipements, impliquant une absence d'interaction avec l'offre commerciale.

Cette frange de population sera difficile à capter, car elle ne modifiera que faiblement ses habitudes, sachant qu'elle trouve une offre commerciale par ailleurs. 1/5 des non-consommateurs de la zone d'emprise complémentaire identifient l'offre commerciale comme insuffisante.

Enjeux

- Renforcer les centralités comme destination, pas uniquement sur le plan commercial : les équipements et l'animation sont des atouts à exploiter...
- Clarifier les espaces de stationnement et de déambulation et avoir un plan de jalonnement clair et lisible. Pour augmenter la praticité et la lisibilité des centralités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Les commerces fréquentés de façon principale sur les centralités

Les résultats affichés sont les commerces fréquentés de façon privilégiée par les personnes interrogées (réponses agrégées supérieures à 2 %).

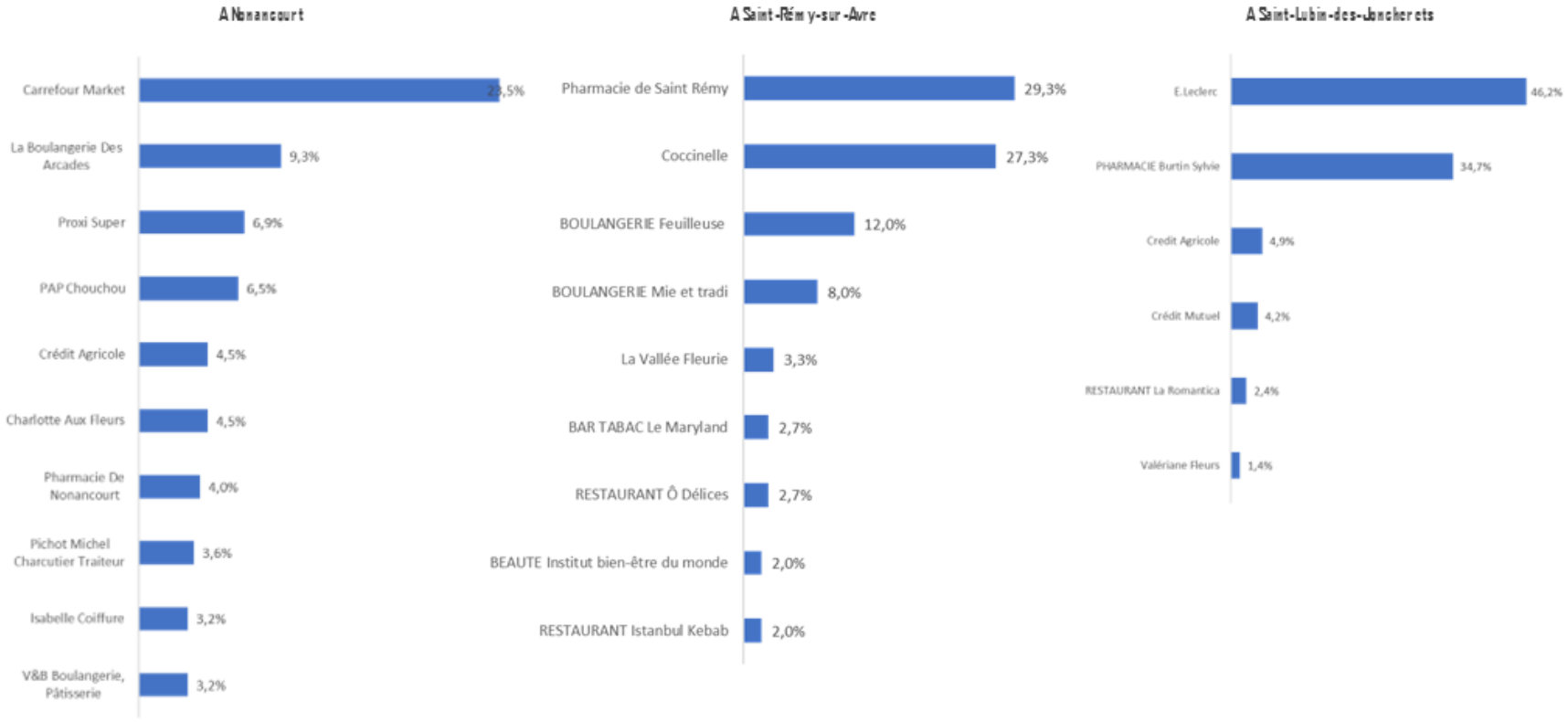
L'attractivité exercée suit naturellement la composition de chacune des communes avec les magasins E.Leclerc et Carrefour qui concentrent une part importante de destination principale.

La diversité de l'offre de Nonancourt ressort ici avec les métiers de bouche, mais également avec les magasins d'équipement de la personne, les fleuristes, la pharmacie,

ce qui démontre que tous participent à l'émulation de fréquentation du centre-bourg.

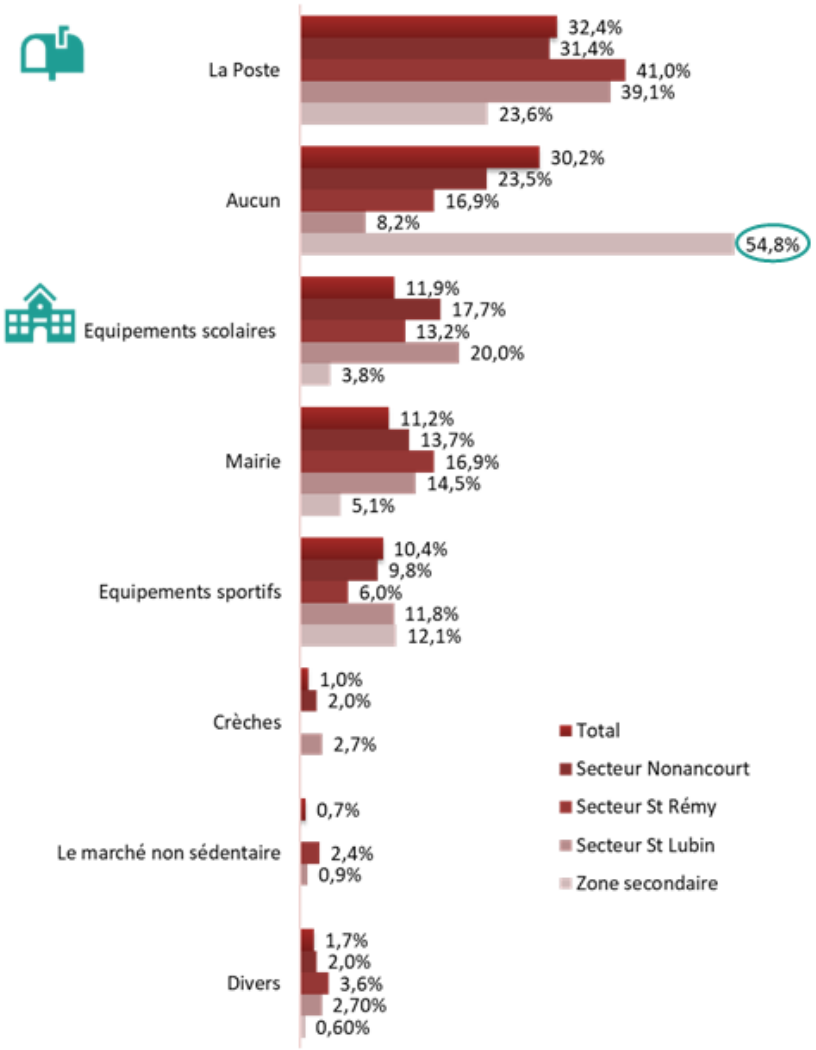
Saint-Rémy-sur-Avre accueille une double locomotive entre la pharmacie et le magasin Coccinelle qui joue un véritable rôle de complémentarité pour les résidents de la commune.

Sans surprise, l'hypermarché E.Leclerc est l'agrégateur de fréquentation sur Saint-Lubin-des-Joncherets, suivi de près par la pharmacie qui joue un rôle tout aussi important dans la fréquentation du site.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Quels sont les équipements que vous fréquentez dans les centralités en lien avec vos actes d'achat ?



Les équipements fréquentés

Certains équipements jouent un rôle de complémentarité et d'interaction avec le commerce, ils sont utilisés par les habitants et les usagers qui en profitent pour réaliser des actes d'achats en s'y rendant.

La Poste ressort naturellement comme l'équipement générant le plus d'interactions avec la fonction marchande, résultat similaire pour toutes les communes, avec une part encore plus importante pour les résidents de Saint-Rémy-sur-Avre.

Les équipements scolaires et sportifs, ainsi que les mairies, jouent un rôle complémentaire avec la fonction commerciale. Il est donc essentiel de conserver une vigilance de fonctionnement et d'articulation entre ces équipements et la fonction commerciale (localisation "maintien à proximité ou dans les centralités" liaisons et cheminement doux...).

Cela renforce également l'interaction entre les familles qui composent le territoire et l'usage des services et commerces.

Plus de la moitié des résidents de la zone d'emprise complémentaire viennent uniquement pour les commerces et n'ont ni interaction ni usage avec les autres équipements ou services, ce qui renforce encore la spécificité de l'offre et la notion de proximité et de praticité.

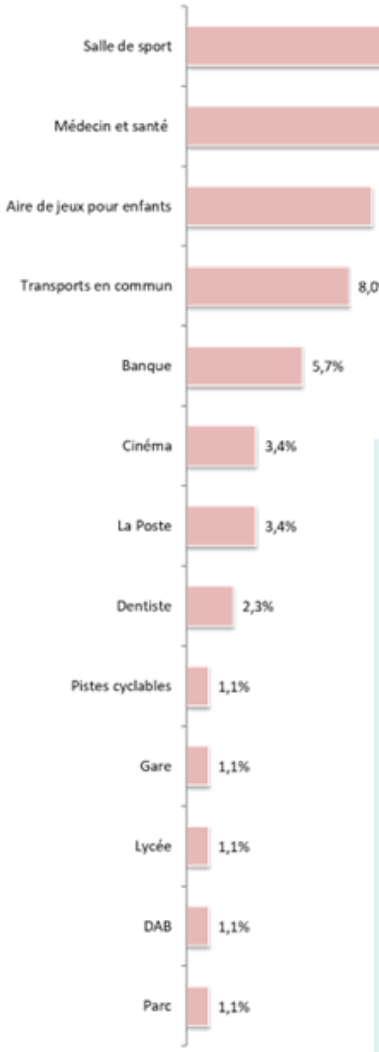
Notons la très faible part de relation entre les marchés non sédentaires et le commerce de proximité.

Une spécificité est à noter dans les équipements sportifs, qui génère une interaction au hauteur de 10%, ou la piscine **Agglocéane** qui ressort de façon principale pour 20% des résidents des trois communes et à hauteur de 49 % pour les habitants des communes de la zone secondaire. **C'est un équipement hautement structurant du territoire.**

La catégorie « Divers » regroupe des équipements tels que l'école de musique, le centre de loisirs, la salle des fêtes, l'église...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Quelles sont les attentes ou quels sont les besoins exprimés qui pourraient aider à plus fréquenter le commerce de ces centralités ?



Les attentes spécifiques plus marquées

Nonancourt

6 %

- Parc
- Jardins collectifs
- Pistes cyclables
- Parcours santé

Cela peut traduire un besoin d'espaces végétalisés, aménagés et pratiques.

Saint-Rémy-sur-Avre

7 %

- Crèche
- Association danse classique

Saint-Lubin-des-Joncherets

5 %

- Piscine
- Aire de covoiturage
- Association de danse pour enfants

Les demandes diverses non significatives reprennent, par exemple, le service aux personnes âgées, la crèche, La Poste, une piscine, des jardins collectifs, une garderie, une sophrologue, un cabinet de radiologie, un service de covoiturage ou une association de danse pour enfants…

Les attentes exprimées

Sur les facteurs favorables incitant les gens à plus fréquenter le commerce des centralités, de nombreux équipements sont souhaités. Cependant, les attentes exprimées ne sont pas similaires entre les communes.

De façon prioritaire et globale, les interrogés souhaiteraient un équipement sportif. Notons que cette part est d'autant plus forte chez les résidents de la zone complémentaire, à hauteur de **26 %** des réponses globales.

Vient ensuite une demande spécifique, laquelle concerne le renforcement des professionnels de santé (médecins généralistes pour la moitié des interrogés, mais aussi d'autres professionnels), avec une part plus importante pour les résidents de Nonancourt et de Saint-Rémy-sur-Avre, à hauteur de **23 %**.

La présence d'aires de jeux pour les enfants est également citée, hormis pour les résidents de Saint-Rémy-sur-Avre (0 citation).

La question des transports en commun ressort essentiellement sur les trois communes, dans la même proportion. Les résidents de la zone complémentaire ne l'évoquent qu'à hauteur de 3 %.

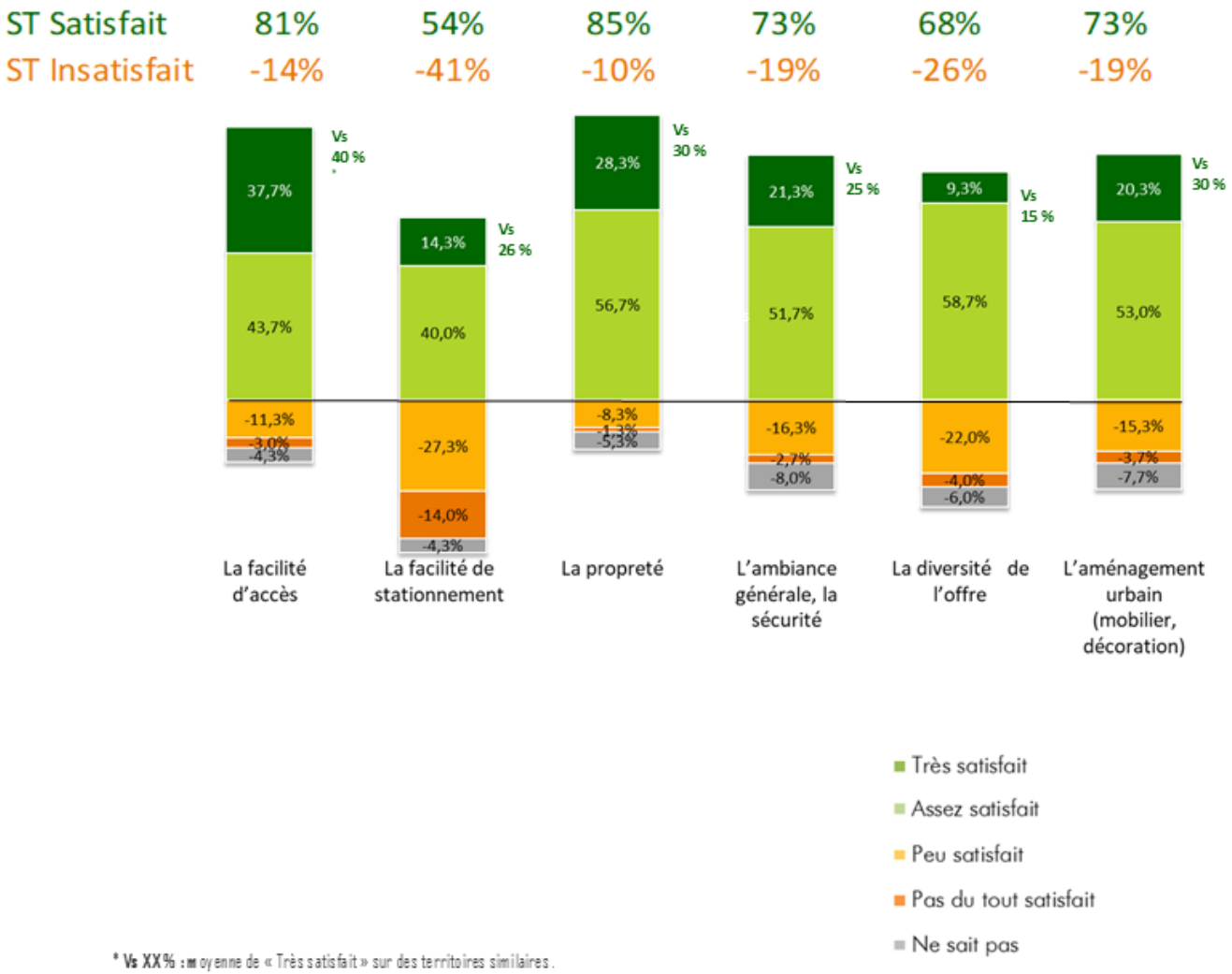
Outre le fait que plusieurs équipements ou services soient cités sur des parts relativement faibles (< 2 %), nous indiquons dans les bulles ci-contre les communes où une demande plus spécifique fait preuve de distinction notable.

Enjeux

- Synergie à travailler entre la restructuration commerciale et les aménagements permettant de valoriser et d'animer l'espace urbain des centralités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

La satisfaction globale sur différents items qui concourent au fonctionnement commercial.



* Vs XX% : moyenne de « Très satisfait » sur des territoires similaires.

Les niveaux de satisfaction

Globalement, la lecture de ce graphique illustre un niveau de satisfaction relativement important avec des notes très satisfaisantes, similaires aux moyennes observées habituellement.

Les niveaux « Très Satisfait » ne dépassent pas les moyennes observées sur des territoires comparables.

Le stationnement accueille le plus d'insatisfactions alors que les zones déclarées de stationnement par les usagers automobilistes sont éparses sur les communes, et que la part des déplacements piétons-vélos s'avère globalement importante pour des communes de cette taille.

La diversité de l'offre reste un point d'amélioration. Bien que la consommation sur les activités présentes s'effectue en majeure partie sur le territoire, les consommateurs souhaiteraient plus de diversité, notamment concernant les activités d'équipement de la personne sachant qu'une partie grandissante s'effectue à présent via le e-commerce.

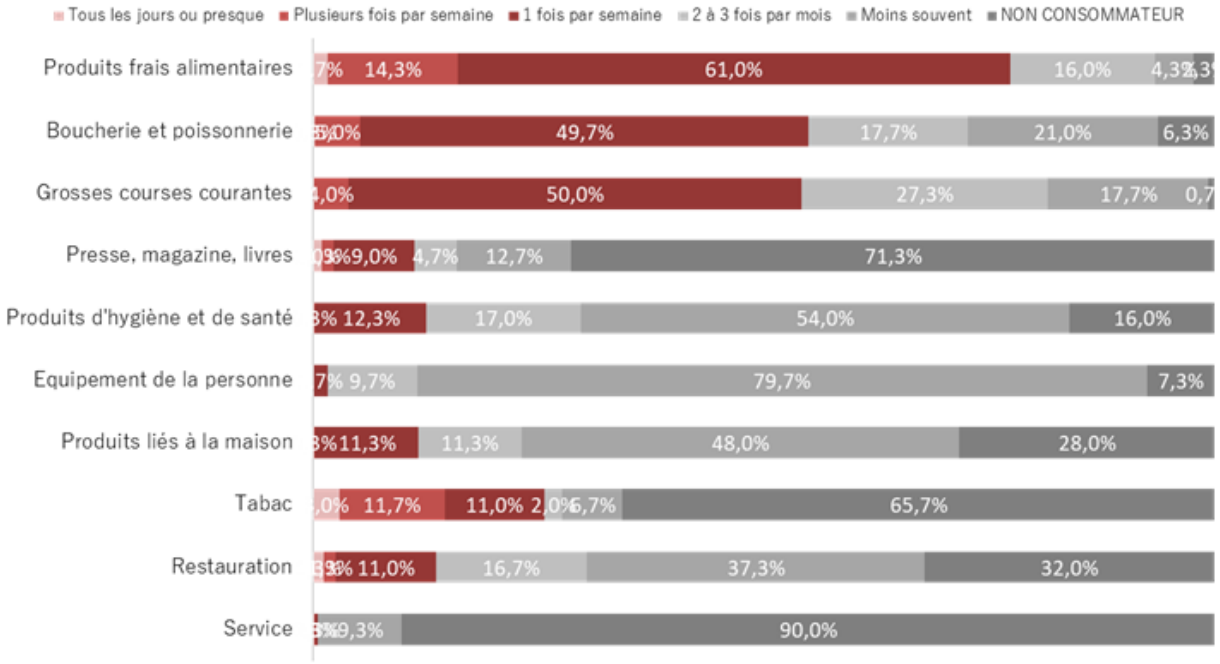
La sécurité est un axe à améliorer d'un point de vue urbain et circulatoire, et ce, au regard de certains espaces urbains peu sécuritaires du point de vue de la déambulation (traversée piétonne, trottoir étroit, visibilité ...).

Un travail de clarification, de lisibilité et de jalonnement peut également améliorer ces différents items.

Tous les critères satisfaisants sont des atouts à conserver et à appuyer dans la stratégie de redynamisation des trois centralités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

La fréquence de consommation selon les catégories de produits



Fréquence selon les produits et les services

Des fréquences de consommation par types de produits permettent de distinguer trois typologies d'achats :

- Les achats hebdomadaires – produits frais et alimentaires, grosses courses courantes. Notons les achats en lien avec le tabac qui ressortent davantage en récurrence par rapport à des études similaires.
- Les achats occasionnels – presse, restauration, santé.
- Les achats ciblés qui ne concernent qu'une partie des consommateurs – l'équipement de la personne et de la maison ainsi que les services.

Des niveaux de dépenses sensiblement inférieurs aux moyennes habituellement observées sur des communes de cette taille, principalement sur les postes de produits frais et de santé-beauté. Notons une distinction concernant les dépenses en café-tabac avec des sommes déclarées qui dépassent largement les moyennes observées habituellement (multipliées par 2,5).

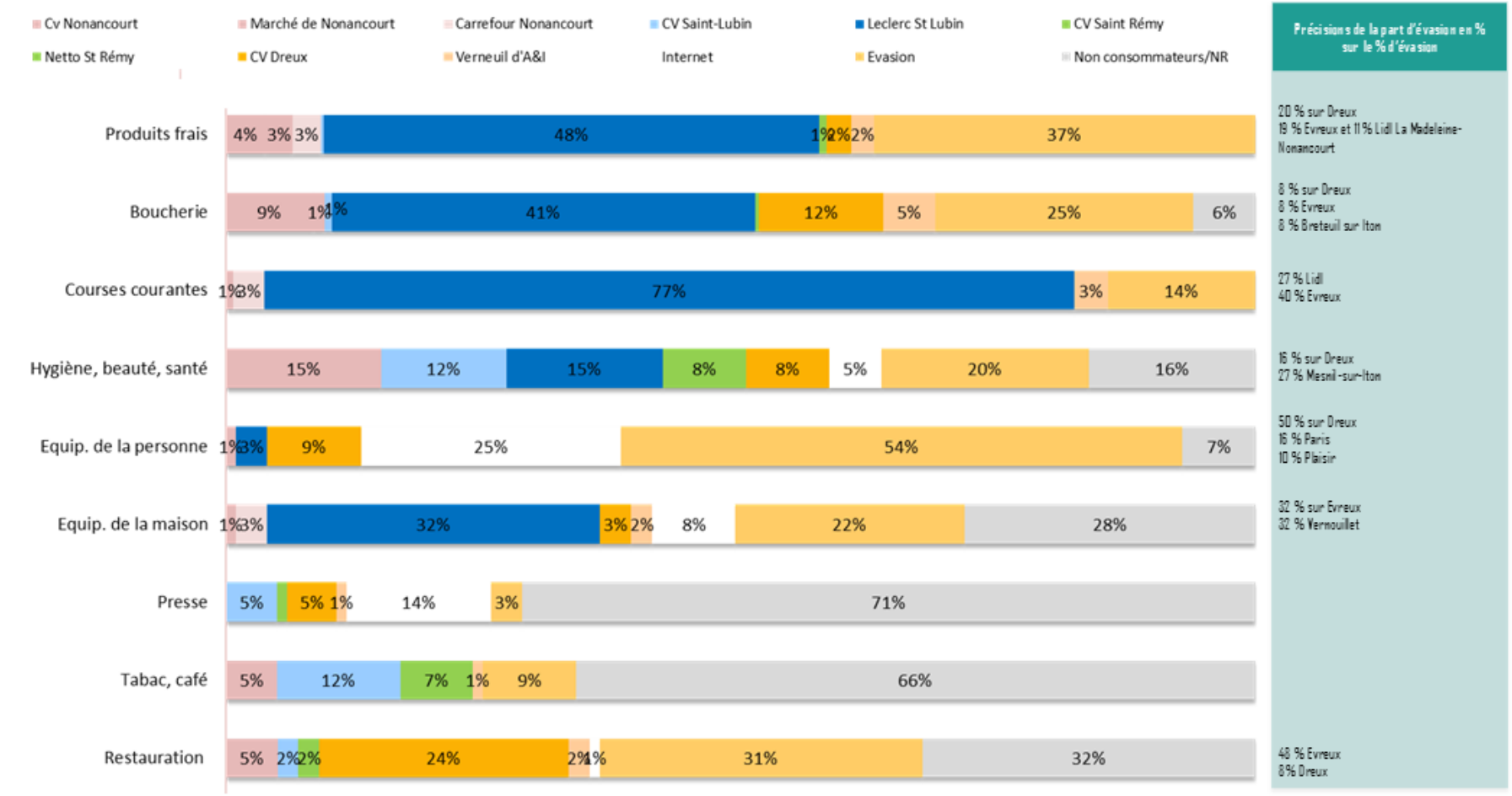
Achats en ...	Typologie	Dépenses	Total	Secteur Nonancourt	Secteur St Rémy	Secteur St Lubin	Zone secondaire
Produits Frais	Hebdomadaires	par semaine	28,81	26,0	29,44	26,1	30,4
Boucherie	Hebdomadaires	par semaine	39,67 €	35,79	44,68 €	36,53	40,04 €
Courses courantes	Hebdomadaires	par semaine	82,61 €	84,53 €	80,36 €	82,47 €	83,02 €
Presse	Hebdomadaires	par semaine	8	8	7	8	8
Santé, beauté	Occasionnels	par mois	39,89 €	40,91	44,09 €	39,64 €	38,05
Équipement de la personne	Occasionnels	par mois	81,46 €	74,71 €	75,00 €	78,62 €	87,07 €
Équipement de la maison	Occasionnels	par mois	33,92	40,23	23,1	30,36	38,94 €
Café/tabac	Ciblés	par mois	141,10 €	179,22 €	159,44 €	142,35 €	119,48 €
Restauration rapide	Ciblés	par mois	81,56 €	51,33 €	81,97 €	84,51 €	94,09 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Le territoire bénéficie d'une bonne rétention sur les besoins et les services courants (alimentaire, services à la personne...) avec une très forte emprise du magasin E.Leclerc qui joue son rôle de complémentarité et permet également de limiter un phénomène d'évasion. Notons que la part de consommation en restauration pourrait être plus importante sur le territoire.

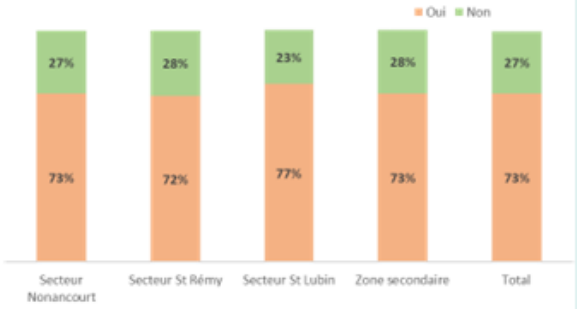
Internet joue un rôle prépondérant en ce qui concerne l'équipement de la personne, limitant d'autant ce potentiel pour le commerce de proximité. Des parts de marché sont à gagner sur l'offre alimentaire des métiers de bouche.

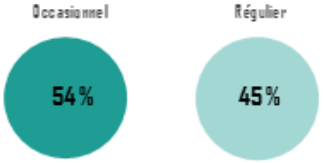
Les sites de consommation privilégiés pour chaque poste de produits et services



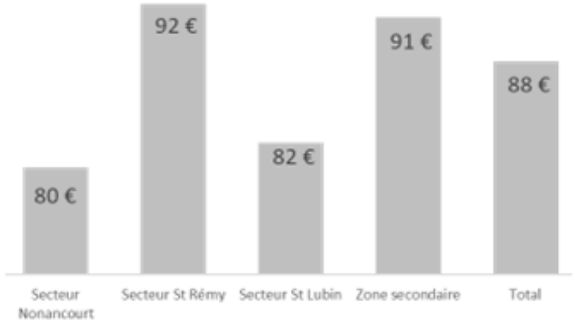
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Réalisez-vous des achats sur Internet ?





Sur quel montant moyen mensuel en €



Pour acheter quoi ?



Notons la présence d'une offre de 7 points relais de dépôt de colis commandés sur Internet : 4 à Nonancourt, 2 à Saint Rémy sur Avre et 1 à Saint-Lubin-des-Joncherets.

Ce qui participe aux facilités de commandes et de livraisons.

La part du e-commerce

L'utilisation d'Internet pour faire des achats est fortement répandue chez les ménages interrogés, tendance qui s'est accélérée avec la période de crise sanitaire, sachant que la Fevad (Fédération du e-commerce et de la vente à distance) estime à 78 % le nombre d'internautes qui effectuent des achats sur Internet. La France est le 2e marché d'Europe après le Royaume-Uni : + 15 % des transactions par rapport à 2019.

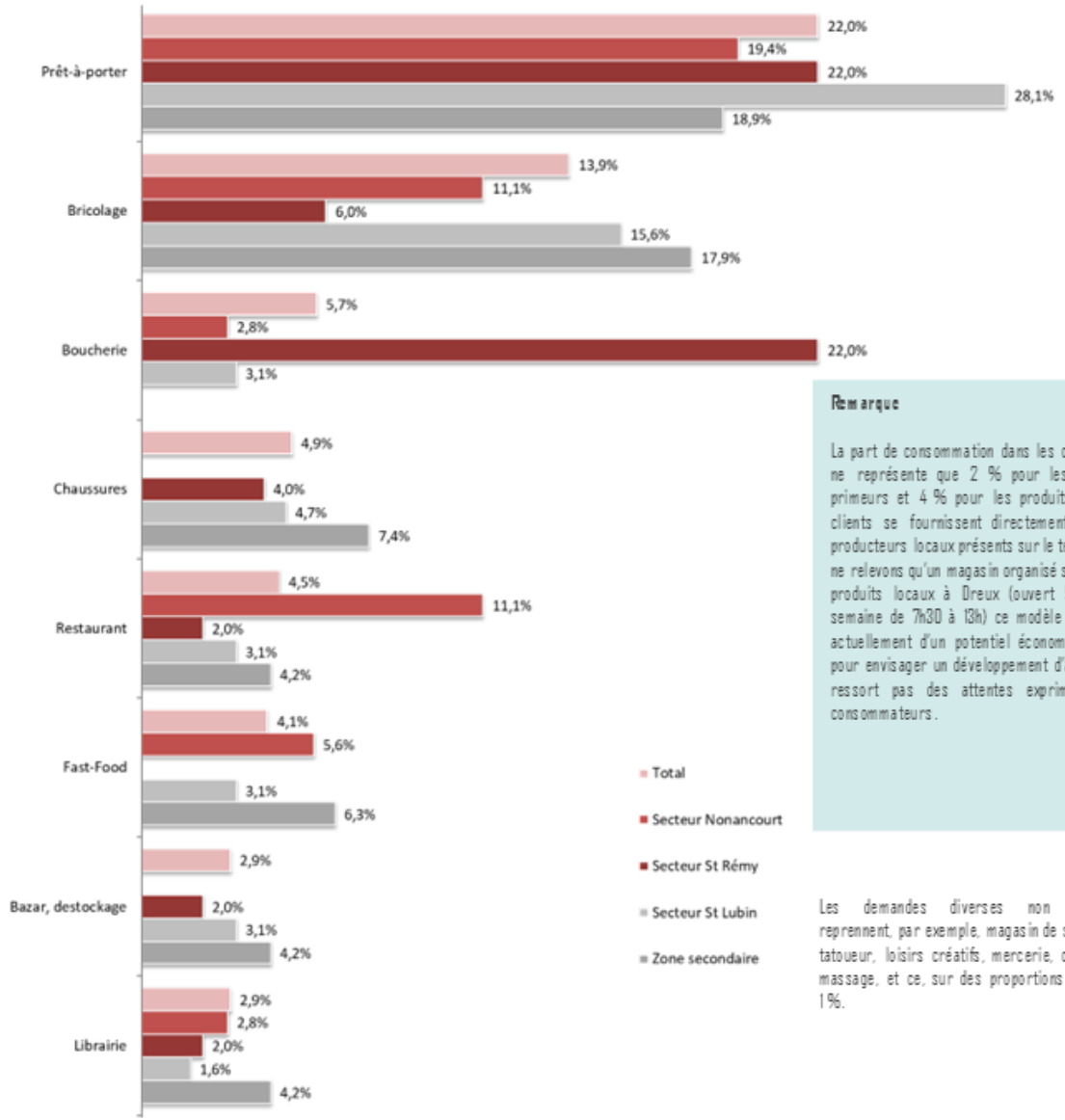
Ce constat se confirme sur le territoire d'étude avec des moyennes similaires qui dépassent 70 % sur chaque commune, même si le facteur régulier n'est que de 45 %.

Les achats restent très ciblés et presque exclusivement non alimentaires : équipement de la personne, produits culturels et de la maison (incluant le bricolage et l'électronique). Ces actes d'achat sont complémentaires à l'offre du territoire (produits absents ou peu présents) et n'entrent pas directement en concurrence avec les activités des centres-bourgs de Nonancourt, de Saint-Rémy-sur-Avre et de Saint-Lubin-des-Joncherets, mais plus avec le centre-ville de Dreux par exemple. Cependant, cela prive d'un potentiel de densification au regard du caractère très concentré de la consommation locale.

Les sommes dépensées mensuellement sont relativement élevées (sachant que le montant moyen d'une transaction sur Internet est compris entre 60 et 65 €), mais cette part de consommation grandissante s'effectue au détriment d'autres canaux de distribution physique localisés sur des pôles concurrents. En effet, le budget des ménages est de 11 500 € par an (hors automobile, santé, services, tabac et restauration), dont 1 700 € en équipement de la personne, 2 140 € en équipement de la maison et 1 670 € en produits culturels. **Internet représente donc à peine 9 % des dépenses des ménages.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Quelles sont les activités commerciales souhaitées par les consommateurs du territoire pour les centralités ?



Remarque

La part de consommation dans les circuits courts ne représente que 2 % pour les produits de primeurs et 4 % pour les produits carnés. Les clients se fournissent directement auprès des producteurs locaux présents sur le territoire. Nous ne relevons qu'un magasin organisé sur la vente de produits locaux à Dreux (ouvert 5 matins par semaine de 7h30 à 13h) ce modèle ne relève pas actuellement d'un potentiel économique suffisant pour envisager un développement d'autant qu'il ne ressort pas des attentes exprimées par les consommateurs.

Les demandes diverses non significatives reprennent, par exemple, magasin de sport, barbier, tatoueur, loisirs créatifs, mercerie, café, salon de massage, et ce, sur des proportions inférieures à 1%.

Les attentes en matière de commerce

26 % des actes d'achat réalisés via le e-commerce concernent le textile, sachant que c'est la première activité souhaitée au sein du territoire par plus de 20 % des consommateurs en moyenne.

L'offre en bricolage est également un point qui sera audité dans le potentiel, car c'est un secteur d'activité pour lequel l'achat physique est une notion essentielle.

Un point particulier ressort à Saint-Rémy-sur-Avre avec une **demande plus précise de boucherie traditionnelle à hauteur de 22 % des réponses.**

Les autres citations sont moins significatives en matière de poids de réponses. **Notons cependant une plus grande diversité en restauration souhaitée à Nonancourt, à hauteur de 11 %.**

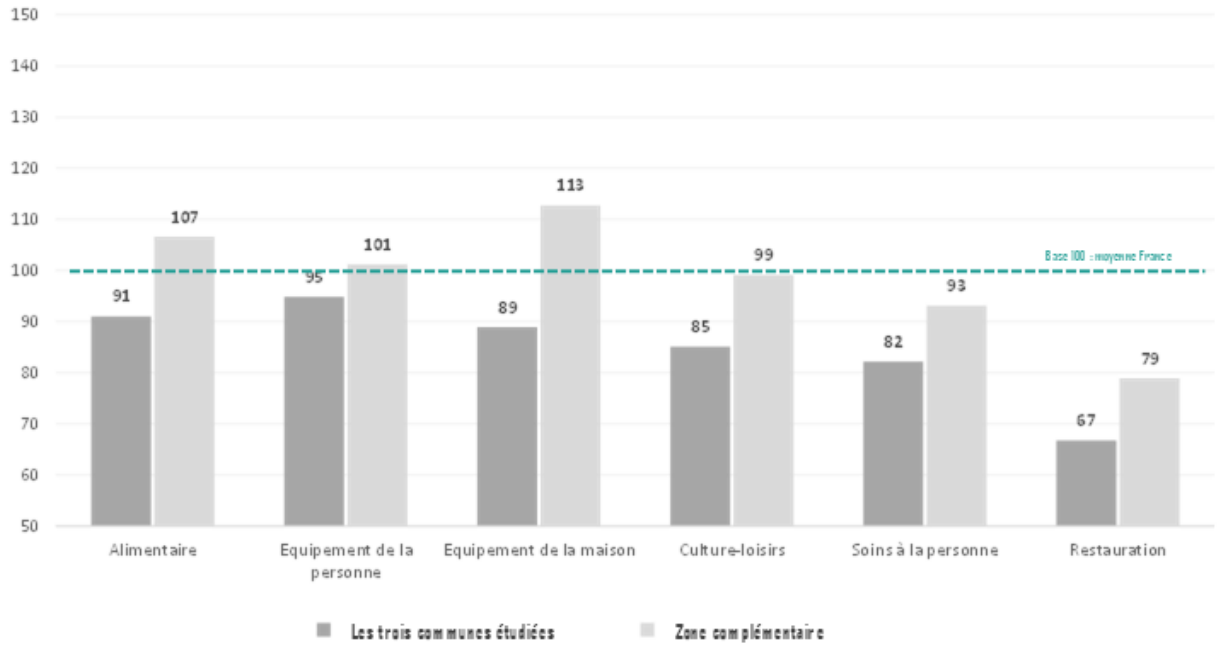
Un point important s'apprécie toutefois avec la multiplicité des réponses (non significatives) mais qui témoigne d'une envie de disposer d'une offre plus étoffée sur les centralités, là où sur des études similaires la réponse « Aucun commerce » arrive en priorité. Les habitants sont donc soucieux de pouvoir disposer d'une offre commerciale qui répond à l'ensemble de leurs besoins.

Enjeux

La notion de recentrage de consommation avec, peut-être, un levier fort sur le rôle complémentaire et alternatif du territoire dans sa fonction de commerce de proximité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Définition du potentiel économique au regard de l'armature commerciale existante



- Une propension à consommer inférieure à la moyenne nationale dans pratiquement tous les secteurs d'activité.
- Une forte disparité de consommation entre la zone de proximité et la zone complémentaire (surtout en alimentaire et en équipement de la maison), ce qui démontre des attentes et des besoins à adapter.
- Les indices en restauration relativement bas qui peuvent aussi s'expliquer par la carence de l'offre.

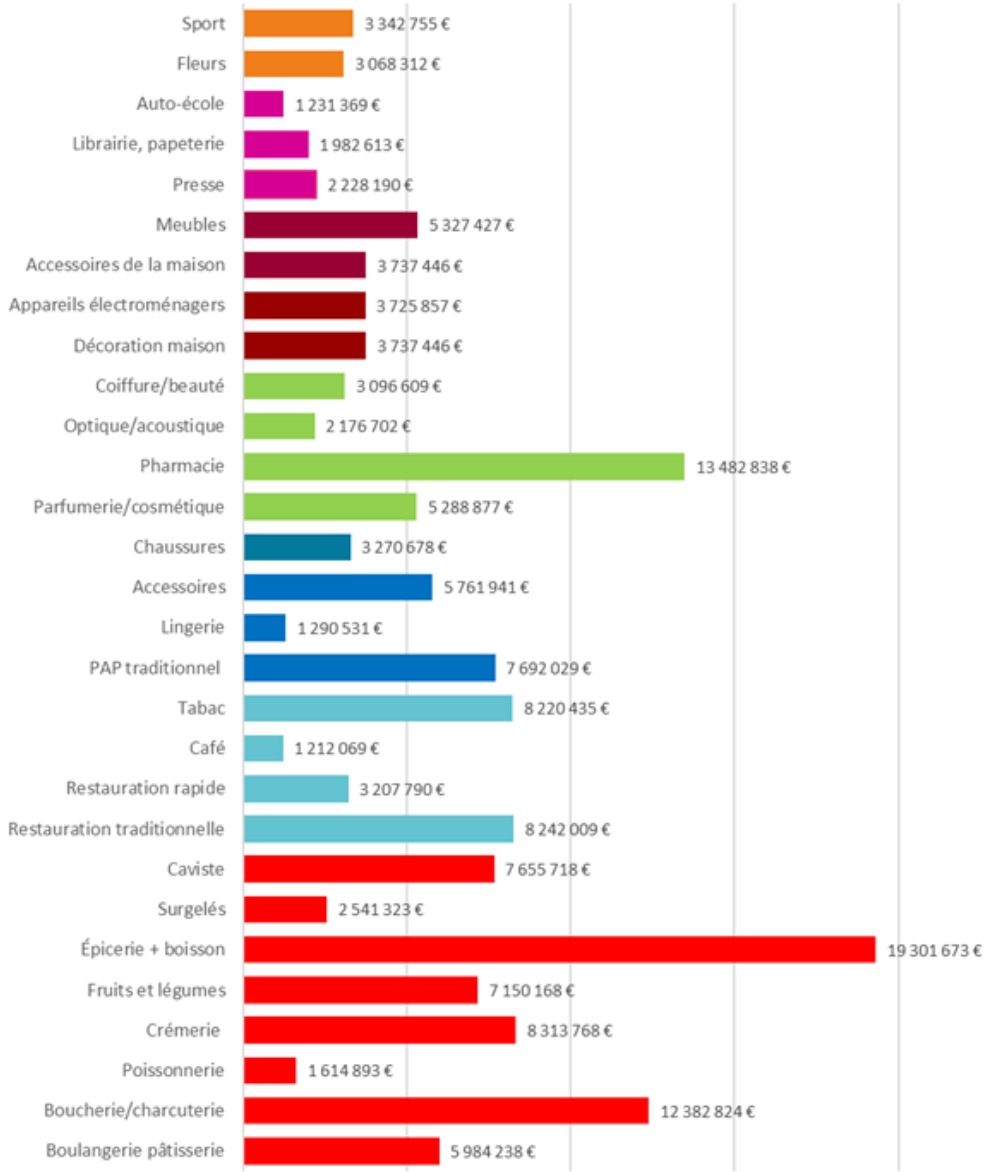
Préalablement à la définition d'une programmation commerciale, il est nécessaire de déterminer le marché théorique correspondant à chaque secteur d'activité. Le marché atteignable est composé par la consommation des ménages dans une zone de chalandise (zone de proximité et zone complémentaire de passage). Nous retenons pour notre analyse la zone de chalandise identifiée les trois communes étudiées et la zone d'emprise.

La zone de chalandise regroupe des populations dont les caractéristiques sociales sont parfois diverses, ce qui génère des modes de consommation différents. L'intégration des indices de disparité de consommation (IDC) permet de mesurer ces écarts entre populations et d'approcher la réalité.

Les IDC des différentes zones renseignent sur le potentiel de consommation du ou des produits par les ménages résidant sur la zone de chalandise. Ils sont calculés en fonction des variables socio-économiques qui expliquent le niveau local de consommation des produits commercialisés par le point de vente. Ils traduisent donc le type de clientèle présent en tenant compte de la taille des ménages, leur revenu, leur taux d'activité, l'âge des enfants, le niveau de CSP, le type d'habitat...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Marché théorique actuel



Évaluation des marchés théoriques

À partir des éléments de disparité, nous calculons un marché théorique par secteur d'activité. Sont présentés les marchés théoriques sur les secteurs d'activité dont l'implantation en centre-bourg est possible au vu de l'offre existante.

Le marché global sur la zone de chalandise est **de 156,2 millions d'euros**.

Les marchés théoriques ne peuvent être pris en totalité pour calculer une programmation commerciale. L'ensemble des composantes d'étude (note qualitative, concurrence, analyse terrain, entretiens...) permet de mesurer une emprise commerciale et de retenir un potentiel par secteur d'activité qui servira pour estimer la viabilité économique du tissu marchand et de pouvoir le comparer à la composition actuelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Évaluation des marchés théoriques

Ce marché de 156,2 millions d'euros bénéficie d'une perspective de croissance associée à la tendance d'évolution de population, qui peut permettre d'apprécier au minimum une évolution du marché à moyen terme d'environ 1,3 % par an pour atteindre 176 millions d'euros en 2030 (en respectant les tendances démographiques des dernières décennies).

		Marché Actuel						Marché en 2025			Marché en 2030		
		Les 3 communes		Zone complémentaire		Zone de chalandise		Zone primaire	Zone complémentaire	Zone de chalandise	Zone primaire	Zone complémentaire	Zone de chalandise
		4 332 ménages		5 930 ménages		10 261 ménages		4 623 ménages	6 328 ménages	10 951 ménages	4 880 ménages	6 681 ménages	11 561 ménages
	Dépenses par ménage / an	IDC	Marché théorique	IDC	Marché théorique	IDC	Marché théorique	Marché théorique	Marché théorique	Marché théorique	Marché théorique	Marché théorique	Marché théorique
Alimentaire	6 314,1 €	91,4	25 000 599 €	106,7	39 944 005 €	100,2	64 944 605 €	26 682 920 €	42 625 777 €	69 308 697 €	30 885 603 €	42 284 163 €	73 169 766 €
Boulangerie pâtisserie	544,4 €	102,9	2 425 630 €	110,2	3 558 607 €	107,1	5 984 238 €	2 588 854 €	3 797 526 €	6 386 380 €	2 845 914 €	3 896 220 €	6 742 135 €
Boucherie/charcuterie	1 187,2 €	88,9	4 570 333 €	111,0	7 812 491 €	101,6	12 382 824 €	4 877 876 €	8 337 009 €	13 214 885 €	5 888 880 €	8 062 215 €	13 951 095 €
Poissonnerie	155,3 €	101,2	680 533 €	101,5	934 360 €	101,3	1 614 893 €	726 327 €	997 092 €	1 723 419 €	767 992 €	1 051 426 €	1 819 418 €
Crémerie	754,5 €	99,1	3 239 564 €	113,4	5 074 204 €	107,4	8 313 768 €	3 457 558 €	5 414 877 €	8 872 435 €	3 953 765 €	5 412 932 €	9 366 697 €
Fruits et légumes	779,8 €	86,7	2 928 878 €	91,3	4 221 290 €	89,4	7 150 166 €	3 125 986 €	4 504 700 €	7 630 686 €	3 400 394 €	4 655 335 €	8 055 729 €
Epicerie + boisson	1 878,5 €	89,8	7 440 969 €	107,4	11 860 704 €	99,9	19 301 673 €	7 796 316 €	12 761 142 €	20 557 458 €	9 160 900 €	12 541 797 €	21 702 697 €
Surgelés	286,2 €	72,4	897 844 €	96,8	1 643 479 €	86,5	2 541 323 €	958 261 €	1 753 819 €	2 712 081 €	1 208 573 €	1 654 606 €	2 863 179 €
Caviste	728,3 €	89,3	2 816 848 €	112,0	4 838 870 €	102,4	7 655 718 €	3 006 397 €	5 163 743 €	8 170 140 €	3 640 818 €	4 984 498 €	8 625 306 €
Restauration traditionnelle	1 089,1 €	66,7	3 147 087 €	78,9	5 094 922 €	73,8	8 242 009 €	3 358 858 €	5 436 987 €	8 795 845 €	3 919 639 €	5 366 211 €	9 285 850 €
Restauration rapide	423,0 €	66,7	1 224 846 €	78,9	1 982 944 €	73,8	3 207 790 €	1 307 268 €	2 116 076 €	3 423 343 €	1 525 524 €	2 088 530 €	3 614 054 €
Café	160,2 €	66,7	462 810 €	78,9	749 259 €	73,8	1 212 069 €	493 953 €	799 563 €	1 293 516 €	576 422 €	789 154 €	1 365 576 €
Tabac	732,5 €	104,0	3 298 380 €	113,3	4 922 056 €	109,4	8 220 435 €	3 520 331 €	5 252 514 €	8 772 845 €	3 909 379 €	5 352 165 €	9 261 544 €
PAP traditionnel	765,8 €	90,0	2 984 472 €	103,7	4 707 557 €	97,9	7 692 029 €	3 185 301 €	5 023 614 €	8 208 915 €	3 658 086 €	5 008 130 €	8 666 216 €
Lingerie	136,0 €	85,5	503 443 €	97,6	787 088 €	92,5	1 290 531 €	537 320 €	839 932 €	1 377 252 €	613 736 €	840 239 €	1 453 975 €
Accessoires	550,1 €	108,7	2 633 083 €	94,4	3 128 858 €	100,4	5 761 941 €	2 810 266 €	3 338 924 €	6 149 190 €	2 740 197 €	3 751 487 €	6 491 684 €
Chaussures	311,2 €	93,7	1 263 059 €	108,8	2 007 619 €	102,4	3 270 678 €	1 348 052 €	2 142 407 €	3 490 459 €	1 555 431 €	2 129 475 €	3 684 906 €
Parfumerie/cosmétique	621,2 €	80,7	2 170 978 €	84,6	3 117 900 €	83,0	5 288 877 €	2 317 065 €	3 327 230 €	5 644 295 €	2 515 223 €	3 443 485 €	5 958 708 €
Pharmacie	1 509,3 €	78,4	5 125 134 €	93,4	8 357 704 €	87,1	13 482 838 €	5 470 011 €	8 918 825 €	14 388 836 €	6 412 012 €	8 778 412 €	15 190 424 €
Optique/acoustique	221,0 €	89,4	855 631 €	100,8	1 321 071 €	96,0	2 176 702 €	913 207 €	1 409 766 €	2 322 973 €	1 035 171 €	1 417 208 €	2 452 379 €
Coiffure/beauté	298,2 €	98,8	1 276 335 €	102,9	1 820 274 €	101,2	3 096 609 €	1 362 221 €	1 942 484 €	3 304 705 €	1 472 649 €	2 016 141 €	3 488 791 €
Décoration maison	416,9 €	78,4	1 416 049 €	93,9	2 321 397 €	87,4	3 737 446 €	1 511 337 €	2 477 251 €	3 988 588 €	1 777 411 €	2 433 378 €	4 210 789 €
Appareils électroménagers	343,5 €	98,0	1 457 899 €	111,3	2 267 958 €	105,7	3 725 857 €	1 556 003 €	2 420 225 €	3 976 227 €	1 771 900 €	2 425 832 €	4 197 732 €
Accessoires de la maison	416,9 €	78,4	1 416 049 €	93,9	2 321 397 €	87,4	3 737 446 €	1 511 337 €	2 477 251 €	3 988 588 €	1 777 411 €	2 433 378 €	4 210 789 €
Meubles	525,2 €	85,3	1 939 755 €	108,8	3 387 672 €	98,9	5 327 427 €	2 070 284 €	3 615 114 €	5 685 398 €	2 533 556 €	3 468 584 €	6 002 140 €
Presse	230,3 €	90,6	904 198 €	97,0	1 323 992 €	94,3	2 228 190 €	965 042 €	1 412 882 €	2 377 925 €	1 059 657 €	1 450 731 €	2 510 387 €
Librairie, papeterie	204,9 €	90,6	804 543 €	97,0	1 178 070 €	94,3	1 982 613 €	858 681 €	1 257 164 €	2 115 845 €	942 868 €	1 290 840 €	2 233 708 €
Auto-école	600,0 €	100,0	519 783 €	100,0	711 585 €	100,0	1 231 369 €	554 760 €	759 360 €	1 314 120 €	585 600 €	801 720 €	1 387 320 €
Fleurs	267,4 €	100,7	1 166 674 €	119,9	1 901 638 €	111,8	3 068 312 €	1 245 181 €	2 029 310 €	3 274 491 €	1 459 192 €	1 997 718 €	3 456 910 €
Sport	308,9 €	87,7	1 173 437 €	118,4	2 169 318 €	105,4	3 342 755 €	1 252 399 €	2 314 962 €	3 567 362 €	1 589 709 €	2 176 403 €	3 766 112 €
Total			**60 744 244 €**		**95 524 283 €**		**156 268 527 €**	**64 831 757 €**	**101 937 619 €**	**166 769 415 €**	**74 316 377 €**	**101 743 384 €**	**176 059 761 €**

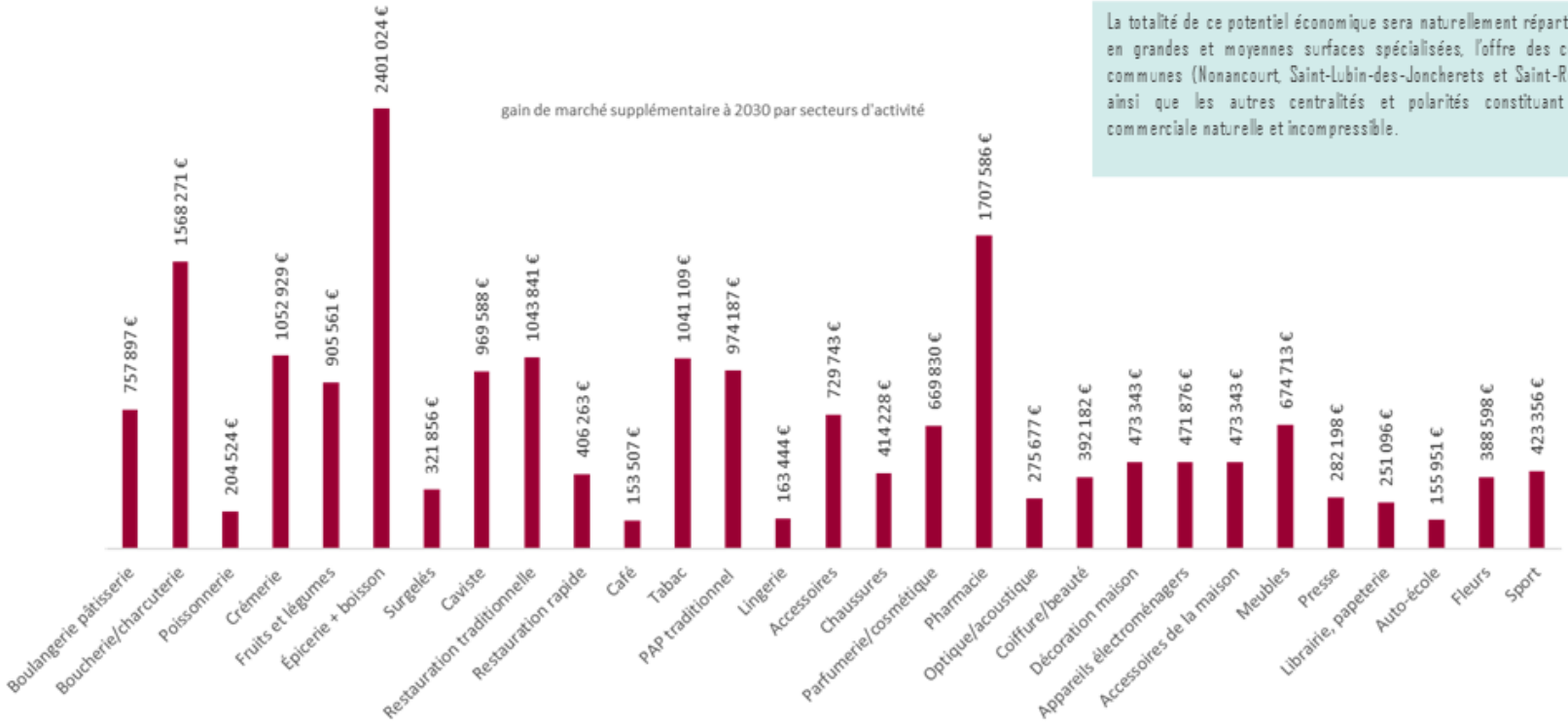
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Nb de ménages en 2019 (base recensement insee)	10 261	Nb de ménages en 2025 (projection)	10 951	Nb de ménages en 2030 (projection)	11 561

Gain de marché théorique prévisionnel par secteur d'activité

+7 % entre 2019 et 2025

+13 % entre 2019 et 2030



Évaluation des marchés théoriques

Le potentiel économique présent pour les trois communes (Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre) et leurs zones d'emprise va croître mécaniquement avec la croissance démographique et donc potentiellement bénéficier au potentiel de restructuration de l'armature commerciale existante.

L'enjeu pour le tissu commercial des centralités consiste à renforcer la captation auprès de ces nouveaux ménages « consommateurs » et, par un projet ambitieux, de réduire une part de l'évasion actuelle.

La totalité de ce potentiel économique sera naturellement répartie entre l'offre en grandes et moyennes surfaces spécialisées, l'offre des centralités des communes (Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre) ainsi que les autres centralités et polarités constituant une évasion commerciale naturelle et incompressible.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	Potentiel résiduel sur la zone de chalandise (en euros)	Chiffre d'affaires moyen observé région (en euros)	Logique d'implantation
ALIMENTAIRE			
Boulangerie pâtisserie	311 881 €	261 280 €	✓ Un potentiel alimentaire existe sur les métiers de bouche, cependant ce dernier reste relativement contraint, en l'état actuel, pour envisager une densification.
Boucherie/charcuterie	504 434 €	400 699 €	✓ Selon la nature des projets et scénarios de développement une densification future reste envisageable
Poissonnerie	154 378 €	286 000 €	✗ Pas de potentiel (offre en GSA)
Fruits et légumes	175 994 €	296 740 €	✗ Potentiel existant mais insuffisant pour l'implantation d'un commerce dédié
Épicerie + boisson	225 132 €	189 887 €	✓ Pas de potentiel compte tenu de l'offre actuelle en GSA
Surgelés	- 3 934 €	1 500 000 €	✗ Pas de potentiel
Caviste	214 415 €	400 000 €	✗ Pas de potentiel pour une implantation mais ce potentiel peut conforter le CA des activités existantes
CAFÉ / RESTAURANT			
Restauration traditionnelle	435 361 €	207 615 €	✓ Offre à renforcer mais qui doit s'adosser au projet urbain et à la dynamique évementielle des communes
Restauration rapide	116 567 €	119 735 €	✗ Potentiel limitée au regard de l'offre actuelle,
Café	75 931 €	197 000 €	✗ Présence de plusieurs cafés/ jeux avec vente de tabac - activité à maintenir,
Tabac	479 160 €	173 208 €	✓ sans potentiel de densification en l'état actuel - à coupler dans le futur selon les projets urbain et le positionnement des communes dans le terrtioire comme
Presse	105 150 €	170 000 €	✗ offre différenciante - position ''touristique''
ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE			
PAP traditionnel	327 304 €	201 443 €	✓
Lingerie	40 027 €	200 000 €	✗ Offre qui peut potentiellement se densifier légérement sur un positionnement spécifique différenciant (textile femme-enfant et accessoire) activité mixte à
Accessoires	265 610 €	201 080 €	✓ développer en adéquation avec un porteur de projet -commerce indépendant à privilégier
Chaussures	142 187 €	214 049 €	✗
ÉQUIPEMENT DE LA MAISON			
Décoration intérieure	185 483 €	246 000 €	✗ Offre à renforcer pour les achats "plaisir" / cadeau - des activités spécifiques
Electroménager	3 725 857 €	300 000 €	✓ sont à créer, brocante à étoffer, deuxiéme main, décoration - ressourcerie.
Accessoires de la maison	3 737 446 €	200 000 €	✓
SANTÉ / BEAUTÉ			
Parfumerie/cosmétique	188 682 €	284 491 €	! Présence de potentiel économique limité / une offre peut être proposée en lien avec l'activité de coiffure esthétique ou la pharmacie
Pharmacie	935 597 €	1 600 000 €	✗ Potentiel insuffisant pour un développement - conforter les pharmacies présentes qui exercent une très forte emprise
Coiffure/beauté	212 240 €	98 080 €	✗
Optique/acoustique	169 747 €	372 677 €	✗ Viser à maintenir dans la durée les acteurs pour "fidéliser" la clientèle locale.
CULTURE / LOISIRS			
Auto-école	111 141 €	130 000 €	✗ Marché résiduel mais déjà présence d'auto-écoles qu'il faut maintenir
Sport	233 993 €	300 000 €	✗ Potentiel pour un commerce de sport vu la typologie de la clientèle (jeunes) mais activité fortement dépendante de la dynamique commerciale
Fleurs	317 621 €	150 033 €	✓ Potentiel mais privilégier le renforcement des acteurs existants

Analyse du potentiel économique

Le potentiel est évalué en prenant en compte l'offre actuellement en place sur la zone de chalandise.
Le chiffre d'affaires des commerces en place est déduit du marché théorique estimé.

De ce marché résiduel, on évalue si l'implantation d'un autre commerce est envisageable en considérant le chiffre d'affaires moyen dans l'activité.

Vu la taise proposée à Nonancourt, Saint-Rémy-sur-Avre et Saint-Lubin-des-Joncherets, il faut aussi tenir compte de la nécessité de repositionnement de certains acteurs avant même d'envisager de nouveaux projets. Aussi, il faut tenir compte de la présence d'acteurs en dehors de ces centres-bourgs (La Madeleine-de-Nonancourt et Mesnils-sur-Iton).

Néanmoins, des perspectives d'évolution et de densification de l'offre commerciale peuvent s'envisager selon les orientations prises pour les scénarios (phase 2). Une densification reste possible à moyen terme avec l'apport de marché supplémentaire sur les secteurs suivants :

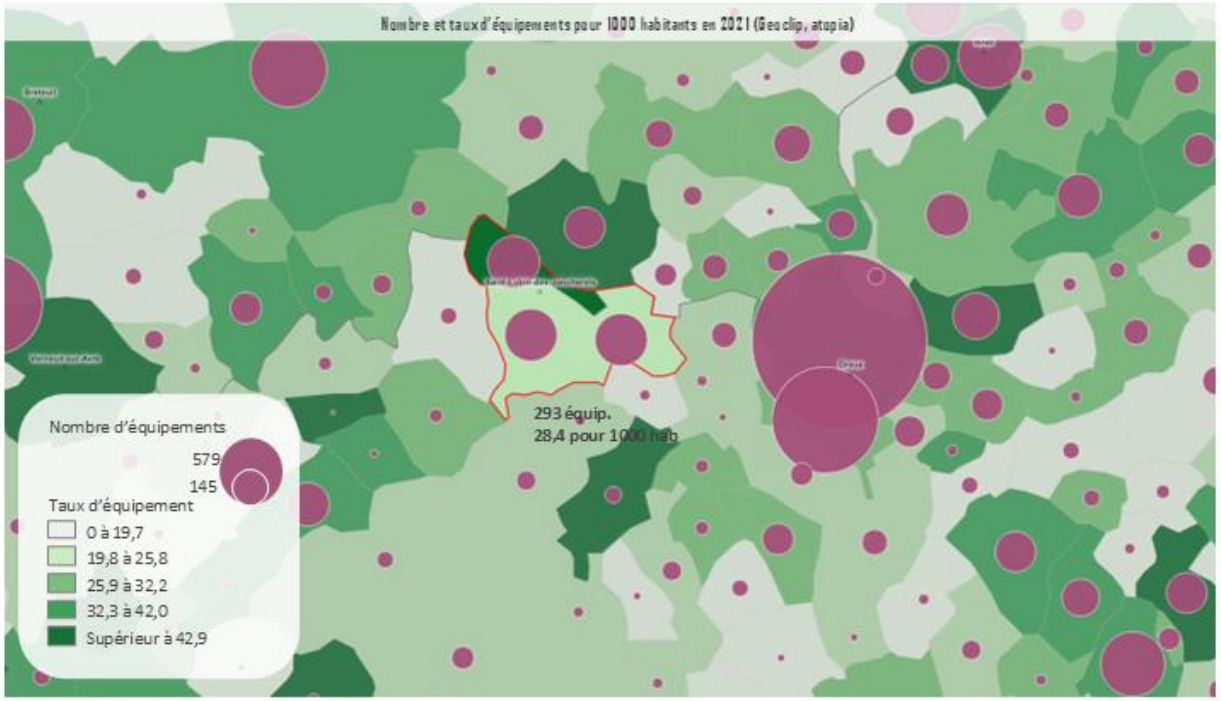
- métiers de bouche de proximité,
- restauration « traditionnelle »,
- équipement de la personne en activité mixte,
- équipement de la maison en positionnement – décoration, ressourcerie, seconde main...

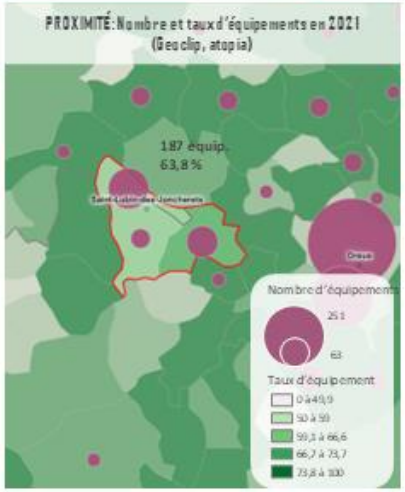
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

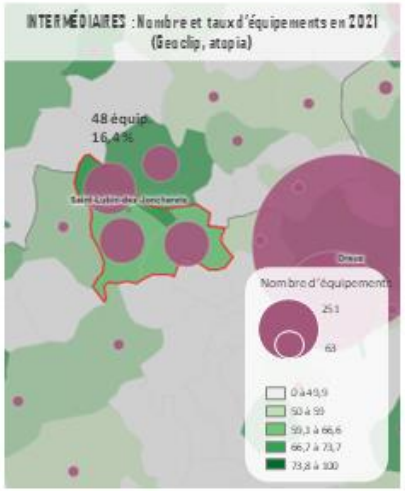
Equipements

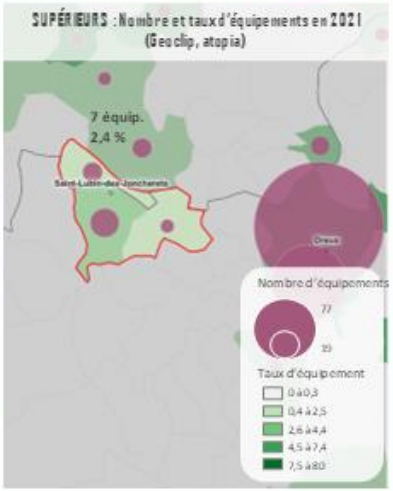
05

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025









Les communes de Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre recensent 293 équipements avec un taux de 28,4 équipements pour 1 000 habitants :

- La commune de Nonancourt propose 101 équipements soit un taux de 44,4 équipements pour 1 000 habitants.
- La commune de Saint-Lubin-des-Joncherets propose 94 équipements soit un taux de 23,4 équipements pour 1 000 habitants.
- La commune de Saint-Rémy-sur-Avre propose 98 équipements soit un taux de 24,3 équipements pour 1 000 habitants.

Cette offre est relativement conséquente sur la commune de Nonancourt, mais reste équilibré sur les deux communes de Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre par rapport au taux d'équipements à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux (30,9 équipements pour 1 000 habitants). Néanmoins, la proximité géographique des trois communes forme une offre d'équipements et de services complémentaire entre elles. Cette offre est également complétée par les offres proposées par les pôles urbains situés à proximité tels que Dreux qui propose 1 046 équipements pour un taux de 34,1 pour 1 000 habitants, ou encore Vernouillet avec 1 053 équipements pour un taux de 39,1 équipements pour 1 000 habitants.

L'ensemble des trois communes proposent un nombre et une part d'équipements de proximité conséquente pour sa population, avec un taux de 63,8% d'équipements de proximité. Les offres en équipements intermédiaires et supérieurs sont toutefois bien plus faibles, avec respectivement 16,4 % et 2,4 %, mais à nouveau compensées par les offres présentes à Dreux et à Vernouillet.

Clé de lecture

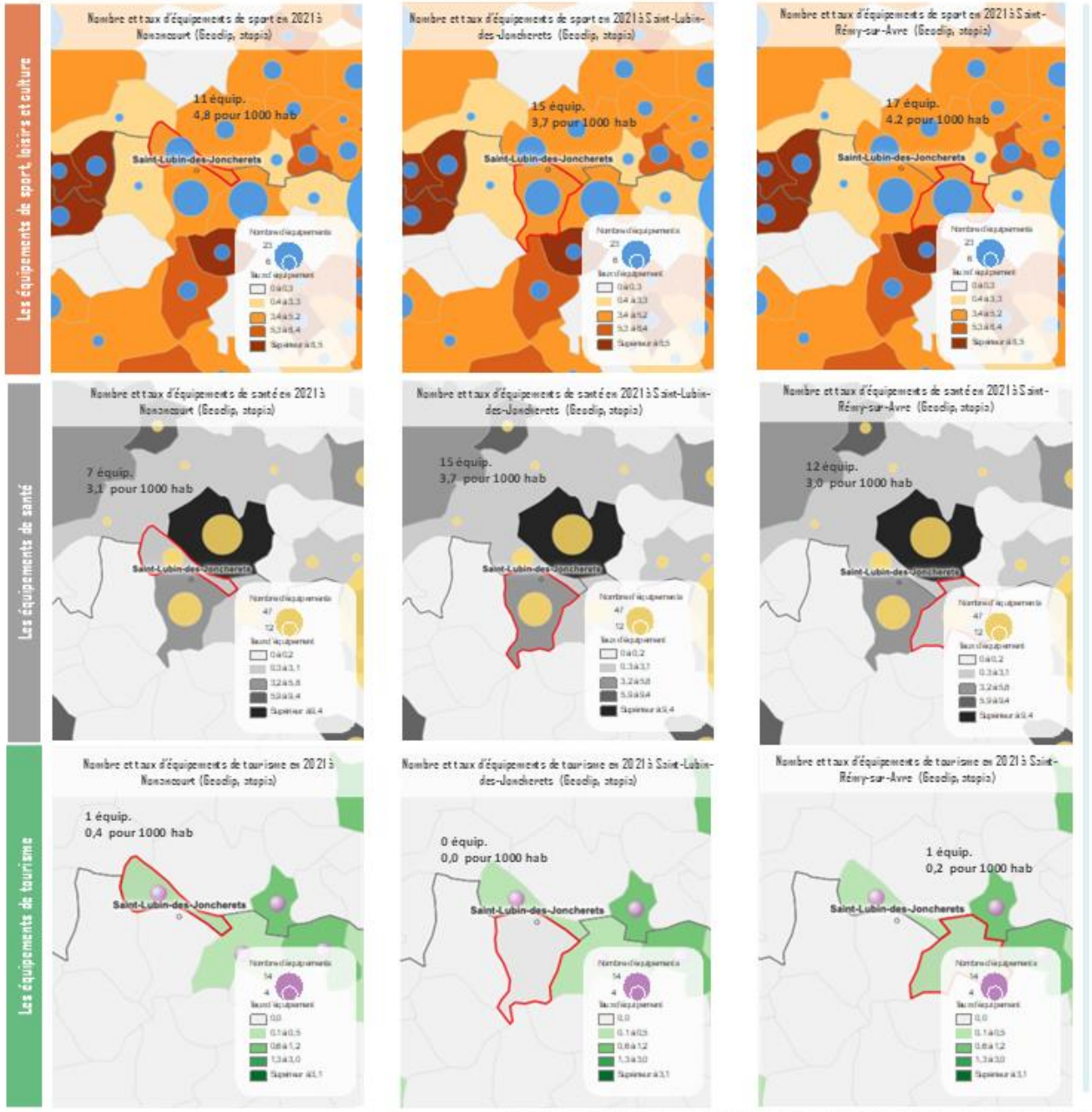
Sur la première carte, les équipements évoqués concernent : les services aux particuliers, commerces, services et équipements de l'enseignement, services et équipements de la santé, services de transports, de sport et du tourisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Clé de lecture

EQUIPEMENTS DE PROXIMITE				EQUIPEMENTS INTERMEDIAIRES				EQUIPEMENTS SUPÉRIEURS			
Équipement	Domaine de l'équipement	Équipement	Domaine de l'équipement	Équipement	Domaine de l'équipement	Équipement	Domaine de l'équipement	Équipement	Domaine de l'équipement	Équipement	Domaine de l'équipement
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Services aux particuliers	Boucherie, charcuterie	Commerces	Police, gendarmerie	Services aux particuliers	Magasin d'optique	Commerces	Pôle emploi : réseau de proximité	Services aux particuliers	Spécialiste en psychiatrie	Santé
Réparation automobile et de matériel agricole		Fleuriste – jardinerie – animalerie		Centre de finances publiques		Magasin de matériel médical et orthopédique		Location d'automobiles et d'utilitaires légers		Spécialiste en ophtalmologie	
Maçon		Ecole élémentaire	Enseignement	Maisons de services au public, France Services		Station service		Agence de travail temporaire		Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	
Plâtrier, peintre		Médecin généraliste	Santé	Banque, Caisse d'Epargne		Ecole maternelle	Enseignement	Hypermarché	Commerces	Spécialiste en pédiatrie	
Menuisier, charpentier, serrurier		Chirurgien dentiste		Services funéraires		Collège		Produits surgelés		Spécialiste en pneumologie	
Plombier, couvreur, chauffagiste		Infirmier		Contrôle technique automobile		Sage-femme	Santé	Poissonnerie		Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	
Electricien		Masseur kinésithérapeute		Ecole de conduite		Orthophoniste		Magasin de revêtements murs et sols		Orthoptiste	
Entreprise générale du bâtiment		Pharmacie		Vétérinaire		Pédicure, podologue		Parfumerie – cosmétique		Audio prothésiste	
Coiffure		Taxi – VTC	Transports et déplacements	Pressing – laverie automatique		Psychologue		Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Enseignement	Psychomotricien	
Restaurant, restaurant rapide		Boulodrome	Sports, loisirs et culture	Supermarché	Commerces	Laboratoire d'analyses et de biologie médicale		Lycée d'enseignement professionnel		Diététicien	
Agence immobilière		Tennis		Librairie, papeterie, journaux		Ambulance		Formation santé		Personnes âgées : soins à domicile	
Institut de beauté – onglerie		Salle ou terrain multisports		Magasin de vêtements		Personnes âgées : hébergement		Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)		Enfants handicapés : hébergement	
Epicerie, supérette	Commerces	Terrain de grands jeux		Magasin d'équipements du foyer		Personnes âgées : services d'aide		Etablissement de santé de court séjour	Santé	Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires	
Boulangerie		Bibliothèque		Magasin de chaussures		Crèche		Etablissement de santé de moyen séjour		Adultes handicapés : accueil, hébergement	
				Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo		Salle de sport spécialisée	Sports, loisirs et culture	Etablissement de santé de long séjour		Adultes handicapés : services d'aide	
				Magasin de meubles		Bassin de natation		Etablissement psychiatrique		Travail protégé	
				Magasin d'articles de sports et de loisirs		Athlétisme		Urgences		Adultes handicapés : services de soins à domicile	
				Droguerie, quincaillerie, bricolage		Roller, skate, vélo bicross ou freestyle		Centre de santé		Aide sociale à l'enfance : hébergement	
				Horlogerie, bijouterie				Structures psychiatriques en ambulatoire		Gare	Transports et déplacements
								Dialyse		Parcours sportif/santé	
								Spécialiste en cardiologie		Théâtre, art de rue, cirque	Sports, loisirs
								Spécialiste en			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Analyse de l'offre d'équipements actuelle

1. Les équipements de sport, loisirs et culture

En 2021, l'ensemble des trois communes de Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre proposent un taux d'équipements de sport relativement satisfaisant par rapport au taux d'équipements de l'Agglo du Pays de Dreux : les trois communes proposent un taux moyen de 4,2 équipements pour 1 000 habitants alors que le taux d'équipements de l'Agglo du Pays de Dreux est de 3,2 pour 1 000 habitants sur un nombre total de 363 équipements.

2. Les équipements de santé

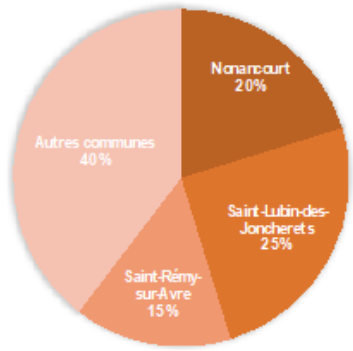
L'offre pour les équipements et les services de santé est moindre que l'l'offre à l'échelle de l'agglomération: les trois communes proposent un taux moyen d'équipements de 3,3 équipements pour 1 000 habitants, alors que le taux moyen à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux est de 4,4 équipements pour 1 000 sur un nombre total d'équipements de 511.

3. Les équipements de tourisme

Sur l'offre touristique, le territoire ressence 2 équipements touristiques situés dans la commune de Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre. La commune de Saint-Lubin-des-Joncherets n'accueille aucun équipement dédié à l'offre touristique. Cependant, l'offre moyenne des trois communes égale l'offre moyenne à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux (0,2 équipements pour 1 000 habitants sur un nombre total de 27 équipements)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

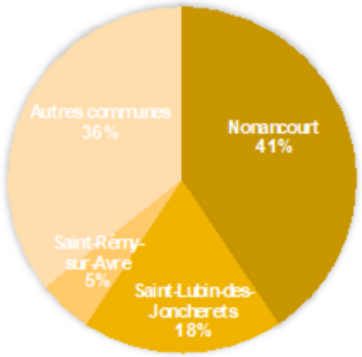
Les équipements sportifs



Total des inscriptions = 831

- **Nonancourt** = 168 inscrits
- **Saint-Lubin-des-Joncherets** = 208 inscrits
- **Saint-Rémy-sur-Avre** = 126 inscrits
- **Les communes limitrophes** = 329 inscrits

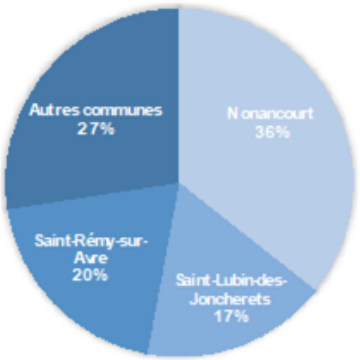
Les équipements culturels



Total des inscriptions = 827

- **Nonancourt** = 336 inscrits
- **Saint-Lubin-des-Joncherets** = 154 inscrits
- **Saint-Rémy-sur-Avre** = 42 inscrits
- **Les communes limitrophes** = 295 inscrits

Les équipements scolaires



Total des inscriptions = 929

- **Nonancourt** = 331 inscrits
- **Saint-Lubin-des-Joncherets** = 161 inscrits
- **Saint-Rémy-sur-Avre** = 182 inscrits
- **Les communes limitrophes** = 255 inscrits

La fréquentation des équipements

1. Les équipements sportifs

L'analyse du nombre d'inscrits dans les équipements sportifs situés dans les trois communes montre que 40 % des inscriptions dans ces établissements concerne les habitants des communes limitrophes, 25 % pour les habitants de Saint-Lubin-des-Joncherets, 20 % pour les habitants de Nonancourt et seulement 15 % pour les habitants de Saint-Rémy-sur-Avre. Ces résultats révèlent que l'aire d'influence de ces équipements dépasse l'échelle du territoire des trois communes et attire les habitants des autres communes.

2. Les équipements culturels

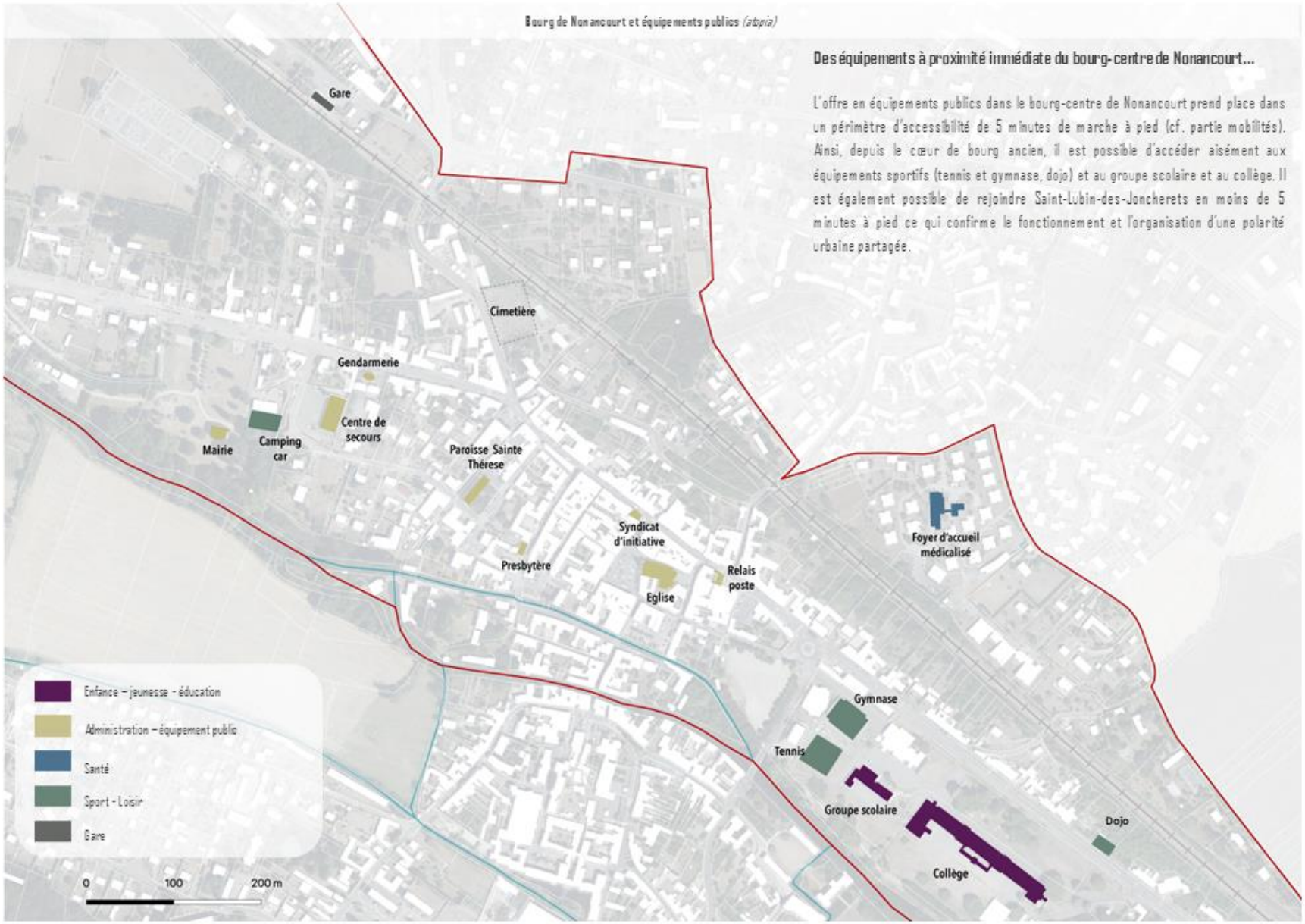
Concernant l'offre des équipements culturels des trois communes, les établissements attirent également les habitants des autres communes qui représentent 36 % du total des inscriptions, 41% des inscriptions sont des habitants de Nonancourt, 18 % des inscriptions sont les habitants de Saint-Lubin-des-Joncherets. Seulement 5 % des inscriptions sont les habitants de Saint-Rémy-sur-Avre. Cela montre que l'offre en équipements culturels dans les trois communes –notamment à Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets – n'attire pas les habitants de Saint-Rémy-sur-Avre. Ces derniers sont probablement orientés vers les offres proposées sur d'autres territoires.

3. Les équipements scolaires

Concernant l'offre en équipements scolaires, elle reste équilibrée entre les trois communes (36 % Nonancourt, 17 % Saint-Lubin-des-Joncherets, 20 % Saint-Rémy-sur-Avre) et les habitants des autres communes (27%).

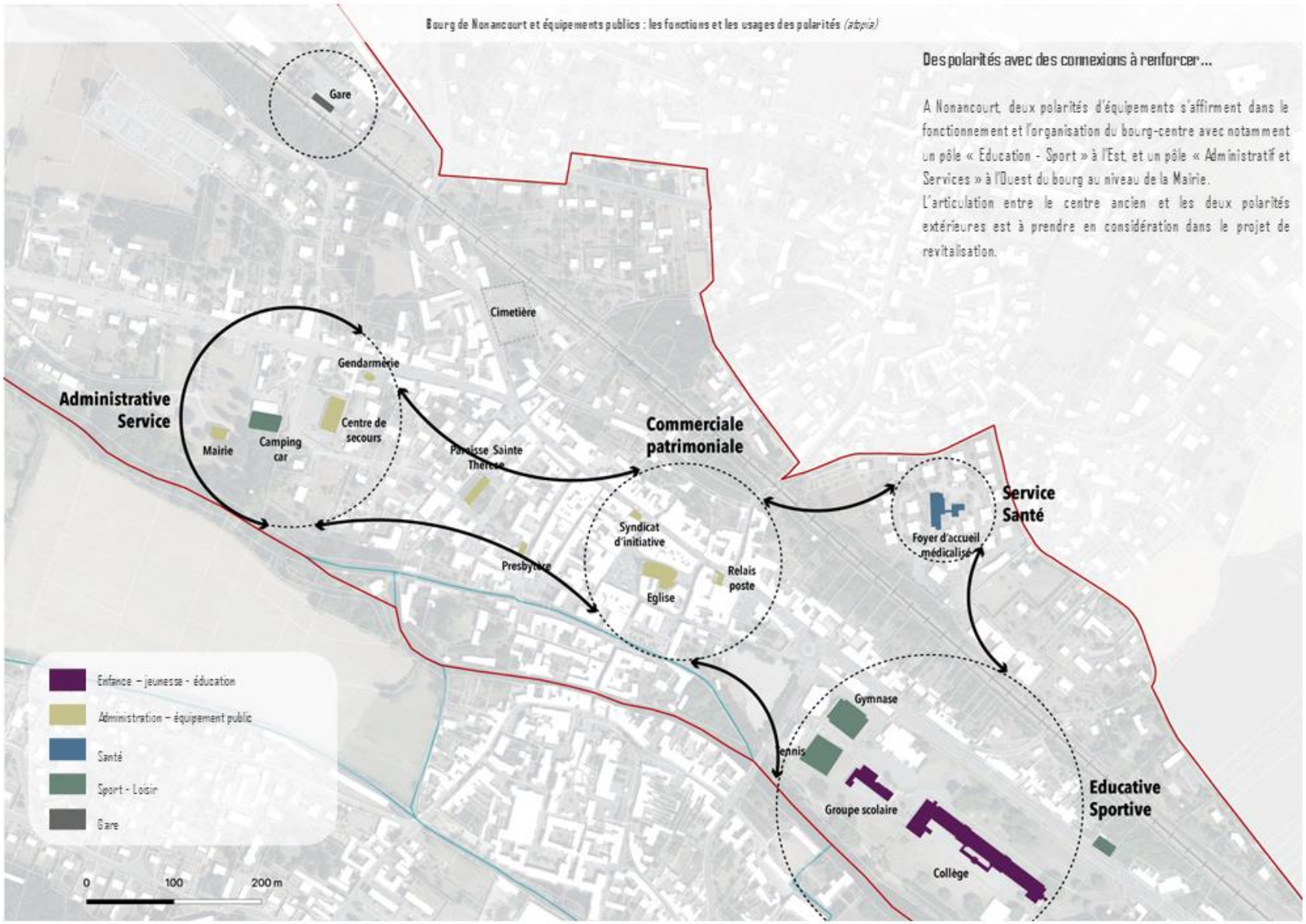
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Bourg de Nonancourt et équipements publics *(atopia)*



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Bourg de Nonancourt et équipements publics : les fonctions et les usages des polarités *(atopia)*

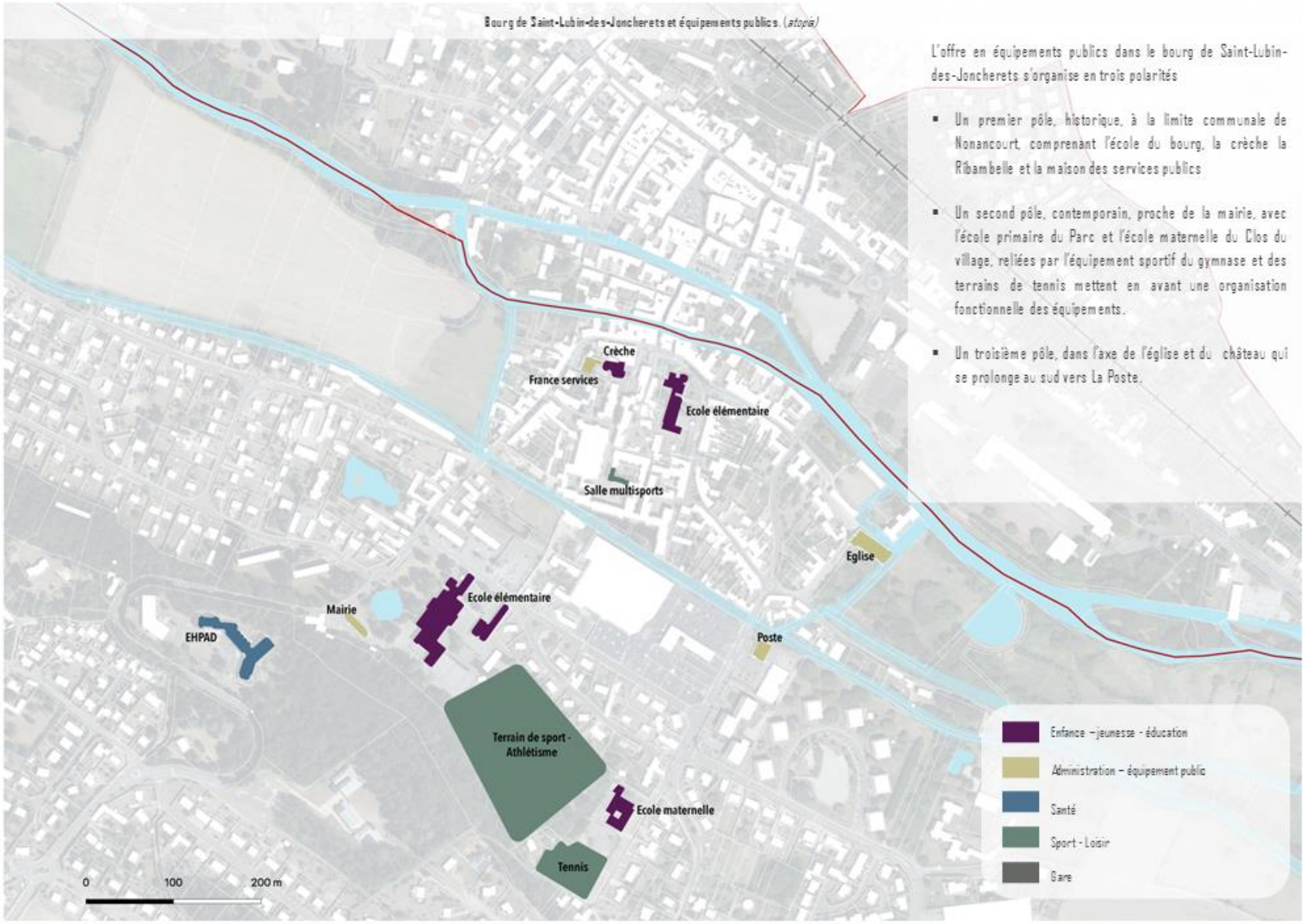


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets et équipements publics. (*atopia*)

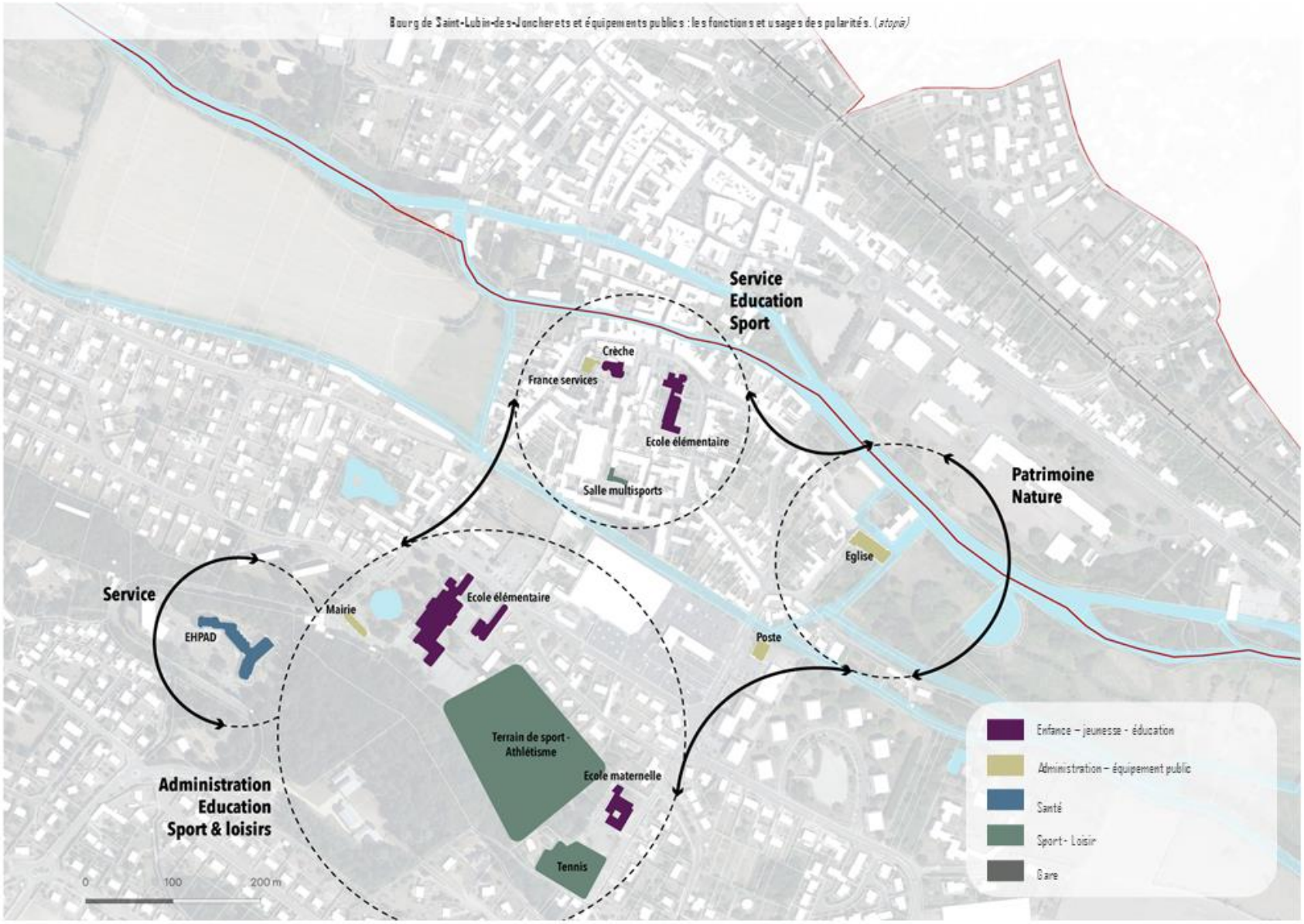
L'offre en équipements publics dans le bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets s'organise en trois polarités

- Un premier pôle, historique, à la limite communale de Nonancourt, comprenant l'école du bourg, la crèche la Ribambelle et la maison des services publics
- Un second pôle, contemporain, proche de la mairie, avec l'école primaire du Parc et l'école maternelle du Clos du village, reliées par l'équipement sportif du gymnase et des terrains de tennis mettent en avant une organisation fonctionnelle des équipements.
- Un troisième pôle, dans l'axe de l'église et du château qui se prolonge au sud vers La Poste.



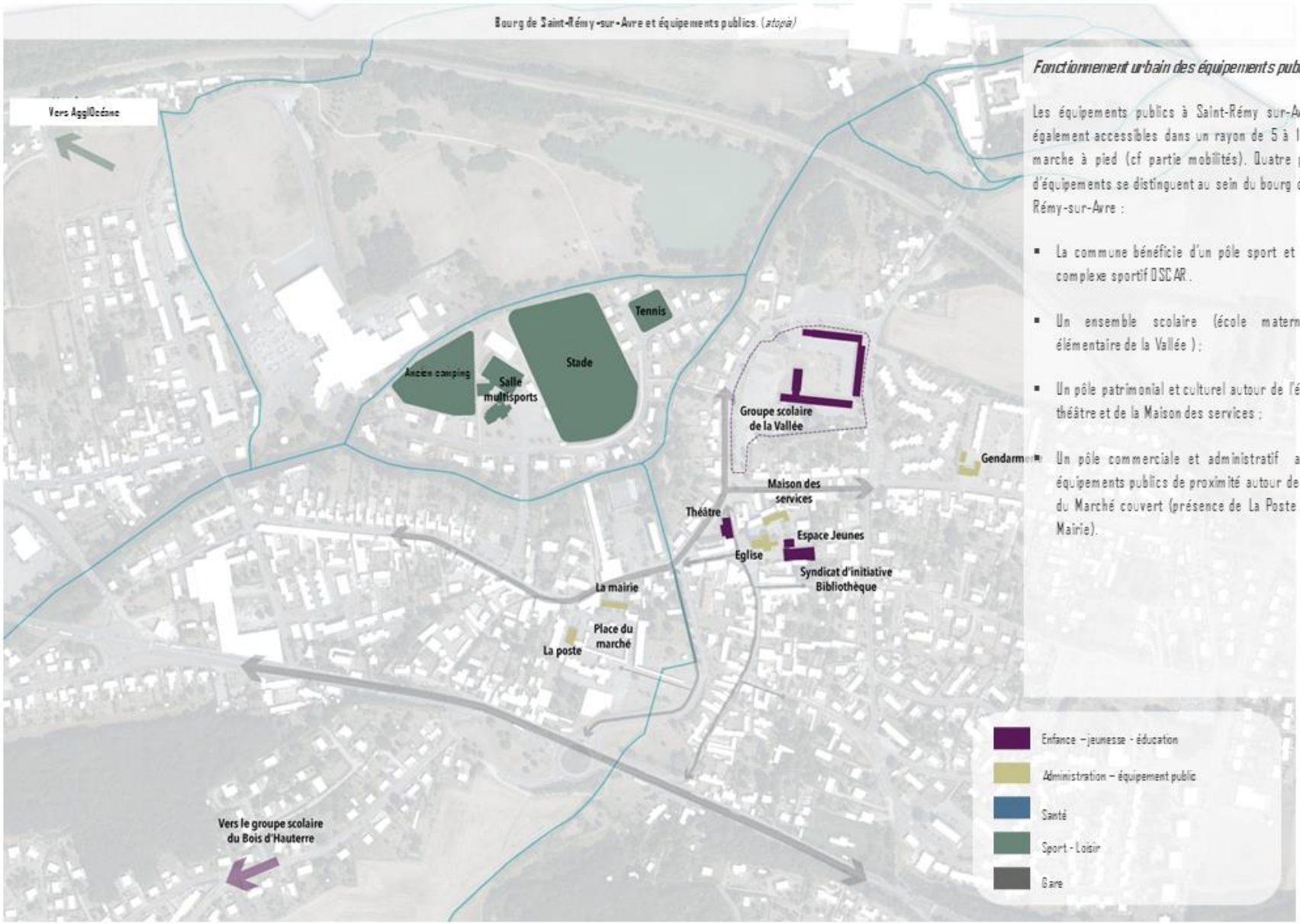
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets et équipements publics : les fonctions et usages des polarités. (*atopia*)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Bourg de Saint-Rémy-sur-Avre et équipements publics. (*atopia*)



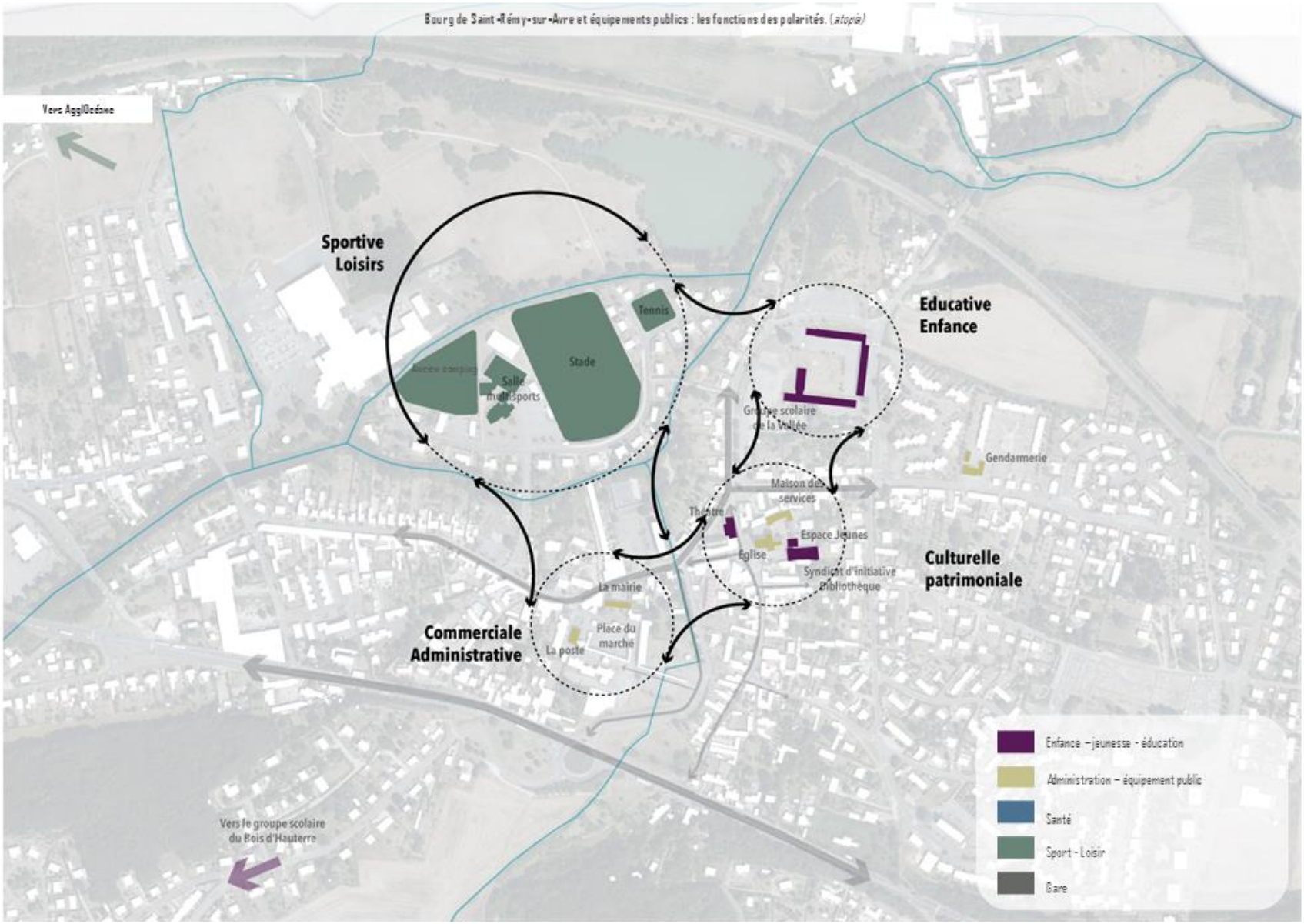
Fonctionnement urbain des équipements publics :

Les équipements publics à Saint-Rémy sur-Avre sont également accessibles dans un rayon de 5 à 10 mn de marche à pied (cf partie mobilités). Quatre polarités d'équipements se distinguent au sein du bourg de Saint-Rémy-sur-Avre :

- La commune bénéficie d'un pôle sport et loisir, le complexe sportif OSCAR.
- Un ensemble scolaire (école maternelle et élémentaire de la Vallée) ;
- Un pôle patrimonial et culturel autour de l'église, du théâtre et de la Maison des services ;
- Un pôle commerciale et administratif avec des équipements publics de proximité autour de la place du Marché couvert (présence de La Poste et de la Mairie).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Bourg de Saint-Rémy-sur-Avre et équipements publics : les fonctions des polarités. (*atopia*)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Au cours des rendez-vous avec les élus et lors des ateliers, les communes ont rappelé et communiqué le programme des projets.

Dans un premier temps, les projets sont listés et spatialisés par commune puis les projets sont mis en perspective comme levier à inscrire dans la stratégie de revitalisation des centres bourges

Saint-Rémy-sur-Avre, localisation des projets communaux



Saint-Rémy-sur-Avre

- Aménagement de l'étang du parc ;

1. Aménagement de l'ancien site de l'ancien Leader Price : programmation de 8 maisons et un parc public ;
2.
   - Réfection des écoles ;
   - Réhabilitation de 2 city stades ;
3.
   - Réfection de la voirie ;
4.
   - Aménagement d'un kiosque (fait) d'un Pumptrack et des pistes cyclables ;
5. Mise en place d'un plan d'éclairage et installation de panneaux photovoltaïque sur les bâtiments communaux.
6.
7.

Les aménagements programmés sur Saint-Rémy-sur-Avre s'inscrivent dans une stratégie de valorisation du cadre de vie des habitants en proposant de nouveaux aménagements en lien avec la Nature et les activités de plein.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Nonancourt, localisation des projets communaux (atopia)

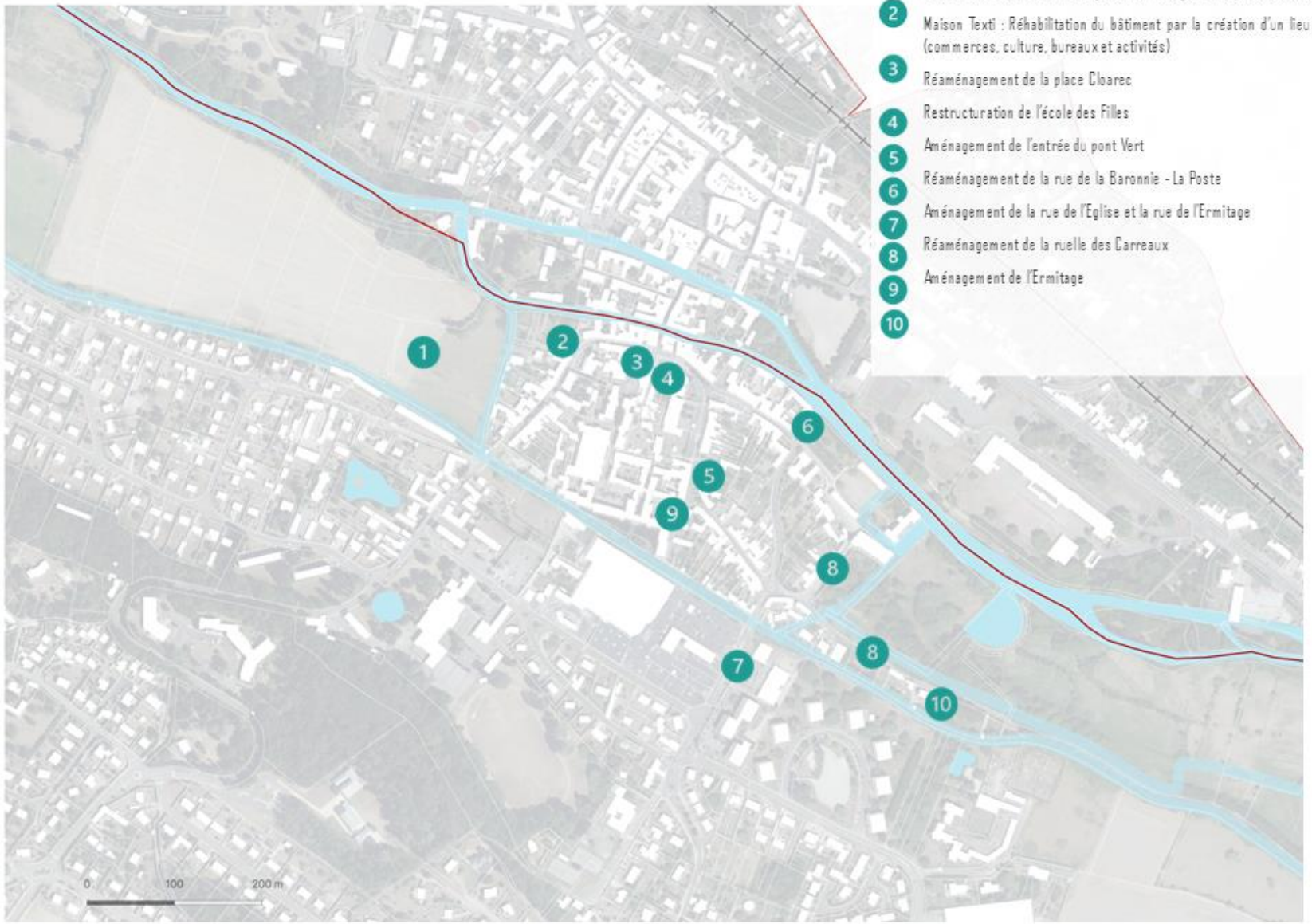


Commune de Nonancourt :

1. Le réaménagement des abords du collège ;
2. L'aménagement de l'ancien silo : reconversion du site en un projet d'équipement culturel, de sport et loisirs ;
3. Restructuration de l'organisation périscolaire dans le RDC de la salle des fêtes ;
4. Création d'une maison paramédicale ;
5. La mise au norme de l'école municipale de musique ;
6. Rénovation de l'orgue de l'église ;
7. La pose de panneaux photovoltaïques sur le gymnase ;
8. Le réaménagement des cours extérieurs de tennis ;
9. Le réaménagement de la bibliothèque (ou création d'une médiathèque) : coordination entre les deux bibliothèques de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets ;
10. Aménagement de la Grande Rue
1. Aménagement de la rue Hippolyte Lozier

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Les évolutions de l'offre d'équipements actuelle et les futurs projets potentiels



Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets :

1. Création d'un espace public naturel (rue Dampierre et rue Charles Renard)
2. Maison bleue : préserver la façade et aménager un espace de stationnement
2. Maison Texti : Réhabilitation du bâtiment par la création d'un lieu à vocation mixte (commerces, culture, bureaux et activités)
3. Réaménagement de la place Cloarec
4. Restructuration de l'école des Filles
5. Aménagement de l'entrée du pont Vert
6. Réaménagement de la rue de la Baronnie - La Poste
7. Aménagement de la rue de l'Eglise et la rue de l'Ermitage
8. Réaménagement de la ruelle des Carreaux
9. Aménagement de l'Ermitage
10.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Synthèse des projets communaux réalisés, en cours ou à venir de Nonancourt (source commune de Nonancourt)

Communes	Thématique	Intitulés
Nonancourt	Espace public – voirie – mobilité douce	Aménagement de la Grande Rue
		Aménagement de la rue Hippolyte Lozier
		Réfection de la voirie rue Saint-Martin
		Réaménagement des abords du collège
	Equipements	Reconstruction de la gendarmerie
		Aménagement de l'ancien silo
		Réaménagement de la bibliothèque ou création médiathèque
		Restructuration de l'organisation périscolaire
		Mise au Normes des ERP publics
		Aménagement d'un local en maison médicale
		Mise aux normes de l'école municipale de musique
		Réaménagement des cours extérieurs de tennis
		Rénovation de l'orgue de l'église
	Gestion urbaine – Energie	Installation de la vidéoprotection
		Création d'une police de proximité
		Déploiement panneaux photovoltaïque sur le gymnase

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Synthèse des projets communaux réalisés, en cours ou à venir de Saint-Rémy-sur-Avre (source commune)

Communes	Thématique	Intitulés
Saint-Rémy-sur-Avre	Espace public – voirie – mobilité douce	Piste cyclable
		Réfection de la voirie
	Equipements	Kiosque
		Pumptrack
		Vestiaire football
		Réfection des écoles
		Aménagement de l'étang du Parc
		Aménagement salle son de la salle des mariages
	Habitat	Aménagement du site de l'ancien Leader Price (8 maisons + parc avec aménagement piétonnier)
	Gestion urbaine – Energie	Pose de panneaux photovoltaïque sur les bâtiments communaux
		Mise en place d'un plan d'éclairage (extinction de l'éclairage public la nuit, mise en place de leds)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Synthèse des projets communaux réalisés, en cours ou à venir de Saint-Lubin-des-Joncherets (source commune, la vision du futur sur Saint-Lubin-des-Joncherets)

Communes	Thématique	Intitulés
Saint-Lubin des Joncherets	Environnement	**« Terrain vague »** : création d'un espace public naturel / arboretum (intersection entre la rue de Dampierre et la rue Charles Renard
		Etangs de Folie et de Tranchevilly : aménagement accessibilité et activités de loisirs, valorisation environnementale
	Espace public – voirie – mobilité douce	**Maison bleue** (43, rue Charles Renard) : nouvelle offre de stationnement en centre-bourg
		Place Cloarec : réaménagement de l'espace public et embellissement en espace de rencontre, d'animation et de détente
		Entrée de ville Pont Vert (rue de la Paix) : valorisation de l'entrée principale de la commune
		Rue de la Baronnie et secteur de La Poste : sécurisation la circulation des piétons et fluidité de l'accès aux commerces
		Ruelle des Carreaux : requalification
		Rue de l'Eglise : requalification de la voirie, réorganisation du stationnement, continuité piétonne, pacification des circulations embellissement de l'espace public et du patrimoine bâti (création d'un parvis d'église), valorisation et embellissement du patrimoine (pont Tambour, chapelle de l'Ermitage
		Rue de l'Hermitage : requalification de la voirie et création d'une piste cyclable
		Secteur La Leu – Les Caves : création d'un parcours pédestre et nouveau plan de circulation
		Parcours promenades : rue de l'Ermitage, zone canal de la Flotte, étangs de Tranchevilly, centre Edouard Hoff et voie douce
	Equipement	**Ecole des Filles** (rue des Ecoles) : création d'une Maison pour tous et aménagement d'un parking (voitures et vélos), valorisation et réfection des espaces extérieurs
		Maison Texti (voie de l'Avenir et rue Cloarec) : réinvestissement du bâtiment / éléments de programmation : commerce, restauration, espace hôtelier, coworking…
		Centre Edouard Hoff : travaux de réhabilitation, de rénovation et de requalification

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Tourisme

06

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

L'offre en équipements touristique

La promotion touristique est une compétence de l'Agglo du Pays de Dreux. La stratégie touristique a défini pour 2023—2027 trois grands axes pour répondre aux nouvelles attentes suite à la crise sanitaire qui a induit un changement des comportements avec l'envie de redécouvrir les richesses à proximité de chez soi, de prendre le temps, de se ressourcer, de consommer local, mais aussi de vivre des expériences hors des sentiers battus Les enjeux de la promotion touristique sur le territoire intercommunal sont :

- Diversifier et qualifier l'offre et l'information touristiques en lien avec les nouvelles attentes des clientèles ;
- Positionner et promouvoir le territoire avec la signature touristique ***nature royale ;***
- Améliorer et professionnaliser les accueils de clientèle.

Les communes du périmètre d'étude bénéficient d'une situation touristique attractive à la croisée des marches de l'Ile-de-France, de la Normandie et du Perche, entre vallée de l'Avre et vallée royale de l'Eure.

- **Information Touristique :** L'Agglo du Pays de Dreux recense plusieurs sites d'information à destination des touristes
  - Office de Tourisme de l'Agglo du Pays de Dreux,
  - Bureau d'Information Touristique d'Anet,
  - Syndicats d'initiative de Saint-Rémy-sur-Avre et de Nonancourt.

- **Offre de randonnée pédestre :** les aménagements pour la pratique du vélo loisir et sportif, de la randonnée sont particulièrement développés sur le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux. A l'échelle des communes du périmètre d'étude, l'offre de randonnée prend appui sur la vallée de l'Avre. Il existe plusieurs parcours de randonnées :
  - Randonnée VTT de 23 km - A la découverte de la vallée de l'Avre. Son tracé intègre celui de la balade des Crampons - autour de la vallée d'Avre (circuit de 14 km au départ de l'office du tourisme de Nonancourt) ;
  - Sentier découverte au départ de l'église de Saint-Lubin-des-Joncherets et longeant l'Avre avec trois circuits à la distance variable qui sont proposés.
  - Randonnée pédestre de 6,6 km - A la découverte de Nonancourt.
  - L'offre de randonnée est complétée par d'autres parcours permettant la découverte de la vallée de l'Avre : randonnée pédestre et vélo de 7,7 km – Dampierre-sur-Avre et l'étang de Tranchevilly, le circuit des Trois Ponts de 12 km, le circuit de Bérou-la-Mulotière de 9 km .
  - Le circuit Waddington qui met en lumière le patrimoine industriel des anciennes usines de tissage qui ont marqué la vie et le paysage entre Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets et Nonancourt.
  - Le circuit des Remparts à Nonancourt.

- **Offre d'hébergement touristique :** Le camping municipal de Saint-Rémy-sur-Avre est fermé depuis plusieurs années. Une aire de camping car est aménagé sur la commune de Nonancourt (6 places) à proximité de la mairie (sentier des Vignes aux Moutiers). Des espaces de stationnement non aménagés et sans services connus des camping caristes existent sur le territoire : sans exhaustivité, parking près de l'étang de Dampierre-sur-Avre à Saint-Lubin-des-Joncherets, parking du cimetière à Nonancourt, parking du complexe sportif OSCAR à Saint-Rémy-sur-Avre…

  Il existe une petite offre d'hébergement de type gîte, maison d'hôte et location de chambre qui est référencée sur le site de l'office de tourisme de l'agglomération du Pays de Dreux.

Nom	Type	Commune	Prix
L'Avre des Joncherets	Chambre d'hôtes	Saint-Lubin-des-Joncherets	+/- 160 € la nuit
Le Grand Cerf		Nonancourt	+/- 100 € la nuit
La Yourte Rouge		Saint-Lubin-des-Joncheret	40 € / 1 pers. 70 € / 2 pers.
Gîte du Haut Vrisseuil	Gîte et location meublée	Saint-Lubin-des-Joncherets	200€ le week-end 310€ la semaine
Parc de la Morinière	Aire de camping car	Nonancourt	Gratuit
La Chambre du Courtepointier	Gîte et location meublée	Saint-Rémy-sur-Avre	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

- **Patrimoine local :** le patrimoine industriel des bords de l'Avre constitue un intérêt touristique et les communes du périmètre d'étude recensent un patrimoine bâti de qualité.

  Le centre ancien de Nonancourt est couvert par un périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable) sur le bourg médiéval fortifié.

  - Eglise Saint Martin et ses vitraux classés Monument historique en 1975 et dont la tour-clocher date de la période de reconstruction du début du XIII[e] siècle ;
  - balade des remparts qui permet de découvrir les vestiges des remparts de la vieille ville et offre un panorama sur le bourg et les communes alentours ;
  - nombreuses maisons à colombages notamment situées le long du quai Henri IV et rue Hottenier, datant du milieu du XV[e] siècle.

  La possibilité de bénéficier d'une visite guidée de l'église, du bourg et des remparts en s'adressant au Syndicat d'initiative est un atout pour découvrir la richesse du patrimoine de la commune.

  A Saint-Lubin-des-Joncherets, trois sites patrimoniaux marquent le paysage de la commune :

  - l'église de Saint-Lubin témoin des influences normandes sur l'architecture locale la chapelle de l'Ermitage, édifiée entre le XVI[e] et le XVII[e] siècle et aujourd'hui fondue dans un environnement verdoyant ;
  - le château, ancienne demeure seigneuriale à l'architecture noble et sobre, est inscrit à l'inventaire des Monuments historiques. A noter le récent rachat (mi 2023) par un particulier qui porte à projet de développement touristique.


Syndicat d'initiative. Nonancourt


Eglise Saint Martin. Nonancourt


La balade des remparts. Nonancourt


Eglise Saint Lubin. Saint-Lubin-des-Joncherets


Chapelle de l'Ermitage. Saint-Lubin-des-Joncherets


Château. de Saint-Lubin-des-Joncherets

Saint-Rémy-sur-Avre possède aussi un patrimoine vernaculaire et historique riche :

- **L'église** reconstruite après les dégâts de la guerre de 100 ans, elle a été classée monument historique en 1930. Largement endommagée, notamment par les bombardements de la Seconde Guerre, d'importants travaux de restauration ont été effectués entre 2012 et 2013 ;
- **Le vieux pont** construit en 1520 sous François I[er], il a été restauré en 1910 afin d'assurer la circulation des centaines d'ouvriers des usines Waddington ;
- **Les usines Waddington** développées par Henry Sykes entre la fin du XVIII[e] et le début du XIX[e] siècle sur les communes de Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets et Nonancourt. Elles constituent la première filature de coton mécanisée dans la vallée du nord de l'Eure-et-Loir. La filature de l'Isle à Saint-Rémy-sur-Avre accueille aujourd'hui le laboratoire Delpharm, des visites guidées sont proposées sur les autres sites ;
- **Le lavoir Marie-Louise - 1899** situé aux bord de l'Avre et à proximité du vieux pont. Utilisé jusqu'en 1960, ce lavoir a été réhabilité et mis en scène avec des objets d'époque par la commune. Saint-Rémy-sur-Avre compte aussi d'autres lavoirs, privés qui constituent un patrimoine vernaculaire.


Usines Waddington. Saint-Rémy-sur-Avre


Eglise. Saint-Rémy-sur-Avre


Vieux pont. Saint-Rémy-sur-Avre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



En matière de tourisme, les communes du périmètre d'étude et plus largement le bassin de vie s'inscrivent dans une offre touristique dite de plein air - récréative et de proximité en lien avec l'offre de randonnée et de promenade. L'Espace Aquatique AgglOcéane complète l'offre récréative et ludique en proposant un équipement structurant et attractif à l'échelle de la vallée de l'Avre.

L'offre touristique patrimoniale est également présente (Maisons à Pans de Bois à Nonancourt, château à Saint-Lubin-des-Joncherets, patrimoine industriel à Saint-Rémy-sur-Avre et Saint-Lubin). Le projet de la commune de Saint-Lubin-de-Lubin de développer un projet touristique sur le site industriel de l'ancienne Paquetterie vient confirmer le potentiel d'attractivité touristique autour de la valorisation du patrimoine bâti.

Les travaux programmés sur les espaces publics par les communes participeront également à renforcer la qualité urbaine des centres-bourgs, à améliorer la perception et la visite des centres anciens pour les habitants, les usagers mais aussi les touristes.

En lien avec la nouvelle identité et signature de l'Agglo du Pays de Dreux « natureroyale », l'affirmation d'un positionnement Nature (en lien avec l'offre de randonnée, la proximité de l'Avre) et lien avec l'eau (patrimoine industriel, Espace Aquatique AgglOcéane...) constitue une orientation stratégique à valoriser en complémentarité avec l'offre touristique autour de la « vallée royale de l'Eure ».

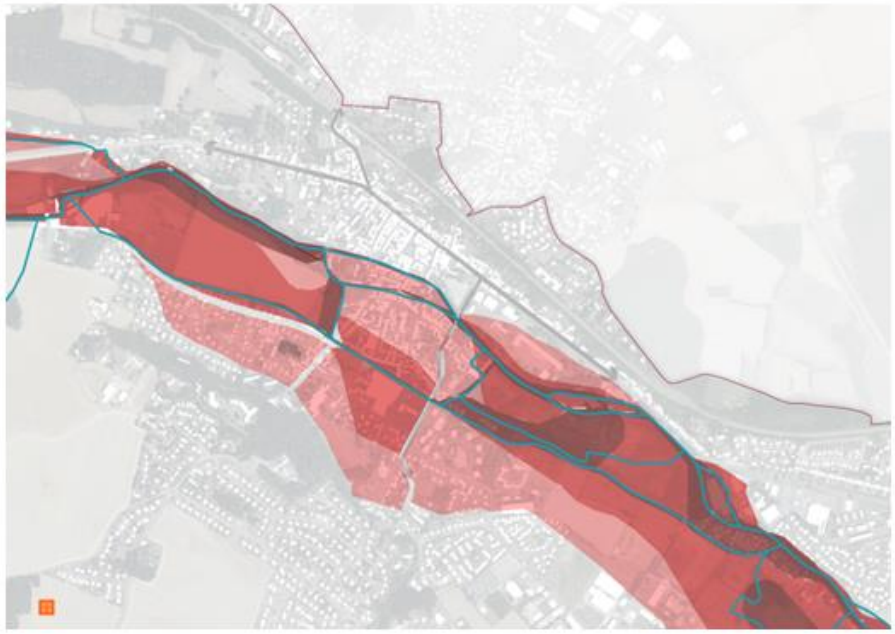
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Contraintes réglementaires

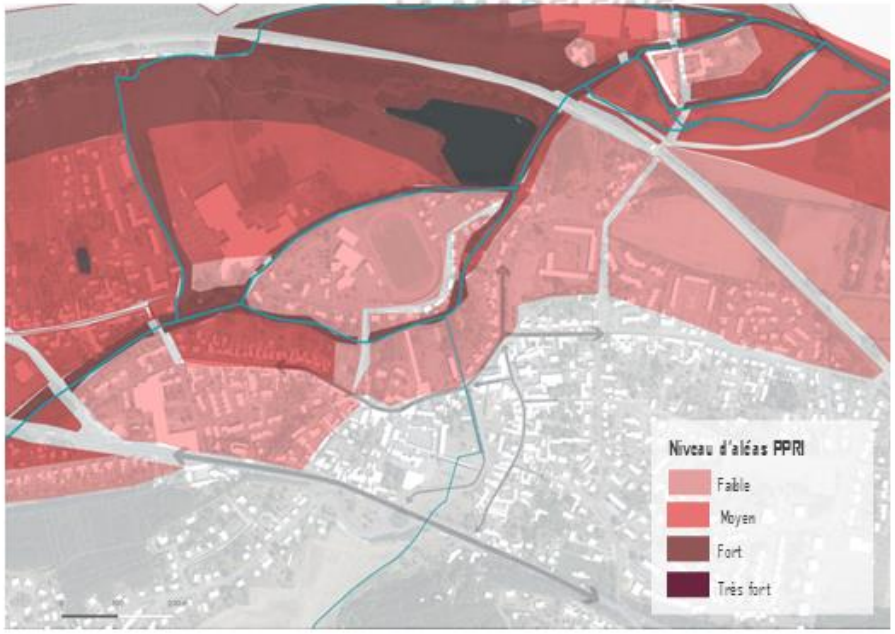
07

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Commune de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets *(atopia)*



Commune de Saint-Rémy-sur-Avre *(atopia)*



Les communes de Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre sont concernées par Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de l'Avre qui constitue une contrainte réglementaire à prendre en compte dans le projet de revitalisation des trois bourgs-centres.

Les hauteurs calculées sont classées en zones selon le découpage :

- une **zone aléa faible** : hauteur de submersion inférieure à 0,5 m, avec une vitesse de courant nulle à faible,
- une **zone aléa moyen**, hauteur de submersion est comprise entre 0,5 m et 1m , avec une vitesse de courant nulle à faible ou inférieure à 0,5m avec une vitesse de courant moyenne à forte,
- une **zone aléa fort**, hauteur de submersion est supérieure à 1m avec une vitesse de courant faible à moyenne,
- une **zone aléa très fort**, hauteur de submersion est supérieure à 1m , avec une vitesse de courant forte.

Quelles que soient les orientations retenues dans la stratégie de revitalisation des centres bourgs, la réglementation du PPRI devra être intégrée pour limiter les expositions des biens et des personnes aux risques inondations.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Enjeux et confirmation du périmètre

08

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SYNTHÈSE DES TROIS COMMUNES

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES			
Une armature commerciale différenciée entre les trois communes permettant une complémentarité des offres. Une bonne fréquentation hebdomadaires des commerces des centralités par les habitants des trois communes (83%).	La sécurité est un axe à améliorer, notamment certains espaces urbains peu propices à la déambulation. Les atouts architecturaux et patrimoniaux ne sont pas systématiquement rehaussés par la scénographie commerciale (présence de cellules vacantes, absence d'entretien ou de valorisation de certaines devantures) qui affaiblit la cohérence d'ensemble.	Renforcer les centralités comme destination au-delà du plan commercial. Les équipements et l'animation sont des atouts à exploiter dans le cadre de la stratégie de revitalisation des centralités. L'usage de la voiture est un invariant selon la tranche d'âge ou la zone de résidence, avec toutefois 91% des retraités qui indiquent uniquement se déplacer en voiture. Une réflexion peut être faite afin de garantir une offre de proximité facilement accessible aux personnes âgées non motorisées. De nombreux projets connexes (équipements, services, aménagements urbains...) participent à valoriser les trois communes. Cependant le "chaland" est en recherche d'espace cohérent, sécurisé, aménagé et à forte valeur d'identité. La jonction marchande de Saint-Lubin-des-Joncherets et de Nonancourt forme un ensemble qui doit se renforcer dans les thématiques des mobilités, des usages et des synergies dans l'offre commerciale. La définition de périmètre d'intervention opérationnel sera prépondérant dans la stratégie foncière à coupler avec le potentiel commercial futur. Le renouvellement de population est un facteur déterminant du potentiel économique à moyen terme. Le flux lié au passage est à la fois un potentiel futur à envisager mais également une contrainte à gérer pour les centralités. Attention au développement économique en bordure de la N12 : limiter et encadrer l'arrivée de projets commerciaux par opportunités qui viendraient en contradiction avec le travail de redynamisation réalisé sur les centralités.	Le tri-pôle des communes apporte une complémentarité commerciale avec des magasins de distribution alimentaire et des centralités caractéristiques d'une offre de proximité, force de diversité et de spécificité. Les équipements scolaires et sportifs, ainsi que les mairies jouent un rôle complémentaire à la fonction commerciale. Il est essentiel de conserver une articulation entre ces équipements et la fonction commerciale. Des opportunités foncières doivent permettre de travailler des opérations de remembrement et de mixité (habitat-commerce) qui permettront d'accompagner les projets de redynamisation des centralités (curetage d'îlots à certains endroits et traitement de la vacance sur certains linéaires en déprise sur la Grande Rue à Nonancourt).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SYNTHÈSE DES TROIS COMMUNES

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
HABITAT			
La composition du parc des résidences principales, avec près d'un quart de locatifs sociaux, permet de répondre à une grande diversité de situations socio-économiques des ménages. Une offre résidentielle en individuel attractive pour des ménages extérieurs au territoire. Une dynamique de revente plus importante que la dynamique de production neuve qui permet à de nouveaux ménages de s'implanter sur le territoire. Un taux de logements vacants relativement faible (7,8%) qui permet une certaine fluidité du marché immobilier local.	Un niveau de construction à peine suffisant pour satisfaire les besoins en logements du point mort. Une production de logements encore largement tournée vers le logement individuel pur (ou groupé) pour une production de logements collectifs timide. Une part croissante des personnes isolées engendrant notamment une sous-occupation des logements, des difficultés d'entretien et soulevant potentiellement des besoins d'adaptation du parc aux conditions d'autonomie des ménages. Un parc principalement constitué de grands logements (68 % de T4+) : l'offre résidentielle ne permet pas de répondre aux besoins croissants des ménages dans un contexte généralisé de vieillissement et de desserrement des ménages. Un parc ce logements anciens et énergivores avec 57% des logements étiquetés de E à G).	Prendre en considération le besoin de produire une offre de logements plus importante. Accompagner également une offre plus diversifiée et mieux adaptée aux attentes des ménages permettrait de favoriser la fluidité résidentielle et l'accueil de nouveaux profils de ménages. Cibler les programmations sur des opportunités dans les centres anciens. Questionner l'opportunité de programmer, sur ces bourgs, une offre de logements adaptée aux séniors et aux jeunes actifs.	Un positionnement territorial stratégique en desserrement de l'agglomération de Dreux et à proximité de la région parisienne. Une diversité de l'offre sur le territoire (pavillons, longères, maisons de ville et demeures d'exception) et des biens plus atypiques (produits d'exception, grandes superficies...) susceptibles d'attirer des ménages en quête d'un cadre de vie de qualité. Des opportunités foncières repérées ou à venir dans les centralités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SYNTHÈSE DES TROIS COMMUNES

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
MOBILITÉS ET STATIONNEMENT			
La gare SNCF de Nonancourt est un vrai atout pour l'attractivité du secteur. Les centres anciens des trois communes sont caractérisés par des ruelles de charme favorisant la déambulation	Une faible fréquence des trains en gare de Nonancourt et une impossibilité d'acheter des billets sur place constituent des freins à l'utilisation des trains. Une faible fréquence des bus NOMAD sur la ligne reliant Evreux à Dreux. Peu d'aménagements cyclables n'encourageant pas une pratique sécurisée des modes actifs	Présence du bus interurbain 6 qui permet de faire le lien entre les trois communes. Cependant, il est deux fois plus long de rejoindre Dreux via le bus que par la voiture ce qui n'est pas incitatif pour les actifs. Présence de la piste cyclable reliant le collège de Nonancourt à l'entrée de Saint-Rémy-sur-Avre mais contient de nombreuses ruptures de continuité qui ne permet pas une pratique sécurisée et apaisée du vélo.	Le Schéma directeur des mobilités douces de l'agglomération de Dreux a identifié Nonancourt comme un nœud d'intermodalité. Il s'agit donc d'une commune centrale pour lier les communes alentours Le secteur d'étude a été classée comme une zone de déplacements des mobilités douce à privilégier.
ORGANISATION ET QUALITÉ URBAINE			
Une valeur patrimoniale reconnue et diversifiée des trois communes avec un patrimoine industrielle du tissage prégnant le paysage bâti et un petit patrimoine hydraulique. L'Avre constitue un lien historique qui développe un paysage d'eau structurant entre les trois communes.	Une forte appropriation de l'espace public par la voiture qui laisse peu de place à la déambulation piétonne qui peut nuire à la mise en valeur des tissus bâtis anciens. Des travaux sur le bâti ancien qui ne prennent en compte les qualités architecturales et bâties des constructions anciennes et reçoivent un avis négatif de l'ABF.	Des espaces publics majoritairement occupés par la voiture qui soulèvent la question d'une meilleure cohabitation entre le piéton et les autres modes de transports (vélo, voiture...).	Un fonctionnement urbain commun au deux centralités historiques de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets : unité urbaine et patrimoniale du centre historique complémentarité des équipements, services et espaces publics. Une présence du cours d'eau à mettre en avant comme levier de qualité de vie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-REMY-SUR-AVRE : SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES			
Une bonne fréquentation des commerces, majoritairement par les habitants de la communes		Identifier des leviers fonciers qui permettraient de développer un potentiel de remembrement et de travailler sur le raccordement de la place du marché et de la place de l'église.	La commune accueille une double locomotive avec la pharmacie et le magasin Coccinelle qui joue un vrai rôle de complémentarité pour les résidents.
HABITAT			
Une attractivité en première ligne de la polarité en provenance des espaces métropolitains Une dynamique immobilière plus soutenue, notamment par l'apport de nouveaux programme Des logements anciens mobilisés par des investisseurs déjà, qui permet de développer une offre locative privée Un parc social entretenu et qui demeure attractif	Une majorité de grands logements (70% de T4+) ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins contemporains des ménages et d'assurer un parcours résidentiel complet sur la commune. Près de la moitié du parc des résidences principales antérieur à toute règlementation thermique Une situation plus tendue de l'habitat avec un taux de logements vacants faible (3,3%)	Poursuivre le développement urbain en conduisant des opérations de logements diversifiés pour les petits ménages et permettant de structurer un centre-ville étiré Mobiliser les outils communautaires pour favoriser l'amélioration du par existant	Potentiels fonciers intéressant aux abords de la Mairie pour proposer un programme innovant
ORGANISATION ET QUALITÉ URBAINE			
Un centre-bourg apaisé qui n'est pas impacté par les flux automobiles et routiers de la RN12.	Un centre-bourg partagé en entités urbaines distinctes : le secteur ancien et principalement résidentiel autour de l'église, le secteur de la mairie et du marché couvert fréquenté pour ses équipements, commerces et services, le secteur des équipements scolaires et enfin le secteur des activités sportives (OSCAR)	Travailler à une meilleure connexion des différentes polarités du centre-bourg pour lui assurer une meilleure visibilité et lisibilité	Accompagner la mutation du potentiel foncier en face de la mairie dans la stratégie de revitalisation du centre-bourg. Créer des accès à la nature et au cours de l'Avre au nord du centre-bourg.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-REMY-SUR-AVRE : SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
MOBILITÉS ET STATIONNEMENT			
Présence de nombreuses poches de stationnement gratuites réparties sur l'ensemble de la commune L'ensemble du centre-bourg est accessible en 5 minutes à vélo. En 15 minutes il est possible d'atteindre les centres de Nonancourt, de Saint-Lubin-des-Joncherets et de Saint-Rémy-sur-Avre depuis le centre de la commune. Un taux de motorisation élevé (1,41) qui s'illustre par une pratique quasi inexistante des transports en commun et des modes doux. La commune dispose de plusieurs espaces de stationnement, parfois sous-utilisés, pouvant justifier d'une réorganisation au profit des modes doux et de la déambulation. Existence d'une voie verte sur la RD50 à l'Ouest de la ville qui rejoint Nonancourt, mais située sur le trottoir et ne respectant pas les normes des voies vertes (3m minimum). Elle est donc potentiellement dangereuse et peut induire des conflits d'usages entre piétons et cyclistes.	Un relief plutôt marqué au sein de la Cité qui peut freiner l'utilisation des modes actifs et compliquer la marche, notamment pour certains profils en situation de mobilité réduite	**Encourager le report modal vers les modes alternatifs à la voiture.** • Rendre attractif l'usage des transports en commun (communication) ? Augmenter la fréquentation des bus ? Améliorer la lisibilité des arrêts de bus (mobilier urbain) et l'accessibilité à la gare de Nonancourt. • Faciliter le covoiturage dans les déplacements quotidiens, mieux communiquer sur l'aire de covoiturage proche de la RN12. • Favoriser l'intermodalité avec le vélo à l'aide de stationnement vélos (box à vélo et arceaux), de services dédiés (autoréparation) à proximité des arrêts de bus. **Inciter à l'usage du vélo et de la marche pour les déplacements courts et du quotidien.** • Sécuriser les déplacements modes doux par l'élargissement de la zone 30 à l'ensemble du centre-ville et la généralisation du double-sens cyclable pour les voies à sens unique. • Mettre en valeur les itinéraires piétons pittoresques. • Créer du stationnement vélos au niveau des principaux générateurs de déplacement (commerces, équipements, services, Basic Fit, etc.). • Développer des aménagements à plat, notamment en centre-ville et élargir certains trottoirs souvent étroits afin d'encourager à la déambulation. • Créer des continuités cyclables avec Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets. • Supprimer certains terreplein centraux afin de veiller à un meilleur partage de la voirie entre tous les modes de déplacement. • Proposer une signalétique vélo et piéton homogène entre les trois communes. • Optimiser l'espace dédié au stationnement afin de rendre de l'espace public aux modes doux notamment les piétons en centre-ville. • Éventuellement réaliser une enquête de stationnement afin d'évaluer le potentiel d'optimisation. **Réinterroger le dimensionnement de l'offre en stationnement et optimiser les espaces dédiés.** • Optimiser l'espace dédié au stationnement afin de rendre de l'espace public aux modes doux notamment les piétons en centre-bourg. • Éventuellement réaliser une enquête de stationnement afin d'évaluer le potentiel d'optimisation.	Usage de la marche facilité sur la commune avec de nombreux cheminements piétons, un secteur majoritairement limité à 30km/h et d'un parc accessible aux piétons et aux vélos. Cette pratique de la marche à pied doit être renforcée et considérée comme un levier d'attractivité pour le centre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES			
Une bonne fréquentation des commerces par l'ensemble des habitants des trois communes.	L'offre commerciale est morcelée en plusieurs petits secteurs (proche les uns des autres) mais avec des fonctionnements qui ne développent pas forcément de synergie.	Le pôle E.Leclerc concentre des activités de services et des activités nécessaires aux besoins quotidiens pouvant concurrencer la fréquentation du centre-bourg.	Une bonne fréquentation des commerces par l'ensemble des habitants des trois communes. La présence et le maintien du magasin Leclerc est une véritable force pour la commune mais également pour les trois centralités.
HABITAT			
Une bonne offre d'équipements et de services qui devrait être favorable aux dynamiques résidentielles Un habitat diversifié et notamment une offre locative sociale importante, permettant de répondre à une grande diversité des situations socio-économiques des ménages. Présence d'un EHPAD sur la commune permettant de répondre à un besoin d'hébergement suite à une perte d'autonomie.	Une faible dynamique immobilière à la revente, témoignant d'une attractivité à renforcer Une offre nouvelle très faible, après les importants développement résidentielle sur le plateau (ville haute) Une majorité de grands logements (75% de T4+) ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins contemporains des ménages. Un impact fort des bâtis sociaux sur l'image du centre-bourg, et plus largement de la commune.	Travailler un modèle de développement plus dense, adapté aux besoins des ménages et aux contexte plus urbain du centre-bourg. Revaloriser le parc locatif social, afin d'améliorer à la fois le confort des logements pour les locataires en place et aussi la qualité du cadre de vie favorable aux nouveaux développement.	Des opportunités foncières d'ores et déjà travaillées avec un bailleur social. Le travail communautaire sur la politique de l'habitat doit permettre de traiter à la bonne échelle les sujets de l'amélioration de l'attractivité du parc social et aussi du peuplement
ORGANISATION ET QUALITÉ URBAINE			
Une fonction de pôle attestée sur le plan historique qui est liée sur le plan organisationnel et fonctionnel avec le centre historique de Nonancourt Une organisation en places et placettes qui attribue au centre-bourg une vocation principale au cœur historique et au cœur urbain contemporain (secteur historique et secteur E.Leclerc – La Poste). Une nature aux portes du bourg-centre garante de la qualité du cadre de vie.	Une faible articulation entre le centre historique et le centralité contemporaine (E. Leclerc – La Poste). L'ensemble social entre le centre ancien et le secteur E.Leclerc et La Poste qui forme une séquence urbaine étanche.	Un jeu de relief qui crée une « ville basse historique et marquée de centralité » et une « ville haute résidentielle ». L'enjeu est de travailler la connexion entre ces deux entités afin d'améliorer l'accessibilité et la desserte du centre-bourg pour tous les habitants de la commune. Une meilleure articulation et complémentarité entre le centre ancien et la centralité contemporaine de Saint-Lubin-des-Joncherets	Présence de nombreuses échappées visuelles et végétales qui donnent de l'épaisseur au bourg-centre Présence de l'Avre discrète et peu valorisée dans la traversée du centre-bourg Une organisation en places et placettes qui s'inscrit dans une pratique piétonne du centre-bourg mais qui doit être remise en avant, plus valorisée et facilitée (estomper le filtre urbain des logements sociaux entre centre ancien et le centre contemporain) Des gisements fonciers bien identifiés dans le cœur de bourg (Maison bleue, école des Filles, Maison Texti...).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
MOBILITÉS ET STATIONNEMENT			
Une offre de stationnement publique et gratuite qui permet de rejoindre le centre-ville et Nonancourt en moins de 10 minutes de marche. Présence du « senter de la chaussée » qui peut être emprunté par les modes doux et qui longe l'Arve. Plusieurs secteurs facilement et rapidement accessible à pied (école primaire, gare de Nonancourt...)	Peu d'aménagements cyclables et une absence de stationnement vélos aux niveaux des secteurs générateurs de déplacements (restaurants et centre commercial notamment). Faible utilisation du vélo dans les trajets domicile-travail (1%). Une forte demande de stationnement sur le parking de la place Georges Cloarec. Le stationnement sur la Grande rue se fait au dépend des piétons.	▪ **Encourager le report modal vers les modes alternatifs à la voiture.** Rendre attractif l'usage des transports en commun (communication) ? Augmenter la fréquentation des bus ? Améliorer la lisibilité des arrêts de bus (mobilier urbain) et l'accessibilité à la gare. Faciliter le covoiturage dans les déplacements quotidiens. Favoriser l'intermodalité avec le vélo à l'aide de stationnement vélos (box à vélo et arceaux), de services dédiés (autoréparation) à proximité des arrêts de bus et au niveau de la gare. ▪ **Inciter à l'usage du vélo et de la marche pour les déplacements courts et du quotidien.** Sécuriser les déplacements modes doux par la mise en place d'une zone 30 voire une zone 20 et généralisation des double-sens cyclable sur les voies à sens unique. Créer du stationnement vélos au niveau des principaux générateurs de déplacement (gare, commerces, équipements, services, etc.) Continuer le développement des aménagements à plat, notamment en centre-bourg afin d'encourager à la déambulation. Créer des continuités cyclables entre Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre. Proposer une signalétique vélo et piéton homogène entre les trois communes. ▪ **Réinterroger le dimensionnement de l'offre en stationnement et optimiser les espaces dédiés.** Favoriser la rotation des véhicules par du stationnement en zone bleue et le stationnement minute sur les axes commerçants (ex : Grande Rue). Optimiser l'espace dédié au stationnement afin de rendre de l'espace public aux modes doux notamment les piétons en centre-ville : place Aristide Briand, Grande Rue. Organiser un groupe de travail avec les habitants afin de coconstruire de nouvelles solutions de gestion du stationnement sur la Grande Rue ? Éventuellement réaliser une enquête de stationnement (offre et demande à l'échelle de Nonancourt et Saint-Lubin), afin d'évaluer le potentiel d'optimisation. Pousser l'utilisation du parking Alsace Lorraine par le jalonnement et la signalétique (temps de parcours à pied).	Un centre-bourg principalement limité à 30 km/h ce qui favorise la mixité des usages (piétons, vélos, véhicules motorisés). Mise en place d'une police intercommunale pour faire respecter la zone bleue entre Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets ?

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

NONANCOURT : SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES			
Avec 69 commerces, le centre-bourg de Nonancourt est la commune la plus équipée du territoire étudié. Une part non négligeable des déplacements vers les commerces de Nonancourt s'effectue à pied ou à vélo pour les résidents de la commune, cependant la gestion de l'automobile est indispensable pour conserver l'attractivité auprès de la clientèle de la zone de chalandise.	Certains commerces présentent des difficultés d'accès pour les personnes à mobilité réduite (présence de marche notamment). Un nombre de locaux vacants dont le traitement des devantures et des vitrines ainsi que la question du maintien entraine une image en demi teinte, notamment sur la Grande Rue.	Faire de la centralité de Nonancourt le pôle alternatif de proximité pour les résidents de la zone de chalandise. La densification de l'offre est limitée par la viabilité économique, il est indispensable de coupler la stratégie sur la fonction commerciale avec celle sur l'habitat.	Nonancourt bénéficie d'une emprise très confortable sur l'ensemble de la zone ce qui témoigne du caractère central et structurant de son offre de proximité soutenu par la diversité de ses commerces. Une clientèle plus familiale et disposant d'un pouvoir d'achat plus important.
HABITAT			
Un parc de logements bien diversifié avec une offre locative sociale et privée bien représentée. Un patrimoine architectural de qualité et attractif au plan résidentiel comme touristique. Une attractivité à renforcer grâce à la présence d'un bon niveau de commerces et à la présence de la gare SNCF.	48% des logements ont été construits avant toute règlementation thermique soulevant des enjeux de rénovation énergétique et d'adaptation aux besoins contemporains des ménages, notamment pour les personnes en perte d'autonomie. Un niveau de vacance important, corrélé au tissu du centre-bourg. Une faible production de logements liée à des contraintes fortes notamment du fait du PPRI.	Résorber la vacance en s'appuyant sur les capacités d'investissements des investisseurs privés et en repérant de nouvelles opportunités de production de locatifs aidés. Agir globalement sur l'amélioration du parc, dans la durée. Favoriser les assouplissements de règlementation patrimoniale. .	Appuyer le dispositif d'OPAH. Repérer des opportunités d'immeubles à rénover et travailler avec les opérateurs sociaux pour reconquérir des bâtis.
ORGANISATION ET QUALITÉ URBAINE			
Fonction de pôle attestée sur le plan historique dont le rayonnement est marquée par une empreinte patrimoniale marquée et préservée par le SPR et les périmètres des monuments historiques. Un patrimoine bâti historique riche et diversifié, garant de l'identité locale.	Une organisation et un développement linéaire et étirée du centre-bourg, entre la mairie et le collège, qui ne facilite le marquage d'une centralité. Une difficile perception de l'épaisseur historique et commerciale du centre-bourg depuis la RD 50 : un cœur de bourg à l'écart des murmures de la départementale. Un flux automobile important qui amplifie la perception linéaire du centre-bourg Des espaces publics occupés par la voiture.	Engager une requalification des espaces publics pour redonner une place aux piétons et poursuivre la qualité des espaces publics (collège, accès à la gare...). Accompagner la minéralité du centre-bourg en renforçant la présence de la végétation dans les espaces publics et l'accès à la Nature.	De nombreux projets portés par la commune pour animer le centre-bourg et le connecter avec la nature (valorisation des remparts, passerelle, parcours sportif...). Présence de l'Avre qui rythme et anime la traversée du centre ancien de Nonancourt. Une organisation en places et placettes qui s'inscrit dans une pratique piétonne du centre-bourg mais qui doit être remise en avant. Des travaux qui contribuent à une valorisaton de la place Aristide Briand et de la place Alsace Lorraine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

NONANCOURT : SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
MOBILITÉS ET STATIONNEMENT			
Présence d'une offre de stationnement publique et gratuite satisfaisante qui permet d'accéder aux centre-bourg en moins de10 minutes de marche. Un périmètre accessible en moins de 15 minutes de marche relativement étendu.	L'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle est quasiment inexistante. Une situation qui peut s'expliquer notamment par une desserte faible en transports en commun et donc non concurrentielle face à la voiture. Peu d'aménagements cyclables et des conflits d'usages sur la piste cyclable contournant le collège JC Dauphin. Les transports en commun et les modes actifs sont peu utilisés. La question de la desserte, fréquence et du confort de ces modes doit faire l'objet de réflexions afin de les rendre plus attractifs pour les usagers. Seule une rue du centre-ville est limitée à 30 km/h ce qui ne favorise pas la mixité entre modes doux et véhicules motorisés. Une réflexion sur la pacification de la voirie permettrait de mieux organiser le partage de ces espaces entre les différents modes de déplacement. Une pratique de la marche agréable dans le centre-bourg propice à la déambulation mais des obstacles à remédier : trottoirs étroits, topographie et relief marqués...	▪ **Encourager le report modal vers les modes alternatifs à la voiture.** Améliorer l'attractivité de la gare de Nonancourt ainsi que celle du bus. Faciliter le covoiturage dans les déplacements quotidiens. Favoriser l'intermodalité avec le vélo à l'aide de stationnement vélos (box à vélo et arceaux), de services dédiés (autoréparation) à proximité des arrêts de bus. ▪ **Inciter à l'usage du vélo et de la marche pour les déplacements courts et du quotidien.** Sécuriser les déplacements modes doux par la clarification de la zone 30 et généralisation des double-sens cyclable sur les voies à sens unique. Mettre en valeur le Sentier de la Chaussée aujourd'hui trop confidentiel. Créer du stationnement vélos au niveau des principaux générateurs de déplacement (commerces, équipements, services, etc.) Développer des aménagements à plat, notamment en centre-ville afin d'encourager à la déambulation. Créer des continuités cyclables entre Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy en passant par Nonancourt. Proposer une signalétique vélo et piéton homogène entre les trois communes. **Réinterroger le dimensionnement de l'offre en stationnement et optimiser les espaces dédiés.** Travailler conjointement avec Nonancourt afin d'optimiser le stationnement en privilégiant le stationnement minute près des commerces (ex : place George Cloarec). Éventuellement réaliser une enquête de stationnement (offre et demande à l'échelle de Nonancourt et Saint-Lubin, rotation des véhicules ?) afin d'évaluer le potentiel d'optimisation. Mise en place d'une police intercommunale pour faire respecter la zone bleue entre Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets ?	La marche est le deuxième moyen de déplacement le plus utilisé sur la commune (8% des déplacements domicile travail des actifs résidants). Une pratique à conforter et sur laquelle s'appuyer pour réadresser l'échelle du piéton à l'échelle du centre-bourg. Une volonté politique des maires de Nonancourt et de Saint-Lubin d'améliorer les liaisons de modes doux entre leurs communes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

- **Première réflexion pour la délimitation du périmètre pré-opérationnel**

Sur la base du diagnostic thématique de la phase I, un premier périmètre opérationnel ci-contre a été défini pour chaque commune qui constitue le périmètre de réflexion des scénarios de la phase 2. Ce périmètre opérationnel comporte :

- Un périmètre pré-opérationnel « Cœur de bourg » incluant le centre ancien des trois communes de Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre ;

- Un périmètre pré-opérationnel élargi qui comporte des secteurs complémentaires :

Commune de Nonancourt :

  - Seuil d'entrée Ouest : Mairie et parc de la Morinière ;
  - Seuil d'entrée Est : équipements scolaires.

Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets :

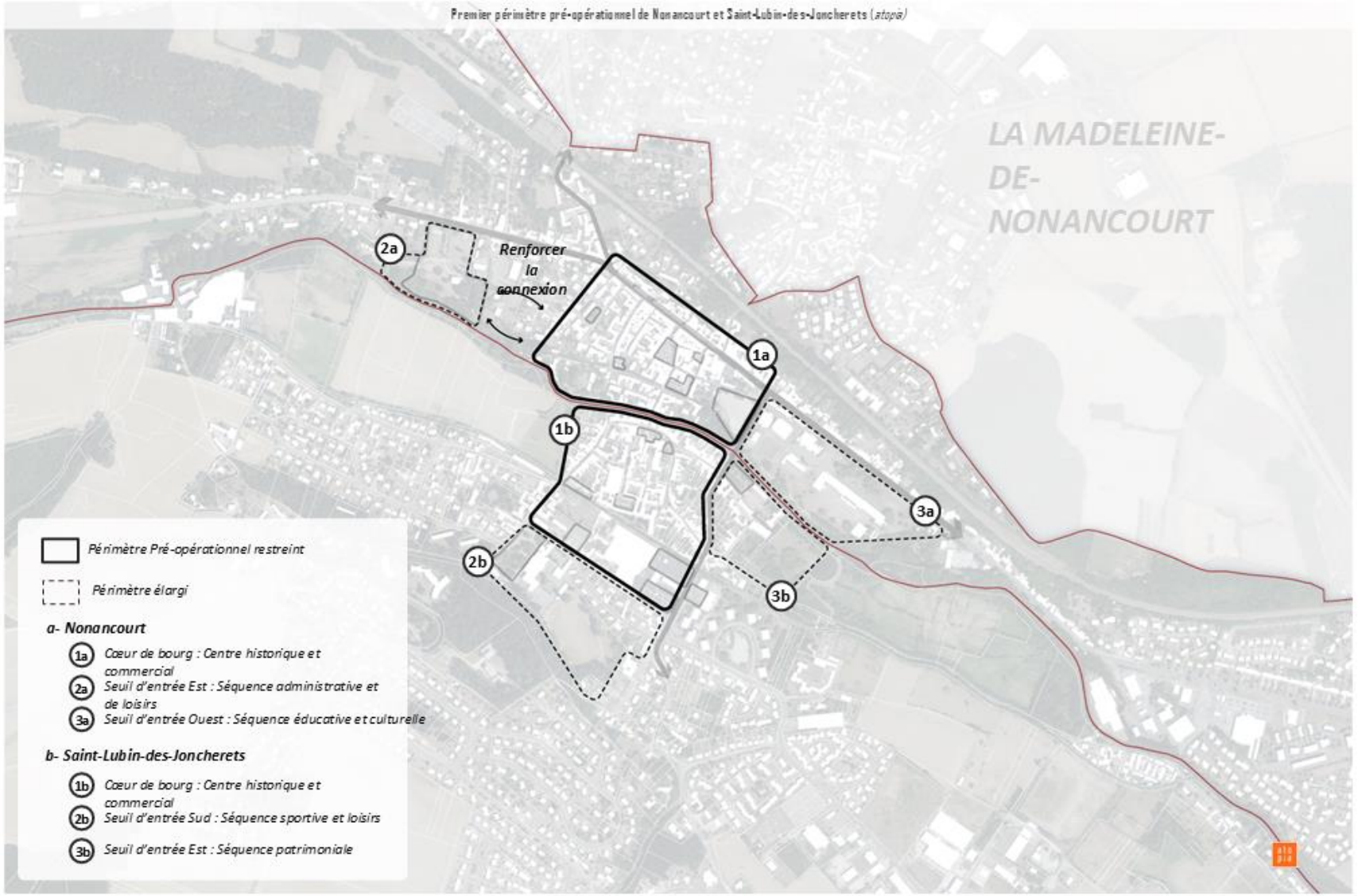
  - Seuil d'entrée Sud : la mairie et les équipements scolaires ;
  - Secteur de l'église Saint-Lubin et le château.

Commune de Saint-Rémy-sur-Avre :

  - seuil d'entrée Nord : le pôle d'équipements sportifs et éducatifs.

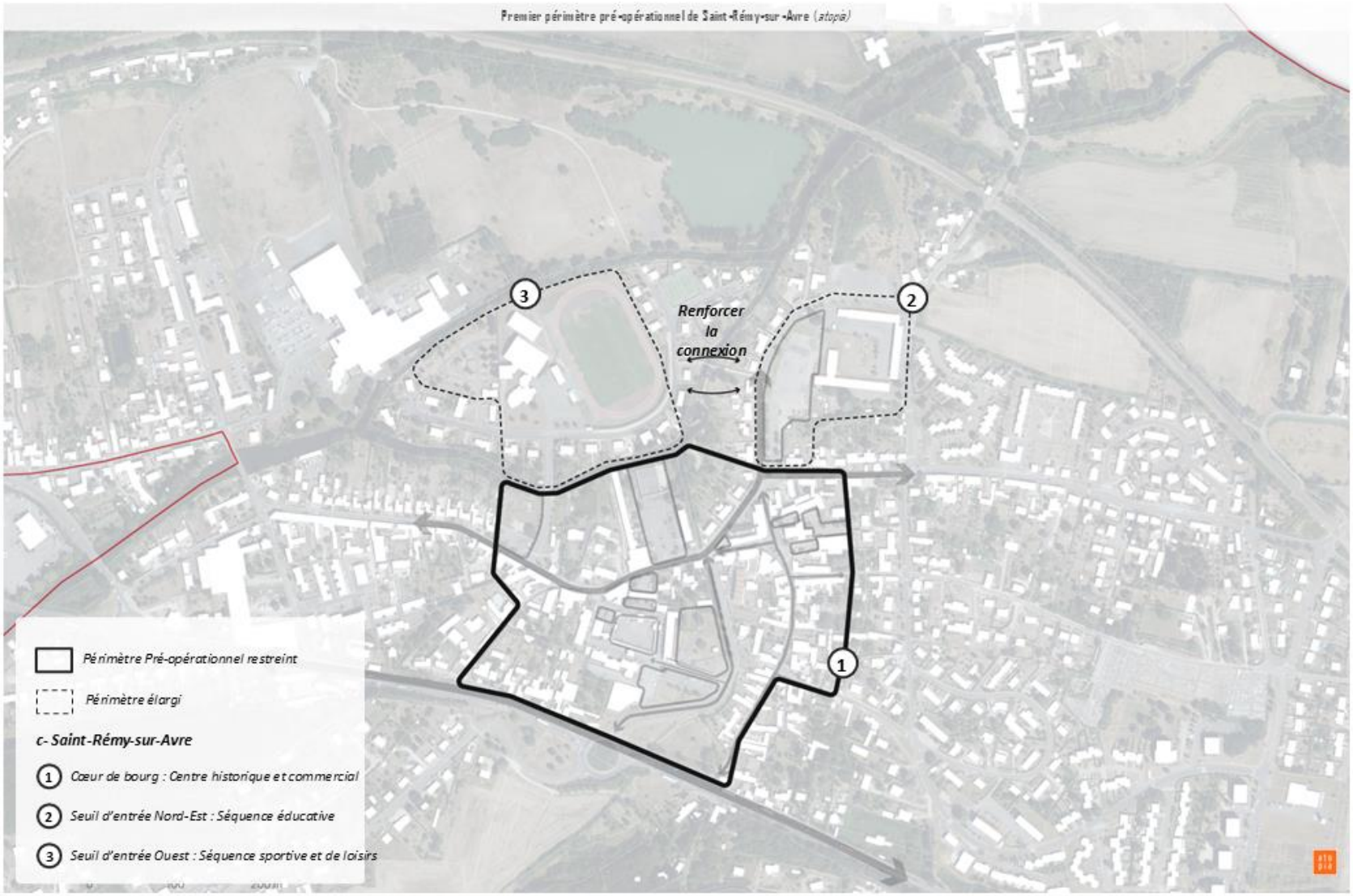
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Premier périmètre pré-opérationnel de Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets (*atopia*)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Premier périmètre pré-opérationnel de Saint-Rémy-sur-Avre (*atopia*)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes

09

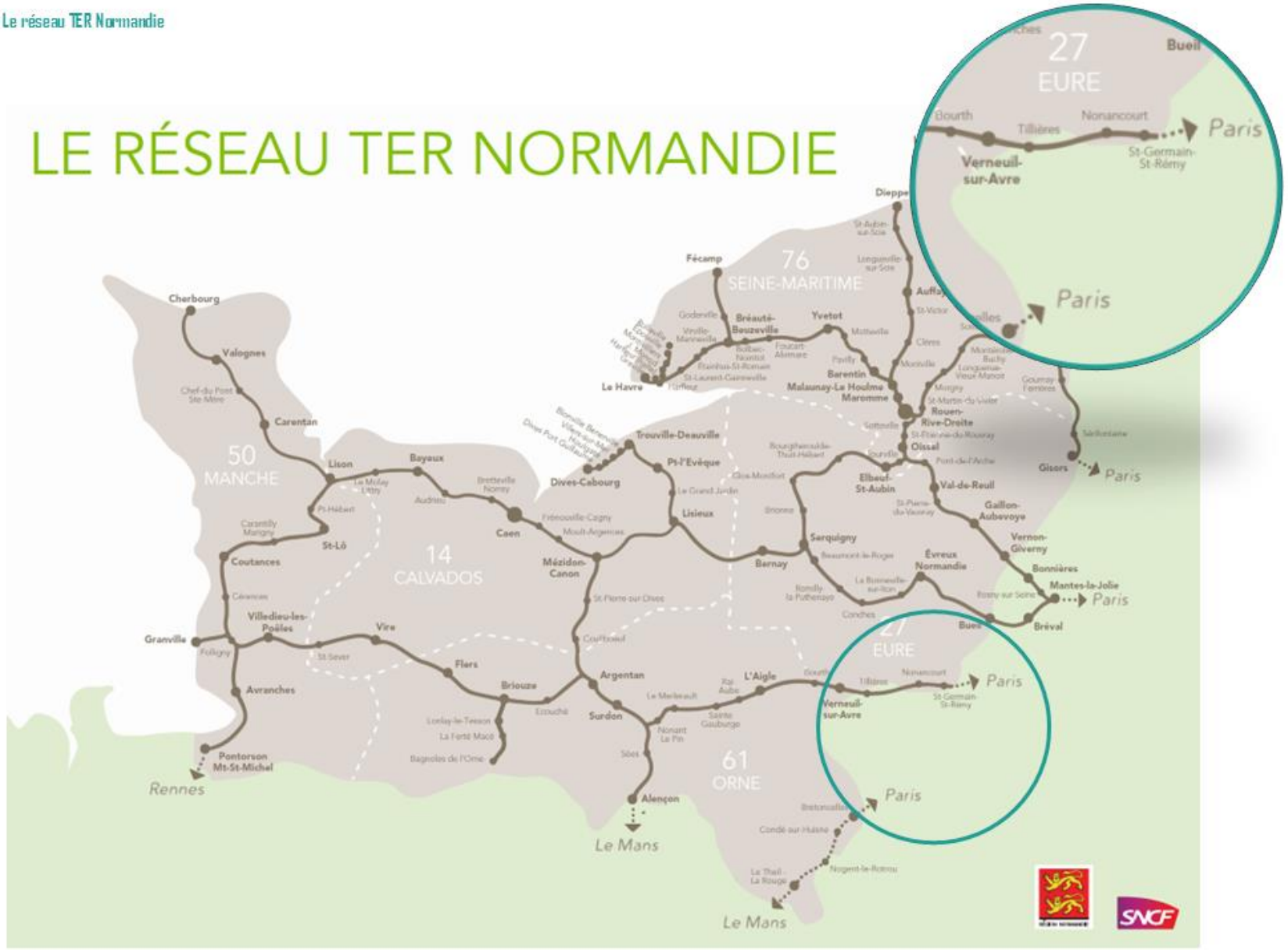
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes « Mobilités »

09.1

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 1 – Le réseau TER Normandie



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 2 – Horaires des trains à Nonancourt

07h08	Nonancourt	1h08	08h16	Paris Montparnasse Vaugirard
	Détails			TER 3462
10h43	Nonancourt	1h23	12h06	Paris - Montparnasse - Hall 1 & 2
	Détails			TER 3469 > TER 3420 Billet direct
13h18	Nonancourt	58 min	14h16	Paris Montparnasse Vaugirard
	Détails			TER 16540
19h24	Nonancourt	2h42	22h06	Paris - Montparnasse - Hall 1 & 2
	Détails			TER 3481 > TER 3457 Billet direct

09h45	Paris - Montparnasse - Hall 1 & 2	58 min	10h42	Nonancourt
	Détails			TER 3469
10h54	Paris - Montparnasse - Hall 1 & 2	2h23	13h17	Nonancourt
	Détails			TER 3411 > TER 16540 Billet direct
18h13	Paris - Montparnasse - Hall 1 & 2	1h10	19h23	Nonancourt
	Détails			TER 3481

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 3 – Horaires des bus – Ligne 6

LIGNE 6 › GARES — DU LUNDI AU VENDREDI

BREZOLLES
LAONS
SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS
NONANCOURT
SAINT-RÉMY-SUR-AVRE
SAINT-GERMAIN-SUR-AVRE
VERT-EN-DROUAIS
DREUX
VERNOUILLET
DREUX

DESFORGES				7 47	8 57		12 57				18 27
ÉOLIENNE				7 48	8 58		12 58				18 28
LAONS				7 58	9 08		13 08				18 38
MAIRIE	5 25	6 25	6 50	◊	◊	11 15	◊	14 55	16 20	17 20	◊
HAUT VRISSEUIL	5 26	6 26	6 51	◊	◊	11 16	◊	14 56	16 21	17 21	◊
GROS JACQUES	5 27	6 27	6 52	8 07	9 17	11 17	13 17	14 57	16 22	17 22	18 47
CHAPEAU DES ROSES	5 28	6 28	6 53	8 08	9 18	11 18	13 18	14 58	16 23	17 23	18 48
GRANDE VIGNE	5 30	6 30	6 55	8 10	9 20	11 20	13 20	15 00	16 25	17 25	18 50
POSTE	5 31	6 31	6 56	8 11	9 21	11 21	13 21	15 01	16 26	17 26	18 51
VICTOR HUGO	5 33	6 33	6 58	8 13	9 23	11 23	13 23	15 03	16 28	17 28	18 53
DAUPHIN	5 34	6 34	6 59	8 14	9 24	11 24	13 24	15 04	16 29	17 29	18 54
MÉTIERS	5 36	6 36	7 01	8 16	9 26	11 26	13 26	15 06	16 31	17 31	18 56
L'ESPÉRANCE	5 37	6 37	7 02	8 17	9 27	11 27	13 27	15 07	16 32	17 32	18 57
AGGLOCÉANE	5 38	6 38	7 03	8 18	9 28	11 28	13 28	15 08	16 33	17 33	18 58
MARCHÉ COUVERT	5 41	6 41	7 06	8 21	9 31	11 31	13 31	15 11	16 36	17 36	19 01
THÉÂTRE	5 42	6 42	7 07	8 22	9 32	11 32	13 32	15 12	16 37	17 37	19 02
SCHWEITZER	5 43	6 43	7 08	8 23	9 33	11 33	13 33	15 13	16 38	17 38	19 03
CHAMPS DE BRAY	5 44	6 44	7 09	8 24	9 34	11 34	13 34	15 14	16 39	17 39	19 04
PONT RÉPUBLIQUE	5 46	6 46	7 11	8 26	9 36	11 36	13 36	15 16	16 41	17 41	19 06
MARSALIN	5 50	6 50	7 15	8 30	9 40	11 40	13 40	15 20	16 45	17 45	19 10
WADDINGTON	5 52	6 52	7 17	8 32	9 42	11 42	13 42	15 22	16 47	17 47	19 12
LA FERME	5 53	6 53	7 18	8 33	9 43	11 43	13 43	15 23	16 48	17 48	19 13
RIOTTES	6 03	7 03	7 28	8 43	9 53	11 53	13 53	15 33	16 58	17 58	19 23
BÂTES 2	6 04	7 04	7 29	8 44	9 54	11 54	13 54	15 34	16 59	17 59	19 24
SARTRE	6 04	7 04	7 29	8 44	9 54	11 54	13 54	15 34	16 59	17 59	19 24
PYRÉNÉES	6 05	7 05	7 30	8 45	9 55	11 55	13 55	15 35	17 00	18 00	19 25
ALPES	6 06	7 06	7 31	8 46	9 56	11 56	13 56	15 36	17 01	18 01	19 26
CHAMP DE FOIRE	6 07	7 07	7 32	8 47	9 57	11 57	13 57	15 37	17 02	18 02	19 27
MELSUNGEN	6 08	7 08	7 33	8 48	9 58	11 58	13 58	15 38	17 03	18 03	19 28
GARES	6 10	7 10	7 35	8 50	10 00	12 00	14 00	15 40	17 05	18 05	19 30
KENNEDY			7 37								

LIGNE 6 › DESFORGES / MAIRIE — DU LUNDI AU VENDREDI

KENNEDY			12 23			17 18	18 18	
GARES	7 45	10 05	12 25	14 05	16 30	17 20	18 20	19 30
MELSUNGEN	7 46	10 06	12 26	14 06	16 31	17 21	18 21	19 31
CHAMP DE FOIRE	7 47	10 07	12 27	14 07	16 32	17 22	18 22	19 32
ALPES	7 48	10 08	12 28	14 08	16 33	17 23	18 23	19 33
PYRÉNÉES	7 49	10 09	12 29	14 09	16 34	17 24	18 24	19 34
SARTRE	7 50	10 10	12 30	14 10	16 35	17 25	18 25	19 35
BÂTES 2	7 51	10 11	12 31	14 11	16 36	17 26	18 26	19 36
RIOTTES	7 51	10 11	12 31	14 11	16 36	17 26	18 26	19 36
LA FERME	8 05	10 25	12 43	14 23	16 48	17 38	18 38	19 48
WADDINGTON	8 04	10 24	12 44	14 24	16 49	17 39	18 39	19 49
MARSALIN	8 06	10 26	12 46	14 26	16 51	17 41	18 41	19 51
PONT RÉPUBLIQUE	8 09	10 29	12 49	14 29	16 54	17 44	18 44	19 54
CHAMPS DE BRAY	8 11	10 31	12 51	14 31	16 56	17 46	18 46	19 56
SCHWEITZER	8 12	10 32	12 52	14 32	16 57	17 47	18 47	19 57
THÉÂTRE	8 13	10 33	12 53	14 33	16 58	17 48	18 48	19 58
MARCHÉ COUVERT	8 14	10 34	12 54	14 34	16 59	17 49	18 49	19 59
AGGLOCÉANE	8 17	10 37	12 57	14 37	17 02	17 52	18 52	20 02
L'ESPÉRANCE	8 18	10 38	12 58	14 38	17 03	17 53	18 53	20 03
MÉTIERS	8 19	10 39	12 59	14 39	17 04	17 54	18 54	20 04
DAUPHIN	8 21	10 41	13 01	14 41	17 06	17 56	18 56	20 06
VICTOR HUGO	8 22	10 42	13 02	14 42	17 07	17 57	18 57	20 07
POSTE	8 23	10 43	13 03	14 43	17 08	17 58	18 58	20 08
GRANDE VIGNE	8 25	10 45	13 05	14 45	17 10	18 00	19 00	20 10
CHAPEAU DES ROSES	8 27	10 47	13 07	14 47	17 12	18 02	19 02	20 12
GROS JACQUES	8 28	10 48	13 08	14 48	17 13	18 03	19 03	20 13
HAUT VRISSEUIL	◊	10 49	◊	14 49	17 14	◊	19 04	20 14
MAIRIE	◊	10 51	◊	14 51	17 16	◊	19 06	20 16
LAONS	8 37		13 17			18 12		
ÉOLIENNE	8 47		13 27			18 22		
DESFORGES	8 48		13 28			18 23		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 3 – Horaires des bus – Ligne 211

211 EVREUX ⇔ DREUX

HORAIRES VALABLES DU 1er SEPTEMBRE 2022 AU 31 AOUT 2023 INCLUS

	Ma	Lu au Sa		Lu au Ve
Période de fonctionnement	PS	TA	PS-PS-PVS	TA
EVREUX - Gare routière	13:00	13:00	17:30	18:30
GUICHAINVILLE - Fumeçon	13:18	13:18	17:48	18:48
THOMER LA S. - RD 6154 Parking	13:25	13:25	17:55	18:55
MARCILLY-LA-CAMPAGNE - Tivoly	13:35	13:35	18:05	19:05
NONANCOURT - Rue de la Gare	13:41	13:41	18:11	19:11
NONANCOURT - Espérance	13:46	13:46	18:16	19:16
SAINT-REMY-SUR-AVRE - Longchamp	13:47	13:47	18:17	19:17
SAINT-REMY-SUR-AVRE - Centre	13:51	13:51	18:21	19:21
SAINT-GERMAIN-SUR-AVRE - Ecole / Mairie	13:54	-	18:24	-
MESNIL-SUR-L'ESTREE - Château Place	13:57	-	18:27	-
DREUX - Gare Routière	14:15	14:15	18:50	19:50

211 DREUX ⇔ EVREUX

HORAIRES VALABLES DU 1er SEPTEMBRE 2022 AU 31 AOUT 2023 INCLUS

	Lu au Sa	Lu au Ve		Sa
Période de fonctionnement	TA	PS	TA	PS
DREUX - Gare Routière	06:40	-	14:20	14:20
MESNIL-SUR-L'ESTREE - Château Place	-	06:50	-	-
SAINT-GERMAIN-SUR-AVRE - Ecole / Mairie	-	07:00	-	-
SAINT-REMY-SUR-AVRE - Centre	07:08	07:08	14:38	14:38
SAINT-REMY-SUR-AVRE - Longchamp	07:12	07:12	14:43	14:43
NONANCOURT - Espérance	07:15	07:15	14:45	14:45
NONANCOURT - Rue de la Gare	07:20	07:20	14:50	14:50
MARCILLY-LA-CAMPAGNE - Tivoly	07:26	07:26	14:56	14:56
THOMER LA S. - RD 6154 Parking	07:35	07:35	15:06	15:06
GUICHAINVILLE - Fumeçon	07:40	07:40	15:12	15:12
EVREUX - Pôle scolaire	07:55	07:55	15:20	15:20

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 4 – Zones de Partage – Zone de rencontre

Niveau d'usage

Niveau précédent : Aire piétonne (circulation interdite)

Niveau d'après : Zone 30 (30 km/h)

Objectif

Améliorer la lisibilité de l'espace public en créant un lieu où la vie locale est développée et prépondérante mais où il n'est pas possible ou souhaité d'interdire la circulation des véhicules.

Le piéton est présent et les autres usagers partagent la chaussée avec lui. Le terme «rencontre» souligne que les conflits doivent se gérer, non pas par un rapport de force mais bien par un comportement de courtoisie au bénéfice des plus vulnérables.

Règles

Limite de vitesse : 20 km/h

Partage de la chaussée : piéton, vélo et voiture

Priorité : piétons prioritaires sur tous les véhicules sauf les transports guidés de manière permanente (ex : tramway)

Stationnement : uniquement sur emplacements aménagés

Autre : par défaut, toutes les chaussées sont à double sens cyclable

Panneaux de début et de fin de zone (B52&B53)









Zones multimodales et commerciales





Places de ville et interruption d'aires piétonnes





Rues étroites et rues résidentiels

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 5 – Zones de Partage – Zone 30

Niveau d'usage

Niveau précédent : Zone de rencontre (20 km/h)

Niveau d'après : Voie communale (50 km/h)

Objectif

Instaurer un équilibre entre les pratiques de la vie locale et la fonction circulatoire en abaissant la vitesse maximale autorisée pour les véhicules.

Développer l'usage de la marche en facilitant les traversées pour les piétons et l'usage du vélo en favorisant la cohabitation des vélos avec les véhicules motorisés sur la chaussée.

Règles

Limite de vitesse : 30 km/h

Partage de la chaussée : vélo et voiture

Priorité : régime général de priorité

Stationnement : règle générale (droit de stationner si non gênant)

Autre : par défaut, toutes les chaussées sont à double sens cyclable

Panneaux de début et de fin de zone (B30 & B51)









Ville et cœur de ville





Voies structurantes





Quartiers et voies résidentiels ou commerçantes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 6 – Aménagements cyclables linéaires

La voie verte

- Espace de convivialité et de sécurité pour les modes non motorisés (piétons, cyclistes, PMR, rollers, etc.), aménagé dans le cadre de différents contextes non urbains (voie d'eau, pistes forestières, ancienne voie ferrée, ...) ou urbains sans qu'il puisse s'agir d'un trottoir. Bien que généralement indépendante du réseau routier, elle peut s'inscrire le long d'un axe structurant si l'espace disponible est contraint. Elle est bidirectionnelle ;
- L'article 110-2 du code de la route la définit comme une « *route exclusivement réservée à la circulation des véhicules non motorisés à l'exception des engins de déplacement personnel motorisés, des piétons et des cavaliers* ».



Voie verte créée ex nihilo



Voie verte sur ouvrage de franchissement

>>> Utilisation pour un réseau cyclable

- Pertinent pour des itinéraires cyclables structurants ou secondaires qui ont également un intérêt pour d'autres modes actifs ;
- Aménagements permettant de créer des liaisons centre-périphérie, périphérie-périphérie ou bourg-quartiers. Elle peut se poursuivre en agglomération et permet alors de traiter les discontinuités aux interfaces urbain/campagne.





Voie verte le long d'infrastructures routières ou ferroviaires

>>> Condition de mise en œuvre préconisée

- Nombre réduit de croisements avec le réseau routier ;
- Faible nombre d'accès riverains ;
- **Largeur de 3 m à 5 m** (inférieure ponctuellement) selon la fréquentation :
  - < 1 000 cyclistes + piétons/jour : 3 m minimum ;
  - Entre 1 300 et 1 600 cyclistes + piétons/jour : 3,5 m minimum ;
  - > 1 600 cyclistes + piétons/jour : 4 m minimum ;
- Revêtement le moins rugueux possible : privilégier **l'enrobé** au stabilisé ;
- En cas de fréquentation vélo et piétonne importante, prévoir une piste cyclable et un cheminement piéton distincts.

Panneaux de début et de fin de voie (C115&C116)





Panonceau « cavaliers » (M4y) peut y être ajouté :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 6 – Aménagements cyclables linéaires

La piste cyclable

- L'article R110-2 du code de la route la définit comme une « *chaussée exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues* » ;
- Elle est séparée de la circulation motorisée via un séparateur infranchissable ;
- Insertion bidirectionnelle ou unidirectionnelle et unilatérale ou bilatérale.

>>> Utilisation pour un réseau cyclable

- Pertinent pour des itinéraires vélos structurants, rarement pour les secondaires.

>>> Condition de mise en œuvre préconisée

- Trafic motorisé > 2 000 véhicules/jour/sens (> 1000 si piste haut niveau de service) ;
- Dimensions (permettant aux cyclistes de se doubler) :
  - Unidirectionnelle : **2,5 m** (2 m à 2,5 m ; 1,50 m ponctuellement) ;
  - Bidirectionnelle : **3,5 m** (3 m à 4 m [si fort trafic] ; 2,50 m ponctuellement).
- Insertion :
  - Urbaine : **contigüe** à la chaussée, **éloignée** des façades/clôtures, unidirectionnelle et bilatérale ;
  - Interurbaine : **éloignée** de la chaussée, bidirectionnelle et unilatérale.
- Séparation physique chaussée/piste cyclable, soit :
  - Niveau de la chaussée avec séparateur 20 – 50 cm* ;
  - Différence de niveau (trottoir ou intermédiaire) et écart 20 – 50 cm* ;
  - Préférentiel : bande fonctionnelle jusqu'à 2,50 m pouvant accueillir arbres, arrêt de bus, signalisation verticale, stationnement (dans ce cas espace tampon de 50 cm entre le stationnement et la piste [emportièrage]).
- Identification visuelle : couleur de revêtement, figurine vélo SC2 tous les 50 m
- Réinsertion dans le trafic de manière tangentielle avec prolongement en bande ;
- Ne pas rendre l'usage de la piste obligatoire aux cyclistes sauf cas particuliers ;
- Préserver des trottoirs confortables pour éviter les piétons sur la piste.



Piste cyclable unidirectionnelle unilatérale à Clichy (92) (à gauche) et piste cyclable bidirectionnelle unilatérale à Magny-le-Hongre (77) (à droite) - ETC



Panneaux de début et de fin de zone de bande cyclable à caractère facultatif à gauche (C113SC114) et obligatoire à droite (B22aSB40)

Le CEREMA préconise l'insertion bilatérale en ville et bidirectionnelle unilatérale en interurbain. En effet, la piste bidirectionnelle est plus complexe à connecter au reste du réseau cyclable et l'aménagement des extrémités est plus délicat. Selon une consultation internet conduite par la ville de Paris, la piste unilatérale sur chaussée est préférée à la piste bidirectionnelle. La piste unidirectionnelle sur trottoir est le format le moins apprécié des trois.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 6 – Aménagements cyclables linéaires

La bande cyclable

- L'article R110-2 du code de la route la définit comme une « voie exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues sur une chaussée à plusieurs voies »;
- Elle est unidirectionnelle et délimitée sur la chaussée par une ligne blanche discontinue ou exceptionnellement continue (manque de visibilité) ;
- Les véhicules motorisés n'ont le droit de la chevaucher que pour quitter ou aborder la chaussée.

>>> Utilisation pour un réseau cyclable

- Solution intermédiaire entre les aménagements en site propre et ceux instaurant la mixité, elle peut être employée pour matérialiser un itinéraire secondaire sur un axe au trafic modéré ou un itinéraire structurant lorsqu'il n'est pas possible de créer un aménagement isolé du trafic motorisé ou une vélorue. Ce n'est pas un aménagement à privilégier.

>>> Condition de mise en œuvre préconisée

- Trafic motorisé inférieur à 3 000 véhicules/jour/sens ;
- Limite de vitesse : inférieure ou égale à 50 km/h. Possible jusqu'à 80 km/h si trafic motorisé et vélo faible ;
- Trafic cycliste < 3 000/jour ;
- Dimension (hors marquage) : de préférence 2 m, minimum 1,50 m et très ponctuellement (obstacle) 1 m. Hors agglomération, nécessite le maintien d'un accotement revêtu ;
- Prévoir un espace tampon d'au moins 0,50 m entre la bande cyclable et le stationnement automobile afin de prévenir le risque d'emportièrage ;
- Rappeler le caractère cyclable : figurines vélos SC2 et flèches/chevrons tous les 50 m, aux abords des intersections, sorties de véhicules et passages piétons.



Bande cyclable avec espace tampon et pictogramme vélo régulièrement espacé à Clichy (92) - ETC



Panneaux de début et de fin de zone de bande cyclable à caractère facultatif à gauche (C113&C114) et obligatoire à droite (B22a&B40)

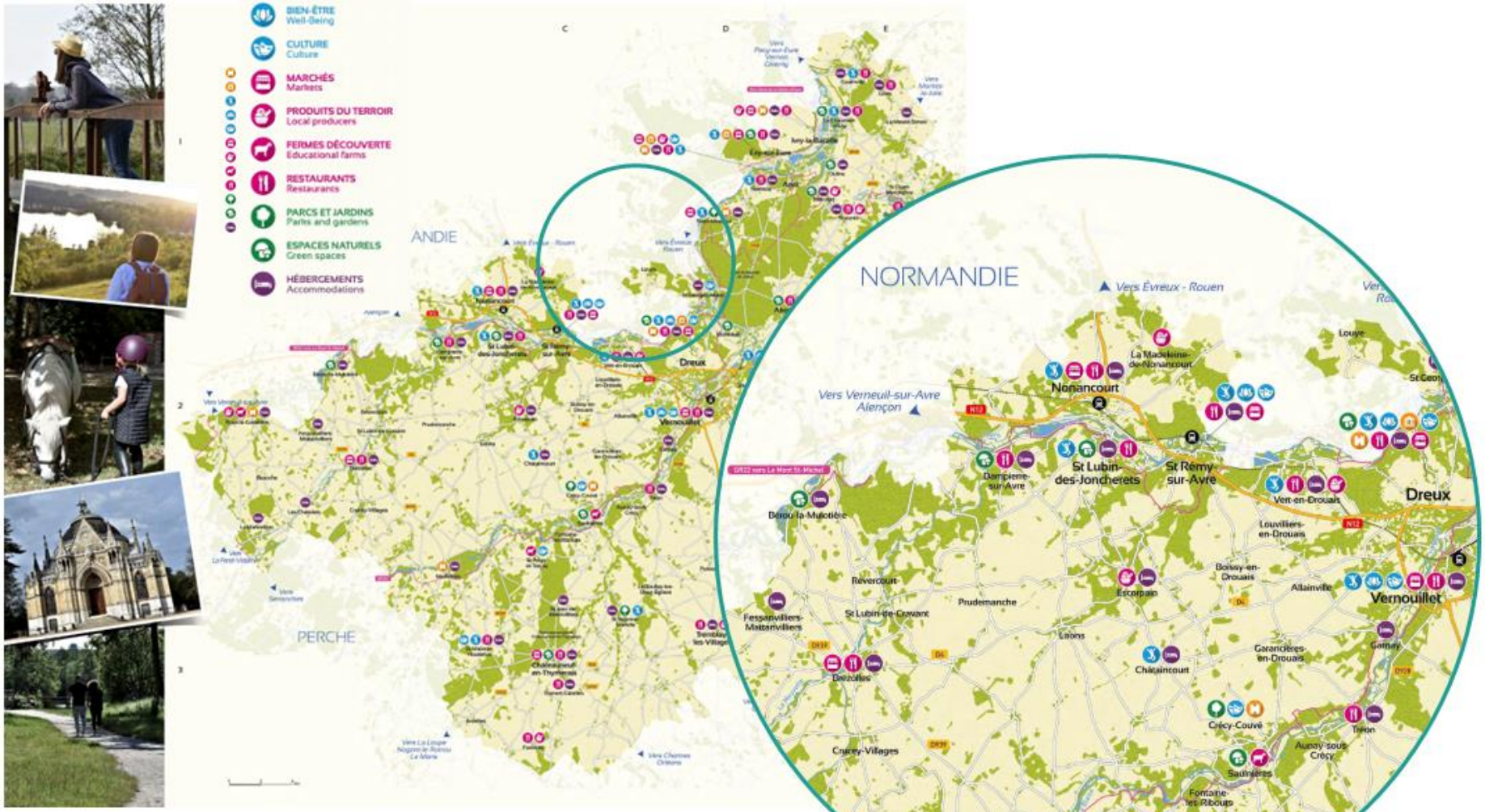
Bien qu'elle ne soit pas particulièrement accidentogène (CEREMA), elle est perçue comme moins sûre que la piste cyclable. Selon une consultation internet conduite par la ville de Paris, elle est bien moins appréciée que la piste cyclable.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes « Tourisme »

09.2

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

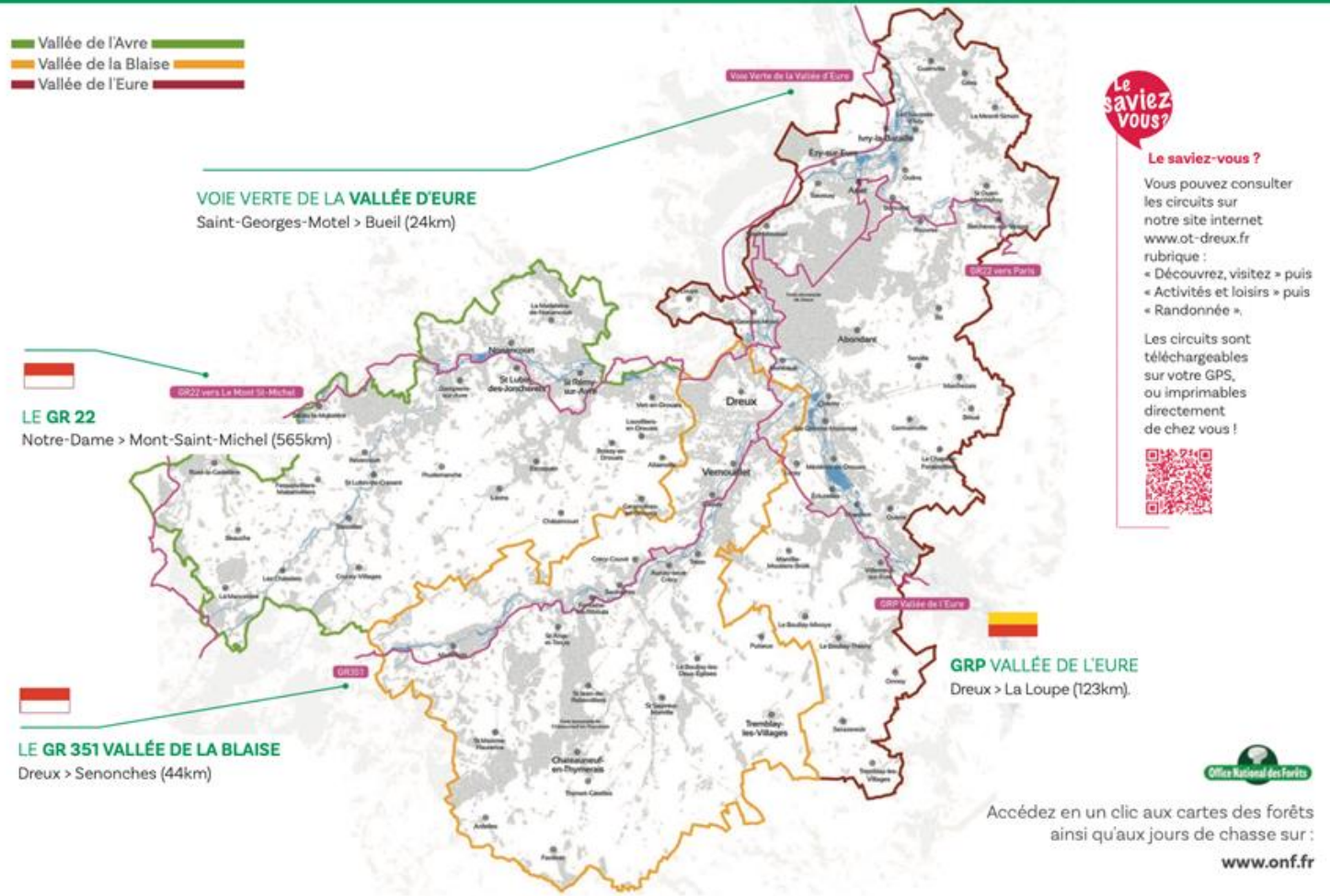


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

LE PAYS DE DREUX

ET SES VALLÉES

Grand air et végétation sont au bout du sentier, ne les faites pas attendre ! Pour ce faire, l'Office de Tourisme de l'Agglo du Pays de Dreux a sélectionné pour vous de jolies balades natures et de superbes lieux incontournables ! ♥



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

VALLEE DE L'AVRE

Frontière historique et naturelle de la région normande, l'Avre saura vous montrer à travers ses chemins les vestiges d'un patrimoine bâti, industriel et urbain ainsi que la richesse de sa biodiversité aquatique et avifaune, qui vous fera peut-être rencontrer des cigognes et autres espèces improbables.

• LES CIRCUITS

› Ville de Dampierre-sur-Avre
SENTIER D'INTERPRÉTATION - MOYEN
D Moulin du Ménillet
~3h — ~8,9 km

› En Vallée d'Avre
PÉDESTRE - TRÈS DIFFICILE
D Mairie, St Lubin-des-Joncherets
~5h15 — ~21 km

› Avre et Meuvette
PÉDESTRE - MOYEN
D Église, Acon
~3h30 — ~8,5 km

› La Vallée de la Meuvette
ÉQUESTRE - MOYEN
D Église, Montigny-sur-Avre
~4h30 — ~46 km





z00m SUR LES TRACES DE VLAMINCK

Vlaminck, célèbre peintre issu du mouvement fauviste, termina sa vie à Rueil-la-Gadelière. Ses obsèques se sont déroulées dans l'intimité, réunissant exclusivement ses proches. La tombe est toujours visible au cimetière du village.

Rueil-la-Gadelière

› Bois des Brouillets
ÉQUESTRE - MOYEN
D Église, Montigny-sur-Avre
~4h30 — ~46 km

› Vallée de l'Avre
VTT - FACILE
D Église, Bérou-la-Mulotière
~2h30 — ~25 km

› Vallée de l'Avre
PÉDESTRE - FACILE
D Église, Bérou-la-Mulotière
~3h — ~9 km

› Sur les pas de Vlaminck
D Mairie, Rueil-la-Gadelière
CIRCUIT 1 : PÉDESTRE - FACILE
~3h30 — ~8 km
CIRCUIT 2 : PÉDESTRE - DIFFICILE
~3h30 — ~14 km


Vue sur l'Avre depuis Muzy

z00m LE CHEMIN DU PONT HODDE

A la frontière entre Dreux et Muzy, découvrez le chemin Hoddé qui longe l'Avre, offrant un paysage entre forêt et rivière. Explorez ses coteaux et l'arborescence qu'ils abritent, accordez-vous une journée de pêche paisible ou profitez d'un moment de détente au bord de l'eau. Ce chemin suit le GR22 de Paris au Mont-Saint-Michel et rejoint l'itinéraire de Saint-Jacques de Compostelle sur l'axe Dieppe - Chartres.

Chemin du Pont Hoddé, Dreux



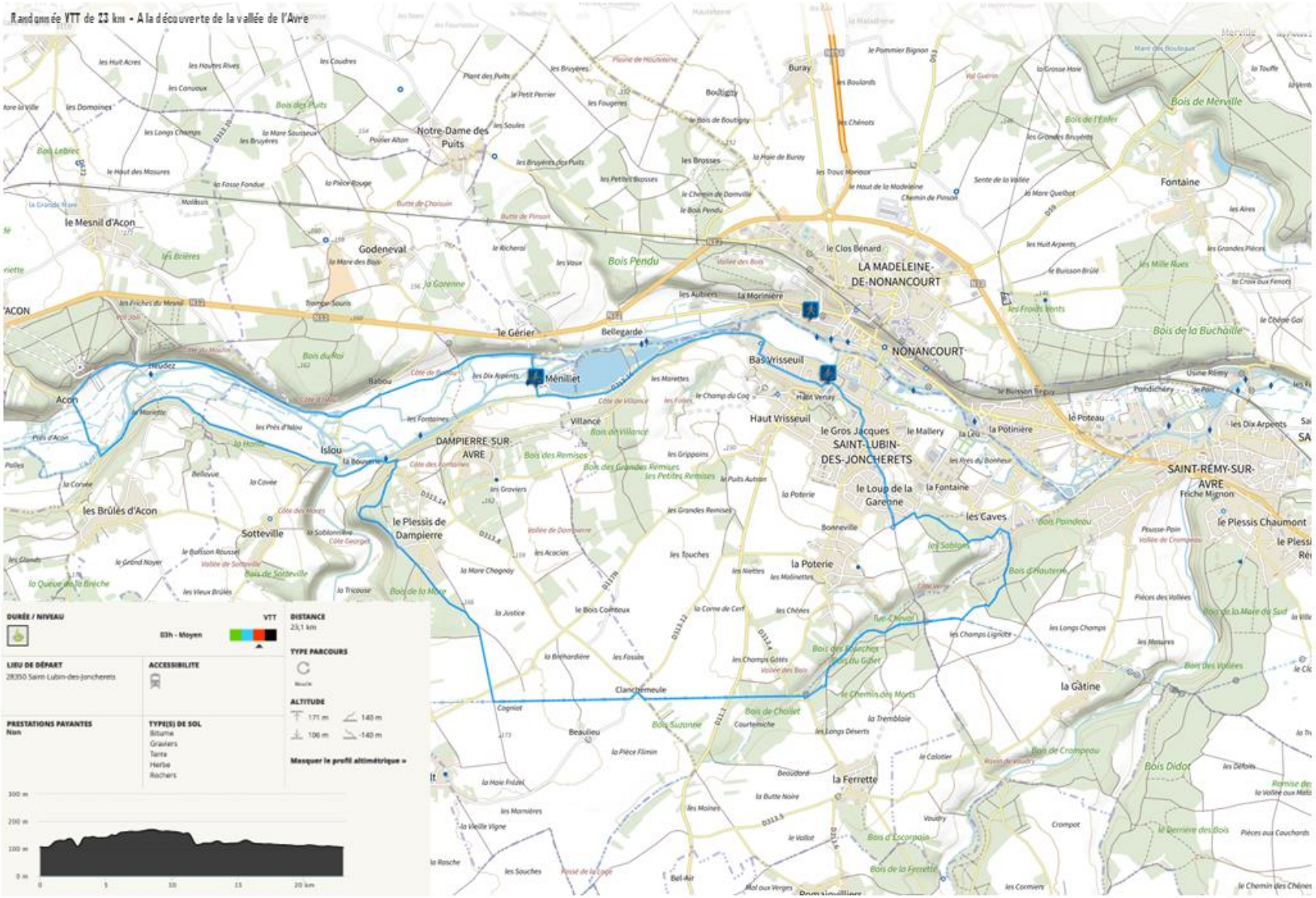
z00m LE CIRCUIT DE WADDINGTON

En Vallée d'Avre, vous pourrez découvrir en extérieur le circuit Waddington, dont les traces encore présentes de ces industries ont marqué la vie et le paysage entre Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets et Nonancourt. C'est grâce à la dynastie de la famille Waddington que la vallée a connu un essor industriel à la fin du XVIII[e] et au XIX[e] siècle, par l'installation d'usines à tissage. L'entreprise a connu son apogée à la fin du Second Empire en étant de loin la première entreprise d'Eure-et-Loir constituée de pas moins de 4 usines et comptant environ un millier de salariés.

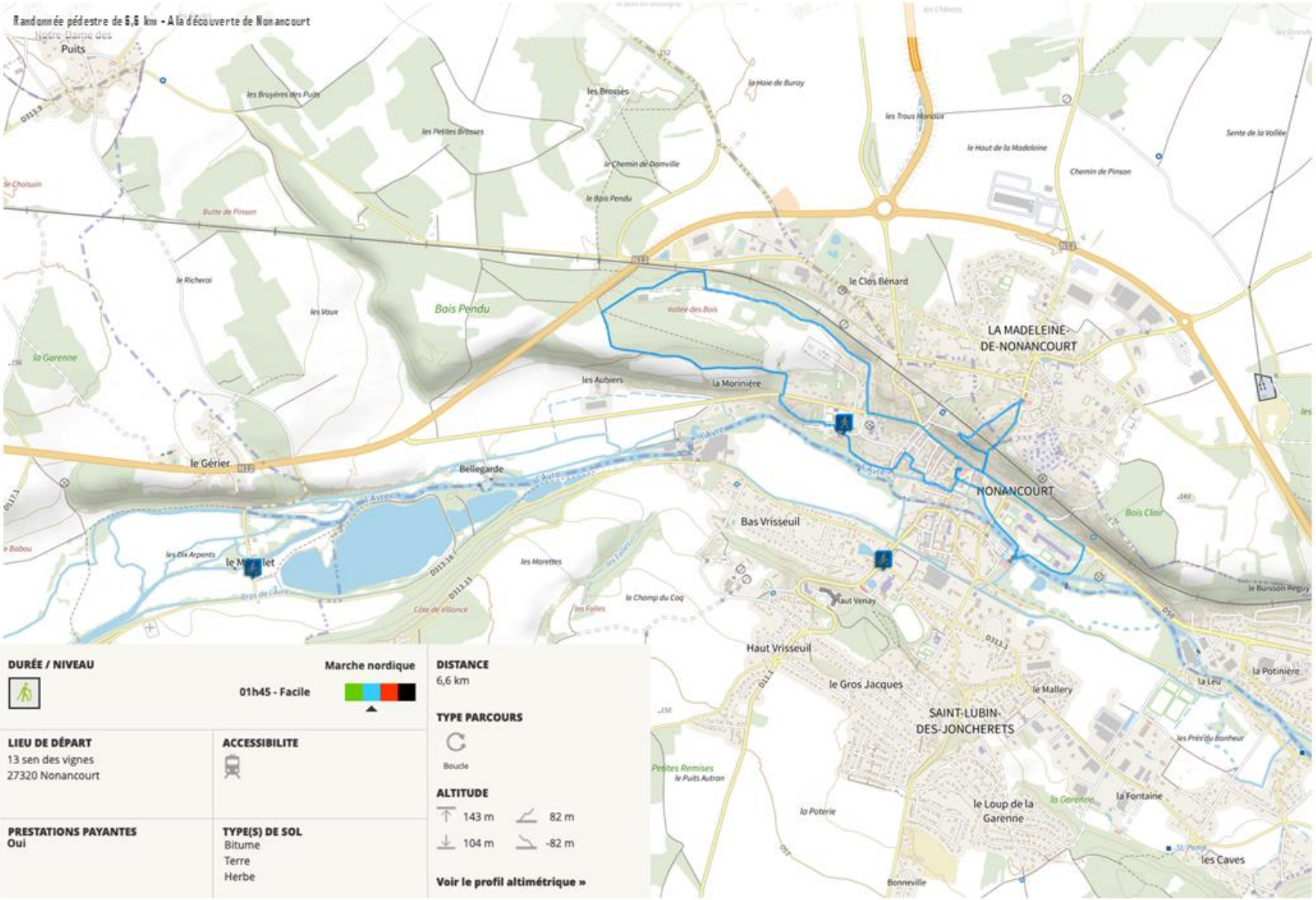
Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre

D Départ du parcours ⏲ Durée approximative du parcours ⇔ Distance du parcours

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

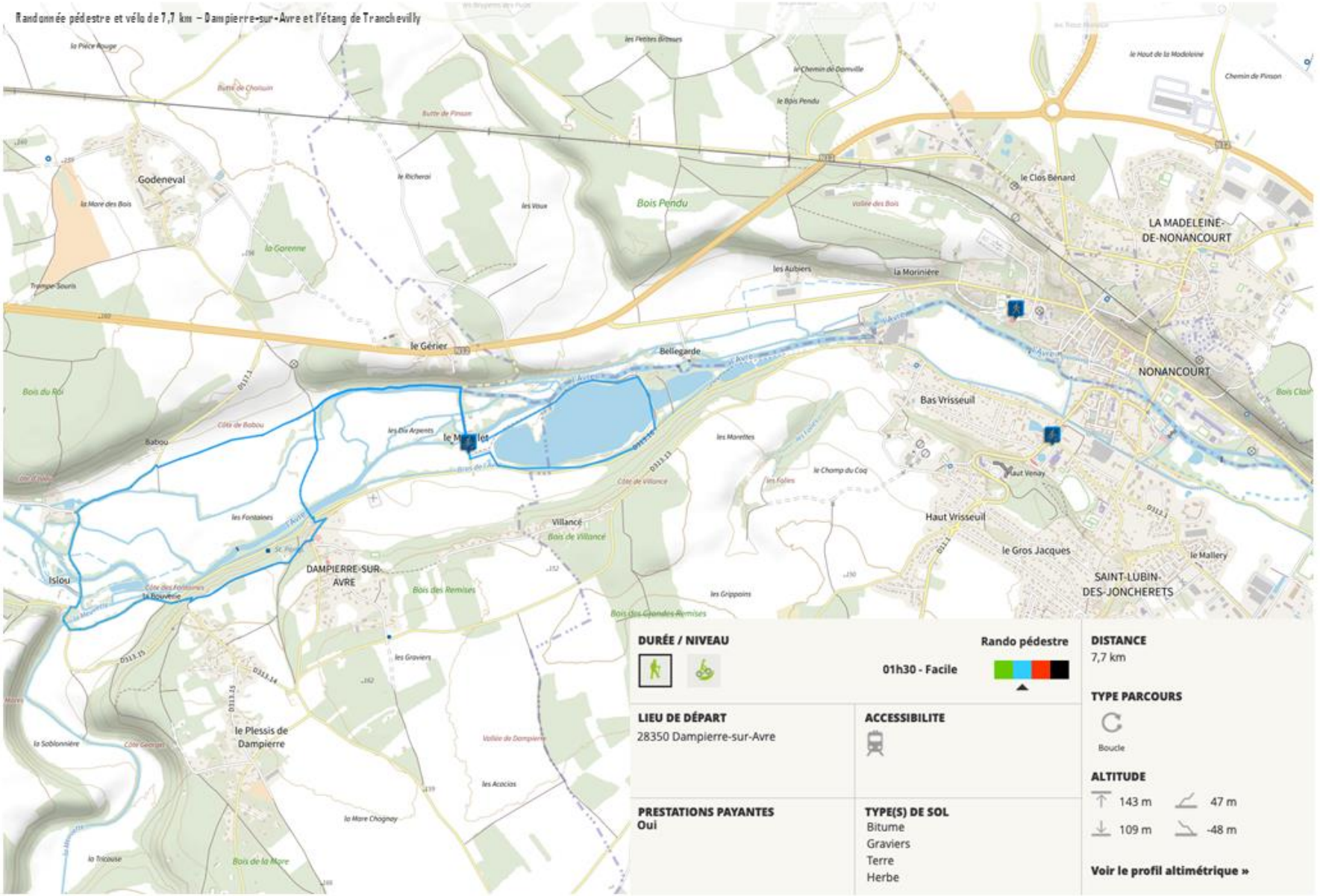


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

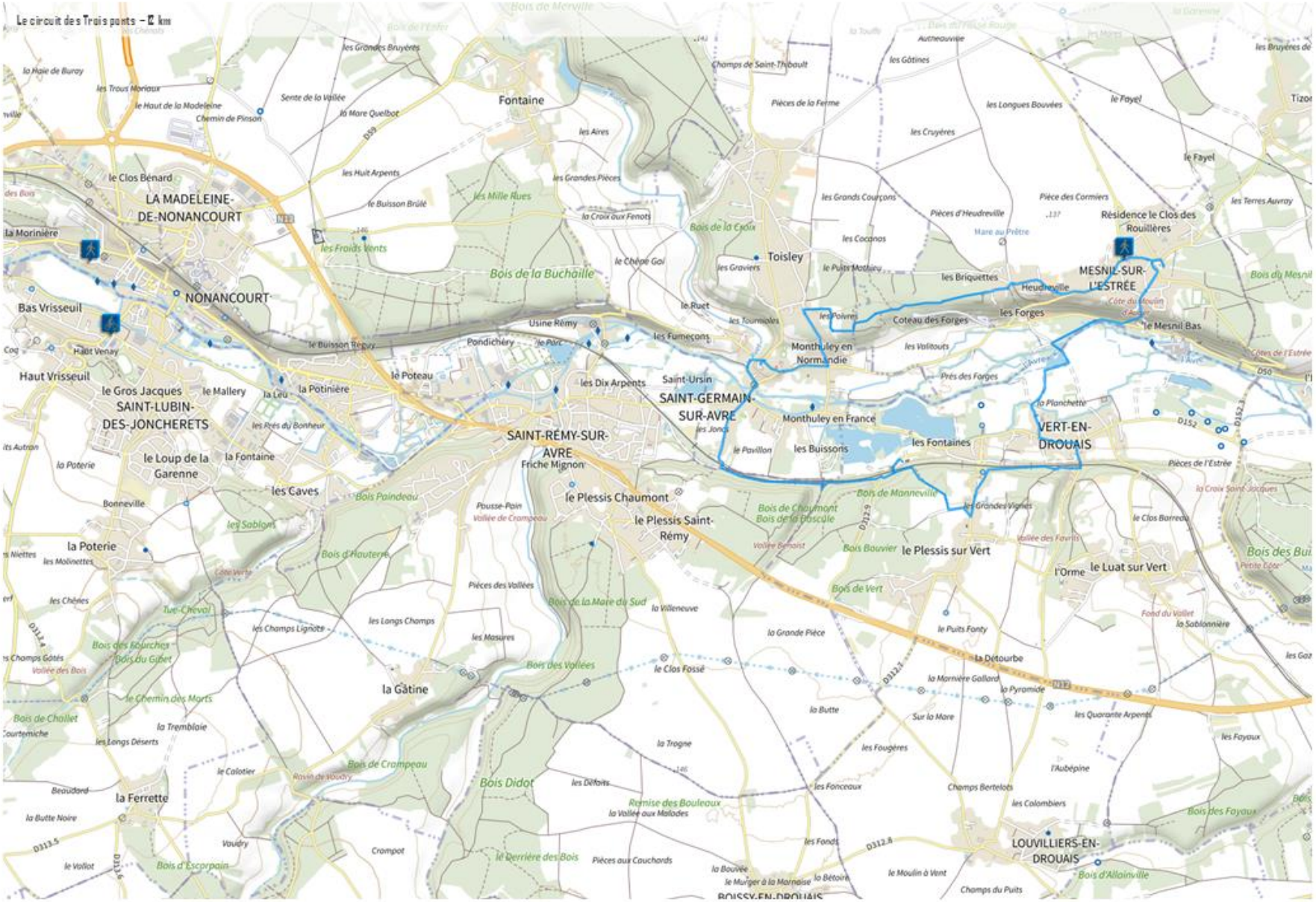


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Randonnée pédestre et vélo de 7,7 km – Dampierre-sur-Avre et l'étang de Tranchevilly



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Comptes rendus des ateliers

09.3

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Compte-rendu atelier « Commerces »

atopia

Étude de revitalisation des centres-bourgs des communes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt

Compte-rendu de l'atelier « Commerces »

Jeudi 6 avril 2023

1. LES PARTICIPANTS

Cf. liste de présence en annexe

2. OBJECTIF DE L'ATELIER

La réunion avait pour objet de réunir les acteurs (élus, partenaires, professionnels commerçants et artisans) autour d'un atelier thématique « Commerces » permettant d'évoquer les sujets, enjeux, constat et besoins, relatifs à la fonction et l'armature commerciale et artisanale du territoire.

3. POINTS ABORDES ET QUESTIONS POSEES

- Le contexte de la situation commerciale des communes, leur autonomie et point de complémentarité.
- Le profil et les modes de consommation des habitants des communes et, de façon plus large, du territoire de la zone de chalandise des communes.
- Les usages des centralités en lien avec le commerce, le stationnement, les espaces publics, la mobilité et les secteurs qui sont vecteurs d'atouts et ceux appelant une intervention.
- Quels sont les besoins identifiés pour le commerce et pour l'artisanat dans le cadre d'un projet de revitalisation des communes ?

➲ FONCTION MARCHANDE

Points positifs

- L'offre commerciale au sein des trois centralités témoigne d'une diversité qui permet de répondre aux besoins courants et aux usages des populations. La présence des magasins comme Leclerc, Carrefour et Coccinelle apportent une réponse pour les habitants du territoire et de concentrer une majeure partie des achats alimentaire.
- Des espaces urbains propices à la requalification et à des aménagements (par exemple la place Cloarec) qui fait la jonction avec Nonancourt et offre un espace agréable, vecteur de lien avec la place Aristide Briand à Nonancourt.
- Le magasin Leclerc, historiquement perçu comme une concurrence directe aux activités commerciales des centralités, est à présent identifié comme une force important pour la dynamique du territoire. Son maintien en centralité de Saint-Lubin des Joncherets est importante, l'actuel adhérent qui a repris le magasin il y a 5 ans, témoigne de son souhait de continuer d'investir dans la modernisation et l'entretien du magasin sur son site actuel, et de jouer la carte du territoire.

Points négatifs

- La dynamique de consommation s'est maintenue sur le territoire et sur l'ensemble des trois communes, malgré les différentes actualités (Covid, guerre en Ukraine et mobilisations sociales, crise de l'énergie…) hormis depuis janvier 2023 où l'ensemble des professionnels ressentent une très forte baisse de l'activité, dans la fréquentation en magasin et surtout en terme de chiffres d'affaires. Les consommateurs sont très vigilants et très attentifs aux prix et à la comparaison des tarifs pratiqués.
- Les incidences des factures énergétiques des professionnels sont très fortes avec une tarification qui vient véritablement plomber les marges mais surtout sur des montants qui pour certains les mettent dans des situations d'impossibilité de paiement. Une véritable inquiétude se manifeste à ce sujet, et ce quelques soit l'activité et la taille des commerces. Malgré une possible baisse amorcée cela reste néanmoins un sujet particulièrement problématique, d'autant qu'ils ne ressentent aucune aide des pouvoirs publics.
- Les professionnels évoquent également un changement d'habitudes dans les modes de consommation avec l'impact des réseaux sociaux et des plateformes d'achat en ligne qui déplacent la concurrence sur des formats et des positionnements de prix qui sont impossibles à déjouer. Le consommateur est capté par les offres et par la digitalisation sans avoir de recul ; le prix étant le facteur déterminant, cela s'effectue au détriment du commerce local et de proximité.
  Une difficulté est également rencontrée par les professionnels pour se mettre sur le digital. Tout étant verrouillé par deux ou trois géants (Google…), il n'y a pas de contrôle du référencement, des parutions et de la réelle diffusion.
- La mobilité et le stationnement sont des points nettement perfectibles, même si les données issues de l'enquête de comportement d'achats, ne font pas ressortir cela de façon supérieure aux moyennes observées généralement. Lors de l'atelier thématique sur la mobilité, les témoignages des habitants et des commerçants font état de nécessaires

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

réaménagements. Notamment un focus sur la Grand Rue de Nonancourt avec des interrogations sur les aménagements et le doublement du sens de circulation à maintenir ou non. Les commerçants expriment que la suppression du stationnement n'est pas une problématique car les places sont prises par les résidents de la rue et non par la clientèle.

➲ REMARQUES GENERALES

- Sur le coût de l'énergie, la CCI précise qu'un référent dédié pouvant regarder et accompagner les professionnels sur l'analyse de leur contrat et de leur consommation est présente à la CCI. La possibilité de développer des achats groupés et une cohésion sur la nature des négociations avec les opérateurs et fournisseurs de gaz et d'électricité est à étudier et envisager.
  D'ailleurs les enquêtes de conjoncture menées par la CCI témoignent qu'il y a un manque d'anticipation concernant ce type de problématique. C'est au paiement de la facture qu'il y a une prise de conscience. Le phénomène rencontré cet hiver doit orienter vers plus d'anticipation et d'optimisation de l'exploitation des activités.

- L'ABF précise qu'il y un intérêt pour les activités commerciales et artisanales à être présentes sur internet, car une personne qui va ou arrive dans une commune, regarde d'abord sur internet et sur les réseaux la présence des activités et commerces à proximité, ou des activités à faire.
  L'ABF indique également qu'il est essentiel pour renforcer et accompagner la dynamique commerciale de travailler l'aménagement et le socle urbain des centralités qui sont vecteurs de rencontres, d'échanges, de praticité des déplacement set d'appropriation de l'espace public en lien avec l'activité commerciales. Les communes qui ont investi dans les aménagements urbains bénéficient généralement d'une meilleure dynamique commerciale.

- Une distinction s'opère et se ressent sur la typologie de consommateurs entre résidents des communes et résidents d'autres communes de la zone d'emprise. Ces derniers bénéficient plus souvent d'un potentiel de pouvoir d'achat plus important, et donc de certaines attentes. Néanmoins ces derniers temps, et notamment depuis janvier 2023, les consommateurs sont soucieux des prix et effectuent des achats réfléchis et raisonnés.

- Les enjeux de positionnement sur le tourisme au sein du territoire sont complexes en raison de la position carrefour entre deux départements et deux régions, ce qui exclut de fait certains commerces qui ne peuvent être promotionnés par l'un ou l'autre des Offices de Tourisme. Ce constat est particulier et vient en contradiction avec une identité de promotion territoriale, qui s'arrête et se borne à une logique administrative.

- Les communes expriment la cohérence et l'attachement d'un travail partenarial qui prendra des formes multiples, soit de façon spécifique pour l'une ou l'autre des communes soit au bénéfice des trois centralités selon les thématiques. L'enjeu de préservation et d'accompagnement de la fonction marchande est indispensable à un projet partagé pour les trois communes. Élus, partenaires et acteurs économiques travailleront en ce sens.

Clause de tacite approbation

NB : Toutes remarques sur ce compte-rendu sont à formuler à son rédacteur dans les 8 jours qui suivent sa réception ; passé ce délai, le compte-rendu est réputé approuvé.

ANNEXE

- ARTECHEA Pascal, Maire de Saint-Lubin des Joncherets
- JUSTEAU Jean-Loup, Maire de Nonancourt
- RIEHL PATRICK, Maire de Saint-Rémy-sur-Avre
- AZIRI Valérie, Adjointe – Saint-Rémy-sur-Avre
- JOUCQUE Jocelyne, Adjointe – Saint-Lubin des Joncherets
- PUECH Nathalie, Commerçante – Nonancourt
- TARRIEU Suzanne, Conseillère municipale – Saint-Rémy-sur-Avre
- CHARPENTIER Nicole, Conseillère municipale – Saint-Rémy-sur-Avre
- LECURIER Aurélie, Conseillère municipale – Saint-Rémy-sur-Avre
- PERCHERON David, Conseiller municipal – Saint-Rémy-sur-Avre
- FOUCARD Bruno, Leclerc – Saint-Lubin des Joncherets
- ESTEBE Alix, Agglo de Dreux
- NEVEU Carole, Agglo de Dreux
- SOURICE Samuel, ABF – UDAP 27
- GALLOIS Julien, Pâtissier – Saint-Rémy-sur-Avre
- VALLEE Vincent, Conseiller municipal – Nonancourt
- BREUX Christian, Nonancourt
- VASSARD Jean-Luc, Conseiller municipal – Saint-Lubin des Joncherets
- DELATTRE Sébastien, Nouveau Territoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Compte-rendu atelier « Habitat »

Étude de revitalisation des centres-bourgs des communes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt

Compte-rendu de l'atelier « Habitat »

Jeudi 6 avril 2023

1. LES PARTICIPANTS

Un panel de participants diversifié : élus des trois communes, deux bailleurs sociaux de l'Eure, un artisan entrepreneur du bâtiment, un investisseur récurrent (rénovation et construction neuve), un promoteur de maisons individuelles, un représentant du CAUE, un représentant de l'UDAP (ABF), des services de l'agglomération (EIE, habitat privé, chargée de mission PVD).

Cf. liste de présence en annexe

2. OBJECTIF DE L'ATELIER

- Approfondir le diagnostic de l'habitat à partir des expériences des participants, de données à interpréter,
- Evoquer les profils d'habitants actuels ou potentiels,
- Pointer les atouts et les freins à habiter dans un centre-bourg,
- Esquisser des orientations à intégrer dans les programmes de logements.

3. POINTS ABORDES

LE SUJET DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Le dispositif d'OPAH, engagé en avril 2022, semble bien répondre à Nonancourt où des propriétaires se sont manifestés. La commune a bien relayé l'information (réseaux sociaux, flyers, information en mairie… et une permanence SOLIHA est tenue tous les mercredis matins). Un bilan sera prochainement établi (COPIL en préparation à la Communauté d'Agglomération).

Les contraintes liées à l'AVAP à Nonancourt induisent de respecter des règles de réhabilitation qui rendent difficiles (voire techniquement impossibles) certaines interventions. Par exemple, les volants roulants sont proscrits, or c'est un besoin pour les personnes âgées. Les fenêtres en PVC sont interdites mais le prix des fenêtres en bois est bien supérieur. L'isolation de bâtiments anciens, patrimoniaux doit se faire par l'intérieur : coûteux et réducteur des surfaces habitables.

Difficultés aussi liées aux DPE (diagnostic de performance énergétique), qui évoluent et qui sont mal adaptés au bâti ancien. Cette réalité a été remontée au Ministère, afin de pouvoir adapter les DPE en mettant place une grille adaptée à ce type de bâti (suite notamment à l'effondrement d'un immeuble réhabilité de Lille, où il s'est avéré que la réhabilitation avait dégradée *in fine* le bâtiment).
En outre, les participants ont relevé la difficulté de mobiliser des artisans, a fortiori qualifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) qui est une exigence de l'ANAH.

Les investisseurs présents ont souligné aussi la complexité des aides mobilisables et le montage des dossiers… mais ne semblent pas tellement avoir testé, en tous cas avec le dispositif nouveau.

A noter que le dispositif d'accompagnement lié à l'OPAH a justement vocation à accompagner les propriétaires désireux d'améliorer leur logement.

Les problématiques de coûts de l'amélioration ont été soulevées : pour les propriétaires qui sont souvent modestes et qui renoncent à intervenir, mais aussi par les bailleurs sociaux qui peinent à monter des opérations en acquisition-amélioration, insuffisamment aidés.

A noter les interventions d'un investisseur privé, autant dans le neuf que dans le parc ancien : la demande de locatif l'invite à agir mais il doit choisir des immeubles qui peuvent être réhabilités dans les règles et à des coûts admissibles pour trouver son équilibre économique. Il ne cherche pas le conventionnement de parc mais estime proposer des loyers raisonnables. Il fonctionne avec une agence immobilière pour la gestion locative. Il lui arrive aussi d'acquérir, réhabiliter et revendre.

C'est preuve de la bonne dynamique du marché local. Globalement, la demande est jugée forte, supérieure à l'offre.

Les acteurs ont pointé la difficulté de se stationner dans les centres anciens, et tout particulièrement à Nonancourt (le constat est moins vrai à Saint-Rémy-sur-Avre ou Saint-Lubin-des-Joncherets). Pour rappel, deux places de stationnement par logement sont exigées au Plan Local d'Urbanisme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Compte-rendu atelier « Habitat »

LA DYNAMIQUE RESIDENTIELLE ET DE MARCHE

Côté promotion, la demande est bien présente, notamment depuis la crise sanitaire. Selon le promoteur de maisons individuelles, la pression est importante, avec une demande qualitative plus élevée, et un besoin de logement où l'on puisse télétravailler. La perspective du Zéro Artificialisation Nette (et la diminution de l'offre en terrains à bâtir) le préoccupe, comme les ménages. De ce fait, il s'intéresse aussi aux possibilités de reprendre, transformer du bâti ancien (et créée une nouvelle entreprise en ce sens).

Le Maire de Saint-Rémy-sur-Avre souligne également la tendance forte à la division de parcelles pour construire une nouvelle maison, ce qui occasionne des impacts en termes d'équipements et des problèmes de stationnement.

Bien que fortement représenté, le parc social est demandé et occupé. Les bailleurs sociaux présents n'excluent donc pas d'intervenir dans les communes mais sont plus réservés quant à des interventions en acquisition-amélioration, pour plusieurs raisons : le surcoût, la taille des opérations, la capacité à mobiliser ce foncier… Idéalement, ils préfèrent de la démolition-reconstruction, ce qui permet de mieux répondre à l'ensemble des contraintes (accessibilité, énergétique…).

A Saint-Lubin-des-Joncherets, la qualité énergétique du parc de la SA HLM pose toutefois question et occasionne davantage de mouvements (voire de la vacance du fait des charges locatives de ces logements énergivores).

LA QUESTION DES PUBLICS CIBLES POUR LES COMMUNES

Il manque de réponses aux petits ménages devenus majoritaires : personnes-âgées, jeunes ménages, familles monoparentales. La localisation en centre-bourg présente des avantages pour accéder aux équipements, aux commerces… le problème du stationnement est de nouveau cité.

Pour une personne-âgée, le collectif ou la maison à étages est moins favorable bien que les logements puissent être équipés (monte-escalier). En revanche, les petits logements en location pour les jeunes sont très demandés (et développés par des investisseurs moins scrupuleux qui profitent de cette pression pour proposer des logements moyennement confortables…).

Pour les familles, le centre-bourg est perçu comme moins évident (la famille s'orientera davantage vers de l'individuel avec jardin, également bien présent sur le territoire) mais non rédhibitoire, si ce n'est le sujet de la voiture.

DES PISTES D'ACTIONS ?

1. Permettre des allègements de contraintes dans la réhabilitation : suivre les évolutions d'établissement des DPE dans les bâtis patrimoniaux.
2. Maintenir un haut niveau de communication sur les possibilités d'accéder aux aides à la rénovation énergétique, et aussi à l'adaptation des logements, à Nonancourt dans le cadre de l'OPAH et également en diffus selon les actions qui seront décidées dans le cadre de la politique de l'habitat communautaire qui sera réécrite en 2023-24 pour les 6 ans qui suivront.
3. Identifier des potentiels de densification et mobiliser, notamment les bailleurs sociaux, pour apporter de nouvelles réponses dans les centres : renforcer l'action foncière et répondre à la demande.
4. Travailler des réponses en stationnement de proximité pour les résidents des centres-bourgs, modifier les règles inscrites dans les PLU.

Clause de tacite approbation

NB : Toutes remarques sur ce compte-rendu sont à formuler à son rédacteur dans les 8 jours qui suivent sa réception ; passé ce délai, le compte-rendu est réputé approuvé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Compte-rendu atelier « Mobilités »

atopia

Étude de revitalisation des centres-bourgs des communes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt

Compte-rendu de l'atelier « Mobilités »

Jeudi 6 avril 2023

1. LES PARTICIPANTS

Cf. liste de présence en annexe

2. OBJECTIF DE L'ATELIER

Cet atelier s'inscrit dans la phase 1 du diagnostic de l'étude de revitalisation des centre-bourgs des communes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt. L'idée est ici de récolter les attentes des participants en termes de mobilité et de stationnement et d'aborder, d'ores et déjà, des premières pistes de réflexion.

3. PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

ETC présente le diagnostic mobilité et stationnement des trois communes ainsi que les premières pistes de réflexion envisagées. Ces éléments servent du support aux échanges qui suivent.

➲ STATIONNEMENT

- *NONANCOURT*

Parking Alsace Lorraine : Monsieur le Maire indique que le parking de la place Alsace Lorraine va être requalifié. Il est prévu de matérialiser 128 places ainsi que de mettre en place de la vidéosurveillance. Il a aussi été mentionné la création

d'un cheminement piéton éclairé permettant de rejoindre l'hypercentre de façon sécurisée.
ETC précise qu'il serait pertinent de proposer une signalétique indiquant les temps de parcours à pied depuis les parkings (déjà mise en place à Évreux). Les partenaires partagent cette proposition et souhaitent des préconisations à ce sujet. Un accent sur l'homogénéité de la signalétique sur les trois communes a été apporté.
La commune indique qu'une partie du marché de plein sera relocalisée sur la place Alsace Lorraine.

Grande Rue : Le Maire précise sa volonté de créer un groupe de travail avec des citoyens pour traiter de la question de la Grande Rue et ainsi proposer un projet le plus consensuel possible.
Le stationnement est gênant pour les piétons et pour les voitures en circulation. Les commerçants présents ont mentionné le peu de rotation du stationnement malgré la zone bleue (qui n'est pas contrôlée faute de police municipale).

ETC précise que des scénarios seront proposés en phase 2 de la mission concernant la Grande Rue et pourront servir de support aux temps de concertation. ETC indique qu'il serait pertinent de réaliser une enquête de stationnement faisant état de l'occupation du stationnement sur la commune pouvant également aider à projeter des aménagements et définir une stratégie concernant le projet de Grande Rue.

Piste de réflexion : la commune fait part d'une de ses réflexions visant à proposer deux parkings en entrée de ville ouest et est pour inciter les usagers à circuler à pied dans l'hypercentre.

- *SAINT-REMY-SUR-AVRE*

Monsieur le Maire de Saint-Rémy-sur-Avre précise que le stationnement est bien réparti dans toute la commune : il n'y a pas de difficultés majeures pour trouver une place de stationnement, les seuls débordements ont lieu proche de la boulangerie le matin et le soir. La présence de la Gendarmerie à Saint-Rémy-sur-Avre permet de réaliser un contrôle et d'évite les phénomènes de véhicules ventouses. Le stationnement est interdit aux poids-lourds. Un autre parking va être réouvert.

- *SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETDS*

Le Maire indique que la place George Cloarec va être règlementée en zone bleue. Le parking du supermarché Leclerc est particulièrement utilisé le dimanche après-midi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Compte-rendu atelier « Mobilités »

Le Maire met en avant une réserve le potentiel de stationnement rue de l'Église : il pourrait, en étant matérialisé et éclairé, répondre aux besoins de stationnement des habitants et des visiteurs.

L'acquisition d'un foncier par la commune en centre-bourg (rue Charles Renard) permettra la création d'une nouvelle poche de stationnement au plus proche des commerces.

Piste de réflexion commune à Nonancourt et Saint-Lubin des Joncherets : afin de faire respecter la zone bleue, M. ARTECHEA met en avant l'intérêt d'une potentielle mise en place d'une police intercommunale.

➲ MODES DOUX

- *REMARQUES GENERALES*
  L'ABF met un point d'alerte quant aux aménagements cyclables susceptibles de diviser l'espace public au détriment des piétons.
  ETC indique qu'au regard des flux, des aménagements de type zone 30 et zone 20 peuvent être envisagés pour veiller à un partage de la voirie entre tous les modes. ETC insiste également sur l'importance de la déambulation piétonne dans le cadre de la stratégie de redynamisation des centres-bourgs.

  Le Conseil départemental précise que la plupart des financements liés aux vélos sont accordés dans le cadre d'infrastructures dédiées à ce dernier.

- *NONANCOURT*
  Les partenaires précisent que le collège dispose de stationnement vélo dans l'enceinte de l'établissement et qu'il serait effectivement intéressant de développer les mobilités à vélos pour les collégiens en lien avec les communes voisines.

- *SAINT-REMY-SUR-AVRE*
  La ville fait part de son projet de prolongement de la voie verte qui traverse le parc du stade pour rejoindre le centre aquatique. Il a été relevé par le Maire des conflits d'usage avec les trottinettes sur les trottoirs de la commune.

  En lien avec la localisation de salle de sport Basic-fit, située à côté du Carrefour Market de Nonancourt, les élus pensent qu'il serait intéressant des aménagements et des stationnements dédiés aux vélos.

- *SAINT-LUBIN DES JONCHERETS*
  Le Maire de Saint-Lubin indique qu'un projet de liaison douce reliant le centre-bourg de sa commune à Saint-Rémy-sur-Avre est à l'étude. Cet itinéraire passerait par la rue de l'Avre ce qui constituerait une alternative intéressante à la RD50.
  Un projet de voie douce du plateau au centre bourg est également à l'étude.

➲ CIRCULATION

La commune de Nonancourt indique qu'une zone 20 va être mise en place entre la place Aristide Briand et la place Alsace Lorraine. Il est relevé le risque de faire sortir les véhicules dans l'hypercentre de Nonancourt avec un report de flux sur Saint-Lubin des Joncherets.

Les flux mentionnés dans la présentation semblent sous évalués ils seront actualisés.

Clause de tacite approbation

NB : Toutes remarques sur ce compte-rendu sont à formuler à son rédacteur dans les 8 jours qui suivent sa réception ; passé ce délai, le compte-rendu est réputé approuvé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Compte-rendu atelier « Paysage – cadre de vie »

Étude de revitalisation des centres-bourgs des communes de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt

Compte-rendu de l'atelier « Paysage – cadre de vie »

Mercredi 17 avril 2023
14h30 – 16h30

1. LES PARTICIPANTS

Cf. liste de présence en annexe

2. OBJECTIF DE L'ATELIER

Le contenu de l'atelier portait sur le paysage et le cadre de vie. Plusieurs thèmes ont été abordés le patrimoine, les espaces publics, la nature en ville.

3. POINTS ABORDES

➲ PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

Les élus ont fait part des difficultés rencontrées dans les périmètres de protection des monuments historiques et les nécessaires travaux de rénovation énergétique. Des travaux sont entrepris afin de réaliser des économies d'énergie (pose de panneaux photovoltaïques, remplacement de vieilles menuiseries en bois par du double vitrage sur support PVC...) et reçoivent un avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France

Monsieur NAFILYAN (UDAP 28) rappelle que les modifications de l'aspect extérieur des immeubles doivent recevoir l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France. L'UDAP est attentive à la conciliation de la préservation du patrimoine et du paysage avec les besoins en terme de rénovation énergétique des bâtiments. Il est rappelé qu'une collaboration en amont entre les porteurs de projet et les services de l'UDAP permet une gestion concertée des projets. L'objectif est le développement de projets de qualité bien intégrés au contexte patrimonial et historique.

La possibilité d'une mise en œuvre d'un périmètre des abords modifiés (PDA) est discutée. Le PDA remplace le périmètre de 500 mètres autour du monument historique par la délimitation d'un secteur géographique recentré sur les enjeux essentiels et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation du monument. Ce nouveau périmètre peut être diminué ou augmenté par rapport au précédent. Il est précisé que l'élaboration du PDA peut s'inscrire dans une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

L'intérêt d'étendre le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Nonancourt sur le centre de Saint-Lubin des Joncherets est évoqué.

Au-delà du patrimoine protégé au titre des monuments historiques, les élus rappellent leur attention au patrimoine de proximité qui contribue à la qualité du cadre de vie des centres-bourgs et plus largement des communes.

Le Maire de Saint-Rémy-sur-Avre précise que le Plan Local d'Urbanisme comporte un recensement du petit patrimoine et qu'un travail important avait été mené avec l'ABF pour définir des règles de construction adaptées au contexte patrimonial. Il fait également part d'un ancien projet de mise en lumière du château. Les coûts, estimés à l'époque à 2 millions d'euros, se sont révélés trop importants

A Nonancourt, le patrimoine des anciennes fortifications, les anciennes passerelles sont encore présents mais peu visibles et lisibles.

Le Maire de Saint-Lubin des Joncherets fait état d'une réflexion en cours pour installer une ombrière photovoltaïque sur le parking du supermarché Leclerc. Il s'interroge sur la position de l'UDAP car le projet s'inscrit dans le périmètre de 500 mètres de protection des Monuments historiques.

L'installation des panneaux solaires chez les particuliers est également abordée. Notamment les difficultés rencontrées pour l'installation des panneaux encastrés (complexité des travaux, difficulté de pose...). Les élus informent également du contexte de l'artisanat local, il existe des entreprises locales peu scrupuleuses et/ou aux compétences et savoir-faire douteux.

➲ NATURE EN VILLE ET BIEN VIVRE

Les trois communes mettent en avant l'intérêt de développer et de renforcer les espaces de nature. Les élus confirment l'importance d'accompagner les futurs projets de nature et d'aménagement d'espaces verts pour renforcer les liens entre les trois communes. La vallée de l'Avre est un fil d'Ariane qui permet de favoriser des parcours de liaisons douces sécurisés entre les communes.

La commune de Nonancourt fait état d'une réflexion en cours pour réaliser une guinguette sur les bords de l'Avre, dans le secteur de la salle des fêtes.

L'atelier est aussi l'occasion de :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Compte-rendu atelier « Paysage – cadre de vie »

- confirmer les bienfaits des espaces de nature pour l'homme (santé et bien-être, lien social...), l'environnement et les équilibres naturels (biodiversité, qualité de l'air, régulation thermique...), le paysage et le cadre de vie (valorisation des bâtis, qualité résidentielle...).
- d'échanger sur la prise en compte, dans les aménagements de l'espace public, des vitesses différenciées dans les déplacements des séniors : 10 minutes est durée maximale que peuvent parcourir des personnes âgées avant d'avoir à se reposer.

➲ ESPACES PUBLICS

Trois espaces publics ont été identifiés au cours de l'atelier comme pouvant faire l'objet d'une réflexion de réaménagement et de remodélisation urbain :

- Les abords et le parking du supermarché Leclerc à Saint-Lubin des Joncherets. Le Maire rappelle que le secteur de La Poste, situé en face du parking Leclerc, va faire l'objet d'un réaménagement.
- Les abords de la gare à Nonancourt. L'étude flash sur les anciens silos a été rendue et une étude de dépollution doit être réalisée.
- Le parvis des écoles à Saint-Rémy-sur-Avre. Le Maire précise qu'il s'agit des anciens terrains de sport des écoles et que la fête foraine se tient sur cet espace.

16h30, la séance est levée.

Chaine de tacite approbation

NB : Toutes remarques sur ce compte-rendu sont à formuler à son rédacteur dans les 8 jours qui suivent sa réception ; passé ce délai, le compte-rendu est réputé approuvé.

ANNEXE

- ARTECHEA Pascal, Maire de Saint-Lubin des Joncherets
- JUSTEAU Jean-Loup, Maire de Nonancourt
- RIEHL Patrick, Maire de Saint-Rémy-sur-Avre
- JOUCQUE Jocelyne, 1ère adjointe Saint-Lubin des Joncherets
- VALLEE Vincent, Conseiller municipal Nonancourt
- CADIC Marie-Yvonne, Adjointe Saint-Rémy-sur-Avre
- RYSER Daniel, Adjoint Saint-Rémy-sur-Avre
- ZIDOUNI Samir, Conseiller municipal Saint-Rémy-sur-Avre
- NAFILYAN Adrien, UDAP 28
- FELDER Guillaume, atopia

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 2 – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



ETUDE STRATEGIQUE DE REDYNAMISATION DES BOURGS-CENTRES

Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt

Phase 3 : Définition d'une stratégie de revitalisation

Scénarios – Version janvier 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SOMMAIRE

- Préambule p.04
- 01 La démarche « Scénarios » p.06
- 02 Les scénarios p.08
- 03 Le scénario préférentiel p.33
- 04 Les orientations stratégiques p.39

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Préambule

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Préambule

Dans la stratégie de développement et d'aménagement de son territoire, le Département d'Eure-et-Loir, en partenariat avec l'Etat (Préfecture), le Conseil Régional Centre-Val de Loire, la Banque des territoires et l'Agglo du Pays de Dreux s'est engagé dans une **démarche visant à stimuler l'activité et l'attractivité des bourgs-centres de son territoire.**

Le dispositif **« bourg-centre »** piloté par le Département s'inscrit pleinement dans la volonté du Département d'organiser et de structurer le territoire eurélien, afin d'éviter **une fracture territoriale** au détriment de la ruralité. La mise en place d'une stratégie départementale de soutien au développement des territoires pour les prochaines années permettra de développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions, de favoriser l'attractivité du territoire, de stimuler l'activité des bourgs-centres, fournir l'accès aux équipements et services publics et renforcer la transition écologique ainsi que la cohésion sociale.

Le bourg-centre, constitue un espace clé du fonctionnement économique et social des communes. Lieu d'échanges et de flux, ils concentrent les activités de services, les commerces, au sein d'une structure patrimoniale bien identifiable, cadre spatial des pratiques sociales. Son évolution devra permettre de conforter et enraciner son rôle au sein d'un territoire interpelé par de nombreuses dynamiques à l'œuvre.

L'objectif de la mission, s'inscrivant dans une démarche de réflexion stratégique et pré-opérationnelle, est de **définir une feuille de route pré-opérationnelle** que les élus de l'Agglo du Pays de Dreux, des communes de Saint-Lubin-des-Joncherets, de Saint-Rémy-sur-Avre et de de Nonancourt, en lien avec leurs partenaires, mettront en œuvre pour **programmer leurs projets et leurs investissements.**

L'étude de redynamisation se déclinera en trois phases :

- **Phase 1 « Diagnostic territorial global » :** première étape de l'étude dont l'objectif est de constituer un document qui identifie les problématiques et les enjeux du territoire pour qu'il soit un support opérationnel d'aide à la décision pour le choix des scénarios de revitalisation ;
- **Phase 2 « Proposition de scénarios de revitalisation » :** sur la base des enjeux identifiés en phase I, la phase 2 vise à élaborer et définir la stratégie de redynamisation des trois bourgs-centres ;
- **Phase 3 « Déclinaison du projet en programme d'intervention et fiches actions ».**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

La démarche «Scénarios»

01

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

La démarche des scénarios

La démarche des « scénarios » repose sur une approche prospective.

Les scénarios à venir sont des scénarios probables, parfois ambitieux mais réalistes. Ils sont construits sur les leviers, les tendances de fond et les défis identifiés dans le diagnostic et discutés au cours des réunions de travail.

Aucun scénario catastrophe ou de vision inatteignable n'est présenté et aucun des scénarios n'a vocation à être choisi en tant que tel, mais ils concourent, à travers les échanges et les débats, à définir le **« scénario de référence »** qui constituera le socle du projet de la stratégie de revitalisation.

Les scénarios ne sont pas quantifiés. Ils expriment un modèle de développement et d'aménagement.

Le scénario de référence constituera le scénario choisi. **Ce scénario dit préférentiel sera décliné en schéma directeur** et en **programme d'actions**.

La construction de la **vision stratégique**, fait intervenir la **définition de son positionnement** (qui suis-je ? comment je souhaite être perçu ? comment je me projette à court, moyen, long terme ?).

Le positionnement s'envisage dans **un rapport complémentaire et différenciant** et cherche à promouvoir les spécificités des trois communes.

Ce travail de prospective a été conduit pour identifier les images et représentations positives à **valoriser à l'avenir**. Il constitue des points d'appui à activer dans le cadre de la stratégie de redynamisation du centre-ville.

Trois pistes de scénarios ont été développées. Elles s'appuient sur les éléments structurants du territoire d'études pour orienter l'action en faveur d'un territoire au fonctionnement équilibré et cohérent, et plus largement à une réappropriation par tous des centralités.

Ces pistes de scénarios ont été présentées et discutées au cours de plusieurs réunions de travail :

- le 14 septembre 2023,
- le 26 septembre 2023,
- le 20 novembre 2023.

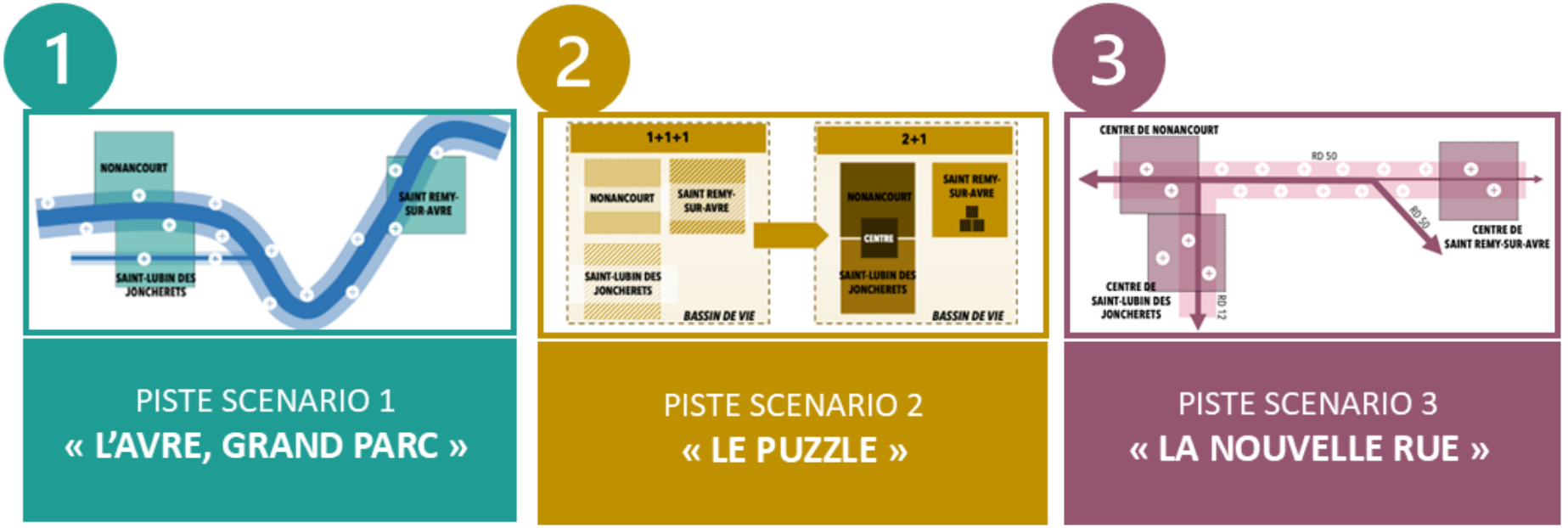
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Les scénarios

02

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Les trois scénarios prospectifs



Trois pistes de scénarios tranchés et différenciants ont été présentées à la maîtrise d'ouvrage. C'est sur la base de ces trois scénarios qu'ont été animés les temps de travail avec les élus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 L'AVRE, GRAND PARC

POSTULAT DE DEPART

- L'Avre constitue **un lien historique,** développe un **paysage d'eau structurant** entre les trois communes.
- **Prégnant** dans le paysage du centre historique de Nonancourt, son cours est **plus « discret »** dans la traversée du centre de Saint-Lubin-des Joncherets et de Saint-Rémy-sur-Avre.

OBJECTIFS DE PROJET

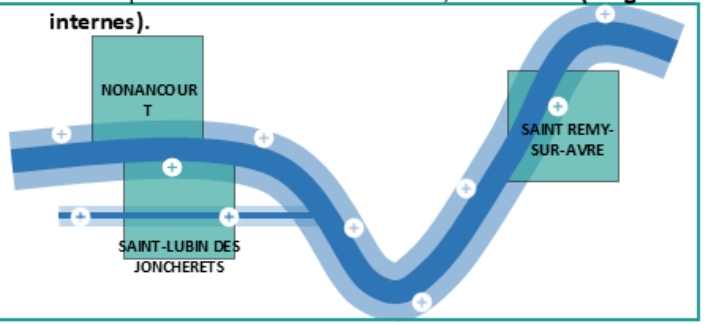
Dérouler le tapis vert et valoriser les « *bord' eau* »

Positionner, dans la stratégie de redynamisation, l'Avre comme :

> un **exhausteur** de la qualité du cadre de vie des trois communes et plus largement du bassin de vie : support d'aménités et d'attractivité pour **les habitants, les futurs habitants (usagers internes).**

> un **générateur** d'attractivité touristique **(usagers externes)** et un marqueur des fonctions récréatives, et de loisirs **(usagers internes).**

POSITIONNEMENT STRATEGIQUE



LEVIERS D'ACTIONS

- **Mettre en scène et développer une offre récréative, loisirs, sportives et touristique complémentaire le long de l'Avre :**
  - > Fil vert de la stratégie de redynamisation des 3 communes => créer et donner du lien entre les trois communes.
  - > Positionnement touristique « ***natureroyale*** » et complémentaire / support à la vallée royale de l'Eure.
- **Révéler les atouts Nature et loisirs au bénéfice des habitants => l'Avre, vu comme un parc récréatif et intergénérationnel**
- **Révéler les identités paysagères et les intérêts écologiques de l'Avre et des milieux connexes** sans oublier la notion de vivre avec **le risque inondation** (PPRi) => sensibilisation à l'écologie et découverte pédagogique et scientifique,
- **Développer des points d'animation le long des parcours de randonnée et de promenade en complément de ceux existants** (centre aquatique, patrimoine industriel et petit patrimoine lié…).
- **S'appuyer sur des leviers d'aménagement identifiés** et/ou **programmés** par les trois communes en lien avec l'Avre et la vallée :
  - > **Saint-Lubin-des-Joncherets** : « Terrain Vague », entrée pont vert, chapelle de l'Ermitage et rue de l'Ermitage, étangs de Folie et de Trancheville, maillage des liaisons douces, paquetterie…
  - > **Nonancourt** : valorisation des anciens remparts, traversée de l'Avre, parcours nature – sportif (vallée des Bois), installation d'une animation « Guinguette en bord de l'Avre »…
  - > **Saint-Rémy-sur-Avre** : aménagement de l'étang du Parc, espace paysager site « ex. Leader Price »…

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 L'AVRE, GRAND PARC

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « COMMERCE »

Une **offre commerciale** qui se destine aux **habitants et aux touristes** (usagers internes et externes) **=> l'animation « Récréation & Nature » en support du développement commercial.**

> Maintenir le niveau d'offre actuelle pour **garantir une réponse de proximité.**

> Accompagner la **rénovation des façades** en lien avec les opérations menées sur l'habitat => traitement d'ensemble.

> Intervenir sur l'espace public pour permettre l'**apaisement et la déambulation** lien avec la mobilité pour identifier un parcours continu entre les communes alternatifs à la voiture (rue de l'Hermitage, pistes cyclables…).

> Utiliser le **DPU renforcé** sur les **locaux stratégiques** en centralité => mobilisation des bâtis logements-commerces.

> Développer et inscrire la **fonction touristique « Récréation & Nature »** de façon renforcée *(Agglocéane, activité en lien avec l'Avre, chemins de randonnée, Anes de Malengen, association de pêche…)* .

> Développer des **espaces de convivialité** en lien avec des animations et événements (Food truck, guinguette, cinéma de plein air…) .

> **Intervenir sur les locaux commerciaux vacants** avec un renforcement sur les secteurs d'hyper centralités (ex. : secteur Charles Renard Saint Lubin-des-Joncherets, place Aristide Briand à Nonancourt).



Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 L'AVRE, GRAND PARC

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « HABITAT »

Ce premier scénario Habitat met l'accent sur l'**amélioration** du **cadre de vie des habitants** et des conditions d'**attractivité territoriale à des fins touristiques**.

Pour autant, l'enjeu de travailler des programmations nouvelles en logements est transversal à tous les scénarios…

Pour rappel, le PLH en vigueur affiche un objectif de 60 logements par an mais il ne s'en réalisé qu'une

- **Une priorité d'intervention qui consiste à améliorer le bâti existant**

  > **Etendre / prolonger dans le temps le dispositif** mis en place sur Nonancourt à Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre afin de **renforcer les interventions sur les patrimoines privés anciens** : objectifs énergétiques, adaptation du parc.

  > Inscrire les dispositions d'une **ORT** pour **favoriser les investisseurs dans les périmètres des centres bourgs.**

  > S'appuyer sur la **revalorisation des espaces publics** pour créer les conditions d'**attractivité encourageant les investisseurs** déjà présents sur les communes.

  > Proposer un **cahier de recommandations architecturales commun sur les rénovations / réhabilitation de façades.**

  > **Faciliter l'accession à la propriété pour des ménages intermédiaires dans l'ancien**, sous conditions de travaux notamment énergétiques.

> **Favoriser la production de nouveaux logements**

- Valoriser les **opportunités foncières** d'ores et déjà identifiées à Saint-Rémy-sur-Avre et Saint-Lubin-des-Joncherets, d'autant qu'elles sont situées dans les centres anciens.

- Mobiliser le **droit de préemption urbain** et **tester l'opportunité des outils type VIR** (vente d'immeuble à rénover) ou **DIIF** (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière) pour introduire de nouvelles réalisations immobilières :

  - **Répondre aux besoins de petites typologies à destination des jeunes ménages =>** complémenter l'offre locative sociale actuelle vers des petites typologies répondant aux besoins des petits ménages.

  - **Possibilités de développer des réponses résidentielles adaptées aux personnes-âgées =>** objectif de fluidification des parcours résidentiels permettant l'accueil de nouveaux ménages dans les logements libérés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 L'AVRE, GRAND PARC

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « HABITAT »

A propos du besoin de logements sur les 3 communes

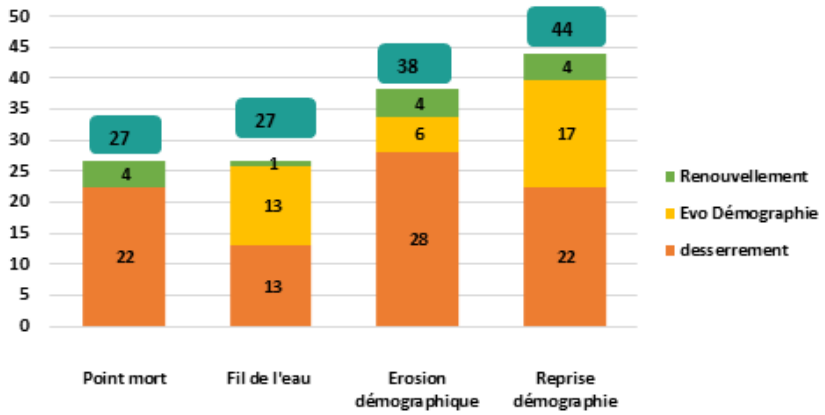
Ce cadrage a vocation à **situer les enjeux de la production nécessaire** en fonction des objectifs de croissance démographique que les communes pourront partager. Il sera **requestionné** avec l'élaboration du **nouveau PLH communautaire.**

Aucune des hypothèses proposées n'atteint les objectifs du PLH en vigueur (60 logements par an), mais toutes se situent au-dessus de la production récente. En effet, le diagnostic a conclu à une situation plutôt tendue de marché, bien que le taux de vacance enregistré à Nonancourt a pu interpeller.

Cette vérification permet donc d'**affirmer un besoin de logements supplémentaires** dans les projets de revitalisation des trois communes, **ce qui n'est pas une évidence pour la plupart des territoires engagés dans ce type de démarche.**

Quel que soit le scénario, il faudra **mettre en perspective les projets et les capacités d'accueil dans les périmètres centraux** afin de pouvoir programmer des réalisations au service d'un habitat adapté aux besoins des personnes et au principe même de revitalisation, qui passe par une augmentation du nombre d'habitants qui sont aussi des usagers (et consommateurs) des trois centres bourgs.

Cadrage du volume des besoins en logements pour les trois communes : Nonancourt, St Rémy-sur-Avre et St Lubin-des-Joncherets



Point mort = nombre minimal de logements pour satisfaire les besoins de la population en place	Même évolution démographique 2014-2020	Tendance au tassement démographique (instar du national)	Tendance à l'accroissement démographique
Desserrement = -0,40% Renouvellement mini = 0,1% des résidences principales	Évo. population =+0,23% 2030 = **10 291 hab.** Desserrement = -0,24% Renouvellement faible = 0,02% des résidences principales	Évo population = + 0,1% 2030 = **10 163 hab.** Desserrement = -0,50% Renouvellement mini = 0,1% des résidences principales	Évo population = +0,3% 2030 = **10 368 hab.** Desserrement = -0,40% Renouvellement mini = 0,1% des résidences principales

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 L'AVRE, GRAND PARC

ÉCHELLE DES 3 COMMUNES

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

- **S'APPUYER SUR L'AVRE POUR CRÉER DES LIAISONS DOUCES ENTRE LES TROIS COMMUNES**

  > **Création d'un itinéraire cyclable entre Nonancourt - Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre via la rue de l'Hermitage, à l'abri des flux de la RD50**

  - Insertion possible :
    - > Zone 30 avec pictogramme vélo et ralentisseurs
    - > Passage à sens unique, ralentisseurs et pistes cyclables bidirectionnelles sur les tronçons qui le permettent et (projet ville)

      → Étude à prévoir.

  > **Prolongation de l'axe « Hermitage » à l'Est via le sentier de la Chaussée**

  - > Possibilités d'aménager les bords de l'eau parallèle à la rue Dampierre ?



Synthèse des propositions d'aménagement du scénario 1 à l'échelle des trois communes – ETC

- **ASSURER UNE CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS AUX ÉCHELLES COMMUNALE :**

  > **La généralisation des zones 30**

  > **La mise en valeur d'itinéraires doux (en orange) en lien avec le GR22**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 L'AVRE, GRAND PARC

ÉCHELLE NONANCOURT – SAINT-LUBIN

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

- **ENCOURAGER LA DÉAMBULATION AUTOUR DE L'AVRE**
  - > L'élargissement de la zone 30 pour encourager à l'usage du vélo et de la marche
  - > La mise en valeur des itinéraires piétons Nord <> Sud, entre Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets
    - Créer du lien entre les différentes centralités des deux communes via, par exemple, la ruelle des Carreaux, la rue de l'Hôtel Dieu, la place de l'Église ou encore la mise en valeur de la passerelle piétonne au-dessus de l'Avre dans le prolongement de la voie de l'Amitié (arrière du Leclerc).
  - > Des itinéraires piétons Ouest <> Est dans la continuité de l'Avre
    - Mise en valeur du chemin de la Mairie, prolongement vers le passage du Moulin neuf ?
    - Prolongement du sentier de la Chaussée.



Passerelle piétonne au bout de la voie de l'Amitié (à gauche) et du passage du Moulin Neuf (à droite) – ETC



Synthèses des propositions du scénario 1 à Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets – ETC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

1 L'AVRE, GRAND PARC

ÉCHELLE SAINT-RÉMY-SUR-AVRE

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

- **METTRE EN VALEUR LA NATURE EN VILLE**

> **Des itinéraires piétons Nord <> Sud à Saint-Rémy-sur-Avre**

- **Mettre en valeur l'itinéraire piéton** partant du sentier de la vallée de Crampeau jusqu'au stade (aménagement à plat ?).
- Inciter à l'utilisation des parkings rue de Verdun, les optimiser et les végétaliser.
- **Mettre en valeur la passerelle piétonne au-dessus de l'Avre,** avenue du Pré de l'Eglise.

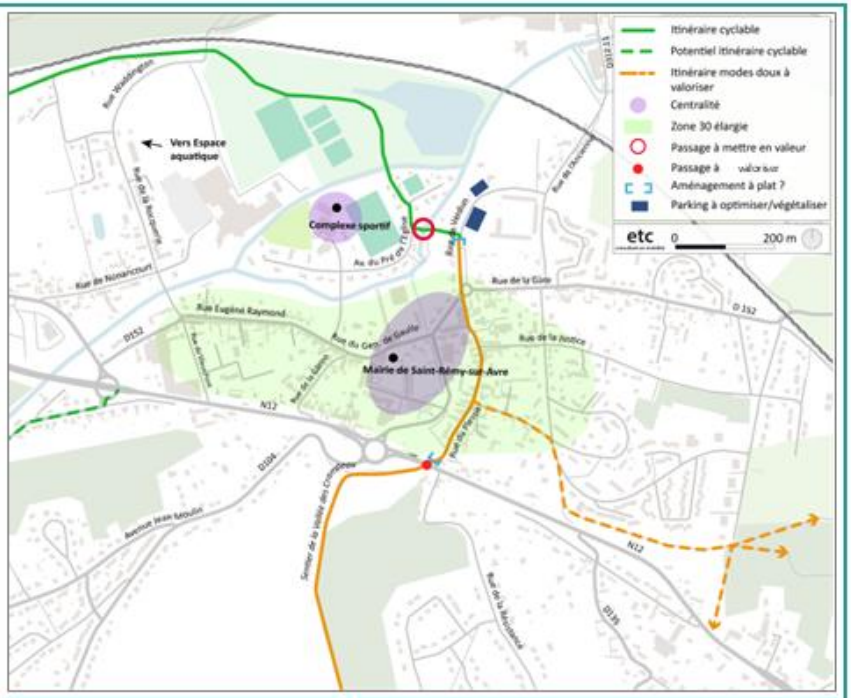
> **Des itinéraires piétons Ouest <> Est**

- Valoriser les chemins « oubliés » à l'est de du centre-bourg en lien avec le GR22.

> **L'élargissement de la zone 30 dans le centre-bourg pour faciliter l'usage de la marche et du vélo.**



Passerelle piétonne sur le sentier du pied de l'église (à gauche) et grand parking rue de Verdun (à droite) – ETC



Synthèse des propositions du scénario 1 à Saint-Rémy-sur-Avre – ETC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Photos d'ambiance








Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

2 LE PUZZLE

POSTULAT DE DEPART

- Chaque commune a **prédéfini, fléché son programme d'actions :**
  - > pris indépendamment, chaque programme est une réponse d'échelle communale…
  - > … mais ne répond pas pleinement à une vision et une stratégie de redynamisation du bassin de vie « Vallée de l'Avre ».

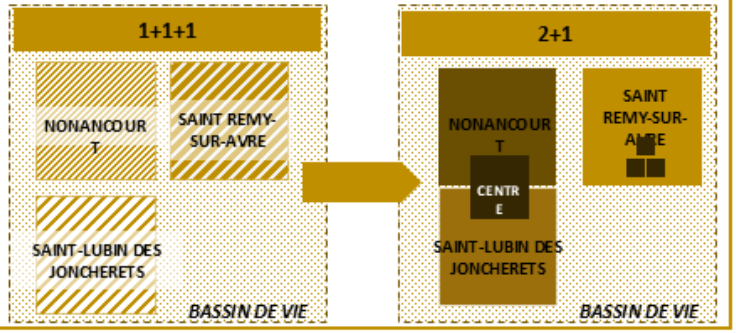
OBJECTIFSS DE PROJET

Complémentarité & identité des centralités

> Révéler l'unité et la cohérence des centralités de Nonancourt et de Saint-Lubin-des-Joncherets : **estomper les limites perçues et vécues pour un centre élargi, rayonnant** => ***« ne faire qu'un dans les usages »***

> Articuler les points de centralité et d'animation de Saint-Rémy-sur-Avre : séquence église + séquence mairie + séquence écoles => ***« pour ne faire qu'un centre-bourg dans les fonctions »***

POSITIONNEMENT STRATEGIQUE



SITES ET LEVIERS D'ACTIONS

- **Renforcer les marqueurs d'urbanité et la qualité urbaine des centres bourgs** sans pour autant travailler et conforter l'articulation entre Nonancourt / Saint-Lubin-des Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre

- **Nonancourt – Saint-Lubin des Joncherets**
  - > Valoriser et encourager les mutualisations et les projets qui font centralité – « focuser » l'implantation de projets dans un secteur compris entre les rues de l'Hôtel Dieu et D11-D313
    - Réaménagement des bibliothèques existantes (adulte à Nonancourt et enfants à Saint-Lubin-des-Joncherets).
    - Réaménagement du silo de la gare à Nonancourt avec création d'une médiathèque (extérieur au cœur de bourg)
    - Exploration du potentiel de transformation en médiathèque dans la Maison Texti (en partie) à l'angle de la voie de l'Avenir – proximité de la rue de l'Hôtel Dieu
    - Place Aristide Briand – Place Cloarec
    - Place Gambetta – château de Saint-Lubin – rue de l'Eglise
    - Gisement foncier rue des Ecoles des Filles (rue des Ecole)
    - Accueil périscolaire en RDC de la salle des fêtes rue de l'Appel du 18 juin.
    - Création d'une maison médicale intercommunale dans le grand centre bourg

- **Saint-Rémy-sur-Avre**
  - > **Faire lien pour appuyer et affirmer la centralité** entre les secteurs des équipements scolaires, OSCAR, du théâtre de la vallée, de l'église (commerces et services, bibliothèque – espace jeune – syndicat d'initiative), de la mairie et de la place du Marché.. Couture urbaine

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

2 LE PUZZLE

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « COMMERCE »

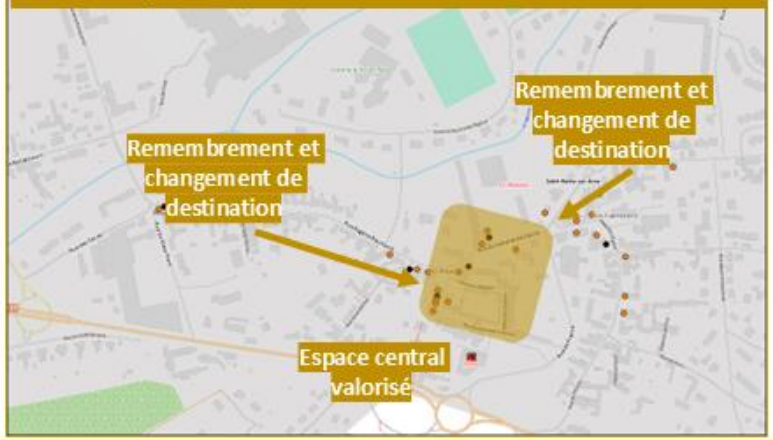
Le commerce est une fonction à améliorer pour chaque centralité.

- Développer des aménagements communs pour établir des **effets de socles commerciaux continus** => à Nonancourt – Saint-Lubin-des-Joncherets.
- Accompagner la **rénovation des façades** en lien avec les opérations menées sur l'habitat. => coordination pour une action pour assurer un traitement d'ensemble.
- **Acquisition de certains locaux** (DPU renforcé) pour remettre sur le marché des cellules stratégiques en localisation et en superficie. **Constitution / affirmation de 3 places commerciales** pour les 3 centralités avec des fonctions et une appropriation de l'espace public.
- Travail d'**identification des besoins et des statuts des exploitants** (propriétaire-exploitant – échéance des baux, besoins ...) pour amorcer un travail de **remembrement des cellules commerciales**.
- **Changement de destination d'anciens locaux vides** et **mal situés** pour améliorer la **scénographie commerciale** et la **lecture urbaine** des centres bourgs.



Nonancourt – Saint-Lubin-des-Joncherets

Saint-Rémy-sur-Avre



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

2 LE PUZZLE

Loupe « HABITAT »

Ce **second scénario** met l'accent sur l'affirmation des centres bourgs en réorganisant/optimisant les espaces publics / les parcours doux autour de nouvelles implantations immobilières.

LEVIERS D'ACTIONS

- **Favoriser la production de nouveaux logements : un objectif à travailler**

  > Valoriser les opportunités foncières d'ores et déjà identifiées à Saint-Rémy-sur-Avre et Saint-Lubin-des-Joncherets, d'autant qu'elles sont situées dans le centre ancien.

  - Répondre aux besoins de **petites typologies** à destination des jeunes ménages : complémenter l'offre locative sociale actuelle vers des petites typologies répondant aux besoins des petits ménages.
  - Possibilités de développer des **réponses résidentielles adaptées aux personnes-âgées** (objectif de fluidification des parcours résidentiels permettant l'accueil de nouveaux ménages dans les logements libérés).

  > Mobiliser le droit de préemption urbain et tester l'opportunité des outils type **VIR** (vente d'immeuble à rénover) ou **DIIF** (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière) pour introduire de nouvelles réalisations immobilières.

Pour autant, l'enjeu de l'amélioration du parc existant est également important, a fortiori dans le contexte PVD. Depuis 2022, une OPAH intercommunale concerne la seule commune de Nonancourt. Le bilan à 3 ans permettra de décider des suites à donner :

> **Prévoir l'extension / prolongation du dispositif mis en place sur Nonancourt à Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre** afin de renforcer les interventions sur les patrimoines privés anciens : objectifs énergétiques, adaptation du parc…

> Inscrire les **dispositions d'une ORT** pour favoriser les investisseurs dans les périmètres des trois centres-bourgs.

> S'appuyer sur la revalorisation des espaces publics pour créer les conditions d'attractivité encourageant les investisseurs déjà présents sur les communes.

> Proposer un cahier commun de recommandations architecturales sur les rénovations de façades.

> Faciliter l'**accession à la propriété pour des ménages intermédiaires** dans l'ancien, sous conditions de travaux notamment énergétiques.

> **Travailler avec les bailleurs publics** pour améliorer le **patrimoine social dégradé** : enjeu sur Saint-Lubin dont les résidences bordent le centre-bourg (au sud).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

2 LE PUZZLE

ÉCHELLE NONANCOURT – SAINT LUBIN

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

Projets en cours :

> La création ou l'optimisation de parkings notamment le parking Alsace Lorraine qui va, dans le cadre de la réhabilitation du centre-bourg, être optimisé et la parcelle de la maison bleue, aujourd'hui à l'abandon qui deviendra un parking.

> La requalification d'espaces publics rue de l'Eglise et rue Charles Renard.

> L'aménagement de l'entrée de centre-bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets.

> La création d'une « Maison pour tous ».

> Le réaménagement de l'étang à l'ouest de Saint-Lubin-des-Joncherets et Nonancourt.

- **CRÉATION DE LIEN AVEC LES PROJETS EXISTANTS**

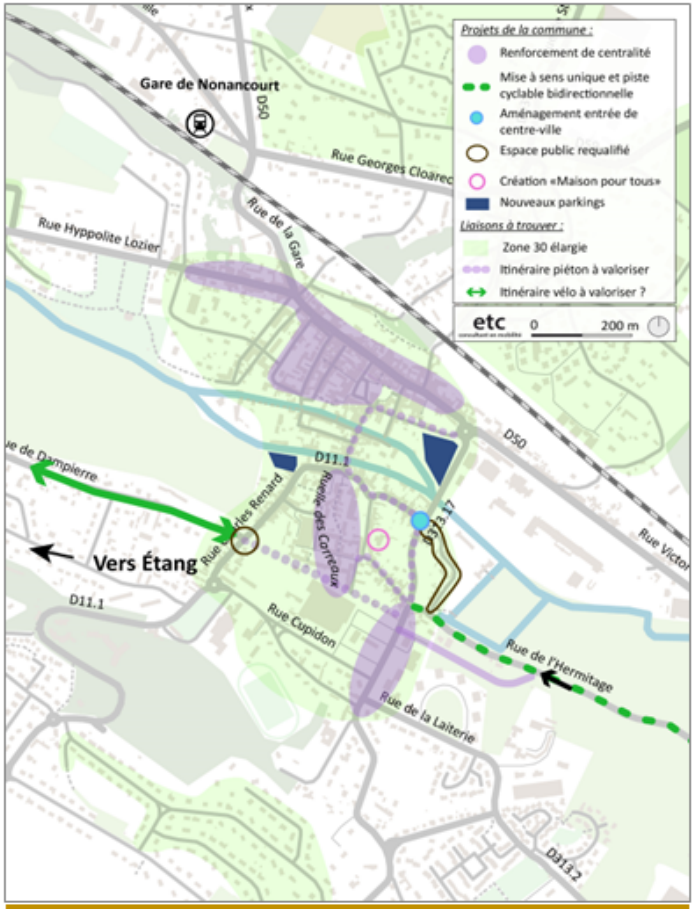
> **Une réflexion autour d'un itinéraire cyclable rejoignant l'étang via la rue de Dampierre**, en lien avec

  - avec le GR22,
  - le sentier de la Chaussée et la rue de L'Hermitage.

> **La valorisation d'itinéraires piétons** (cf. partie signalétique).

> **L'élargissement de la zone 30**

  - Pour un meilleur partage de la voirie entre véhicules motorisés et les modes doux et la mise en double-sens cyclable des voies à sens unique



Synthèse des propositions du scénario 2 à Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets – ETC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

2 LE PUZZLE

ÉCHELLE SAINT RÉMY-SUR-AVRE

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

Projets en cours

> La construction de 8 maisons dans le centre bourg et d'un parc avec des itinéraires piétons.

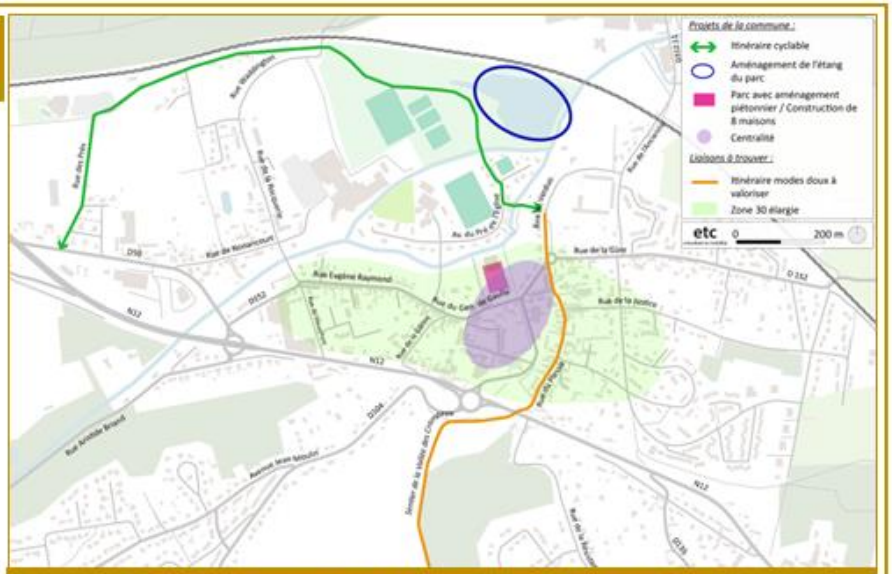
> Le renforcement de la centralité.

> Un aménagement cyclable sur la rue des Prés.

> L'aménagement de l'étang du parc.

- **CRÉATION DE LIEN AVEC LES PROJETS EN COURS**
  - > **L'élargissement de la zone 30 à tout le centre-bourg.**
  - > **La valorisation d'itinéraires piétons.**

- **RENDRE LA PRATIQUE DES MODES DOUX PLUS LISIBLE**
  - > **La mise en place d'une signalétique piéton et vélo commune aux trois bourgs :**
    - Un **idéogramme**, le parcours piéton ou vélo complété par d'autres idéogrammes ;
    - Une **indication de temps de parcours pour les piétons et de distance pour les cycles** ;
    - **Une flèche** ou un dessin de la pointe de la flèche.



Synthèse des propositions du scénario 2 à Saint-Rémy-sur-Avre – ETC



Exemples de panneaux à destination des piétons et des cyclistes indiquant directions et distances

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Photos d'ambiance













Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 LA NOUVELLE RUE

POSTULAT DE DEPART

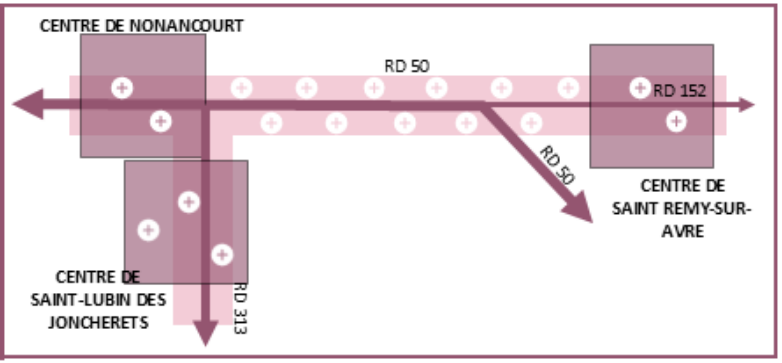
- Une **faible appréhension et compréhension** du lien urbain et fonctionnel de la RD 50 entre les trois communes.
- **Faible qualité urbaine des paysages bordiers de la RD50.**
- Une **traverse de bourg complexe, génératrice de contraintes et de nuisances** à Nonancourt.

OBJECTIFSS DE PROJET

De la départementale à la rue

- **Remodéliser la route départementale 50 pour affirmer – renforcer le lien urbain entre les trois communes** => passer d'une fonction de route départementale à celle d'une rue : installer / développer une identité / unité urbaine.
- **Veiller à l'articulation urbaine D50 et D152** (vers le centre-bourg de Saint-Rémy-sur-Avre).
- **Inscrire la D313 dans la stratégie de composition de la nouvelle rue** => annoncer / marquer plus visiblement le centre de Saint-Lubin des Joncherets.

POSITIONNEMENT STRATEGIQUE



LEVIERS D'ACTIONS

- **A l'échelle du territoire d'étude**
  - > Inscrire l'axe et les abords de la D50 dans une nouvelle grammaire urbaine et paysagère pour affirmer le lien entre les 3 communes et marquer plus lisiblement la continuité entre Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre .
  - > Sécuriser les abords du collège
- **Côté Nonancourt** (D50)
  - > Remodéliser la Grande Rue, la Chaussée et de la rue Hippolyte Lozier : une traverse de bourg VS une voie départementale + accès plus lisibles au cœur de bourg qui est en position rétro RD + angle Cote de La Madeleine (bâti en friche) + nouvelle gendarmerie.
  - > Affirmer le pôle gare avec la programmation de l'ancien silo (programmation équipements).
- **Côté Saint-Lubin-des-Joncherets** (D313)
  - > Affirmation des qualités patrimoniales de la rue de L'Eglise => voie historique à valeur patrimoniale et proximité du pont Tambour et lien avec la rue de l'Ermitage… et Améliorer la traversée et giratoire rue de la Paix, (transport scolaire) => flécher le centre-bourg ancien.
  - > Valoriser le paysage bordier de part et d'autre de la rue de la Baronnie (côté Leclerc en particulier + place de La Poste). **Le Leclerc et ses abords, La Poste c'est aussi le centre-bourg => faire place / faire centralité** vs **parking / espace fonctionnel**).
- **Côté Saint-Rémy-sur-Avre** (D50 et D152)
  - > Passer d'une traverse de zone commerciale et d'activé à un paysage urbain qualitatif (travail des interfaces et paysage bordier).
  - > Site de l'ancienne Fonderie « Effet levier » sur le paysage de la D50.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 LA NOUVELLE RUE

ÉCHELLE DES TROIS COMMUNES

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

- **S'APPUYER SUR LA D50 ET SES RATTACHES POUR CRÉER DU LIEN ENTRE LES TROIS COMMUNES**

> La requalification de la D50 pour la rendre plus urbaine et plus praticable par les piétons et cyclistes

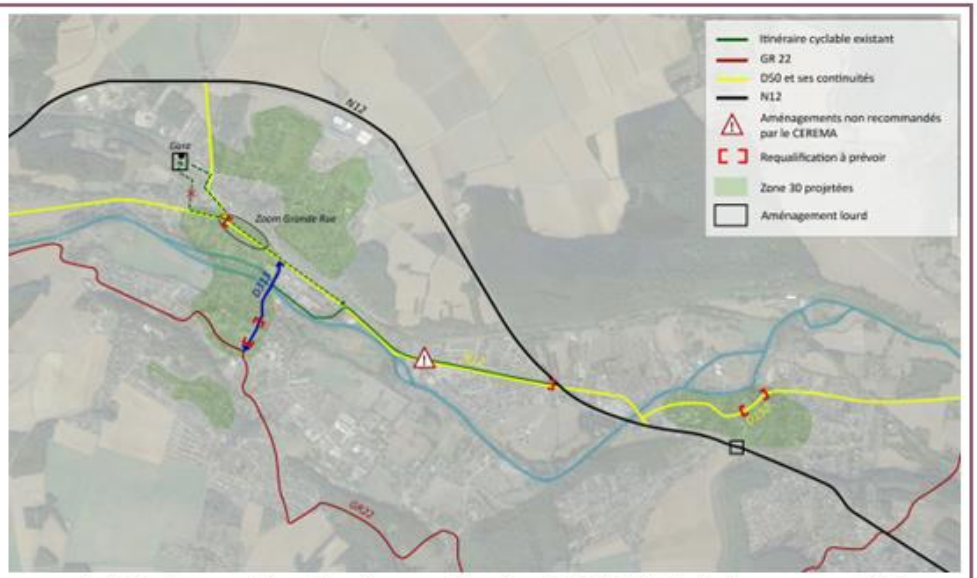
- Requalification de la Grande Rue.
- Nouvelle insertion des cycles sur la D50.

> La requalification de la D313, menant à la centralité « La Poste/Leclerc » de Saint-Lubin-des-Joncherets dans une optique d'apaisement

- Revêtement, ralentisseurs, zone 30, réduction de l'emprise de la voirie.

> La requalification de la D152 à Saint-Rémy-sur-Avre pour réduire l'aspect routier de cette voie qui dessert le centre-bourg

- Réduction de l'emprise de la voirie, zone 30



Synthèse des propositions d'aménagement du scénario 3 à l'échelle des trois communes – ETC

- **ATTENUER LA COUPURE URBAINE GÉNÉRÉE PAR LA N12**

> La multiplication et la sécurisation des traversées.

> La requalification du giratoire de la rue de France, entrée de ville de Saint-Rémy-sur-Avre.

- **ENCOURAGER L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE**

> Covoiturage, TC, vélo, informations.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 LA NOUVELLE RUE

ÉCHELLE NONANCOURT

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

La Grande Rue est actuellement **une rue étroite** avec des trottoirs de moins d'un mètre et une circulation à double sens difficile.

- **LA GRANDE RUE - SITUATIONS FUTURES POSSIBLES**

> **Scénario 1 : maintien du double sens et suppression du stationnement**

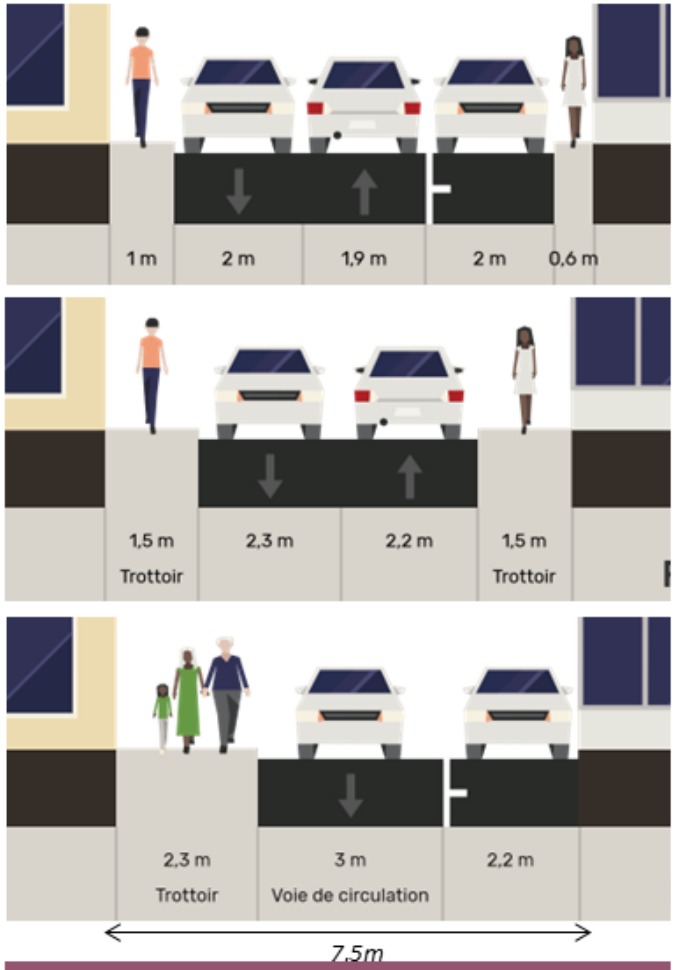
La suppression du stationnement permet ici de **libérer de la place pour les piétons** et s'assurer de l'accessibilité de la rue aux personnes à mobilité réduite.

- Dans ce scénario il faudra **veiller à maintenir la voie à 30km/h** pour ne pas que la Grande Rue ait un aspect trop « routier ».
- Si les flux observés sont inférieurs à 4000 véhicules/jour dans les deux sens, les cycles pourront partager la chaussée avec les véhicules motorisés (zone 30).

> **Scénario 2 : passage à sens unique et maintien du stationnement**

Ce second scénario propose de passer la Grande Rue à sens unique. L'emprise gagnée permettra de maintenir le stationnement tout en élargissant un trottoir pour une largeur confortable (> 2m). La suppression d'un sens de circulation entrainera également une baisse des flux permettant d'envisager une zone 30.

- Dans ce scénario, les flux de véhicules du sens de circulation supprimé devront être déviés. **Des comptages routiers ainsi qu'une estimation des reports de flux est nécessaire.**



Scénario 1 (en haut) et scénario 2 (en bas) pour le réaménagement de la Grande Rue - Streetmix

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 LA NOUVELLE RUE

ÉCHELLE NONANCOURT

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

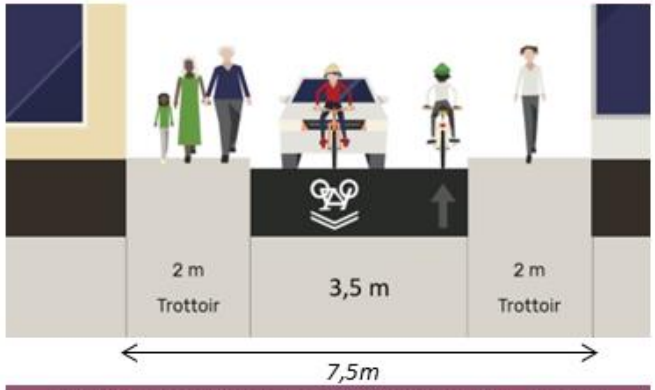
> **Scénario 3 : passage à sens unique et suppression du stationnement**

La suppression du stationnement cumulée au sens unique permet de libérer un espace non négligeable pour les modes doux et faire de cette rue un véritable axe mode doux :

- Des trottoirs de part et d'autre de la chaussée de 2 m chacun,
- Une voie centrale partagée entre vélos et voiture avec un double-sens cyclable,
- Une zone 30,
- **Dans ce scénario, les flux de véhicules du sens de circulation supprimé devront être déviés. Des comptages routiers ainsi qu'une estimation des reports de flux est nécessaire.**

OBJECTIF GÉNÉRAL

Libérer de l'espace pour les piétons, améliorer la déambulation, réduire les conflits entre les modes et ainsi redonner de la visibilité au linéaire commercial.



Scénario 3 pour le réaménagement de la Grande Rue - Streetmix



Exemple rue Kléber à Bordeaux pour le scénario 2 – Google Street

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 LA NOUVELLE RUE

ÉCHELLE NONANCOURT – SAINT-RÉMY-SUR-AVRE

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

- **RENDRE LA D50 PLUS URBAINE**
  - > La suppression des terrepleins centraux pour réduire l'emprise de la voirie.
  - > Une requalification des aménagements cyclables aujourd'hui non « conforme ».

Rappel des normes cyclables

- **Piste cyclable** : 2m minimum en unidirectionnelle, 3m en bidirectionnelle.
- **Bande cyclable** : 1,5m minimum avec une vitesse maximale de 50 km/h pour véhicules motorisés (ou 80 km/h si flux faibles).
- **Voie verte** : entre 3 et 5m selon le flux de vélos.

→ ***Pour ce faire la réalisation d'une étude de faisabilité est nécessaire***

- **AMÉLIORER LE LIEN À LA GARE**
  - > La création d'un aménagement cyclable sur Hippolyte Lozier (D50).
  - > Via la rue de la Gare

OBJECTIF : Créer une vraie continuité cyclable jusque la gare de Nonancourt en s'appuyant sur la RD50, lien principal entre Saint-Rémy-Sur-Avre et Nonancourt - Saint-Lubin-des-Joncherets.



RD50– Google Street View



Possible lien cyclable vers la gare – ETC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 LA NOUVELLE RUE

ZOOM SUR LES D152 ET 313

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « MOBILITÉS »

- **REDONNER DE L'ESPACE AUX MODES DOUX SUR LA RD152 À SAINT RÉMY-SUR-AVRE**
  - > La généralisation de la zone 30 dans tout le centre-bourg
  - > La suppression des terrepleins centraux
    - Ils donnent un **caractère routier**. L'emprise retrouvé peut être allouée aux modes doux (élargissement des trottoirs, aménagements cyclables etc.) ou à de la végétation et du mobilier urbain.

- **APAISER ET CRÉER DU LIEN ENTRE LES DEUX RIVES DE LA RD313 À SAINT LUBIN-DES-JONCHERETS**
  - > La suppression des terrepleins centraux
  - > L'optimisation du stationnement pour libérer de l'espace public
    - Réduction du nombre de place avec maintien pour les PMR et les visiteurs à côté de La Poste.
  - > L'aménagement d'un « trait d'union » entre Leclerc et La Poste
    - Création d'un plateau ou d'un nouveau revêtement permettant de créer un lien facile et identifiable entre Leclerc et La Poste.

OBJECTIFS : **Réduire le caractère routier des axes** qui traversent les centres-bourgs. **Favoriser et sécuriser les liens** entre les différents commerces. **Donner plus de place aux piétons.**



RD152 dans le centre de Saint-Rémy–sur-Avre - Google Street View



RD313 dans le centre de Saint-Lubin-des-Joncherets – ETC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 LA NOUVELLE RUE

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « COMMERCES »

Une offre commerciale en support des flux : praticité et accessibilité

> Intervention sur les sites stratégiques ou à potentiel de mutation en lien avec la desserte et les flux.
  - Le site Carrefour Market – espace de mixité fonctionnelle (Nonancourt).
  - La place de La Poste (Saint-Lubin-des-Joncherets)
  - 61 à 67 et site Proxi' de la Grande Rue (Nonancourt)
  - Site ancien Leader Price (Saint-Rémy-sur-Avre)

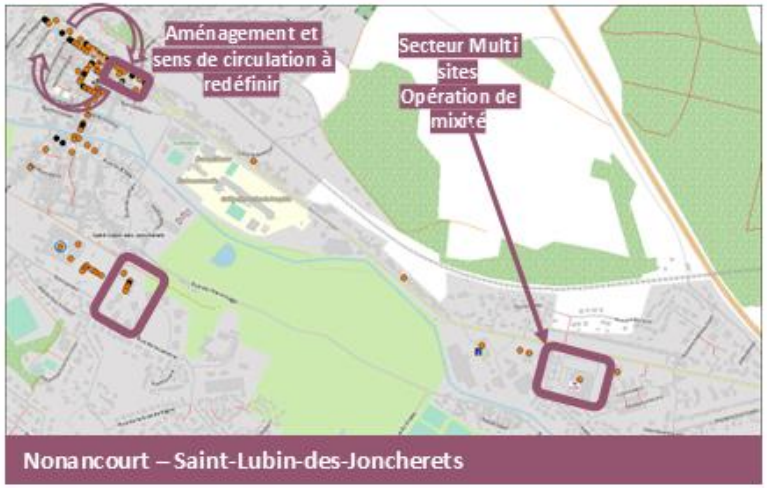
> **Développement sur la nouvelle rue d'opérations mixtes avec RDC commerciaux**, adaptés pour des porteurs de projets ou activités présentes à relocaliser.

> Possibilité de développer des interventions multisites et création d'Orientations d'Aménagement et de Programmations sectorielles dans les documents d'urbanisme.

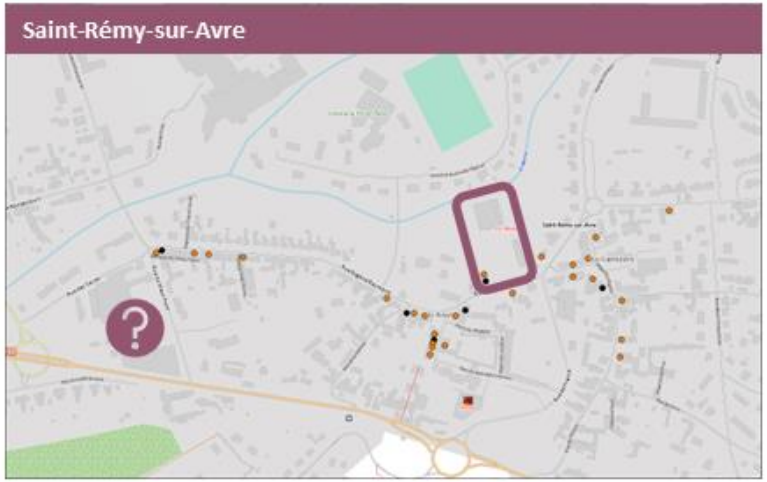
> Modification / reprise des sens de circulation et ou du stationnement sur la Grande Rue avec aménagement des rues Gambetta, Grande Rue, des venelles pour faciliter la déambulation piétonne (cf. § mobilités).

> Usage du **DPU renforcé** sur les locaux stratégiques en centralités, mobilisation logements-commerces.

> **Remembrement et modification de certains commerces diffus en habitation.**



Nonancourt – Saint-Lubin-des-Joncherets



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

3 LA NOUVELLE RUE

LEVIERS D'ACTIONS

Loupe « HABITAT »

Ce troisième scénario invite aux mêmes leviers d'action que le précédent en termes d'habitat, puisqu'il cherche également à affirmer les trois centres en favorisant leur mise en relation

> **Favoriser la production de nouveaux logements : un objectif à travailler en lien avec le futur PLH d'agglomération**

> Valoriser les opportunités foncières d'ores et déjà identifiées à Saint-Rémy-sur-Avre et Saint-Lubin-des-Joncherets, d'autant qu'elles sont situées dans le centre ancien.
  - Répondre aux besoins de **petites typologies** à destination des jeunes ménages : complémenter l'offre locative sociale actuelle vers des petites typologies répondant aux besoins des petits ménages.
  - Possibilités de développer des **réponses résidentielles adaptées aux personnes-âgées** (objectif de fluidification des parcours résidentiels permettant l'accueil de nouveaux ménages dans les logements libérés).

> Mobiliser le droit de préemption urbain et tester l'opportunité des outils type **VIR** (vente d'immeuble à rénover) ou **DIIF** (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière) pour introduire de nouvelles réalisations immobilières.

Pour autant, l'enjeu de l'amélioration du parc existant est également important, a fortiori dans le contexte PVD. Depuis 2022, une OPAH intercommunale concerne la seule commune de Nonancourt. Le bilan à 3 ans permettra de décider des suites à donner :

> **Prévoir l'extension / prolongation du dispositif mis en place sur Nonancourt à Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre** afin de renforcer les interventions sur les patrimoines privés anciens : objectifs énergétiques, adaptation du parc…

> Inscrire les **dispositions d'une ORT** pour favoriser les investisseurs dans les périmètres des trois centres-bourgs.

> S'appuyer sur la revalorisation des espaces publics pour créer les conditions d'attractivité encourageant les investisseurs déjà présents sur les communes.

> Proposer un cahier commun de recommandations architecturales sur les rénovations de façades.

> Faciliter l'**accession à la propriété pour des ménages intermédiaires** dans l'ancien, sous conditions de travaux notamment énergétiques.

> **Travailler avec les bailleurs publics** pour améliorer le **patrimoine social dégradé** : enjeu sur Saint-Lubin dont les résidences bordent le centre-bourg (au sud).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Photos d'ambiance











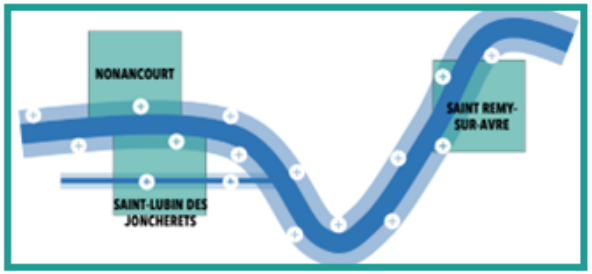


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

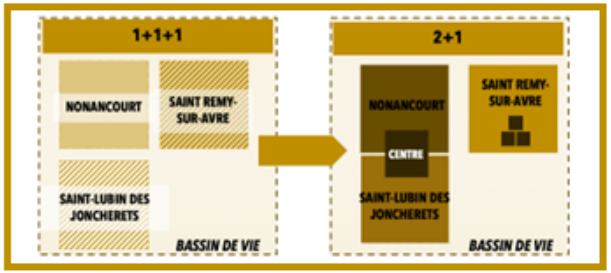
Le scénario préférentiel

03

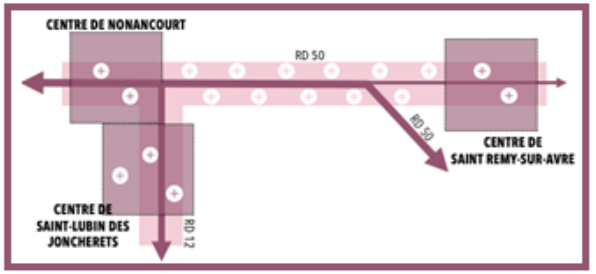
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



PISTE SCENARIO 1
« L'AVRE, GRAND PARC »



PISTE SCENARIO 2
« LE PUZZLE »



PISTE SCENARIO 3
« LA NOUVELLE RUE »

SCENARIO PREFERENTIEL

SCHEMA DIRECTEUR

Nonancourt

Saint-Rémy-sur-Avre

Saint-Lubin-des-Joncherets

Vallée de l'Avre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

DEMAIN… LA VALLEE DE L'AVRE

POSTULAT DE DEPART

- L'Avre constitue **un lien historique,** développe un **paysage d'eau structurant** entre les trois communes. **Prégnant** dans le paysage du centre historique de Nonancourt, son cours est **plus « discret »** dans la traversée du centre de Saint-Lubin-des Joncherets et de Saint-Rémy-sur-Avre.
- Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt et Saint-Rémy-sur-Avre doivent (à court, moyen et long terme) répondre à leurs **problématiques spécifiques de redynamisation,** dont les **programmes d'actions** sont d'ores et déjà **fléchés par les élus**
- Une faible compréhension et perception du lien urbain entre les communes avec des **traversées contraintes.**

OBJECTIFS DE PROJET

Faire de la vallée de l'Avre le dénominateur commun d'un projet de territoire à l'échelle des 3 communes ET arrimer dans cette stratégie globale les actions communales répondant aux enjeux de redynamisation de chaque centralité

La vallée de l'Avre pour « Faire projet et faire territoire » (tronc commun)

> un **exhausteur** de la qualité du cadre de vie des trois communes et plus largement du bassin de vie : support d'aménités et d'attractivité pour **les habitants, les futurs habitants (usagers internes).**

> un **générateur** d'attractivité touristique **(usagers externes)** et un marqueur des fonctions récréatives, et de loisirs **(usagers internes).**

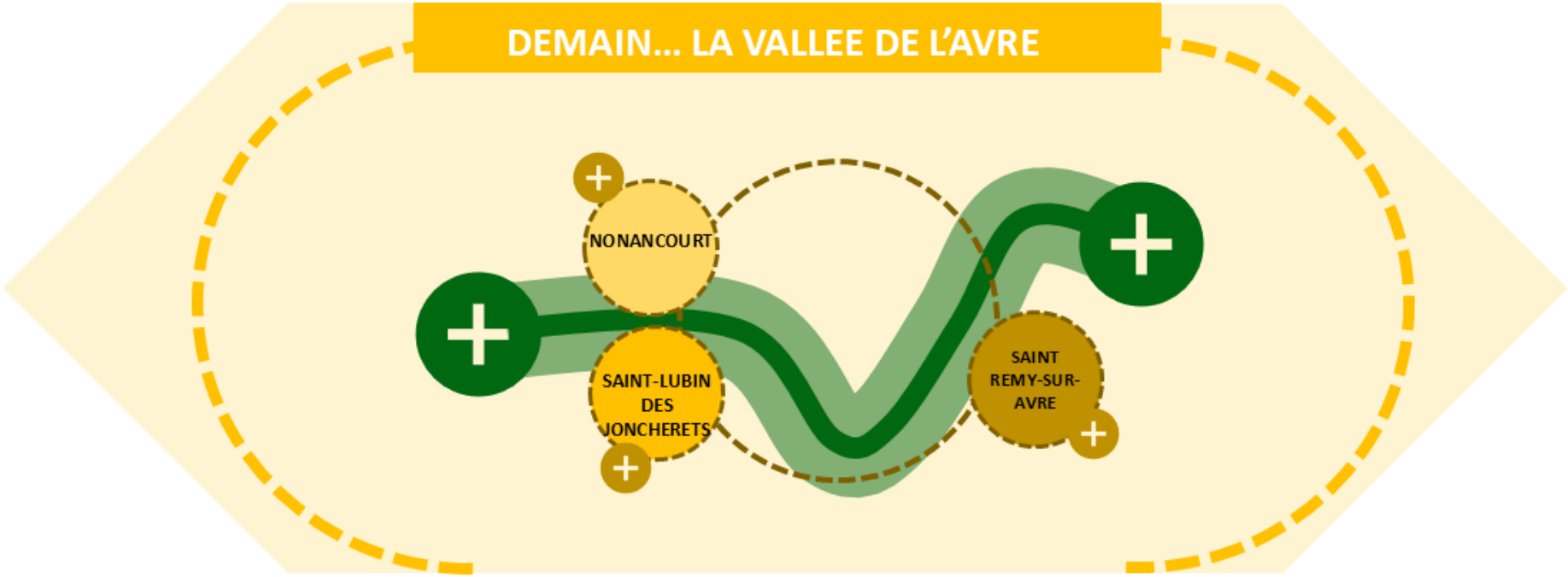
Les actions communales pour « Affirmer chaque centralité communale et conforter leur complémentarité »

> Une inscription dans le tronc commun par une inscription des projets existants / projets à venir répondant aux enjeux

LEVIERS D'ACTIONS COMMUUNS

- **Mettre en scène et développer une offre récréative, de loisirs, sportive et touristique le long de de la Vallée de l'Avre** :
  - > Mettre en réseau les équipements structurants et développer des points d'animation récréatifs, ludiques, touristiques => créer et donner du lien entre les trois communes et à l'échelle du bassin de vie « Vallée de l'Avre ».
  - > S'inscrire dans la stratégie touristique « *natureroyale* » en valorisant les atouts et les potentiels de la vallée de l'Avre.
  - > Révéler les atouts Nature et loisirs au bénéfice des habitants => l'Avre, vu comme un espace de nature et ludique.
- **Valoriser et développer les mobilités douces** du quotidien (école, travail, achats…), les mobilités de loisirs et sportives, les mobilités touristiques **en renforçant et en complétant le maillage existant à l'échelle de la vallée de l'Avre.**
- **Protéger les identités paysagères et les intérêts écologiques de la Vallée de l'Avre.**
- **Valoriser les patrimoines bâtis anciens et le petit patrimoine qui ponctuent les paysages de la vallée de l'Avre.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

DEMAIN… LA VALLEE DE L'AVRE

FAIRE TERRITOIRE

FAIRE COMMUNE

LEVIERS D'ACTIONS « VALLEE DE L' AVRE »

+

ACTIONS COMMUNALES EN LIEN AVEC L'AVRE

SAINT LUBIN DES JONCHERETS

Terrain vague
Entrée pont vert
Pont Tambour
Chapelle de l'Ermitage
Rue de l'Ermitage
Zone du canal de la Flotte
Etangs de Tranchevilly
Liaisons douces :
Rues du Stade / des Chevaux et chemin des chevaux
Impasses du Levant / de La Leu / de la Filature
La Leu / Les Caves
Rue du Canal
Rue des Aulnaies
Rue des Tisserands
Rue du Tournebride
Rue de la Fontaine
Rue de la Grenouillère
Rue de l'Avre
Rue du Stade
Rue des Caves
Route de Saint Rémy
Rue des Chevaux
La Paquetterie

+

NONANCOURT

Aménagement de l'espace Rive d'Avre

Création d'une passerelle piétonnière entre le parc de la Morinière et Saint Lubin des joncherets

Rénovation de la rue Hippolyte Lozier (notamment dans le cadre de la promotion du parcours de l'Avre)

Construction de la passerelle sur l'Avre

Transformation des cours de tennis extérieurs en terrain multisport

+

SAINT-REMY-SUR-AVRE

Remise en état des routes, chemins et pistes permettant d'augmenter la mobilité

Développement des accès entre les pistes cyclables afin qu'elles puissent se rejoindre et former un ensemble cohérent

Développer l'offre d'aménagement sur l'ensemble de la commune pour dynamiser l'offre touristique et offrir un cadre de vie agréable à nos administrés :

City stade

Aménagement de parc – square avec passerelle pour rejoindre la sente de l'Avre (ex. leader price)

Pumptrack

Remise en état des mares (Plessis et Gâtine)

Aménagement de chemins piétonniers (chemins d'accès derrière la déchetterie, le long de l'école de la Vallée etc …)

Aménagement de la place Coubertin

Agrandissement d'OSCAR

Finalisation du ravalement de l'église

Réfection des voiries permettant l'accès à ces différents sites

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

DEMAIN… LA VALLEE DE L'AVRE

ACTIONS COMMUNALES SPECIFIQUES

SAINT LUBIN DES JONCHERETS

STATIONNEMENT – MOBILITES – PACIFICATION – EMBELLISSEMENT ESPACES PUBLICS

Maison bleue (parking)
La Poste et rue de la Baronnie
Rue de l'Eglise
Place Cloarec
Ruelle des Carreaux

COMMERCES ET SERVICES - ECONOMIE

Maison Texti

EQUIPEMENTS

Ecole des filles
Centre Edouard Hoff

NONANCOURT

STATIONNEMENT – MOBILITES – PACIFICATION – EMBELLISSEMENT ESPACES PUBLICS

Aménagement de la grande rue
Aménagement de la place de la gare, y compris l'axe routier jusqu'à la grande rue
Mise en œuvre police municipale de proximité
Sécurisation des abords du collège
Rénovation du centre bourg (place de l'église, place Alsace-Lorraine, rue Gambetta, rue Pasteur)

EQUIPEMENTS

Aménagement de l'ancien silo, avec possiblement : terrain extérieur multi-activité sportive, mur d'escalade, espaces associatifs, environnement de Coworking, aménagement de studios d'enregistrement, de musiques actuelles, espace de convivialité, …
Création d'un pôle culturel sur le site de l'ancienne mairie (regroupement, médiathèque, bibliothèque, école de musique)
Création d'une maison de Santé (activités médicales et paramédicales)
Reconstruction de la gendarmerie
Rénovation des abords de l'actuelle bibliothèque
Préservation de l'église classée : : bâtiment, vitraux
Rénovation de l'orgue classé de l'église

SAINT-REMY-SUR-AVRE

STATIONNEMENT – MOBILITES – PACIFICATION – EMBELLISSEMENT ESPACES PUBLICS

Restauration de la RN12 : revoir les entrées, 2 X 1 voie, transformation en voie principale de centre bourg
Aménagement de la place Coubertin

COMMERCES ET SERVICES - ECONOMIE

Développement et restauration du commerce de proximité
Développement du site de l'ancienne fonderie pour développer l'activité commerciale et artisanale

EQUIPEMENTS

Finalisation du ravalement de l'église
Installation d'ombrières : cours écoles, parking

Nota : les actions communales spécifiques répondent aux besoins spécifiques de chaque commune ET indirectement ou de manière connexe à la stratégie globale « Demain… la vallée de l'Avre »

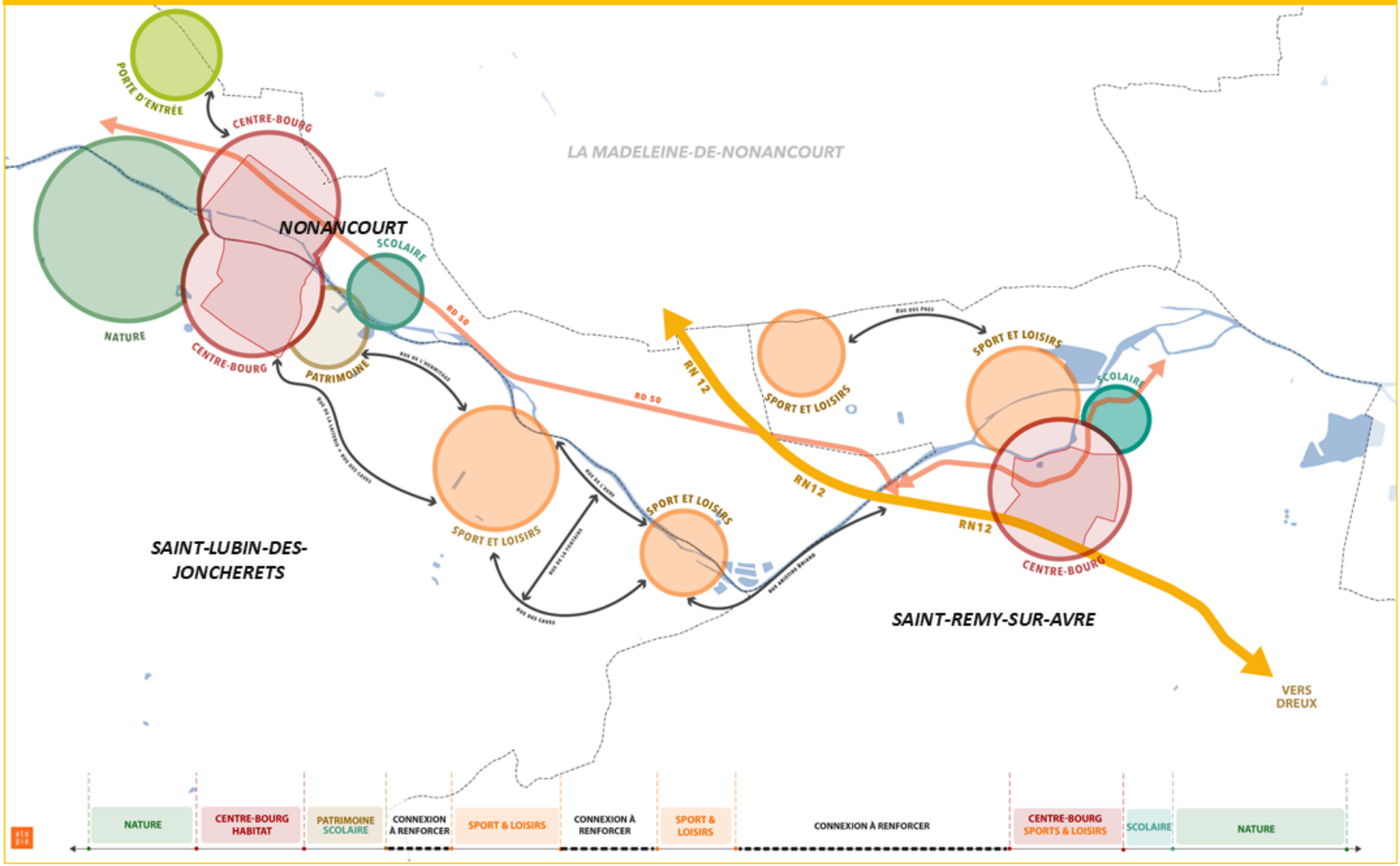
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Les orientations stratégiques

04

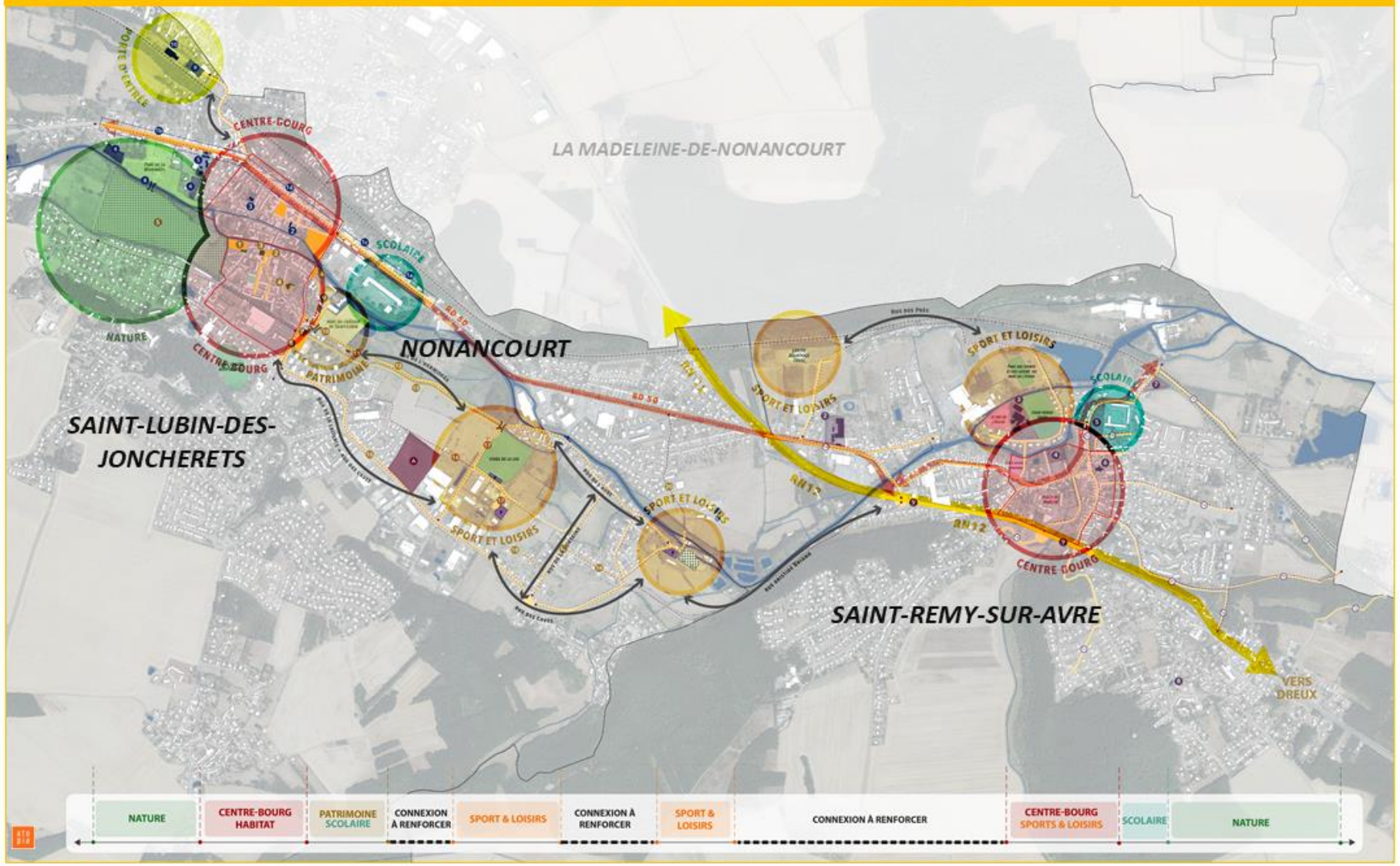
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

DEMAIN... LA VALLEE DE L'AVRE – ORIENTATIONS STRATEGIQUES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

DEMAIN... LA VALLEE DE L'AVRE – ORIENTATIONS STRATEGIQUES

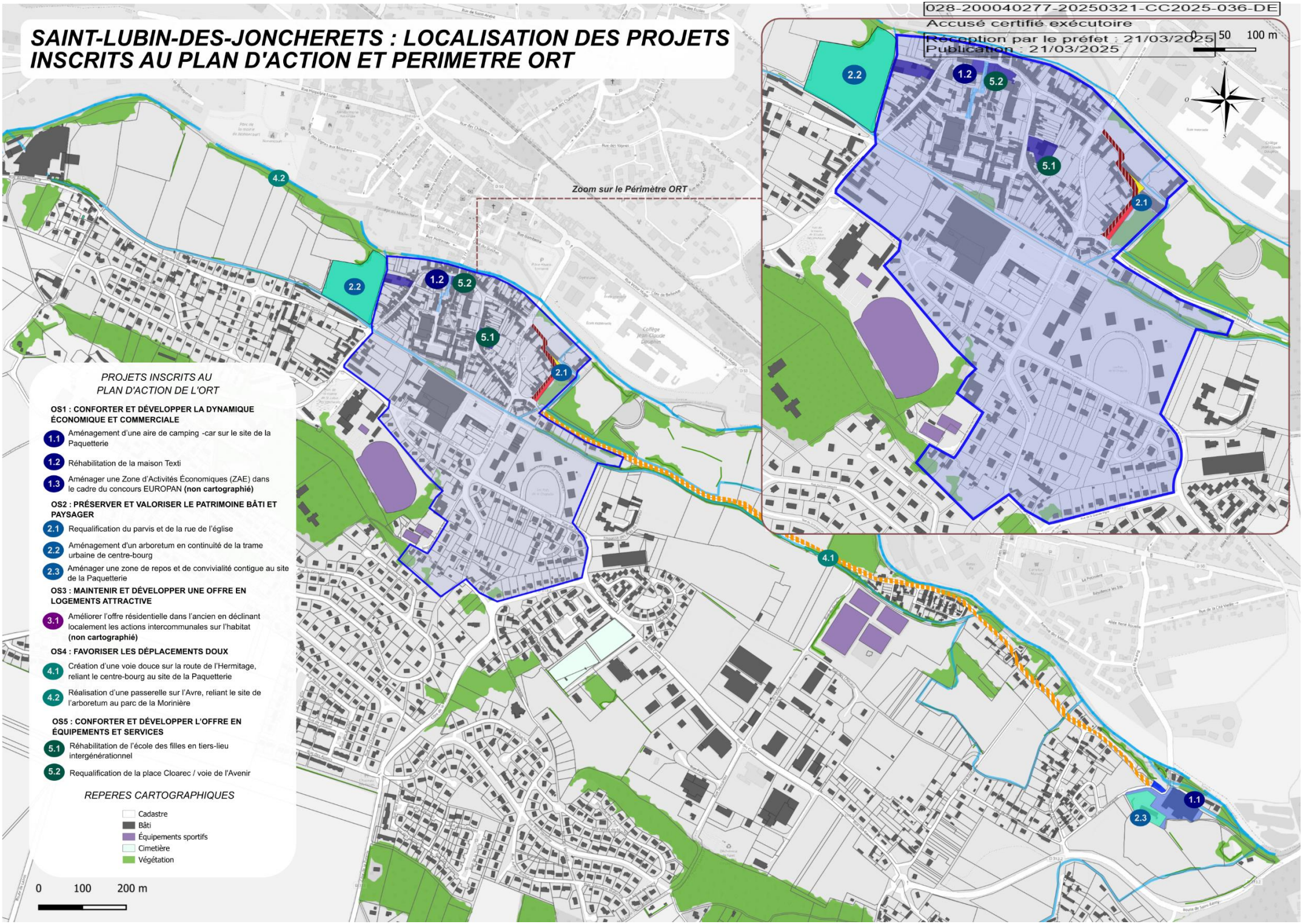


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 3 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS : LOCALISATION DES PROJETS INSCRITS AU PLAN D'ACTION ET PERIMETRE ORT



PROJETS INSCRITS AU PLAN D'ACTION DE L'ORT

OS1 : CONFORTER ET DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

- 1.1 Aménagement d'une aire de camping -car sur le site de la Paquetterie
- 1.2 Réhabilitation de la maison Texti
- 1.3 Aménager une Zone d'Activités Économiques (ZAE) dans le cadre du concours EUROPAN **(non cartographié)**

OS2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

- 2.1 Requalification du parvis et de la rue de l'église
- 2.2 Aménagement d'un arboretum en continuité de la trame urbaine de centre-bourg
- 2.3 Aménager une zone de repos et de convivialité contigue au site de la Paquetterie

OS3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE

- 3.1 Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien en déclinant localement les actions intercommunales sur l'habitat **(non cartographié)**

OS4 : FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

- 4.1 Création d'une voie douce sur la route de l'Hermitage, reliant le centre-bourg au site de la Paquetterie
- 4.2 Réalisation d'une passerelle sur l'Avre, reliant le site de l'arboretum au parc de la Morinière

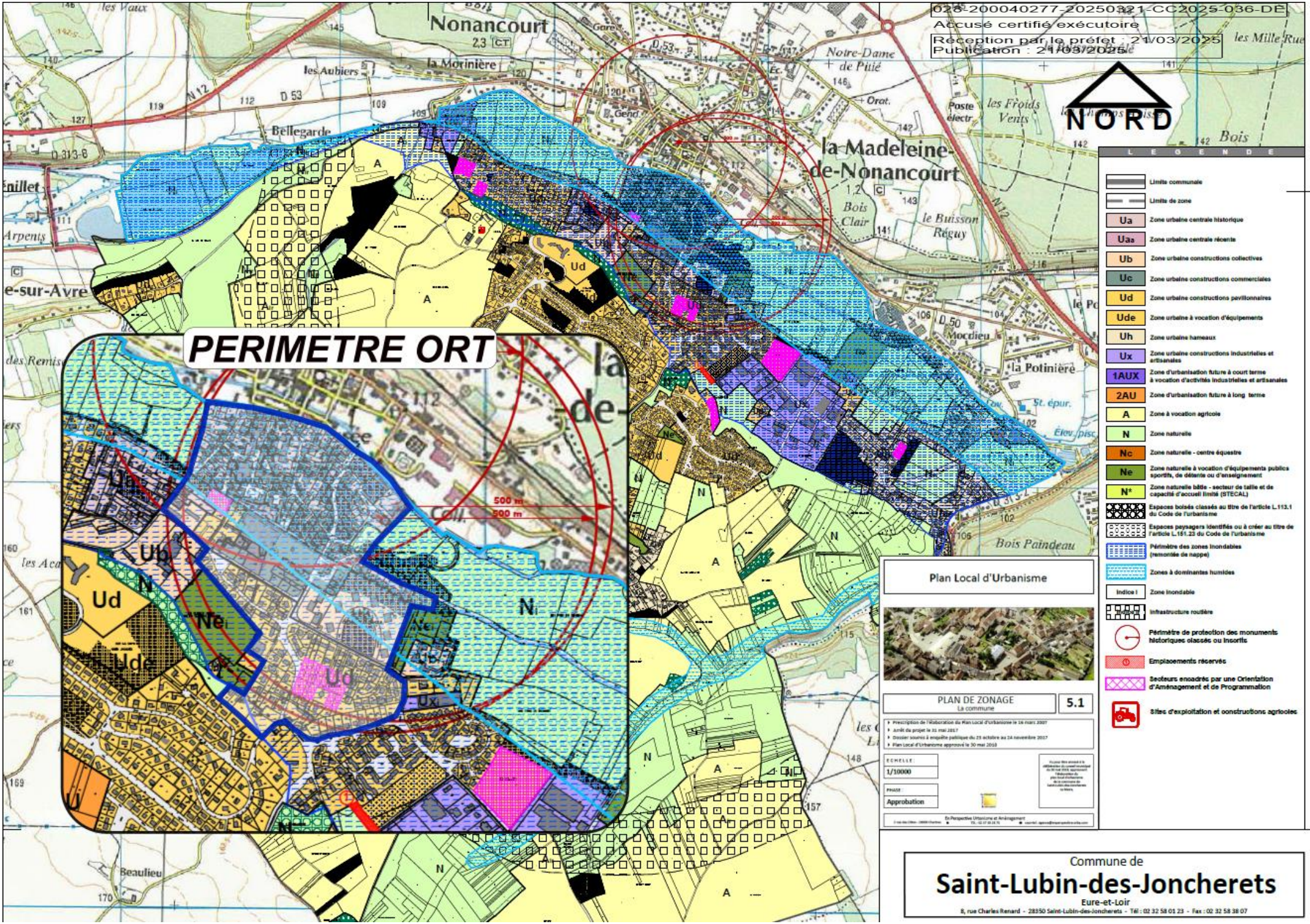
OS5 : CONFORTER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- 5.1 Réhabilitation de l'école des filles en tiers-lieu intergénérationnel
- 5.2 Requalification de la place Cloarec / voie de l'Avenir

REPERES CARTOGRAPHIQUES

- Cadastre
- Bâti
- Équipements sportifs
- Cimetière
- Végétation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Plan Local d'Urbanisme

PLAN DE ZONAGE
La commune

5.1

- Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 16 mars 2007
- Arrêt du projet le 31 mai 2017
- Dossier soumis à enquête publique du 23 octobre au 24 novembre 2017
- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 mai 2018

ECHELLE : 1/10000

PHASE : Approbation

Commune de

Saint-Lubin-des-Joncherets

Eure-et-Loir

8, rue Charles Renard - 28350 Saint-Lubin-des-Joncherets - Tél : 02 32 58 01 23 - Fax : 02 32 58 38 07

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 4 – PLAN D'ACTION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Récapitulatif des actions par thématique

ORIENTATION STRATÉGIQUE	FICHE ACTION
OS1 : **CONFORTER ET DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE**	FA 1.1 : Aménagement d'une aire de camping-car sur le site de la Paquetterie FA 1.2 : Réhabilitation de la maison Texti FA 1.3 : Aménager une Zone d'Activités Économiques (ZAE) dans le cadre du concours EUROPAN
OS2 : **PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER**	FA 2.1 : Requalification du parvis et de la rue de l'église FA 2.2 : Aménagement d'un arboretum en continuité de la trame urbaine de centre-bourg
OS3 : **MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE**	FA 3.1 : Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien en déclinant localement les actions intercommunales sur l'habitat
OS4 : **FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX**	FA 4.1 : Création d'une voie douce sur la route de l'Hermitage, reliant le centre-bourg au site de la Paquetterie FA 4.2 : Réalisation d'une passerelle sur l'Avre, reliant le site de l'arboretum au parc de la Morinière
OS5 : **CONFORTER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES**	FA 5.1 : Réhabilitation de l'école des filles en tiers-lieu intergénérationnel FA 5.2 : Requalification de la place Cloarec FA 5.3 : Construction d'une cuisine centrale pour les écoles de la commune

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

AXE 1

CONFORTER ET DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 1.1

CRÉATION D'UNE AIRE DE CAMPING-CAR SUR LA FRICHE DE LA PAQUETTERIE

Objectif	Accroitre l'attractivité touristique de la ville et valoriser une parcelle en friche
Orientation stratégique	**OS1 : Conforter et développer la dynamique économique et commerciale** **OS 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager**
Action	Réhabiliter la friche de la Paquetterie en aire de camping-car

Statut (engagé/en projet/opportunité)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	À la Paquetterie de St-Lubin-des-Joncherets (2 rue des Tisserands) se situaient les tissages Waddington au XIXe siècle. Les premiers éléments retrouvés sur le site datent du XVe siècle. Un moulin est construit sur le site à la fin du XVIe siècle, avant qu'il ne soit transformé en usine de filature lors de la première Révolution Industrielle. Ces bâtiments se situaient le long de la rivière de l'Avre sur le versant sud-est de la ville. Il s'agit aujourd'hui d'une zone de déambulation et de pêche attractive. La grande cheminée et la plupart des bâtiments ont progressivement disparu de l'usine. Restaient jusqu'en 2024 les écluses et le bâtiment principal un temps récupéré comme entrepôt dans lequel la nature a repris ses droits. Puis, au regard des dangers que représentaient ce dernier grand bâtiment, qui commençait à s'écrouler, sa démolition a été actée par la Commune. En tout, près de 4000m^2 de bâtiments ont été démolis. Non pollué, le site a néanmoins dû être désamianté. Ont été conservés des éléments patrimoniaux remarquables de l'époque : une rosace en ferronnerie ainsi que des poutres style Eiffel.

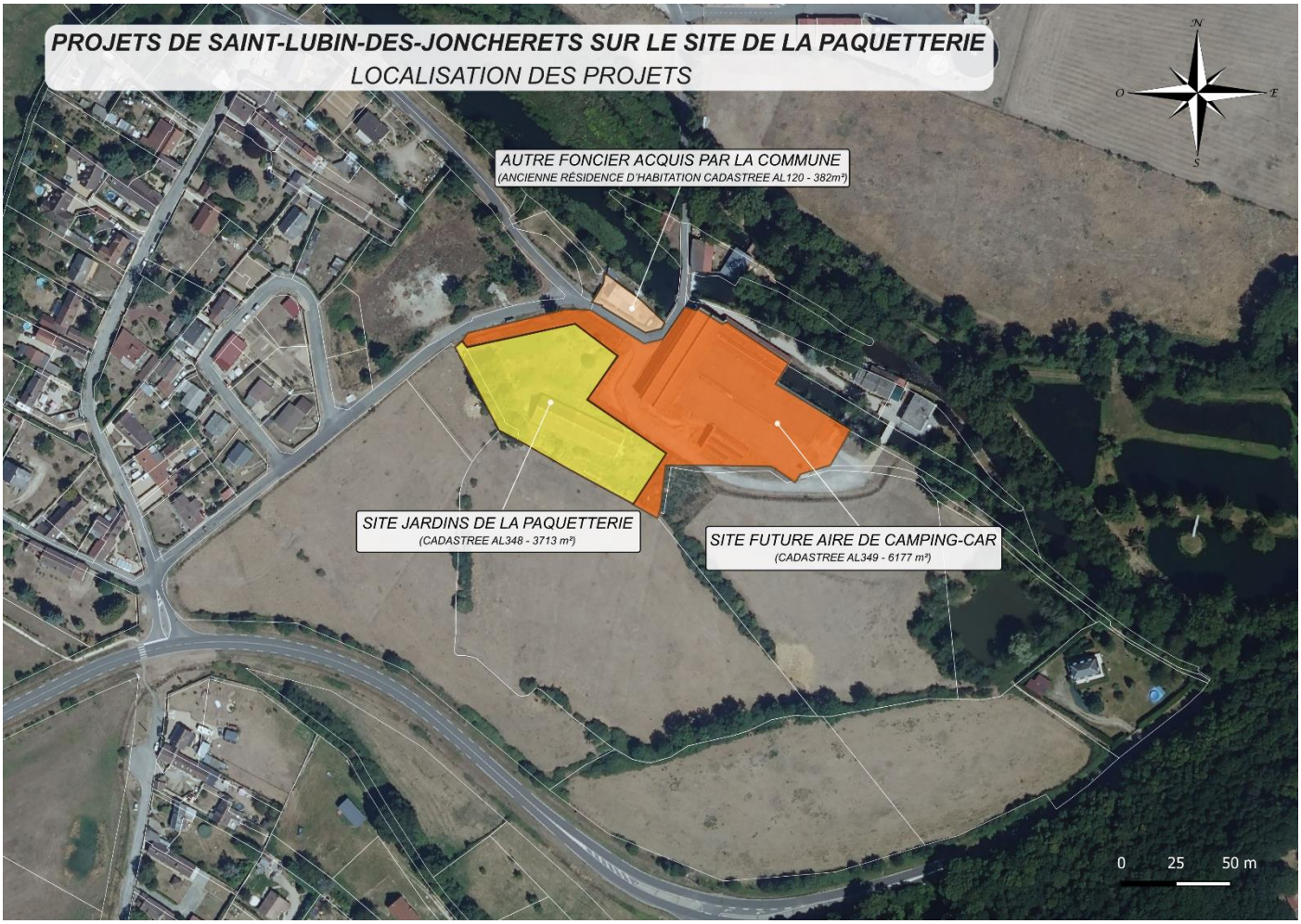
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	Depuis, la Commune souhaite lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la réhabilitation et l'exploitation de ce site afin de développer une offre d'accueil touristique axée sur l'accueil des camping-cars, avec complément de services en régie ou en DSP. La Commune envisage deux modes de gestion en CSP : dans un premier cas, le Concessionnaire gèrerait tout le fonctionnement de l'aire de camping-car, de son entretien à son fonctionnement administratif. Dans un second cas, le concessionnaire ne gèrerait que le fonctionnement administratif du site, son entretien étant assuré en régie.
Partenaires	- Etat (DETR -DSIL) - CD28 (Programme Bourg-Centre)
Dépenses prévisionnelles/ définitives	- Étude de programmation et de faisabilité : 25.000 € HT - AMO juridique pour AMI : 35.000 €
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	Calendrier de réalisation 2025-2026
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Réhabilitation de la friche de la Paquetterie Nombre de camping-cars accueillis sur site
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Conforter les dynamiques économiques en améliorant l'attractivité touristique de la ville

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXES

Annexe 1. Carte de localisation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes 2. Photographies et vues du site de la Paquetterie avant démolition







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 1.2

RÉHABILITER LE BÂTIMENT DE LA MAISON TEXTI

Objectif	Réhabiliter et redonner vie à un bâtiment à l'identité et à l'attrait patrimoniaux affirmés, en renforçant sa fonction de centralité, sa fréquentation et son animation.
Orientation stratégique	**OS2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager**
Action	Réhabiliter le bâtiment de la maison Texti et lui rendre sa fonction commerciale et artisanale

Statut (engagé/en projet/opportunité)	Opportunité
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	**A- Réhabilitation du bâti et détermination des usages** La Commune souhaite une réhabilitation générale du bâtiment dans le cadre suivant, mais reste prête à étudier tout autre scénario permettant un usage optimal des surfaces offertes par le lieu. Au RDC : - Rénovation de la façade rue Charles Renard : Création de 2 à 3 surfaces commerciales fixes (avec cloisons mobiles en fonction des besoins afin de pouvoir remodeler - Transformation de la façade rue de l'Avenir, création d'une vitrine pour une brasserie donnant sur la terrasse mobile. Création d'un espace restaurant traditionnel : salle de restaurant, cuisine, stockage et un espace modulable permettant d'accueillir des évènements éphémères (théâtre, cabaret, spectacle...). Au 1er étage :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

- Création d'un espace hôtelier avec quelques chambres.
- Création d'une zone de bureaux de coworking, box télétravail, salle de réunion. Proposition de services associés :
- Réservation en mode nomade ou résident
- Connexion wifi raccordé à la fibre optique
- Imprimante/ scanner laser couleur

Au 2e étage :

- Lieu de stockage : Cet espace pourra être partagé par tous les utilisateurs de ce bâtiment (commerçants, restaurateur…)

B- Programmation

La commune de Saint-Lubin-des-Joncherets souhaite favoriser l'implantation d'une offre type restaurant, annexé de tiers lieux, espaces de coworking… sur l'ancien bâtiment Texti, afin de consolider une offre commerciale globale. L'objectif pour les élus est d'offrir aux habitants et usagers une offre de restauration en soirée et en week-end, ainsi qu'un service espace de travail ou de développement.

Au regard des enjeux urbains de la commune et des espaces stratégiques identifiés par le plan guide, il est pertinent d'implanter un équipement de ce type au niveau du centre-bourg au sein du bâtiment Texti stratégiquement localisé.

Il s'agit de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la réhabilitation et l'exploitation de ce site afin de développer une offre commerciale en restauration, avec complément de services en régie ou en DSP.

Un AMI doit être lancé pour sécuriser la procédure et permettre à la collectivité de justifier en cas de recours, qu'elle ne se substitue pas à un opérateur privé qui aurait pu porter le projet (intégrer une étude de programmation sur le projet).

2 options possibles pour la CSP :

- La commune réhabilite un bâtiment et cherche un gestionnaire,
- La commune monte un cahier des charges et cherche un opérateur pour réhabiliter et gérer l'établissement.

Si pas de porteur de projet identifié :

- Appel à manifestation d'intérêt (AMI) : trouver un porteur de projet en écho au besoin identifié par la commune, sur la base de conditions définies par la collectivité (cession du bien, bail … et montage à définir). Un AMO juridique sera nécessaire sur cette phase pour cadrer au mieux l'AMI.
- Si l'AMI est infructueux au bout d'un certain délai (minimum 6 mois conseillé), une délégation de service public pourrait être proposée pour la gestion du projet d'hôtel restaurant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Partenaires	À déterminer ultérieurement – si création de tiers lieu, mobilisation de financements DETR, FNADT, Banque des territoires.
Dépenses prévisionnelles/ définitives	AMO juridique pour AMI : 30k€
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	2025/2026 : AMI 2026/2027 : études préalables et travaux Mise en œuvre 2027
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Évaluation du retour de l'AMI et recherche de CSP
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Créer de nouveaux vecteurs de dynamisme, en confortant la liaison entre un site touristique qualitatif et le centre-bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXES

Annexe 1. Carte de localisation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes 2. Photographies et vues du site



Façade rue Charles Renard



Facade voie de l'Avenir

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 1.3

AMÉNAGER UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE) DANS LE CADRE DU CONCOURS EUROPAN

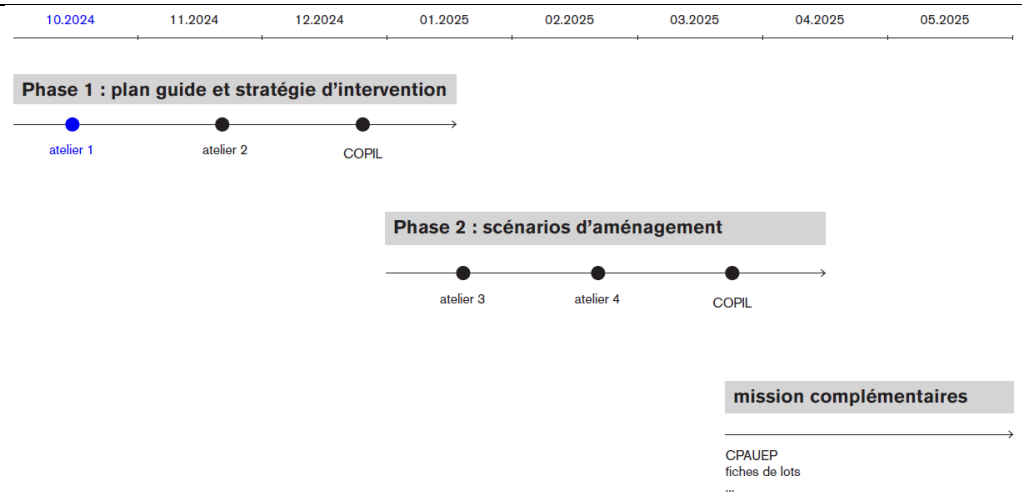
Objectif	Profiter du levier économique du projet d'A154 pour créer une ZAE interconnectée avec le territoire, innovante, vectrice d'emplois et de dynamisme pour la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets comme pour le territoire élargi
Orientation stratégique	**OS1 : Conforter et développer la dynamique économique et commerciale**
Action	Favoriser l'aménagement d'une ZAE liée au projet autoroutier A154 grâce au concours Europan

Statut (engagé/en projet/opportunité)	Engagé
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'agglomération du Pays de Dreux
Description de l'action	Dans le cadre des suites opérationnelles du concours Europan, la communauté d'agglomération du pays de Dreux a retenu le groupement composé de M32, Paco Architecture, Atelier de l'Ours, IRIS Conseil et GreenFlex pour la réalisation d'une étude de conception urbaine et paysagère sur deux territoires démonstrateurs de la démarche « Territoire Pilote de Sobriété Foncière » : Tremblay-Les-Villages et Saint-Lubin-des-Joncherets. Le site d'expérimentation de Saint-Lubin-des-Joncherets est un espace en bordure de la commune qui s'étend sur 15 ha et dont l'objet de l'étude porte sur un projet de création de zone d'activité économique (ZAE). En amont des études pré-opérationnelles, la communauté d'agglomération du Pays de Dreux a souhaité organiser des ateliers avec les parties prenantes du projet pour engager un travail de concertation et définir les priorités du projet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	Aussi, les élus de la CAPD et des villes concernées – dont Saint-Lubin-des-Joncherets – ont été pleinement intégrés à la démarche de réflexion. Les ateliers ont donc permis d'identifier les préoccupations, les attentes et les pistes d'action des participants pour la future ZAE de la commune. Le projet vise à transformer le site en un espace dynamique et attractif, intégrant harmonieusement l'environnement local et le projet autoroutier de l'A154. **Axes de développement :** • Attractivité économique : Priorité à l'installation de PME et d'entreprises innovantes, nouant des liens avec les activités du territoire et les autres pôles d'activité, comme la ZAE de Dreux • Développer des services pour favoriser l'entreprenariat local et la création de valeurs sur le modèle de la « campagne productive ». • Communiquer et promouvoir l'image renouvelée de la zone. • Services aux usagers et connexion avec le bourg : Créer des services complémentaires à ceux déjà présents sur le bourg, permettant d'améliorer le quotidien des usagers : crèches, restauration et hébergement. • Favoriser la mobilité douce en densifiant le réseau de transport en commun existant et le maillage territorial des voies cyclables et piétonnes. • Renforcer les liens avec la commune pour que la ZAE bénéficie aussi aux habitants, en tant qu'espace de vie, culturel et attractif. • Aménagement en harmonie avec le territoire : Penser le projet de ZAE comme la création d'un village au cœur du territoire, en axant l'aménagement autour de lieu de cohésion et de partage (maison de l'entreprenariat et des associations, infrastructures culturelle ou sportive, commerces et restaurants) • Inclure la nouvelle ZAE dans l'environnement rural et agricole, en favorisant la végétation, les matériaux locaux et la tradition architecturale locale. Ces lignes directives serviront de cadre à la réalisation des premières esquisses du projet. <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	Communauté d'agglomération du Pays de Dreux

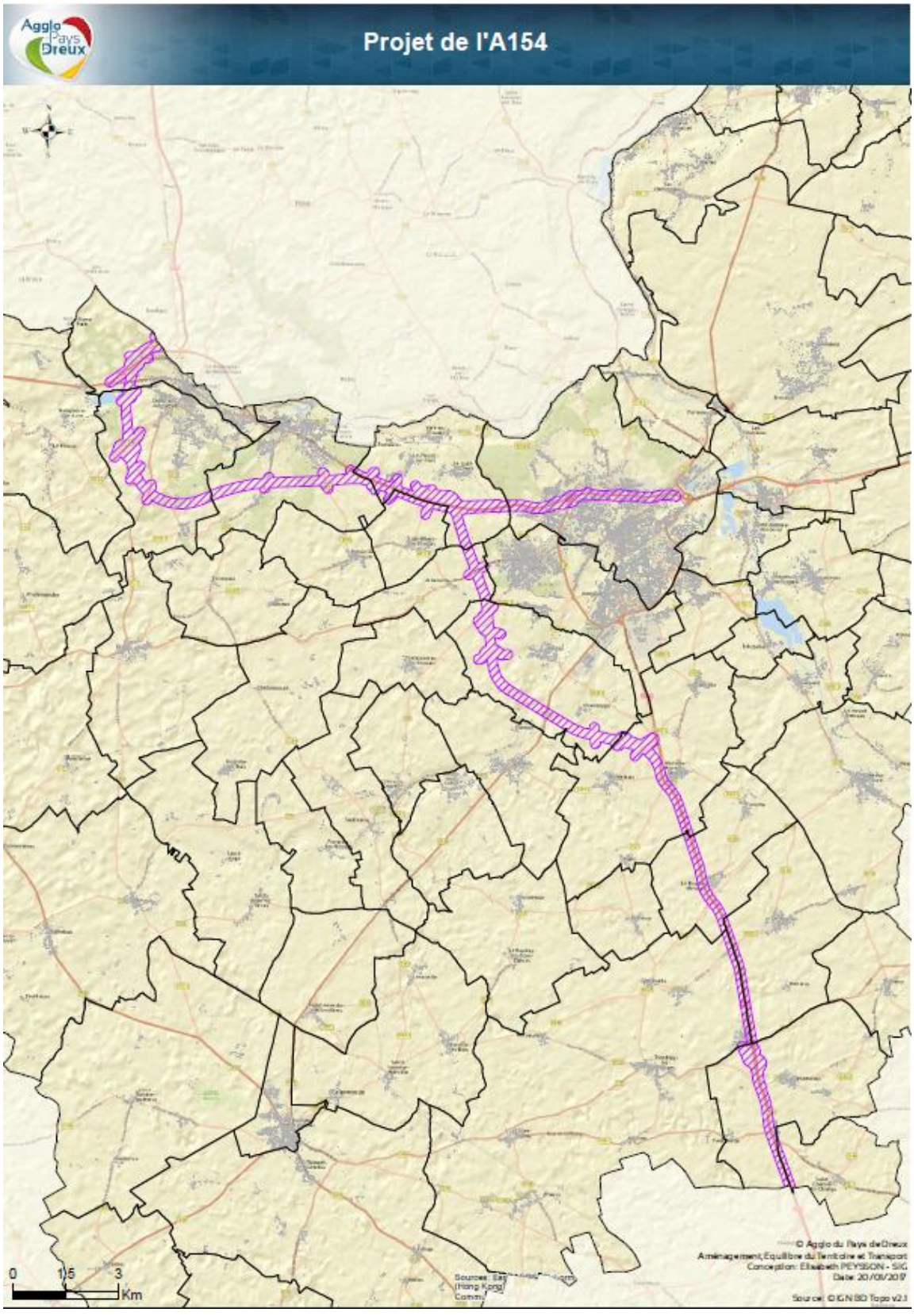
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Dépenses prévisionnelles/ définitives	À déterminer ultérieurement
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	
Indicateurs d'évaluation	Réalisation de la ZAE Nombre d'entreprises sur site
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Aménagement d'une ZAE vectrice d'emplois et de dynamisme pour le territoire en bénéficiant des leviers économiques amenés par le projet de l'A154

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

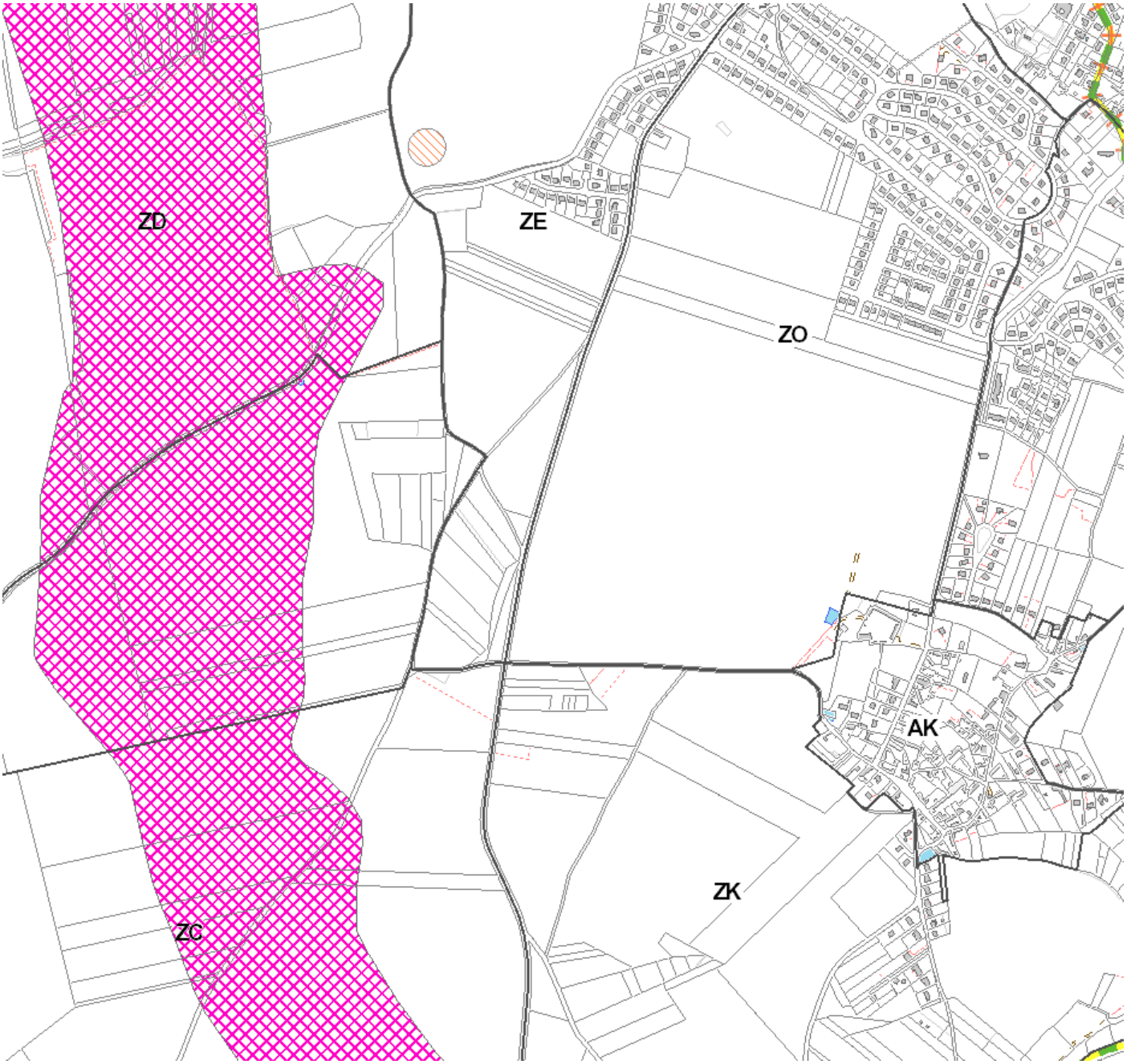
ANNEXES

Annexe 1. Tracé de l'A154



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 2. Plan de l'échangeur de l'A154 à Saint-Lubin-des-Joncherets



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

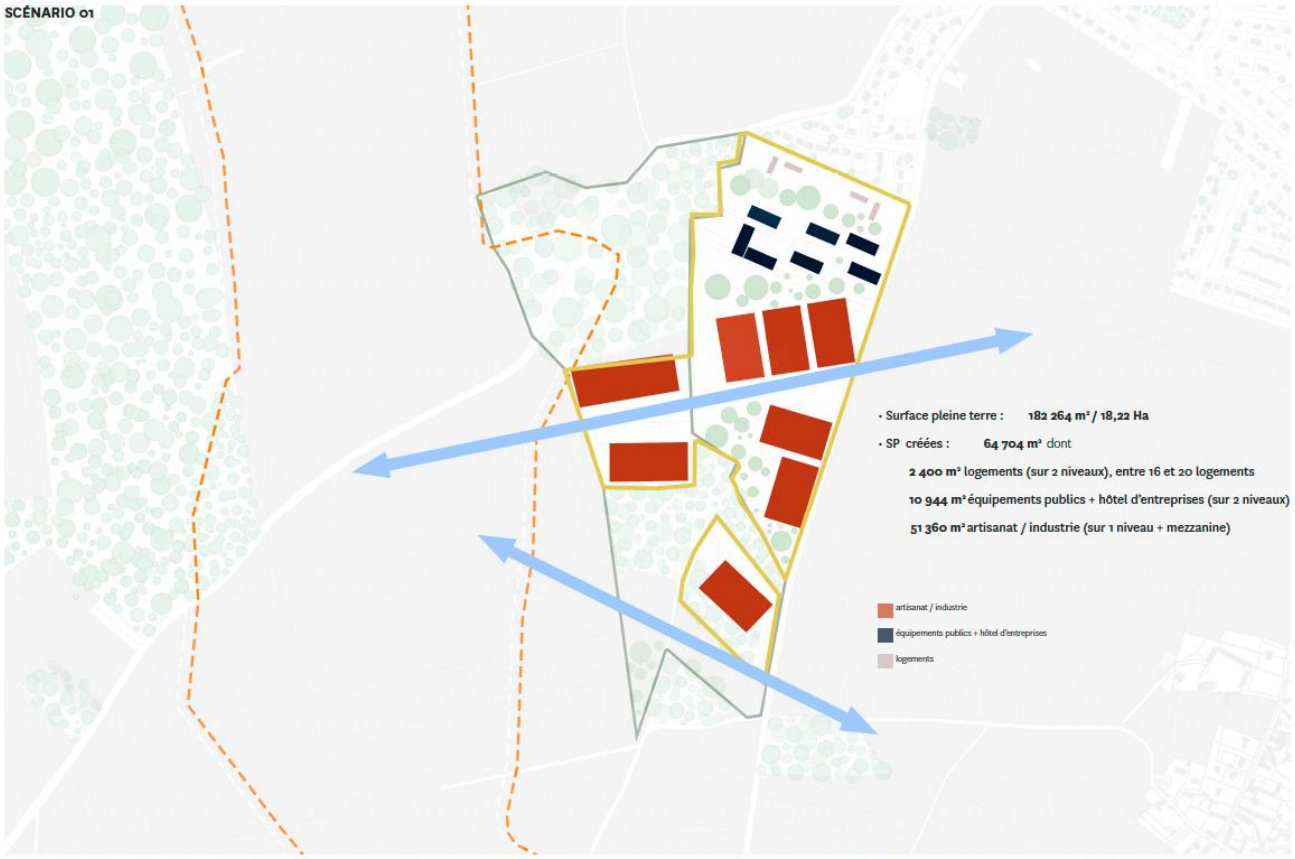
Annexe 3. vues par drone de l'emplacement de la future ZAE





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 4. Scénarii d'aménagement proposés au 20 janvier 2025



MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR L'ÉTUDE DE CONCEPTION URBAINE ET PAYSAGÈRE À VISÉE OPÉRATIONNELLE ET EXPÉRIMENTALE SUR TROIS TERRITOIRES DÉMONSTRATEURS - LOT N°3 : Saint-Lubin-des-Joncherets
Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération du Pays de Dreux | Équipe : Atelier M32 + PACO architecture + Atelier de l'Ours + IRIS Conseil + GreenFlex | 20 janvier 2025 | format A3 | p.18/25

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR L'ÉTUDE DE CONCEPTION URBAINE ET PAYSAGÈRE À VISÉE OPÉRATIONNELLE ET EXPÉRIMENTALE SUR TROIS TERRITOIRES DÉMONSTRATEURS - LOT N°3 : Saint-Lubin-des-Joncherets
Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération du Pays de Dreux | Équipe : Atelier M32 + PACO architecture + Atelier de l'Ours + IRIS Conseil + GreenFlex | 20 janvier 2025 | format A3 | p.19/25

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

AXE 2

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 2.1

REQUALIFIER ET VALORISER LE PARVIS ET LA RUE DE L'ÉGLISE

Objectif	Mettre en lumière le patrimoine historique de la ville en aménageant ses abords
Orientation stratégique	**OS2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager**
Action	Requalifier et valoriser le parvis et la rue de l'église

Statut (engagé/en projet/opportunité)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	La rue de l'église est actuellement une voie à sens unique confidentielle, bordée d'un parking non aménagé et d'un petit parvis formé par l'angle naturel de la rue. Malgré une reprise récente de la façade de l'église, ce cadre manque de cohérence esthétique et surtout fonctionnelle, ce qui réduit son attractivité et son potentiel comme espace de rencontre et de valorisation patrimoniale. L'objectif est de transformer cet espace en un lieu convivial et harmonieux, tout en optimisant ses usages, notamment en termes de stationnement. L'église est classée aux monuments historiques. Elle est située derrière le château de Saint-Lubin-des-Joncherets. Ces deux bâtiments sont cintrés de hauts murs de pierre, ce qui renforce l'aspect confidentiel de la rue de l'Église. Les objectifs de ce projet sont de mettre en valeur l'église en requalifiant et valorisant son environnement immédiat, de repenser la zone de stationnement pour en faire un espace convivial, tout en préservant une capacité de stationnement, d'aménager un parvis accueillant, de créer des espaces de détente et des îlots de fraicheur sur le linéaire de stationnement actuel, pour contrebalancer la dimension très minérale de la rue de l'église.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

<table>
<tr><td></td><td>Requalification de la rue :

- Réduction de la largeur de la chaussée pour limiter la vitesse, favoriser les mobilités douces et la déambulation piétonne,
- Reprise de l'enrobé, peu qualitatif,
- Création d'un cheminement piéton marqué par des matériaux de qualité (enrobé clair ou pavés)

Aménagement du parking :

- Intégration de mobilier urbain (bancs, tables,...)
- Création d'un îlot de fraîcheur et d'espaces verts, par la plantation d'arbres en cohérence avec le cadre patrimonial, l'objectifs étant de ne pas bloquer la vue vers l'église ou le château,
- - Délimitation claire des places de stationnement avec installation de re-vêtements perméables
-
Reprise et valorisation du parvis :

- Reprise du dallage du parvis si nécessaire
- Installation de mobilier urbain, de plantations et meilleur marquage de la signalétique patrimoniale</td></tr>
<tr><td>Partenaires</td><td>- Etat (DETR -DSIL)
- Région CVDL
- CD28 (programme Bourg-Centre)</td></tr>
<tr><td>Dépenses prévisionnelles/ définitives</td><td>
<table>
<tr><th>Poste de dépense</th><th>Coût HT</th></tr>
<tr><td>Travaux préliminaires</td><td>28 467,20 €</td></tr>
<tr><td>Terrassements généraux</td><td>11 640,10 €</td></tr>
<tr><td>Assainissement EU/EP</td><td>24 653,46 €</td></tr>
<tr><td>Revêtements</td><td>78 112,31 €</td></tr>
<tr><td>Bordures et caniveaux</td><td>88 200,00 €</td></tr>
<tr><td>Signalisation</td><td>1 202,26 €</td></tr>
<tr><td>Mobilier</td><td>12 733,63 €</td></tr>
<tr><td>TOTAL HT</td><td>245 008,98 €</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Plan de financement</td><td>À déterminer ultérieurement</td></tr>
<tr><td>Calendrier</td><td>Calendrier de réalisation 2025-2028</td></tr>
<tr><td>Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés</td><td>Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.</td></tr>
</table>

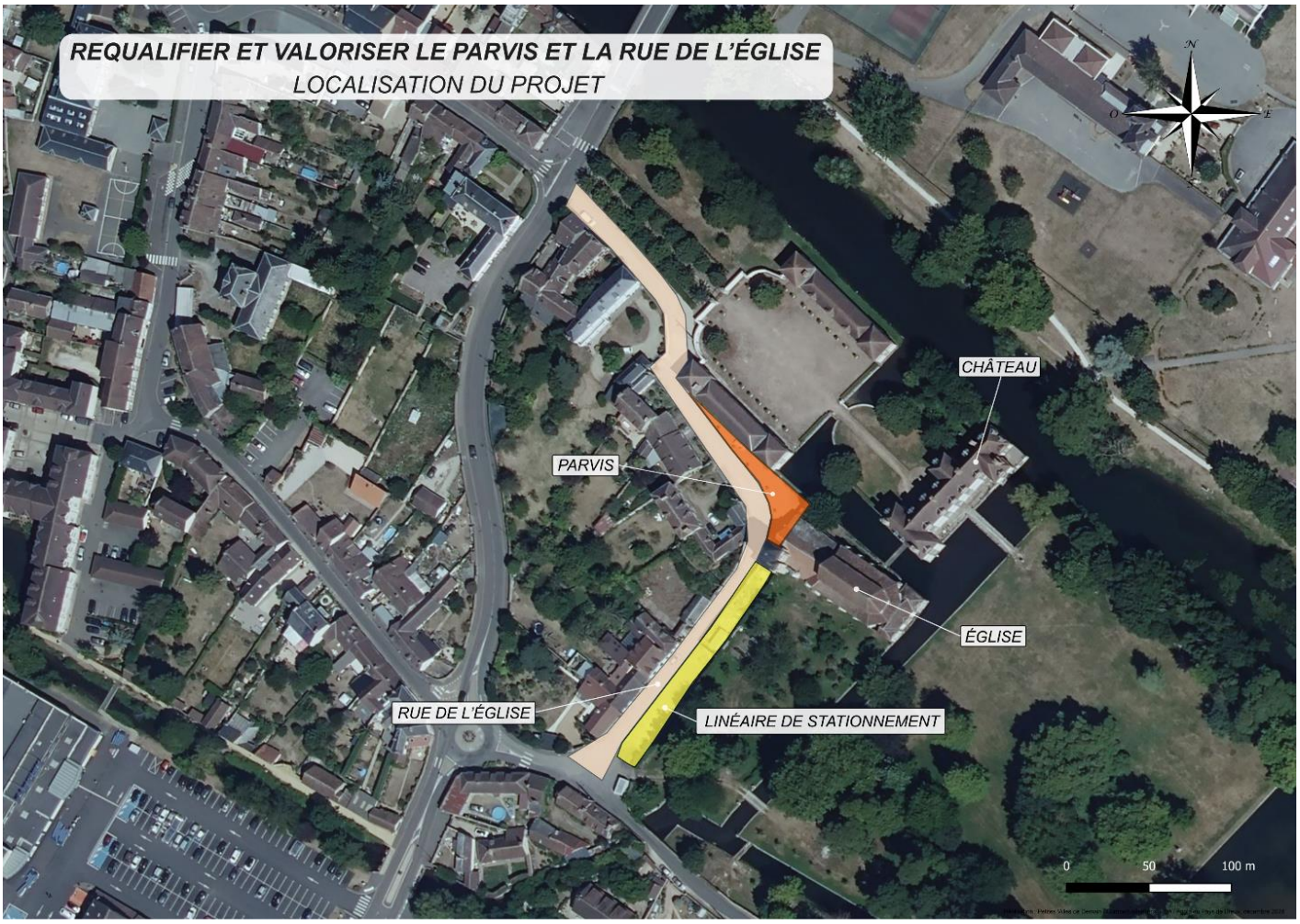
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Indicateurs d'évaluation	• Réalisation du parvis de l'église • Requalification du parking • Requalification de la rue de l'église
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Mise en valeur du patrimoine de la ville, amélioration des mobilités, création d'îlots de fraicheur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXES

Annexe1. Localisation du projet



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes 2. Photographies et vues du site



On distingue le parvis de l'église sous sa forme actuelle sur la photographie de droite



Vue sur le parking de l'église, en stabilisé, sur la partie gauche de la photographie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Entrée de la rue de l'église



Vue sur le parvis, en stabilisé, et sur l'église. On distingue le château en arrière-plan.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 2.2

CRÉATION D'UN ARBORETUM EN CONTINUITÉ DU CENTRE-BOURG

Objectif	Créer une zone pédagogique, de découverte de la faune et de la flore, un espace de détente, créateur de lien social.
Orientation stratégique	**OS2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager**
Action	Création d'un arboretum sur la parcelle AC64

Statut (engagé/en projet/opportunité)	Opportunité
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Médian
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	La Commune souhaite créer un arboretum, c'est-à-dire un site ouvert au public regroupant une collection botanique d'arbres et d'arbustes. Ceux-ci devront être compatibles avec le climat local et comprendre des arbres fruitiers favorisant la cueillette de la part du public. Ce lieu devra remplir une fonction pédagogique en accueillant un large public, et en offrant à chacun la possibilité d'observer, de reconnaître et de comparer les différentes espèces. Les élus de Saint-Lubin-des-Joncherets souhaitent également faire de cet espace un lieu de délassement et de flânerie ouvert aux promeneurs désireux de se retrouver dans un environnement naturel loin des nuisances de la civilisation. La commune souhaite plus précisément associer à cet arboretum un parcours pédagogique à destination des jeunes publics, en installant une signalétique

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	pédagogique appropriée, présentant la flore et la faune. Elle souhaite que cette zone soit un lieu de repos, de flânerie, créatrice de lien social. Pour ce faire, la Commune souhaite aménager une partie d'un vaste espace agricole ouvert de 16,2 Ha. Seule la partie Est, en continuité des limites urbaines de la ville, serait aménagée. Il s'agit de la parcelle AC64 d'une superficie de 14385 m^2. Les élus prévoient l'installation de mobiliers urbains sur le périmètre projet, qui seront sélectionnés et installés dans le respect de la réglementation environnementale et de leur intégration visuelle paysagère. Ainsi, bancs, tables de pique-nique, corbeilles, distributeur de sac à déjections canines, arceaux (ou parking sous porche) vélo, etc. Ils souhaitent également voir installée une signalétique dédiée, à la fois à (ou aux) entrée(s) du site afin de présenter les consignes d'usage de la zone et la réglementation en vigueur, mais également une signalétique pédagogique à l'intérieur du site, présentant comme évoqué précédemment la faune et la flore présentes sur site, de manière pédagogique, ludique et illustrée. L'étude de faisabilité préalable devront permettre à la commune de déterminer : - La pertinence de l'installation de toilettes sèches sur zone, l'installation de mobilier urbain, de jeux pour enfants - Une sélection, en qualité comme en quantité, des essences d'arbres adaptées à la zone et répondant aux orientations fixées par les élus, - La sécurisation de l'accès et des abords du site et les phases d'ouverture et de fermeture au public, - L'accès du site, en particulier étudier un accès potentiel via le passage du Moulin Neuf, en bordure d'Avre, mais également via le parking de la maison Bleue, en cours de construction. Enfin, il conviendra de requalifier et d'aménager l'entrée existante à la parcelle (au niveau du croisement entre la rue de Dampierre et la rue Charles Renard) - La mise en place d'une signalétique dédiée aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur du site - Les liens avec la ville de Nonancourt par le parc de la Morinière et la dimension intercommunale du présent projet, - Les modes de fonctionnement et d'entretien une fois la parcelle aménagée, - Le budget de l'opération, - Le calendrier d'opération
Partenaires	- Etat (DETR -DSIL) - CD28 (programme Bourg-Centre) - Service commun de l'Agglomération du Pays de Dreux en ingénierie - CAUE - CEREMA

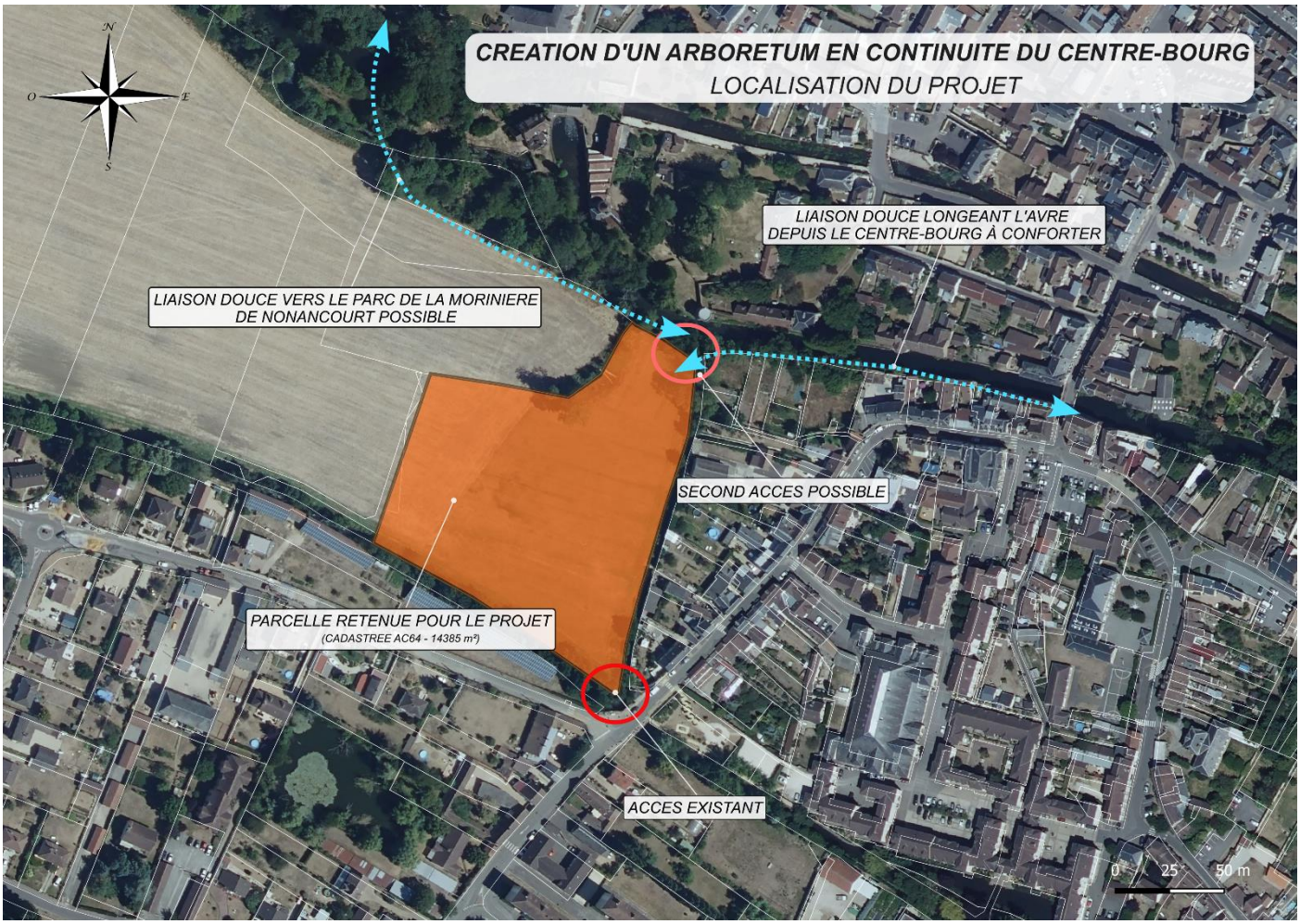
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Dépenses prévisionnelles/ définitives	À déterminer ultérieurement
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	À déterminer ultérieurement
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Nombre d'arbres plantés Nombre de visiteurs sur site
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Revitaliser le centre-bourg en créant un espace naturel créateur de lien social, de lien géographique avec l'ouverture sur le parc de la Morinière de Nonancourt par la création d'une passerelle sur l'Avre (voir fiche action 4.2)

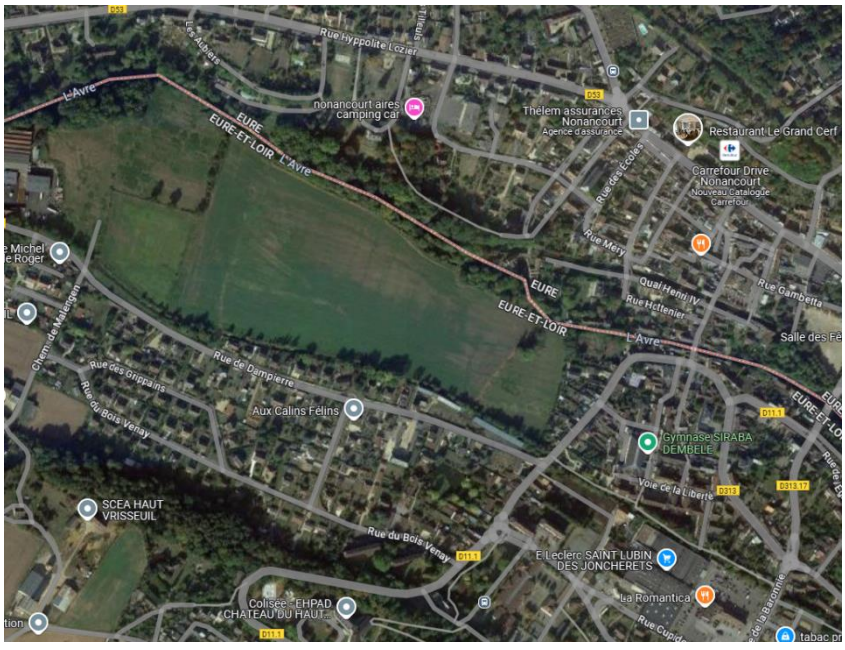
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXES

Annexe 1. Carte de localisation du site



Annexe 2. Vue aérienne du site



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes 3. Photographies et vues de l'accès existant







Accès potentiel par le passage du Moulin Neuf :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

AXE 3

MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ATTRACTIVE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 3

AMÉLIORER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE DANS L'ANCIEN EN DÉCLINANT LOCALEMENT LES ACTIONS INTERCOMMUNALES SUR L'HABITAT

Objectif	Renforcer et élargir les moyens incitatifs et coercitifs des leviers d'intervention dans l'habitat ancien en garantissant une adaptation locale des actions issues du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) et du Pacte Territorial.
Orientation stratégique	**OS3 : Maintenir et développer une offre en logements attractive**
Action	Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien déclinant localement les actions intercommunales sur l'habitat

Statut (engagé/en projet/opportunité)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Communauté d'agglomération du Pays de Dreux
Description de l'action	**1- Révision du PLHI** Si la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets est relativement épargnée par les enjeux en termes de vacance résidentielle, elle reste en revanche concernée par un fort enjeu de remise à niveau du parc existant. À ce titre, la commune s'inscrit dans une dynamique intercommunale en matière de politique de l'habitat. Le programme local de l'habitat intercommunal est arrivé à échéance à la fin de l'année 2023. Une procédure de révision est donc en cours. Après la réalisation d'un bilan de la mouture du PLHI passée, le bureau d'étude sélectionné (Mercat) a mené des phases de diagnostic et d'élaboration de stratégies d'intervention, et se concentre désormais sur la mise en forme d'un plan d'actions, afin de produire le nouveau document de planification pour les six années suivantes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

La révision en cours du PLHI vise à répondre, au même titre que la précédente mouture du PLHI de la CAPD, aux enjeux de logement et d'habitat sur le territoire intercommunal. Il s'agit notamment :

- D'associer l'ensemble des acteurs dans une démarche collaborative ;
- De déployer une politique de l'habitat inhérente aux besoins de la population ;
- De renforcer les dynamiques de coopération entre les communes ;
- De mettre en œuvre les différentes démarches relatives à l'habitat (Pacte territorial, zéro artificialisation nette, accessibilité…).

Cette nouvelle mouture s'appuie sur une analyse selon différents grands pôles. Les réflexions conduisant à leur répartition ont été menées en concertation avec les élus et le Conseil de Développement de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux. (voir carte de la répartition des communes par pôles, en annexe.)

À ce titre, Saint-Lubin-des-Joncherets fait partie d'un pôle formé par l'aire urbaine composée notamment par les communes de l'Avre : Saint-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre et Nonancourt en tête.

2- Lancement du Pacte Territorial

Au 1er janvier 2025, la réforme de la contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales vise à proposer un cadre renouvelé pour la mise en œuvre du service public de rénovation de l'habitat (SPRH). L'objectif est de proposer une offre de service public universelle pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire et accessible à toute la population.

C'est donc la fin progressive des contractualisations OPAH et des plateformes France Rénov telles que connues aujourd'hui. Aussi, l'OPAH Multisites de l'Agglomération du Pays Dreux, qui ne concerne pas le territoire de Saint-Lubin-des-Joncherets, a vocation à se poursuivre jusqu'à la fin de la convention d'OPAH (14/09/2026) de manière transitoire, en superposition avec le Pacte Territorial, qui s'appliquera sur le territoire de la commune :



Le nouveau modèle de contractualisation se décline à deux niveaux : au niveau régional et au niveau territorial (EPCI ou Départements).

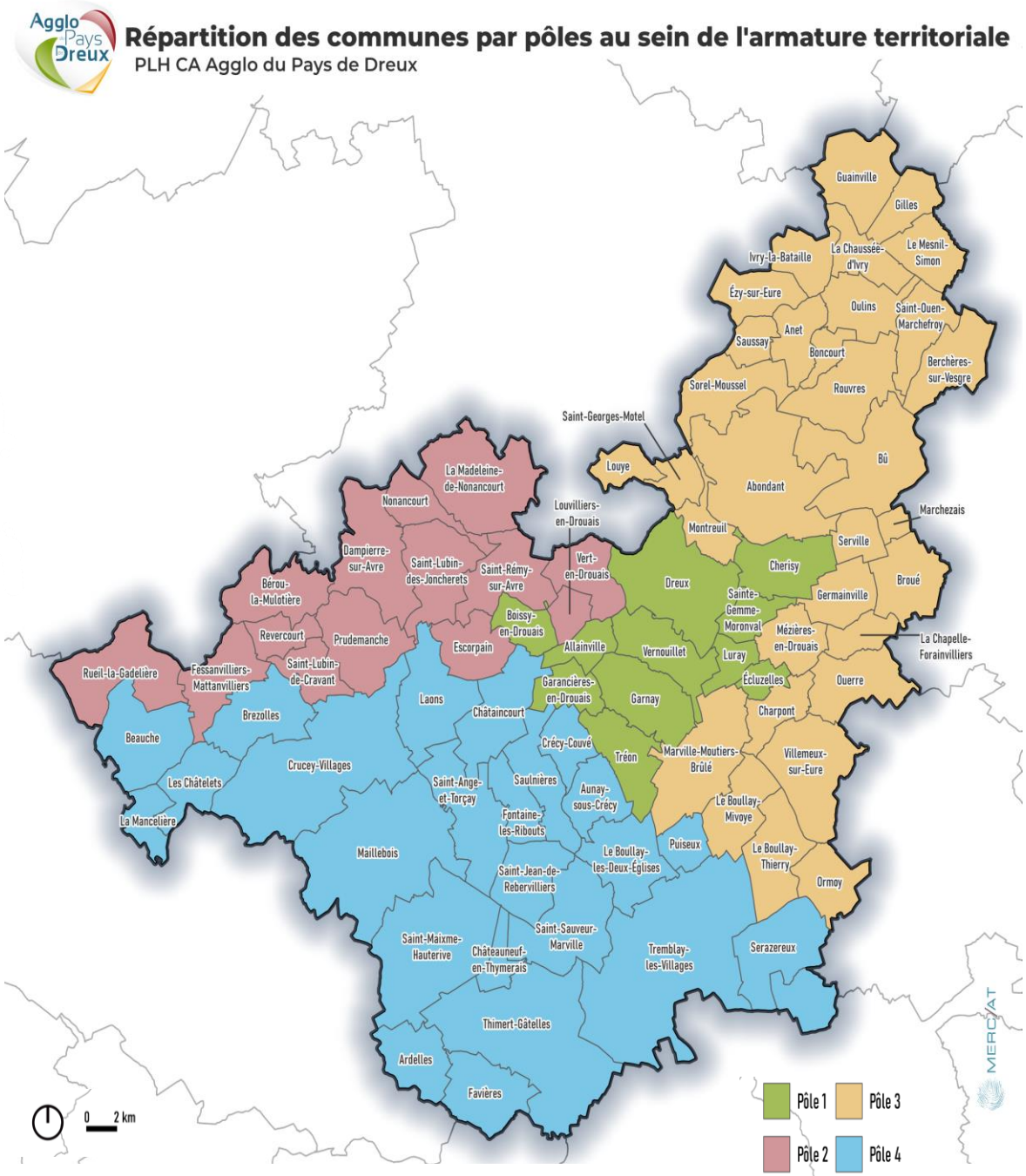
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	Au niveau territorial, le pacte territorial France Rénov' se matérialisera sur le modèle des conventions de programme d'intérêt général (PIG). Cette convention sera signée pour une durée de 3 à 5 ans renouvelable et se déclinera autour de 3 volets d'interventions : • Volet dynamique territoriale (volet obligatoire) • Volet information, conseil, orientation (volet obligatoire) • Volet accompagnement (volet facultatif) Dans le cadre de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov', ces trois volets d'intervention sont éligibles à une subvention de l'ANAH : • Pour les deux premiers volets : à hauteur de 50% d'un plafond de dépenses éligibles défini selon cinq seuils relatifs au nombre de résidences principales en habitat privé du territoire couvert (voir tableau ci-dessus). • Pour le volet accompagnement : un montant forfaitaire par dossier réalisé, selon les types d'accompagnement. **3- La démarche communale** Pour la commune, il s'agira de relayer auprès de sa population les différents leviers d'intervention mobilisables dans le cadre du PLHI et du futur Pacte Territorial : objectifs d'amélioration énergétique pour les propriétaires occupants et de remise sur le marché des logements vacants, notamment sur des faibles typologiques locatives. Il appartiendra à la commune d'étudier l'opportunité de compléter la démarche intercommunale par des aides sur fonds propres, par un dispositif d'accompagnement au ravalement des façades sur les périmètres restreints des centres-bourgs. Elle pourra également envisager la mise en œuvre d'un autre coup de pouce financier communal, sous forme de primes à l'accession à la propriété dans l'ancien (+20 ans) et/ou vacants depuis au moins deux ans au sein du périmètre des cœurs de ville, avec critères sélectifs par exemple à destination des primo-accédants.
Partenaires	- Agglomération du Pays de Dreux
Dépenses prévisionnelles/ définitives	À déterminer ultérieurement
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	À déterminer ultérieurement
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Indicateurs d'évaluation	Nombre de logements réhabilités en lien avec les objectifs du PLHI et du Pacte Territorial Nombre de logements sortis de vacance sur la durée de l'ORT
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Réduction de la vacance structurelle, augmentations qualitative et quantitative de l'offre résidentielle dans l'ancien, sorties de vacance.

ANNEXES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Éléments de diagnostic synthétiques mis en exergues dans le cadre de la révision du PLHI :

CADRAGE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

- En 2020, **115 145 habitants**
- **Une stagnation démographique** sur 2014-2020 en lien avec un solde migratoire négatif (-0,4 % par an) et non compensé par le solde des naissances et décès (0,4 % par an)
- **Une vocation économique polarisée sur le pôle urbain** : Indice de concentration de l'emploi de 0,76 à l'échelle de l'EPCI contre 1,30 sur le Pôle 1.

- **Un profil familial :**
  - Une taille moyenne des ménages de **2,43 personnes par ménage** (2,27 pour l'Eure –et-Loir). Un desserrement qui se poursuit (TMM : 2,34 en 2014)
  - Une majorité de petits ménages avec 57 % des ménages composés d'une ou 2 personnes, un tiers de familles avec enfants, 10 % de familles monoparentales.
- **Un territoire jeune mais vieillissant :**
  - **Un indice de jeunesse de 1,11 en 2020 (1,25 en 2014)** qui demeure supérieur à ceux de l'Eure-et-Loir (0,93) et de l'Eure (0,99)
  - **Un quart de la population âgée de 60 ans et plus,** en hausse par rapport à 2014 (22 %).
  - 490 séniors supplémentaires par an en moyenne entre 2014 et 2020.

CADRAGE DU PARC DE LOGEMENTS

- **Un parc de logements à vocation résidentielle** : 87 % de résidences principales, 5 % de résidences secondaires et 8 % de logements vacants selon l'INSEE
- **Les grandes typologies T4 et + représentent plus des 2/3 du parc de logements** : en dehors du pôle urbain, la grande maison en propriété occupante demeure le produit logement prépondérant.
- **8,8 % de logements vacants** selon LOVAC en 2021 (4 195 unités) : un taux légèrement supérieur à celui des départements de comparaison.
- **45 % des logements vacans (1 899 unités) sont caractérisés par une vacance structurelle** de plus de deux ans
- Les **logements sociaux représentent 17,6 % du parc de résidences principales intercommunal** (données RPLS 2022) – 8 688 unités, dont 4 529 en QPV (52 %).
- **Une pression de la demande de logements sociaux relativement importante et en hausse ces dernières années** : de 4,1 demandes pour une attribution en 2021 à 5,1 demandes pour une attribution en 2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

AXE 4

FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 4.1

CRÉATION D'UNE VOIE DOUCE SUR LA ROUTE DE L'HERMITAGE

Objectif	Suivre le tracé du véloroute organisé par le CD28 en créant une liaison douce entre le centre-bourg et le site de la Paquetterie sur la route de l'Hermitage (D313.7)
Orientation stratégique	**OS2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager**
Action	Création d'une voie douce sur la route de l'Hermitage reliant le centre-bourg au site de la Paquetterie

Statut (engagé/en projet/opportunité)	Opportunité
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Médian
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	La départementale 313.7 reliant le centre-bourg au site de La Leu/Paquetterie est aujourd'hui un cheminement utilisé par bon nombre d'usagers piéton et vélo. La circulation à double sens est problématique compte-tenu de la faible largeur de la voirie et la présence saillante d'un enrochement tout du long du canal de la flotte. Afin d'agrémenter cette jonction et de conforter dans ce secteur le tracé du vélo route départemental, la Commune souhaite étudier les possibilités d'aménagement suivantes : - Rendre aux piétons et aux vélos ce chemin qui longe un cours d'eau agréable par un marquage au sol et une protection matérielle. Plusieurs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	scénarii doivent être étudiés, allant de la piétonisation partielle de la voirie, à la réglementation de la circulation dans le sens Paquetterie – Centre-bourg afin de ne plus avoir de véhicules le long du canal. - Rénover ou remplacer la passerelle à l'entrée de la Leu (croisement routes de l'Hermitage et rue du stade) afin de pouvoir ouvrir un nouveau cheminement vélo vers la piste cyclable située le long de la zone industrielle et permettre une création future d'une autre piste le long du stade. Cette passerelle permettra une jonction ZI /La Leu/les Caves. Sur le plan environnemental, la commune souhaite conforter l'aspect naturel de la zone en plantant des essences d'arbres supplémentaires le long du canal adaptées à la géographie et au climat du lieu et en étudiant au cas par cas, l'implantation de mobilier urbain et d'espaces verts.
Partenaires	- CD28 (Eure-et-Loir ingénierie, programme Bourg-Centre) - Etat - Office du Tourisme de l'Agglomération du Pays de Dreux
Dépenses prévisionnelles/ définitives	20k€ pour la Passerelle. Dépenses prévisionnelles non encore chiffrées pour les études préalables. Ordre d'idée sur la base des ratios : • Piste bidirectionnelle sur accotement : 500€/ml • Pistes unidirectionnelles sur accotement : 300€/ml • Bandes cyclables : 200€/ml • Zone 30 : entre 150 et 300 €/ml (mètre-linéaire)
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	À déterminer ultérieurement, projet de long terme nécessitant plusieurs phases d'études.
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	• Mesure de vitesse sur l'axe. • Comptages pour vérifier la fréquentation de l'axe. • Évolution des parts modales • Comptages piétons et vélos pour vérifier la fréquentation des axes. • Questionnaires de satisfaction. • Réfection effective du pont faisant la jonction entre la rue du Stade et la rue de l'Hermitage

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Créer de nouveaux vecteurs de dynamisme, en confortant la liaison entre un site touristique qualitatif et le centre-bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets, permettant également de conforter le circuit de liaisons douce à l'échelle intercommunale.

ANNEXES

Annexe 1. Carte de localisation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes 2. Photographies et vues du site



Photo A Photo B Photo C



Vue de la passerelle existante sur l'Avre, qui nécessite une réfection ou un remplacement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025



Carte de localisation de la passerelle existante

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 4.2

RÉALISATION D'UNE PASSERELLE SUR L'AVRE RELIANT LE PROJET D'ARBORETUM DE SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS ET LE PARC DE LA MORINIÈRE DE NONANCOURT

Objectif	Créer du lien entre deux villes en continuité urbaine situées dans deux départements et deux régions différentes, et confortement du cheminement entre les deux villes
Orientation stratégique	**OS2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager**
Action	Réalisation d'une passerelle sur l'Avre entre le site du projet d'arboretum côté Saint-Lubin-des-Joncherets et le parc de la Morinière côté Nonancourt

Statut (engagé/en projet/opportunité)	Opportunité
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Médian
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	La Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets souhaite faire construire une passerelle entre le site du projet d'arboretum côté Saint-Lubin-des-Joncherets et le parc de la Morinière côté Nonancourt, afin de conforter le lien entre les centres-bourgs de Saint-Lubin-des-Joncherets et Nonancourt, et conforter les interactions entre le tissu urbain de centre-bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets, et un milieu naturel adjacent.
Partenaires	- Programme LEADER (UE) - Programme Bourg-centre (CD28, Banque des Territoires)

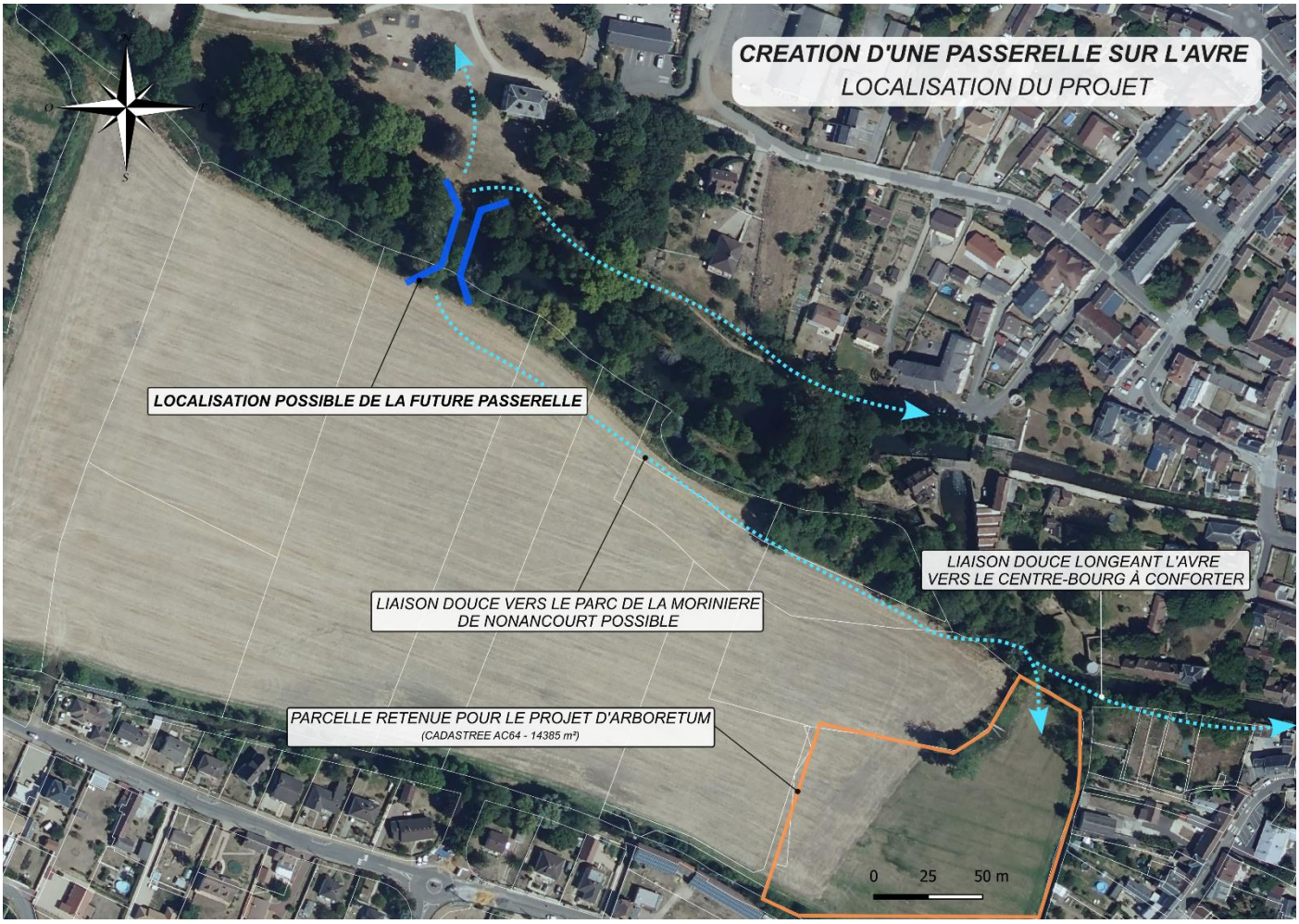
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Dépenses prévisionnelles/ définitives	30k€
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	À déterminer ultérieurement
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Passerelle réalisée
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Conforter le lien entre les centres-bourgs de Saint-Lubin-des-Joncherets et Nonancourt, et conforter les interactions entre le tissu urbain de centre-bourg de Saint-Lubin-des-Joncherets, et un milieu naturel adjacent.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXES

Annexe 1. Carte de localisation



Annexe 2. Exemples



Photo C : Exemple de pont

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

AXE 5

CONFORTER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 5.1

RÉHABILITER L'ÉCOLE DES FILLES EN TIERS-LIEU INTERGÉNÉRATIONNEL

Objectif	Réhabiliter et redonner vie à un bâtiment à l'identité et à l'attrait patrimoniaux affirmés en plein centre-bourg
Orientation stratégique	**OS2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager**
Action	Réhabiliter l'école des filles en un tiers-lieu intergénérationnel

Statut (engagé/en projet/opportunité)	Opportunité
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Secondaire
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	La programmation de l'action prévoit : 1. La réhabilitation et Rénovation du bâtiment : Création d'une « Maison pour tous ». Le projet de la « Maison pour tous » a pour objectif de soutenir localement les infrastructures sociales de base destinées à la jeunesse, aux associations et aux échanges intergénérationnels de la commune. ○ <u>Aile gauche :</u> ✓ Aménagement d'une galerie d'exposition dans le long couloir existant. ✓ Rénovation de la grande salle (ancienne classe des CP). La superficie étendue de cette pièce se prête à recevoir plusieurs ateliers (peinture, dessins, couture…). ✓ Rénovation des sanitaires. ✓ Création d'une salle de détente avec un point d'eau dédiée aux artistes et aux usagers. ✓ Création de lieux de rangement. ✓ Création d'un local ménage. ○ <u>Bâtiment central : RDC</u> ✓ Création d'une salle de réunion pour les associations

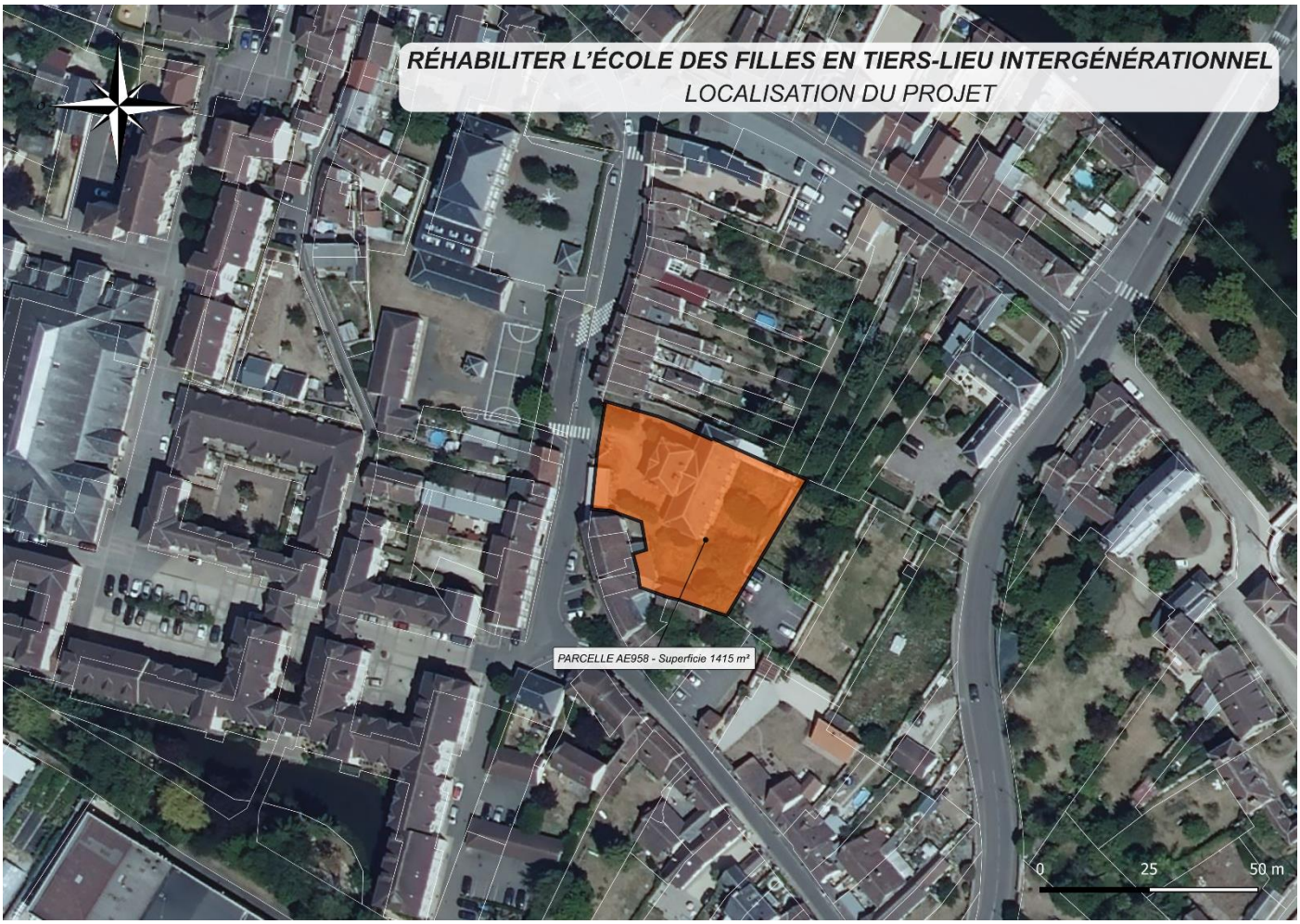
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	✓ Création de deux salles d'activité avec des espaces détente et des sanitaires pour les personnes âgées. ○ <u>Bâtiment central : 1er étage</u> ✓ Espace dédié aux adolescents. ✓ Création d'un espace jeu vidéo ✓ Création d'une salle de projets en collaboration avec un éducateur, les jeunes pourraient se concerter sur d'éventuels projets d'animation, de culture, de voyage. ✓ Rénovation des sanitaires. ✓ Rénovation de la cuisine. ✓ Création d'une salle de billard/babyfoot… ✓ Création d'une salle dédiée à l'aide aux devoirs en partenariat avec des bénévoles. ○ <u>Bâtiment central : 2ème étage sous les toits</u> ✓ Transformation du toit par le biais de l'installation de fenêtres de toit. Espace dédié aux enfants et aux familles. (Escape-Games, jeux de société, ludothèque…)
Partenaires	À déterminer ultérieurement – si création de tiers lieu, mobilisation de financements DETR, FNADT, Banque des territoires.
Dépenses prévisionnelles/ définitives	Étude de faisabilité et conception : 30k€ Les dépenses prévisionnelles relatives aux travaux seront déterminées par l'étude de faisabilité et de conception préalable, tout comme les dépenses relatives au fonctionnement d'une telle structure.
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	>2027 pour les travaux, rendu de l'étude courant 2026.
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	Aménagement du tiers lieu réalisé Fréquentation du site
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Réhabiliter un site patrimonial en lieu créateur de lieu social intergénérationnel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXES

Annexe 1. Carte de localisation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexes 2. Photographies, vues du site et plans













Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 5.2

REQUALIFIER LA PLACE CLOAREC ET LA RUELLE DE L'AVENIR

Objectif	Recréer un lieu de rencontre, de vie, créateur de lien social, vecteur de dynamisme territorial et commercial.
Orientation stratégique	**OS1 : Conforter et développer la dynamique économique et commerciale**
Action	Requalifier la place Cloarec et la ruelle de l'Avenir

Statut (engagé/en projet/opportunité)	Opportunité
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Médian
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	La place Cloarec est située au niveau du cœur de ville. Elle n'assure cependant pas son rôle de place comme on l'entend et se résume aujourd'hui à un parking. Or, elle a une situation centrale de cœur de Bourg qui devrait en faire un lieu de vie essentiel de la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets. À travers cette action, la commune souhaite que cet endroit devienne un point de rencontre, un lieu de vie, un endroit attractif et qu'il donne de Saint-Lubin-des-Joncherets l'image d'une commune où il fait bon vivre. Cet endroit deviendrait un point de convergence des habitants comme des extérieurs qui pourraient s'y retrouver et s'y restaurer. La programmation de l'action prévoit : - La création d'un espace de rencontre et de détente public où l'on peut s'asseoir. Il s'agit d'un espace public de qualité de type place/placette, avec du mobilier urbain d'assise, éclairage public, hôtel à insectes, etc. - La présence d'arbres et de végétaux plus petits et de fleurs est importante : des espaces verts doivent donc être intégrés en plusieurs endroits de la place. - L'installation de poubelles et de sacs à déjections canines.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	- La création d'un lieu de vie commercial : Création d'une halle ouverte pour accueillir quelques exposants/producteurs locaux régulièrement avec accès à des branchements électriques. - La création d'un espace de restauration en terrasse pour le futur projet commercial relatif à la réhabilitation de la maison Texti - Le parking à gauche du Crédit Mutuel sera qualifié en zone bleue. - La fermeture de la rue de l'Avenir. Une seule entrée : rue Cloarec - La place de la voiture est réduite pour pouvoir développer les activités liées à l'attractivité ; des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite et les commerçants seront aménagées. Le nombre de places de parking supprimées doit être compensé par le nombre de places du parking créé à la maison bleue. - Les piétons doivent pouvoir circuler en toute sécurité. Les circulations douces sont encouragées. Des parkings pour vélo seront mis en place en nombre conséquent pour encourager les personnes à emprunter ce type de locomotion.
Partenaires	- Maitre d'ouvrage : commune de Saint-Lubin-des-Joncherets - Partenaires techniques et institutionnels : EPCI, préfecture, DDTM, CCI, CDM - Partenaires financiers : Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires (Fonds Verts), Banque des territoires, DETR, CEREMA, ANCT.
Dépenses prévisionnelles/ définitives	- **Etude de faisabilité et conception :** 20 000 € - **Travaux** : Surface totale = 1 170 m2 → Stationnement perméable (220 m2) = 45 000 € → Revêtement de sol en pavé (800m2) = 96 000 € → Halle ouverte (180 m2) = 90 000 € → Abris vélo (1 u) : 2 000 € → Mobilier urbain (1u) = 1 500 € → Végétalisation : 15 000 €
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	>2027 pour les travaux, rendu de l'étude courant 2026.
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	Fiche action également inscrite au programme Bourg-Centre.
Indicateurs d'évaluation	- M^2 espace public aménagés - Satisfaction des usagers et riverains - Augmentation de la fréquentation commerciale des pas de portes commerciaux environnant la place.
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Réhabiliter un site patrimonial en lieu créateur de lieu social intergénérationnel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

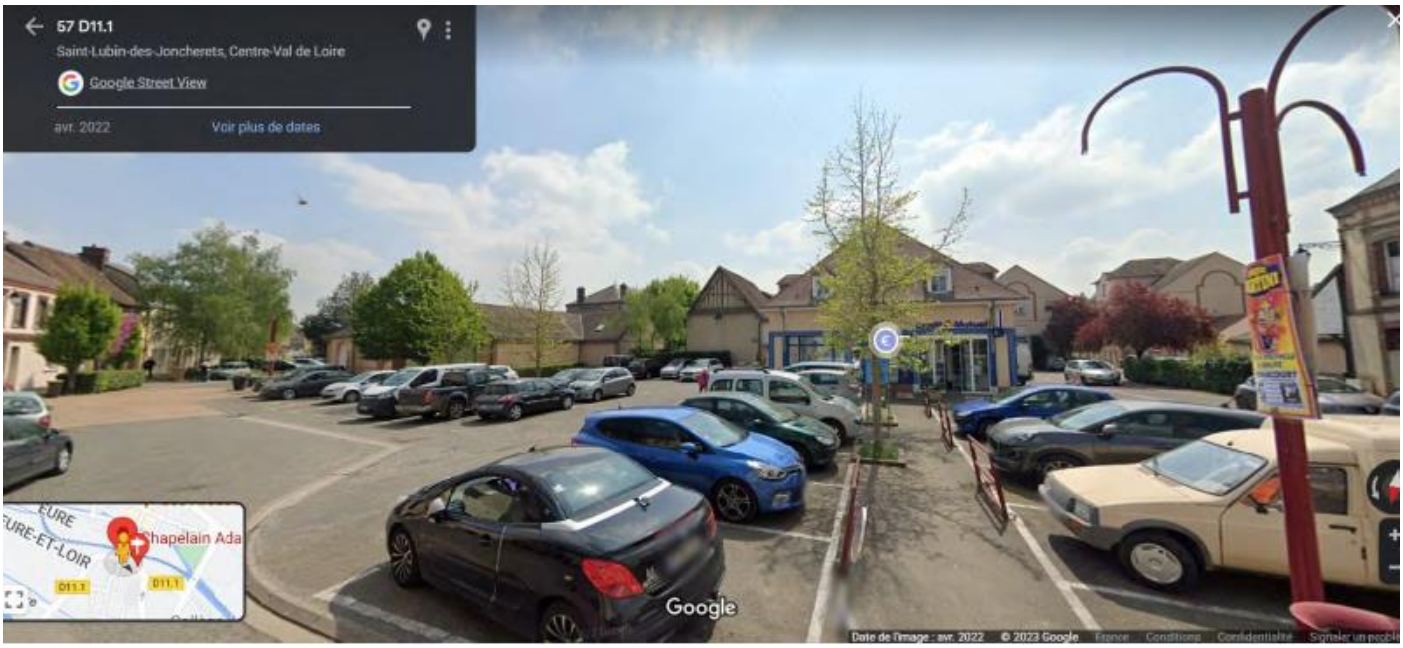
ANNEXES

Annexe 1. Carte de localisation du site



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 2. Photographies et vues du site





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

FICHE ACTION 5.3

CONSTRUCTION D'UNE CUISINE CENTRALE POUR LES ÉCOLES DE LA COMMUNE

Objectif	Valoriser les circuits courts, permettre aux enfants d'avoir une nourriture produite localement de qualité
Orientation stratégique	**OS1 : Conforter et développer la dynamique économique et commerciale**
Action	Construction d'une cuisine centrale pour les écoles de la commune

Statut (engagé/en projet/opportunité)	En projet
Niveau de priorité (fort/médian/secondaire)	Fort
Maîtrise d'ouvrage	Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
Description de l'action	<u>Description générale :</u> Cet équipement sera situé dans la zone artisanale de la ville, sur la parcelle originellement cadastrée ZH0041, d'une superficie de 24 650 m^2, située en zones UXi. Cette parcelle est en cours de cession à la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, compétente en matière d'aménagement de zones d'activités. La CAPD va procéder : - À la création d'un barreau de voirie (100 m environ) - À La viabilisation des nouvelles parcelles (tous réseaux) ; - À La gestion des eaux de pluie de ces nouveaux espaces à l'aide de noues (solution préférentielle) ; - À L'aménagement des abords de voirie ; - À La réalisation du permis d'aménager. 6 lots seront ensuite délimités. La CAPD mettra en vente à des opérateurs économiques 5 de ces 6 lots. La Ville gardera le lot n°2 d'une superficie d'environ 4000 m^2 pour la construction de son projet de cuisine centrale (cf annexe 1). La cuisine centrale sera prévue pour fournir 500 repas pour les écoles de la commune (deux écoles maternelles, deux écoles élémentaires). Il s'agira d'une

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	liaison chaude entre la cuisine centrale et les cuisines satellites des écoles. Une extension pourra être envisagée par la suite pour créer une salle de restauration sur place à usage des entreprises de la commune (environ 100 repas). Le bâtiment sera intégré à un ensemble paysagé. Le bâtiment aura une surface de 380 m^2. Programme des espaces : Cuisine pour préparation des repas, valorisation circuits court et bio pour envoi vers cuisines satellites avec cuisine intégrée, sanitaires du personnel, locaux d'allotissement pour expédition, locaux de services (ménage, produits d'entretien,...) - Accueil / administration / services généraux : 136m^2 - Zones de stockage : 82 m^2 - Zones de production : 139 m^2 - Total : 357 m^2. À l'extérieur : Une cour de service pour les livraisons Un parking paysagé et quelques places de stationnement pour le service. Zonage : Le terrain se trouve en zone industrielle et commerciale. Construction : La construction sera réalisée en maçonnerie ossature BA et emplissage agglo. Ravalement enduit. Les menuiseries seront constituées par des baies vitrées fixes et coulissantes en alu avec double vitrage isolant et volets roulants. Les parois intérieures seront habillées avec des panneaux isolants. Thermique et traitement acoustique en parois verticales et horizontales. Les revêtements des sols seront en carrelage pour la cuisine et les locaux humides. L'éclairage sera intégré, avec des appareils équipés en LED. Les équipements de cuisine seront mixtes gaz et électricité, pour les repas à préparer sur place. Chauffage : À déterminer au regard des réglementations et des subventions de la Région. - Plafond électrique rayonnant - Plancher rayonnant ou électrique - Pompe à chaleur air/air ou air/eau - Géothermie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

	<u>Toiture :</u> La toiture sera en charpente vois avec couverture ardoise à 4 pans (variante en toiture terrasse végétalisée)
Partenaires	- Etat - Région - Département - Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux
Dépenses prévisionnelles/ définitives	**20/09/2023** TOTAL HT 1- LOT TERRASSEMENT / GROS ŒUVRE 145 000,00 € 2- LOT RAVALEMENT / ENDUIT 25 000,00 € 3- LOT CARRELAGES / FAIENCES 65 000,00 € 4- LOT CHARPENTE 50 000,00 € 5- LOT COUVERTURE 80 000,00 € 6- LOT MENUISERIES INTERIEURES 40 000,00 € 7- LOT MENUISERIES ALUMINIUM / METALLERIE 60 000,00 € 8- LOT ISOLATIONS-CLOISONS-FAUX-PLAFONDS 50 000,00 € 9- LOT ELECTRICITE COURANTS FORTS ET FAIBLES 30 000,00 € 10- LOT PLOMBERIE CHAUFFAGE CENTRAL 100 000,00 € 11- LOT PEINTURES/SOLS SOUPLES 25 000,00 € 12- LOT EQUIPEMENT CUISINE 170 000,00 € **TOTAL TRAVAUX EUROS HT** **840 000,00 €** Honoraires architecte y/c BET cuisiniste (10%) 84 000,00 € Honoraires SPS 12 000,00 € Honoraires bureau de contrôle 15 000,00 € BET Thermique, fluides 12 000,00 € BET Structure 8 000,00 € Assurance dommage ouvrages 15 000,00 € **TOTAL** **986 000,00 €**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

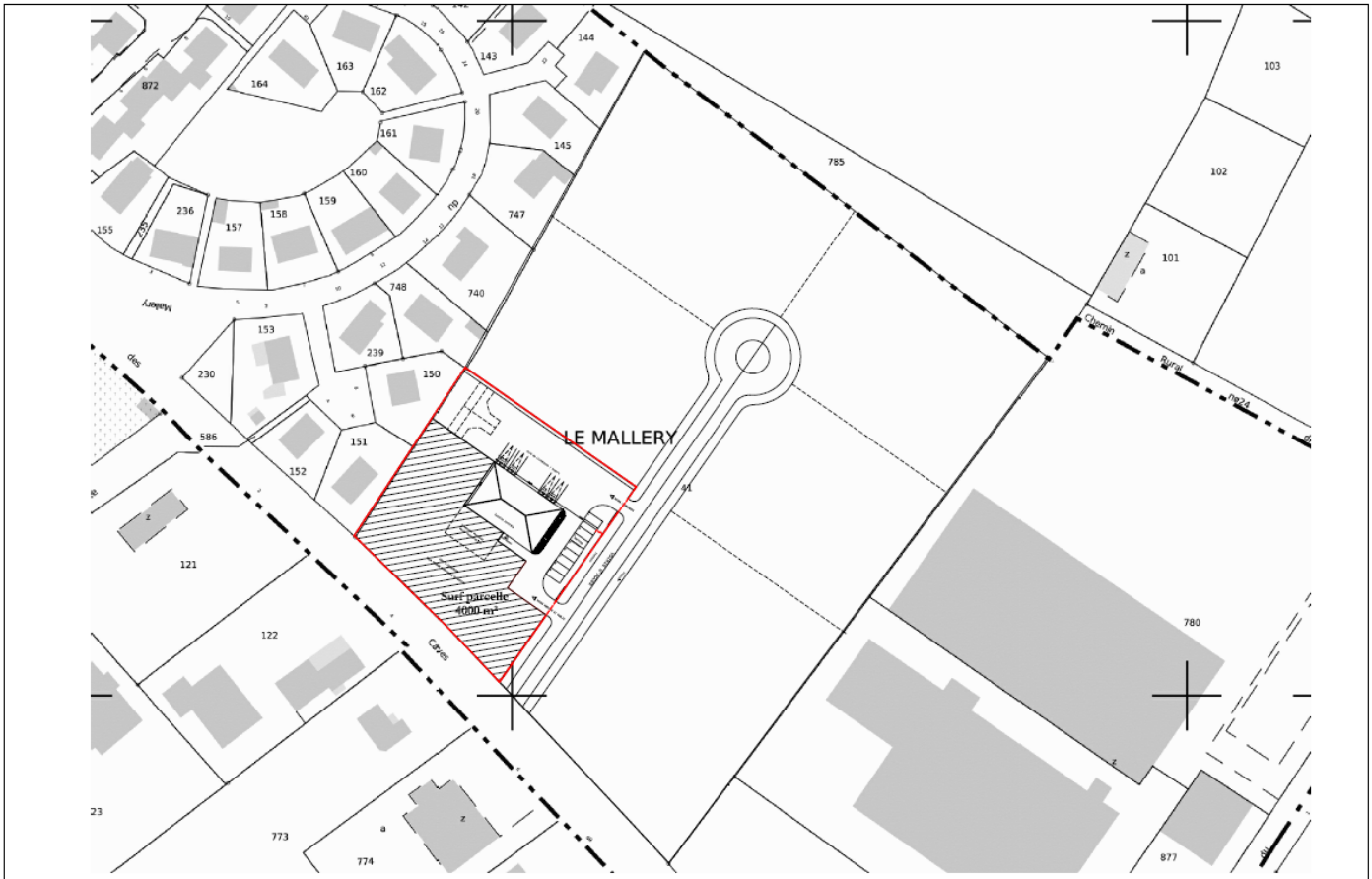
	VARIANTE 1: TOITURE TERRASSE VEGETALISEE (En remplacement toiture ardoises - Lots charpente et couverture) LOT ETANCHEITE / COUVERTURE 50 000,00 € LOT TOITURE VEGETALISEE 70 000,00 € LOT MACONNERIE (plancher haut) 30 000,00 € Sous-total 150 000,00 € NON COMPRIS VRD ET ESPACES VERTS
Plan de financement	À déterminer ultérieurement
Calendrier	Construction 2026
Lien avec les autres programmes et contrats territorialisés	
Indicateurs d'évaluation	Nombre de repas livrés
Conséquence(s) sur la fonction de centralité	Dynamisation économique des entreprises agroalimentaires locales, réduction des flux logistiques, réduisant les nuisances inhérentes, amélioration de la qualité de l'alimentation des enfants de la ville

ANNEXES

Annexes 1. Localisation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

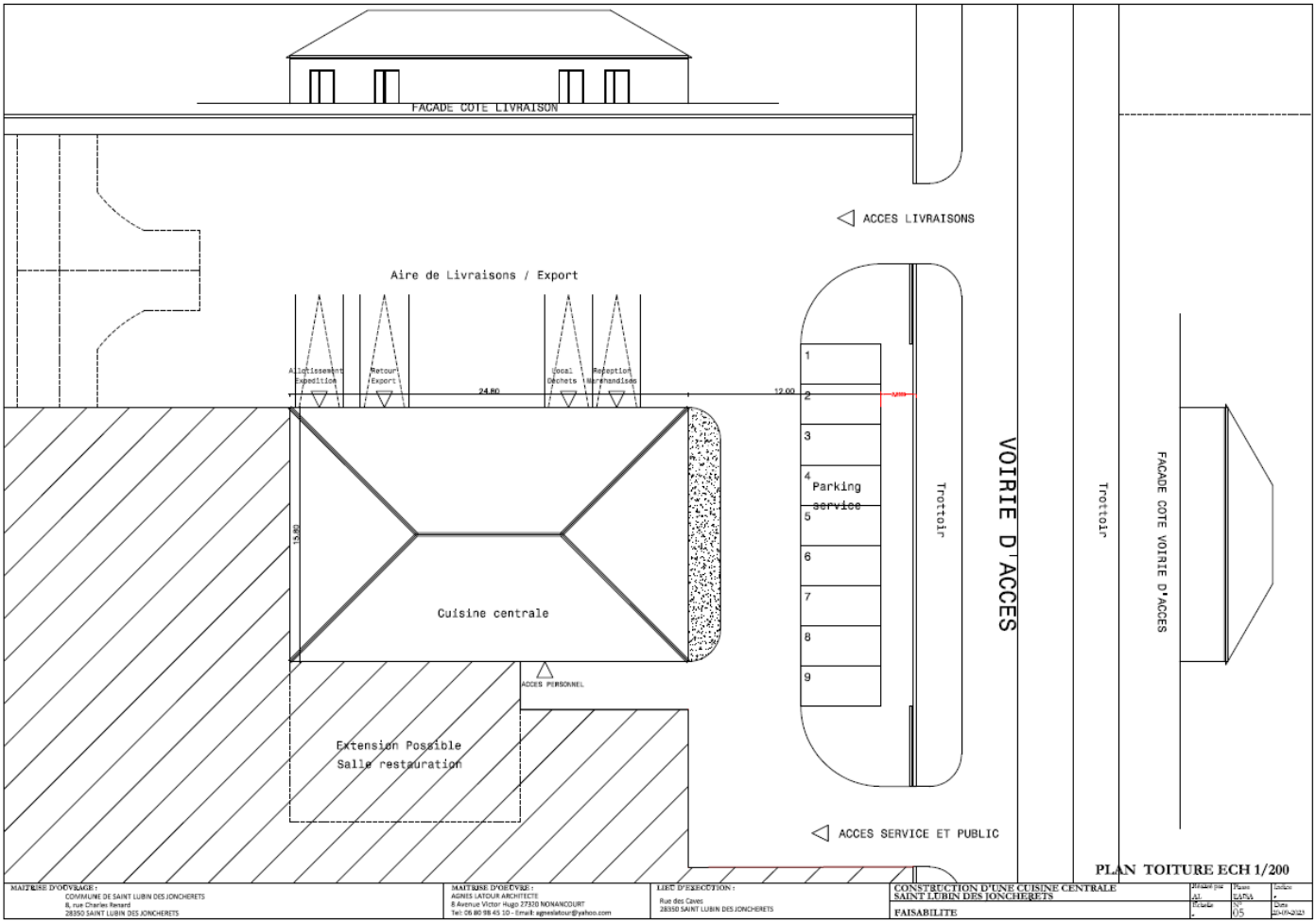


PLAN SITUATION ECH 1/1000

MAITRISE D'OUVRAGE :	MAITRISE D'OEUVRE :	LIEU D'EXECUTION :	CONSTRUCTION D'UNE CUISINE CENTRALE SAINT LUBIN DES JONCHERETS	Dessiné par	Phase	Echelle
COMMUNE DE SAINT LUBIN DES JONCHERETS 8, rue Charles Renard 28350 SAINT LUBIN DES JONCHERETS	AGNES LATOUR ARCHITECTE 6 Avenue Victor Hugo 27320 NONANCOURT Tel: 06 80 98 45 10 - Email: agneslatour@yahoo.com	Rue des Caves 28350 SAINT LUBIN DES JONCHERETS	FAISABILITE	AL	EAPA	-
				Vérifié	N°	Date
				-	05	21-03-2025

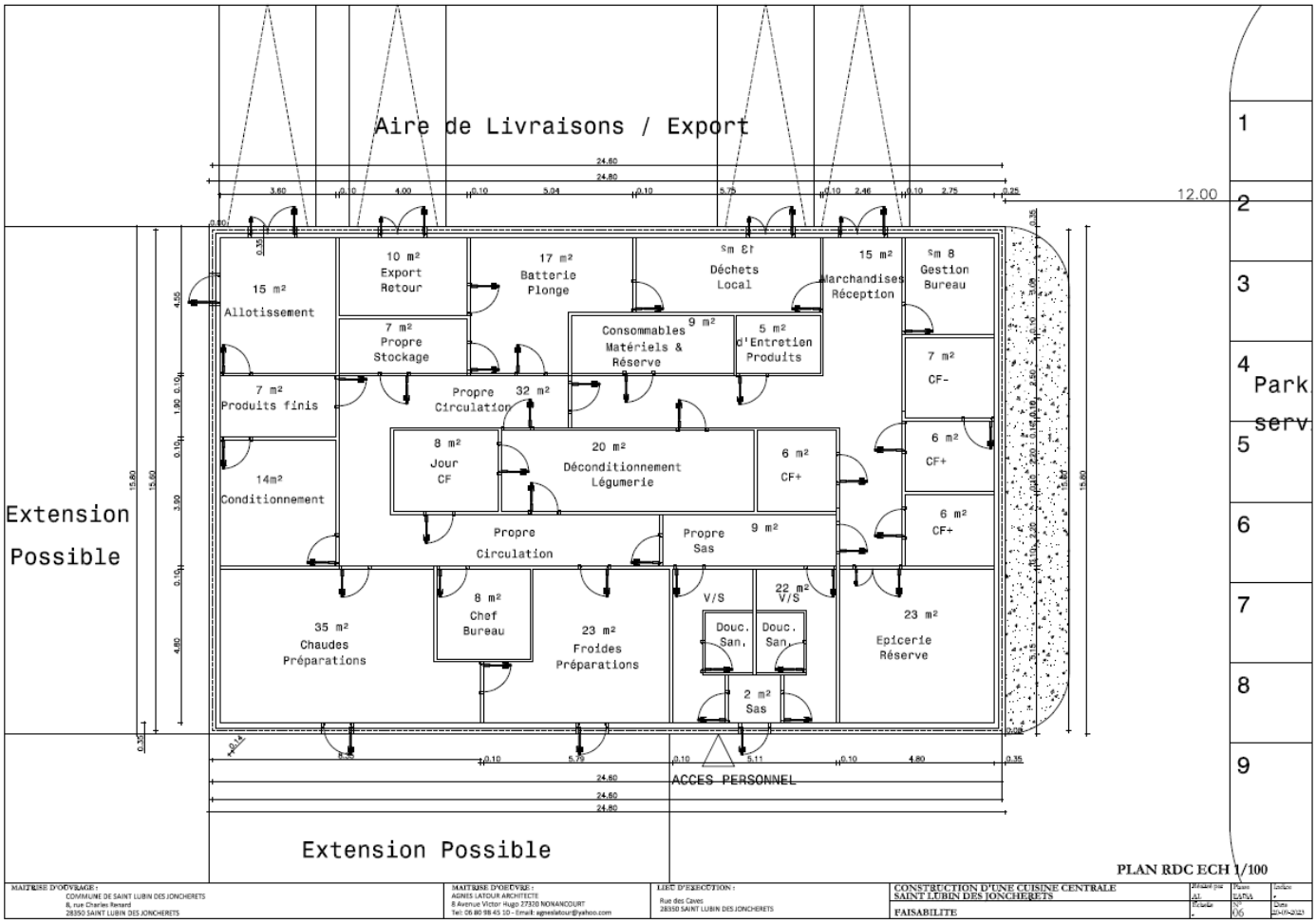
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 2. Plan toiture



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Annexe 3. Plan RDC



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

ANNEXE 5 – MAQUETTE FINANCIÈRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-036-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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	
OS1 :CONFORTER ET DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE	FA 1.1 - Aménagement d'une aire de camping-car de la Paquetterie (phase étude + AMI)	Saint-Lubin-des-Joncherets	2025	2026	Engagé	60 000,00 €																								
	FA 1.2 - Réhabilitation de la maison Texti (lancement AMI)	Saint-Lubin-des-Joncherets	2025	2027	En projet	30 000,00 €																								
	FA 1.3 - Aménager une Zone d'Activités Économiques (ZAE) dans le cadre du concours EUROPAN	Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux	2024	2025	Engagé	NC																								
						90 000,00 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		
OS2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYAGER	FA 2.1 - Requalification du parvis et de la rue de l'église	Saint-Lubin-des-Joncherets	2025	2028	En projet	245 008,98 €																								
	FA 2.2 - Aménagement d'un arboretum en continuité de la trame urbaine de centre-bourg	Saint-Lubin-des-Joncherets	NC	NC	En projet	NC																								
					s/total	245 008,98 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		
OS3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE UNE LOGEMENTS ATTRACTIVE	FA 3.1 - Améliorer l'offre résidentielle dans l'ancien en déclinant localement les actions intercommunales sur l'habitat	Saint-Lubin-des-Joncherets	NC	NC	En projet	NC																								
					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 €		
OS4 : FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX	FA 4.1 - Création d'une voie douce sur la route de l'Hermitage, reliant le centre-bourg au site de la Paquetterie	Saint-Lubin-des-Joncherets	NC	NC	En projet	NC																								
	FA 4.2 - Réalisation d'une passerelle sur l'Avre, reliant le site de l'arboretum au parc de la Morinière	Saint-Lubin-des-Joncherets	NC	NC	En projet	30 000,00 €																								
					s/total	30 000,00 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		
OS5 : CONFORTER ET DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES	FA 5.1 - Réhabilitation de l'école des filles en tiers-lieu intergénérationnel (phase étude)	Saint-Lubin-des-Joncherets	2026	2027	En projet	30 000,00 €																								
	FA 5.2 - Requalification de la place Cloarec	Saint-Lubin-des-Joncherets	2026	2027	En projet	269 500,00 €																								
	FA 5.3 - Construction d'une cuisine centrale pour les écoles de la commune	Saint-Lubin-des-Joncherets	2025	2026	Engagé	986 000,00 €																								
					s/total	1 285 500,00 €	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	1 650 508,98 €	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 subventions :		0,00 €				