Fiche technique du site
« Réinventons nos Cœurs de Ville »
NOGENT-LE-ROTROU
Hôtel-Dieu

Buste de Maximilien de Béthune (Duc de Sully) au pied de l'Hôtel-Dieu © photo Thierry Même - Mairie de Nogent-le-Rotrou

1. Présentation du site et de son contexte urbain

L'Hôtel-Dieu : un site historique, témoin de l'évolution urbaine et architecturale de la ville

La formation initiale de la Nogent-le-Rotrou s'est faite autour du château construit par le Comte de Rotrou en 925. L'urbanisation de la vallée de l'Huisne commence à partir du 11ème siècle en suivant les contraintes géographiques. Plusieurs bourgs se forment autour des paroisses : le Bourg-le-Comte (actuel quartier du Paty), le Bourg Saint-Denis, le Bourg la Comtesse et le Bourg-Neuf, actuel centre-ville et site d'installation de l'Hôtel-Dieu.

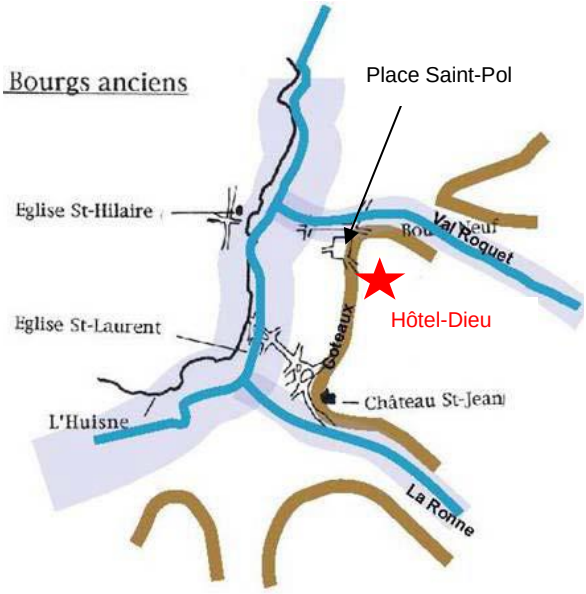
Le tracé des premières voies s'est totalement conformé aux limites naturelles (rivières, coteau et plateau) qui ont été déterminantes pour la formation urbaine de Nogent. Elles forment un **quadrilatère** qui sera le support de l'urbanisation future, constitué par : la route d'Espagne (future nationale et rue du gouverneur), la route d'Alençon devenue rue Saint-Hilaire, la rue Saint-Laurent et la rue Paul Deschanel.

L'hôtel-Dieu fut fondé en 1182, sous l'impulsion de Rotrou IV, avant son départ pour la Terre Sainte. Bâtie au carrefour du chemin menant au château et de la route de Chartres, la maison-Dieu se trouve dans la paroisse de Notre-Dame-des-Marais, près d'une fontaine et d'un marché, indispensables pour lui apporter les denrées nécessaires à sa vie quotidienne.

À la fin du Moyen-Âge, l'Hôtel-Dieu est composé d'un puit, d'un jardin et de trois bâtiments au minimum encerclés de murs. Il accueille les malades, les indigents, les vieillards, les infirmes, les enfants abandonnés et orphelins.

En 1641, Sully a choisi cet endroit pour y être inhumé, en dehors de l'église du fait de sa confession réformée. Sa veuve, Rachel de Cochefilet, fit élever un mausolée couvert d'ardoise et agrémenté d'une branche de lys, qui abrite le tombeau et les priants, sculptés par Baudin.
Deux ans plus tard, la construction d'un portail a été lancée pour permettre l'accès au tombeau Sully.

Au 17e siècle, l'hôtel-Dieu était constitué par l'agglomération, autour de la chapelle, de petites maisons indépendantes et séparées. Entre le 18e et le 20e siècle, le site s'agrandie et fait l'objet d'évolutions successives (aménagement de salles, pharmacie, dortoir des sœurs de Saint-Vincent de Paul, accueil des vieillards, hôpital militaire au 19e siècle, maternité et chirurgie au 20e siècle…).



Source : Nogent-le-Rotrou, Etude de patrimoine architectural et urbain, SDAP d'Eure-et-Loir, oct. 1993

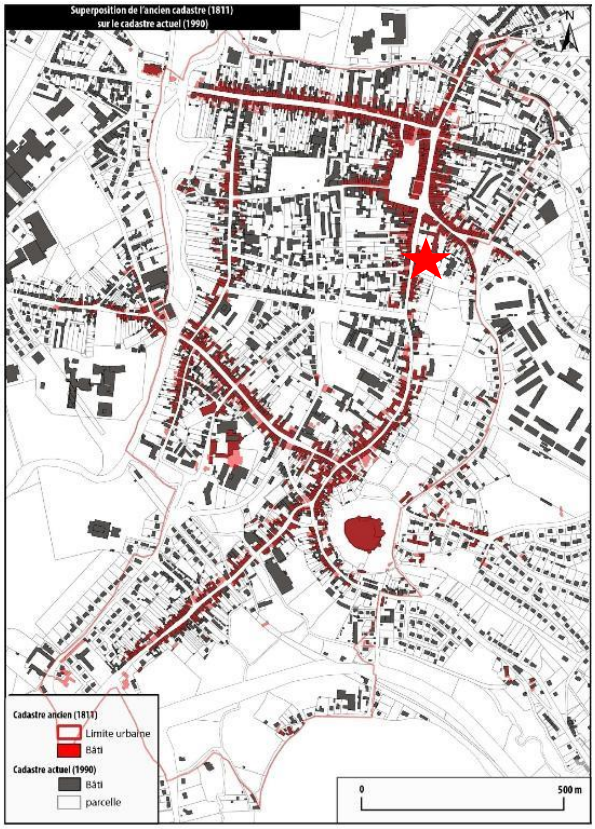
Une situation stratégique dans le développement urbain du centre-ville

Le centre-ville de Nogent-le-Rotrou, est donc organisé autour d'un **quadrilatère**, lié aux limites naturelles et aux principales voies de passage. Les commerces y sont regroupés, ainsi que les différentes fonctions urbaines traditionnelles : équipements, services administratifs, sociaux, marchands.

Ce quartier connaît un essor important au 16ème siècle lorsque le marché quitte les abords du château pour se fixer **Place Saint-Pol**. Celle-ci reste à ce jour le principal lieu d'accueil **de l'activité commerçante** de la ville, accueillant de nombreuses terrasses en plein air ainsi qu'un marché hebdomadaire attirant près de 4 000 clients.

Le bâti du centre-ville date pour l'essentiel du 19ème siècle, période de très forte prospérité économique ayant entraîné un vaste mouvement de construction et de reconstruction. On trouve ponctuellement des bâtiments édifiés aux siècles précédents.

Au sein du tissu urbain du centre-ville de Nogent, de nombreux îlots sont bâtis essentiellement sur le pourtour, en alignement de rue, et offrent des espaces libres, souvent plantés en leur cœur, formant parfois des superficies importantes et continues. Ces cœurs d'ilots verts, apportent une grande qualité de vie aux habitants pouvant en bénéficier. La municipalité œuvre actuellement à ouvrir un de ces parcs situé sur le coteau en continuité de l'Hôtel-Dieu (le parc Daupeley, évoqué plus en détails dans la suite de ce



Superposition du cadastre ancien (1811) sur le cadastre actuel (1990). Source : Rozier Hadrien, (c) Région Centre-Val de Loire, Inventaire général

document).

Le bâti ancien du centre-ville de Nogent-le-Rotrou donne une impression de cohérence et d'homogénéité, grâce à la présence dominante de maisons accolées et alignées sur la rue, de hauteur R+1+combe et dont le faîtage est parallèle à la rue. Ces constructions se distinguent par leurs éléments architectoniques : tailles et positionnement des ouvertures, encadrements des fenêtres, corniches et soubassements, modénatures, présentent des variations subtiles d'une maison à une autre. Deux types de façades dominent : les façades recouvertes d'un enduit où parfois les encadrements ou chaînages sont laissés apparents ; les façades en pierre de taille blanche.

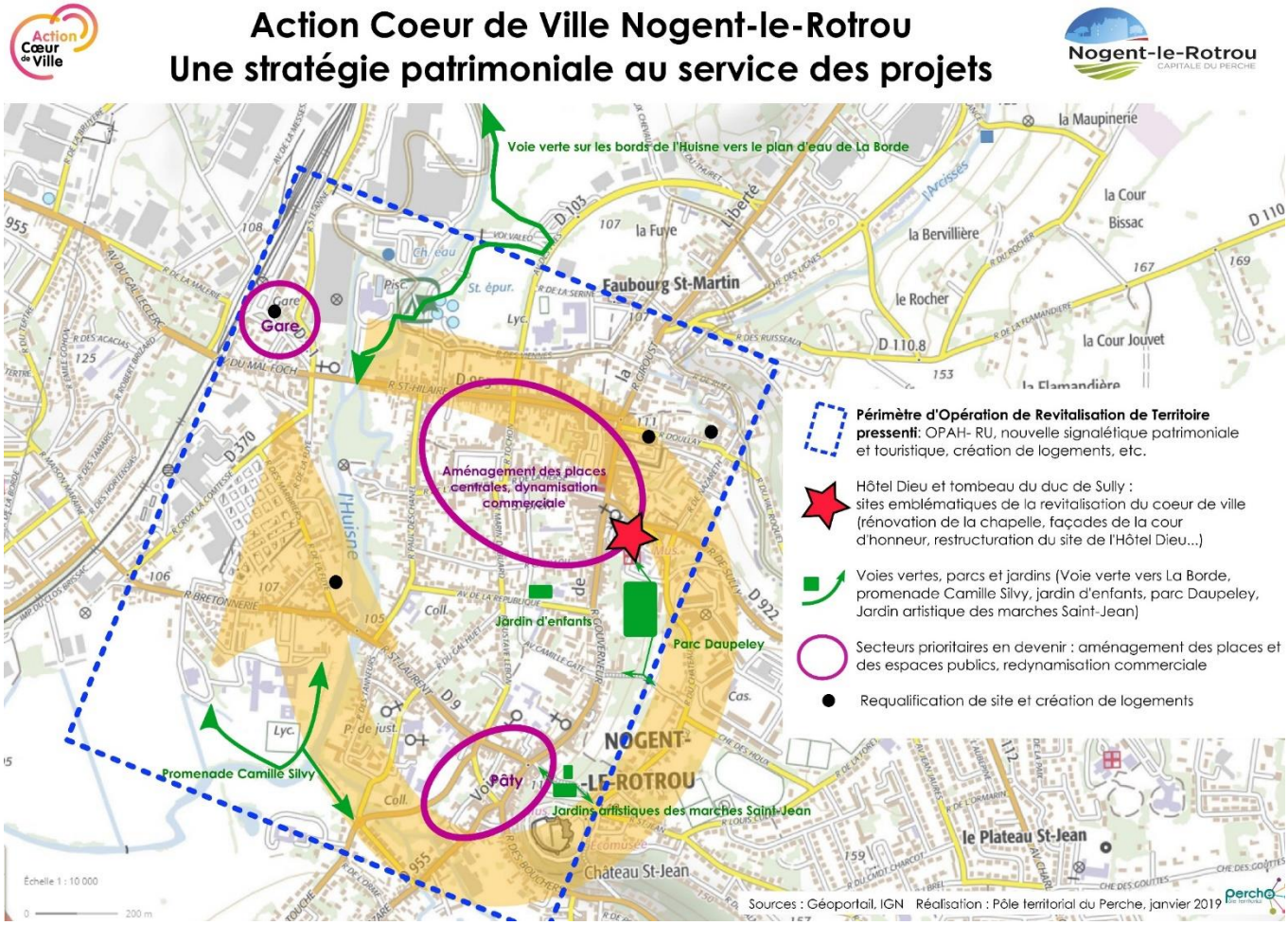
Un projet emblématique du programme Action Cœur de Ville de Nogent-le-Rotrou, vecteur d'attractivité

Vue aérienne de Nogent-le-Rotrou (Eure-et-Loir) en 1950. Fonds Henrard © Région Centre, Inventaire général.

Nogent s'est engagée depuis plusieurs années dans un programme important d'amélioration du cadre de vie et des espaces publics, questionnant la place de la voiture et valorisant les espaces de nature, préalable indispensable à la revalorisation de l'image et de l'attractivité du centre-ville.

Le programme Action Cœur de ville dont bénéficie Nogent-le-Rotrou conforte cette politique, afin d'affirmer son rôle de centralité et de pôle d'activités et de service. En effet, Avec plus de 7 000 emplois sur la commune, dont 2 200 emplois industriels, la ville anime une zone d'emploi de 59 communes, dont 31 dans l'Orne, et 47 000 habitants. L'indicateur de concentration d'emploi en 2015 sur la ville de Nogent le Rotrou est de 193,3 quand celui-ci est de 82,7 à l'échelle départementale. Cet indicateur particulièrement important témoigne d'une forte polarisation de la ville sur les territoires environnants.
Ce rôle de centralité se traduit par de nombreux équipements importants (piscine couverte-bowling, cinéma triplex, hôpital, maisons de retraite publiques, château-musée, équipements sportifs pour plus de 4 000 licenciés, etc..) au rayonnement débordant sur les territoires voisins.
Le poids démographique de Nogent-le-Rotrou, qui représente 54% de la population de la Communauté de communes du Perche, et les services et équipements proposés en font de facto un moteur pour l'aménagement de l'ensemble du territoire intercommunal, en participant à l'animation et aux équilibres territoriaux des espaces ruraux et périurbains.

Comme le présente la carte des projets en phase d'initialisation ci-dessous, le site de l'Hôtel Dieu synthétise nombre d'enjeux et d'axes de travail de la démarche nogentaise. A l'appui d'une revalorisation patrimoniale et culturelle du site, des projets économiques, résidentiels ou touristiques pourraient y être développés, dynamisant le centre-ville et rayonnant bien au-delà des limites communales.



Un habit patrimonial pour un site vecteur d'une nouvelle centralité

Source : SCET

L'Hôtel-Dieu est en effet localisé à l'articulation des espaces majeurs de la ville actuelle :
-La place Saint Pol, qui constitue la première image urbaine pour le visiteur, avec ses commerces et son marché.
-Le château des Comtes du Perche, la première image touristique de Nogent.

A l'inverse des sites hospitaliers « introvertis », l'Hôtel Dieu de Nogent bénéficie d'une position dominante et ouverte sur la ville. Ses façades Ouest vers la ville et Sud vers le château des Comtes du Perche (ex-Château Saint-Jean) proposent des vues qualifiantes en surplomb de la ville et du grand paysage. Son ouverture prochaine vers le parc Daupeley est également un atout pour les usages de proximité.

Des acquisitions foncières réalisées ces dernières années alentour permettent de recréer ces circulations en centre-ville et de replacer le château, à portée de marche du centre-ville. Situé à deux pas de la place Saint Pol, la mise en place dès l'été 2019 d'une nouvelle signalétique va conforter son positionnement dans ces nouveaux flux piétons.

Vue sur les toits et le grand paysage depuis l'Hôtel-Dieu
© photo Thierry Même - Mairie de Nogent-le-Rotrou

Vue sur le château et les collines du Perche depuis l'Hôtel-Dieu - © photo Thierry Même - Mairie de Nogent-le-Rotrou

2. Description du bien immobilier / Foncier

Occupant une surface de plus de 5 000 m², l'emprise du site est au centre du futur périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en préparation pour la fin d'année 2019.

Parcelles concernées :

000 BH 315 : 4290m² 3 rue Gouverneur
000 BH 313 : 92m² 1 rue Gouverneur
000 BH 101 : 684m² 3 rue Gouverneur

Haut lieu de l'histoire nogentaise, le site a fait l'objet d'une monographie détaillée d'Hadrien Rozier, versée à l'inventaire général (Région Centre-Val de Loire).

Historique du site : L'Hôtel-Dieu est fondé entre 1182 et 1190 par Rotrou IV comte du Perche, et son vassal le seigneur de Montdoucet.
Entre 1641 et 1643, les bâtiments bordant la cour de l'Hôtel-Dieu (portail et aile A) sont restructurés autour d'un mausolée, alors construit pour Maximilien de Béthune (Duc de Sully). L'installation des sœurs de la Charité en 1657, puis la réunion de l'hôpital à la maladrerie Saint-Lazare en 1695 engagent la reconstruction du site.
Elle s'étale tout au long du 18e siècle et porte sur les ailes A, B, C et D. En 1790, l'hôpital est placé sous l'autorité de la municipalité. La chapelle Saint-Jacques est alors séparée du domaine de l'hôpital, avant d'être érigée en église paroissiale en 1802.
Entre 1861 et 1868, l'aile C est exhaussée et dotée d'une tour d'escalier hors-œuvre.

Description du site :
Les bâtiments forment un ensemble hétérogène s'échelonnant à différents niveaux de la pente du plateau Saint-Jean (coteau).
Les ailes A et B sont disposées en équerre sur les côtés est et sud de la cour de l'Hôtel-Dieu. Celle-ci est accessible depuis la rue de Sully par un portail carrossable. Elle est limitée au nord par le chœur de l'église Notre-Dame et par le mausolée de Sully.
L'aile C est disposée parallèlement à la rue Gouverneur de laquelle elle est accessible via une rampe d'accès rattrapant la différence de niveau entre les deux espaces. Le bâtiment C dispose d'une cour avant, commune avec le revers de l'aile A, et d'une cour arrière communiquant avec l'aile D. Celle-ci se développe le long de la rue de Sully au revers de l'aile B par laquelle on y accède.

Les principaux éléments descriptifs sont les suivants :
Matériaux du gros-oeuvre, mise en oeuvre et revêtement : pierre, moellon, enduit
Matériaux de couverture : ardoise, tuile plate
Couvrements : voûte en berceau ; voûte d'arêtes

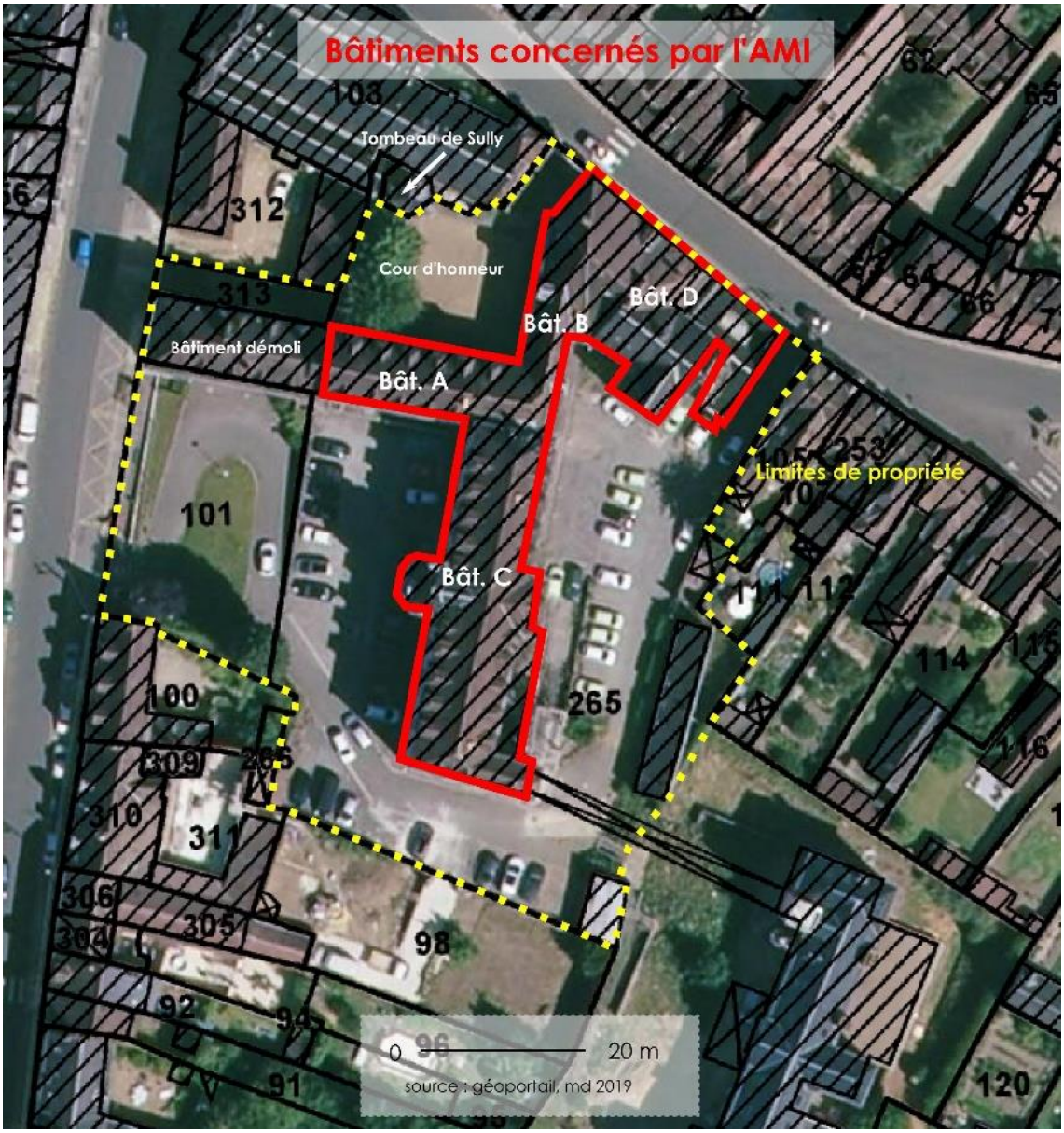
Le bien est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées et pluviales. Il est raccordé à ce réseau.

Un diagnostic architectural, d'état sanitaire, et le bilan complet des surfaces sera réalisé dans les prochaines semaines.

Il convient également d'indiquer que des travaux de restauration débuteront avant la fin de l'année 2019 portant d'une part sur le bâtiment A :
-Restauration de la façade sur cour (pierres, enduits)
-Restauration des menuiseries des fenêtres du rez-de-chaussée et du 1er étage (avec conservation des deux portes)
-Révision de la couverture des deux versants avec conservation des lucarnes et de leurs menuiseries (faîtages, solins, repiquages de tuiles, etc…).

Et d'autre part sur le bâtiment B :
-Restauration de la façade sur cour (pierres, enduits)
-Restauration des menuiseries des fenêtres du rez-de-chaussée, du 1er étage et des lucarnes (avec conservation de la porte)
-Restauration des charpentes et couvertures des deux versants (avec suppression des châssis de toit).

Par ailleurs, la démolition d'un ancien bâtiment servant de local technique implanté parallèlement au bâtiment C en fond de parcelle BH 265 est programmée pour l'été 2019, afin d'assurer un cheminement PMR vers le Parc Daupeley.

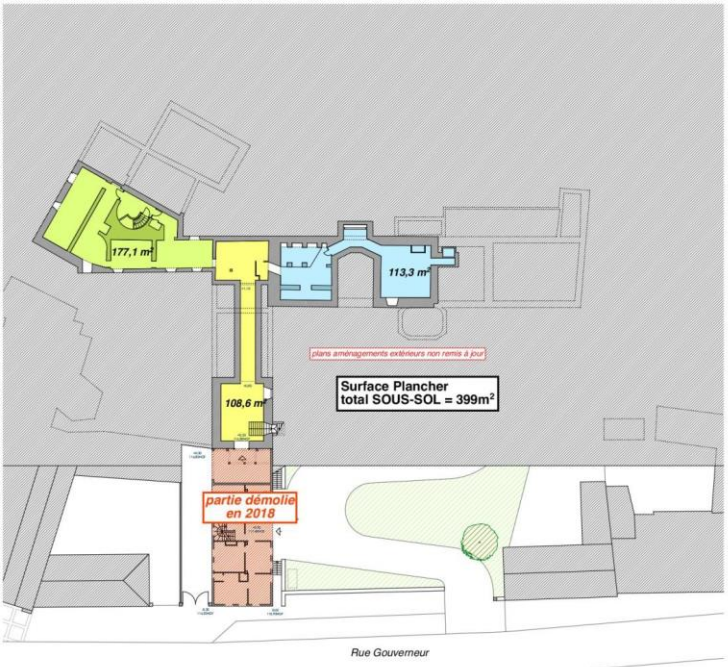


Une estimation des surfaces mobilisables en grandes masses montre les potentiels ci-dessous :

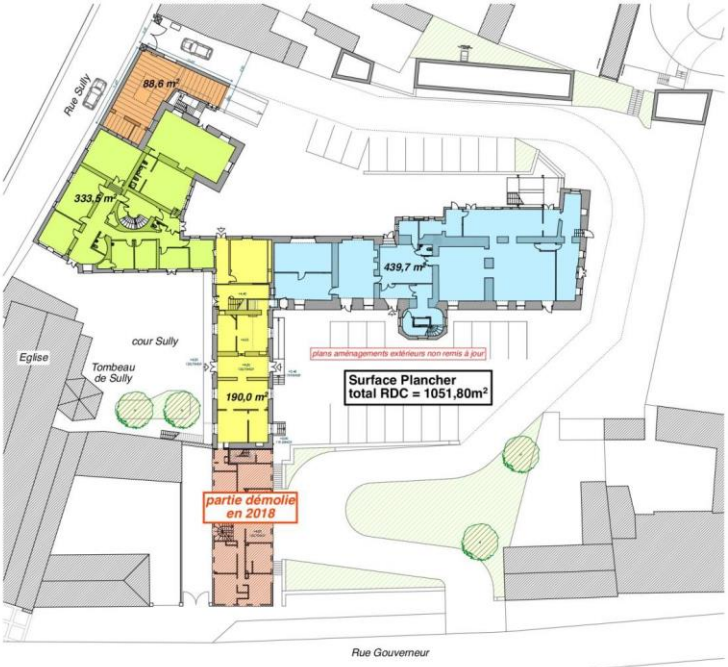
Bilans de surface actuels

Source: Jonathan Deschamps Architectes

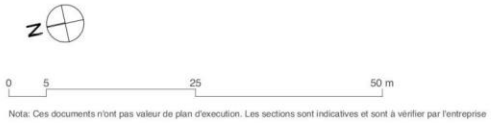
BATIMENT	NIVEAU	SURFACES en m²
Partie Nord		**1 263**
	SOUS SOL	177
	REZ DE CHAUSSEE	422
	NIVEAU 1	347
	NIVEAU 2	317
Partie centrale		**654**
	SOUS SOL	109
	REZ DE CHAUSSEE	190
	NIVEAU 1	172
	NIVEAU 2	183
Partie sud		**1 611**
	SOUS SOL	113
	REZ DE CHAUSSEE	440
	NIVEAU 1	370
	NIVEAU 2	397
	NIVEAU 3	291
Sous-totaux par surface		
	SOUS SOL	399
	REZ DE CHAUSSEE	1 052
	NIVEAU 1	889
	NIVEAU 2	897
	NIVEAU 3	291
total		**3 528**



HOTEL-DIEU - SOUS-SOL - plan localisation SURFACES PLANCHER - ETAT EXISTANT - 1/500ème

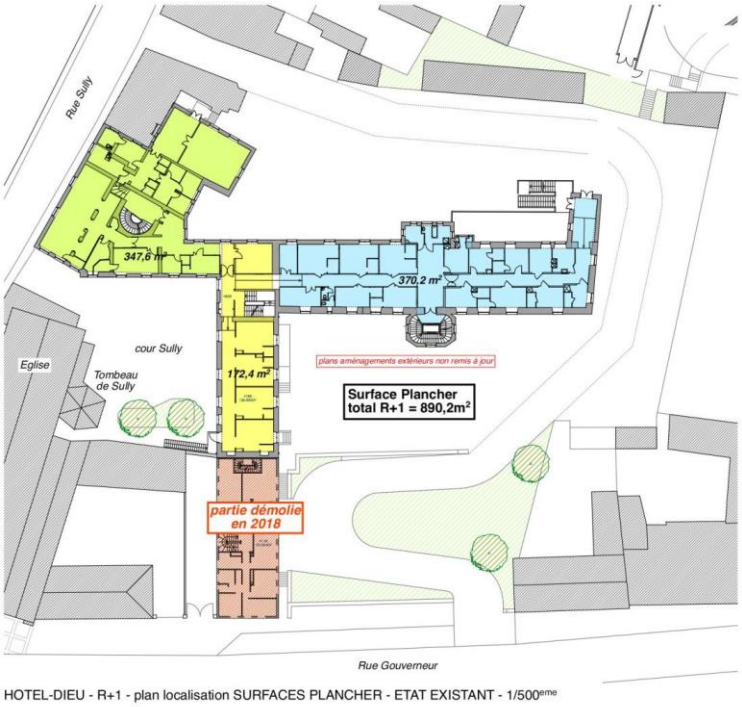


HOTEL-DIEU - RDC - plan localisation SURFACES PLANCHER - ETAT EXISTANT - 1/500ème

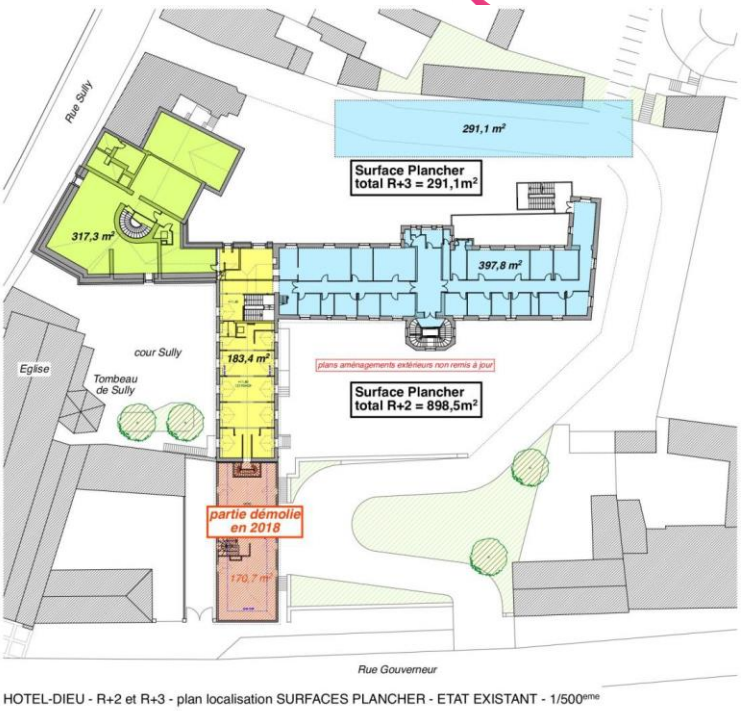


Nota: Ces documents n'ont pas valeur de plan d'execution. Les sections sont indicatives et sont à vérifier par l'entreprise

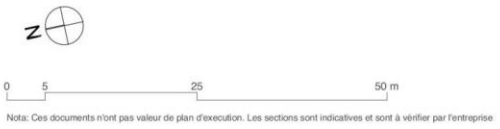
HOTEL-DIEU Ville de Nogent-le-Rotrou			
date: 12 nov. 2018 echelle: 1/500eme	Plans SOUS-SOL et RDC ETAT EXISTANT	phase:	n° plan:



HOTEL-DIEU - R+1 - plan localisation SURFACES PLANCHER - ETAT EXISTANT - 1/500eme



HOTEL-DIEU - R+2 et R+3 - plan localisation SURFACES PLANCHER - ETAT EXISTANT - 1/500eme



Nota: Ces documents n'ont pas valeur de plan d'execution. Les sections sont indicatives et sont à vérifier par l'entreprise

HOTEL-DIEU Ville de Nogent-le-Rotrou			
date: 12 nov. 2018 echelle: 1/500eme	Plans R+1, R+2, R+3 ETAT EXISTANT	phase:	n° plan:

3. Domanialité, occupation

La commune de Nogent-le-Rotrou est propriétaire de l'ensemble des terrains et bâtiments (parcelles BH 101, 313 et 315) depuis 2012. Le bien appartenait au centre hospitalier de Nogent Le Rotrou.

Seul le bâtiment D est actuellement occupé par le Service de soins infirmiers à domicile qui dépend du Centre Communal d'Action Sociale. Son départ pour de nouveaux locaux est prévu en début d'année 2020.
Le reste des bâtiments est actuellement vacant.

4. Dispositif réglementaire

Le site est situé dans la zone UA1 au Plan local d'urbanisme de Nogent-le-Rotrou en vigueur. Elle correspond au secteur du centre-ville le plus ancien à forte valeur patrimoniale. Sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, toute évolution du règlement pourra être étudiée en fonction du projet proposé.
L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal débute. La restructuration du site de l'Hôtel Dieu a vocation à être intégrée au nouveau document d'urbanisme.

Le portail de la cour d'honneur, rue de Sully, figure à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques aux termes d'un arrêté préfectoral du 7 novembre 1990.

- les servitudes :
. AC1 : terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique (EGLISE NOTRE DAME)
. EL7 : terrain concerné par le plan d'alignement de la RD 955, rue Gouverneur approuvé en date du 21.11.1852 et de la RD 922 rue de Sully approuvé en date du 12.08.1857.

. PT2 : terrain situé dans la zone de protection contre les obstacles des centres d'émission

- les contraintes : Zone de bruit (RD 955) et site archéologique N°14 : HOTEL DIEU
. Site archéologique et secteur à forte potentialité archéologique n°14 : HOTEL DIEU
. Zone de bruit transports terrestres - arrêté préfectoral n°2012-285 du 11/10/2012

Aux termes de l'acte de vente de la seconde aile du centre hospitalier à la Communauté de communes du Perche (parcelles BH 314 et 272) en date du 3 juin 2016 pour la création de la Maison de santé pluridisciplinaire, deux servitudes ont été créées entre les parcelles BH 314 et 315 :
.Servitude de passage de canalisations d'eaux usées et eaux de pluie
.Servitude de distribution en canalisations d'eau chaude sanitaire et de chauffage

5. Précisions sur le projet

Une étude d'opportunité a été réalisée fin 2018 par la SCET et prise en charge par la Caisse des Dépôts et Consignations, portant sur la valorisation touristique de l'ancien Hôtel Dieu à Nogent-le-Rotrou.

S'appuyant sur la « noblesse » du site, elle milite pour le développement d'un projet hybride et innovant, déroulant 3 typologies de fonctions qui pourraient capitaliser sur cette image qualifiante :

1-**L'hôtellerie**, avec un positionnement de standing qui tire parti de l'image du bâtiment. Le développement volontariste d'une politique de l'offre, avec un produit qualitatif qui puisse offrir une image et des services de qualité (restauration, séminaires,…), développé par un opérateur expérimenté, à l'adresse à la fois des visiteurs d'affaires et des touristes en séjour d'agrément.

2-**La restauration**, à décliner dans une offre pouvant être double, familiale et haut de gamme. Sur le volet haut de gamme, le manque de restaurants de qualité est souligné par l'ensemble des observateurs interrogés. En outre, l'image et le panorama de l'Hôtel Dieu militent pour une offre haut de gamme tirant partie de la vue panoramique sur la ville. Une offre complémentaire plus familiale type bistro serait également envisageable, avec un positionnement qui pourrait cibler les employés du territoire le midi en semaine et les familles le week-end. Ces fonctions pourraient rentrer dans le périmètre d'un acteur hôtelier sachant opérer les deux fonctions.

3-**Une offre de logements locatifs de standing**, car l'ensemble des observateurs interrogés soulignent un besoin sur ce type de produits. Cette offre à destination des travailleurs en mobilité (entreprises, centre hospitalier,…) et des actifs du territoire serait à adapter à différentes typologies de demandes (individuels, couples, familles), avec des aménagements intérieurs de standing tirant partie des grands volumes du bâtiment et de la vue panoramique. La proposition de services associés (conciergerie, after work, ménage, fitness, salle de jeux,…), partageables par des externes serait à encourager. Le développement d'une telle offre par le haut aurait valeur d'exemplarité pour des centres villes de cette taille, confronté à une perte d'attractivité vis-à-vis des actifs et des familles.

A l'issue de cette étude, les élus de la Ville de Nogent-le-Rotrou ont donc fait le choix d'organiser un appel à manifestation d'intérêt pour mobiliser différents opérateurs et investisseurs autour d'une restructuration de tout ou partie des bâtiments. Il convient de préciser que **toute autre orientation ou destination pourra également étudiée**, à condition qu'elle ne dénature pas le site et son environnement.

En complément de ces orientations, l'étude met en évidence des cibles de publics potentiels :

- Les **employés** (administrations, entreprises, centre hospitalier…) qui travaillent à Nogent ou dans les environs, présents en journée en semaine. Ces derniers recherchent une offre qualitative de services, de restauration et d'hébergement pour séjourner dans le centre-ville.

L'enjeu résidentiel de l'Hôtel Dieu s'adresse notamment aux actifs en mobilité (plus ou moins longue) en proposant une offre de logements confortables et de qualité. Cette offre nouvelle, sans déséquilibrer le parc existant doit toutefois être complémentaire des actions d'amélioration et de reconquête des logements vacants en centre-ville. Elle doit également être créée en cohérence avec les politiques économiques favorisant l'accueil de nouveaux actifs. Il s'agit donc ici d'attirer les salariés, touristes d'affaires et autres actifs qui travaillent dans la vaste zone d'emploi de Nogent et de la vallée de l'Huisne reconnue parmi les premiers Territoires d'Industrie (10 000 emplois industriels répartis sur 15 km) .

- Les **touristes et résidents secondaires**. En effet, le Perche est un territoire doté d'une identité bâtie et naturelle de première importance. Ce cadre de vie de qualité et cette image attire les touristes et résidents secondaires, dont une grande partie provient d'Ile-de-France. Le statut de capitale du Perche de la ville, confère un potentiel touristique important au projet de l'Hôtel Dieu, en écho avec la rénovation récente du Château des Comtes du Perche et les actions à venir dans le cadre d'Action Cœur de Ville.
  Les récentes études commerciales menées à l'échelle de la ville soulignent le potentiel important de l'apport touristique. Le poids de cette clientèle est estimé à près de 30% de l'activité totale du territoire, sans tenir compte de la clientèle de passage qui ne séjourne pas sur la commune.
  L'Hôtel Dieu pourrait donc être le support à une offre de restauration haut de gamme très attendue et absente dans la ville, et développer des solutions d'hébergement de qualité et diversifiée pour toucher différents publics : les résidents secondaires (présent une partie de l'année seulement, mais avec un niveau de dépense plus élevée et des attentes en termes d'offre de loisirs), les touristes d'agrément (qui passent un séjour « au vert » mais dont Nogent, capitale du Perche avec son château, restera une étape incontournable), les touristes de passages (en transit vers des destinations plus à l'Ouest).

Bien évidemment, les habitants de proximité et du territoire plus élargi ne doivent pas être exclus de ces nouvelles offres de services.

L'orientation touristique et patrimoniale du projet bénéficie de l'adhésion de nombreux acteurs et personnalités locales ; en premier lieu Stéphane Bern qui défend la vocation hôtelière du site depuis les prémices du projet.

Des intentions en cohérence avec les projets en cours à proximité

Ces orientations s'intègrent dans un programme ambitieux à l'échelle du centre-ville, le site de l'Hôtel Dieu étant en relation directe avec des nombreuses opérations à court, moyen et long terme.

L'opération la plus visible est la création d'une « coulée verte » reliant les deux principaux monuments historiques de la ville (le château des comtes du Perche et le tombeau du Duc de Sully), et support d'un futur parcours de découverte patrimoniale et touristique.
Ce verdissement du cadre de vie nogentais a fait l'objet d'une première série de travaux visant à requalifier les espaces extérieurs de la Cour Sully et de l'Hôtel Dieu après démolition d'un bâtiment du XXème siècle. Cet embellissement général permet de créer de nouveaux espaces verts plantés.

Les prochaines étapes de cette trame verte urbaine concernent :
-La création du Parc « Daupeley » d'ici la fin d'année 2019 qui ouvre un parc arboré de plus de 12 000 m2 à la promenade en centre-ville de Nogent-le-Rotrou. Offrant de nouveaux points de vue sur la ville, le parcours paysager chemine le long de faibles pentes pour découvrir les arbres remarquables et les différentes ambiances existantes ou à créer du site (vergers, prairies fleuries, belvédère, etc.). Un cheminement accessible aux PMR relie les espaces extérieurs de l'Hôtel Dieu au parc voisin.

-La restauration du tombeau de Sully et de ses abords d'ici 2020, doit rendre plus attractive la visite du tombeau et de la cour d'honneur de l'Hôtel Dieu (rénovation des façades et toitures des bâtiments A et B côté cour avant la fin

de l'année 2019, mise en valeur du trésor de l'église Notre-Dame par la rénovation de la sacristie, restauration du tombeau et des sculptures…)

Perspective générale - vue haute depuis l'Ouest

Continuité verte depuis le tombeau de Sully vers les coteaux et le château
Dessin Jonathan Deschamps, architecte et maitre d'œuvre de la création du Parc Daupeley

-La création d'une nouvelle signalétique patrimoniale et touristique à partir de l'été 2019 visant à inscrire les sites patrimoniaux emblématiques de la ville dans un parcours de découverte didactique de la ville. L'Hôtel Dieu et le tombeau de Sully en seront les points de départ (voir carte des projets en annexe).

-L'aménagement de promenades et voies vertes sur les bords de l'Huisne à partir de la rentrée 2019 doit également redonner accès aux habitants et touristes à la rivière et créer de nouvelles liaisons inter quartiers à l'échelle de la ville.

A ce stade, il est également important d'évoquer les démarches de fond en cours dans le cadre du programme Action Cœur de Ville pour redynamiser le commerce et favoriser l'amélioration des logements anciens. Une feuille de route développant un programme d'actions opérationnelles est actuellement élaborée avec les acteurs du commerce local par David Lestoux, consultant spécialisé de l'agence LA !
Un diagnostic sur l'habitat à l'échelle intercommunale prépare également le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU.
Enfin, en lien avec la stratégie patrimoniale enclenchée depuis quelques mois, une étude de programmation devrait être amorcée en 2020 pour définir des installations et des animations culturelles à développer dans la ville et en cohérence avec la nouvelle muséographie du château des comtes du Perche. L'Hôtel Dieu y sera évidemment un élément central.

6. Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation

L'innovation pourrait être recherchée dans plusieurs dimensions du projet :

-dans son fonctionnement, par le développement de formules hybrides entre les fonctions résidentielles et hôtelières avec des services associés de type conciergerie, after work, ménage, fitness, salle de jeux,… L'ouverture de ces services aux habitants pourrait être recherchée ;

-dans sa conception, par des propositions architecturales innovantes dans le respect des préconisations de l'architecte des bâtiments de France ;

-dans les deux dimensions, et dans la mesure du possible, le recours aux ressources locales (produits locaux et biologiques, matériaux et savoir-faire locaux) pourrait être recherché. Le territoire percheron bénéficie de producteurs locaux de qualité, d'artisans aux savoir-faire reconnus et de nombreuses initiatives économiques, sociales et culturelles qui pourraient y être valorisées. Les collectivités peuvent être partenaire de cette interaction.

7. Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé

A ce stade, le transfert de droit est laissé à la libre appréciation des porteurs de projet.

8. Gouvernance de projet

Les partenaires suivant sont identifiés et mobilisés dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville : Etat, Banque des Territoires, Action Logement, Conseil régional du Centre-Val de Loire, OPH Nogent-Perche-Habitat

Elus :
M. François HUWART, Maire de Nogent-le-Rotrou et Président de la Communauté de communes du Perche
M. Harold HUWART, Conseiller municipal de Nogent-le-Rotrou en charge du programme Action Cœur de Ville
44 rue Villette Gâté, 28400 NOGENT-LE-ROTROU
laetitiaricheux@ville-nogent-le-rotrou.fr
02 37 29 68 68

Référent technique :
Marion DECRAEMERE, Direction de projet Action Cœur de Ville Nogent-le-Rotrou
44 rue Villette Gâté, 28400 NOGENT-LE-ROTROU
urbanisme@perche28.fr
02 37 29 09 29

9. Pénalité forfaitaire en cas de non-respect par le candidat de son engagement de contractualiser

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 5 % du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre.
En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 5% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

10. Absence de garantie

Il est rappelé que :

- *le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien ;*
- *En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.*

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

11. Conditions Suspensives ou Préalables

Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- *Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives*
- *Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu et/ou nécessitant des travaux des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres .*
- *Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné*