

Annexe n°3 - Etude de revitalisation menée par l'Atelier de l'Ourcq dans le cadre d'une convention de partenariat entre l'Etablissement public foncier de Normandie (EPFN) et le Département de l'Orne

- **Annexe n°3.B - Restitution volet opérationnel**

Atelier de l'Ourcq

Atelier de l'Ourcq
Félix Mulle & associés

24, rue du Pré-Saint-Gervais
93500 Pantin
T. 09 81 24 50 88
atelier@ourcq.archi
dgalli@ourcq.archi
anicol@ourcq.archi

Référence dossier : 76NOR
Date : 30 octobre 2021

EPF Normandie
Carré Pasteur, 5 rue Montaigne, BP 1301
76178 Rouen
T. 02 35 63 77 00

Conseil départemental de l'Orne
Hôtel du Département
27 boulevard de Strasbourg
61017 Alençon Cedex
T : 02 33 81 60 00

Mairie de Carrouges
1 Place Charles de Gaulle,
61320 Carrouges
T. 02 33 27 20 38



CARROUGES

Accord-cadre petites centralités

Restitution volet opérationnel

ENJEUX ET ORIENTATIONS

QUATRE THÉMATIQUES

- les espaces publics
- Le recyclage foncier des îlots anciens
- Les jardins de carrouges
- Le réseau des chemins

Cinq axes de travail à privilégier

Les traverses de bourg

L'arpentage approfondi de Carrouges et les riches échanges que nous avons pu avoir avec les élus et les techniciens nous ont permis de repérer cinq principaux axes de travail.

Un centre-bourg apaisé et avec une identité propre

À Carrouges le premier enjeu est de sécuriser les mobilités douces afin d'assurer un cadre de vie agréable et conviviale. Cela est d'autant plus important dans cette commune à la croisée de plusieurs axes routiers.

Nous considérons que la collectivité dans un souci de préservation du cadre patrimonial et d'amélioration de la convivialité des espaces devra acter des choix qui vont devoir privilégier l'espace dédié aux usagers les plus fragiles (piétons, vélos, poussettes, personnes à mobilité réduites...)

Les aménagements proposés insistent sur l'importance d'équiper chacune de voie traversant le bourg d'un accotement à usage exclusif des piétons et de multiplier les marquages au sol permettant d'alerter les automobilistes du passage des habitants et visiteurs.

Mais le thème de la voie ne doit pas être traité seulement sous l'angle de la circulation, car

l'espace de la rue participe aussi à la convivialité et à l'image du bourg.

Nos propositions d'aménagement essaient d'améliorer la qualité des espaces publics sur l'ensemble du centre-bourg, qu'ils soient des espaces de passage ou des lieux où on reste. En particulier, la place du végétal, dans un cadre comme celui de Carrouges nous semble particulièrement important dans la mesure où celui-ci est capable de valoriser et révéler le patrimoine existant, de créer des espaces de respiration, mais aussi un lien avec le paysage champêtre qui entoure la commune.



Cinq axes de travail à privilégier

L'effet de centralité

Entretien l'effet de centralité du centre-bourg

Le second enjeu concerne l'effet de centralité qu'il faut entretenir notamment en soignant le lieu de vie principal, l'endroit où les choses se passent. À Carrouges, la place du Général Leveueur située dans le cœur du village concentre la majorité des activités commerciales.

La place Charles de Gaulle constitue également une petite polarité, où se concentrent des activités de restauration - hôtellerie, mais aussi des équipements publics (la poste et la mairie).

L'effet de centralité du bourg de Carrouges se propage dans les entourages des deux places notamment sur les voies communales qui entourent les îlots plus anciens.

Ces espaces aujourd'hui présentent un caractère plutôt fonctionnel, essentiellement lié à l'usage de véhicules motorisés : de très nombreuses places de stationnement et des chaussées très larges sur lesquelles les automobilistes se garent de manière informelle. Ce paysage routier est à la fois un avantage (accessibilité très simple) et un inconvénient pour les piétons et l'atmosphère

générale du bourg (nuisances).

Nous considérons que la collectivité dans un souci de préservation du cadre patrimonial et d'amélioration de la convivialité des espaces du centre-bourg devra acter des choix qui vont devoir privilégier l'espace dédié aux piétons.

Nos propositions d'aménagement essaient d'améliorer la qualité des espaces qui constituent la centralité du bourg pour qu'ils soient plus conviviaux et plus végétaux, mais elles cherchent également à contribuer à la pérennité des commerces en leur donnant plus de visibilité et de confort pour les clients (terrasses, ombre, protection en cas d'intempéries...)



Cinq axes de travail à privilégier

Les îlots anciens

Diversifier et pérenniser l'offre en logement du centre-bourg

Un autre enjeu d'importance est celui de l'offre en logement en centre-bourg.

Aujourd'hui sur la commune on constate une forte majorité de maisons anciennes de propriété privée, avec quelques exceptions liées à la location de logements communaux ou privés. Nous constatons donc une offre plutôt succincte en termes de typologie et mode d'habitat.

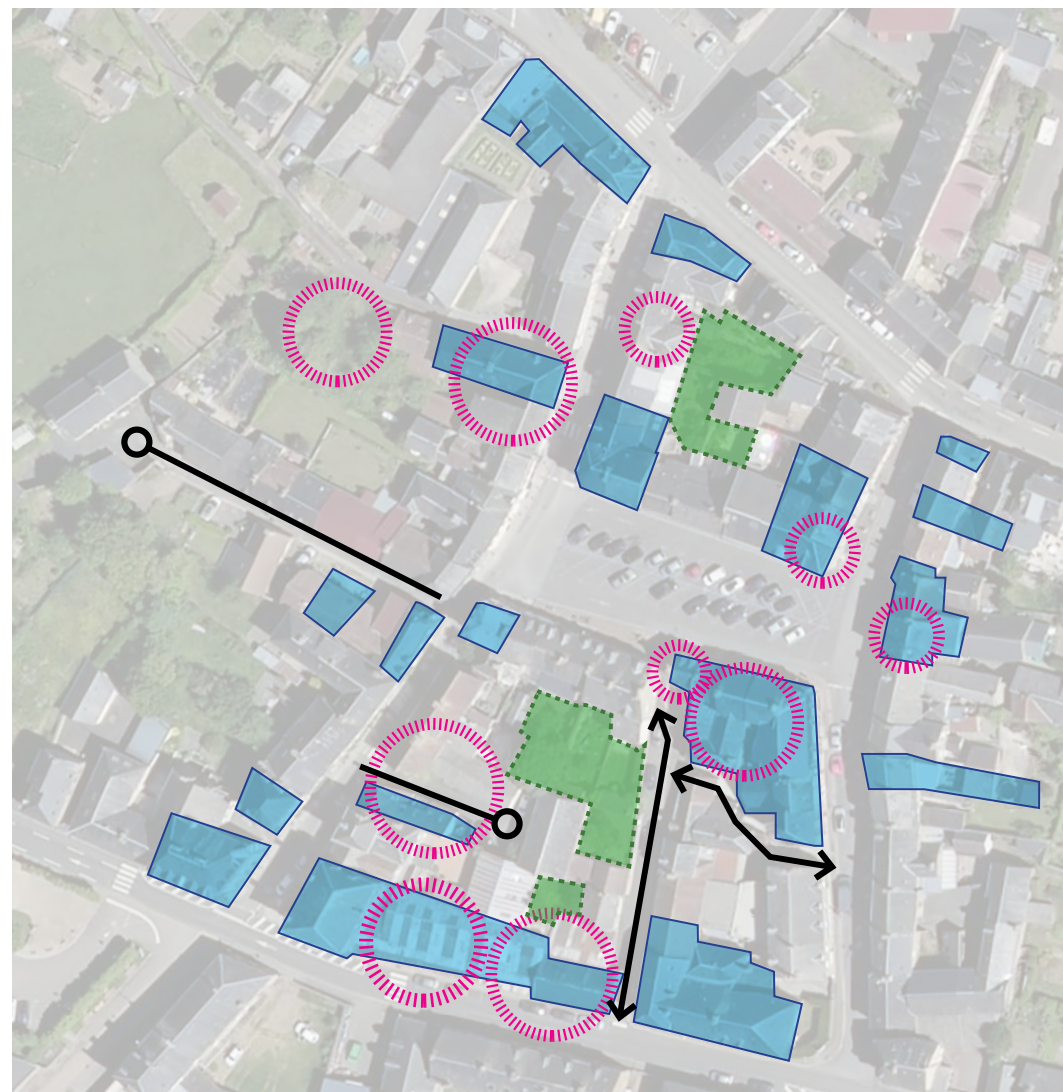
Les logements du centre-bourg présentent beaucoup des inconvénients typiquement liés aux constructions anciennes : pas de jardin, des petites surfaces de plancher, beaucoup d'escaliers... En outre, la majorité de ces habitations nécessite de travaux de rénovation assez conséquents, ce qui explique aussi des taux de vacance assez élevée en centre-bourg.

Partant du constat que les modes de vie actuels, notamment des jeunes générations, semblent privilégier des types d'habitats plus évolutifs et exigeants (ex. acquisition / baux

locatifs pour des logements avec jardins plus petits, mais plus qualitatifs, coliving, etc...), il nous semble indispensable de trouver une solution à cette demande dans le centre-bourg de Carrouges pour le garder vivant et attractif pour tous types de ménage.

Or, la commune de Carrouges, avec ses caractéristiques propres : un bassin de vie attractif pour les jeunes ménages (proximité logement-travail, commerce de proximité...); des contraintes foncières importantes (pas beaucoup de zones à urbaniser et très peu de terrains à bâtir) constituent un terrain idéal pour étudier les possibilités offertes par la rénovation d'îlots anciens.

Nos propositions d'aménagement se focaliseront principalement sur le remembrement du parcellaire des îlots de centre-bourg pour améliorer la qualité de l'habitat ancien de Carrouges et le rendre plus attractif et adapté aux jeunes ménages.



Cinq axes de travail à privilégier

Les jardins équipés

Améliorer la qualité des espaces publics et compléter l'offre d'équipements

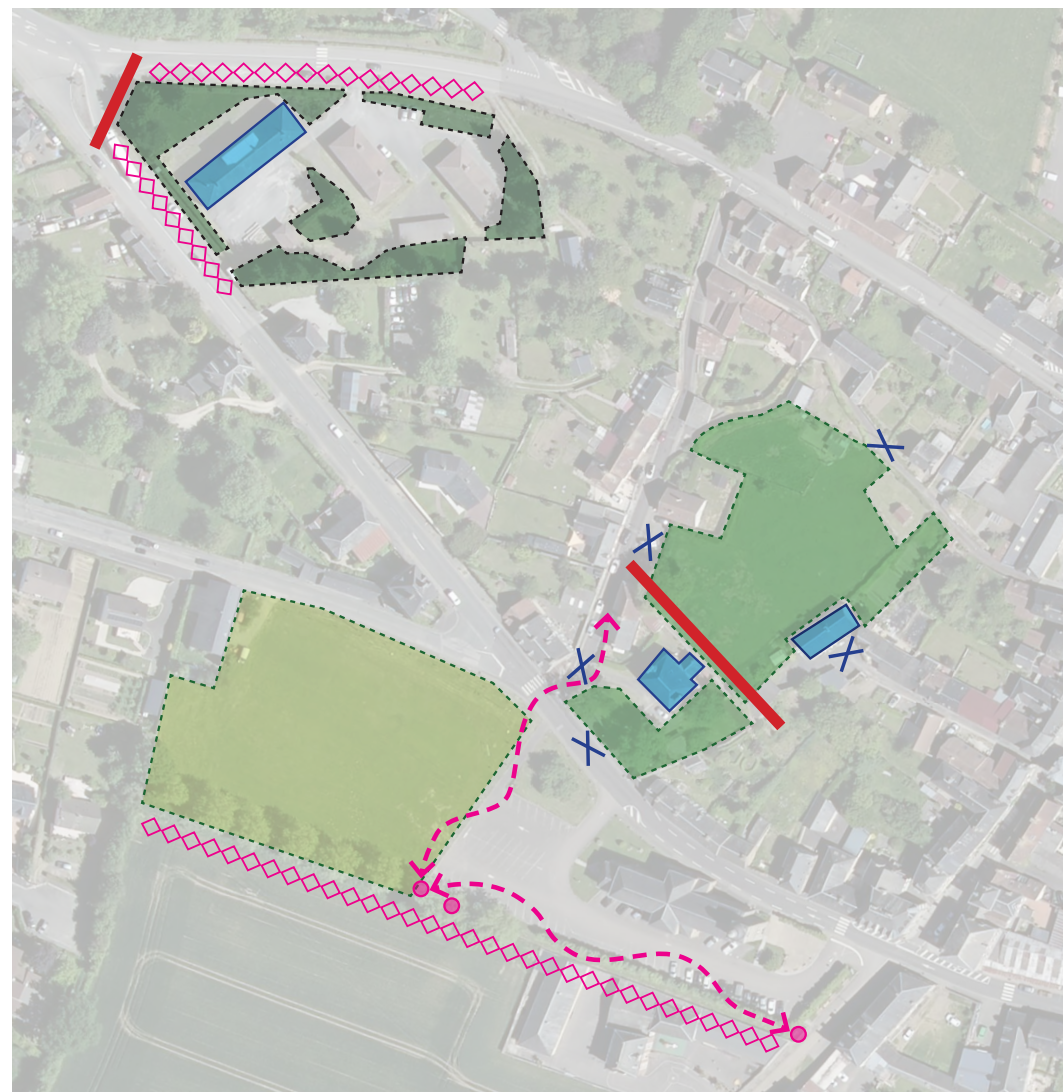
Mais le logement tout seul ne suffit pas à attirer de nouveaux ménages, pour cela il est indispensable de créer des nouveaux services dédiés aux habitants. Les équipements doivent servir surtout à encourager le lien social. Cela est d'autant plus important si l'un des objectifs de la commune est de pouvoir accueillir davantage de nouveaux ménages, qui ne seront pas forcément familier au contexte communal.

Le choix du type d'équipement est donc une question fondamentale, mais aussi du type d'espace qui les accueillera. Encore une fois, l'évolution permanente des modes de vie d'aujourd'hui nous encourage à concevoir des aménagements mutables et modulables qui se prêtent à des usages multiples.

Pour cela nos orientations de projets privilégieront des aménagements simples et frugaux destinés à plusieurs types d'utilisateurs :

enfants, familles, adolescents, seniors, mais aussi aux touristes et visiteurs.

Ces équipements devront pouvoir accueillir les programmes dont nécessitent les habitants d'aujourd'hui et de demain avec une attention particulière aux besoins des jeunes ménages (ex. terrain de sport, espaces jeunesse, etc.).



Valoriser le paysage de la commune comme vecteur d'attractivité

Pour inviter les visiteurs et les gens de passage à découvrir la commune, il est indispensable, à notre regard, de créer un point de repère en centre-bourg où on peut se renseigner sur les attractions du territoire communal et sur les chemins les plus jolis pour les atteindre. Cela nécessite que les chemins reliant les différents lieux d'intérêt soient bien balisés et signalisés, notamment ceux qui ont comme point de départ le château de Carrouges.

Ces chemins devront permettre un accès à pied au centre-bourg pour que les visiteurs puissent découvrir le patrimoine bâti et paysager du village.

Enfin d'autres chemins peuvent être envisagés pour des aménagements futurs afin de relier les établissements dédiés aux personnes âgées au centre-bourg à travers du parcellaire aujourd'hui privé.



RAPPEL DU PLAN-GUIDE

Plan-Guide

① espaces publics

①.1 Les traverses de centre-bourg

La D908 / GR26

Rue Sainte Marguerite / Dr. L Tremblin

La D909 / véloscénie

Avenue du Maréchal Leclerc

①.2 La place de la mairie

Place Charles De Gaulle

①.3 La place du marcher

Place Leveneur

①.4 Les venelles commerciales

Rue Saint Martin / des Halles / rue Crochet

①.5 Les voies communales

Rue de l'Être aux Riaux

② Le recyclage foncier des îlots anciens

②.1 Le restaurant Saint-Pierre

②.2 Le restaurant Les 4 éléments

②.3 L'îlot nord

②.4 L'îlot sud-ouest

②.5 Les îlots sud-est

③ Les jardins de Carrouges

③.1 L'aire sport-loisir / le parvis de l'église

③.2 L'espace vert récréatif

③.3 L'avenir du presbytère

③.4 La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie

③.5 Une séquence de jardins-terrasses

④ Le réseau de chemins

④.1 La porosité de l'îlot est

④.2 Signalisation et balisage des sentiers



RAPPEL DES ACTIONS PRIORITAIRES

Les actions prioritaires

① Les espaces publics du centre-bourg

①,1 Les traverses de centre-bourg

La D908 (tronçon centre-bourg)

Rue Sainte Marguerite / Dr. L Tremblin

La D909 (tronçon centre-bourg)

Avenue du Maréchal Leclerc

①,② La place de la mairie

Place Charles De Gaulle

①,③ La place du marché

Place Leveneur

1,4 Les venelles des commerces du CB

Rue Saint Martin / des Halles / rue Crochet

2 Les jardins de Carrouges

2,1 La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie

LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-BOURG

ACTION 1

LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-BOURG

LES TRAVERSES DE CENTRE-BOURG

D908/D909

LA PLACE DE LA MAIRIE
PLACE CHARLES DE GAULLE

LA PLACE DU MARCHÉ
PLACE LEVENEUR



LES VENELLES COMMERCIALES
RUE SAINT MARTIN / DES HALLES / CROCHET

Diagnostic des voies départementales


Situation actuelle


- Un petit bourg à la croisée de plusieurs axes départementaux, avec l'avantage d'être très bien connecté à son territoire et des inconvénients liés à la gestion des flux


- **Les séquences / problématiques linaires :**

-  Zone de transition
problème de sécurisation des piétons
-  Centre-bourg
problème de lisibilité / sécurisation des piétons

- **Les problématiques ponctuelles :**

-  Des rétrécissements de la chaussée peu qualitatifs et lisibles

-  Problèmes de lisibilité / géométrie des carrefours

-  Problème de sécurisation des franchissements piétons

- Des arrêts de bus peu conviviaux








Diagnostic de l'effet de centralité

Situation actuelle

- Un bourg caractérise par la présence de nombreux commerces et équipements publics. Trois restaurants viennent de fermer leurs portes. Des aménagements de l'espace public peu cohérents et lisibles.

• Constats / problématiques :

-  Les voies départementales
chaussées très larges, espace très minéral
-  Les voies communales
*incohérence des aménagements
chaussée de la rue S Martin / des Halles très large. Une ambiance très minérale et peu conviviale*
-  Les places (C. De Gaulle / Leveneur)
des aménagements conçus principalement pour les véhicules motorisés (voies+ places de stationnements). Une ambiance très minérale et peu conviviale
-  Les commerces / activités qui donnent sur l'espace public disposent d'espaces extérieurs peu généraux et qualitatifs
-  Les commerces vacants les plus problématiques



Action 1.1 :

Les traverses de centre-bourg

La D908 // Rue Sainte Marguerite - Dr. L. Tremblin

La situation actuelle :

- Un cadre patrimonial remarquable, caractérisé par des constructions en moellon de grès et des baies d'encadrement en granite
- Une ambiance très minérale, des trottoirs trop étroits, des bordures hautes qui séparent nettement la chaussée de l'espace piéton

Les objectifs :

- Créer une zone de circulation apaisée en centre-bourg, sécuriser la mobilité douce tout en donnant plus d'importance à l'espace dédié aux piétons
- Traiter l'espace de la rue de manière homogène et qualitative pour donner une nouvelle image, plus cohérente, à l'ensemble du centre-bourg
- Valoriser le passage du GR26 par cette voie



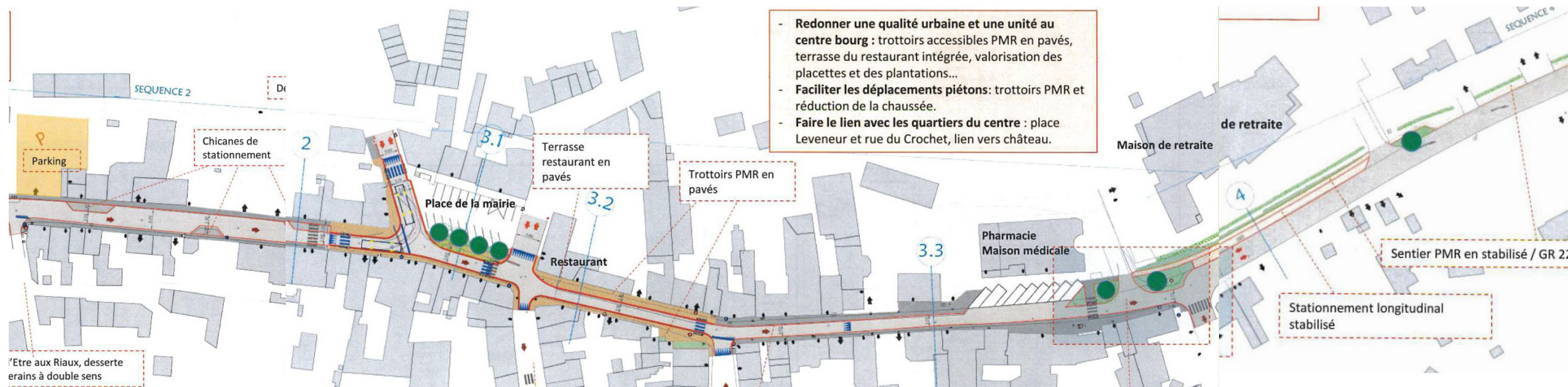
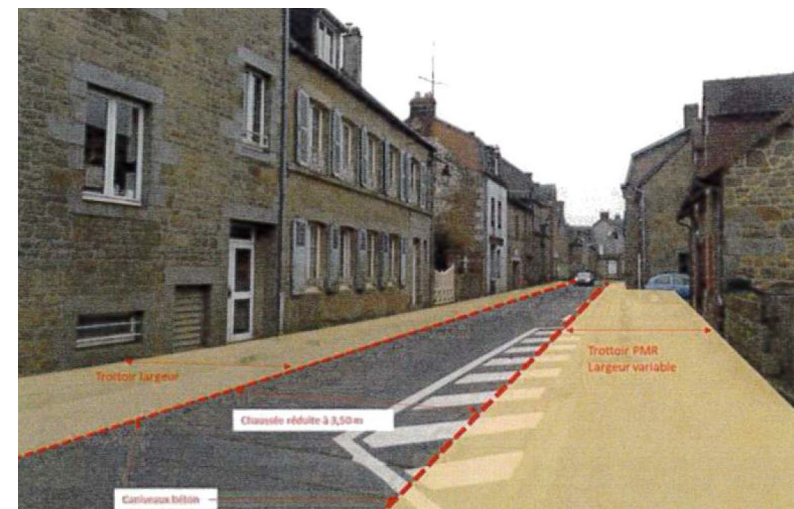
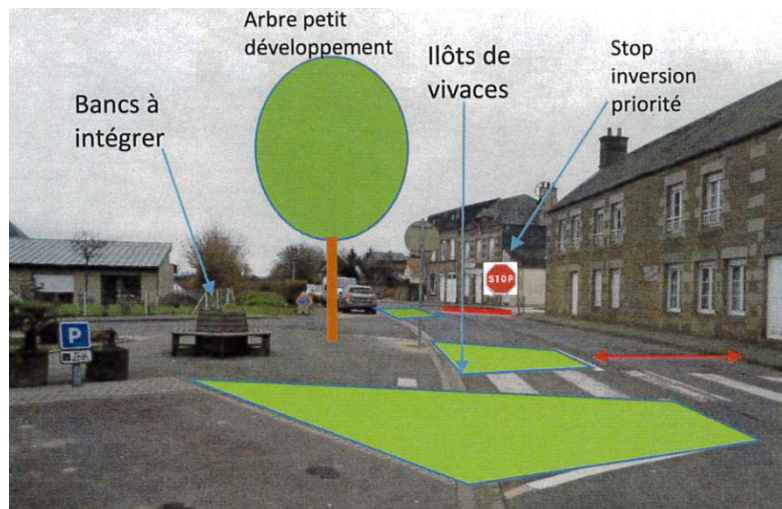
Action 1.1 :

Les traverses de centre-bourg

La D908 // Rue Sainte Marguerite - Dr. L. Tremblin

Un projet mûr qui sera bientôt réalisé :

- La D908 a déjà fait l'objet d'un projet développé par Orne Métropole, les appels d'offre pour la requalification de la voie seront lancés en fin d'année (2021). Le montant estimatif des coûts de travaux est d'environ 800 k€
- Etant le projet déjà bien avancé, les actions à envisager sur la D909 devront s'inspirer des solutions à mettre en œuvre sur la D908 tout en proposant quelques améliorations.



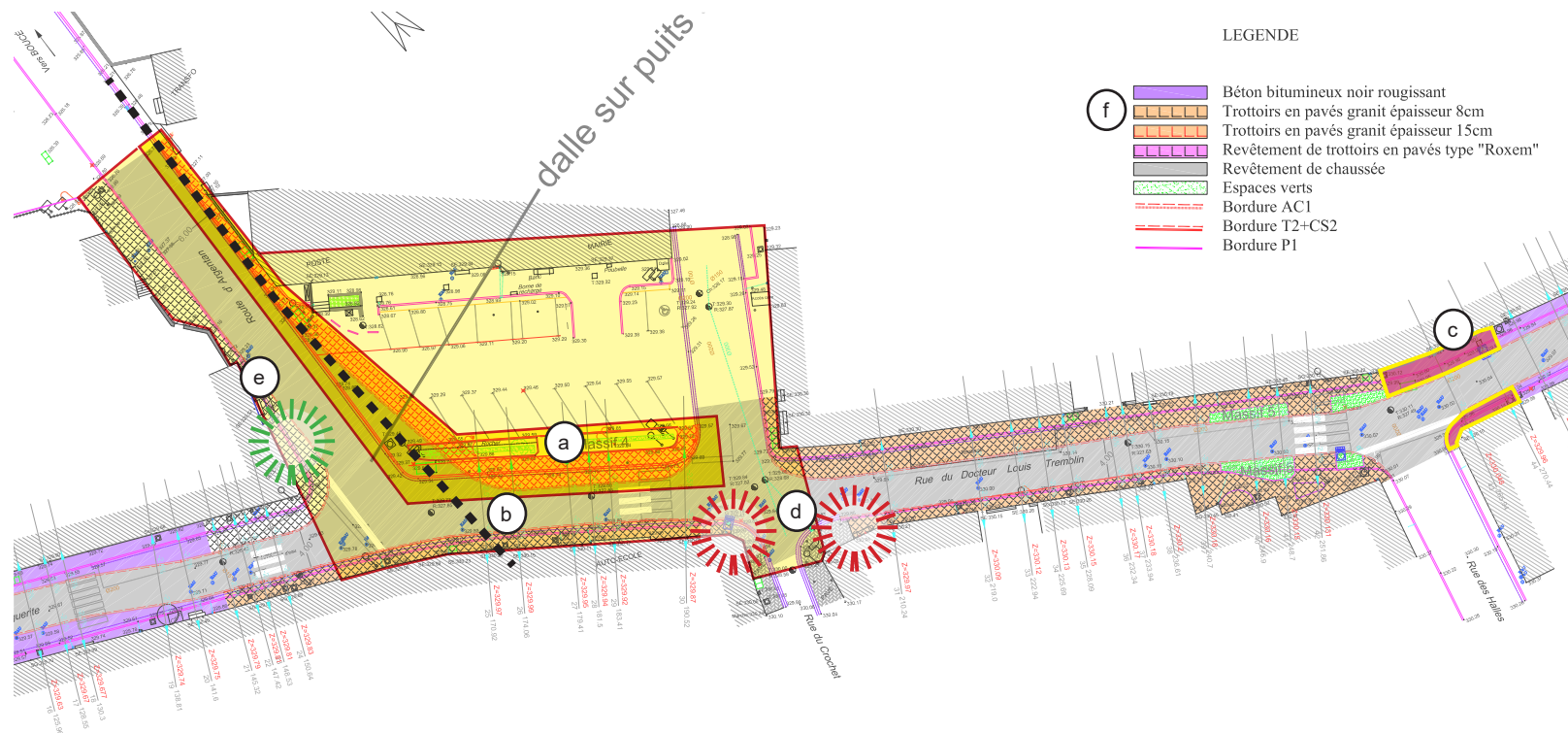
Action 1.1 :

Les traverses de centre-bourg

La D908 // Rue Sainte Marguerite - Dr. L. Tremblin

Scénario d'aménagement :

- (a) Suspendre les travaux en attendant de préciser le projet de la place? Prévoir un aménagement temporaire à moindre coût pour garantir une cohérence avec le projet de la place de la mairie? Revoir légèrement l'aire de giration pour préserver une emprise maximale de la place?
- (b) Éteindre le traitement du sol en pavé de granit au-delà de l'autre côté du carrefour entre la rue des halles et la D908 pour une meilleure cohérence d'aménagement avec l'ensemble du centre-bourg
- (c) Veiller à une bonne transition entre la nouvelle finition en granit et celle existante de la rue du Crochet
- (d) Trottoir aujourd'hui en béton, mais qui figure comme étant en granit sur le plan, des travaux sont ils bien prévus sur ce trottoir?
- (e) Attention au contraste chromatique entre le pavé granit d'une teinte plutôt froide et un revêtement bitumineux rougissant, privilégier un trottoir de teinte gris neutre, plus proche du granit



Action 1.1 :

Les traverses de centre-bourg

La D909 // Rue Sainte Marguerite - Dr. L. Tremblin

La situation actuelle :

- Un cadre patrimonial remarquable, caractérisé par des constructions en moellon de grès et des baies d'encadrement en granite
- Une ambiance plutôt minérale, des trottoirs fragmentés à cause des différents types de finitions qui se succèdent, une signalétique au sol qui ne met pas en valeur les façades

Les objectifs :

- Créer une zone de circulation apaisée en centre-bourg
- Sécuriser la mobilité douce tout en donnant plus d'importance à l'espace dédié aux piétons
- Traiter l'espace de la rue de manière homogène et qualitative pour donner une nouvelle image, plus cohérente, à l'ensemble du centre-bourg
- Intégrer une réflexion sur le passage de la véloscénie le long de cette voie



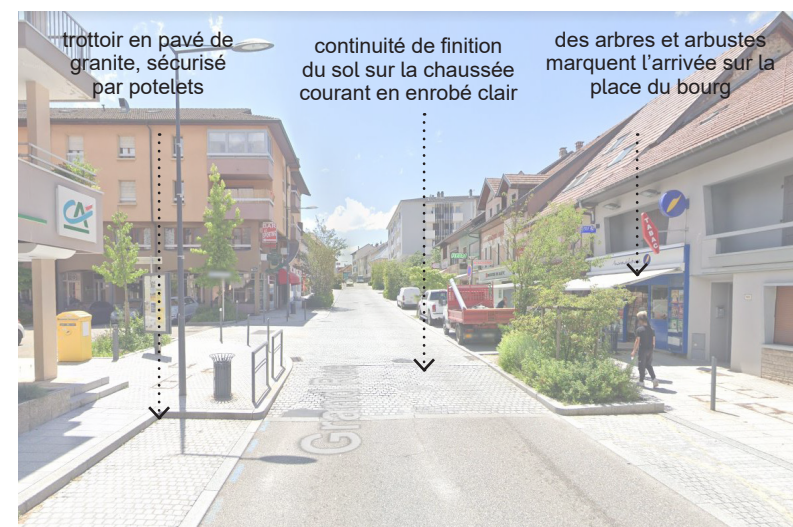
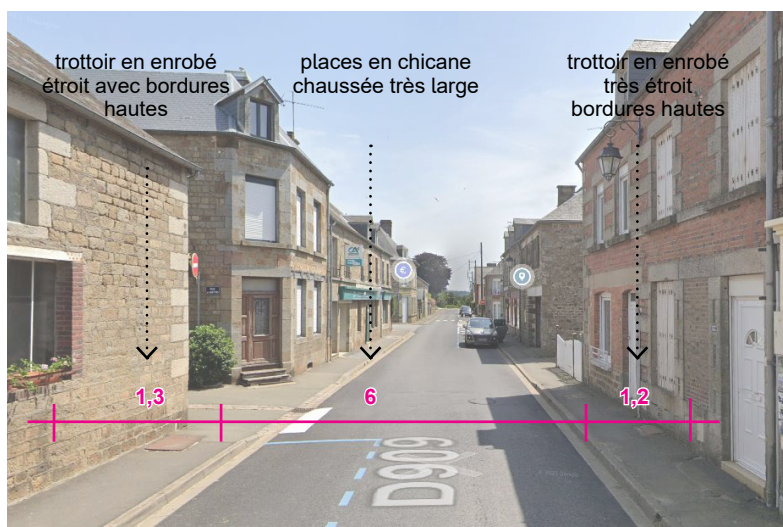
Action 1.1 :

Les traverses de centre-bourg

Séquences Centre-bourg

Scénario d'aménagement :

- » Proposer un aménagement plus minéral, caractérisé par l'emploi de matériaux adaptés à l'ambiance architecturale (ex. granite)
- » S'agissant d'une zone très fréquentée par les piétons, les passages doivent bien être marqués au sol et les trottoirs (si au même niveau de la chaussée) sécurisés via des potelets ou de la végétation



À gauche : image de la séquence de centre-bourg à Carrouges (D908 - avenue Maréchal Leclerc)
À droite : Aménagement de la traversée de Malataverne-Beaux, commune de Saint-Paul-de-Mons, @ Atelier de Montrottier

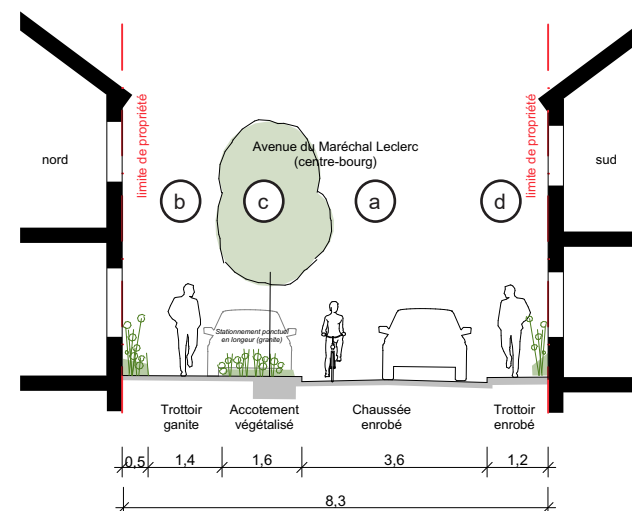
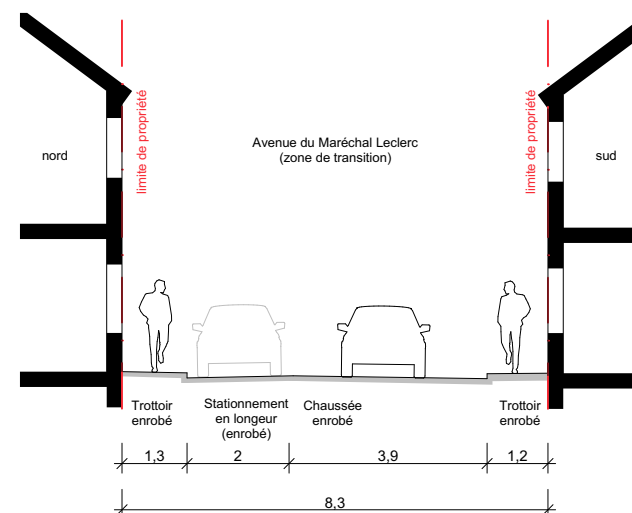
Action 1.1 :

Les traverses de centre-bourg

Séquences Centre-bourg

Scénario d'aménagement :

- a Rétrécir les chaussées pour privilégier l'espace piéton, de 6 m à 3,6 m (voie à sens unique).
La largeur de la chaussée devra permettre aux vélos et aux véhicules de partager l'espace de la voie en sécurité.
- b Élargir le trottoir au nord, en prévoyant un trottoir aux normes (1,4 m de largeur) en granite, dans la continuité du traitement du sol du centre-bourg, bordé par une un accotement et des pieds de façade végétalisés
- c Aménager des places de stationnement en longueur sur la voie, alternées par du végétal
- d Garder le trottoir sud en l'état tout en prévoyant de végétaliser les pieds de façade



Action 1.1 :

Les traverses de centre-bourg

Sécuriser les carrefours

Sécuriser les carrefours :

- » Bien marquer les différents carrefours :
- » Une règle de priorité à droite demande à l'automobiliste de rester alerte
- » Les carrefours peuvent être marqués par le végétal, par un changement de couleur de sol, ou par un plateau piéton par exemple



AVANT



En haut à gauche : Intersection entre la D909 et la rue du Chapitre

En bas à gauche : Intersection entre la D909 et la D16

En haut à droite : Commune de Trémereuc (22), Requalification de la traverse de centre-bourg (2014), 10 500 m², 450 000 € HT, Ratio : 43 € HT/m², @Laure Planchais paysagiste

En bas à droite : Requalification des espaces publics Chaliers (15) @Atelier du Rouget



APRÈS



Action 1.1 :

Les traverses de centre-bourg

Sécuriser les passages piétons très fréquentés

Sécuriser les passages piétons :

- » Bien marquer les zones très fréquentées par les piétons par exemple via l'utilisation d'une couleur de sol différente du reste de la voirie. En effet, d'un côté de cette voie se trouve la salle polyvalente et l'école et de l'autre la cantine et le jardin public.
- » Affirmer davantage la fonction d'édifice public du bâtiment de la cantine qui aujourd'hui ressemble davantage à un pavillon du fait de son implantation en milieu de parcelle et qu'elle soit bordée par une clôture et une haie. Il serait judicieux de prévoir un aménagement, même frugal, qui ouvrirait davantage ce bâtiment sur l'espace public.

En haut à gauche : passage piéton vers le parvis de l'Église, D909

En bas à gauche : passage piéton vers la supérette, D909

En haut à droite : Commune de Trémereuc (22), Requalification de la traverse de centre-bourg (2014), 10 500 m², 450 000 € HT, Ratio : 43 € HT/m², @Laure Planchais paysagiste

En bas à droite : Requalification des espaces publics Chaliers (15) @Atelier du Rouget



Action 1.2 :

La place de la mairie // *Place Charles de Gaulle*

La situation actuelle :

- Une place en pente, fonctionnelle, qui offre beaucoup de places de stationnement, un espace solennel
- Un parterre et une barrière qui longent la place en l'isolant du reste de l'espace public. Très peu de végétation, des places de stationnement en bataille au pied des façades, pas de continuité de sol entre la place et les bâtiments qui l'entourent.



Les objectifs :

- Améliorer la convivialité de la place et la qualité de ces aménagements tout en gardant son caractère patrimonial et solennel
- Rétablir un lien entre la place et les bâtiments qui la bordent, notamment les hôtels-restaurants
- Proposer une optimisation de l'espace carrossable qui pourra être phasé dans le temps et qui devra faire l'objet d'une concertation publique, notamment avec les commerçants



Action 1.2 :

La place de la mairie // Place Charles de Gaulle

Scénario d'aménagement :

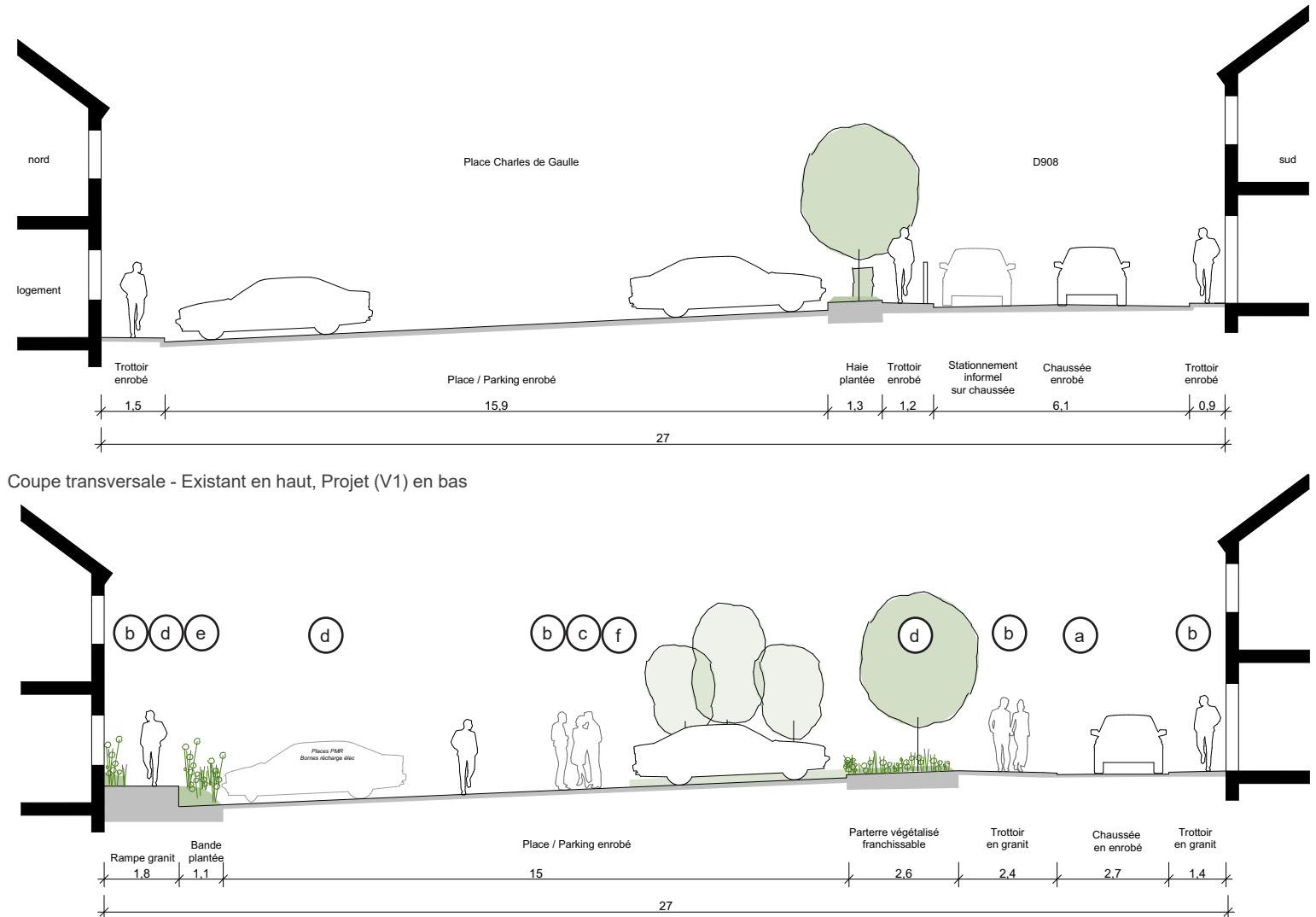
- (a) Un même traitement du sol sur l'ensemble de la place (réfléchir de façade à façade)
- (b) Rétrécir les chaussées pour privilégier l'espace piéton (voir projet sur D908)
- (c) Optimiser l'emprise de la place pour permettre la manœuvre des engins
- (d) Traitement spécifique du sol devant l'entrée de la mairie afin de bien marquer l'axe piéton (installation de potelets)
- (e) Végétalisation de la place via des parterres plantés généraux et franchissables afin de créer une ambiance plus conviviale et une meilleure intimité pour les logements au RDC (nord)
- (f) Création d'une rampe d'accès au bâtiment de la poste longée par des pieds de façade végétalisés
- (g) Optimisation des places de stationnement (12 places ycis bornes élec + PMR VS 16 places aujourd'hui) et changement de configuration (en bataille au lieu d'en épi)



Action 1.2 : La place de la mairie // Place Charles de Gaulle

Scénario d'aménagement :

- a Rétrécir les chaussées pour privilégier l'espace piéton (voir projet sur D908)
- b Un traitement cohérent du sol sur l'ensemble de la place (réfléchir de façade à façade)
- c Traitement spécifique du sol devant l'entrée de la mairie afin de bien marquer l'axe piéton (installation de potelets)
- d Végétalisation de la place via des parterres et bandes plantées franchissables afin de créer une ambiance plus conviviale et une meilleure intimité pour les logements au RDC (nord)
- e Création d'une rampe d'accès au bâtiment de la poste longée par des pieds de façade végétalisés
- f Optimisation des places de stationnement (12 places ycis bornes élec + PMR VS 16 places aujourd'hui) et changement de configuration (en bataille au lieu d'en épi)



Action 1.2 :

La place de la mairie // Place Charles de Gaulle

1.2 La place de la Mairie				
Dépenses				€HT
Travaux d'aménagement				
Aménagement place				72 000 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
pourcentage du coût travaux	15%			10 800 €
TOTAL €HT				82 800 €

+/- 20%

Recettes				
Subventions				€HT
Contrat de territoire	30%			24 840 €
<i>Hypothèse d'inscrire le projet dans la nouvelle génération de contrat de territoire (2023) sur la base des mêmes critères actuellement en vigueur</i>				
DETR plafond référence 200K				
première tranche	30%			24 840 €
TOTAL €HT				49 680 €

Pré-bilan		€HT
TOTAL €HT		- 33 120 €

valeur 2021

hors travaux sur réseaux enterrés

Plafond subventions publiques (80%)



Sol béton
Sol pavé
Sol stabilisé
Pavé enherbé



Noue enherbée
Bordure plantée

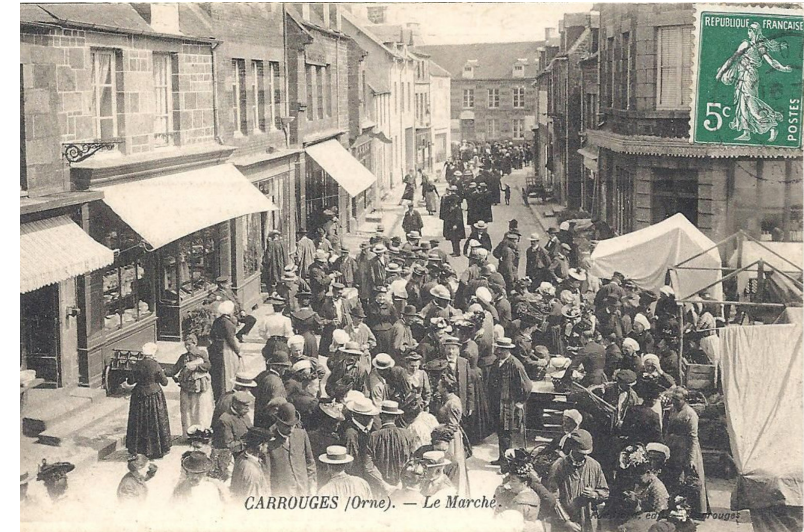


Action 1.3 :

La place du marché // *Place du General Leveneur*

La situation actuelle :

- Un cadre patrimonial remarquable, un certain nombre de commerces toujours en activité.
- Une taille de place bien adaptée au centre-bourg de Carrouges, un espace fonctionnel qui accueille 26 places de parking, un marché et des événements publics
- Des espaces piétons résiduels, un aménagement qui priorise les véhicules motorisés, une ambiance très minérale et peu conviviale



Les objectifs :

- Ménager une montée en qualité significative de la place tout en conservant sa très bonne accessibilité à travers son offre en stationnement.
- L'objectif n'est pas seulement l'embellissement en tant que tel, mais les effets de bord qu'il peut avoir, notamment sur l'attractivité des commerces et des logements vacants qui bordent aujourd'hui la place.



Action 1.3 : La place du marché // *Place du General Leveneur*

Scénario d'aménagement

Différences par rapport à la V1 :

- (a) Optimiser l'espace carrossable de la place en reconfigurant la voie et les places de stationnement : parking en épis et en créneau, même nombre de places qu'aujourd'hui (26) ; garder le principe de deux voies à sens unique en les déplaçant vers le sud afin de libérer de l'espace piéton devant les façades des commerces au nord de la place
- (b) Aménagement d'une bande piétonne conviviale et ombragée devant les commerces au nord (alignement d'arbres à haute-tige alternés à des places de stationnement en créneau + pieds de façade plantés)
- (c) Installation de potelets aux abords de la place pour sécuriser l'espace piéton
- (d) Aménagement de parterres plantés dans les espaces résiduels du parking
- (e) Alignement d'arbres sur la rue Saint-Martin dans la continuité de la place



Action 1.3 : La place du marché // *Place du General Leveneur*



Scénario d'aménagement variante 1 :

- (a) Suppression du stationnement centrale et aménagement d'une bande piétonne avec fontaine / miroir d'eau
- (b) Création d'une boucle à sens unique de chaque côté de la place pour permettre le stationnement (épis + créneau)
- (c) Optimisation des places de stationnement (19 places de stationnement vs 26 dans la V2 base et 26 existantes aujourd'hui)

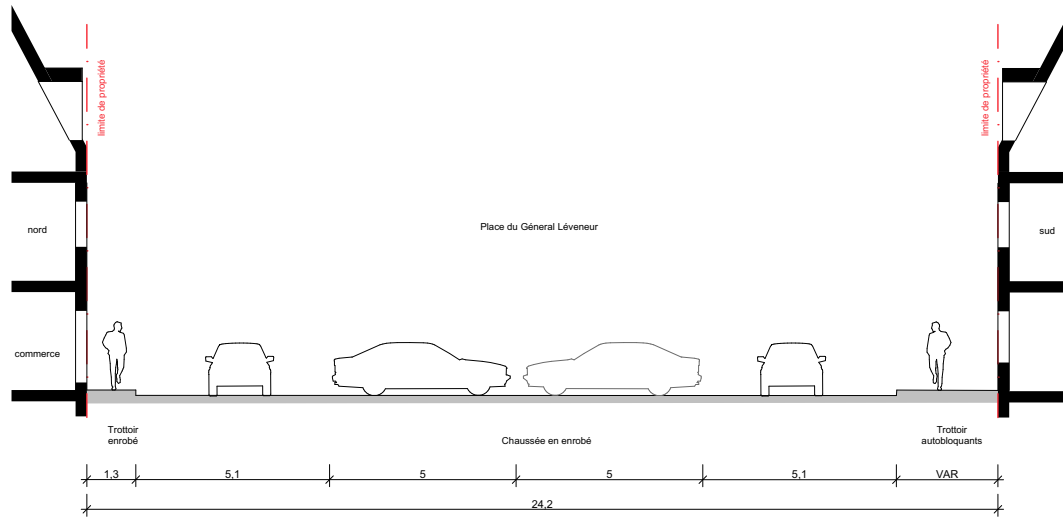


Scénario d'aménagement variante 2 :

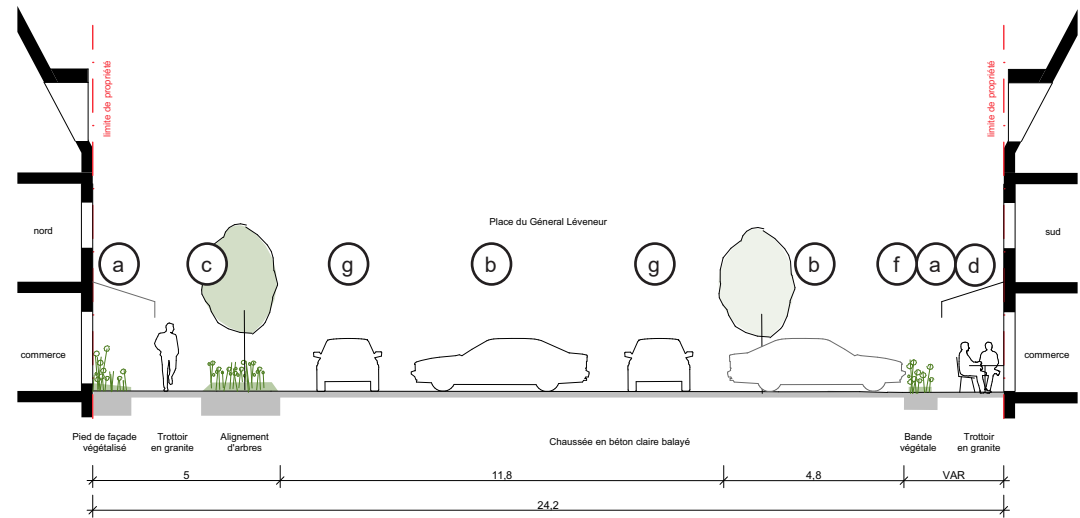
- (a) Suppression du stationnement au nord de la place, élargissement de la bande piétonne et aménagement de parterres
- (b) Aménagement d'une voie à sens unique au sud de la place pour permettre le stationnement (épis + créneau)
- (c) Optimisation des places de stationnement (8 places de stationnement vs 16 dans la variante 1 vs 26 dans la V2 base et 26 existantes aujourd'hui)

Action 1.3 :

La place du marché // *Place du General Leveneur*

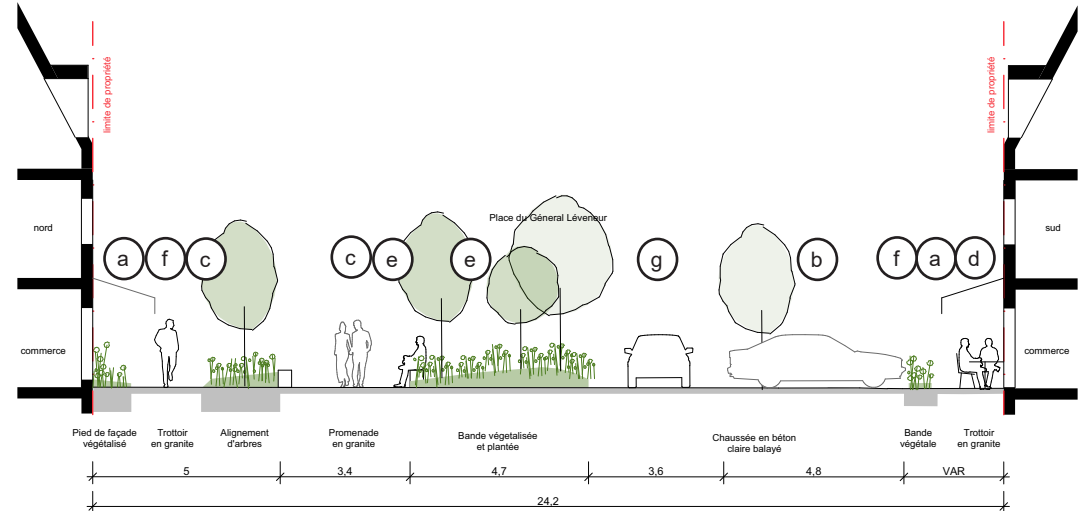


Coupe transversale - Existant



Coupe transversale - Projet

- (a) Définir l'emprise de la place (de façade à façade) via un traitement au sol spécifique sur un même niveau
- (b) Optimiser l'espace carrossable de la place en reconfigurant la voie et les places de stationnement
- (c) Création d'une large bande piétonne conviviale et ombragée devant les commerces (arbres à haute-tige + pieds de façade plantés + bancs)
- (d) Élargir et aménager l'espace piéton devant les façades des commerces au sud de la place
- (e) Suppression du stationnement au nord de la place, élargissement de la bande piétonne et aménagement de parterres
- (f) Installation d'auvents pour les façades des commerces
- (g) Aménagement des voies à sens unique



Coupe transversale - Projet - variante 2

Action 1.4 :

Les venelles commerciales

Rue Saint Martin / Rue des Halles / Rue du Crochet

La situation actuelle :

- Un aménagement qualitatif déjà réalisé sur la rue Crochet : une chaussée réduite, des bandes piétonnes en pavé de granite, du stationnement en créneau et des potelets en bordure pour sécuriser les piétons
- Une ambiance très routière sur la rue Saint-Martin et rue des Halles, une chaussée très large pour une voie à sens unique, des trottoirs rehaussés et étroits

Les objectifs :

- Aménager la rue Saint-Martin de manière cohérente avec la rue du Crochet
- Privilégier l'espace donné aux piétons
- Traiter les seuils, notamment ceux des commerces pour les rendre plus accueillants et améliorer l'attractivité des commerces
- Amener du végétal là où largeur de la voie le permet



Action 1.4 :

Les venelles commerciales

Rue Saint Martin / Rue des Halles / Rue du Crochet

Scénario d'aménagement :

- a L'aménagement de l'espace des rues Saint-Martin / des Halles, devra être cohérent avec celui de la rue du Crochet :
 - » une largeur de chaussée adaptée à une voie à sens unique (3,5 m)
 - » deux trottoirs permettant la circulation des PMR (largeur min. 1,40 m) dont un de largeur variable pour pouvoir aménager des seuils conviviaux à l'entrée des commerces
 - » même niveau entre la chaussée et l'espace piéton ycis caniveaux (sécurisation via potelets)
 - » une chaussée en enrobé et des espaces piétons en granite
- b Marquage au sol des places de stationnement en créneau (zone bleue) à proximité des commerces
- c Végétalisation des pieds de façades des deux côtés de la voie et aménagement de seuils devant les commerces
- d Harmoniser l'aménagement de la rue du Crochet par rapport à la rue S Martin (potelets, type de plantations, seuils...)



Action 1.4 :

Les venelles commerciales

Rue Saint Martin / Rue des Halles

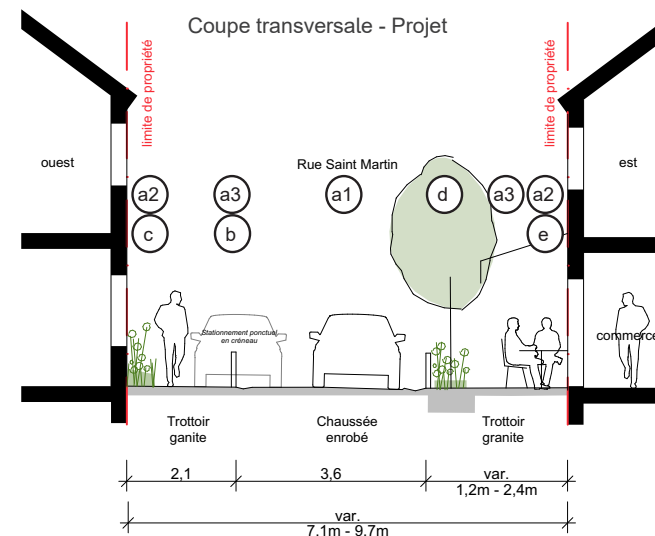
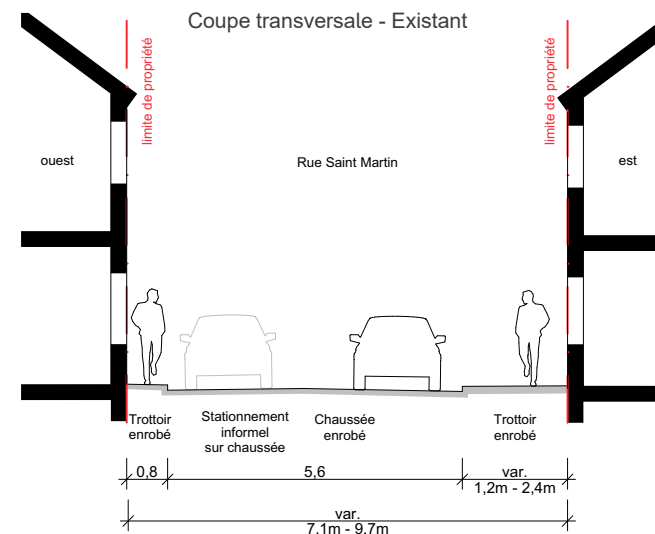
Scénario d'aménagement :

- a L'aménagement de l'espace des rue Saint-Martin / des Halles, devra être cohérent avec celui de la rue du Crochet :
 - a1 une largeur de chaussée adaptée à une voie à sens unique (3,5 m)
 - a2 deux trottoirs permettant la circulation des PMR (largeur min. 1,40 m) dont un de largeur variable (est) pour pouvoir aménager des seuils conviviaux à l'entrée des commerces
 - a3 même niveau entre la chaussée et l'espace piéton (sécurisation via potelets)
 - a4 une chaussée en enrobé / bicouche et des espaces piétons en granite
- b Marquage au sol de place de stationnement en créneau (zone bleue) à proximité des commerces
- c Végétalisation des pieds de façades des deux côtés de la voie
- d Plantation d'un alignement d'arbres là où la largeur du trottoir le permet
- e Installation d'auvents pour les commerces



En haut : Aménagement d'une voie plantée à Honfleur (14) @ Zenobia Paysage

En bas : Requalification des espaces publics du centre bourg – Goudelin (22), @ Laure Planchais



Action 1.3 / 1,4 :

La place du marché // Place du General Leveneur

1.3 La place du marcher					
Dépenses					€HT
	Travaux d'aménagements Place				357 000 €
	Travaux d'aménagements R S. Martin / Halles				91 200 €
	Travaux d'aménagements R Crochet				40 500 €
Prestations intellectuelles					
	Géomètre, architecte, ingénieurs				
	pourcentage du coût travaux	15%			73 305 €
TOTAL €HT					562 005 €

+/- 20%
+/- 20%
+/- 20%

Recettes					€HT
Subventions					
	Contrat de territoire	40%			224 802 €
	<i>Hypothèse d'inscrire le projet dans la nouvelle génération de contrat de territoire (2023) sur la base des mêmes critères actuellement en vigueur</i>				
	Aide amendes de police				25 000 €
	DETR plafond référence 200K première tranche	30%			50 000 €
	DETR plafond référence 200K deuxième tranche (pour rue Crochet)	30%			50 000 €
	Appel à projet revitalisation CB (DP)				
	25% - plafond à 250k€	25%			100 000 €
TOTAL €HT					449 802 €

Pré-bilan					€HT
TOTAL €HT					- 112 203 €
<i>valeur 2021</i>					
<i>hors travaux sur réseaux enterrés</i>					
<i>Plafond subventions publiques (80%)</i>					



Saverdun (09)

Exemple d'aménagement d'un ancien cours très stationné en une esplanade (suppression de 50 % des places). Cet aménagement a permis que toutes les petites maisons longtemps abandonnées qui longent le cours retrouvent petit à petit preneurs (des familles pour la plupart).



Barneville (50)




Exemple d'aménagement qui permet d'associer convivialité, commerce, présence du végétal et de la voiture.

LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL

Le périmètre d'étude

Afin de garantir une cohérence des aménagements sur l'ensemble du bourg, les études devront être menées sur un périmètre large (de réflexion) jusqu'à la phase d'AVP par un groupement pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre (architecte-urbaniste/paysagiste/VRD). Cela permettra de chiffrer plus précisément les aménagements, et de mobiliser les subventions en fonction des phases de travaux.

Le périmètre pourra être subdivisé en une tranche ferme et une tranche conditionnelle. La tranche ferme aura l'objectif de délimiter les espaces prioritaires qui pourront être suivis jusqu'au chantier par le même prestataire en charge de l'étude d'AVP.





-  Les espaces publics du centre-bourg (périmètre d'AVP, hors D908 sauf pour l'intégration du projet courant)
-  Réflexion globale sur l'aménagement de la D909 en lien avec le centre-bourg
-  Proposition de périmètre pour la tranche ferme (espaces prioritaires)

L'ensemble du périmètre d'étude devra faire l'objet d'un relevé de géomètre sur la base d'un cahier de charge assez précis permettant de prendre en compte toutes les configurations particulières des voies. Une étude géotechnique pourra compléter le diagnostic.



Les situations spécifiques

L'étude devra veiller à la mise en cohérence de plusieurs sous-espaces présentant aujourd'hui des caractéristiques particulières et des « états d'avancement » différents :

-  La voie D908 avec des études au stade PRO et dont les travaux devront commencer en 2022
-  La rue du Crochet et ses aménagements plus récents et différents par rapport aux autres voies communales
-  La D909 dont l'aménagement ne constitue pas une priorité. Dans un premier temps la voie pourra être traitée uniquement sur l'abord nord du tronçon de centre-bourg afin de relier harmonieusement les voies communales du centre-bourg (rue Crochet / Saint-Martin). Dans un deuxième temps cet aménagement de nature provisoire devra pouvoir s'intégrer à l'ensemble du traitement de la D909
-  La venelle du centre-bourg qui fonctionne de manière plutôt autonome par rapport au reste des voies communales et qui ne demandent pas beaucoup de travaux d'aménagement




Proposition de phasage


Il s'agit d'un projet assez ambitieux, car il couvre la quasi-totalité des espaces publics du centre-bourg. Un phasage des travaux permettra d'avoir une maîtrise plus fine des dépenses, mais aussi de la qualité des aménagements.

En outre, le phasage devra pouvoir assurer le fonctionnement des commerces et des équipements pendant les travaux.

Une attention particulière devra être portée aux zones de «soudure» entre les différents secteurs de travaux pour garantir la continuité des aménagements.

Proposition de phasage des travaux

 limites des secteurs d'intervention pour les travaux

 les espaces de «soudure» entre les différents secteurs à soigner

La rue du Crochet présente des aménagements plutôt récents. Il s'agit ici d'aménagements marginaux, comme le changement du mobilier urbain et de sol au droit de la place pour homogénéiser les espaces publics via un seul type de traitement.

La D909 et la venelle de centre-bourg pourront être traitées en dernier. La voie communale nécessite des travaux légers et elle est plutôt en bon état. La D909 sera aménagée uniquement au droit de l'accotement nord pour relier de manière harmonieuse les deux voies communales et boucler le périmètre du centre-bourg en attendant d'entamer les travaux sur l'ensemble de la départementale.

Enchaîner les travaux sur la place de la Mairie après ceux de la D908 afin de compléter l'action d'embellissement du bourg tout au long de la traverse et donner un nouvel élan aux commerces en difficulté

Revoir ponctuellement les aménagements de la D908 (zones de soudure) avant de commencer les travaux (2022)

L'aménagement de la place Leveneur constitue une priorité pour la commune. Les travaux pourront se dérouler au même temps que sur les rues des Halles et Saint-Martin afin de garantir la cohérence des aménagements, mais aussi le fonctionnement des commerces : garder la rue du Crochet ouverte pour l'accès et stationnement des voitures.

Les dépenses liées aux phases

Le budget à prévoir pour le réaménagement du centre-bourg de Carrouges est estimé à hauteur d'environ **650 000 €** (hors voies départementales). Cette estimation est le fruit d'une étude faisabilité, pour un chiffrage plus précis il est recommandé de s'appuyer sur une étude au stade d'AVP.

Environ 150 000 € resteront à la charge de la commune, car les subventions publiques ne peuvent pas couvrir la totalité des dépenses (80% maximum).

Les subventions mobilisées pour couvrir une partie des dépenses sont de différente nature : DETR, aides de droit commun du département, contrat de territoire, aides des amendes de police... (voir chiffrages)

Certaines subventions peuvent prendre un temps relativement long pour s'activer, il est envisageable que la commune mette au courant l'EPCI de ses projets pour instruire les dossiers au plus vite, notamment en rapport avec les financements étatiques liés au CRTE (contrat de relance et de transition énergétique) dont dépendent le DETR et le DSIL.

46 500 € de travaux + MOE
9 300 € de reste à charge pour la commune (env. 20 %)

Une estimation plus précise devra être faite en fonction de la nature des travaux provisoires sur la départementale

72 000 € travaux + MOE
33 120 € de reste à charge pour la commune (env. 46 %)

Dépenses déjà engagées sur un coût total d'aménagement d'environ 800 k€

357 000 € de travaux sur la place Leveueur + **91 200 €** sur les rues Saint-Martin et les Halles + **67 230 €** de MOE + **103 000 €** de reste à charge pour la commune (env. 20 %)

Récapitulatif et calendrier

Montant de l'opération : 650 000 € HT (hors travaux sur voies départementales et venelles de centre-bourg). 500 000 € HT de subventions diverses et 150 000 € HT de reste à charge

Mode opératoire : portage partagé entre la commune et le département, une répartition des compétences entre les deux acteurs publics devra être établie en amont de l'opération sur la base d'un projet partagé.

Études complémentaires en amont : Relevé de géomètre et étude géotechnique

Actions à mener en parallèle :

- * Actions de concertation et de communication auprès des habitants et commerçants
- * Enquête sur le taux d'occupation réel des places de stationnement

Conception du projet : mandater une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant un paysagiste concepteur et un bureau d'étude VRD pour une étude de niveau AVP sur l'ensemble des espaces publics du centre-bourg qui permettra de chiffrer plus précisément les actions et de les phaser dans le temps, mais aussi la rédaction et l'instruction des dossiers de subvention

DÉLAI GLOBAL :
9 mois d'études et concertation
12 mois de travaux pour l'ensemble

Rue du Crochet
1 mois de travaux

D909 (accotement nord plus venelle communale)
4 mois de travaux

Place Charles de Gaulle
Trois mois de travaux

La D908
Début du chantier de la traverse, janvier 2022, fin prévue pour...










Place Leveneur / Rue Saint-Martin et des Halles
Quatre mois de travaux

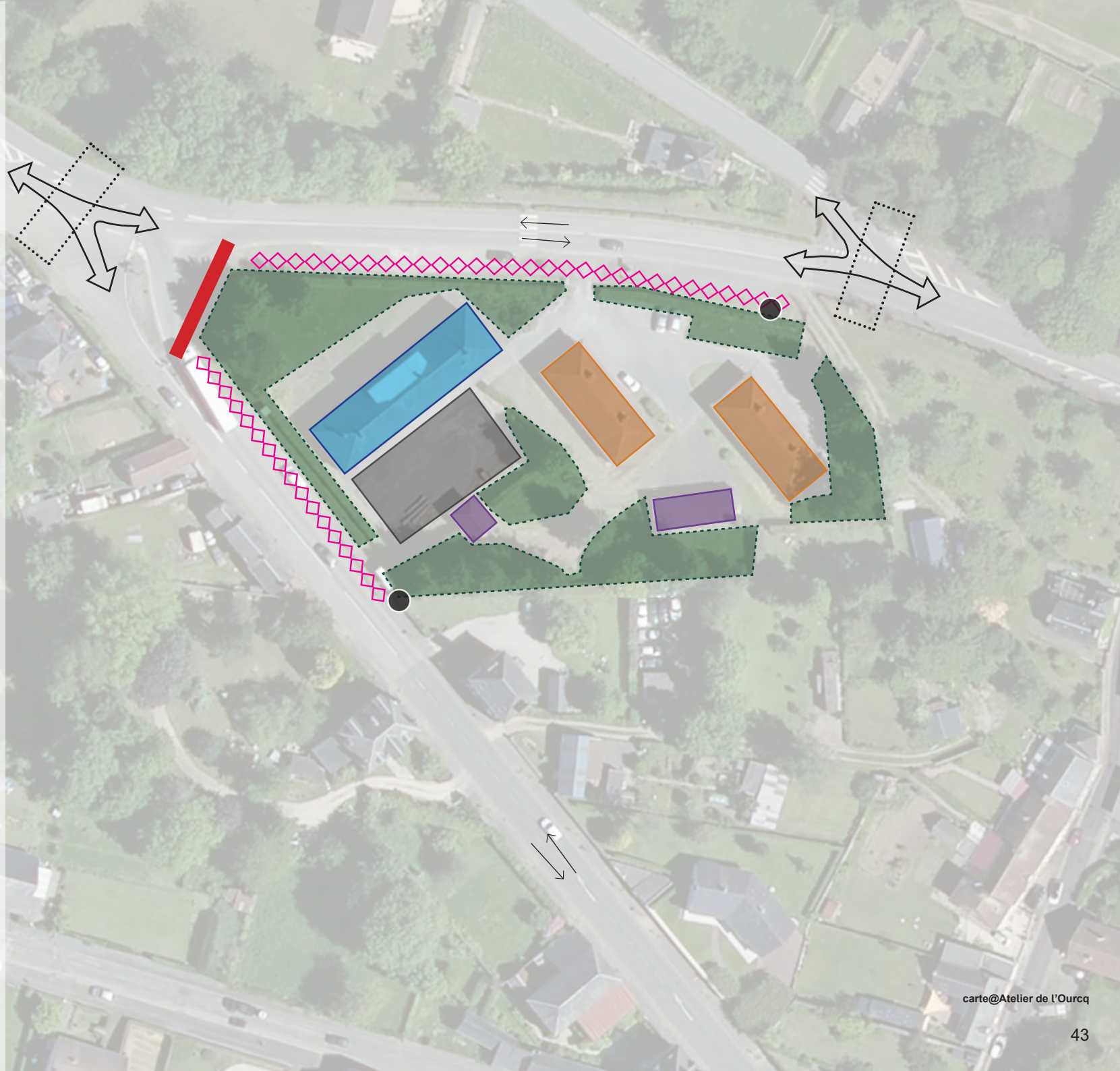
ACTION 2

LA PORTE D'ENTRÉE DE LA GENDARMERIE

Diagnostic

- **Constats / problématiques :**

-  Des espaces verts publics résiduels
-  Un effet de barrière par le paysage
-  Des abords peu soignés et/ou des clôtures peu qualitatives
-  L'ancien bâtiment de la caserne qui nécessite une rénovation lourde pour accueillir un nouveau programme. La possibilité de démolir ce même bâtiment pour implanter de nouvelles constructions à usage résidentiel
-  Deux anciens bâtiments de logement de fonction rénovés pour accueillir des logements communaux (2 par bâtiment, un T4 et un T3)
-  Deux dépendances (garage? local technique?)
-  Une petite poche en enrobé utilisée par les services techniques
-  Des carrefours très fréquentés et potentiellement dangereux pour les piétons et les vélos
-  Des arrêts de bus peu valorisés



Action 2.1 :

La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie

La situation actuelle :

- Une très grande parcelle (ex-gendarmerie) de propriété communale avec des bâtiments déjà rénovés et transformés en logement
- Un grand bâtiment vacant sur la pointe de la parcelle qui doit être rénové
- Une situation d'entrée de bourg, mais un aménagement peu accueillant, de gros sapins et une haie cache la vue sur la parcelle



Les objectifs :

- Requalifier l'entrée de bourg via l'aménagement d'un jardin ouvert et traversé par plusieurs chemins
- Rénover le bâtiment vacant et le transformer en logement
- Organiser et hiérarchiser le site grâce à des constructions nouvelles et un aménagement paysager qualitatif



Action 2.1 : La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie - V1

Scénario d'aménagement

Différences par rapport à la V1 :

- (a) Démolition du bâtiment de l'ancienne gendarmerie et construction de 3 plots accueillant 6 logements d'environ 90 m². Les plots s'insèrent de manière harmonieuse dans le paysage de la parcelle grâce à leurs orientations et géométries, similaires à celles des autres pavillons. Ils sont implantés en retrait par rapport aux limites de la parcelle pour laisser une place privilégiée au végétal depuis l'entrée de bourg et les vues depuis les départementales.
- (b) Création de deux carports pour le stationnement des véhicules des habitants de la parcelle, permettant de supprimer le stationnement informel sur l'ensemble du terrain. Prévoir un accès depuis la D909. Les deux carports doivent présenter les mêmes caractéristiques de géométrie et orientations des plots.
- (c) Rénovation de la dépendance existante pour accueillir des places de stationnement



Action 2.1 : La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie Bilan portage communal

3.4 La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie				
Dépenses				€HT
Travaux		TERRAIN		
Travaux renovation bâtiment				18 325 € +/- 20%
Travaux de construction				675 000 € +/- 20%
Création car-port				98 000 € +/- 20%
Travaux aménagement espaces vert				135 000 € +/- 20%
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
Frais de maîtrise d'ouvrage				
pourcentage du coût travaux	20%			185 265 €
TOTAL €HT				1 111 590 €

Recettes taux rentabilité brute 5%				€HT
		SDP	valeur HT/m²	
Subventions				
DETR plafond référence 200K				
pour espaces verts publics				92 000 €
Locations				
logement 1 RDC	90	1 600 €		144 000 €
logement 2 RDC	90	1 600 €		144 000 €
logement 3 RDC	90	1 600 €		144 000 €
logement 4 R+C	90	1 600 €		144 000 €
logement 5 R+C	90	1 600 €		144 000 €
logement 6 R+C	90	1 600 €		144 000 €
TOTAL €HT				956 000 €

Pré-bilan		€HT
TOTAL €HT	-	155 590 €

valeur 2021
hors désamiantage eventuel



En haut : petit immeuble collectif à Pledran
En bas : La ferme Laboonne et la maison Roland,
Blanquefort (33), @Alexandre Chemetoff

Action 2.1 :

La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie

Bilan portage par bailleur social

3.4 La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie				
Dépenses				€HT
Travaux		TERRAIN		
Travaux démolition bâti				18 325 €
Travaux de construction				675 000 €
Création car-port				98 000 €
Travaux aménagement espaces vert				135 000 €
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
Frais de maîtrise d'ouvrage				
pourcentage du coût travaux	20%			185 265 €
TOTAL €HT				1 111 590 €

+/- 20%

+/- 20%

Recettes taux rentabilité brute 5%				€HT
		SDP	€/mois*	
Subventions				
DETR plafond référence 200K				
pour espaces verts publics				92 000 €
Locations				
logement 1 RDC	90	1 600 €HT/m²		144 000 €
logement 2 RDC	90	1 600 €HT/m²		144 000 €
logement 3 RDC	90	1 600 €HT/m²		144 000 €
logement 4 R+C	90	1 600 €HT/m²		144 000 €
logement 5 R+C	90	1 600 €HT/m²		144 000 €
logement 6 R+C	90	1 600 €HT/m²		144 000 €
logement 1 existant RDC	75	400 €/mois		96 000 €
logement 2 existant RDC	65	300 €/mois		72 000 €
logement 3 existant RDC	75	400 €/mois		96 000 €
logement 4 existant RDC	65	300 €/mois		72 000 €
TOTAL €HT				1 292 000 €

Pré-bilan		€HT
TOTAL €HT		180 410 €

valeur 2021

hors désamiantage et dépollution eventuelles



En haut et en bas à gauche : Langouet - ecoquartier
conception-construction
En bas : ecoquartier de Bazouges @ Menguy
Architectes

LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL

Passage à l'opérationnel : Remarques et points de vigilance

Considérations générales et points de vigilance :

- Le bilan d'opération montre un déficit assez important si le portage du projet est à la charge de la commune. Il faut considérer que la démolition de l'ancien bâtiment et la construction neuve de trois bâtiments d'habitation comportent des coûts assez élevés.
- Le terrain, bien que stratégiquement situé en entrée de ville et longé par deux départementales, ne semble pas présenter des caractéristiques suffisamment attrayantes pour pouvoir imaginer l'intervention d'un porteur de projet privé : zone de passage, foncier pas assez conséquent, possibilité limitée en termes d'urbanisation...
- Les bailleurs sociaux étant déjà assez présents aux alentours du site pourraient être intéressés par le portage de l'opération surtout si le terrain et les constructions existantes leur sont cédés, ils pourraient ainsi faire des économies d'échelle pour l'entretien et la gestion des différents bâtiments
- Les bailleurs pourraient s'occuper également de l'aménagement du jardin qui sera rétrocédé à la commune une fois les travaux seront terminés.
- Si la commune décide de céder ou vendre le terrain pour faire porter le projet à un tiers, il est envisageable de rédiger un règlement pour encadrer la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble, ces mêmes règles sous forme de cahier de charge devront être annexées au contrat de vente / cession du terrain. Pour la rédaction du cahier de charge, la commune pourrait faire appel à un architecte-conseil ou au CAUE61 par exemple
- La commune avec l'aide de l'EPCI devra aussi garantir de la qualité de l'aménagement global via l'instruction d'un permis de construire et/ou aménager

Chiffrage du scénario de rénovation du bâtiment existant pour accueillir 4 logements (portage communal), l'opération est moins déficitaire

3.4 La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie				
Dépenses		€HT		
Travaux	TERRAIN			
Travaux renovation bâtiment				419 575 € +/- 20%
Création car-port				98 000 €
Travaux aménagement espaces vert				135 000 € +/- 20%
Prestations intellectuelles				
Géomètre, architecte, ingénieurs				
Frais de maîtrise d'ouvrage				
pourcentage du coût travaux	20%			130 515 €
		TOTAL €HT		783 090 €

Recettes taux rentabilité brute 5%				€HT
	SDP	valeur HT/m²		
Subventions				
DETR plafond référence 200K				
pour espaces verts publics				92 000 €
Aide rénovation énergétique (20%)				83 915 €
Aide Renov Énergétique Département (max 10K)				
Habiter Mieux agilité				10 000 €
Locations				
logement 1 RDC	80	1 600 €		128 000 €
logement 2 RDC	120	1 600 €		192 000 €
logement 3 RDC	80	1 600 €		128 000 €
logement 4 R+C	80	1 600 €		128 000 €
		TOTAL €HT		761 915 €

Pré-bilan		€HT
TOTAL €HT	-	21 175 €

valeur 2021
hors désamiantage éventuel



En haut extrait de la carte du référentiel public foncier, en vert les parcelles des bailleurs sociaux, en jaune le foncier communal

Passage à l'opérationnel :

Trois scénarios de portage possibles

Portage communal de l'opération :

- La commune reste propriétaire de l'ensemble et assure la maîtrise d'ouvrage d'un programme de 10 logements locatifs semi-collectifs (6 neufs 4 logements réhabilités)
- Un phasage est envisageable pour mieux maîtriser les dépenses liées à l'opération
- Ces logements avec loyer raisonnable n'ont pas de statut particulier. Le coût du foncier se limite à la démolition de la gendarmerie, mais ce parc de dix logements nécessite une gestion.

Portage de l'opération par bailleurs sociaux :

- Le terrain constructible est cédé à un bailleur social, qui réalise les 6 logements
- Dans ce cas, il serait probablement souhaitable de confier tout le site à ce bailleur, y compris les logements existants, associés à un cahier de charges précis et à une convention sur le choix des locataires
- Si un bailleur est intéressé, la commune serait en bonne position pour négocier
- Négocier la possibilité d'un portage des travaux sur les espaces extérieurs (y compris jardin public) par les bailleurs et rétrocessions ensuite à la commune

Portage de l'opération par aménageur ou lotisseur :

- Dans le marché immobilier de Carrouges, la cession la plus probable concernerait seulement les lots constructibles (hors logements existants)
- Montage classique : vente de parcelle + contrat de construction par un «pavillonneur»
- La commune propriétaire serait en position d'imposer un cahier de charges. En revanche, il est douteux qu'on puisse imposer du semi-collectif et un jardin public librement accessible autour des constructions.
- La question se pose aussi quant aux futurs acquéreurs pour ce type de constructions en entrée de ville, difficile d'imaginer de jeunes ménages qui pourraient être intéressés donc pas très cohérent avec les objectifs démographiques de la commune


Le périmètre d'étude


Le périmètre d'étude devra couvrir l'ensemble du foncier communal appartenant à l'ancienne caserne de la gendarmerie.


Des études préalables devront être menées en amont du projet pour pouvoir estimer précisément le coût de démolition de la caserne : diagnostic structure, dépollution et désamiantage.

Afin de garantir une cohérence des aménagements sur tout le terrain, les études devront être menées sur ce périmètre par une équipe de maîtrise d'œuvre intégrant au minimum un paysagiste et un architecte et des bureaux d'étude technique (structure, VRD, fluide, HQE).

Les compétences à mobiliser et les points de vigilance sont repérés sur le plan ici à droite :

 Le périmètre d'études

 Le traitement de l'interface entre les voies départementales et l'espace du jardin

 L'emprise des jardins privatifs de nouvelles constructions devant permettre de déambuler à travers l'ensemble du terrain (jardin public)

Architecte : conception de trois plots avec un aspect quasi identique s'inspirant par géométrie et implantation aux anciens bâtiments

Paysagiste : une attention particulière au traitement des abords entre le jardin et l'espace public des voies départementales en chantier

Architecte : L'occasion pour étudier des améliorations à apporter aux bâtiments communaux existants?

Paysagiste : une attention particulière à l'interface entre les jardins privatifs et le jardin public

Architecte / paysagiste : Conception des deux carports identiques sauf en termes de tailles et rénovation de la dépendance existante pour accueillir un carport (pour les logements existants?)

Paysagiste : Aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle pour assurer une homogénéité dans le traitement du sol

Récapitulatif et calendrier

Montant de l'opération : 1 110 000 € HT (hors travaux sur voies départementales et venelles de centre-bourg). 92 000 € HT de subventions pour l'aménagement du jardin

Mode opératoire : le bilan du portage communal montre un déficit pas négligeable, le portage par un bailleur social ou autre opérateur montre une opération équilibrée, à noter cependant que la valeur initiale du terrain (propriété de la commune) est comptée par nulle.

Études complémentaires en amont : Relevé de géomètre, étude géotechnique, structure, pollution, amiante

Actions à mener en parallèle :

*Activer les instruments réglementaires pouvant assurer le respect des exigences de la collectivité en matière de gabarit, implantation, matériaux... (CCCT, charte architecturale et paysagère, fiche de lot)

Conception du projet : mandater une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant un paysagiste et un architecte pour assurer la cohérence de l'aménagement global sur le terrain et notamment des interfaces entre espaces publics et espaces privés

DÉLAI GLOBAL :
9 mois d'études
16 mois de travaux pour l'ensemble

Construction des trois bâtiments accueillant 6 logements et d'un troisième carport

Travaux de démolition du bâtiment de la gendarmerie

Cession / vente éventuelle du terrain à un bailleur social / porteur de projet

Cession / vente éventuelle des résidences communales existantes à un bailleur social / porteur de projet

Travaux de paysage et VRD sur la partie de terrain des nouveaux bâtiments de logement

Travaux de paysage et VRD sur la partie de terrain des résidences communales

Rénovation de la dépendance existante et création d'un deuxième carport pour les résidences existantes

RÉCAPITULATIF

Le bilan global sur les actions prioritaires

1.2 La place de la Mairie					
Dépenses					
€HT					
Travaux d'aménagement					
Aménagement place				72 000 €	+/- 20%
Prestations intellectuelles					
Géomètre, architecte, ingénieurs					
pourcentage du coût travaux	15%			10 800 €	
TOTAL €HT				82 800 €	
Recettes					
€HT					
Subventions					
Contrat de territoire	30%			24 840 €	
<i>Hypothèse d'inscrire le projet dans la nouvelle génération de contrat de territoire (2023) sur la base des mêmes critères actuellement en vigueur</i>					
DETR plafond référence 200K					
première tranche	30%			24 840 €	
TOTAL €HT				49 680 €	
Pré-bilan					
€HT					
TOTAL €HT				- 33 120 €	
<i>valeur 2021</i>					
<i>hors travaux sur réseaux enterrés</i>					
<i>Plafond subventions publiques (80%)</i>					

1.3 La place du marcher					
Dépenses					
€HT					
Travaux d'aménagements Place				357 000 €	+/- 20%
Travaux d'aménagements R S. Martin / Halles				91 200 €	+/- 20%
Travaux d'aménagements R Crochet				40 500 €	+/- 20%
Prestations intellectuelles					
Géomètre, architecte, ingénieurs					
pourcentage du coût travaux	15%			73 305 €	
TOTAL €HT				562 005 €	
Recettes					
€HT					
Subventions					
Contrat de territoire	40%			224 802 €	
<i>Hypothèse d'inscrire le projet dans la nouvelle génération de contrat de territoire (2023) sur la base des mêmes critères actuellement en vigueur</i>					
Aide amendes de police				25 000 €	
DETR plafond référence 200K	30%			50 000 €	
première tranche					
DETR plafond référence 200K	30%			50 000 €	
deuxième tranche (pour rue Crochet)					
Appel à projet revitalisation CB (DP)					
25% - plafond à 250k€	25%			100 000 €	
TOTAL €HT				449 802 €	
Pré-bilan					
€HT					
TOTAL €HT				- 112 203 €	
<i>valeur 2021</i>					
<i>hors travaux sur réseaux enterrés</i>					
<i>Plafond subventions publiques (80%)</i>					

3.4 La porte d'entrée de l'ex-gendarmerie					
Dépenses					
€HT					
Travaux		TERRAIN			
Travaux renovation bâtiment				18 325 €	+/- 20%
Travaux de construction				675 000 €	+/- 20%
Création car-port				98 000 €	+/- 20%
Travaux aménagement espaces vert				135 000 €	+/- 20%
Prestations intellectuelles					
Géomètre, architecte, ingénieurs					
Frais de maîtrise d'ouvrage					
pourcentage du coût travaux	20%			185 265 €	
TOTAL €HT				1 111 590 €	
Recettes taux rentabilité brute 5%					
€HT					
		SDP	valeur HT/m²		
Subventions					
DETR plafond référence 200K					
pour espaces verts publics				92 000 €	
Locations					
logement 1 RDC		90	1 600 €	144 000 €	
logement 2 RDC		90	1 600 €	144 000 €	
logement 3 RDC		90	1 600 €	144 000 €	
logement 4 R+C		90	1 600 €	144 000 €	
logement 5 R+C		90	1 600 €	144 000 €	
logement 6 R+C		90	1 600 €	144 000 €	
TOTAL €HT				956 000 €	
Pré-bilan					
€HT					
TOTAL €HT				- 155 590 €	
<i>valeur 2021</i>					
<i>hors désamiantage éventuel</i>					

* base 6€/mois/m²SP

NB :

- Chaque bilan d'opération reste à négocier et améliorer

Les prochaines étapes pour l'aménagement du centre-bourg

1. Conduire les études préalables : relevé de géomètre et étude géotechnique.
2. Lancer un appel d'offre pour missionner une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte-urbaniste, paysagiste, VRD) sur l'ensemble du périmètre concerné par le réaménagement des espaces publics du centre-bourg
3. Sur la base d'un AVP global, établir le plan de financement et l'enchaînement des tranches de travaux
4. Lancer les demandes de subvention et enchaîner les études de conception jusqu'à la phase PRO

Les prochaines étapes pour l'entrée de la gendarmerie

1. Conduire les études préalables sur le bâtiment existant de la gendarmerie : diagnostic technique sur la structure, la dépollution et le désamiantage
2. Sur la base du diagnostic et du chiffrage des travaux, la commune pourra statuer définitivement sur le maintien ou pas du bâtiment existant ainsi que sur le portage de l'opération. Il faudra ensuite se rapprocher des porteurs de projet éventuels
3. Etablir un cahier de charge architectural et paysager détaillé pour encadrer l'aspect des futures constructions et de l'espace vert qui les entoure
4. Céder ou vendre le terrain avec cahier de charge annexé.
5. Missionner un groupement de maîtrise d'œuvre : architecte, paysagiste, bureaux d'étude VRD, structure et fluide pour l'étude globale des aménagements et des constructions qui concernent l'opération

MERCI