

ETUDE DE REVITALISATION

centre-bourg de Mortrée

programme d'actions

COPIL du 28 05 2021

Rendu final



Sources de l'Orne
communauté de communes

PERSPECTIVE

ATELIER D'URBANISME



Avec la participation financière de la Région Normandie



RÉGION
NORMANDIE

#OBJECTIFS

1

les améliorations en termes de mobilité et d'espaces publics

2

d'aménagements urbains et de renaturation

3

d'activités commerciales et d'habitat

4

Bilan



les améliorations en termes de mobilité et d'espaces publics

Carrefour du crédit agricole :

- marquer l'entrée de la séquence
- mise en valeur des vitrines
- sécurisation du carrefour et des circulations douces

Relier la venelle et la place de l'église / traitement du parking

Améliorer la signalisation globale : stationnements, mobilités actives...

Carrefour avec la RD26 :

- sécurisation
- mise en place d'un revêtement coloré / plateau?

Coeur de bourg :

- des aménagements prévus pour casser la vitesse : chicane, plateau
- envisager des stationnements latéraux (nombre limité/temps limité) si techniquement possible



Coeur de bourg :

- un revêtement routier qualitatif (ex : enrobé goasq hydrodécapé)
- marquer l'entrée des venelles
- création d'une chicane



les améliorations en termes de mobilité et d'espaces publics

Estimation travaux	Unité	Quantité	Prix Unitaire	Total
Séquence voirie 415 ml				
Travaux préparatoires				
installation chantier / signalisation / implantation / constat huissier	Forfait			12 000,00 €
démolition / décapage / rabotage	Forfait			30 000,00 €
Chaussée				
voirie structure complète	m3	1 200,0	50,0	60 000,00 €
Revêtement de sol (voirie) (enrobé à chaud)	m ²	2 200,0	30,0	66 000,00 €
plateau surélevé	m ²	500,0	50,0	25 000,00 €
signalisation marquage + panneaux	Forfait	1,0	20 000,0	20 000,00 €
mise à la cote d'ouvrage	Forfait	100,0	100,0	10 000,00 €
Trottoirs				
bordures	ml	1 000,0	40,0	40 000,00 €
réalisation trottoirs en enrobé	m ²	1 200,0	25,0	30 000,00 €
Espaces verts				
engazonnement	m ²	100,0	10,0	1 000,00 €
massifs	m ²	100,0	45,0	4 500,00 €
arbres et plantation	u	3,0	800,0	2 400,00 €
Total imprévus 10%				30 090,00 €
Total HT avec imprévus				330 990,00 €

Estimation études préalables MO	Unité	Quantité	Prix Unitaire	Total
Séquence voirie 415 ml				
Paysagiste / BET (VRD, fluide et structure) etc.	10			60 000,00 €
Total HT				60 000,00 €

Estimation réseaux	Unité	Quantité	Prix Unitaire	Total
Séquence voirie 415 ml				
Eaux pluviales				
fouilles et canalisations	Forfait			35 000,00 €
raccordements, piquages	Forfait			5 000,00 €
regards de visite		10 000,00 €		10 000,00 €
caniveaux à grille		3 000,00 €		3 000,00 €
matériaux		1 000,00 €		1 000,00 €
plan de recolement		800,00 €		800,00 €
Eaux usées				
fouilles et canalisations				25 000,00 €
regards de visite		2 000,00 €		10 000,00 €
piquages ou raccordements sur regards		500,00 €		5 000,00 €
boîtes de branchement		2 000,00 €		2 000,00 €
matériaux		3 000,00 €		3 000,00 €
plan de recolement		1 000,00 €		1 000,00 €
inspection télévisuelle et essais d'étanchéité à l'air		500,00 €		500,00 €
Total imprévus 10%				10 130,00 €
Total HT avec imprévus				111 430,00 €

Total imprévus 10%				40 220,00 €
Total HT avec imprévus				502 420,00 €
Total TVA				100 484,00 €
Total TTC				602 904,00 €

les améliorations en termes de mobilité et d'espaces publics

_ la venelle piétonne

- **Point de vigilance** : les travaux devront prendre en compte le dénivelé entre le parking et la venelle (environ 1,40m) afin de permettre le passage des personnes à mobilité réduite (PMR)



désimperméabilisation du parking

améliorer la visibilité de la traversée piétonne et ouvrir un accès vers le parking de l'église

entrepôt de stockage municipal
parcelle BC0205 propriété de la commune (326 m²)

marquer l'entrée de la venelle sur la traversée de la voie départementale

les améliorations en termes de mobilité et d'espaces publics

_ la venelle piétonne



les améliorations en termes de mobilité et d'espaces publics

_ la venelle piétonne



les améliorations en termes de mobilité et d'espaces publics

_ la venelle piétonne

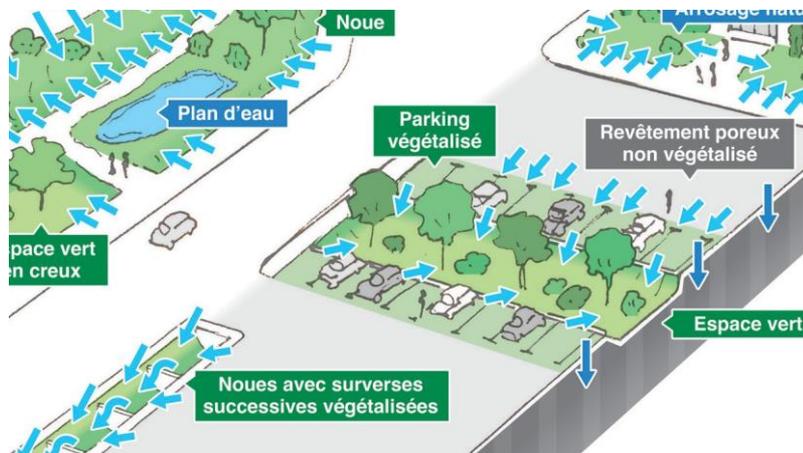
Aménagement d'un chemin piéton

Aménagement du chemin piéton et marquer la jonction avec la voie départementale			10 000,00 €
---	--	--	-------------

Désimperméabilisation du parking place de l'église 1500m2

dalles engazonnées 70€/m2			105 000,00 €
démolition de l'existant 5€/m2			7 500,00 €
coût total			112 500,00 €

estimation totale HT			122 500,00 €
TVA			24 500,00 €
estimation TTC			147 000,00 €



L'antenne «Bocages Normands» de l'agence «Eau de Seine Normandie» peut mobiliser des subventions pour les projets valorisant l'infiltration des eaux pluviales à la source.

Conditions : Les travaux éligibles portent sur la gestion des eaux pluviales en techniques dites alternatives aux tuyaux afin de gérer les eaux :

- en les infiltrant,
- au plus près de l'endroit du ruissellement,
- à ciel ouvert.

exemple d'aménagements rentrant dans les critères : parking végétalisé, parking végétalisé avec création d'une noue paysagère

contact : agence de l'Eau Seine-Normandie ; Fabrice Bordren

les améliorations en termes de mobilité et d'espaces publics

_ circuit piéton

Améliorer la signalisation globale des mobilités actives / créer des parcours

intégrer le château d'O dans un circuit global

vers La Petite
Mortrée

vers Bonain

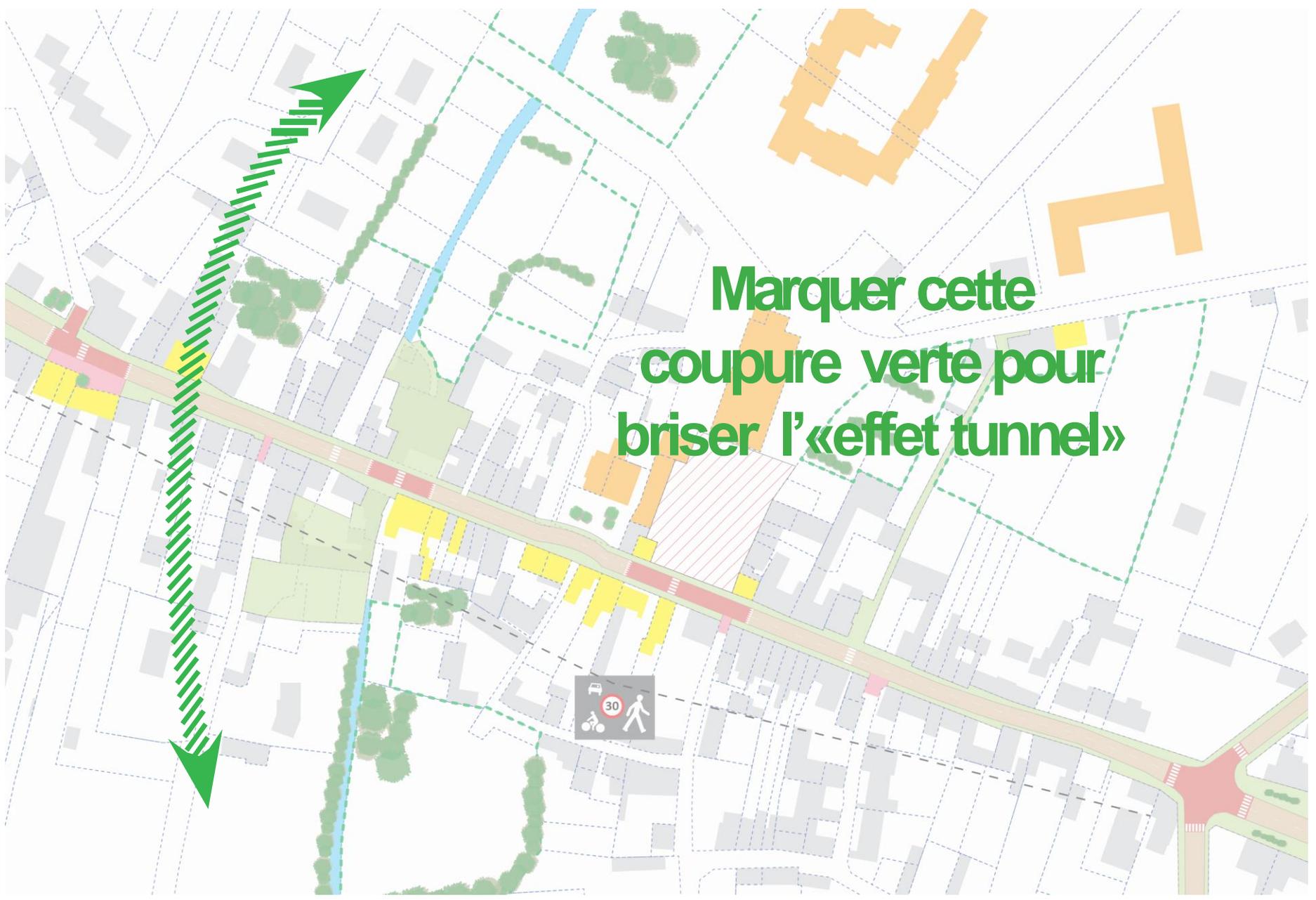
relier le circuit n°1
«les 2 rivières»

intégrer la mare ronde dans un
circuit global



aménagements urbains et renaturation



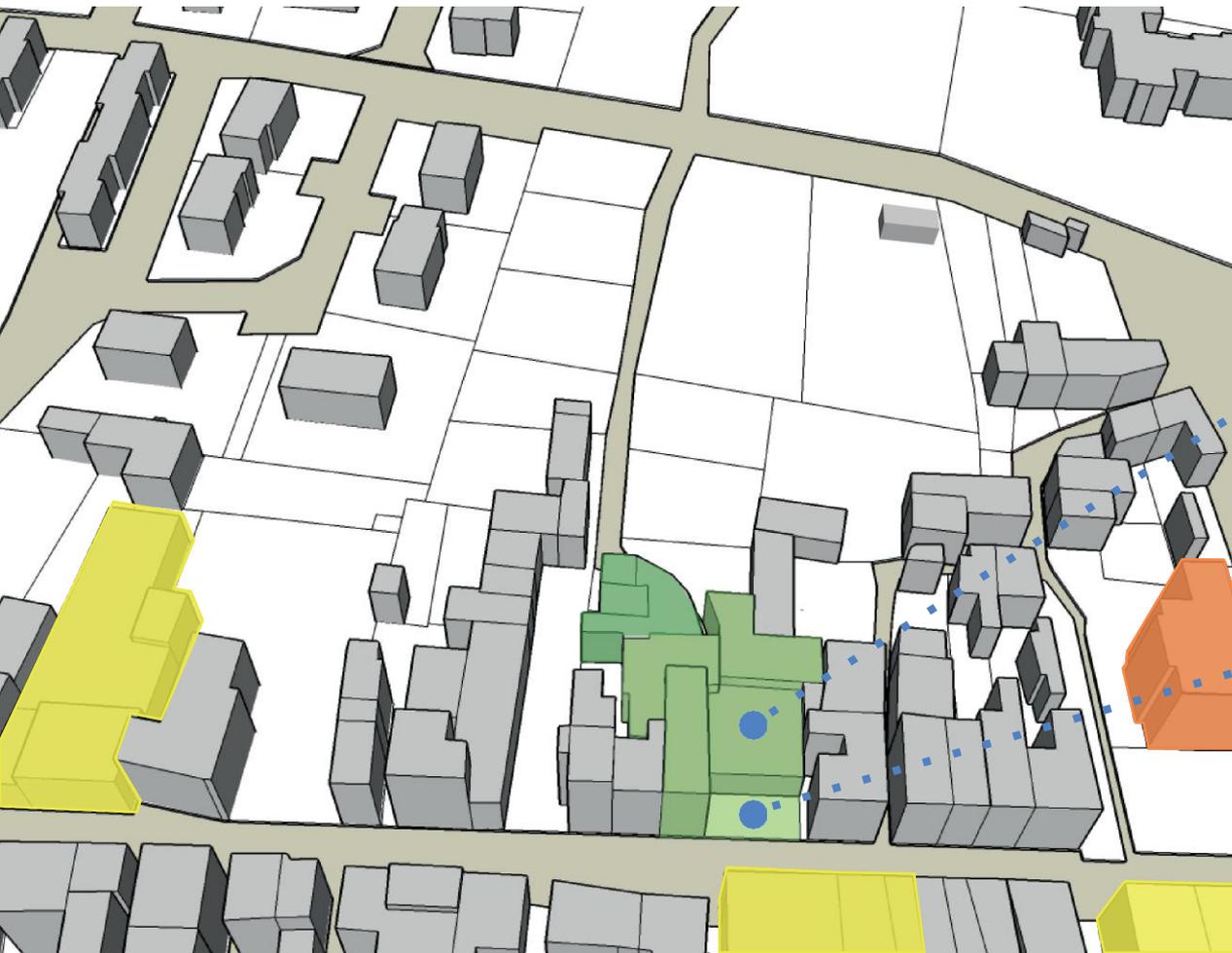


Marquer cette
coupure verte pour
briser l'«effet tunnel»

aménagements urbains et renaturation

_ dépollution/déconstruction du garage désaffecté

- Un Garage désaffecté au niveau du n° 44 de la grande rue avec la présence d'anciennes cuves à essence en sous-sol
- Les élus ont pris contact avec le notaire et les propriétaires



emprise au sol du garage désaffecté + maison mitoyenne :
180 + 98 m²

Le notaire précise que le propriétaire est décédé en 2017 et que les héritières sont vendeuses
Parcelle BD0062
Cessation d'activités dans les années 90

emprise au sol de l'espace devant le garage désaffecté :
environ 80 m²

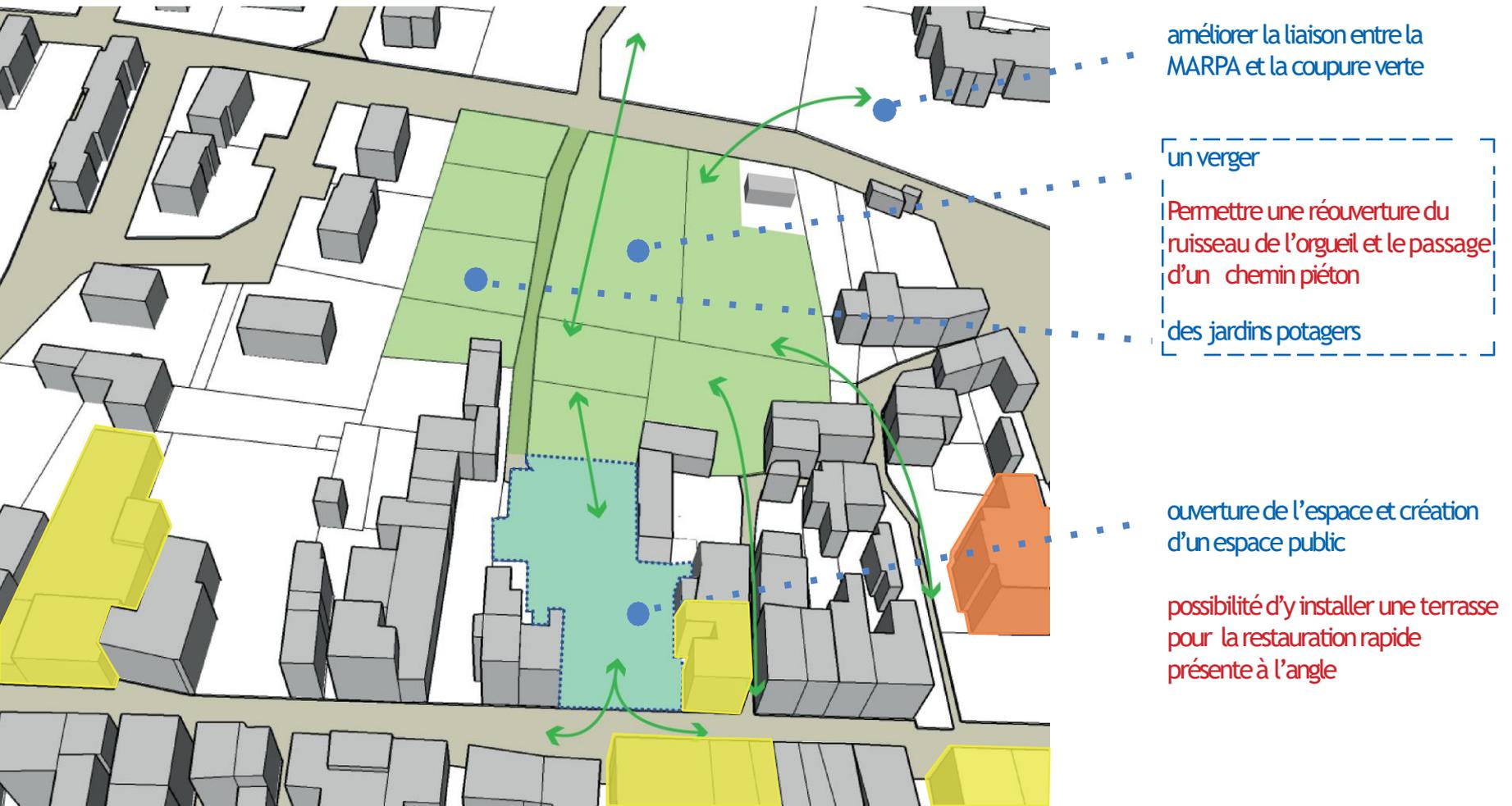
aménagements urbains et renaturation
_ dépollution/déconstruction du garage désaffecté



aménagements urbains et renaturation

_ dépollution/déconstruction du garage désaffecté

- Déconstruction/mise en compatibilité des sols, ouverture de l'espace/briser l'effet tunnel



aménagements urbains et renaturation

_ identification du foncier



Négociation nécessaire sur ces parcelles pour permettre l'aménagement d'un circuit piéton/jardin public

Parcelle déjà construite

Les 3 petites parcelles que les élus ont souhaité ajoutées afin d'affirmer la coupure verte

BD 0246
BD 0247
BD 0061

La parcelle du garage, démarche engagée auprès du notaire pour mesurer la faisabilité

BD 0062

aménagements urbains et renaturation

_ aménagement d'un espace public / rupture de linéarité

- acquisition/démolition du n° 63 de la grande rue
- démolition de la ruine en arrière de l'îlot



une maison de ville au numéro 63
de la grande rue environ 100 m²

emprise au sol du bâti en arrière :
environ 480 m²

emprise au sol de l'espace vert en
arrière :
environ 650 m²

espace vert en partie planté,
interface entre milieux urbain et
rural :
environ 4000 m²

#aménagements urbains et renaturation

_aménagement d'un espace public / rupture de linéarité

Les élus sont partagés sur le devenir de ce lieu, plusieurs possibilités envisageables :

- aménagement d'un espace public partagé (skate park, espace de plantation collaboratif...)
- une opération d'habitat qui serait possible dans le PLUi en cours d'élaboration



ouverture des vues sur le paysage

casser la linéarité de la traversée du bourg

Comment retrouver un lien avec le ruisseau de l'orgueil ?

aménagement d'un espace public : jeux, espaces verts collaboratifs... ou opération habitat

une surface d'environ 1500m² (ou 770m² si les ruines sont conservées)

Créer une liaison entre la rue de la Heuze et la rue Sainte-Anne ?

#aménagements urbains et renaturation

_aménagement d'un espace public / rupture de linéarité



#aménagements urbains et renaturation

_identification du foncier



les terrains repérés
appartiennent à 4 propriétaires
différents dont une des conseillères
municipales

La maison à l'angle + le terrain sur
la parcelle BD0141 ont été vendus
en 2018 pour 15 000€
Depuis aucun signe de rénovation
engagée...

Vigilance sur la présence d'une
mare en fond de parcelle (BD0139
ou BD0138)

Comment retrouver un lien avec le
ruisseau de l'orgueil ?

aménagements urbains et renaturation

_4 aménagement d'un espace public / rupture de linéarité

Estimation déconstruction de la maison de ville :

Acquisition / démolition du logement vacant n°63 de la grande rue			
coût d'acquisition de la maison + un terrain de 144m2 sur la parcelle 137 à proximité (09/03/2018)			15 000,00 €
	Prix min	Prix moyen	Prix max
fourchette démolition (prix par m3 démolit)	75 €	148 €	220 €
estimation coût démolition / 180 m3			
Prix min	13 500 €		
Prix moyen	26 640 €		
Prix max	39 600 €		
évacuation gravats	5 400 €		
Un coût évalué entre 20 000 et 45 000 € TTC + 15 000 € d'acquisition			
Démolition de la ruine en arrière de l'îlot			
estimation coût démolition / 150 m2 en ruine sans toitures avec accès plus facile/ 225 m3			
Prix min	16 875 €		
Prix moyen	33 300 €		
Prix max	49 500 €		
évacuation gravats	6 750 €		
Un coût évalué entre 23 600 et 56 000 € TTC			

Prévoir un secteur d'intervention élargi afin de favoriser l'implication de l'EPF :

- la renaturation de l'ancien garage
- la démolition du n°63 de la grande rue

Viser une échelle d'intervention économiquement pertinente pour les partenaires

activités commerciales et habitat

Carrefour du crédit agricole :

- marquer l'entrée de la séquence
- mise en valeur des vitrines
- sécurisation du carrefour et des circulations douces

Relier la venelle et la place de l'église / traitement du parking

Création d'un espace public permettant l'installation d'une terrasse, des déposes minutes ?

Une parcelle urbanisable à long terme

Coeur de bourg :

- un revêtement routier qualitatif (ex : enrobé goasq hydrodécapé)
- marquer l'entrée des venelles
- création d'une chicane



#activités commerciales et habitat

_ des potentialités foncières mobilisables à long terme



un grand jardin privé situé en face
de l'école et accolé à la venelle

surface d'environ 4 700 m²

#activités commerciales et habitat

_ des potentialités foncières mobilisables à long terme

- 7 maisons de plain-pied avec une emprise au sol de 100 m²
- un petit collectif de 2 étages : 4 T3 ; offre complémentaire à celle du lotissement communal en cours



des parcelles entre 350 et 450 m²

semi collectif

#activités commerciales et habitat

_ identification du foncier



parcelle qui appartient à une Sci
familiale ; propriété familiale depuis
150 ans.

le terrain appartient à un particulier,
M. Martel qui est ouvert à une
éventuelle négociation

activités commerciales et habitat

_ des potentialités foncières mobilisables à long terme

- Une zone qui devrait être inscrite en 2AU (urbanisable à long terme) sur le PLUi en cours d'élaboration
- Combiner une opération d'habitat au démantèlement de l'«ensemble agricole Agrial»



#activités commerciales et habitat

_ des potentialités foncières mobilisables à long terme



ancienne gendarmerie, positionnée en entrée de ville ouest (parcelle BD0047), une emprise de 168m² avec deux étages sur une parcelle de 1 130 m²

propriété de M. BOURRE depuis une quinzaine d'années ; un projet de rénovation mais jamais commencé

bien en état de détérioration avancée et en vente d'après le notaire

2 possibilités :

- un projet habitat
- un projet d'équipement public



activités commerciales et habitat

_ des potentialités foncières mobilisables à long terme

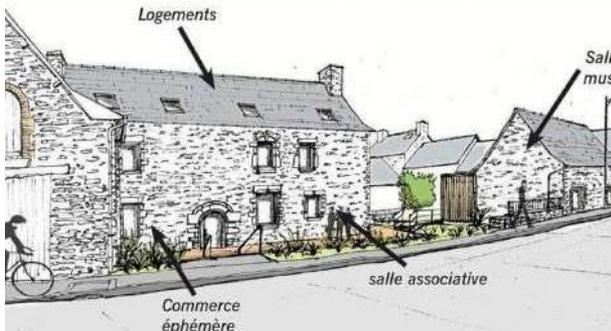
- Deux exemples de réhabilitation :

Ancien manoir de la Gendrinière / La Bouëxière
(35)

Programme : salle de musique / local associatif /
commerce / 3 logements

Coût d'achat (2006 hors frais de notaire) : 213 429
€ / Subvention CD35 : 60 000 €.

Cession du bâtiment et du terrain par la commune à
Neotoa pour 1 € symbolique / Coût total (aménage-
ments extérieurs compris) : 835 000 € HT



Rénovation de deux longères / Guipel (35)

Programme : 2 T4

Coût d'achat (2008) (frais de notaire inclus) : 106 728 €

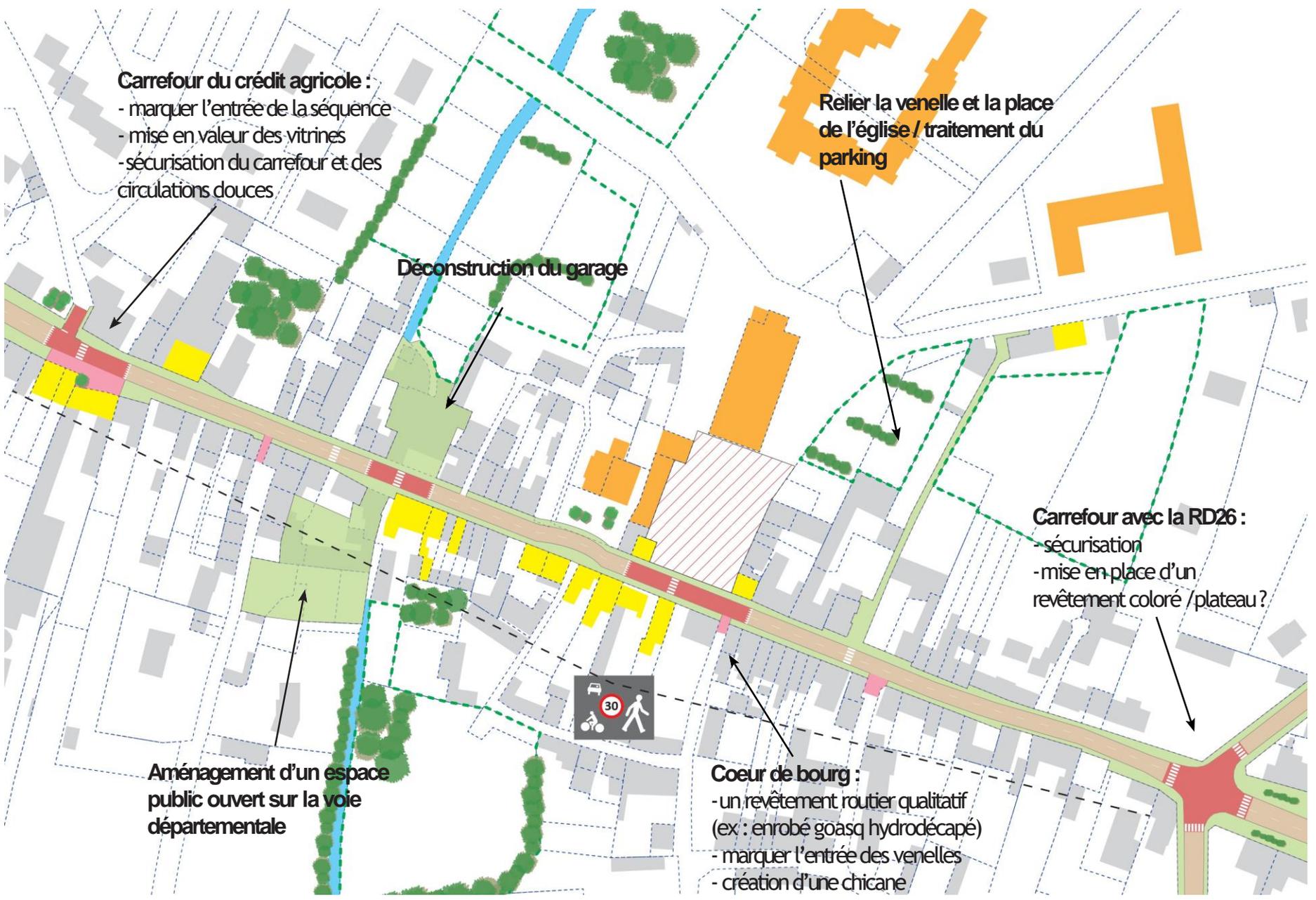
Gestion municipale

Assistance à maîtrise d'ouvrage : Soliha

Coût total : 355 533 €



Coûts de rénovation des deux logements TTC	
Prix d'achat (longères et terrain, hors grange)	106 729 €
PACT-HD (AMO), étude performance énergétique, avis d'insertion, architecte (dépôt PC), Maître d'oeuvre	16 347 €
Travaux	229 090 €
Raccordements réseau (eau, GRDF, ERDF)	3 367 €
TOTAL	355 533 €
Recettes TTC	
Conseil Départemental	17 100 €
État (différence entre TVA à 19,6 et TVA à 5,5%)	9 910 €
Prêt P.L.U.S. (CDC - Caisse des dépôts et consignations)	217 133 €
Autofinancement / Emprunt	111 390 €
TOTAL	355 533 €



Carrefour du crédit agricole :
- marquer l'entrée de la séquence
- mise en valeur des vitrines
- sécurisation du carrefour et des circulations douces

Déconstruction du garage

Relier la venelle et la place de l'église / traitement du parking

Carrefour avec la RD26 :
- sécurisation
- mise en place d'un revêtement coloré / plateau?

Aménagement d'un espace public ouvert sur la voie départementale

Coeur de bourg :
- un revêtement routier qualitatif (ex : enrobé goasq hydrodecapé)
- marquer l'entrée des venelles
- création d'une chicane

Estimation des dépenses		
Site 1	Traversée de Mortrée (environ 400mètres)	
	estimations études préalables	60 000 €
	estimation réseaux	111 430 €
	estimations travaux	330 990 €
Site 2	La venelle entre la rue des Murs d'Ô et le départementale	
	aménagement du chemin/jonction	10 000 €
	désimperméabilisation du parking	122 500 €
Site 3	Dépollution du garage	
	estimation études préalables	à compléter
	Travaux	dépendra des études
Site 4	Aménagement d'un espace public	
	acquisition	15 000 €
	démolition logement	entre 20 000 € et 45 000 €
	démolition ruine	entre 24 000 € et 56 000 €
	parc public	selon le projet

Aides mobilisables		
politique de revitalisation des bourgs du département		201 250 €
fonds pour le recyclage des friches de l'état		à définir
politique de revitalisation des bourgs de la région		à définir
agence de l'eau		à définir
établissement public foncier de l'Orne		à définir







