

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT RENOUVEAU CASTILLON LA BATAILLE 2022-2032

# Dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire - Opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille



**DOCUMENT 1**

**NOTICE EXPLICATIVE**

## SOMMAIRE

<b>I- NOTICE EXPLICATIVE</b>	
<b>1 - Le projet de revitalisation du centre de Castillon la Bataille</b>	<b>04</b>
A. Le cadre d'intervention	
B. Le concessionnaire	
C. Les secteurs prioritaires	
D. Le parc de logement à Castillon la Bataille	
E. La boîte à outils de la concession	
<b>2 - Les outils de veille et d'accompagnement</b>	<b>13</b>
A. Le conseil au programme : l'accompagnement des porteurs de projet	
B. La veille foncière	
C. Le relogement, un dispositif garantissant le droit des occupants	
<b>3 - Des outils opérationnels</b>	<b>15</b>
A. Les outils et les moyens mis en oeuvre dans la lutte contre le mal logement et l'insalubrité	
B. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Opérations de Restaurations Immobilières (OPAH RU ORI)	
<b>4 - La procédure d'enquêtes conjointes (préalable à la DUP et parcellaire)</b>	<b>17</b>
A. Avant les enquêtes	
B. Durant les enquêtes	
C. A l'issue des enquêtes	
D. Procédure d'indemnisation	
<b>II- PLAN DE SITUATION</b>	<b>19</b>
<b>III- PRESENTATION DES SITES DE PROJET</b>	<b>21</b>
<b>1 - Les jardins de Castrum</b>	<b>22</b>
A. Plan de situation	
B. Nature et contexte de l'opération	
C. Les enjeux de l'opération	
D. Le programme d'aménagement de l'opération et le projet soumis à enquête publique	
E. Les parcelles concernées par le projet les jardins de Castrum	
F- Le relogement des occupants	
<b>2 - Montaigne - Perrinot</b>	<b>27</b>
A. Plan de situation	
B. Nature et contexte de l'opération	
C. Les enjeux de l'opération	
D. Le programme d'aménagement de l'opération et le projet soumis à enquête publique	
E Les parcelles concernées par le projet les jardins de Castrum	
F - Le relogement des occupants	
<b>3 - Jean Jaurès</b>	<b>32</b>
A. Plan de situation	
B. Nature et contexte de l'opération	
C. Les enjeux de l'opération	
D. Le programme d'aménagement de l'opération et le projet soumis à enquête publique	
E. Les parcelles concernées par le projet les jardins de Castrum	
F - Le relogement des occupants	
<b>4 - Centre ville</b>	<b>36</b>
A. Plan de situation	
B. Nature et contexte de l'opération	
C. Les enjeux de l'opération	
D. Le programme d'aménagement de l'opération et le projet soumis à enquête publique	
F - Le relogement	
<b>IV- PLAN GENERAL DES TRAVAUX ET CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS</b>	<b>38</b>
<b>1 - Les jardins de Castrum</b>	<b>39</b>
<b>2 - Montaigne - Perrinot</b>	<b>40</b>
<b>3 - Jean Jaurès</b>	<b>41</b>
<b>4 - Centre ville</b>	<b>42</b>
<b>V - LA JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>43</b>
A. Des sites de projet choisis pour leur nécessité d'une intervention publique de restructuration	
B. Une intervention publique limitée, devant faire effet de levier sur la transformation de ces quartiers	
C. Une intervention publique au service du projet urbain	
<b>VI - APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES</b>	<b>47</b>
<b>1. Récapitulatif des parcelles</b>	<b>48</b>
<b>2. Récapitulatif des coûts d'opérations</b>	<b>49</b>

# I. NOTICE EXPLICATIVE

# 1- LE PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE DE CASTILLON LA BATAILLE

## A. Le cadre d'intervention

### A.1 - Une étude urbaine

En juillet 2016, la commune de Castillon la Bataille lance une consultation pour désigner un assistant à maîtrise d'ouvrage pour établir un diagnostic partagé et prospectif de revitalisation de son centre bourg. La commune de Castillon-la Bataille, compte plus de 3 000 habitants soit environ 16% de la population de la communauté de commune de Castillon Pujols à laquelle elle appartient. Elle est située sur un territoire à l'écart de l'influence du pôle métropolitain bordelais, à la jonction entre les agglomérations de Libourne et Bergerac, sur la vallée de la Dordogne.

Dans un territoire intercommunal et girondin en développement avec une dynamique d'accueil soutenue, la collectivité fait face depuis plus de 10 ans à une stagnation de sa population marquée par ailleurs par un phénomène de fragilisation: perte d'habitants et perte d'emplois alors que le territoire de la Communauté de Commune en gagne, montée de la pauvreté, vieillissement de la population, vacance de logements et de commerces prégnante, habitat indigne. Les indicateurs sociaux montrent qu'une intervention des pouvoirs public est primordiale pour répondre aux enjeux de mutations économiques et sociales.

L'étude urbaine réalisée entre 2016 et 2017 montre que Castillon-la-Bataille ne manque pas d'atouts pour rétablir son attractivité à moyen et long terme : ville à taille humaine, cadre de vie qui bénéficie d'une richesse patrimoniale tant dans ses paysages que dans son tissu bâti, vitalité associative et culturelle etc. Un plan d'actions et d'interventions est élaboré en conclusion de l'étude qui est soumis à concertation auprès des citoyens.

### A.2 - Concertation et participation citoyenne

Entre 2016 et 2017, pendant l'élaboration du diagnostic prospectif et partagé du territoire, la collectivité a entamé un processus de réflexion et

d'élaboration de la stratégie de revitalisation du territoire avec les usagers du centre-ville. Pour cela, la collectivité a organisé des réunions publiques mais aussi sept petits-déjeuners regroupant les commerçants castillonnais, les élus du territoire, les acteurs de la banque et l'assurance ou encore les institutions publiques. Plus de 70 personnes ont répondu présents à ces rencontres.

En 2019, une consultation citoyenne est lancée avec l'appui du cabinet O'tempora (agence coopérative de communication au service des acteurs du bien commun) et des urbanistes de l'agence O+. L'objectif étant d'inclure les habitants au coeur du projet de revitalisation. A cet effet plus de 440 personnes ont participé et plus de 800 contributions ont été collectées.



Plaquette de communication pour la phase concertation

### A.3 - Création d'une opération d'aménagement : la concession d'aménagement

L'ensemble des échanges durant les phases de concertation a permis à la commune de finaliser le programme de l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille et de l'adapter au plus près

des attentes et besoins des Castillonnais.

Les quatre enjeux majeurs de cette opération d'aménagement, sont :

1. **La «ville habitée»**, portant en priorité sur le traitement et le suivi de l'habitat indigne, l'adaptation de l'offre de logement aux besoins actuelles

2. **La «ville accueillante»** portant sur l'amélioration du cadre de vie par l'aménagement d'espaces publics, l'aménagement des entrées de ville, la mobilité et la nature en ville

3. **La «ville active»** qui prévoit :

- l'affirmation de la centralité commerciale du centre ville de Castillon-la Bataille,
- la mise en place d'une stratégie touristique globale, afin d'assurer une visibilité et une identité notamment par l'intégration au réseau «Petites Cités de Caractères»

4. **La «ville en commun»**, posant les bases d'une plus grande mixité sociale, d'actions ciblées auprès de la jeunesse, sur la santé ou encore la culture.

#### A.4 - Concertation préalable à l'opération d'aménagement

Par délibération L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021 (cf. Annexe délibération du 22 février 2021) le conseil municipal a décidé d'ouvrir une concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la- Bataille.

Durant 1 mois, le projet de l'opération d'aménagement a été soumis à concertation de différentes façons :

- Un dossier de consultation ainsi qu'un registre a été ouvert à l'Hotel de Ville. Le dossier comprenait :
  - La synthèse du diagnostic de revitalisation ;
  - Le livret stratégique,

- Le livret habitat et vie urbaine,
- Le livret commerces et services,
- Le livret mobilités,
- Le périmètre de l'opération d'aménagement,
- Le livret de présentation de l'opération d'aménagement,
- La délibération n°L21-02/03-12/AG du 22 février 2021.

Le dossier a été consulté 4 fois. Le registre mis à disposition du public recense 3 questions.

- Une page du site internet de la commune [www.castillonlabataille.fr](http://www.castillonlabataille.fr) a été dédiée à la concertation, sur laquelle était présente une vidéo de présentation de l'opération d'aménagement ainsi qu'une Foire aux Questions (FAQ); La vidéo de présentation a été visionnée 210 fois. La FAQ n'a fait l'objet d'aucune questions mais 2 longs avis ont été transmis par mail à l'adresse suivante : [renouveau@castillonlabataille.fr](mailto:renouveau@castillonlabataille.fr)

- Une réunion publique, sur inscription, a été organisée le vendredi 7 mai 2021 de 17h à 18h30 au centre culturel de Castillon-la-Bataille. Cette réunion a fait l'objet de 2 reports suite aux consignes sanitaires en vigueur pour faire face à la crise de la COVID19. 42 personnes se sont inscrites à la réunion publique. De nombreux avis et échanges y ont été recensés ainsi que 12 interrogations.

Les enjeux de la concertation étaient les suivants :

- tenir informé le public de l'opération d'aménagement du centre ville
- de présenter le programme de travaux envisagé par îlot
- de recueillir les avis et interrogations des habitants afin d'y répondre et d'adapter le programme.

Par une délibération en date du 31 mai 2021 (cf. Annexe délibération L21-05/01-20/URB), le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation. Par une délibération en date du 31 mai 2021 également (cf. Annexe délibération L21-05/02-21/URB) la commune acte l'existence d'une opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille et de lancer une consultation pour la mise en concurrence afin



de désigner un opérateur pour mener à bien cette opération.

#### A.5 - Consultation pour désigner un aménageur et le Traité de Concession

La consultation pour désigner un opérateur s'est achevée le 01 octobre 2021. A l'issue de la négociation avec les deux opérateurs ayant remis une offre (inCité et Aquitanis) et par une délibération du Conseil Municipal du 25 avril 2022 (cf. Annexe extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 25.04.22) la société inCité est désignée en qualité de Concessionnaire.

Elle se voit confiée la réalisation partielle dans le cadre d'une concession d'aménagement en application des articles L.300-4 et L300 -5 du code de l'urbanisme et des articles L1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

C'est ainsi qu'est signé le 23 juin 2022 le Traité de la Concession d'aménagement intitulée «renouveau Castillon la Bataille», pour une durée de dix années.

La Concession d'aménagement 2022-2032 est donc le fruit de l'étude urbaine réalisée au préalable mais aussi la synthèse de tous les échanges préalables réalisés au fil du temps à l'issue de l'étude.

L'objectif de la collectivité est de mobiliser les outils décrits ci-après pour atteindre un objectif de réhabilitation de plus de 103 logements au terme de la concession, soit par action directe et démonstrative, soit par incitation, soit par la mise en place d'outils coercitifs mais également par voie d'entraînement.

#### A.6 - La Concession d'Aménagement 2022-2032

Le périmètre de la concession couvre un territoire de 40 ha contenant environ 1300 logements. Le programme d'action concédé a pour vocation

d'agir à différentes échelles et dans des intensités différentes en fonction des secteurs prioritaires ou non.

L'opération d'aménagement doit permettre la requalification urbaine du périmètre durant les dix années à venir. Plusieurs phases de livraisons sont prévues 2025, 2027, 2030.

Le présent dossier s'attache à la sollicitation d'une déclaration d'utilité publique sur les parcelles dont l'acquisition est rendue nécessaire pour mener les premières opérations sur un périmètre de 4 988m<sup>2</sup>.

Pour atteindre ces objectifs, le traité de concession prévoit un programme global de constructions (annexe 3 du traité de concession) ainsi que la réalisation d'équipements ou d'aménagements d'espaces publics à la charge du concessionnaire.

#### OBJECTIFS DE LA CONCESSION

- Mettre en oeuvre des opérations de restauration immobilière
- Animer et mettre en oeuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 5 ans avec comme objectif de générer une offre nouvelle de 20 logements conventionnés et 35 logements de propriétaires occupants.
- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir.
- Résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance
- Produire une offre de qualité et diversifiée et répondant aux besoins de la population

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti
- Acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales
- Produire des locaux tertiaires et d'hébergement
- Réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti. Ces aménagements comprennent l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier ou à réhabiliter dans le périmètre de l'opération.

Les emprises des différents projets se trouvant essentiellement sur du domaine privé, le recours à une procédure d'expropriation par le biais d'une déclaration d'utilité publique est donc nécessaire. inCité est habilitée pour mener le suivi de ces opérations et peut mener à terme les acquisitions prévues pour la réalisation des opérations d'aménagement et de recyclage (article 7 du Traité de concession). La demande d'utilité publique de l'opération est déposée par la Ville de Castillon auprès de l'Etat. inCité sera chargé d'assurer le suivi et la réalisation des expropriation.

Le présent dossier présente dans un premier temps les différents outils utilisés au sein de la concession d'aménagement pour répondre aux objectifs fixés. Dans un second temps, les projets d'aménagement sont exposés secteur par secteur ainsi que les parcelles concernées par la procédure d'expropriation. Le dossier s'achève par la présentation du bilan du coût des opérations (acquisitions et travaux).

## B - Le concessionnaire

### B.1. - Les coordonnées du titulaire de la concession d'aménagement

Le titulaire de la concession d'aménagement «renouveau du centre ville de Castillon la Bataille» est la société inCité Bordeaux Métropole Territoires, dit inCité, société anonyme d'économie mixte, inscrite au RCS de Bordeaux sous le numéro 775 584 519.

La personne habilitée à représenter la personne morale et Monsieur Quentin Bertrand, son Directeur Général.

Les coordonnées de l'aménageur sont les suivantes :

inCité Bordeaux Métropole Territoires :101, cours Victor Hugo 33 000 Bordeaux / 05 56 50 20 10

### B.2 - InCité, opérateur urbain et bailleur social

InCité, entreprise au service des collectivités locales, des territoires et des habitants, est une société d'économie mixte, dont le capital est détenu majoritairement par des collectivités publiques, par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux en premier lieu.

InCité est un acteur privilégié de l'habitat, avec trois activités principales: celles de constructeur et gestionnaire de logements sociaux et celle d'aménageur.

La mise en oeuvre du projet de renouvellement urbain est confiée à InCité avec l'objectif de continuer à affirmer les valeurs patrimoniales, sociales et économiques du centre-ville.

L'équipe de la Direction de l'Aménagement d'InCité est composée de plus de 20 personnes (urbanistes, architectes, juristes, négociateurs fonciers, commercialisateurs, développement de l'économie de proximité, travailleurs sociaux, animateurs OPAH, assistantes administratives). Une

partie de cette équipe est dédiée à la mise en oeuvre de cette opération. Leurs rôles sont multiples : animateur, médiateur, incitateur, aménageur, afin de :

- préserver la cohérence globale du projet
- engager des réflexions et des interventions sur des îlots prioritaires
- conduire une diversification des programmes immobiliers (surface, typologie, statuts d'occupation ...)
- garantir un niveau de confort (à l'intérieur des logements comme de l'immeuble, avec la création de locaux communs, d'ascenseurs, de places de stationnement ...)
- veiller au respect et à la valorisation du patrimoine architectural et urbain
- d'accompagner la collectivité dans la prise en charge des relogements nécessaires.
- mener les procédures de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire.



## C. Les secteurs prioritaires

### 2027/2028 - ILOT COEUR DE VILLE

Le coeur marchand est d'animation de la commune à renforcer se situe autour des rues Victor Hugo et des allées de la République.

#### Objectifs de la concession :

- Recyclage de 600 m<sup>2</sup> de cellules commerciales
- Production par des opérations de recyclage de 14 logements
- Réaménagement de la place de l'Église, des allées de la République, de la place Boyer Andrivet et création d'une placette

### 2031 - ILOT CHAMP DE FOIRE

Situé au sud-est de la place du Champs de Foire. Ce lieu est hautement stratégique du fait de l'implantation actuelle de nombreux services et équipements publics.

L'opération d'aménagement prévoit de renforcer cette polarité grâce à la construction de nouveaux équipements complémentaires ou la remise en service d'équipement (piscine).

#### Objectifs de la concession :

- 5 logements neufs produits
- Réaménagement du Champ de foire

### 2030 - ILOT MARINE - JEAN JAURES

Situé à proximité des quais, ce secteur essentiellement résidentiel dispose d'un cadre de vie et d'une proximité des services à valoriser.

#### Objectifs de la concession :

- Production par des opérations de recyclage de 5 logements
- Aménagement de venelles vers les quais

### 2025/ 2026 - ILOT ENTREE DE VILLE

Situé en bordure de la D936, l'entrée de ville doit gagner en attractivité. La refonte de son aménagement est indispensable.

#### Objectifs de la concession :

- Production d'un hébergement à vocation touristique
- Réaménagement du carrefour du jet d'eau, de la place Pierre Orus et de la place du XIV Juillet et création d'une placette

### 2029 - ILOT GARE MOBILITE

situé au nord du périmètre de la concession, séparé de l'hyper centre par la route départementale, ce quartier est à reconnecter au centre-ville pour devenir une porte d'entrée du territoire.

#### Objectifs de la concession :

- recyclage de locaux tertiaires (600m<sup>2</sup>)
- réaménagement du parvis de la gare

### 2027/ 2030 - ILOT MONTAIGNE PERRINOT

Ancienne entrée de ville, cet îlot situé en bordure de la D936, à l'extrémité est du périmètre d'opération, est particulièrement touché par le mal logement. Il s'inscrit également dans la stratégie touristique globale en lien notamment avec le réaménagement du parc de Lach et des quais.

#### Objectifs de la concession :

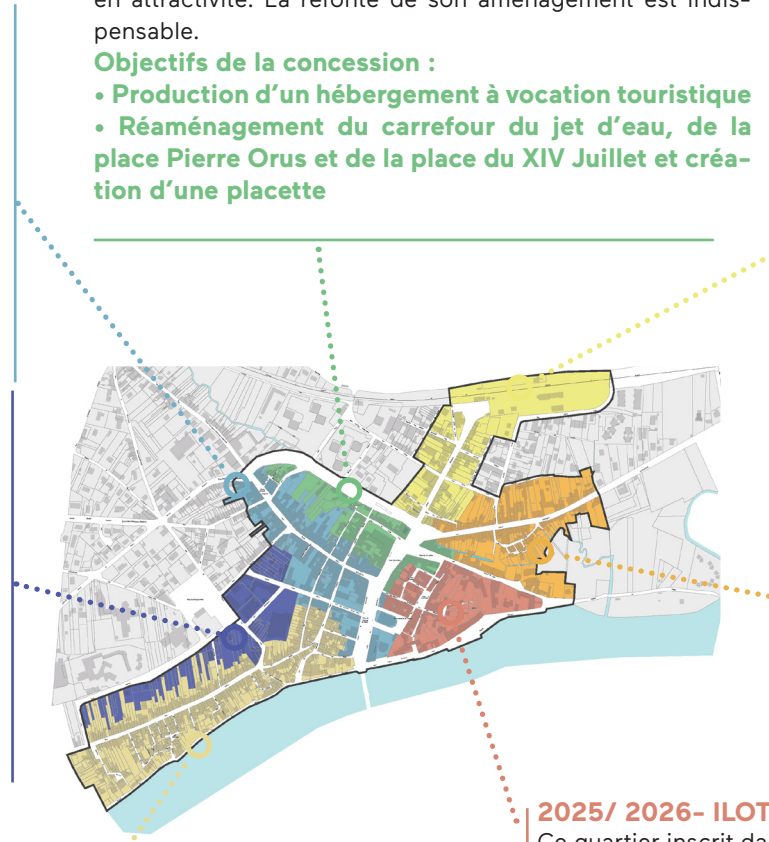
- Réhabilitation de deux maisons de ville
- Création d'une placette de respiration
- Création de cheminements doux vers la Dordogne

### 2025/ 2026- ILOT CASTRUM

Ce quartier inscrit dans le coeur de la ville patrimonial et également dans le circuit touristique de ville, constituait autrefois la cité intramuros de Castillon. A ce jour, il concentre un parc de logements anciens, dégradés et très contraints en raison de sa densité de construction.

#### Objectifs de la concession :

- Construction / réhabilitation de trois maisons de ville
- Création d'une placette de respiration et réaménagement de la place de la Halle



## D. Le parc de logement à Castillon-la-Bataille

### > Des logements anciens, à dominante individuelle et locative :

Un tiers des logements de Castillon-la-Bataille sont occupés par leur propriétaire. Les autres logements occupés ont un statut locatif, détenus à près de 80% par des bailleurs privés, souvent locaux. Le parc de logement avec 85% des résidences principales construites avant 1990 est ancien et peu renouvelé ou amélioré thermiquement.

La vétusté des logements est source d'un important turn-over : 41% des ménages de 2014 avaient changé de logement dans la même commune un an auparavant.

Les typologies de logements familiaux prédominent dans la commune, qui concentre 77% de T3 et plus, proportion importante pour un pôle de centralité, mais inférieure au taux observé à l'échelle intercommunale (91%), en inadéquation aux besoins : 26% des ménages Castillonnais sont des familles.

Les logements de petites typologies sont peu présents, malgré la progression de ménages d'une ou deux personnes et le vieillissement de la population important sur Castillon-la-Bataille. Cependant, Castillon-la-Bataille offre quand même 60% des T1 et T2 au niveau du territoire de la CDC de Castillon-Pujols.

La demande de petits logements sur la ville centre est d'autant plus forte que la population vieillit et que la proximité aux services est essentielle pour des habitants fragiles économiquement.

### > Un parc de logements vacants et vétustes, dans un contexte de détente du marché immobilier local :

La commune de Castillon-la-Bataille, et notamment son centre-ville, est confrontée à une vacance qui a presque doublé en cinq ans (2008-2013) pour atteindre un taux élevé. Dans le secteur de la concession d'aménagement sur 1 385 logements 12% sont déclarés vacants au

cadastre en 2022. La vacance est particulièrement surreprésentée dans les petits logements (T1 et T2).

Cependant, si une part importante de ces logements est vétuste et dégradée, ce n'est pas le cas d'une partie des biens en bon état, qui subissent certainement la concurrence directe des communes périphériques où l'ouverture à la construction neuve de maison individuelle est plus généreuse.

L'étude réalisée a montré grâce au travail d'enquête que les personnes en recherche de bien sur la commune souhaitent des logements plus grands en surface et de bon niveau de confort, assortis d'espaces extérieurs attenants. La clientèle potentielle du marché immobilier local a le choix, dans son parcours résidentiel, d'où un parc de logements vacants qui peine à être investi. Ce constat impose de prendre en compte cette donnée dans les orientations stratégiques, et les projets d'aménagement présentés dans ce dossier prennent en compte ce besoin.

Dans le même temps, on constate la présence d'une clientèle captive, qui se trouve dans la situation d'accepter une offre de mauvaise qualité : 61% des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté habitent le parc locatif privé.

Les loyers des logements T1 à T3 oscillent entre 8 et 10€/m<sup>2</sup>. Ce niveau est en distorsion avec celui des prix de vente peu élevés, révélant des taux de rentabilité supérieurs à la normale (5/6%).

Plus de la moitié des offres locatives observées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelles montrent des logements peu performants thermiquement, avec plus de 80% de logements chauffés à l'électricité, impliquant un risque accru de précarité énergétique pour leurs occupants. Le niveau de loyer conventionné reste proche du loyer du marché, et reste attractif pour les bailleurs au vu des subventions allouées.

Par ailleurs, on observe un faible écart de prix entre le parc public et une partie du parc privé locatif.

Enfin, le parc privé s'est spécialisé dans le logement des publics particulièrement précaires, avec la présence de marchands de sommeil.

### > Un positionnement social qui spécialise la ville-centre :

La population active de Castillon-la-Bataille est marquée par la présence des catégories les plus modestes : la moitié de ses actifs sont des ouvriers, alors qu'ils ne représentent que le tiers dans le territoire du Libournais.

La dynamique d'accueil actuelle reste peu diversifiée : les trois quarts des actifs entrants sont ouvriers.

Castillon-la-Bataille endosse une fonction sociale très prononcée à l'échelle de son territoire, et plus largement dans la vallée de la Dordogne : 20% des foyers fiscaux sont sous le seuil de pauvreté (13% à l'échelle de l'Aquitaine).

Cette précarisation n'est pas une tendance spécifique à Castillon-la-Bataille, et s'observe dans de nombreux pôles de centralités en zone rurale qui concentrent une offre locative sociale « de fait », accessible et à proximité des services, mais souvent d'un mauvais rapport qualité prix.

Le centre-ville concentre des situations de fragilité, dans les quartiers Castrum, Montaigne, Perrinot et Planterose.

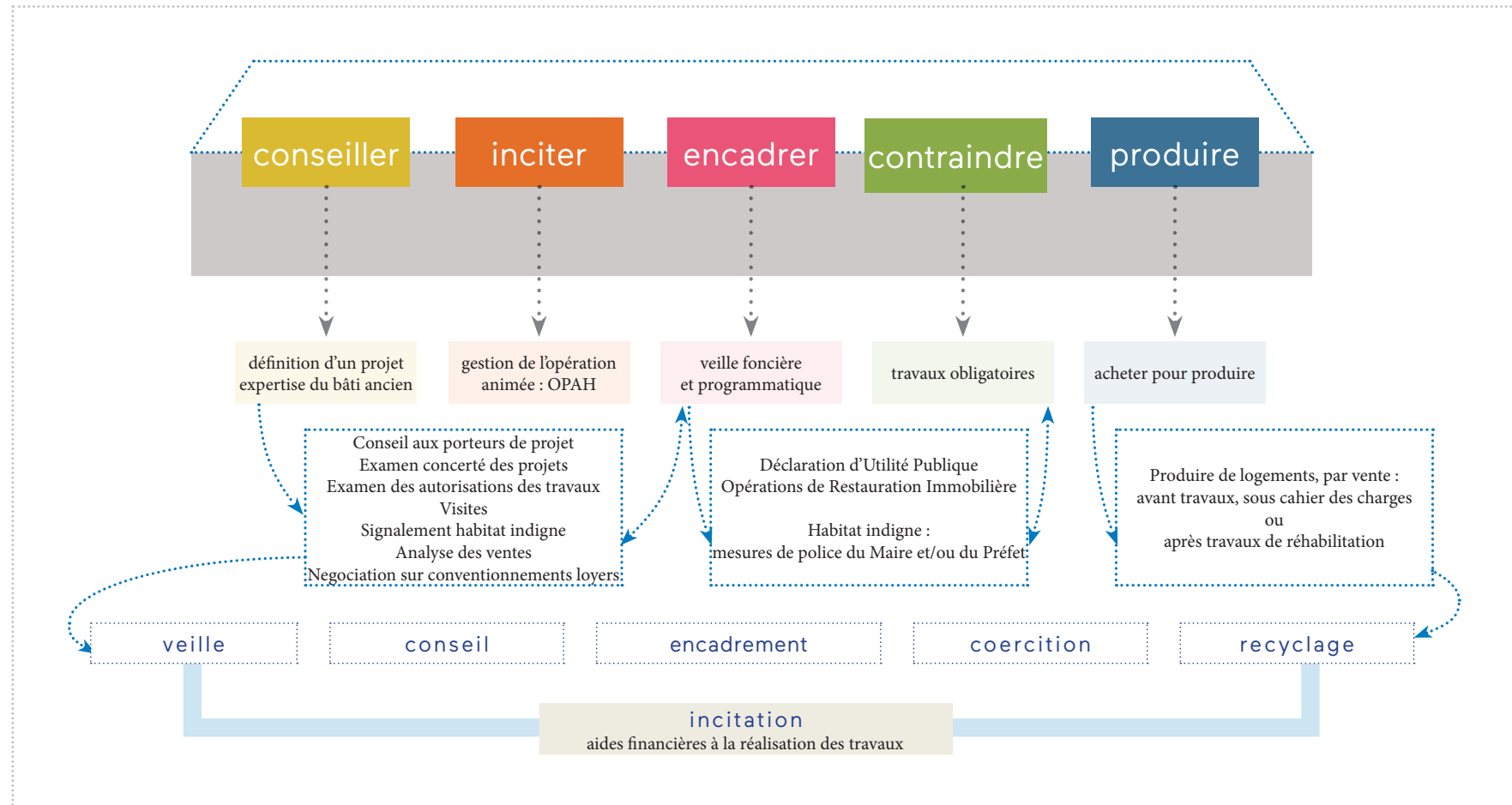
Si la commune est largement dominée par la maison individuelle (42%), ces mêmes quartiers de centre-ville concentrent les logements collectifs qui parfois prédominent, notamment dans les quartiers Planterose et Jean-Jaurès Marine.

Les études de terrain ont permis de repérer que plusieurs immeubles avaient subi des découpages récents en petits logements.

Les quartiers périphériques quant à eux accueillent plutôt des ménages à pouvoir d'achat plus élevé.

## E. La boîte à outils de la concession

Dans la mise en application des objectifs de la concession d'aménagement, inCité et la ville de Castillon disposent d'une boîte à outils, composée de différents dispositifs (incitatifs ou coercitifs), dont les principales actions sont les suivantes :



## 2- LES OUTILS DE VEILLE ET D'ACCOMPAGNEMENT

### A. Le conseil au programme : l'accompagnement des porteurs de projet

Dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, inCité est chargé d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de leurs projets et de définir le scénario de travaux le plus adapté au bâtiment.

Concernant les propriétaires bailleurs, inCité en tant que coordonnateur ensemblier disposant d'une vue d'ensemble des interventions sur la commune, veille dans l'élaboration du projet, à ce que l'opération participe à la remise sur le marché de logements de qualité et réponde aux besoins du territoire.

### B. La veille foncière

La commune a mis en place depuis 2014 un processus de visite systématique des biens en vente, qui permet à la fois d'alimenter la veille foncière, de connaître le profil du parc de logement ainsi que des investisseurs locatifs ou accédants à la propriété, et d'identifier les situations de mal logement.

Dans le cadre de la mise en place de la concession d'aménagement la veille foncière est accentuée sur les secteurs prioritaires et permet de contrôler systématiquement les Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) afin de statuer sur l'intérêt stratégique de préempter certains biens, mais également de faire remonter, via des visites systématiques, des situations d'habitat indigne.

Cette veille foncière fait l'objet d'une mise en réseau des informations recueillies via une plateforme sécurisée avec inCité, l'opérateur en charge

du suivi et de l'animation de l'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille, afin d'alimenter la connaissance du territoire. Cette veille permet d'entrer systématiquement en contact avec les acquéreurs pour déterminer la stratégie de traitement la plus adaptée à la situation, qu'il soit incitatif ou coercitif.

La veille foncière est également alimentée depuis le 21 janvier 2019 par la mise en place du permis de louer. Les propriétaires bailleurs, situés dans le périmètre du permis de louer et désirant mettre en location leurs logements doivent demander et obtenir une autorisation de mise en location. L'obtention de cette autorisation passe par la mise en place au préalable d'une visite permettant ainsi d'alimenter la veille foncière.

### C. Le relogement, un dispositif garantissant le droit des occupants

Les travaux de réhabilitation globale et/ou de démolition requis pour la mise en oeuvre des aménagements prévus dans le cadre de la Concession portent tant sur des immeubles vacants qu'occupés. L'importance des travaux implique, dans certains cas, le relogement des habitants avec comme engagement, le retour sur place ou le cas échéant le maintien en centre ancien.

Ces obligations sont encadrées par l'article L314-1 du code et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que L 423-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La solution de relogement proposée aux occupants se fera en fonction de la composition du ménage et de leurs besoins mais aussi en fonction du calendrier de travaux. Cette solution de relogement sera donc soit temporaire ou définitive.

- **Le relogement temporaire** : cette solution correspond au temps nécessaire pour la bonne réalisation des travaux de réhabilitation. Dans ce cadre, le bail est suspendu le temps de travaux et repris dans les mêmes termes avec le retour du locataire sur place, après réhabilitation.

- **Le relogement définitif** : cette solution est uniquement mise en place dans les opérations de démolition ou bien lorsque la taille ou la typologie du bien loué est modifiée dans le cadre du projet de réhabilitation et que la typologie produite ne correspond plus à la taille du ménage.

L'aménageur, en lien avec la Ville et conformément au traité de concession, cherchera des propositions de relogement et de relocalisation, notamment en lien avec les autres interventions qui peuvent être menées sur d'autres immeubles ou îlots. Par ailleurs, des protocoles d'engagement seront signés avec les occupants afin de mettre en œuvre leur droit de priorité ou de réintégration après les travaux conformément aux articles L. 314-2 et 3 du Code de l'urbanisme.



### 3 - DES OUTILS OPÉRATIONNELS

#### A. Les outils et les moyens mis en œuvre dans la lutte contre le mal logement et l'insalubrité

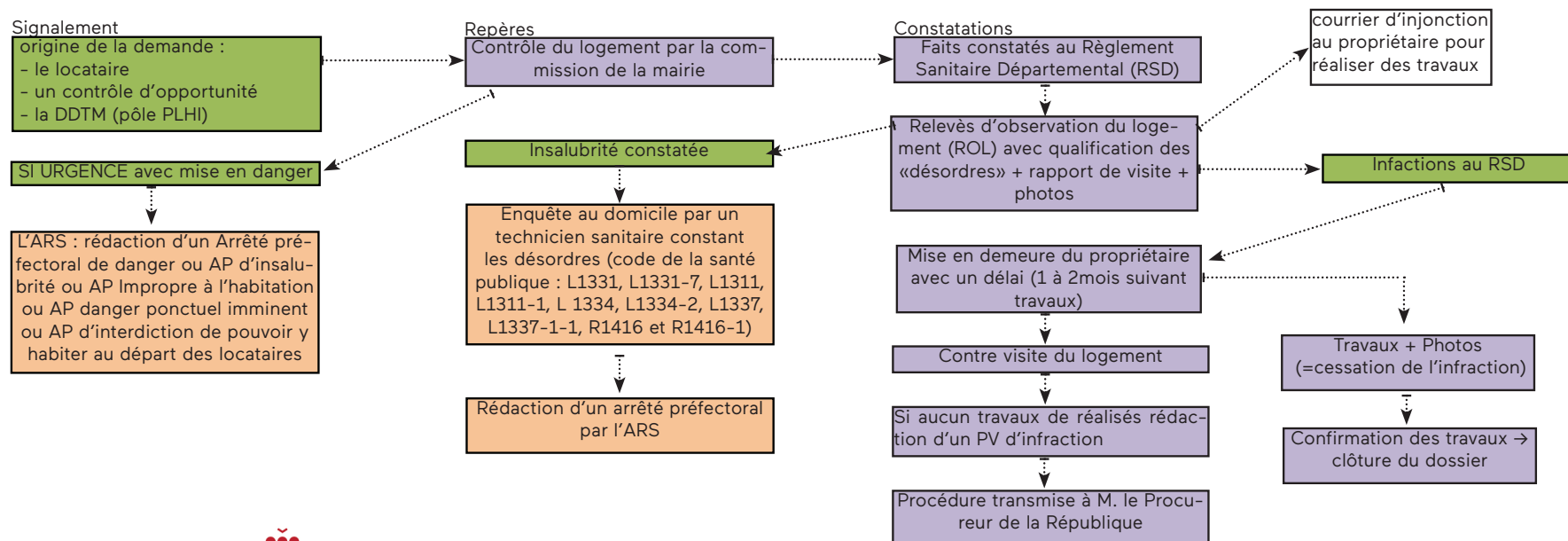
La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé revêt un élément central de la concession d'aménagement de Castillon-la-Bataille : l'action conduite dans le cadre de cette convention vise le repérage, le suivi et le traitement des situations de mal logement reposant sur la mise en oeuvre d'actions incitatives et de mesures coercitives, confortées par la mise en oeuvre de mesures de police.

La commune s'est dotée d'une méthodologie interne et partenariale pour initier une méthode et une analyse partagée dans le domaine du mal logement et être force d'action (visites, procédures, convocation, travaux

d'office ...).

Par ailleurs, la mise en place du permis de louer et du permis de diviser sur le périmètre de la concession, sont des outils supplémentaires pour lutter de façon concrète contre l'habitat indigne. Les opérations de recyclage et d'aménagement prévues dans le cadre de la Concession d'aménagement visent également à dédensifier certains îlots pour permettre d'améliorer les conditions d'habitat des parcelles avoisinantes. Dans l'îlot Perrinot, la démolition d'un ensemble de dépendance/garage ou logement en très mauvais état, offrira la possibilité aux propriétaires de créer des ouvertures vers les espaces libérés et ainsi résoudre des problèmes d'habitabilité ou bien améliorer le confort des logements.

#### SCHEMA DE LA PROCEDURE POUR LE TRAITEMENT DES DOSSIERS DE VISITE LOGEMENT - COMMISSION DU MAL LOGEMENT OU AMELIORATION DE L'HABITAT



## B. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Opérations de Restaurations Immobilières (OPAH RU ORI)

Le périmètre de la présente OPAH RU ORI de Castillon la Bataille s'applique uniquement sur le centre ancien de la commune, correspondant au territoire couvert par la Concession d'Aménagement.

L'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille s'inscrit dans le projet de ville de Castillon-la-Bataille, défini au travers de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), signée le 30 juillet 2019, et repris par la démarche « Petites Villes de demain » à laquelle adhère la Ville de Castillon La Bataille.

Elle s'appuiera pour son volet RU et ORI sur les actions prévues dans le cadre du traité de Concession d'Aménagement de :

- requalification des espaces publics : entrée de ville, quai, etc.,
- valorisation du patrimoine bâti et des façades,
- resserrement et dynamisation de l'appareil commercial :

DAAC, manager de centre-ville, animations commerciales, politique de stationnement en lien avec l'accessibilité des commerces, etc..

L'enjeu de l'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille et de la Concession d'Aménagement, est de contribuer à restaurer l'attractivité de la ville centre, via une intervention forte sur le volet habitat, en impulsant une dynamique de réhabilitation vertueuse et accompagnée, auprès des propriétaires privés, qu'ils soient bailleurs ou occupants. Il s'agit d'affirmer le rôle de pôle de centralité de Castillon-la-Bataille, en assurant les parcours résidentiels de chacun pour maintenir et accueillir une population diverse en âges et en profils socio-économiques.

Cela passera par une attention portée à l'amélioration de la qualité résidentielle, au renouvellement des typologies et formes d'habitat.

Les objectifs globaux sont évalués à 55 logements à traiter durant les 5 années de l'OPAH RU ORI :

### Les objectifs de l'OPAH RU ORI : adapter et faire évoluer l'offre existante à la demande et aux enjeux de la commune

- Apporter de la mixité sociale et de la diversité en termes de typologie dans les immeubles réhabilités à usage locatif, ainsi que des locaux communs (local vélo/poussette, local poubelle)
- Améliorer la performance énergétique des logements, associée à l'isolation acoustique pour lutter contre la précarité énergétique
- Accompagner le vieillissement de la population et assurer le maintien des personnes en situation de handicap ou âgé à leur domicile
- Encourager la restructuration de certains immeubles pour permettre des configurations qualitatives qui répondent aux attentes actuelles et diversifient l'offre (restitution d'accès indépendants pour les immeubles à rez-de-chaussée commerciaux, jumelage de petits logements, création de puits de jours, curetage en coeurs d'îlot, création d'espaces extérieurs privatifs...)
- Valoriser l'identité patrimoniale et architecturale en s'appuyant sur les qualités patrimoniales et paysagères existantes, en accompagnement des rénovations, et dans le soin d'utiliser des techniques et matériaux respectueux du bâti ancien.
- Développer et promouvoir des outils de gestion adaptée aux personnes fragiles, en particulier dans le parc privé, afin de garantir les conditions d'habitat et de bon entretien.

## 4 - LA PROCEDURE D'ENQUETES CONJOINTES (PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE)

Le présent dossier est déposé en vue de solliciter une enquête publique permettant de déclarer d'utilité publique l'acquisition de 36 parcelles (11 dépendances, 2 immeubles, 1 local, 13 maisons, 9 terrains nus). Il est également sollicité une enquête parcellaire. Ces acquisitions sont rendues nécessaires pour entamer la première phase des aménagements publics et les opérations de réhabilitation/construction prévus au sein de la concession d'aménagement intitulée «Renouveau Castillon-La-Bataille mise en place depuis le 23 juin 2022. avec la :

- démolition de bâtis en vue de l'aération des îlots et la création d'espaces de proximité.

- réalisation de constructions neuves avec des aménités (jardin, garage, locaux communs) favorisant ainsi l'installation des ménages en centre ville.

- réhabilitation/restructuration d'immeubles.

Les parcelles visées par la présente demande de déclaration d'utilité publique sont réparties sur quatre secteurs : Castrum, Montaigne Perrinot, Coeur de ville, Jean Jaurès. Tous ces sites opérationnels se situent en zone UA du Plan Local d'Urbanisme «zone de grande qualité patrimoniale, à vocation mixte d'habitat et d'activités complémentaires non nuisantes : commerces, artisanat, bureaux, services, caractérisée par un bâti dense en ordre continu ou discontinu». La délimitation de ce périmètre correspond également au périmètre de protection des Monuments Historique et est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiements de France.

Il est également précisé que le présent dossier n'est pas soumis à une étude d'impact.

### A. Avant les enquêtes

Chaque propriétaire des différentes parcelles concernées par la présente demande de déclaration d'utilité publique pour expropriation a été sollicité par un courrier en date du 16 novembre 2022 (cf. Annexe courrier type demande de visite) pour l'organisation d'une visite de son bien. Cette rencontre a été l'occasion d'expliquer les objectifs de la concession et de recueillir les intentions du propriétaire concernant le devenir de sa parcelle. L'aménageur a entamé avec les propriétaires vendeurs des démarches de négociations amiables.

Il est à noter que la présente demande d'enquête publique est menée conjointement à l'enquête parcellaire.

L'objet de l'enquête parcellaire est de déterminer les parcelles qui sont nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique et sur lesquelles l'expropriation pourra être poursuivie. Le dossier comporte donc un état parcellaire et la liste des propriétaires concernés par cette enquête.

A cette fin, le contenu du dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, comporte les différentes pièces requises, à savoir :

- une notice explicative
- un plan de situation
- un plan général des travaux
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses».

Les textes régissant les enquêtes publiques préalable à une déclaration d'utilité publique conjointes (DUP et parcellaire) sont les suivants :

- Article L1 du code de l'expropriation
- Article L 110-1, R111-1 à R112-21 du code de l'expropriation pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.
- Article L131-1, L132-1 et R131-3 à R131-14 du code de l'expropriation pour l'enquête parcellaire
- Article R 132-1 à R 132-4 du code de l'expropriation sur la cessibilité.
- articles L311-1 à L311-3 sur la notification de l'enquête parcellaire
- articles L311-1 et R311-1 sur la notification des offres

Le dossier d'enquête publique est adressé au Préfet de la Gironde, autorité compétente désignée pour ouvrir et organiser l'enquête et soumettre ainsi le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique aux citoyens. Le Préfet de la Gironde saisit le Président du tribunal administratif afin de désigner un Commissaire Enquêteur dans un délai de 15 jours. La présente enquête fait l'objet d'un arrêté d'ouverture et de mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation.

L'enquête se déroule dans des locaux prévus à cet effet dans la commune concernée par le projet. Le présent dossier ainsi qu'un registre d'enquête sont tenus à la disposition du public conformément aux articles R112-12 du code de l'expropriation pour les enquêtes de DUP et R131-4 du code de l'expropriation pour les enquêtes parcellaires.

Les propriétaires seront notifiés de l'ouverture de l'enquête parcellaire conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation.

## B. Durant les enquêtes

Des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par toute personne intéressée directement sur les registres d'enquête ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par l'arrêté, au commissaire enquêteur lors des permanences prévues par l'arrêté. Toutes les observations écrites sont annexées au registre d'enquête. A l'issue du délai fixé par l'arrêté le registre d'enquête est clos, signé par le Maire de la commune concernée et transmis au commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête.

## C. A l'issue des enquêtes

Cette phase est encadrée par les articles suivants :

- arrêté de DUP (article R121-1 I du code de l'expropriation),
- arrêté de cessibilité (articles R132-1 à R132-3 du code de l'expropriation).
- arrêté de DUP emportant cessibilité (article R131-4 code de l'expropriation)

A l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur établit un rapport et émet

un avis avec des conclusions motivées précisant si cet avis est favorable ou défavorable à l'utilité publique de l'opération projetée.

Une fois en possession du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, Le Préfet sera amenée à se prononcer sur l'utilité publique de l'opération.

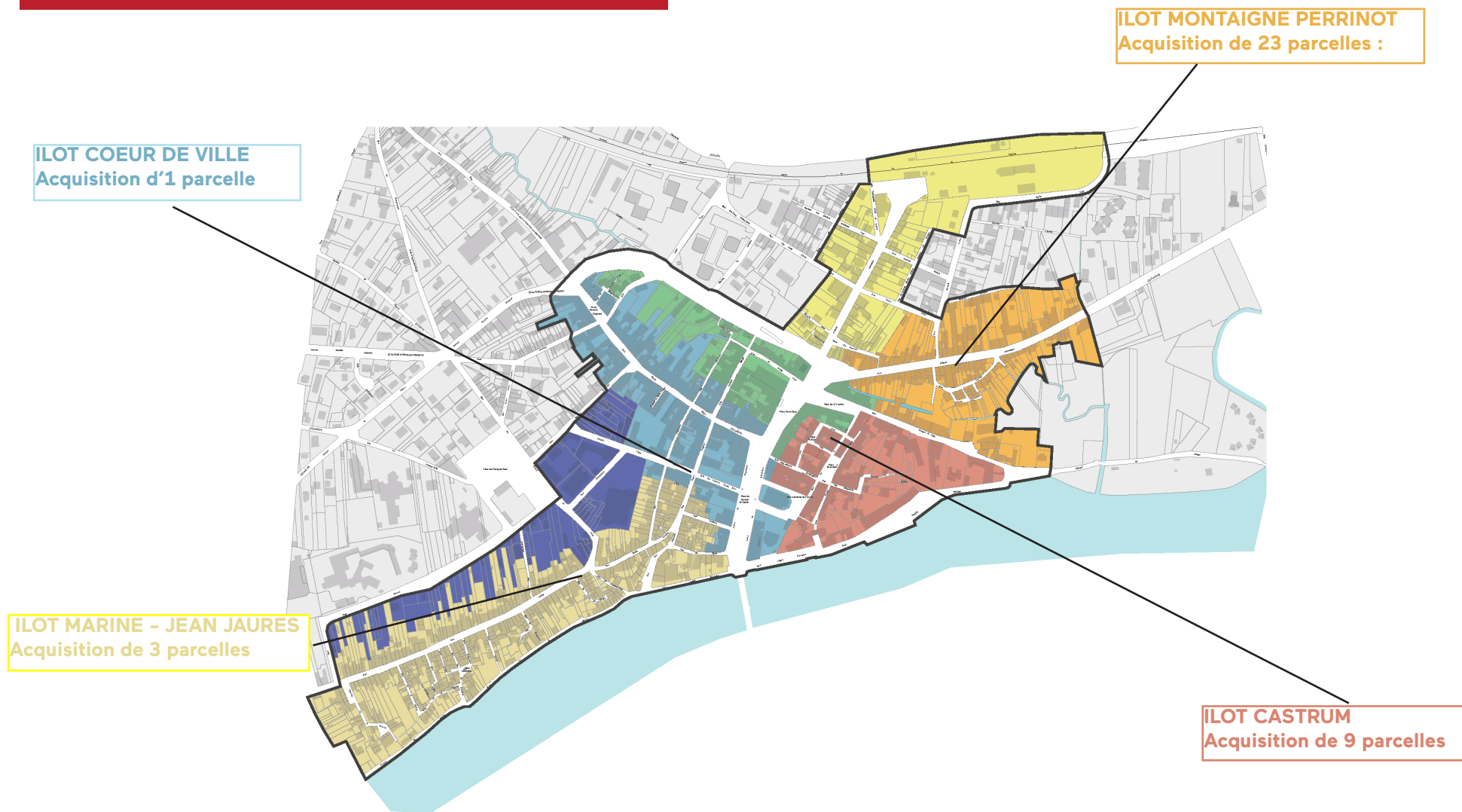
## D. Procédure d'indemnisation

Cette procédure respecte les dispositions des articles L311-1 à L311-9 du code de l'expropriation.

Une enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique, comme le permettent les dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation. Son but est de déterminer les parcelles concernées et de s'assurer de l'identité des propriétaires. Après enquête parcellaire, en cas de déclaration d'utilité publique de projet, Le Préfet prendra un arrêté déclarant cessibles les immeubles concernés. En l'absence d'accord amiable, la procédure d'expropriation sera appliquée conformément au code de l'expropriation: les indemnités d'expropriation étant alors fixées par le juge de l'expropriation.

## **II. PLAN DE SITUATION**

# PLAN DE SITUATION DES DIFFERENTS SITES OBJETS DE L'ENQUETE PUBLIQUE





# III. PRESENTATION DES SITES DE PROJET



## B. Nature et contexte de l'opération

Ce quartier présente un tissu dense avec une qualité de bâti hétérogène : hangars, maisons découpées en plusieurs logements, immeubles collectifs. Le secteur bénéficie d'une protection au titre de la présence de la porte de fer (monument historique).

Tout comme l'îlot Montaigne, les pouvoirs publics (ARS, élus, police municipale) connaissent bien ce secteur. Une population captive l'habite faute de pouvoir accéder à des logements décentes correspondant à ses besoins. Plusieurs signalements et visites dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ont été effectués en raison notamment du découpage des maisons individuelles (rue Jean Jacques Rousseau) ou d'anciens chais (20 rue de la Halle) en plusieurs logements. Ces divisions étant réalisées au détriment de l'habitabilité des logements.

## C. Les enjeux de l'opération

L'opération les jardins de Castrum s'inscrit dans les objectifs de la concession d'aménagement «renouveau du centre de Castillon-la-Bataille».

Assise sur 9 parcelles (3 maisons, 5 appartements, 6 dépendances et 1 terrain nu au cadastre) pour une superficie totale de 1 597m<sup>2</sup> cette opération située au sein du quartier Castrum dans le coeur historique a pour objectif de traiter des dépendances (hangars, garages, celliers) très vétustes et d'édifier sur ces emprises 3 maisons de villes avec jardins et stationnements. Ce programme vise à attirer les ménages à la recherche de la maison de ville avec jardin qui se tournent actuellement vers la périphérie pour trouver ce type de bien.

La petite impasse de la rue Vienne y Vienne étroite et sombre, sera à terme l'accès principal pour deux des maisons de ville nouvellement construites ainsi que la desserte d'un futur jardin de proximité. Ces opérations doivent donc s'accompagner d'une mutation de la rue Vienne y Vienne pour la rendre plus agréable à vivre. A cet effet, la démolition de 3 bâtiments (2 apparte-

ments, 1 maison et 1 garage) participe au désenclavement de cette impasse, grâce à l'aménagement d'une placette en face des maisons nouvellement créées. L'accès au jardin de proximité sera ainsi plus visible depuis l'espace public.

## D - Le programme de l'opération et le projet soumis à enquête publique

Au sein du quartier Castrum, la réflexion concernant le choix du périmètre de l'opération s'est portée sur l'identification des bâtiments les plus dégradés et sur les démolitions qui permettraient de donner de la respiration aux avoisinants mais aussi celles qui valoriseraient l'offre nouvelle d'habitat à développer avec notamment la création de perspectives nouvelles.

L'aménageur réalisera les travaux suivants après acquisition des parcelles :

- démolition de plusieurs bâtiments
- travaux de conformement et d'isolation des murs mitoyens après démolition
- création d'une placette d'environ 200m<sup>2</sup>
- création d'un jardin de proximité d'environ 700m<sup>2</sup>
- enfouissement des réseaux concessionnaires
- création d'une circulation douce permettant l'accès au jardin de proximité

L'aménageur réalisera les travaux suivants :

- Construction de 3 maisons de ville d'environ 100m<sup>2</sup> chacune.

## E - Les parcelles concernées par le projet les jardins de castrum

### E.1 - Acquisition pour opération de démolition/ création d'espaces résidentiels

#### 40 rue Vienne y Vienne - Parcelle AC 132 - Indivision

**Surface cadastrale : 74m<sup>2</sup>**

**local au cadastre:1 cave /Local à l'EDL :1 garage**

Ce hangar est aujourd'hui loué comme atelier. Le propriétaire a fait connaître son intention de vendre. Les logements situés dans le quartier Castrum sont essentiellement des appartements sans espace extérieur. La démolition de ce hangar permettra d'aménager une ruelle afin d'accéder au futur jardin de proximité.

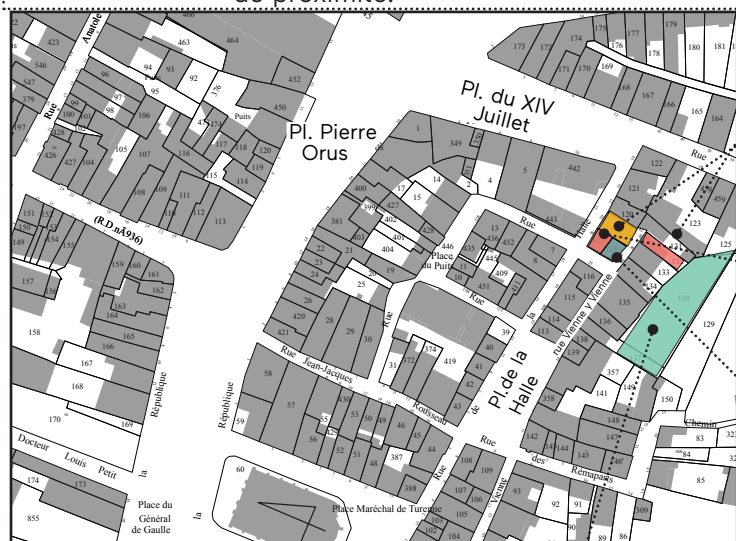


#### 20 rue de la Halle - Parcelle AC 119 - Monopropriété

**Surface cadastrale : 81m<sup>2</sup>**

**Local cadastré: 2 appartements/ Local EDL :2 appartements**

Organisé sur deux niveaux côté rue de la Halle (garage au RDC et logements à l'étage) et sur un niveau côté rue Vienne y Vienne (accès au 2 logements), les séjours de chaque logement (T2 d'environ 30m<sup>2</sup>) disposent d'une fenêtre côté rue de la Halle et les chambres orientées sur la rue Vienne y Vienne sont éclairées par une fenêtre de toit. Le propriétaire a fait connaître son souhait de vendre compte tenu des difficultés de paiement de loyer qu'il rencontre avec un de ses locataires. 1 relogement définitif sera à organiser pour cet immeuble.



#### 18 rue de la Halle - Parcelle AC 117 - Monopropriété

**Surface cadastrale : 40 m<sup>2</sup>**

**Local cadastré: 1 maison / Local EDL : 1 maison**

Cette maison dont la superficie totale déclarée au cadastre est de 66m<sup>2</sup> est située à l'angle de la rue Vienne Vienne et de la rue de la Halle, cette maison se développe en RDC/R+1/comble. Les locaux sont classés 6M en catégorie d'entretien au cadastre. 1 relogement définitif sera à organiser pour cet immeuble.



#### Parcelle AC 130 - Monopropriété

**Surface cadastrale : 644m<sup>2</sup>**

**local au cadastre: 1 terrain nu / Local EDL : 1 terrain nu**

Le terrain nu est un jardin entretenu.



#### 44 rue Vienne y Vienne - Parcelle AC 118 - Monopropriété

**Surface cadastrale : 40 m<sup>2</sup>**

**Local cadastré: 1 garage / 1 bucher - Local à l'EDL: 1 garage**

Ce bâtiment dont la superficie totale déclarée au cadastre est de 80m<sup>2</sup> est situé à l'angle de la rue Vienne y Vienne et de son impasse est erroné puisque le niveau R+1 n'existe plus. De nombreuses fissures sont présentes en façade. Le propriétaire est vendeur.





## E.2 - Acquisition pour démolition/reconstruction en maisons de ville.



### 36 et 38 rue Vienne y Vienne - Parcelle AC 133 et 134 - Monopropriété



**Surface cadastrale : 146m<sup>2</sup> et 146m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 2 remises / Local EDL : 2 remises**

Ces remises présentent de nombreux désordres en façade (fissures, pierres abîmées etc). Ces bâtiments ont subi plusieurs modification structurelle en façade (modification de baie, reprise structurelle etc) un diagnostic structural et architectural de l'ensemble devra permettre de statuer sur la possibilité ou non de conserver les batiments.

### 30 rue Vienne y Vienne - Parcelle AC 137 - Monopropriété



**Surface cadastrale : 40m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 1 cave / Local EDL : 1 ruine**

Le bâtiment est en état de ruine.

### 32 rue Vienne y Vienne - Parcelle AC 136- Monopropriété



**Surface cadastrale : 82m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 1 remise / Local EDL : 1 garage**

Végétation importante en toiture, façade abîmée (fissure, solidité du linteau douteux).  
 Le bâtiment est en très mauvais état.

## F - Le relogement des occupants

Sur les 9 parcelles concernées (1 maison, 1 immeuble, 6 dépendances, 1 terrain nu) par la nécessité d'une acquisition publique pour mener à bien le projet d'aménagement du secteur Castrum, 2 logements sont actuellement occupés par des locataires. Ces deux logements étant ciblés comme devant faire l'objet d'une démolition, l'aménageur accompagné par la collectivité travailleront sur la mise en place d'un relogement définitif répondant aux besoins des occupants.



## 2- MONTAIGNE PERRINOT

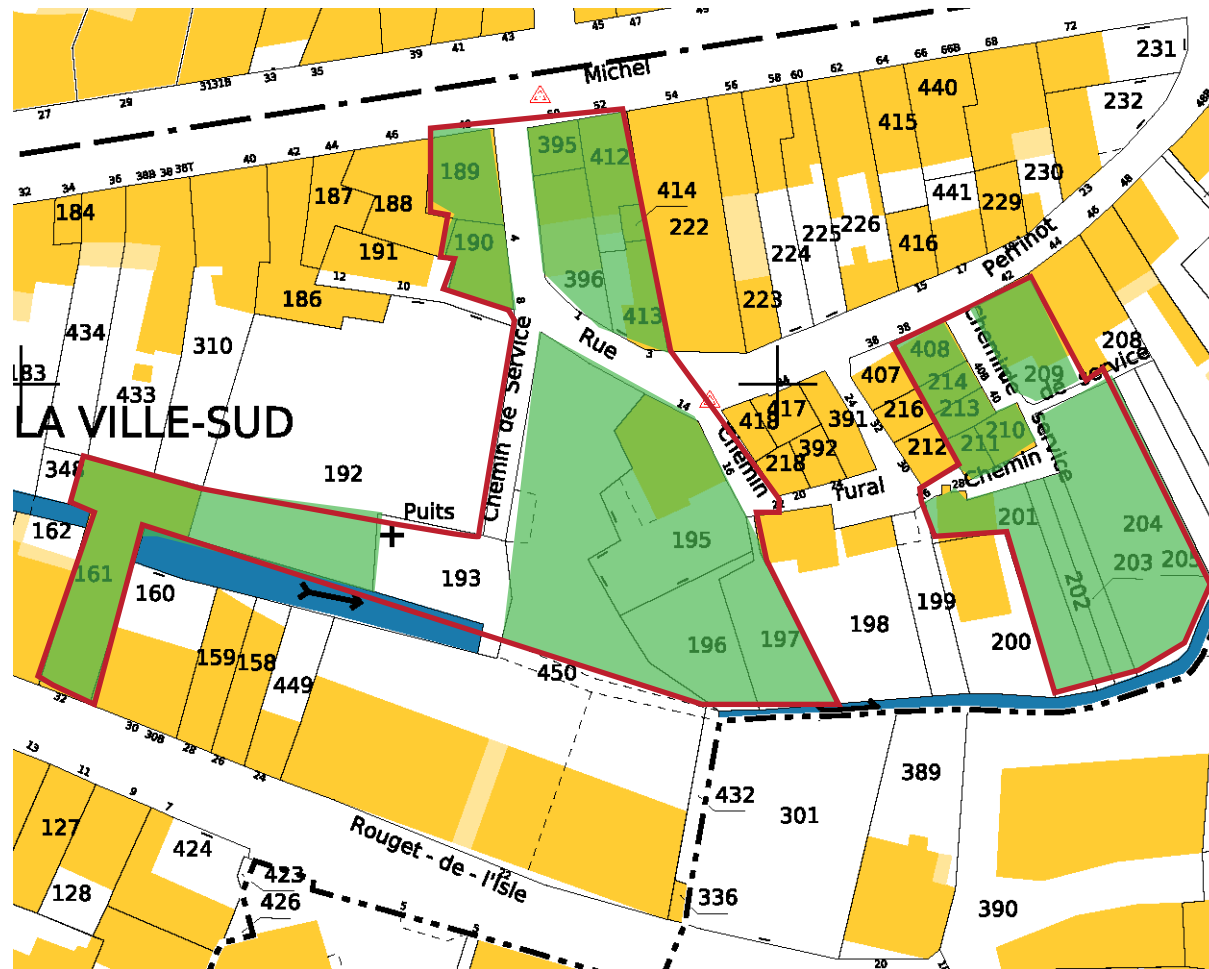
### A. Plan de situation

A.1 - Plan de situation au 1/5000ème



Mairie

A.2 - Plan de situation au 1/1000ème



Parcelles à acquérir - environ 3 340m<sup>2</sup> de surface

Périmètre de l'opération - 4 150m<sup>2</sup> de surface

## B. Nature et contexte de l'opération

La rue Michel Montaigne, passage de la RD 936, porte toutes les caractéristiques d'une route à fort trafic routier : nuisances sonores, pollution, vibration sur le bâti, inconfort et insécurité pour le piéton. L'habitat en bord de route est particulièrement dégradé en raison du passage des poids lourds. La vacance n'est pourtant pas une principale caractéristique sur ce secteur car les parcelles offrent la possibilité à l'habitat de se retourner sur l'arrière et de profiter de vues et espaces de jardins.

## C. Les enjeux de l'opération

Le premier enjeu de cette opération est l'amélioration de l'habitabilité des logements en aérant le tissu urbain par le biais de démolition pour permettre aux logements de créer des ouvertures sur les nouveaux espaces de respiration et ainsi favoriser la création de logements traversants plus qualitatifs. Le second enjeu est la création d'une boucle verte à l'échelle de la commune passant par la rue Michel Montaigne et reliant ce quartier au centre ville de Castillon via un cheminement sécurisé qui évite aux habitants d'emprunter la RD 936 pour rejoindre le centre ville. L'îlot Perrinot Montaigne constitue de cette façon une rotule entre le quartier Montaigne et le centre de Castillon.



## D - Le programme de l'opération et le projet soumis à enquête publique

Le secteur Montaigne Perrinot est enclavé entre la route départementale et le Rieuvet. Il était donc nécessaire de pouvoir identifier les parcelles pouvant permettre de désenclaver ce lieu et aménager ainsi une liaison piétonne sécurisée liant la rue Michel Montaigne au centre ville.

Concernant la nature des locaux, ce secteur est composé à 37% de dépendance/garage et à 60% d'appartement/ maison. L'offre de logement se développe sur des parcelles souvent monoorientées et donnant pour certaines sur des chemins de service étroits. La réflexion s'est donc portée sur l'identification des dépendances/ garage et des poches de curetage qui permettront de donner de la respiration aux avoisinants, d'enclencher des initiatives privées dans la réalisation de travaux mais aussi de développer une offre d'habitat avec espace extérieur.

L'aménageur réalisera les travaux suivants après acquisition des parcelles :

- démolition de plusieurs bâtiments
  - travaux de confortement et d'isolation des murs mitoyens
- après démolition
- création d'une place d'environ 1200m<sup>2</sup>
  - création d'environ 20 places de stationnements
  - enfouissement des réseaux concessionnaires
  - création d'une circulation douce permettant de relier le quartier au centre ville par un cheminement sécurisé
  - réfection de la voirie

L'opérateur sous cahier des charges ou l'aménageur réaliseront les travaux suivants :

- Réhabilitation de 2 immeubles
- Construction d'une maisons de ville

## E. Les parcelles concernées par le projet

### 48 rue Michel Montaigne- Parcelle AC 189 - Monopropriété



**Surface cadastrale parcelle : 102m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 2 appartements - 2 greniers /**  
**Local EDL : 2 appartements**  
 Cet immeuble est suivi dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. En effet plusieurs infractions ont été relevées et signalées au propriétaire. Celui-ci a indiqué à la commune que le bien est actuellement à la vente. 1 logement étant occupé 1 relogement sera à prévoir.

### 50 rue Michel Montaigne - Parcelle AC 395 - Monopropriété



**Surface cadastrale parcelle : 44m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 2 appartements / Local EDL : 2 appartements**  
 Composé de deux logements essentiellement orientés sur la rue Michel Montaigne, la restructuration de la pointe de l'îlot doit permettre de créer des logements qui se retournent sur la rue Perrinot qui est plus calme. Les logements étant occupés, 2 relogements seront à prévoir.

### 52 rue Michel Montaigne - Parcelle AC 412 et 414 - Monopropriété

1 rue Perrinot - Parcelle AC 396

3 rue Perrinot - Parcelle AC 413



**Surface cadastrale parcelle : 99m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 1 maison**  
**Local EDL : 1 ruine**

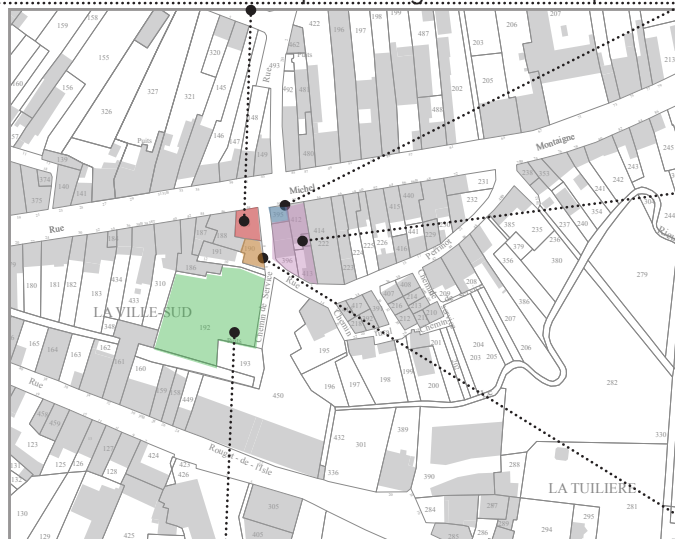


**Surface cadastrale parcelle : 128m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 1 maison**  
**Local EDL : 1 appartement**



**Surface cadastrale parcelle : 90m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 1 maison**  
**Local EDL : 1 ruine et 1 garage**

Cet ensemble appartient au même propriétaire. Un incendie déclaré en 2015 a endommagé l'ensemble qui est resté en état depuis après déblaiement des décombres.



### Rue Perrinot- Parcelle AC 192 - Monopropriété



**Surface cadastrale parcelle : 1 145m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: terrain nu / Local EDL : terrain nu**  
 Située le long du Rieuvert, la future liaison Perrinot/Centre-ville longera cette parcelle, non constructible au PPRI, qui doit ainsi faire l'objet d'une division parcellaire puisque seuls 200m<sup>2</sup> sont concernés par cet aménagement.

### 8 rue Perrinot - Parcelle AC 190 - Monopropriété



**Surface cadastrale parcelle : 75m<sup>2</sup>**  
**local au cadastre: 1 maison / Local EDL : 1 maison**

Cet immeuble est suivi dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. En effet plusieurs infractions ont été relevées. Le propriétaire a informé son locataire de son intention de vendre. Le logement étant occupé, 1 relogement des occupants sera à prévoir.



**38 rue Perrinot - Parcelle AC 408 - Monopropriété**



**Surface cadastrale parcelle : 48m<sup>2</sup>**

**local au cadastre: 1 garage / Local EDL : 1 garage**

Une place publique pour le bénéfice des résidents est à aménager. La démolition du garage doit également permettre d'améliorer l'habitabilité des logements voisin, en permettant la création de fenêtre sur cette place.

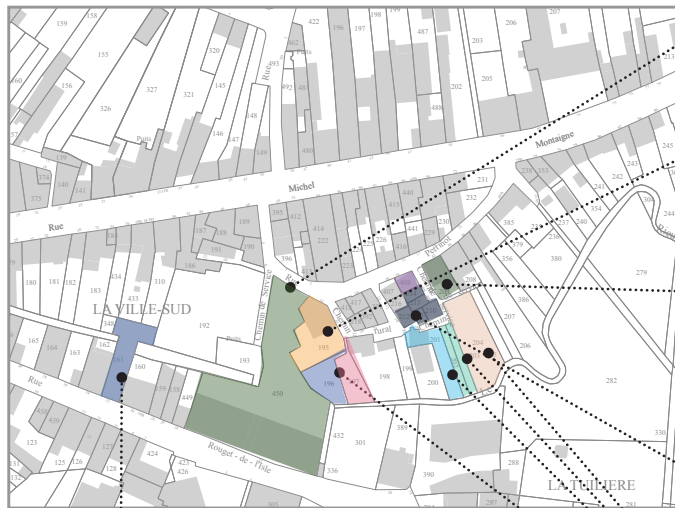
**Parcelle AC 450 - Copropriété**



**Surface cadastrale parcelle : 1 950m<sup>2</sup>**

**local au cadastre: 30 appartements / Local EDL : 30 appartements**

Le stationnement existant nécessite d'être reconfiguré et amélioré en lien avec les parcelles voisines. A cet effet seuls 550m<sup>2</sup> sont prévus en acquisition. A l'issue de l'opération de réaménagement de l'espace public, il est prévu de rétrocéder les places de parking aux copropriétaires.



**16 rue Perrinot - Parcelle AC 195 - Monopropriété**



**Surface cadastrale parcelle : 363m<sup>2</sup>**

**local au cadastre: 1 maison / Local EDL : terrain nu**

La maison a subi un incendie et a été totalement démolie. Les parcelles AC 450, 195 et 196 vont être entièrement restructurées afin de créer un espace public et des places de stationnement.

**42 rue Perrinot - Parcelle AC 209 - Monopropriété**

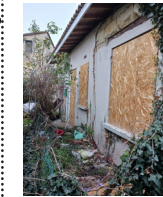


**Surface cadastrale parcelle : 132m<sup>2</sup>**

**local au cadastre: 1 garage / Local EDL : 1 garage et dépendances**

Le garage est orienté rue Perrinot et les dépendances en état de ruine donnent sur un jardin. Le propriétaire occupe cet espace pour du stockage.

**40bis, 40 et 9001 rue Perrinot - Parcelles AC 210, 211, 213, 214 - Monopropriété**



**Surface cadastrale des parcelles : 114m<sup>2</sup>**

**local au cadastre: 1 maison, 1 cave, 2 terrains / Local EDL : 1 garage, 1 maison**

Le propriétaire a réuni les parcelles 210, 211, 213 et la parcelle 214 correspond au garage du logement. L'ensemble a été squatté et dégradé. De nombreux déchets et encombrants jonchent le devant de la maison.

**32 rue Rouget de l'Isle - Parcelle AC 161 - Monopropriété**



**Surface cadastrale parcelle : 291m<sup>2</sup>**

**local au cadastre: local professionnel / Local EDL : 1 garage**

Unique parcelle traversant Le Rieuvert, ce local doit être démolie pour créer la liaison Perrinot/ Centre-Ville.

**Parcelle AC 196, 197, 201, 202, 203, 204 - multi-propriétaires**



**Surface cadastrale des parcelles : 1 149m<sup>2</sup>**

**local au cadastre: 1 maison, 5 terrains / Local EDL : 1 maison/5 terrains**

La démolition de la maison et des terrains non entretenus, doit permettre d'aménager un espace public de proximité pour le bénéfice des habitants. Mais aussi de valoriser les abords du Rieuvert.

## F - Le relogement des occupants

Sur les 23 parcelles concernées (6 maisons, 2 immeubles, 5 dépendances, 8 terrains nus, 1 local) par la nécessité d'une acquisition publique pour mener à bien le projet d'aménagement du secteur Castrum, 4 logements sont actuellement occupés par des locataires.

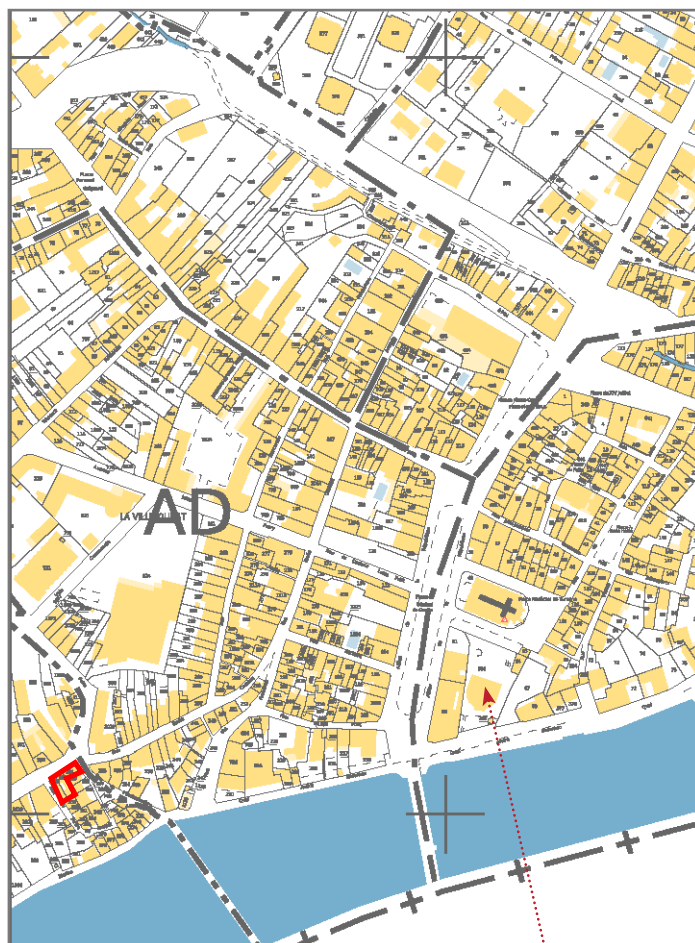
Pour les immeubles du 48 et 50 rue Michel Montaigne, comptabilisant un total de 4 logements, 3 sont actuellement occupés par des ménages. Au regard de la restructuration globale des immeubles et de la suppression d'un logement, l'aménageur accompagné de la collectivité travailleront sur le relogement provisoire voire définitif, en fonction du calendrier de travaux, des ménages après la mise en place d'un diagnostic sociale des ménages.

Pour l'immeuble du 8, rue Perrinot, le relogement définitif des occupants est prévu en raison de la démolition de cette maison dans le cadre du projet d'aménagement.

### 3- JEAN JAURES

#### A. Plan de situation

##### A.1 - Plan de situation au 1/5000ème



Mairie

##### A.2 - Plan de situation au 1/1000ème



Parcelles à acquérir - environ 197m<sup>2</sup> de surface

Périmètre de l'opération - environ 1 454m<sup>2</sup> de surface



## B. Nature et contexte de l'opération

Le quartier de la Marine, délimité par la rue Jean Jaurès et le Quai de la Marine, offre une diversité d'habitat et de vie urbaine.

La première séquence, côté rue Jean Jaurès, est constituée d'une mixité d'immeubles collectifs ainsi que de maisons mitoyennes, et de rues perpendiculaires étroites formant un tissu dense.

La seconde séquence, côté Dordogne, présente un tissu tout aussi dense mais la topographie de dénivelé offre de belles perspectives sur le fleuve.

### . Des entrées de quartier peu accueillantes

Les logements situés sur les rues perpendiculaires à Jean Jaurès ne disposent pas des meilleures conditions d'habitat : mono-orientation, absence d'espace extérieur, faible ensoleillement, étroitesse des rues et revêtements dégradés. Cet ensemble crée une promiscuité entre les logements et favorise le développement d'un habitat indigne. La forte présence de poubelles au pied des logements renvoie à des problématiques d'hygiène et de cadre de vie.

Depuis les quais, les entrées du quartier sont de petites venelles et ruelles étroites. Un promeneur ne peut deviner qu'elles permettent de rejoindre la rue Jean Jaurès.

### . La contrainte topographique comme richesse

Côté Dordogne, le quartier s'est développé en tenant compte du relief. Cet urbanisme crée une qualité et une diversité urbaine et paysagère.

La trame urbaine offre des «fenêtres» qui dégagent des perspectives sur la Dordogne au détour de venelles confidentielles au traitement parfois maîtrisé (sol dur) et parfois plus naturel (terre battue). Ces voies intimistes maillent le quartier et permettent pour certaines le lien entre la ville haute et les quais. Les habitations qui ont su tirer bénéfice de la topographie ont développé une configuration atypique avec des maisons en hauteur et des jardins en contrebas parfois de l'autre côté de la rue, ainsi qu'un horizon dégagé.

### . Un morcellement foncier atypique

Le parcellaire très contraint et morcelé présente une organisation de la pro-

priété foncière atypique : par exemple, un propriétaire peut posséder un logement rue Jean Jaurès, un garage rue de la Marine et un jardin dans cette même rue.

## C. Les enjeux de l'opération

Les trois immeubles concernés par le dossier sont situés à l'entrée du quartier Jean Jaurès.

Le 1 rue Jean Jaurès est abandonné depuis plusieurs années, tout comme le 26 rue du Tertre de Coupat qui a pris feu dernièrement. Concernant le 3 rue Jean Jaurès, les conditions d'habitabilité interrogent puisque le bâtiment dispose d'une petite cour en partie arrière enclavée entre les deux autres immeubles et de seulement 3 fenêtres en façade sur rue.

L'opération projette donc la restructuration de ces 3 immeubles afin de remettre sur la marché des logements vacants, de valoriser cette entrée de quartier et de créer des espaces de jardins en partie arrière des logements. La voirie de la rue du Tertre de Coupat sera également retraitée afin notamment d'enterrer les réseaux, de valoriser cette rue intimiste qui dessert les logements donnant sur la Dordogne.

## D - Le programme de l'opération et le projet soumis à enquête publique

L'aménageur réalisera les travaux suivants après acquisition des parcelles :

- curetage des arrières du 3 et 5 rue Jean Jaurès
- travaux de confortement et d'isolation des murs mitoyens après curetage
- enfouissement des réseaux concessionnaires
- réfection de la voirie rue du Tertre de Coupat et rue de l'Embarcadère en préservant son caractère de ruelle.

L'opérateur sous cahier des charges ou l'aménageur réaliseront les travaux suivants :

- Réhabilitation des 3 immeubles

## E. Les parcelles concernées par le projet



### 1 rue Jean Jaurès - Parcelle AD 354 - Monopropriété



**Surface cadastrale parcelle: 54m<sup>2</sup>**  
**Local cadastré: 1 maison - Local à l'EDL: 1 maison**

Ce bâtiment a l'angle de la rue du Tertre de Coupat et la rue Jean Jaurès est abandonné depuis plusieurs années. Les pigeons et chats errants ont envahi le bien. Le propriétaire ne donne pas signe de vie malgré les sollicitations de la collectivité pour qu'il entretienne son bien.

### 3 rue Jean Jaurès - Parcelle AD 357 - Monopropriété



**Surface cadastrale parcelle : 82m<sup>2</sup>**  
**Local cadastré: 1 maison - Local à l'EDL: 1 maison**

Ce bâtiment, dont le rez-de-chaussée était initialement un commerce a muté en habitation sur l'intégralité de l'immeuble, en créant des soucis d'intimité en rez-de-chaussée. La restructuration de la pointe de cet îlot doit permettre d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble grâce à la création d'un jardin en partie arrière. 1 relogement sera à organiser.

### 26 rue du Tertre de Coupat - Parcelle AD 358 - Monopropriété



**Surface cadastrale parcelle: 70m<sup>2</sup>**  
**Local cadastré: 1 maison - Local à l'EDL: 1 maison**

Ce bâtiment a l'angle de la rue du Tertre de Coupat et la rue Jean Jaurès est abandonné depuis plusieurs années. Un incendie est venu détruire toute la partie arrière de l'immeuble et a fortement endommagé la partie avant. Le propriétaire ne répond pas aux sollicitations de la collectivité.

## F - Le relogement des occupants

Sur les 3 parcelles concernées (3maisons), 1 logement est occupé. Le projet d'aménagement prévoyant la conservation de 3 logements après restructuration globale et aération des fonds de parcelle, le relogement provisoire en fonction du calendrier de travaux et après la mise en oeuvre du diagnostic sociale sera étudié.

## 4- CENTRE VILLE

### A. Plan de situation



Parcelle à acquérir

7 rue du Docteur Louis Petit - Parcelle AD 171 - Monopropriété



**Surface cadastrale parcelle : 69m<sup>2</sup>**  
**Local cadastré: 1 maison/1 garage/ 1 local professionnel- Local à l'EDL: 1 appartement/ 1commerce**

Cette cellule commerciale est vacante depuis de nombreuses années

### B. Nature et contexte de l'opération

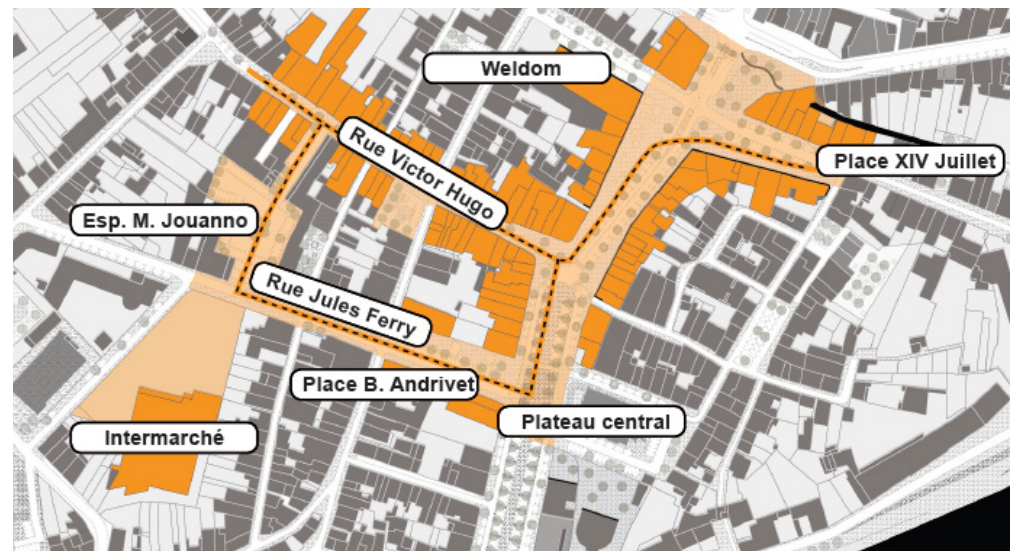
La commune dispose de nombreux commerces variés qui souffrent néanmoins d'un environnement commercial concurrentiel en développement sur la périphérie des communes limitrophes depuis 5 ans.

Une stratégie de revitalisation commerciale est enclenchée avec notamment la contraction de l'aire de chalandise sur certaines rues (cf. carte parcours marchand) et sur les besoins du quotidien des habitants.

### C. Les enjeux de l'opération

L'immeuble identifié comme devant faire l'objet de la stratégie de revitalisation commerciale est situé 7, rue du Docteur Louis Petit face à la place B. Andrivet où une grande partie du marché hebdomadaire se développe.

Le parcours marchand



## D - Le programme de l'opération et le projet soumis à enquête publique

L'acquisition de cette cellule commerciale vacante depuis de nombreuses années a pour objectif l'affirmation du linéaire commercial de la rue, de réactiver une cellule commerciale et de dynamiser la place en dehors des jours de marché.

L'aménageur réalisera les travaux suivants après acquisition de la parcelle :

- Réhabilitation tout corps d'état du bâtiment avant remise sur le marché.

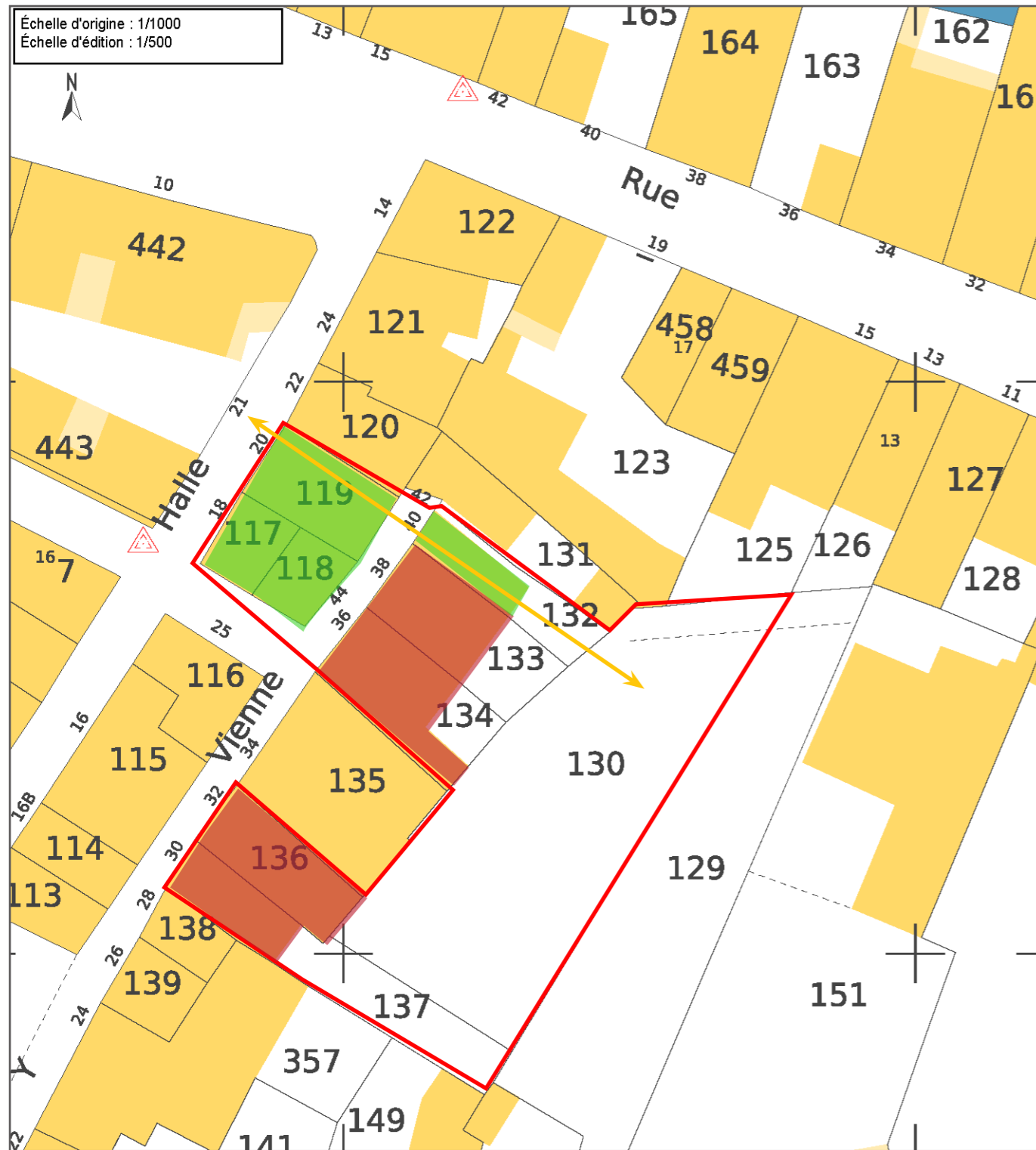
## E - Le relogement

L'immeuble est entièrement vacant depuis de nombreuses années.

# IV. PLAN GENERAL DES TRAVAUX ET CARACTÉRISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS



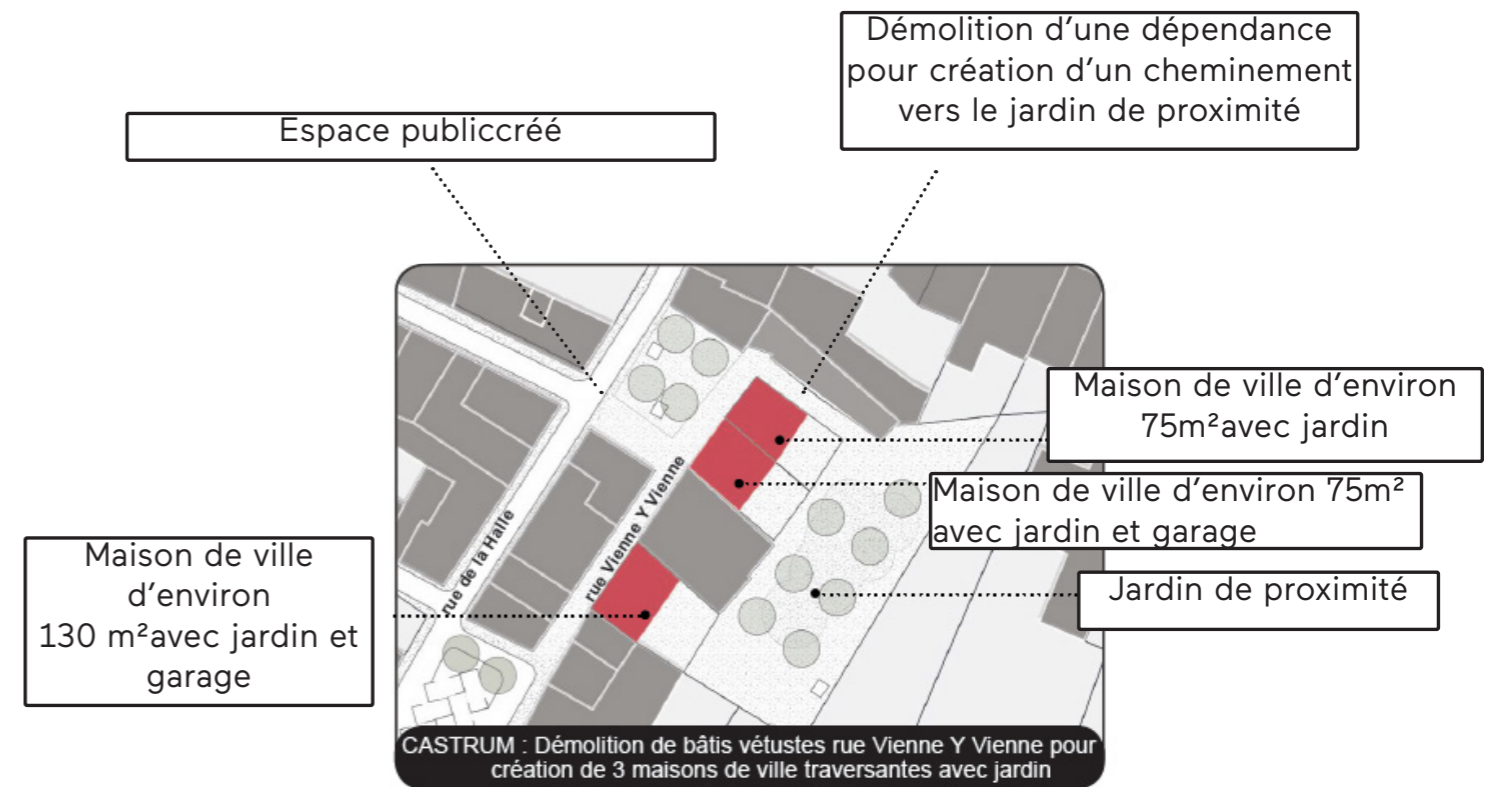
# 1- LES JARDINS DE CASTRUM - plan général des travaux échelle 1/500ème



Légende

- Emprise de l'opération
- Démolition pour reconstruction de maisons
- Emprise des espaces libres (placette, jardin de proximité, venelle)
- ↔ Liaison piétonne à créer

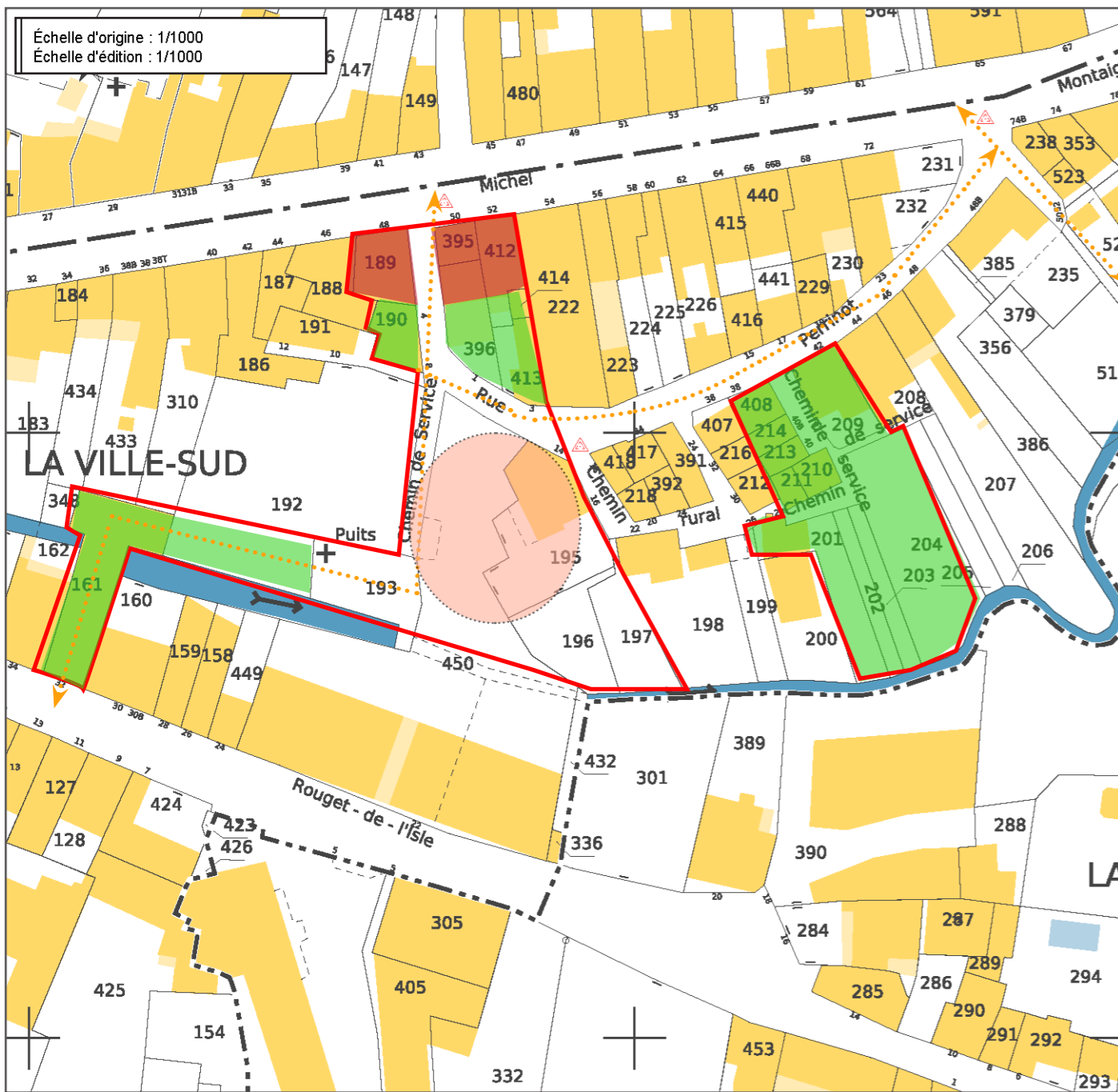
Plan schématique de l'opération



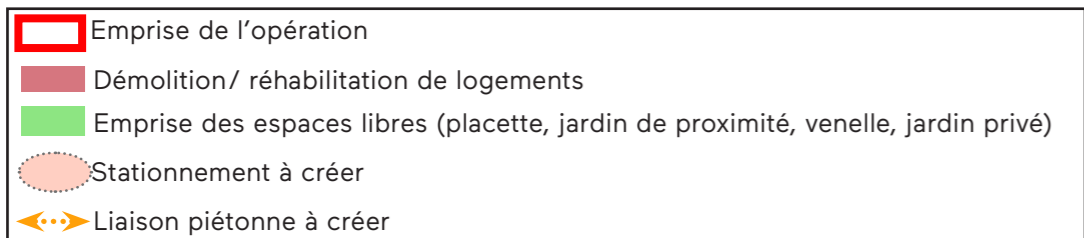
Vue schématique de l'opération projetée



## 2- MONTAIGNE PERRINOT - plan général des travaux échelle 1/1000ème



Légende



### Plan schématique de l'opération





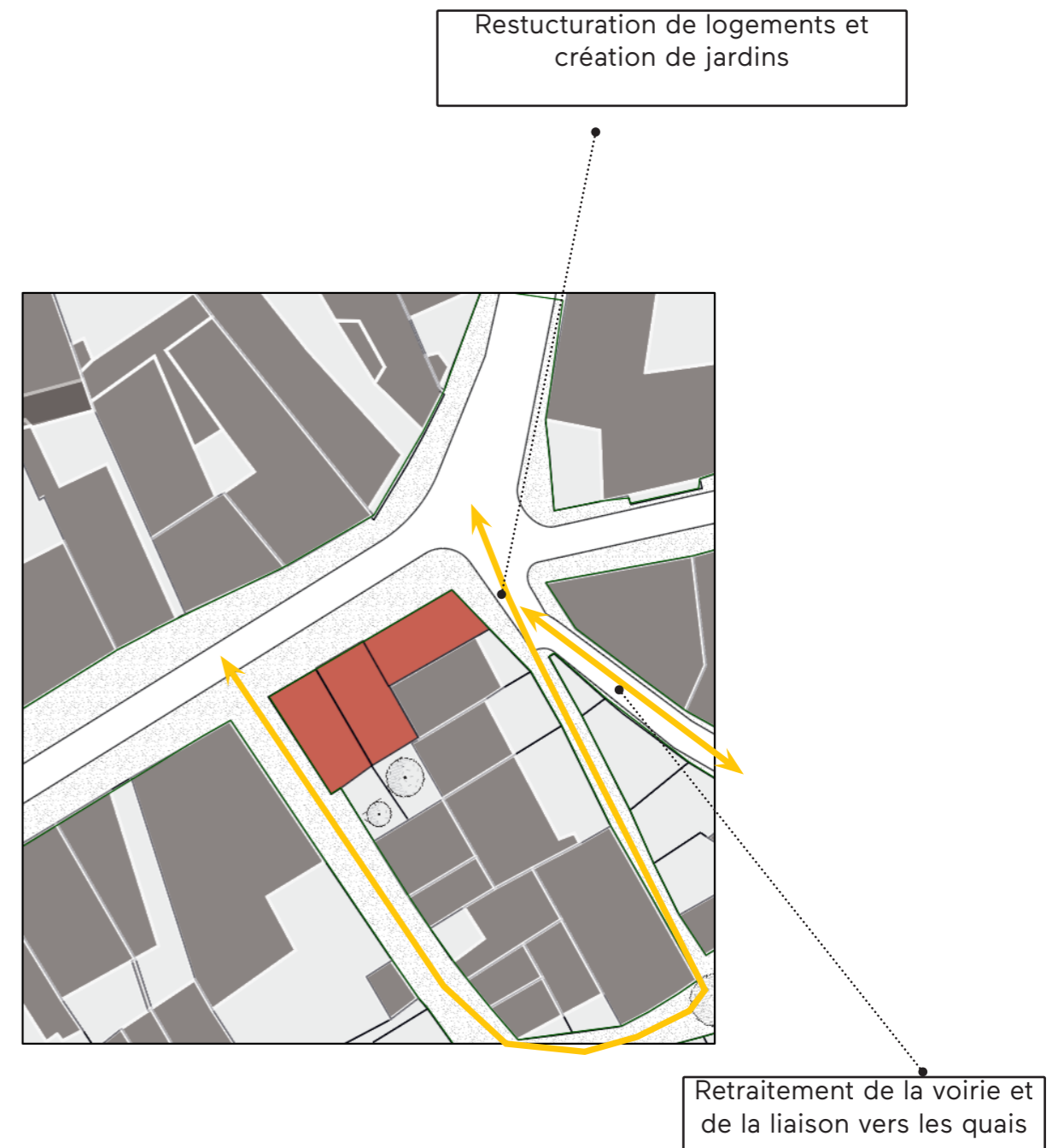
**3-JEAN JAURES - plan général des travaux échelle 1/1000ème**



Légende

- Emprise projet
- ↔ voirie à retraiter
- Bâtis restructurés
- Emprise de jardin

Plan schématique de l'opération





# V. LA JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

Les projets d'aménagement sur les quatre sites identifiés dans le présent dossier, nécessitent que l'aménageur sollicite une déclaration d'utilité publique pour l'expropriation de 36 parcelles soit 11 dépendances, 2 immeubles, 1 local, 13 maisons, 9 terrains nus. Sur cet ensemble, 24 parcelles ne sont pas occupées.

## A- Des sites de projet choisis pour leur nécessité d'une intervention publique de restructuration

L'étude réalisée en 2017-2018 a identifié les problématiques des quartiers suivants :

- **Castrum**, coeur historique de la ville disposant d'un tissu dense se caractérisant par :
  - la présence incontestable d'un habitat indigne
  - une densité de logements plus importante qu'ailleurs
  - une place trop importante donnée à la voiture
- **Montaigne Perrinot**, un îlot partagé en deux secteurs aux caractéristiques et enjeux différents qui sont :
  - Michel Montaigne : composer avec la présence de la route départementale pour réconcilier habitat et route départementale
  - Perrinot : aérer un tissu dense et le connecter au centre-bourg
- **Marine/Jean Jaurès**, un tissu dense avec une topographie de dénivelé, délimité par la rue Jean Jaurès et le Quai de la Marine côté Dordogne. Ce quartier se caractérise par :
  - des entrées de quartier peu accueillantes
  - une contrainte topographiques, créant une richesse dans l'offre d'habitat
  - un morcellement foncier atypique

- **Centre-ville**, regroupant l'ensemble des services et commerces de la ville se caractérise par :

- une qualité des transformations inégales
- des poches de mutation foncière placées à des endroits stratégiques
- la rue Victor Hugo : les commerces aux RDC sont exploités et les étages sont laissés vacants et les bâtis sont peu entretenus
- la rue Planterose : une rue peu accueillante, une voirie avec des revêtements vétustes associée à des bâtis peu entretenus

Ce travail préalable à la présente demande de DUP, a permis de cibler des actions intensifiées pour offrir sur ces 4 périmètres à enjeux :

### 1. une qualité d'habitat :

- aérer le tissu dense en procédant à des démolitions pour favoriser les espaces extérieurs et la luminosité
- restructurer certains logements en orientant les pièces de vie sur les espaces apaisés
- maîtriser les constructions pour offrir un habitat capable de concurrencer le pavillon
- réconcilier habitat et commerce
- veiller à répondre aux contraintes naturelles pour conserver un urbanisme singulier au lieu
- profiter des perspectives de la Dordogne

### 2. un confort résidentiel :

- liaisonner les quartiers et faciliter les déplacements
- pacifier l'espace dévolu à la voiture
- s'appuyer sur des lieux stratégiques, porteurs de nouveaux usages

Au stade de l'étude, c'est le croisement de plusieurs catégories de données qui a conduit à proposer une action intensifiée sur ces périmètres. Ce repérage est le fruit d'un travail de terrain adossé à une analyse des données liées à l'habitat : vacance, habitat indigne, déclaration d'intention d'aliéner, autorisation de travaux, etc.

L'étude fine des quartiers à l'échelle des parcelles a permis de retenir une



action stratégique sur les parcelles présentées dans le présent dossier. Des alternatives à chaque projet ont donc bien été étudiées en phase étude. Au final ces sites et parcelles ont été choisis parce qu'ils étaient les plus pertinents au regard des critères suivants :

- Dégradation, mal logement, vacance,...
- Positionnement dans le tissu urbain pouvant recréer de la cohérence urbaine, de la qualité d'habiter pour les mitoyens et développer un effet levier sur les avoisinants

Les actions déployées consistent à intervenir sur le bâti le plus dégradé de ces quartiers, à l'abandon, vacant ou en état très dégradé/ruine depuis de nombreuses années.

Ce choix ne doit évidemment pas exclure l'action sur les autres îlots nécessitant une intervention, il doit au contraire permettre le développement et l'illustration d'une méthode qui pourra être dupliquée ailleurs. Le projet sur ces 4 secteurs consiste donc à agir sur les bâtis les plus dégradés, de façon limitée, de manière à faire effet de levier.

Sur les différents sites les démolitions de hangars, dépendances très dégradés voire en ruine, ou logement vont permettre de traiter les ruines, de créer des espaces de respiration (place, placette) mais aussi de développer une offre d'habitat plus qualitative grâce à la construction/réhabilitation de 19 logements. En effet, il est constaté sur Castillon-la-Bataille que les hangars, garages et/ou dépendances font régulièrement l'objet de transformation en logement (parfois sans autorisation d'urbanisme) et cette évolution de l'offre se fait au détriment de la qualité d'habitat. Ces mutations non maîtrisées, entraînent le développement d'un habitat parfois indigne en raison d'une enveloppe bâti existante de faible qualité qui nécessiterait plutôt de mener une opération de démolition/ reconstruction.

Dans l'objectif de dédensifier les îlots fortement construits et de recréer un habitat pérenne, une action publique est rendue nécessaire puisqu'un particulier ne pourrait réaliser les objectifs fixés par la Concession d'aménagement dans les mêmes conditions.

Dans un contexte où l'étalement urbain va à l'encontre des enjeux climatiques, il est primordial de privilégier le renouvellement urbain, la lutte

contre la vacance et ainsi promouvoir un habitat à la proximité immédiate des équipements, services et transports présents en coeur de ville.

Au stade opérationnel, une démarche innovante et exemplaire sera mise en oeuvre pour produire une offre d'habitat qualitative en coeur de ville (recherche de logements traversants pour assurer la luminosité des logements et la tranquillité résidentielle, utilisation de matériaux biosourcés etc), avec une diversité des types de logements pour accueillir une diversité de ménages. Il a été constaté sur le centre ville de Castillon, que les familles occupent des logements dont les typologies ne sont pas en adéquation avec les surfaces créant ainsi des problèmes d'occupation.

Les programmes développés auront des surfaces adaptées aux typologies sur la base des surfaces suivantes :

type	surface minimum neuf	surface minimum rénovation
T 1	30 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
T 2	45m <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup>
T 3	65m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>
T 4	80m <sup>2</sup>	75m <sup>2</sup>
T 5 et +	88m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>

L'offre développée de logement sera composée de 60% de logements en accession sociale à la propriété et 40% de logements en locatif social public ou en locatif privé en loyer conventionné social ou intermédiaire.

## B- Une intervention publique limitée, devant faire effet de levier sur la transformation de ces quartiers

Le but de cette action ciblée sur les secteurs retenus dans ce dossier est d'enclencher une action publique qui permettra a terme de déployer des initiatives privées qui vont « poursuivre » le projet en enclenchant une dynamique sur les propriétaires privés dans la réalisation de travaux d'amélioration. Les opérations de curetage permettront aux parcelles mitoyennes de bénéficier de plus de lumière, de créer de nouvelles

ouvertures etc.

Déployer une qualité d'habitat et un confort résidentiel bénéficiera à l'ensemble des habitants et usagers du quartier. L'effet d'entraînement sur les mitoyens se fera également grâce aux espaces publics ; à l'aération du tissu et à la suppression de bâtis dégradés. En effet l'objectif est de créer une cohérence d'ensemble à l'échelle de la ville, de restructurer plusieurs îlots mais aussi de créer des liaisons entre les différents secteurs de la commune.

L'intervention publique est donc mesurée, limitée et proportionnée aux besoins identifiés.

## C- Une intervention publique au service du projet urbain

### o Une intervention au service de la politique locale de l'habitat

- Améliorer les conditions d'habitat
- Dynamiser et développer une offre nouvelle de logements disposant d'aménités (garages, jardins...)
- Attirer une nouvelle population dans le centre ancien
- Favoriser le retour de la mixité sociale
- Favoriser l'implantation de familles dans le centre ancien sur la durée

### o Une intervention au service de la dynamique commerciale

Redynamiser les activités commerciales de Castillon-la-Bataille en travaillant sur un resserrement de l'offre existante. La maîtrise de certains rez-de-chaussée commerciaux pour accompagner ce processus est nécessaire. L'étude de 2017 avait mis en avant la nécessité de resserrer le parcours marchand notamment autour des rues Victor Hugo/ esplanade Jouanno/ rue Jules Ferry/ Plateau central/rue du 8 mai 1945 en raison de l'offre qui tendait à s'éroder le long de la rue Victor Hugo. Cette intervention publique doit permettre de redynamiser l'activité commerciale, de consolider les activités présentes sur le secteur et de freiner le départ des commerçants vers les zones commerciales en périphérie des villes avoisinantes qui sont à la recherche de cellules commerciales plus attractives.

L'acquisition d'une cellule commerciale située sur ce parcours permettra de pouvoir conforter le linéaire de la rue Jules Ferry et de réactiver une cellule

commerçante vacante depuis de nombreuses années. Le concessionnaire dans le programme d'aménagement doit réaliser la restructuration et la remise sur le marché de 600m<sup>2</sup> de cellules commerciales dans le parcours marchand.

### o Une intervention pour valoriser le centre ancien et son patrimoine

- Restructurer les sites identifiés et travailler sur une cohérence urbaine grâce à l'intervention publique, là où les initiatives privées ne permettraient pas de répondre à cet objectif

### o Une amélioration des mobilités et de la circulation piétonne dans le cœur de ville

- Liaisonner les quartiers et faciliter les déplacements, pacifier l'espace dévolu à la voiture

### o Une valorisation et une amplification de la place de la nature en ville

- Répondre aux enjeux environnementaux en végétalisant la ville grâce aux interventions de curage/démolition qui permettent de créer des espaces de respiration et de lumière

En conclusion, les enjeux urbains identifiés et encadrés par la concession d'aménagement mais aussi l'absence d'initiative privée pour sortir les bâtiments de leur état de dégradation avancée, démontrent que seule une action publique passant par la maîtrise foncière et l'intervention d'un aménageur unique réalisant les différentes démolitions, l'aménagement des espaces publics ou résidentiels et la réhabilitation/ construction de logements sera en mesure de traiter les îlots dégradés.

Grâce à l'acquisition des 36 parcelles réparties sur 4 secteurs, l'intervention publique permet de créer une cohérence d'ensemble à l'échelle de la ville, de restructurer plusieurs îlots mais aussi de créer des liaisons entre les différents secteurs de la commune.

Compte tenu de ces éléments, les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social que comporte l'opération ne sont pas supérieurs à l'intérêt de l'opération.

# VI. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

# 1- RECAPITULATIF DES PARCELLES

Quartier	Site opérationnel	Opération	Section	n° cadastre	N° voie	Rue	Nom voie	Surface cadastre	Surface parcelle concernée par l'expropriation	Statut propriété	Nature Cadastre	Nb lgt vacant	Nb lgt occupé	Nb commerce vacant	Etat occupation constatée	Etat
CASTRUM	Les jardins du castrum	Création placette	AC	117	18	rue	de la Halle	40	40	PB	maison	1	1		occupé	Moyen état
CASTRUM	Les jardins du castrum	Création placette	AC	118	44	rue	Vienne y Vienne	40	40		dépendance				vacant	Très dégradé/ruine
CASTRUM	Les jardins du castrum	Création placette	AC	119	20	rue	de la Halle	81	81	PB	immeuble		1		occupé	Mauvais état
CASTRUM	Les jardins du castrum	Jardin de proximité	AC	132	40	rue	Vienne y Vienne	74	74		dépendance				occupé	Mauvais état
CASTRUM	Les jardins du castrum	Maison avec jardin	AC	133	38	rue	Vienne y Vienne	117	117		dépendance	1			occupé	Mauvais état
CASTRUM	Les jardins du castrum	Maison avec jardin	AC	134	36	rue	Vienne y Vienne	118	118		dépendance				occupé	Mauvais état
CASTRUM	Les jardins du castrum	Maison avec jardin	AC	136	32	rue	Vienne y Vienne	82	82		dépendance				vacant	Très dégradé/ruine
CASTRUM	Les jardins du castrum	Maison avec jardin	AC	137	30	rue	Vienne y Vienne	148	148		dépendance				vacant	Très dégradé/ruine
CASTRUM	Les jardins du castrum	Jardin de proximité	AC	130			la Ville Sud	644	644		terrain nu				vacant	terrain nu
CŒUR DE VILLE	Cœur de Ville	Recyclage commerces	AD	171	7	rue	du Docteur Louis Petit	69	69	PB	immeuble	1		1	vacant	Mauvais état
JEAN JAURES MARINE	Entrée Jean Jaurès	Opération recyclage 1-5 JJ	AD	354	1	rue	Jean Jaures	51	51	PB	maison	1			vacant	Très dégradé/ruine
JEAN JAURES MARINE	Entrée Jean Jaurès	Opération recyclage 1-5 JJ	AD	357	3	rue	Jean Jaures	82	82	PB	maison		1		occupé	Très dégradé/ruine
JEAN JAURES MARINE	Entrée Jean Jaurès	Opération recyclage 1-5 JJ	AD	358	26	rue	Tertre de Coupat	70	70	PB	maison	1			occupé	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	408	38	rue	Perrinot	48	48		dépendance				occupé	Moyen état
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	213	40	rue	Perrinot	30	30		dépendance				vacant	Moyen état
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	214	40B	rue	Perrinot	30	30		dépendance				vacant	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	209	42	rue	Perrinot	132	132		dépendance	1			vacant	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	210	9001	rue	Perrinot	39	39	PB	maison	1			vacant	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	211	185	rue	Perrinot	25	25		dépendance				vacant	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	201	28	rue	Perrinot	193	193	PB	maison				vacant	terrain nu
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	202		rue	Perrinot	74	74		terrain nu				vacant	terrain nu
MONTAIGNE PERRINOT	Ilot Perrinot	Création placette	AC	203		rue	Perrinot	80	80		terrain nu				vacant	terrain nu
MONTAIGNE PERRINOT	Liaison Perrinot Rieuvert	Descente verte	AC	204	185	rue	Perrinot	445	445		terrain nu				vacant	terrain nu
MONTAIGNE PERRINOT	Entrée Perrinot	Recyclage	AC	189	48	rue	Michel Montaigne	102	102	PB	maison	1	1		occupé	Mauvais état
MONTAIGNE PERRINOT	Entrée Perrinot	Recyclage	AC	190	8	Rue	Perrinot	75	75	PB	maison		1		occupé	Mauvais état
MONTAIGNE PERRINOT	Liaison Perrinot Centre Ville	Cheminement	AC	195	16	rue	Perrinot	363	363	PB	maison				vacant	terrain nu
MONTAIGNE PERRINOT	Liaison Perrinot Centre Ville	Cheminement	AC	196			la Ville Sud	195	195		terrain nu				vacant	terrain nu
MONTAIGNE PERRINOT	Liaison Perrinot Centre Ville	Cheminement	AC	197			Perrinot	162	162		terrain nu				vacant	terrain nu
MONTAIGNE PERRINOT	Liaison Perrinot Centre Ville	Cheminement	AC	161	32	rue	Rouget de l'Isle	291	291	PB	local			1	vacant	Moyen état
MONTAIGNE PERRINOT	Liaison Perrinot Centre Ville	Cheminement	AC	450	22	rue	Rouget de l'Isle	1950	550	PB	immeuble			0	occupé	Moyen état
MONTAIGNE PERRINOT	Liaison Perrinot Centre Ville	Cheminement	AC	192		rue	Perrinot	1145	200		terrain nu				vacant	terrain nu
MONTAIGNE PERRINOT	Entrée Perrinot	Opération recyclage 52 Montaigne	AC	413	3	rue	Perrinot	90	90	PB	maison	1			vacant	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Entrée Perrinot	Opération recyclage 52 Montaigne	AC	412	52	rue	Michel Montaigne	99	99		maison	1			vacant	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Entrée Perrinot	Opération recyclage 52 Montaigne	AC	414			la Ville Sud	13	13		terrain nu				vacant	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Entrée Perrinot	Opération recyclage 50 Montaigne	AC	396	1	rue	Perrinot	128	128		maison	1			vacant	Très dégradé/ruine
MONTAIGNE PERRINOT	Entrée Perrinot	Opération recyclage 50 Montaigne	AC	395	50	rue	Michel Montaigne	44	44	PB	immeuble		2		occupé	Mauvais état
<b>TOTAL</b>								<b>7 369</b>	<b>4 988</b>			<b>11</b>	<b>7</b>	<b>2</b>		

## 2- RECAPITULATIF DES COÛTS D'OPERATIONS

	Détails des coûts de l'opération
Coût des acquisitions - estimation sommaire et globale de France Domaine	1 287 509 €
Coût des démolitions (y compris honoraires)	815 000€
Estimation (hors taxes - HT) du coût des travaux espace public ou résidentiel (y compris honoraires)	722 000 €
Estimation (hors taxes - HT) du coût des travaux de réhabilitation/ construction (y compris honoraires)	1 391 000 €
Frais de relogement - HT	30 000€
Total Coût opération HT	4 245 509 €