



Castillon-la-Bataille

Opération d'aménagement **renouveau du centre de Castillon-la-Bataille**

Dossier de concertation - 10 mars 2021



Sommaire

Préambule	3	Une intervention sur l'habitat privé à l'échelle communale	22
Le projet de revitalisation de Castillon-la-Bataille	3		
Une concertation continue.....	4	Le planning prévisionnel de l'opération d'aménagement	24
Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille	6		
Les enjeux et périmètres de l'opération d'aménagement	6		
Le secteur Gare Mobilités	7		
Le secteur Montaigne Perrinot	9		
Le secteur Entrée de Ville	11		
Le secteur Castrum	13		
Le secteur Cœur de Ville	15		
Le secteur Marine Jean Jaurès	18		
Le secteur Champ de Foire	20		



Préambule

Le projet de revitalisation de Castillon-la-Bataille

La commune de Castillon-la-Bataille fait face à un phénomène de fragilisation : perte d'habitants et perte d'emplois, alors que le territoire de la Communauté de communes en gagne, montée de la pauvreté, vieillissement très marqué, vacance de logements et de commerces prégnante, habitat indigne. Les indicateurs sociaux sont particulièrement préoccupants.

Cependant, Castillon-la-Bataille dispose de nombreux atouts : un patrimoine naturel qualitatif de par sa situation en bordure du fleuve de la Dordogne, une attractivité touristique, de nombreux équipements publics en cœur de ville, une gare TER, des opportunités foncières et immobilières bien situées, représentant autant de leviers potentiels de développement et de rayonnement.

Aussi en 2017, la commune s'est engagée dans un projet volontariste pour réinvestir et dynamiser son centre-bourg. Elle a réalisé une étude urbaine de revitalisation du centre bourg, menée par le groupement InCité et O+ Urbanistes, se déclinant en un programme d'actions ambitieux et transversal sur 10 ans. Ce programme opérationnel repose sur quatre enjeux majeurs permettant de remplir le défi de la revitalisation :

- La « **ville habitée** » portant en priorité sur le traitement et le suivi de l'habitat indigne, l'adaptation de l'offre de logement aux conditions d'habitat actuelles;
- 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;
- La « **ville active** » qui prévoit :
 - d'une part l'affirmation de la centralité commerciale du centre-ville de Castillon-la-Bataille,
 - d'autre part sur la mise en place d'une stratégie touristique globale, une visibilité et une identité, notamment par l'intégration au réseau « Petites Cités de Caractères ».
- La « **ville en commun** » posant les bases d'une plus grande mixité sociale, une haute qualité de services par des actions publiques fortes, cohérentes et coordonnées portant sur la jeunesse, la santé ou encore la culture.

UN PROJET URBAIN D'ENSEMBLE SPATIALISÉ ET PRIORISÉ



Présentation schématique du projet de revitalisation

Afin de mettre en œuvre cette politique de revitalisation et l'ambition du programme, la municipalité a décidé lancer une vaste **opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille** visant à améliorer les conditions d'habitat du centre et le cadre de vie de Castillonnais.

Une concertation continue

Un processus de concertation initié en 2016

Dès 2016, mais également en 2017 pendant l'élaboration du diagnostic prospectif et partagé du territoire, la collectivité a souhaité intégrer les usagers du centre-ville et notamment les acteurs du territoire dans le processus de réflexion et d'élaboration de la stratégie de revitalisation.

Pour cela, la commune de Castillon-la-Bataille a organisé 7 petits-déjeuners regroupant les commerçants castillonnais, les élus du territoire, les acteurs de la banque et de l'assurance ou encore les institutions publiques, ponctués de réunions publiques.

Faire preuve de caractère !

En 2019, Castillon-la-Bataille fait appel à O'Tempora et O+ Urbanistes pour mettre en œuvre une vaste consultation citoyenne pour le projet de revitalisation de Castillon-la-Bataille avec un objectif simple : inclure les habitants au cœur du projet de revitalisation.

Tout au long de l'été, de nombreux temps d'échanges et d'animations ont été programmés dont :

- 3 ½ journées de rencontre dans l'espace public animées par 6 personnes,
- 1 ½ journée de présence lors de « la grande fête du jeu » organisée par la commune,
- L'organisation d'un jeu de piste en centre-ville sur 2 km permettant de découvrir 10 panneaux interrogeant les participants sur l'avenir du centre-ville.

Plus de 440 personnes ont participé, plus de 800 contributions ont été collectées.

L'ensemble de ses échanges a permis à la commune **finaliser le programme de travaux de l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille** et l'adapter au plus près des attentes et besoins des Castillonnais. C'est ce programme partagé qui fait aujourd'hui l'objet d'une concertation.

Retours sur la concertation « Faire preuve de caractère ! »



**Faire preuve
de caractère !**

**Projet de renouveau
du centre-ville
de Castillon-la-Bataille**

Une concertation continue

Une concertation règlementée

Par délibération L°21-02/03-12/AG en date 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.

La **concertation préalable est ouverte sur le secteur du centre-ville**, préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, sur le fondement de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, afin d'associer les habitants, associations et tout autre usager du centre-ville de Castillon-la-Bataille. Les enjeux de la concertation sont :

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

Un avis d'information au public a été publié le 23 février 2021.

Les modalités de concertation

La concertation préalable se déroule selon les modalités suivantes :

- Un **dossier de consultation** ainsi qu'un registre sont mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville aux horaires d'ouverture en vigueur;
- Une **page du site internet** de la commune www.castillonlabataille.fr sera dédiée à la concertation, sur laquelle seront présentes une **vidéo de présentation** de l'opération d'aménagement ainsi qu'une **Foire aux Questions (FAQ)**;

- Une ou des **réunions publiques** seront tenues, dans le respect des conditions sanitaires en vigueur

L'avis de concertation publié sur les panneaux d'affichages communaux



AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

Opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Par délibération n°L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021, le conseil municipal a pris l'initiative d'organiser une concertation préalable au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme sur l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille.

La **concertation préalable est ouverte sur le secteur du centre-ville**, préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, sur le fondement de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, afin d'associer les habitants, associations et tout autre usager du centre-ville de Castillon-la-Bataille.

La concertation préalable sera ouverte **le lundi 10 mars 2021**.

La date de clôture de la concertation sera communiquée sur le bulletin municipal, le site internet de la commune et par affichage public.

Les **modalités de concertation** sont les suivantes :

- Un **dossier consultable** sera mis à disposition du public au sein de l'Hôtel de Ville, sur réservation, accessible durant les horaires d'ouverture de la mairie*;
- Une **réunion publique** sera organisée **le vendredi 26 mars 2021 de 17h à 18h OU le samedi 27 mars 2021 de 11h à 12h, sur inscription mail en indiquant la date souhaitée** à l'adresse suivante : renouveau@castillonlabataille.fr
- Un **registre** sera mis à disposition du public dans les locaux de la mairie, également durant les horaires d'ouverture de la mairie*;
- Une **page dédiée** sera mise en place sur le site internet de la commune www.castillonlabataille.fr informant des modalités de la concertation et des réunions d'informations ;
- Une **vidéo de présentation** de l'opération d'aménagement et une **Foire aux Questions (FAQ)** seront mises en place sur la page dédiée du site internet de la commune. La FAQ permettra aux habitants de poser leurs questions par mail (renouveau@castillonlabataille.fr) et d'y trouver une réponse collective sur le site internet.

Au terme de cette concertation, un **bilan** sera établi et rendu public par le maître d'ouvrage en application de l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme et l'article L. 121-16 du code de l'environnement.

*Rappel des horaires et de l'adresse de la mairie :
Lundi, Mardi, Mercredi : 8h45 à 12h30 – 15h15 à 17h
Jeudi jusqu'à 18h
Vendredi jusqu'à 16h

25 Place Maréchal de Turenne,
33350 Castillon-la-Bataille

Pour plus d'informations :
Tel. 05 57 40 00 06 Mail : renouveau@castillonlabataille.fr

Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Les enjeux de l'opération d'aménagement

L'opération d'aménagement du centre de Castillon-la-Bataille devra répondre à trois enjeux majeurs, identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et partagé du territoire et lors des précédentes concertations :

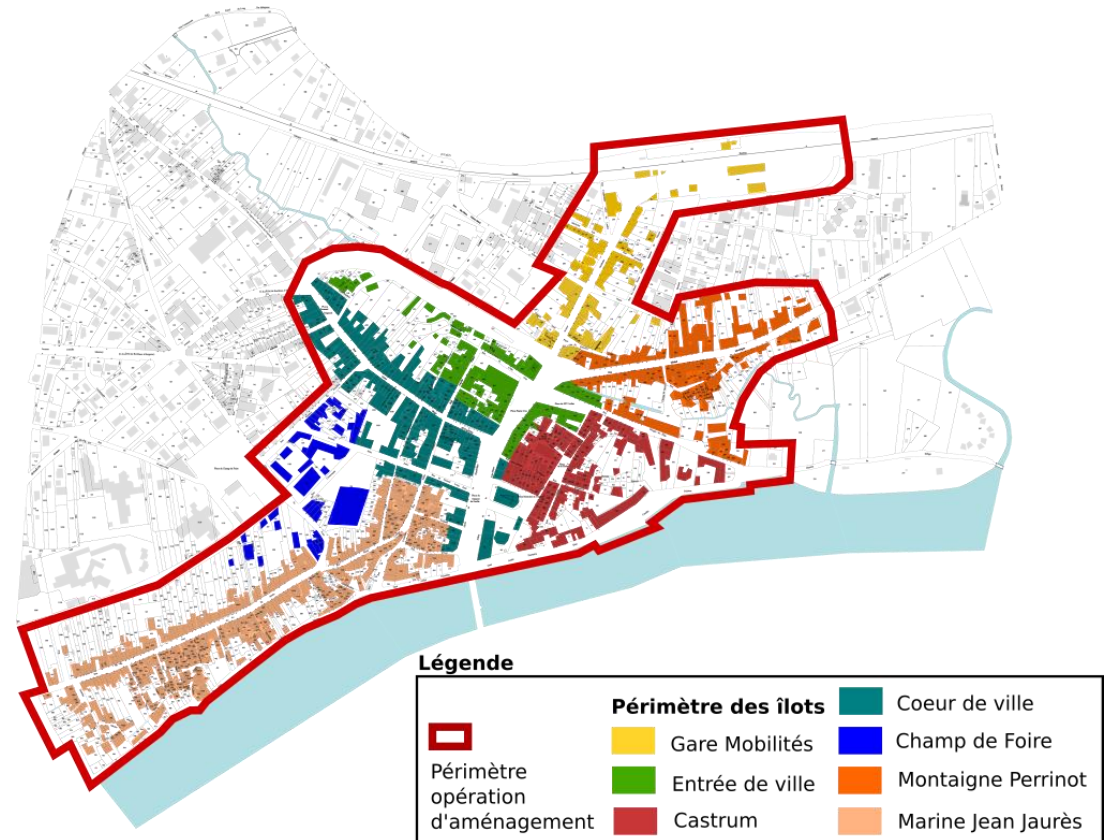
- La **lutte contre le mal logement**, l'insalubrité et l'indécence par la mise en œuvre d'une politique pro-active en matière de réhabilitation du parc de logement anciens et d'amélioration du confort résidentiel;
- Le **développement d'un cadre de vie moderne**, agréable et apaisé, replaçant l'usager au cœur de la ville, en réaménageant les espaces publics et en repensant les mobilités;
- Le **renforcement de la centralité commerciale** de Castillon-la-Bataille par la modernisation de son appareil commercial.

Les périmètres d'intervention

L'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille s'étend de la gare de Castillon à la Dordogne. Il est divisé en 7 secteurs d'intervention présentant leurs propres problématiques et enjeux en matière de revitalisation.

Le programme de travaux de l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille est réparti par secteur et présenté ci-après.

Périmètre de l'opération d'aménagement



Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Secteur Gare Mobilités

Situé au nord du périmètre de l'opération d'aménagement, séparé de l'hyper centre par la route départementale, ce secteur se caractérise par la présence de la gare TER, seule gare de l'intercommunalité, d'un parvis non aménagé, d'un foncier important sous-utilisé et de locaux tertiaires vacants à ce jour.

Depuis sa rénovation en 2019 par la Région Nouvelle-Aquitaine, la ligne de TER n°33 est une des plus empruntées en région. Reliant le territoire castillonnais à 35 minutes de la métropole et avec plus de 700 000 voyageurs par an empruntant la ligne 33, la **Gare de Castillon s'avère être une porte d'entrée et un lieu de mobilités majeur pour le castillonnais**, en plus d'être une vitrine potentielle du territoire.

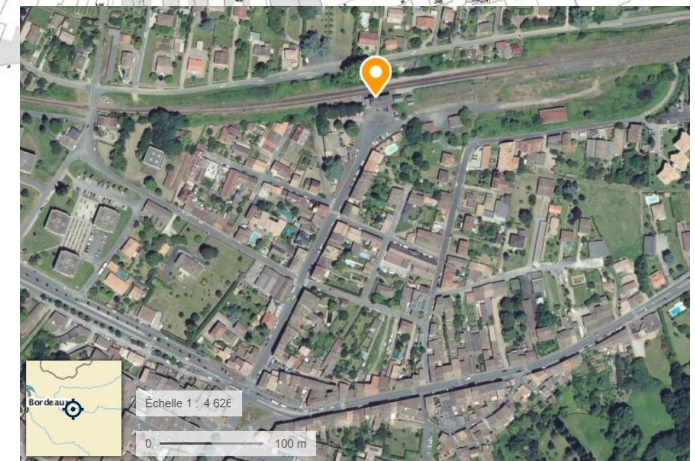
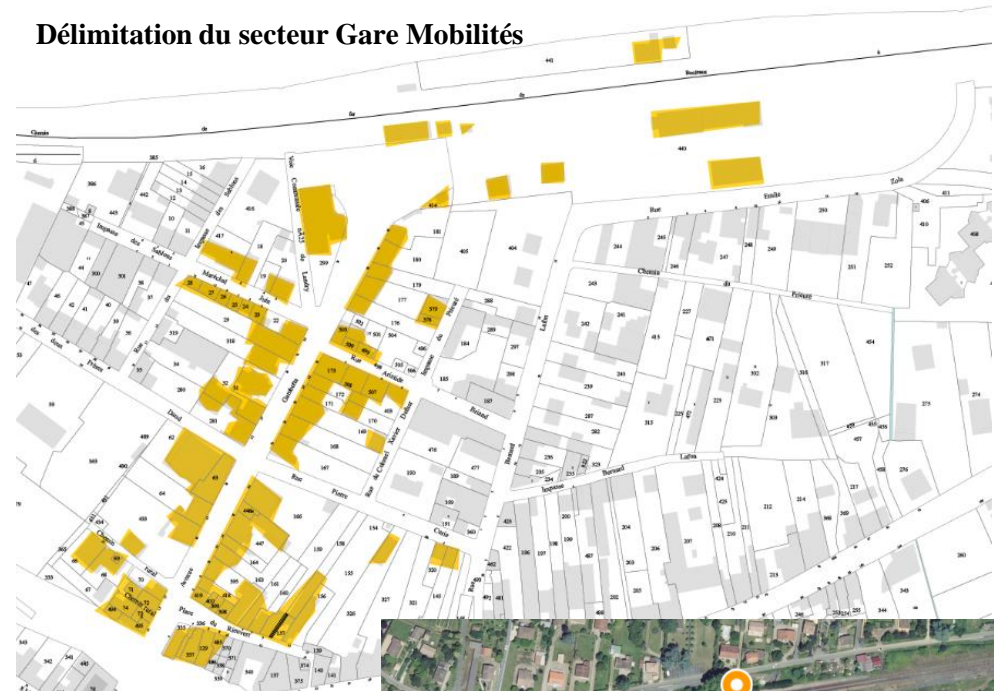
Enjeux

- Faciliter l'accessibilité de la Gare aux habitants du territoire comme aux extérieurs;
- Faire de la Gare de Castillon un lieu de mobilités.

Les principaux objectifs

- **Reconnecter** ce secteur au centre-ville par les aménagements urbains;
- Donner une identité propre à la gare, la mettre en valeur et **rendre attractive** la gare TER, porte d'entrée du territoire;
- Aménagement d'un véritable **parvis qualitatif** pour la Gare SNCF : réinterrogation et développement du stationnement, aménagement de nouveaux espaces publics qualitatifs, place des mobilités douces;
- En faire un lieu de **mobilités** en proposant une offre de mobilité variée, adaptée à tous;
- Développer de **nouveaux services et/ou équipements publics** en lien avec la gare;
- Faire de ce secteur **un lieu d'échanges, de rencontre** plutôt qu'un lieu de passage.

Délimitation du secteur Gare Mobilités

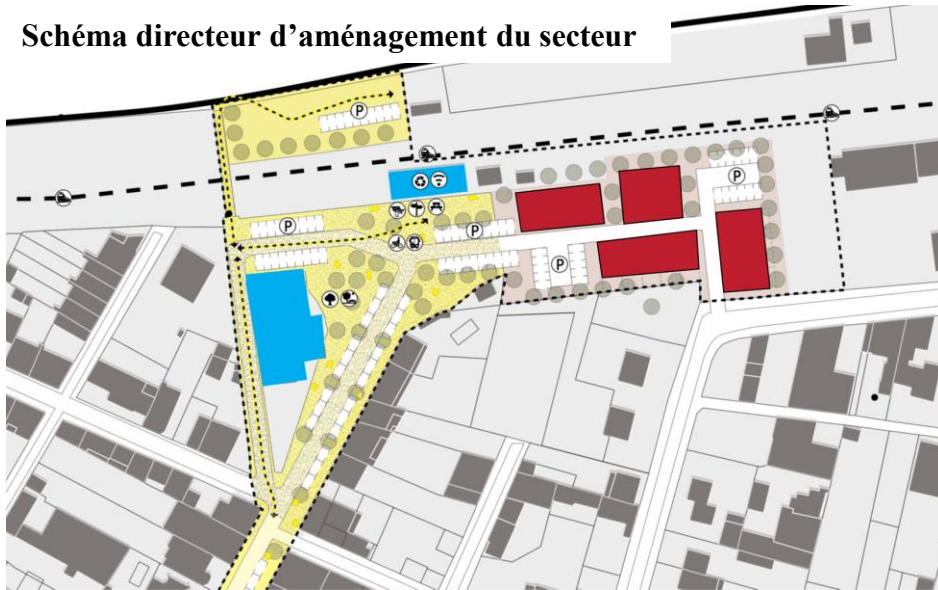


Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Gare Mobilités – le programme de travaux

- **Création d'un pôle d'échanges multimodal de 3 000 m² à 10 000 m²** (en fonction de l'offre de mobilités) : Faciliter les liaisons de transports (trains, cars, voitures) ainsi que les cheminements doux (vélos, piétons). Créer un espace de covoiturage.
- **7 000 m² d'espace public dédié à l'aménagement du parvis de la gare** : Réorganisation du stationnement avec la création d'un nouveau parking, aménagement d'un parvis qualitatif avec de nouveaux mobiliers urbains, de la végétalisation, une mise en valeur du passage souterrain reliant les quartiers aux abords de la gare.
- **Création de 600 m² de locaux tertiaires** : pour accueillir les associations sportives et intégrer de nouvelles activités sur le foncier SNCF

Schéma directeur d'aménagement du secteur



Références d'aménagement urbain



Traitement paysager des abords du parking et des cheminements doux (Gare de La Hume, 33)



L'utilisation de l'acier corten pour délimiter les places de stationnement fait référence aux rails des voies ferrées (Gare de Grissoles, 82)



Garage à vélo à l'architecture moderne, donnant une image dynamique de la Gare (Gare de La Hume, 33)



Micro espace public de la halte éco-durable de Wiederbrom-Les-Bains (67)



Exemple de signalétique urbaine à destination des piétons



Un élément de mobilier urbain (lampadaires) crée un effet de signal et un point de repère devant la Gare

Type d'aménagement	Projet	Surface à traiter
Espaces publics	Parvis de la Gare	7 000 m ²
	Pôle multimodal	3 000 à 10 000m ²
	Total espaces publics	10 000 à 17 000 m²
Tertiaire	Locaux vacants	600 m ²

Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Secteur Montaigne Perrinot

Ancienne entrée de ville, la rue Michel Montaigne et le quartier Perrinot concentrent un patrimoine bâti ancien aujourd'hui partiellement vacant. La route départementale traverse le cœur du secteur et son développement a fortement nuit à l'attractivité et au confort du quartier : nuisances phoniques, espace public inconfortable, locaux commerciaux vacants, habitat dégradé vacant ou potentiellement indigne.

Cependant, le secteur peut bénéficier d'un cadre de vie confortable grâce à la présence d'un patrimoine architectural à remettre en valeur, la présence de jardins privatifs et la vue sur la rivière.

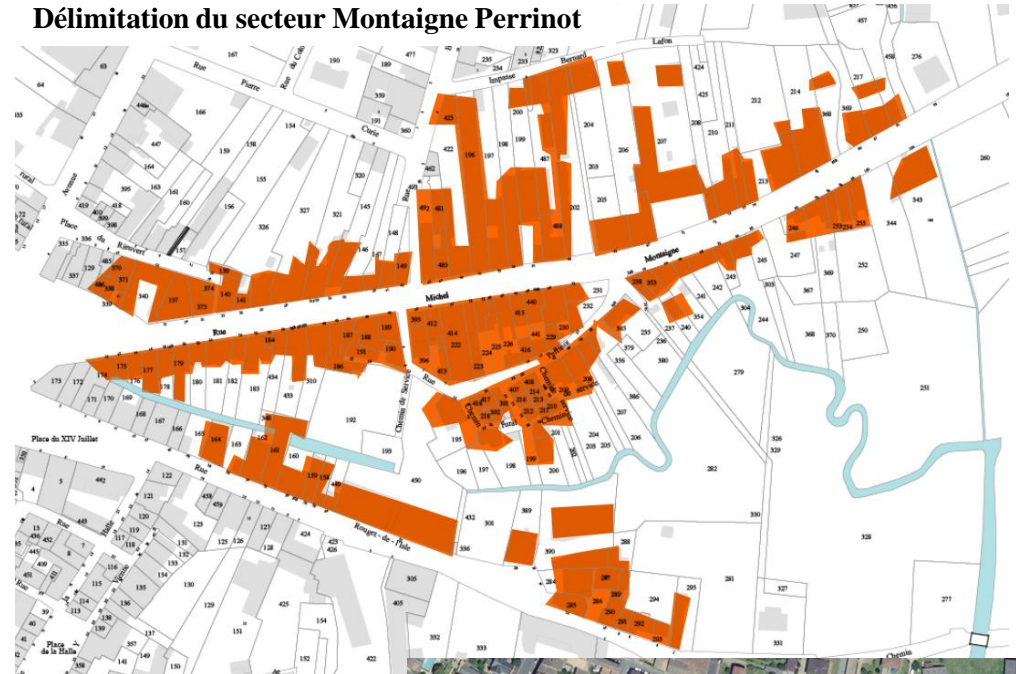
Enjeux

- Mettre fin aux situations potentielles d'indécence de l'habitat par la mise en œuvre d'une politique de rénovation pro-active;
- Lier renouveau de l'habitat et des espaces publics dans une vision ensemblière.

Les principaux objectifs

- **Améliorer** les conditions d'habitat en luttant contre les potentielles situations de mal logement;
- Mobiliser des **outils réglementaires coercitifs** pour accélérer la réhabilitation de l'habitat;
- **Désenclaver** l'îlot en bordure de départementale;
- **Apaiser** le carrefour et la rue par des aménagements routiers;
- **Aménager** des protections acoustiques sur l'axe Michel Montaigne.

Délimitation du secteur Montaigne Perrinot



Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Montaigne Perrinot – le programme de travaux

- **Création d'une placette en cœur d'îlot de 400 m²** : Restructuration du stationnement, aération de l'îlot pour créer de nouveaux espaces publics de proximité et favoriser le lien social et le bien être des habitants.
- **Création d'une descente verte et d'un cheminement pour relier l'îlot au centre-ville (1 000 m²)** : Désenclaver l'îlot Perrinot et le rendre indépendant de la départementale, faciliter les déplacements pour les piétons et le lien avec le centre ville.
- **Réhabilitation et restructuration de 176 m² de foncier existant pour de l'habitat** : Restructuration et réhabilitation d'un groupement d'immeubles dans le quartier Perrinot pour **créer deux maisons de ville adaptées aux conditions d'habitat actuelles** traversantes avec espaces extérieurs.

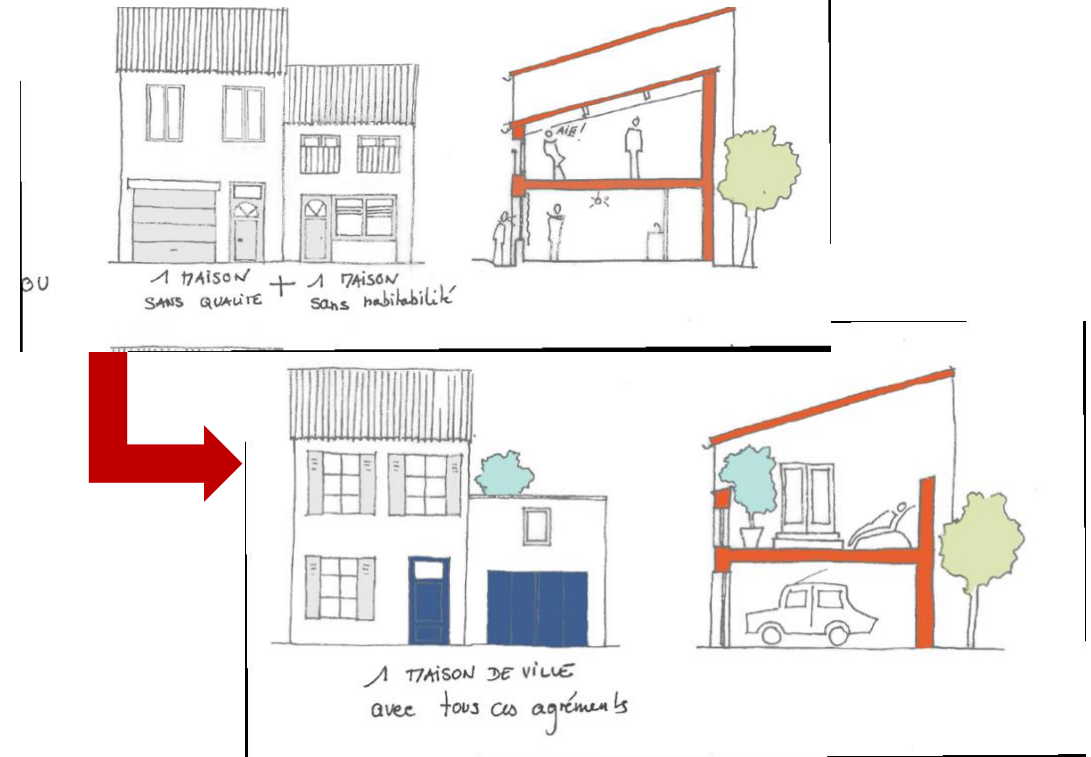


**SECTEUR PRIORITAIRE
POUR LA MOBILISATION
DES OUTILS DE
RENOUVELLEMENT URBAIN
DE L'OPAH-RU ORI**

Intervention contre l'insalubrité à Saint-Denis



Exemple d'amélioration de l'habitat à partir de l'existant



Type d'aménagement	Projet	Surface à traiter
Espaces publics	Placette	400 m ²
	Descente verte	1 000 m ²
	Total espaces publics	1 400 m²
Habitat	Création de 2 nouveaux logements	176 m ²

Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Secteur Entrée de ville

Situé en bordure de départementale, ce secteur constitue une des principales entrées vers le centre-ville de Castillon-la-Bataille et ses commerces. Il est donc une vitrine du territoire et de ce que peut offrir le centre-ville. Cependant, la présence de bâtiments vacants, l'organisation confus des aménagements urbains et routiers existants n'encouragent pas les usagers de la départementale à pénétrer en centre-ville.

Ce secteur nécessite donc d'être réaménagé, repensé afin d'être mis en valeur et inviter les usagers de la départementale à découvrir le centre-ville.

Enjeux

- Repenser l'usage et les fonctions d'une véritable entrée de ville;
- Inviter les flux à pénétrer dans le centre-ville.

Les principaux objectifs

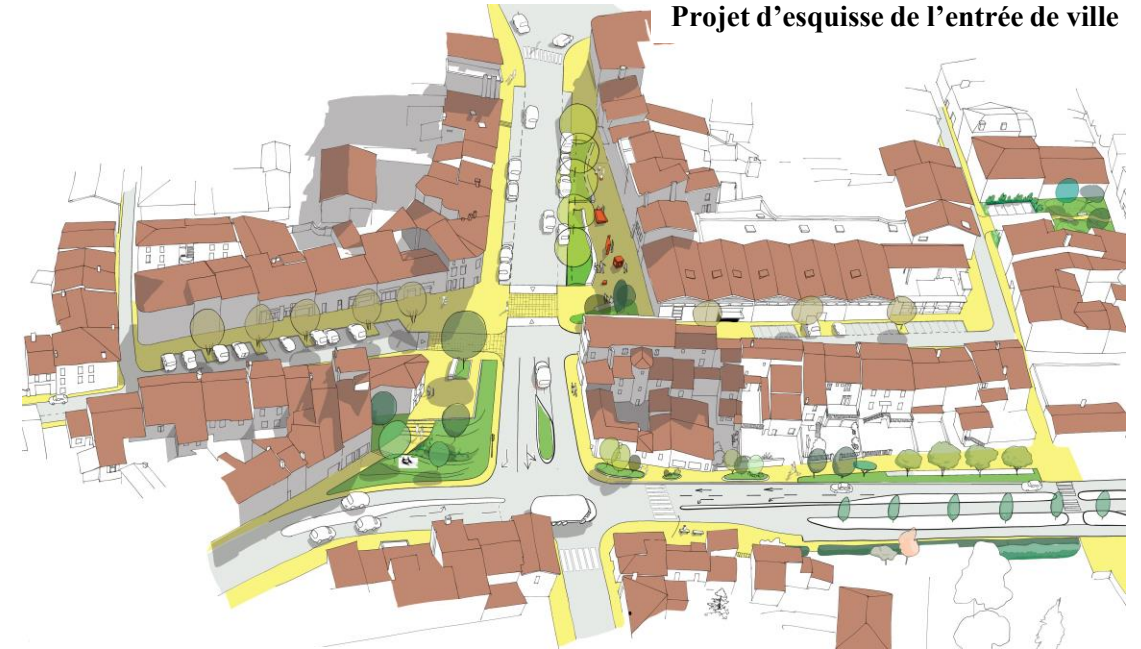
- **Réaménager l'entrée de ville :**
 - Par le réaménagement des espaces publics et de la voirie existante;
 - Par la création de nouveaux services « vitrines »;
 - Par la réhabilitation de l'habitat ;
- **Casser l'effet tunnel** de la départementale, signaler, modéliser l'entrée de ville en marquant des séquences et par une meilleure signalétique;
- **Casser l'effet giratoire** du carrefour du jet d'eau;
- **Développer** l'espace dédié aux **piétons** et rationaliser la place laissée à la voiture.



Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Entrée de ville – le programme de travaux

- **Aménagement du carrefour du jet d'eau (2400 m²), de la place Pierre Orus (500 m²), de la place du XIV juillet (1 550 m²)** : retravailler l'accès au centre-ville, faciliter l'usage de mobilités douces, réinterroger la présence de la nature en ville;
- **Réaménagement de 500 m² de foncier en placette / espace public de proximité** : Restructurer l'espace public, du stationnement et de la voirie. Mettre en valeur le paysage castillonnais et le rendre plus attractive. Donner davantage de place aux piétons et leur permettre une pratique plus apaisée de l'espace urbain et ainsi leur faire redécouvrir une ville de proximité;
- **Réhabilitation de 700 m² d'hébergement touristique alternatif** : Développer l'offre d'accueil touristique.



Projet d'esquisse de l'entrée de ville

Type d'aménagement		Surface
Espaces public	Carrefour jet d'eau	2 400 m ²
	Place Pierre Orus	500 m ²
	Place du XIV juillet	1 550 m ²
	Placette / jardin	700 m ²
	Total espaces publics	5 150 m²
Tertiaire	Hébergement touristique	700 m ²

Références d'aménagement urbain



Aménagement d'espace public mixant le minéral, le végétal, et la présence de l'eau



Aménagement d'espace public mixant le minéral, le végétal, et la présence de l'eau



Aménagements urbains rendant la présence de l'eau ludique et activant l'espace public

Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Secteur Castrum

Le quartier du Castrum constituait autrefois la cité intramuros de Castillon. Ce secteur aujourd'hui concentre un patrimoine architectural dès plus ancien et pittoresque de Castillon-la-Bataille. Situé en plein cœur du périmètre des monuments historiques (Porte de Fer, Eglise Saint-Symphorien), le secteur concentre un parc de logements anciens, dégradés et très contraints aussi bien réglementairement qu'en terme de surfaces à exploiter.

Néanmoins, sa localisation en bord de Dordogne et le cadre de vie qu'il peut offrir constituent des atouts majeurs à mettre en valeur.

Enjeux

- Adapter l'habitat ancien aux usages et confort résidentiel actuels;
- Repenser le fonctionnement et l'urbanité du quartier ancien.

Les principaux objectifs

- **Développer** une nouvelle offre de **logements** adaptée aux besoins actuels en centre ancien et protégé;
- Améliorer le **confort résidentiel**;
- Poursuivre le **traitement qualitatif** de la **voirie et des espaces publics**;
- Donner plus de place aux **piétons** pour en faire une zone de rencontre;
- **Organiser** le **stationnement** d'une nouvelle manière.



Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Castrum – le programme de travaux

- **Réaménagement de la place de la Halle (900 m²)** : Réorganiser le stationnement et la voirie pour donner la priorité aux piétons
- **Création d'une placette de 160 m² en cœur d'îlot** : aérer de l'îlot.
- **Création d'un jardin de proximité de 700 m²** : Aérer l'îlot pour favoriser le bien être des habitants, renforcer les liens sociaux à travers un nouvel espace de rencontres et de loisirs.
- **Réhabilitation de 255 m² de logements** : Réhabiliter et restructurer des bâtiments vétustes pour créer trois maisons de ville traversantes avec jardin.
 - Maison de 75 m² avec 42 m² de jardin
 - Maison de 75 m² avec 43 m² de jardin
 - Maison de 75 m² avec 155 m² de jardin et stationnement

Projet d'esquisse présentant la réhabilitation de trois maisons individuelles



Type d'aménagement	Emplacement	Surface
Espaces publics	Placette	160 m ²
	Jardin de proximité	700 m ²
	Place de la Halle	900 m ²
	Total espaces publics	1 760 m²
Habitat	3 maisons individuelles	225 m ²

Références d'aménagement urbain



Démolition bâtie et création d'un espace public résidentiel qualitatif s'appuyant sur l'art urbain et un nouveau revêtement des sols



La qualité des espaces publics s'appuie aussi sur la qualité du revêtement des sols



Création d'un «jardin de poche» favorisant la rencontre entre les habitants d'un quartier, et permettant d'offrir à travers l'espace public ce que l'habitat ne permet pas

Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Secteur Cœur de ville

La rue Victor Hugo est la principale artère commerciale de Castillon-la-Bataille, avec les allées de la Républiques, elles constituent ensemble le cœur marchand et d'animation de la commune.

Cependant l'activité commerciale de la commune a été fortement impactée ces 10 dernières années et le taux de vacance commerciale s'élève en 2017 à 26%, nécessitant une intervention forte pour le renouvellement de l'appareil commercial. Renouvellement qui doit également s'effectuer via les aménagements urbains et espaces publics qui, à ce jour, ne laissent que peu de place à la flânerie, aux loisirs et aux échanges aussi bien sociaux que commerciaux.

La question du logement, notamment au-dessus des commerces et dont l'accès est dépendant de la cellule commerciale, qui doit être réinterrogée et retravaillée pour limiter la vacance.

Enjeux

- Repenser l'usage et les fonctions d'une véritable entrée de ville;
- Inviter les flux à pénétrer dans le centre-ville.

Les principaux objectifs

- **Renforcer la centralité commerciale** du centre-ville de Castillon-la-Bataille par une intervention foncière;
- **Adapter l'habitat** aux personnes âgées pour faciliter leur accès aux services et commerces à proximité;
- **Réhabiliter** des logements vacants dépendants de RDC commerciaux et les remettre sur le marché;
- **Réaménager les espaces publics** et la place des différentes typologies d'usagers;
- **Réinterroger** l'offre de stationnement et la rationaliser.



Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Cœur de ville – le programme de travaux

- **Réaménagement de la place de l’Eglise (1 850 m²), du plateau Allées de la République de 700 m² / Allées République globale de 3 300 m², de la place Boyer Andrivet de 1000 m² :** Restructuration majeure du centre-ville de Castillon avec l’aménagement et la création de nouveaux espaces publics donner de nouvelles raisons de fréquenter le centre-ville, lui donner une nouvelle image et rendre fier les castillonais du territoire auxquels ils sont attachés.
- **Création d’un espace public de 500m² type placette, rue Victor Hugo**
- **Création d’un espace public de 65m² type placette rue Planterose**
- **Réhabilitation de 957 m² de logements et réactivation de l’activité commerciale sur une surface de 600 m² en rez-de-chaussée :** Réimplanter des activités commerciales et affirmer la notion de service de proximité avec la réhabilitation de logements actuellement vacants.

Références d’aménagement urbain



Plateau central : scénographie et ambiance lumineuse mettant en valeur les aménagements créés



Piétonnisation et suppression du stationnement permettent de créer des espaces publics qualitatifs



Des revêtements de sols accompagnant les usages

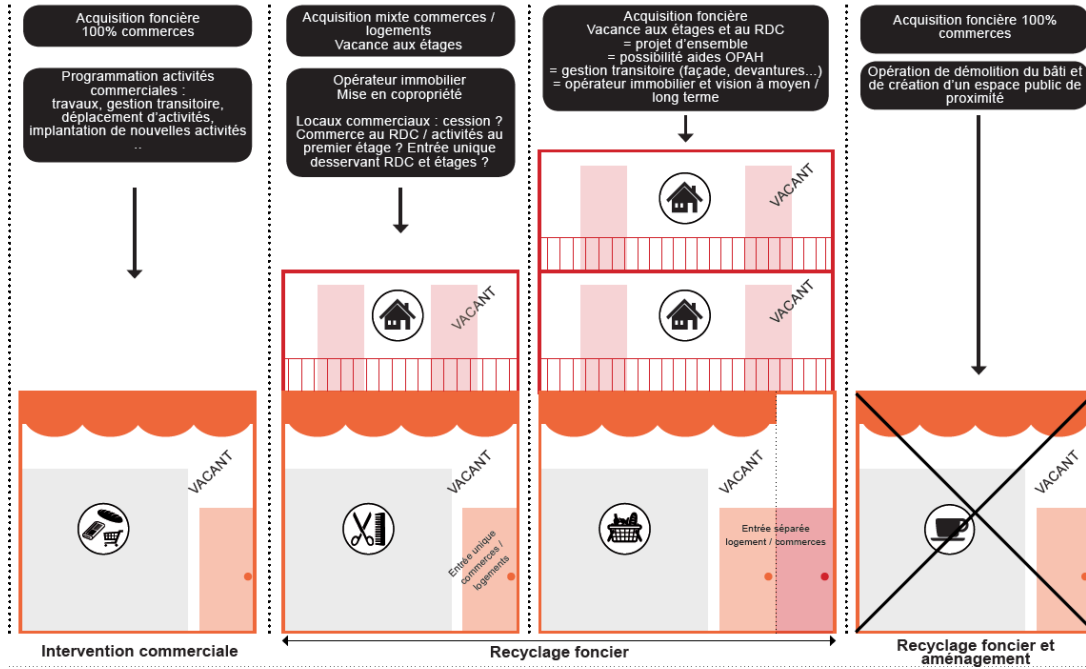
Projet d’esquisse du Cœur de ville



Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Cœur de ville – le programme de travaux

Exemples d'intervention possible sur la vacance du commerce et de l'habitat



Références d'aménagement urbain



Types d'aménagement	Projets	Surface
Espace public	Place de l'Eglise	1 850 m ²
	Plateau All. de la République	700 m ²
	Allées de la République	3 300 m ²
	Boyer Andrivet	1 000 m ²
	Placette Victor Hugo	500 m ²
	Planterose	65 m ²
	Total espaces publics	7 415 m²
Habitat	Locatifs privés	957 m ²
Activités commerciales	6 cellules commerciales	600 m ²

Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Secteur Marine Jean Jaurès

Situé entre la Dordogne et les services du Champ de Foire, ce quartier est principalement résidentiel. Il est principalement constitué de maisons individuelles types « maison de ville » nécessitant majoritairement de travaux de rénovation « classiques ».

La Marine se caractérise également par son organisation foncière atypique et une contrainte topographique qui sont à prendre en compte. De nombreuses venelles la traversent, venant connecter la rue Jean Jaurès aux quais de la Dordogne et pouvant déboucher sur des espaces publics modestes nécessitant un réaménagement pour les rendre agréables.

Entre la proximité immédiate de la rivière, la présence de nombreux espaces publics caractéristiques, ce secteur présente de nombreux atouts, à mettre en lumière, pour son développement.

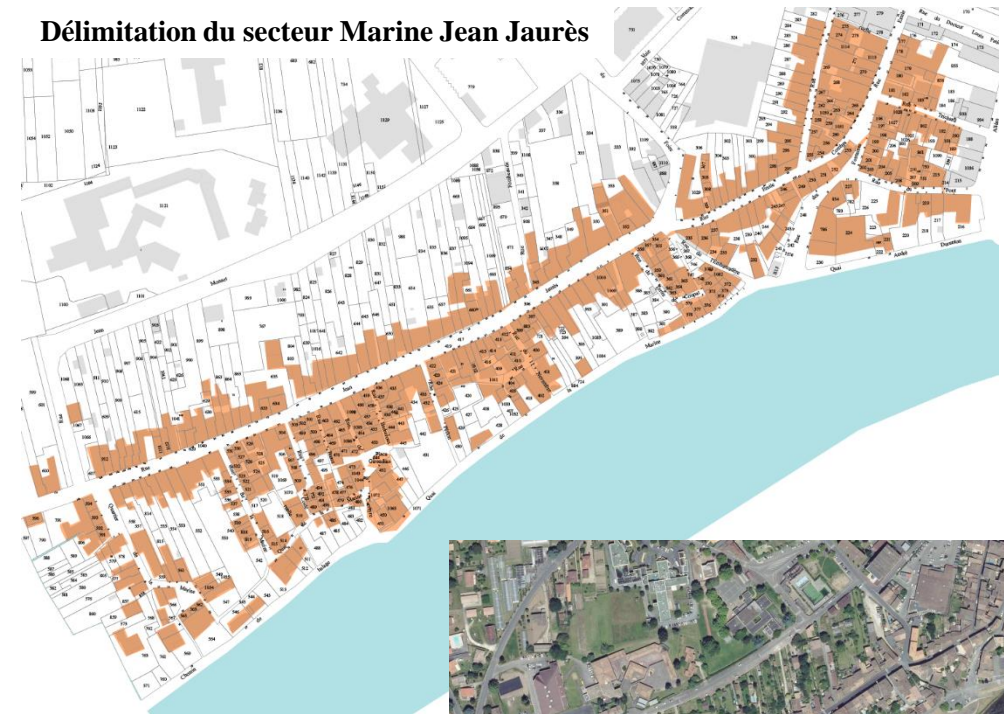
Enjeux

- Moderniser le parc de logement privé et l'adapter aux besoins actuels;
- Réexploiter les espaces publics inusités et provoquer un retournement du secteur vers les rives de la Dordogne.

Les principaux objectifs

- **Développer** le confort résidentiel, le cadre de vie en bords de Dordogne;
- S'appuyer sur l'atout « maison jardin » et la proximité des services;
- Aménager les liaisons douces;
- **Apaiser** la rue Jean Jaurès;
- **Aménager** les espaces publics notamment ses venelles pour en faire un atout.

Délimitation du secteur Marine Jean Jaurès



Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Marine Jean Jaurès – le programme de travaux

- **Réhabilitation de logements d'une surface de 500 m² + 160 m² d'espaces extérieurs :** Restructuration d'immeubles pour la création de 5 logements avec espaces extérieurs privés.
 - 1 maison de ville de 70 m² accompagnée d'une terrasse de 27 m² et d'un garage;
 - 2 maisons de 100m² et 105 m² avec jardins de 50 à 60 m² ainsi qu'un garage privé;
 - 1 maison de 107 m² avec jardin de 48 m²;
 - 1 maison de ville de 90 m² avec terrasse de 27 m².
- **Réhabilitation de 4 300m² de venelles et espaces publics :** Restructuration des venelles et favoriser les liaisons pour faciliter les déplacements et apaiser le quartier résidentiel, végétaliser l'espace et implanter du mobilier urbain pour encourager sa fréquentation.

Réaménagement des venelles (en jaune)



Références aménagements des venelles



Végétalisation d'un quartier résidentiel : confort, agréabilité, convivialité



Création d'un cheminement s'adaptant à la topographie du lieu



Qualité urbaine et services urbains : mise en oeuvre de la gestion des déchets sur une placette

Type d'aménagement	Emplacement	Surface
Espace public	Venelles	4 300 m ²
Habitat	Logements privés	500 m ² + 160 m ²

Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Secteur Champ de Foire

Le Champ de Foire est un quartier hautement stratégique en matière de revitalisation de Castillon-la-Bataille mais plus généralement à l'échelle de l'intercommunalité grâce à la présence de nombreux services et équipements publics tels que : la Maison France Services, le Centre Culturel, la Gendarmerie, les écoles maternelles et élémentaires, le collège Aliénor d'Aquitaine ou encore l'EHPAD. La commune de Castillon-la-Bataille et la Communauté de Communes de Castillon-Pujols travaillent communément pour le développement de nouveaux services et équipements au Champ de Foire.

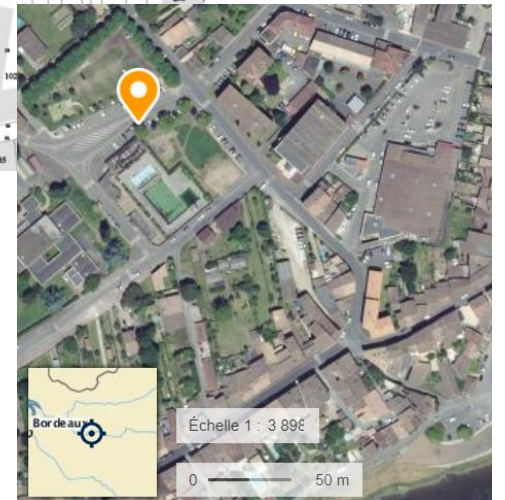
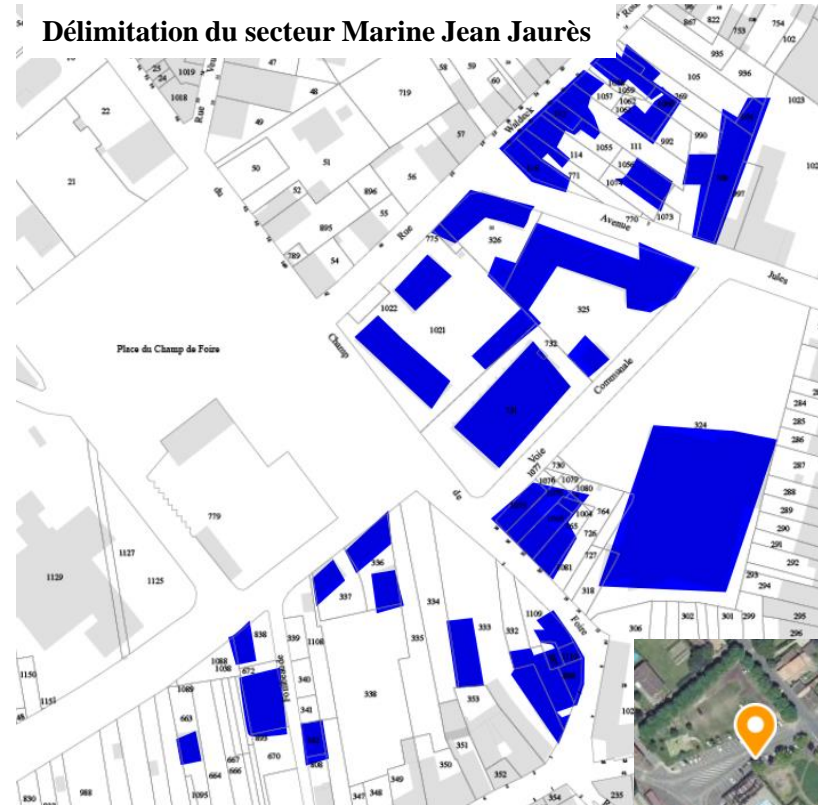
Dans le cadre de l'opération d'aménagement, la commune souhaite conforter ce positionnement stratégique du Champ de Foire en densifiant les liens entre le secteur et le centre-ville.

Enjeux

- Reconnecter urbanistiquement le Champ de Foire au centre-ville;
- Densifier le tissu urbain.

Les principaux objectifs

- **Faciliter l'accès du Champs de Foire par le centre-ville par l'aménagement des voiries et espaces publics;**
- **Développer une nouvelle offre de logements neufs en centre-ville.**



Renouveau du centre de Castillon-la-Bataille

Champ de Foire – le programme de travaux

- **Création et rénovation de 475m² de logements** : 6 logements neufs :
 - 5 maisons individuelles neuves T4 de 75 m² avec jardin privatif et une place de stationnement.
 - Rénovation d'une maison de ville de 100 m².
- **Réaménagement de l'espace public et de la voirie pour faciliter les liaisons avec le centre ville (1 800 m²)** : Repenser les aménagements des espaces publics et de la voirie dans son ensemble pour reconnecter l'îlot au cœur de ville et affirmer sa centralité et ses services de proximité.

Type d'aménagement	Projets	Surface
Espace public / Voirie	Champ de Foire	1 800 m ²
Habitat	Logements privés	475 m ²

Exemple de création de maisons individuelles neuves



Une intervention sur l'habitat privé à l'échelle communale

Habitat énergivore, mal logement et dégradation de l'habitat : des problématiques communales

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 : un logement sur cinq est aujourd'hui inoccupé, soit 418 logements (*FILOCOM 2015*). Un tiers de ces logements vacants de la commune le sont depuis plus de 4 ans. 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. Aussi, la moitié de ces logements sont des maisons individuelles et l'autre moitié sont des logements collectifs. La vacance est particulièrement surreprésentée dans les petits logements (T1 et T2), en décalage avec la structure des ménages de Castillon, mais représentatif des souhaits d'habitat des personnes qui recherchent 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. Le réalisme impose de prendre en compte cette donnée dans les orientations stratégiques.

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€/m². 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.

Une intervention sur l'habitat privé à l'échelle communale

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat communale

Face à ce constat et en complémentarité avec l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, la commune lancera **une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain et opération de restauration immobilière (OPAH-RU ORI) sur l'ensemble du territoire communal.**

L'ensemble des propriétaires castillonnais, qu'ils soient occupants de leur logement ou bailleur, **pourront bénéficier d'une information gratuite** sur les travaux de rénovation de leur bien immobilier, voire d'un **accompagnement technique et financier intégralement pris en charge par la collectivité** si le projet respecte les conditions d'éligibilité de l'agence nationale de l'habitat (Anah).

Trois thématiques prioritaires seront ciblées :

- La lutte contre la précarité énergétique,
- La lutte contre l'habitat indigne, très dégradé et l'indécence,
- La lutte contre la vacance du parc de logement privé

Pour les propriétaires les plus fragilisés, les **aides financières de l'Anah seront bonifiées par la commune de Castillon-la-Bataille** et la communauté de communes de Castillon-Pujols.

L'Etat, l'Anah, le Département de la Gironde, la Région Nouvelle-Aquitaine, la Banque des Territoires et la Communauté de communes de Castillon-Pujols seront partenaires de cette opération.

L'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille sera mise en œuvre en même temps que l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille, pour une durée de 5 ans. Une communication spécifique sera lancée à l'échelle de la commune.

Les objectifs de l'OPAH-RU ORI en nombre de propriétaires



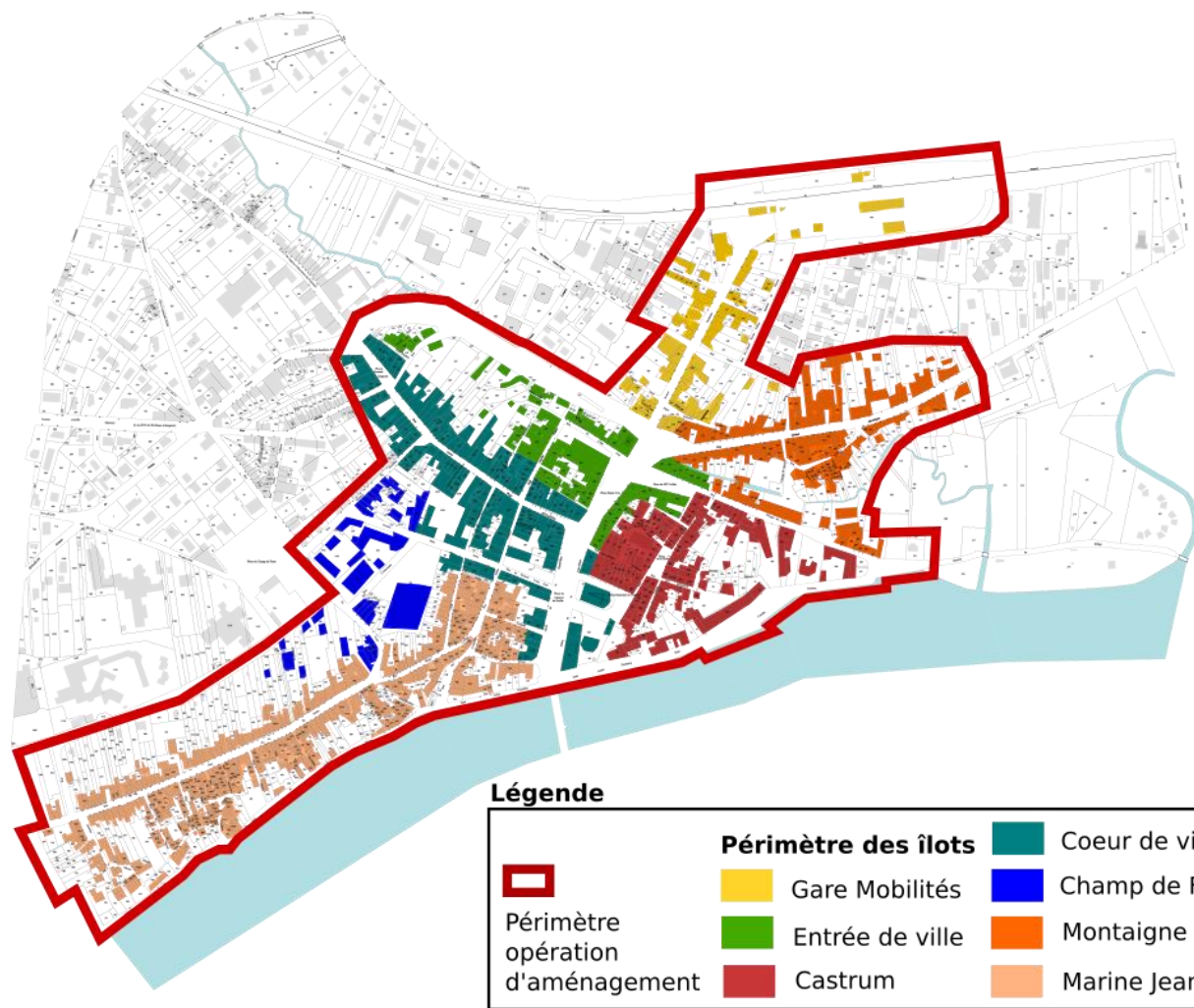
Opération de restauration immobilière : un outil coercitif pour lutter contre le mal logement

L'OPAH-RU ORI de Castillon-la-Bataille prévoit la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilières (ORI). Ces opérations permettent, en cas d'insalubrité avérée du logement, de contraindre le propriétaire de réaliser les travaux de sortie d'insalubrité. En cas d'inaction volontaire du propriétaire, ce dernier pourra être exproprié.

Cet outil coercitif visera le cas d'insalubrité les plus problématiques pour la commune, mettant en danger la vie des habitants de l'immeuble concerné mais également des riverains.

Les ORI seront mobilisées exclusivement sur le périmètre de l'opération d'aménagement. 15 immeubles seront ciblés par cette procédure.

Planning prévisionnel de l'opération d'aménagement



- Création de l'opération d'aménagement : mai 2021
- Lancement de l'opération d'aménagement et de l'OPAH-RU ORI : janvier 2022
- Aménagements des secteurs :
 - Secteur **Coeur de Ville** : 2022 – 2025
 - Secteur **Gare Mobilités** : 2022 – 2026
 - Secteur **Castrum** : 2022 – 2025
 - Secteur **Montaigne Perrinot** : 2023 – 2026
 - Secteur **Entrée de Ville** : 2023 – 2025
 - Secteur **Marine Jean Jaurès** : 2026 – 2030
 - Secteur **Champ de Foire** : 2027 - 2030



LA DURÉE PRÉSENTÉE DES AMÉNAGEMENTS DE SECTEUR PRÉVOIT LA RÉALISATION DES ÉTUDES PRÉALABLES, LA CONCERTATION DE RIVERAINS ET LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT



Castillon-la-Bataille

Mairie de Castillon-la-Bataille

25 place du Mal de Turenne
33350 Castillon-la-Bataille

Tél : 05 57 40 00 06
mairie@castillonlabataille.fr