



DOSSIER DE CONCERTATION

Du 08 octobre au 29 octobre 2021

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN - RESTRUCTURATION D'UN ILOT TRES DEGRADE EN COEUR DE VILLE

Ilot Place Saint-Antoine

**Rues de l'Arceau, la rue du Général de Gaulle et la place Saint-Antoine,
composé des parcelles cadastrales AL 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146 et 147**

Concertation préalable au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme

L'OBJET DE LA CONCERTATION



En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation associant, pendant la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La commune de Castelnau de Médoc a délibéré, lors des Conseils Municipaux des 30 mars et 21 septembre 2021, en vue du recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'îlot Saint-Antoine et à la définition des modalités de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain des immeubles situés Rues de l'Arceau, la rue du Général de Gaulle et la place Saint-Antoine, composé des parcelles cadastrales AL 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146 et 147.

Les études préalables à la définition du projet de renouvellement urbain ont démarré en 2019 suite à la signature de la convention avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine le 27 février 2019 et le lancement de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU en décembre 2020.

Le présent dossier de concertation vise à présenter ce projet de renouvellement urbain, le contexte, les grandes orientations stratégiques et la programmation.

La commune de Castelnau de Médoc souhaite permettre à la population de prendre connaissance de ce projet de renouvellement urbain et de formuler des observations ou propositions.

L'objectif de ce qui constitue une première étape du processus de concertation est de partager avec les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée, les grands enjeux liés à la transformation de cet îlot stratégique pour la requalification du cœur de ville de la commune de Castelnau de Médoc.



La concertation préalable sera menée du **08 octobre 2021 au 29 octobre 2021**

LES DELIBERATIONS DES CONSEILS MUNICIPAUX DES 30 MARS ET 21 SEPTEMBRE 2021

Envoyé en préfecture le 01/04/2021
Reçu en préfecture le 01/04/2021
Affiché le 
ID : 033-213301047-20210330-DEL202103024-DE

Envoyé en préfecture le 01/04/2021
Reçu en préfecture le 01/04/2021
Affiché le 
ID : 033-213301047-20210330-DEL202103024-DE

Envoyé en préfecture le 01/04/2021
Reçu en préfecture le 01/04/2021
Affiché le 
ID : 033-213301047-20210330-DEL202103024-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers	
en exercice	27
présents	23
votants	26
suffrages exprimés	26

L'an deux mille vingt-et-un, le **trente du mois de Mars à dix-neuf heures**, le Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC (Gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Eric ARRIGONI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le **23 mars 2021**

PRÉSENTS : M. ARRIGONI, Maire, MM. ALVES, ARMAGNAC, Mme BARRAU, M. BERGEON, Mmes BRUNET, CHARROUX, MM. CLERC, COUBRIS, DUGAD, Mme FERJOUX, M. GODARD, Mmes JOLLY, LACOMME, LACOUR-BROSSARD, MM. LANOUÉ, LECLAIR, MORES, POINOT, Mmes SALMON, TAUZIN, TRESMONTAN et M. VALLAËYS.

ABSENTS EXCUSÉS : # Madame KNIPPER

- M. GOUIN qui a donné procuration à Mme TRESMONTAN
- Mme MOREAU qui a donné procuration à M. ARMAGNAC
- M. SANTERO qui a donné procuration à M. COUBRIS

Madame Nathalie LACOUR-BROSSARD a été désignée Secrétaire de Séance

DEL_2021_03_024

DOMAINE ET PATRIMOINE – ACTES DE GESTION DU DOMAINE PRIVE – Recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour la place Saint-Antoine

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2019 prévoient une croissance démographique soutenue de la Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC en adéquation avec les objectifs du SCoT Médoc 2033. La Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, porte d'entrée du Parc Naturel Régional, est identifiée comme pôle centralisateur destiné à concentrer les apports de population en raison de la présence d'un bon niveau d'équipements et de services.

Considérant de l'étalement urbain en œuvre depuis plusieurs décennies sur son territoire, la commune souhaite ralentir ce phénomène en revalorisant l'offre de logements et de commerces dans son centre ancien. De ce fait, pour maintenir sa dynamique démographique, et surtout son tissu commercial, la commune doit continuer de développer l'habitat notamment dans le bourg où se concentrent les problèmes de vacances. Ainsi l'orientation politique 2 du P.A.D.D. prévoit de réinvestir le centre-ville et le dynamiser avec notamment la réappropriation de logements vacants, curetage d'îlots dégradés,

La Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC a décidé d'entreprendre depuis plusieurs années, avec notamment l'appui de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de revitalisation au cœur de son bourg.

DEL_2021_03_024
DOMAINE ET PATRIMOINE – ACTES DE GESTION DU DOMAINE PRIVE – Recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour la place Saint-Antoine

1

La Commune s'est déjà engagée dans des opérations d'aménagement notamment par la requalification en voie piétonne de la rue de l'Église, de la rénovation de son église et l'aménagement de ses abords (paysager et stationnement), la réfection de la rue du Château, la délocalisation de La Poste dans des locaux plus adaptés, le déplacement de son marché municipal hebdomadaire, ...

La commune a également initié et soutenu la démarche d'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat conduite par la Communauté de Communes Médullienne dont le volet Renouveau Urbain s'applique sur le centre-bourg.

Dans le cadre de ces démarches, la municipalité a identifié un îlot très dégradé au cœur du centre-bourg à proximité immédiate du tissu de commerces et de services. Ces fonciers se concentrent autour de la place Saint-Antoine (en face de la nouvelle maison médicale), pôle structurant pour CASTELNAU-DE-MEDOC et les communes voisines. L'acquisition de ces derniers doit permettre la réinstallation de logements et de commerces dans le bourg, mais aussi la revalorisation d'un espace public actuellement en déshérence.

Cet îlot situé entre les rues de l'Arceau, la rue du Général de Gaulle et la place Saint-Antoine, composé des parcelles cadastrales AL n° 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146 et 147 est constitué d'anciens chais et dépendances agricoles en pierre en R+1. Une partie du foncier ne comporte plus de couverture et demeure en état d'abandon. Certaines parcelles de l'îlot appartiennent déjà à la commune qui a engagé il y a déjà plusieurs années des démarches d'acquisition amiables avec les différents propriétaires en vue de la requalification de l'îlot.

Aujourd'hui, l'acquisition de ces fonciers par l'EPF doit permettre le retraitement de bâtis très dégradés avec la possibilité de développer une activité commerciale en rez-de-chaussée et l'installation de logements à l'étage. Cette requalification est nécessaire pour maintenir la diversité commerciale au centre de Castelnaud, et renforcer l'attractivité du centre.

L'opération doit aussi permettre le traitement de la vacance de logements qui tend à se développer sur les immeubles anciens du bourg.

Un emplacement réservé a été posé sur ce secteur dans le P.L.U. de la commune aux fins de revitalisation urbaine prévoyant une opération de réhabilitation avec la création de logements dont sociaux, commerces en pied d'immeuble et requalification de l'espace public.

Pour la réalisation du projet de « l'îlot Saint-Antoine » sur ce foncier, des négociations en vue des acquisitions par voie amiable afférentes ont été engagées par la commune afin d'acquiescer la maîtrise foncière préalable nécessaire.

Ces négociations amiables n'ayant pu aboutir, il convient à présent d'initier toute procédure pour permettre la maîtrise foncière de ces emprises, compte-tenu des objectifs de requalification des espaces publics et d'intensification commerciale en services et commerces de proximité poursuivis par la commune.

Le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique s'avère nécessaire pour permettre une telle maîtrise foncière et ainsi finaliser le projet d'aménagement de l'îlot Saint-Antoine, conformément aux objectifs du P.A.D.D. du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L 1112-2,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 300-1,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 5211-1 et suivants,

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

DEL_2021_03_024
DOMAINE ET PATRIMOINE – ACTES DE GESTION DU DOMAINE PRIVE – Recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour la place Saint-Antoine

2

VU le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Médoc 2033 du Syndicat mixte SMERSCOT, et notamment ses objectifs de développer le rôle de CASTELNAU-DE-MEDOC comme « porte du P.N.R. », renforcer les centres bourgs en réinvestissant le patrimoine existant (notamment le parc vacant ou dégradé), orienter le développement de l'offre résidentielle vers des petits logements en priorisant l'implantation du locatif social, conforter les fonctions de proximité des centre-bourgs en développant le commerce de proximité,

VU le Plan Local d'Urbanisme de CASTELNAU-DE-MEDOC approuvé le 27 février 2019,

VU le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement Public Foncier (EPF) de Poitou-Charentes, modifié par le décret n° 2014-1730 du 29 décembre 2014, dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

VU l'article L 321-4 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que « les établissements publics fonciers de l'Etat peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'Urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L 143-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime »,

VU la convention opérationnelle n° CP 33-19-009 d'action foncière pour la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat signée le 27 février 2019 entre la Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

VU la convention de financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Intercommunale – Volet Renouveau Urbain multistates signée le 1^{er} novembre 2020 et notamment son point 3.2.1,

CONSIDÉRANT les objectifs précités poursuivis par le SCoT Médoc 2033 du Syndicat mixte SMERSCOT et le P.L.U. communal approuvé le 27 février 2019,

CONSIDÉRANT que la convention opérationnelle n° CP 33-19-009 d'action foncière pour la densification du centre-bourg et le développement de l'habitat signée le 27 février 2019 entre la Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine établit l'îlot Saint-Antoine comme entrant dans le périmètre de réalisation et que sur ce périmètre l'EPF est habilité à engager une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice du droit de préemption soit par expropriation.

Par conséquent, il est proposé d'autoriser l'EPF de Nouvelle-Aquitaine à engager et suivre pour le compte de la Commune de CASTELNAU la procédure de déclaration d'utilité publique.

Entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré,
DECIDE : à l'unanimité,

ARTICLE 1

- d'approuver le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation des objectifs précités,

ARTICLE 2

- de demander à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine d'engager une procédure de déclaration

ARTICLE 3

- de demander à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de solliciter auprès de Madame la Préfète de la Gironde l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au titre de l'article R 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, s'il y a lieu d'une enquête parcellaire conjointe et, à l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique, d'un arrêté de cessibilité, et la saisine du juge de l'expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 4

- d'autoriser l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à solliciter et signer toutes pièces, courriers ou documents, et à engager toutes procédures judiciaires devant toutes juridictions nécessaires au prononcé de la déclaration d'utilité publique et des expropriations ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes.

ARTICLE 5

- d'autoriser Monsieur le MAIRE ou son représentant, à signer tout acte et toute convention à intervenir dans le cadre de cette procédure et à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers	
en exercice	27
présents	23
votants	27
suffrages exprimés	27

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-et-un du mois de Septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC (Gironde) dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Eric ARRIGONI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 14 septembre 2021

PRESENTS : M. ARRIGONI, Maire, MM. ALVES, ARMAGNAC, Mme BARRAU, M. BERGEON, Mmes BRUNET, CHARROUX, MM. CLERC, DUGAD, Mme FERJOUX, MM. GODARD, GOUIN, Mmes JOLLY, KNIPPER, LACOUR-BROUSSARD, MM. LANOUE, LECLAIR, MORES, POINOT, Mme SALMON, M. SANTERO, Mme TRESMONTAN, M. VALLAËYS.

ABSENTS EXCUSÉS :

- M. COUBRIS qui a donné procuration à Mme JOLLY
- Mme LACOMME qui a donné procuration à M. ARRIGONI
- Mme MOREAU qui a donné procuration à M. ARMAGNAC
- Mme TAUZIN qui a donné procuration à Mme BRUNET

Madame Marie-Claude FERJOUX a été désignée Secrétaire de Séance

DEL_2021_09_053 DOMAINE ET PATRIMOINE – ACTES DE GESTION DU DOMAINE PRIVE – Recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'îlot Saint-Antoine – Définition des modalités de la concertation

Depuis 2014, la Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC s'est engagée avec de nombreux partenaires dans la reconquête de son cœur de ville.

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en cours de contractualisation avec l'Etat et la CDC Médullienne ainsi que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour le traitement de la vacance et de l'habitat indigne et dégradé, sont des exemples concrets d'outils de revitalisation du cœur de ville.

Dans le cadre de ces démarches, la municipalité a identifié un îlot très dégradé au cœur du centre-bourg à proximité immédiate du tissu de commerces et de services. Ces fonciers se concentrent autour de la place Saint-Antoine (en face de la nouvelle maison médicale).

L'acquisition de ces derniers, dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, doit permettre la réinstallation de logements et de commerces dans le bourg, mais aussi la revalorisation d'un espace public actuellement en déshérence.

DEL_2021_09_053
DOMAINE ET PATRIMOINE – ACTES DE GESTION DU DOMAINE PRIVE – Recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'îlot Saint-Antoine – Définition des modalités de la concertation

Cette opération emblématique de la politique de reconquête de ces vacances consiste à réhabiliter plusieurs bâtiments en cœur de ville place Saint-Antoine, pour créer une offre de logements qualitatifs adaptée à la demande. Cet îlot situé entre les rues de l'Arceau, du Général de Gaulle et la place Saint-Antoine, composé des parcelles cadastrales AL n° 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146 et 147 est constitué d'anciens chais et dépendances agricoles en pierre en R+1.

Ce projet de renouvellement urbain permettrait de créer 26 logements locatifs sociaux de types T2 et T3 qui correspondent parfaitement à la demande de logement recensée pour le cœur de ville, ainsi qu'une surface commerciale d'environ 90 m² propice à l'accueil de commerces de proximité.

Conformément à l'article L 103-2 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, les élus souhaitent associer les habitants et les personnes concernées par ce projet de renouvellement urbain en engageant une procédure de concertation sur l'opération de requalification des bâtiments composant l'îlot Saint-Antoine.

L'article L 103-3 du Code de l'Urbanisme précise que les modalités de la concertation sont librement définies par le Conseil Municipal, organe délibérant de la Commune de CASTELNAU DE MEDOC.

Les objectifs poursuivis sont :

- traiter la vacance et réhabiliter des immeubles en cœur de ville
- créer une offre de logement qualitative et abordable en centre-ville
- permettre l'implantation de nouveaux commerces et/ou services à la population
- diversifier l'offre de logement et l'offre commerciale en centre-ville
- améliorer l'image du cœur de ville en réhabilitant des immeubles.

En conséquence, la concertation se déroulera du 8 octobre 2021 jusqu'au 29 octobre 2021 selon les modalités suivantes :

- la parution d'un avis dans un journal local et son affichage en mairie annonçant la concertation
- l'affichage de la présente délibération en mairie
- la mise en place du registre et du dossier de concertation préalable à l'accueil de la mairie aux heures d'ouverture habituelles
- la possibilité d'adresser des courriers à la mairie ou mails (contact@mairie-castelnau-medoc.fr) sur le projet
- la mise à disposition du dossier de concertation préalable sur le site internet de la commune
- une réunion publique de présentation du projet le : jeudi 21 octobre 2021 à 18h30

Le dossier de concertation préalable comprendra :

- la présente délibération
- la notice explicative
- le plan de situation
- le calendrier prévisionnel.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté aux élus et mis à disposition du public.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le périmètre de la concertation préalable et ses objectifs
- d'autoriser le MAIRE à engager, en application de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation sur l'opération de requalification des immeubles composant l'îlot Saint-Antoine
- d'autoriser Monsieur le MAIRE ou son représentant, à signer l'ensemble des actes et pièces nécessaires à la mise en place de cette concertation.

DEL_2021_09_053
DOMAINE ET PATRIMOINE – ACTES DE GESTION DU DOMAINE PRIVE – Recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'îlot Saint-Antoine – Définition des modalités de la concertation

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les articles L 103-2 et L 103-3 du Code de l'Urbanisme précisant les modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

VU la délibération DEL_2021_03_024 du 30 mars 2021 autorisant le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour la place Saint-Antoine,

CONSIDERANT l'exposé ci-dessus,

après en avoir délibéré,
DECIDE : à l'unanimité,

- d'approuver le périmètre de la concertation préalable et ses objectifs,
- d'autoriser le MAIRE à engager, en application de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation sur l'opération de requalification des immeubles composant l'îlot Saint-Antoine,
- d'autoriser Monsieur le MAIRE ou son représentant, à signer l'ensemble des actes et pièces nécessaires à la mise en place de cette concertation.

Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait et délibéré en séance,
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS,
A CASTELNAU-DE-MEDOC, le 21 septembre 2021

LE MAIRE,




Eric ARRIGONI

L'INSERTION PRESSE DE L'ANNONCE DE LA CONCERTATION PREALABLE

Mardi 5 octobre 2021 **SUD OUEST**

Avis administratifs et judiciaires

Autres avis



Commune de Castelnau-de-Médoc

CONCERTATION VOLONTAIRE DU 8 OCTOBRE 2021 AU 29 OCTOBRE 2021

Dossier de présentation du projet de la ville de Castelnau-de-Médoc

Depuis 2014, la commune de Castelnau-de-Médoc s'est engagée dans la reconquête de son cœur de ville, notamment par des opérations de revitalisation de territoire et programme d'amélioration de l'habitat.

La municipalité a identifié un îlot très dégradé au cœur du centre-bourg à proximité immédiate du tissu de commerces et de services. Ces fonciers se concentrent autour de la place Saint-Antoine (en face de la nouvelle maison médicale).

Afin de traiter le phénomène de vacance, d'habitat indigne et dégradé, la ville souhaiterait procéder à l'acquisition de ces derniers, dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, dont l'objectif est de permettre la réinstallation de logements et de commerces dans le bourg, mais aussi la revalorisation d'un espace public actuellement en déshérence.

En tant qu'acteurs du territoire, la commune a à cœur de conduire cette opération dans l'intérêt local et en toute transparence. C'est dans cette perspective qu'une démarche d'information et de concertation préalable est mise en place.

Du 8 octobre 2021 au 29 octobre 2021, chacun est invité à prendre connaissance des principaux éléments du projet sur le site Internet de la commune <https://www.mairie-castelnau-medoc.fr> et notamment lors de la **réunion publique du 21 octobre 2021 à 18 h 30 au Moulin des Jailles**.

Ce dossier a pour objectif de fournir les éléments nécessaires à la compréhension du projet, de ses enjeux et de permettre aux habitants concernés de s'exprimer. Il comprend les caractéristiques du projet, les étapes clés et les enjeux. Il s'inscrit dans une démarche de concertation préalable que la collectivité a souhaité mettre en place. Chacun est invité à donner son avis, faire ses remarques et poser ses questions avant le dépôt du dossier en préfecture: Cela viendra nourrir le dossier final déposé. À l'issue de cette période de concertation, un bilan sera mis à disposition de chacun.

LES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable se déroule selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier de concertation et d'un registre destiné à accueillir les observations éventuelles, consultable en Mairie de Castelnau de Médoc aux horaires habituels d'ouverture des bureaux : du lundi au vendredi de 08h45 à 12h et 13h45 à 17h, le samedi matin de 09h à 12h
- L'ensemble des éléments est consultable sur le site internet de la commune de Castelnau de Médoc : <https://www.mairie-castelnau-medoc.fr/>
- Réunion publique de présentation du projet et de concertation le jeudi 21 octobre 2021 à 18h30 dans la salle du Moulin des Jalles

La présente concertation est portée à connaissance du public par affichage en Mairie de Castelnau de Médoc ainsi que dans la presse départementale SUD OUEST aux pages des annonces légales précisant les dates et lieux de concertation, et de la mise à disposition des dossiers.



A l'issue de la concertation, l'ensemble des propositions et des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan de concertation qui sera présenté en Conseil Municipal pour approbation.

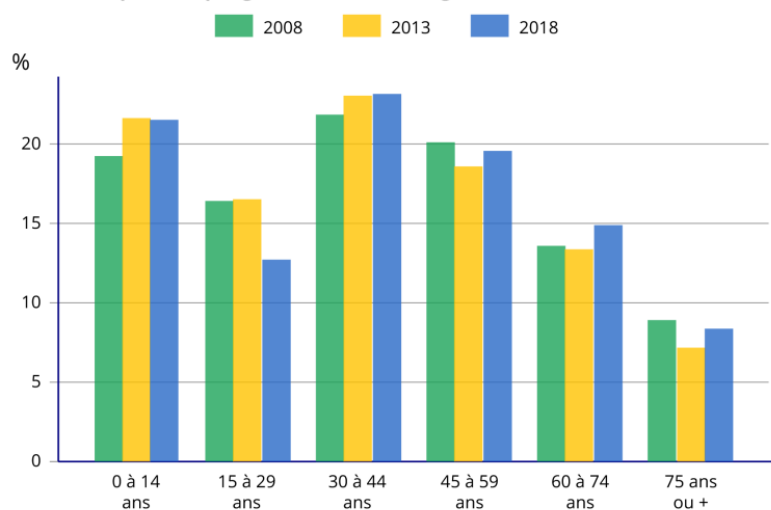
CONTEXTE DU PROJET

La commune de Castelnau de Médoc, ville centre de la Communauté de Communes Médulienne et pôle centralisateur identifié au sein du SCOT Médoc 2033 compte en 2021 **4852 habitants**.

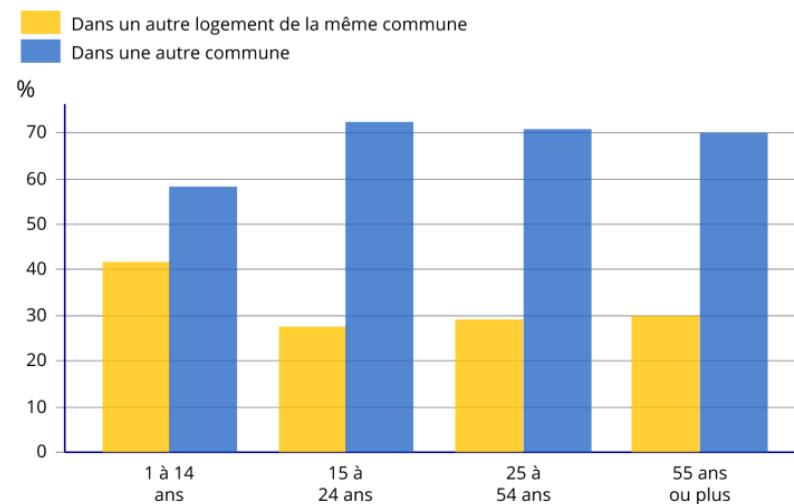
Le contexte socio-démographique

- ⇒ Une commune en développement rapide, (+2,9%/an) essentiellement lié au solde migratoire : +2,4% au cours de la dernière période 2013-2018
- ⇒ Une population jeune, avec une relative stabilité des +60 ans qui représentent 23,8% de la population (24,9% à l'échelle départementale)
- ⇒ Mais un (creux) sur la tranche d'âge 15-29 ans (période d'étude mais aussi début du parcours résidentiel...)
- ⇒ « Seulement » 42,3% des ménages comptent des enfants, 31,5% des ménages ne comptent qu'une seule personne
- ⇒ En moyenne 2,31 personnes par ménage en diminution rapide (2,12 à l'échelle départementale)
- ⇒ Du point de vue sociologique : une population marquée par la prédominance des « classes moyennes » : professions intermédiaires et employés (36,9%) avec une part relativement réduite de cadres, artisans et chef d'entreprises (12,2%) et d'ouvriers (13,1%)
- ⇒ 25,2% de retraités
- ⇒ Un revenu médian (22 230 €) proche de la moyenne départementale (22 400 €) et intercommunale (22 840 €).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



POP G3 - Lieu de résidence antérieure par âge des personnes habitant un autre logement 1 an auparavant

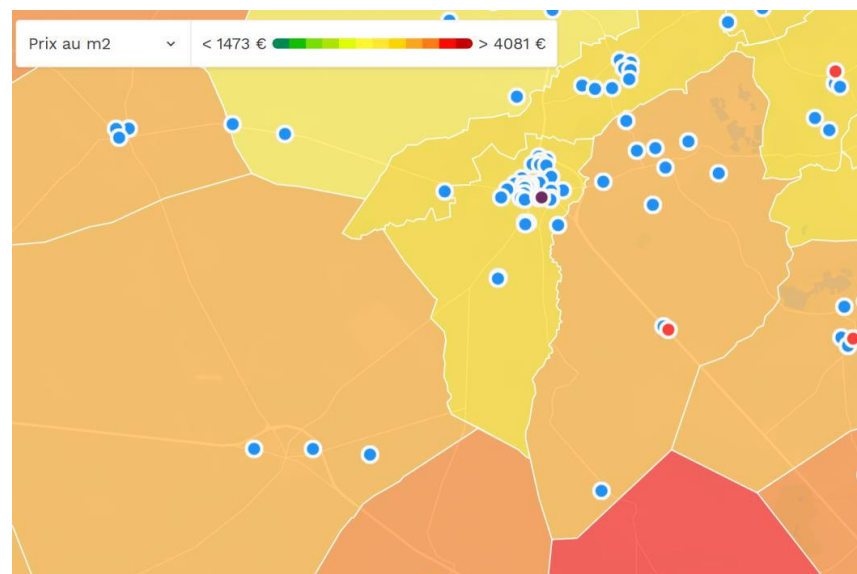


La typologie du parc et le marché local de l'habitat

- ⇒ Un parc caractéristique des communes situées en limite d'une aire métropolitaine :
 - Une part largement dominante des grands logements : 71,7% des logements ont 4 pièces et + mais 18% de T3 –Très peu de petits logements T1 et T2
 - Une prédominance très stable des maisons individuelles qui représentent 81,7% du parc
 - Une part plus importante de propriétaires 66,1%

- ⇒ Un marché très tendu avec une part de la vacance faible : 5,4%

- ⇒ Des niveaux de prix relativement bas à l'échelle du territoire :
 - En moyenne 2625 €/m² (entre 1500 et 3200 €/m²) pour les maisons
 - En moyenne 2410 €/m² (entre 1385 et 2940 €/m²) pour les appartements



- ⇒ Peu de logements sociaux : 131 logements soit 6,5% du parc (données Insee) -essentiellement des T3 et des T4 selon les services de l'Etat



PATRIMOINE GH
ET DEMANDES
ENREGISTRÉES
SUR LA
COMMUNE

- 7 résidences, 116 logements sur la Commune
- 12 T2, 50 T3, 44 T4, 9 T5 & 1 T6
- Parc occupé majoritairement par des familles monoparentales et des personnes isolées
- 187 demandes enregistrées sur la Commune (dont 16 mutations internes), 83 demandes ont moins d'un an
- Typologies demandées : 11% de T1, 30 % de T2, 35% de T3, 22% de T4 et 2% de T5

LE PROJET : UNE LOGIQUE DE RECONQUÊTE DU COEUR DE VILLE

La Commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, ville centre de la Communauté de Communes Médullienne, repérée comme pôle centralisateur au titre du Scot Médoc 2033, s'est engagée depuis plusieurs années dans une logique de revitalisation urbaine.

Assumant des fonctions et charges de centralité avec la présence de nombreux services publics et tertiaires, des commerces de proximité, une maison médicale, une Poste, un collège, la commune connaît une croissance démographique continue mais maîtrisée.

Consciente de l'étalement urbain en œuvre depuis plusieurs décennies sur son territoire, la commune souhaite ralentir ce phénomène en revalorisant l'offre de logements et de commerces dans son centre ancien.

De ce fait, pour maintenir sa dynamique démographique, et surtout son tissu commercial, la commune doit continuer de développer l'habitat notamment dans le bourg où se concentrent les problèmes de vacances ou d'habitats indignes et dégradés.

Cette croissance démographique soutenue ne s'est pas forcément traduite par une revitalisation urbaine. En effet, l'effet inverse s'est produit sur certains aspects avec notamment une production de logements dans des lotissements au détriment du centre bourg, où les logements insalubres ou vacants augmentent, ou avec une modification des modes de consommations des habitants privilégiant les zones d'activité périphériques aux commerces de proximité (fermeture de la supérette, d'un restaurant, croissance de la vacance commerciale). Tous ces éléments entraînant une dévitalisation du centre bourg.

La municipalité élue en 2014 a souhaité redonner une identité au territoire en engageant une véritable démarche de revitalisation. Cela avec des orientations politiques ambitieuses déclinées dans le projet d'aménagement et de développement (PADD) du Plan local d'urbanisme approuvé en 2019 : maîtrise de la croissance démographique, développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement, optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain, curetage d'ilots dégradés ... L'objectif de la commune est de conduire un projet urbain innovant, dépassant la seule notion d'habitat, en réalisant un travail fin mêlant les enjeux de nature en ville, de mobilité douce, de renforcement des activités du centre, de valorisation du patrimoine et d'introduction d'innovation architecturale.

Cette ambition s'est traduite par différentes réalisations sous le mandat précédent :

- Création d'une nouvelle école et d'un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH),
- Délocalisation et réhabilitation de la Poste avec l'installation d'une Maison de Services au Public (MSAP), en passe de devenir Espace France Service,
- Déplacement du marché municipal au cœur de ville sur la place de l'église réhabilitée,
- Création de mobilités douces (pistes cyclables, rues piétonnes),
- Lancement d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en partenariat avec la CdC Médullienne
- Conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) sur tout le centre bourg et notamment pour la réhabilitation d'un îlot en ruine,
- Relation avec les commerçants et artisans, soutien à la création d'une association de commerçants,
- Développement d'une offre culturelle et sociale...

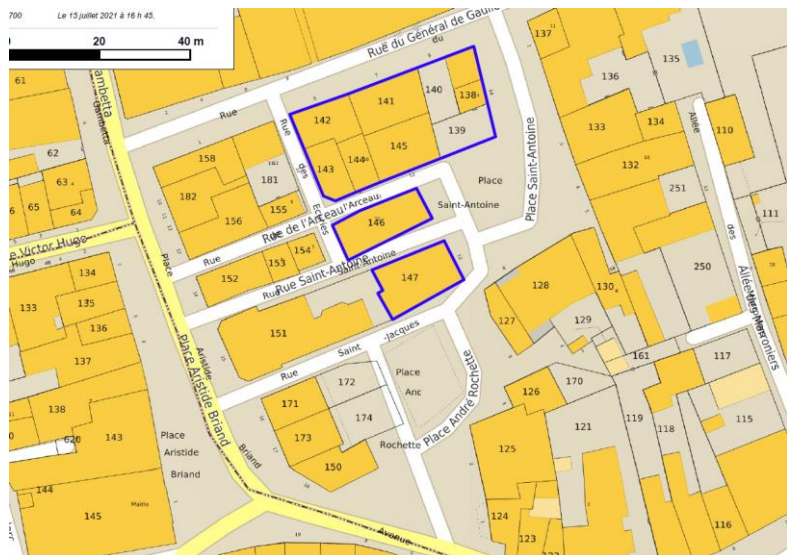
Cet engagement s'est aussi traduit par :

- La signature le 27 février 2019 de la convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (E.P.F.N.A) ;
- Le fait que la commune a initié et soutenu la démarche d'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat conduite par la Communauté de Communes Médullienne dont le volet Renouvellement Urbain s'applique sur le centre-bourg depuis décembre 2020 ;
- La candidature non retenue pour le programme Petites Villes de Demain en 2020 ;
- La préparation de la contractualisation au dispositif Opération de Revitalisation de Territoire avec l'Etat et la Communauté de Communes Médullienne.

Dans le cadre de ces démarches, la municipalité a identifié un îlot très dégradé au cœur du centre-bourg à proximité immédiate du tissu de commerces et de services. Ces fonciers se concentrent autour de la place Saint-Antoine. L'acquisition de ces derniers doit permettre la réinstallation de logements et de commerces dans le bourg, mais aussi la revalorisation d'un espace public actuellement en déshérence.

Le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique s'avère nécessaire pour permettre une telle maîtrise foncière et ainsi finaliser le projet d'aménagement de l'îlot Saint-Antoine, conformément aux objectifs du P.A.D.D. du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

LE PROJET : ETAT DES LIEUX : L'ilot Saint-Antoine : acquisition –démolition -reconstruction



Ilot situé entre les rues de l'Arceau, la rue du Général de Gaulle et la place Saint-Antoine, composé des parcelles cadastrales AL n^{os} 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146 et 147 est constitué d'anciens chais et dépendances agricoles en pierre en R+1.

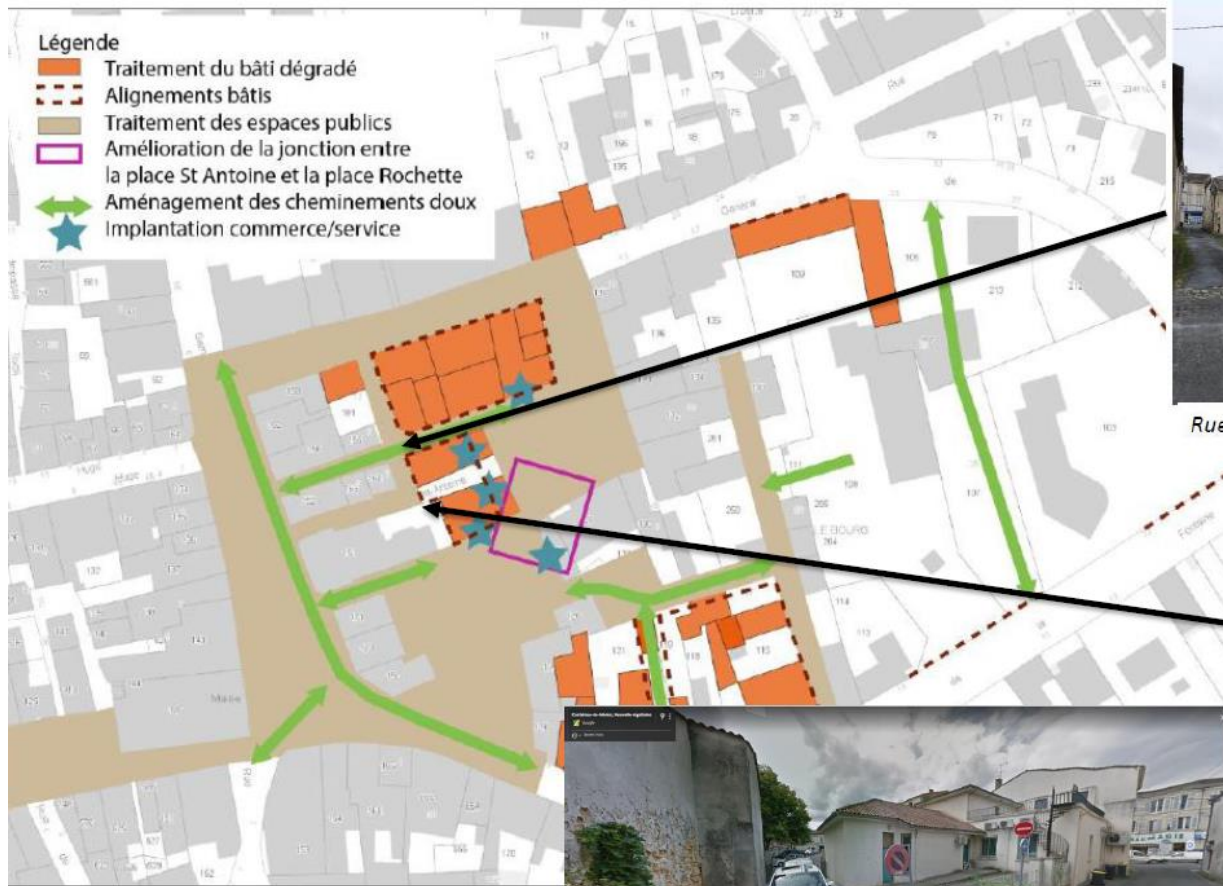
Une partie du foncier ne comporte plus de couverture et demeure en état d'abandon. Certaines parcelles de l'ilot appartiennent déjà à la commune qui a engagé il y a déjà plusieurs années des démarches d'acquisitions amiables avec les différents propriétaires en vue de la requalification de l'ilot.

Aujourd'hui, l'acquisition de ces fonciers par l'E.P.F.N.A. doit permettre le retraitement de bâtis très dégradés avec la possibilité de développer une activité commerciale en rez-de-chaussée et l'installation de logements à l'étage. Cette requalification est nécessaire pour maintenir la diversité commerciale au centre de Castelnau, et renforcer l'attractivité du centre.

Un emplacement réservé a été posé sur ce secteur dans le P.L.U. de la commune aux fins de revitalisation urbaine prévoyant une opération de réhabilitation avec la création de logements dont sociaux, commerces en pied d'immeuble et requalification de l'espace public.







Rue de l'Arceau



Place St Antoine





RDC

R+1 / R+2

Plan masse

OPTION DÉMOLITION RECONSTRUCTION

26 logements locatifs sociaux : 2 T1 – 18 T2 – 6 T3 tous avec loggias
 16 PLUS / 10 PLAI
 38 places de stat. ratio de 1.46 places/lgt
 90 m² commerces loués à 8 €ht/m²

LOYERS PRÉVISIONNELS & PLAFONDS DE RESSOURCES

16 logements collectifs en Financement P.L.U.S.			10 logements collectifs en Financement P.L.A.I.		
	M ² SHAB	Loyers études (HC) en €		M ² SHAB	Loyers études (HC) en €
1 T1	30	200	1 T1	30	178
11 T2	46	307	7 T2	46	273
4 T3	67	448	2 T3	67	397

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES AU 1^{er} JANVIER 2021
Révision annuelle en fonction de la variation de l'IRL (0.46 %)

RFR N-2 - 2019	PLAFONDS PLUS		PLAFONDS PLAI	
	R.F.R. N-2	Net/mois	R.F.R. N-2	Net/mois
1 personne seule	20 966 €	1 941 €	11 511 €	1 066 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ; - ou 1 personne seule en situation de handicap.	27 998 €	2 592 €	16 800 €	1 556 €
3 personnes ; - ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ; - ou 1 jeune ménage sans personne à charge ; - ou 2 personnes dont ou moins 1 est en situation de handicap.	33 670 €	3 118 €	20 203 €	1 871 €
4 personnes ; - ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ; - ou 3 personnes dont ou moins 1 est en situation de handicap.	40 648 €	3 764 €	22 479 €	2 081 €

LES ESPACES PUBLICS : PRINCIPES DE TRAITEMENT

Le projet prévoira également à terme l'aménagement des espaces publics, à savoir la réfection de la Place Saint-Antoine.

La convention d'aménagement de centre-bourg à venir avec le Département de la Gironde permettra de requalifier le secteur avec les objectifs suivants :

- Utiliser des matériaux qui vont marquer la continuité avec l'espace de l'église
- Limiter la place de l'automobile
- Améliorer le confort du piéton et créer des lieux de vie
- Privilégier des aménagements qui marquent la fonction de l'espace

LE CADRE JURIDIQUE

Les démarches d'acquisition amiable n'ont pas pu aboutir à ce jour. La commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation eu égard à la dégradation du site.

1- Les délibérations

- **Délibération du 30 mars 2021** : Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique – Opération de requalification de l'îlot Saint-Antoine
- **Délibération du 21 septembre 2021** : Lancement de la procédure de concertation préalable.

2- Le code de l'urbanisme

En application de 4° de l'article L.103 2 du code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation associant, durant la phase d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

CALENDRIER DU PROJET

La phase d'acquisition s'étend de 2020 à 2022. Les négociations amiables ont démarré dès 2019.

Une fois la maîtrise foncière acquise, une actualisation de l'étude structure sera nécessaire pour finaliser le dossier de consultation des entreprises (2023).

Les travaux de démolition partielle et de réalisation du programme débuteront fin 2023, début 2024.