

# Revitalisation des centres bourgs girondins

- 1- Quelle méthodologie ? Leviers, thématiques, outils
- 2 – Présentation des études en cours



# Revitalisation des centres bourgs girondins

---

## SOMMAIRE

### Liste des communes accompagnées \* :

#### **MEDOC**

- Castelnau de Médoc
- Lesparre-Médoc
- Pauillac

#### **HAUTE GIRONDE**

- Blaye

#### **LIBOURNAIS**

- Castillon la Bataille
- Coutras
- Sainte Foy la Grande

#### **SUD GIRONDE**

- Bazas
- Cadillac
- La Réole
- Langon

*\* par territoire d'intervention du Plan Départemental de l'Habitat*

# Revitalisation des centres bourgs girondins

Le territoire girondin est structuré par un ensemble de petites villes dont les fonctions de centralité rayonnent au niveau local. Elles constituent ce que l'on appelle «l'armature urbaine girondine». Pour autant, nombre de diagnostics ont mis en évidence les processus de fragilisation que certaines d'entre elles connaissent. Leurs difficultés, aussi bien sur le plan urbain que socio-économique, interrogent leur capacité d'accueil au sein d'une « Gironde polycentrique».

Le Département de la Gironde s'est engagé à travailler aux côtés des communes ou intercommunalités sur des stratégies de reconquête de ces centres-bourgs fragilisés, en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat adopté par le Département en juin 2015. .

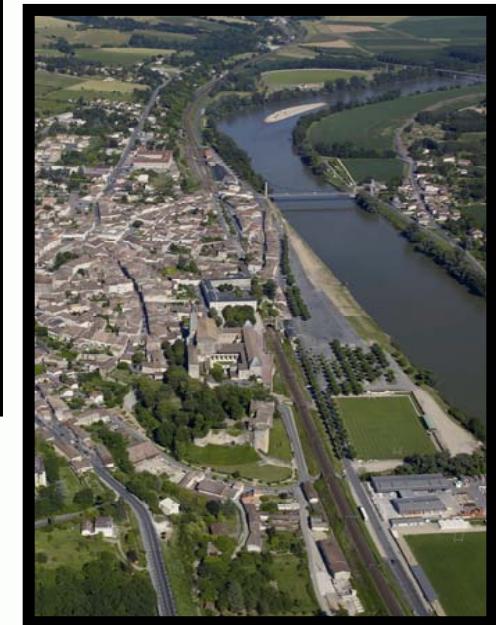
L'accompagnement permet aux communes ou intercommunalités de se doter d'expertises externes pour aboutir à des plans d'actions précis et stratégiques dans une approche transversale. Cet accompagnement peut faire l'objet d'un partenariat avec le CAUE dans le cadre d'un programme de travail sur 3 ans entre le CAUE et le Département de la Gironde, mais également avec l'Etat et le Conseil Régional d'Aquitaine notamment.

Ce document vise à présenter de manière synthétique les projets de revitalisation de centre bourg accompagnés par le Département à ce jour. Il présente pour chacune d'entre eux :

- Le contexte territorial, urbain et socio-économique
- les périmètres de gouvernances
- L'état d'avancement de la démarche
- Les points clefs du diagnostic et du projet.



Bastide de Sainte-Foy-la-Grande



La Réole

 Gironde Conseil Général  air infrarouge

### Eléments clefs

- Population 2012**  
3 935 habitants  
(CC : 18 510 habitants)
- Revenu médian mensuel 2012 : 1684 €**  
(moyenne Gironde : 1700 euros)  
(rang Gironde : 374/529)  
classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

- Indice de Vulnérabilité PDH**

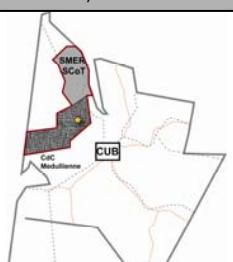
(Cf. : taux de vacance, déprise démographique logements dégradés, spécialisation sociale et familiale)



Gironde ait Infraorange

### Mobilités

Transgironde : ligne 703 (Bordeaux)  
1 Aire de covoiturage Dép 33 en service



### Territoires et documents cadres

#### Médoc

Syndicat Mixte SMERSCoT  
SCOT « médoc 33 » démarrage

#### Pays Médoc

CC  
Médullienne

Schéma Territorial de l'Habitat 2006  
Décliné à l'échelle de la CC

Castelnau

Plan Local d'urbanisme  
approuvé en 2008

### Mise en mouvement du projet

2005

Convention d'aménagement de bourg (réalisée)  
(requalification espaces publics)  
Ville/Département de la Gironde

2009-2010 1<sup>ère</sup> étude

Réalisation : SEM Gironde développement

2012 Cahier des charges  
étude de revitalisation urbaine

Pilotage : ville de Castelnau  
Réalisation : Bureau d'étude Signes Ouest (mandataire)

Septembre 2013

Rendu état des lieux prospectif et  
Diagnostic « en marchant »

2014

Rendu de l'étude urbaine

### Problématiques du site

Castelnau-médoc est une commune particulièrement intégrée dans la dynamique de l'agglomération bordelaise avec une démographie dynamique attirant de jeunes familles d'origine urbaine.

Cette attractivité démographique profite en particulier aux zones périphériques de la commune face à un centre bourg entré dans un processus de fragilisation. Ces nouvelles familles sont alors peu ancrées dans leur territoire de vie et leur mobilité est dictée par les déplacements pendulaires laissant une place dominante à la voiture. De plus, un cloisonnement entre anciens et nouveaux habitants se développe, renforcé par un manque d'animation sociale.

### Les grands axes du projet

L'étude menée sur Castelnau s'est concentrée sur 3 points essentiels :

Premièrement, la nécessité **d'impliquer les habitants** à la fois durant le processus d'élaboration du projet urbain (diagnostic « en marchant », questionnaire..) mais aussi par les propositions **d'animation urbaine**, levier majeur d'une centralité réaffirmée et de liens sociaux recréés.

Cette approche est complétée par une **analyse approfondie des îlots et des immeubles** du centre ville pour y révéler les enjeux du point de vue de la structuration urbaine et de l'habitat, premiers pas vers une restructuration urbaine globale.

Enfin, une **analyse morphologique et fonctionnelle des espaces publics** a été réalisée, montrant le rôle important de ces derniers, par leur aménagement et leur fonctionnalité, pour un habitat attractif et comme cadre indispensable à l'animation urbaine du lieu.

### 1- Évaluation des usages des différents secteurs du centre bourg

#### Indicateurs d'usages



Piétons

Voitures / Stationnements

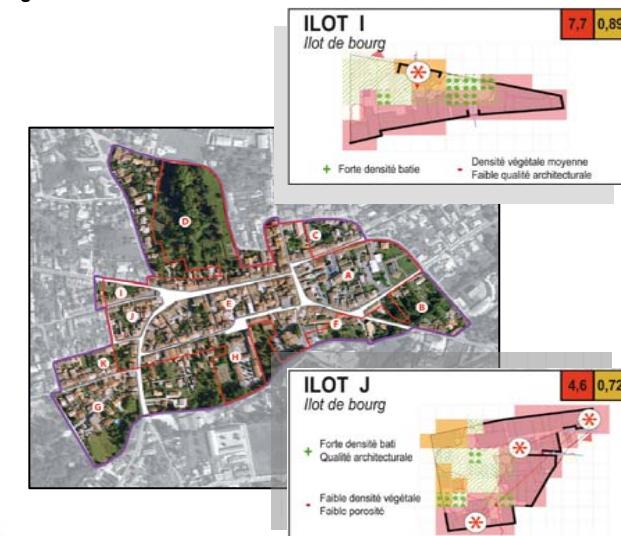
Commerces /Services

Végétation sur l'espace public

### 2- Des mots qui racontent la ville

Bien achalandée  
Dynamique  
Vivante  
Tout ce qu'il faut  
Pas esthétique  
Pas gaie  
Ville morte  
Sale  
Vétuste  
Terne  
A rénover  
Pas fleurie  
Ville abandonnée  
Pas d'animation

### 3- Analyse morphologique et fonctionnelles des îlots du centre ville



Etude 2013, Signes Ouest, Flavien Bézy urbaniste, Presqu'île, Bérénice

# Lesparre-Médoc

## Revitalisation des centres bourgs girondins

### Éléments clefs

#### • Population 2012

5 656 habitants  
(CC : 12 341 habitants)

#### • Revenu médian

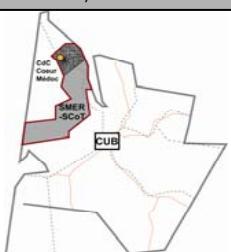
mensuel 2012 : 1402 €  
(moyenne Gironde : 1700 euros)

(rang Gironde : 41/529  
classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

#### • Indice de Vulnérabilité PDH

++ élevé

(Cf. : taux de vacance, déprise démographique, logements dégradés, spécialisation sociale et familiale)



### Médoc

Syndicat Mixte SMERSCoT  
SCOT « médoc 33 » démarrage

### Pays Médoc

#### CC Cœur du médoc

Schéma Territorial de l'Habitat Médoc 2006  
Décliné à l'échelle de la CC

#### Lesparre

Plan Local d'urbanisme  
révision POS en PLU  
Etude FISAC 2011



### Mobilités

Gare TER : ligne Bordeaux-le Verdon 1h30 de trajet  
Transgironde : lignes 713 (Pointe-de-grave)- 703 (Bordeaux)- 712 (Vendays)- 711 Hourtin  
1 Aire de covoiturage Dép 33 en service

### Territoires et documents cadres

- **Mise en mouvement du projet**
- **Pour mémoire**  
Convention d'aménagement de bourg (requalification espaces publics)  
Ville / Département de la Gironde (réalisée)
- **2011 Cahier des charges**  
étude de revitalisation urbaine  
Pilotage : Ville de Lesparre-Médoc
- **Elaboration du PLU**  
Plan de circulation et de stationnement  
Projet urbain de revitalisation du centre-ville  
Réalisation : Bureaux d'étude ID de ville (mandataire)
- **2013 Première étape du PLU validée (PADD)**
- **2014 Validation fiches actions sur le centre ville**
- **2015 Lancement d'une étude préopérationnelle d'OPAH et OPAH-RU (pilotage : Communauté de Communes)**
- **Finalisation du PLU**

## Problématiques du site

Lesparre connaît un phénomène important de desserrement résidentiel et commercial vers sa périphérie. Cela renforce d'une part l'organisation multipolaire de la commune (ZAC Belloc, Plaine des sports, quartier St Treloidy..) et concurrence d'autre part le centre bourg en perte d'attractivité où il existe un parc ancien dégradé, logement social « de fait ». Cette thématique habitat est directement liée à l'attractivité du centre, à sa position à défendre sur son territoire mais aussi à la fragilisation sociale déjà enclenchée.

En effet, un atout de Lesparre est son inscription dans des paysages typiquement médocains (vignes, forêt). Un autre atout est son articulation à l'axe routier structurant du Médoc (D1215), porteuse du dynamisme subsistant en centre ville, elle pose aujourd'hui la question d'un éventuel contournement.

## Les grands axes du projet

La démarche engagée sur Lesparre mène conjointement un projet de territoire via l'élaboration du PLU et un projet urbain de revitalisation du centre bourg. Plusieurs axes s'en dégagent :

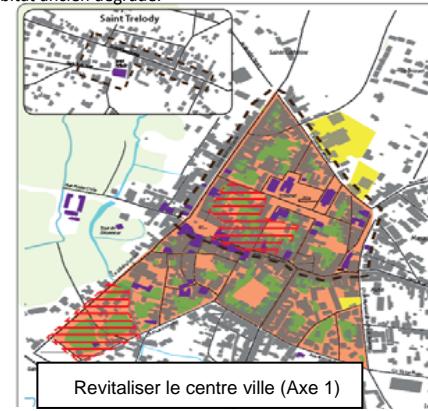
- L'articulation du centre bourg au grand territoire : par son intégration dans un système paysager plus large (parc de la Maillarde, parc urbain naturel) et par le rayonnement de la commune à l'échelle du Médoc
- Recentrer le développement urbain pour valoriser et améliorer le cadre de vie des lesparrains
- Revitaliser le centre ville.

Pour ce faire, un boulevard de ceinture associé à des « portes de ville » sera à affirmer pour une meilleure accessibilité au centre bourg et une meilleure articulation au reste du territoire.

Intra boulevard, la priorité sera portée sur 4 points :

- La reconquête du tissu bâti dégradé
- L'apaisement des espaces publics et développement des modes doux
- La requalification des délaissés commerciaux et la définition d'un périmètre de centralité prioritaire
- Le développement de la « plaine de la gare ».

En 2015, une étude préopérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU à l'échelle de la Communauté de communes a été lancée pour amorcer la mise en place des outils opérationnels sur l'habitat ancien dégradé.



### Revitaliser le centre ville (Axe 1)

- Apaiser le cœur de ville et renforcer la qualité d'usage des espaces publics
- Immeubles stratégiques et/ou patrimoniaux à valoriser/réhabiliter
- Opérations de renouvellement urbain à programmer
- Secteur à valoriser au contact du centre-ville
- Périmètre de centralité commerciale à conforter

Cartographies PADD 2013  
ID de ville



### Recentrer le développement urbain pour valoriser et améliorer le cadre de vie des lesparrains (Axe 2)

- Créer un boulevard de ceinture en centre-ville pour améliorer sa lisibilité et faciliter ses relations avec le territoire et les différents quartiers de Lesparre
- Privilégier le développement urbain au sein d'une île de proximité
- Centralités à conforter
- Marguer les entrées de ville (affirmer le caractère urbain, apaiser la circulation, créer des traversées piétonnes)
- Créer une ceinture verte autour de la ville
- Valoriser le patrimoine végétal et viticole au sein des espaces urbains (paysage, cadre de vie, équipements publics,...)
- Préserver et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité

### Eléments clefs

#### • Population 2012

5 024 habitants  
(CC : 16 780 habitants)

#### • Revenu médian

mensuel 2012 : 1 450 €  
(moyenne Gironde : 1700 euros)

(rang Gironde : 67/529)  
classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

#### • Indice de Vulnérabilité

PDH

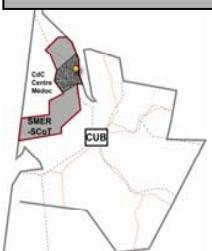
Très élevé !!!

(taux de vacance  
Déprise démographique  
Mal logement  
Profil social et familial)



### Mobilités

### Territoires et documents cadres



Médoc

Syndicat Mixte SMERSCoT  
SCOT « médoc 33 » démarrage

Pays Médoc

CC Centre Médoc

Schéma Territorial de l'Habitat Médoc 2006  
Décliné à l'échelle de la CC

Programme Local de l'Habitat adopté en 2012

Pauillac

Plan Local d'urbanisme 2007

### Mise en mouvement du projet

#### Pour mémoire

#### Convention d'aménagement de bourg

(requalification espaces publics)

Ville/Département de la Gironde (réalisée)

#### 2015 : cahier des charges pour une étude de revitalisation urbaine et préopérationnelle

OPAH

Pilotage : Communauté de Communes

Mission d'étude de revitalisation sur Pauillac et 3 autres centres bourgs du territoire

EN  
Cours

Rédaction du cahier des charges de l'étude

### Problématique du site

Pauillac reconnu par ses vignobles alentours connaît pourtant une situation économique et sociale difficile. Le secteur de la viticulture offre des emplois précaires et saisonniers et la fermeture de la raffinerie de pétrole dans les années 1980 a participé à l'augmentation du chômage et le départ des petits commerces. Le processus de paupérisation est réel.

La ville comprend un parc de logement vétuste en particulier dans le centre ancien avec des situations de mal logement et d'habitat indigne. A noter également une problématique sur certaines résidences HLM stigmatisées.

### Les grands axes du projet

### Cahier des charges de l'étude en cours



# Blaye

## Revitalisation des centre bourgs girondins

### Eléments clefs

#### • Population 2012

4710 habitants  
(CC : 14 738 habitants)

#### • Revenu médian

**mensuel 2012 : 1 499 €**  
(moyenne Gironde : 1700 €)

(rang Gironde : 116/529)  
classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

#### • Indice de Vulnérabilité PDH

**Elevé ++**

(taux de vacance  
Déprise démographique  
Mal logement  
Profil social et familial)



### Mobilités

Transgironde : ligne 201 (Bordeaux)

### Territoires et documents cadres

### Mise en mouvement du projet

2015 : réunion d'échanges entre la ville et les services départementaux sur le projet centre-bourg



**Hauts-Garonnes**  
Syndicat Mixte du SCOT  
Haute Gironde  
SCOT: élaboration PADD  
**Pays de la Haute Gironde**  
OPAH Haute Gironde  
2011-2016

CC Canton de Blaye

Plan Local d'urbanisme  
2014  
AVAP  
2014

EN  
Cours

Rédaction d'un protocole de travail avec le CAUE

### Problématique du site

Blaye joue un rôle important en tant que centre administratif et pôle de services et d'équipements au niveau de son bassin de vie. La pérennité et le renforcement de ce statut comptent pour dynamiser et développer la commune, tout comme pour assurer la durabilité de ce développement.

La commune a initié des projets d'équipements afin de redynamiser le centre ville et mailler le territoire urbain d'équipements structurants. Par exemple, l'implantation d'un nouveau cinéma positionné dans le cœur historique de Blaye, a pour objectif de renforcer l'attractivité et la dynamique commerciale du centre-ville.

Des actions de mise en valeur des espaces publics du centre-ville ont également été menées, comme première pierre pour redonner envie d'investir dans ce secteur.

Le développement démographique sur les 10 dernières années s'est appuyé sur un mode d'urbanisation très extensif. Aujourd'hui des objectifs de recentrage de l'offre nouvelle d'habitat sont affichés dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014, visant à combler les espaces urbains résiduels de périphérie et initier un retour vers le centre ancien marqué par la vacance. Garant de l'identité de la commune, d'éléments de son patrimoine, de références urbaines, bénéficiant de la proximité des équipements, le centre ancien de Blaye présente ainsi un enjeu de revitalisation fort.

La citadelle, classée patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO, constitue, avec son centre historique, le principal atout touristique de la commune. Réduire la coupure entre les deux secteurs et faire profiter le centre-ville de la locomotive touristique représentée par la Citadelle est également un des défis posé à cette commune.

### Les grands axes du projet

Le CAUE de la Gironde va mener dans un premier temps une étude à visée exploratoire. L'objectif de l'accompagnement par le CAUE est de faire le point sur les actions réalisées, les dynamiques en cours et les sites de projet à explorer. Cette mission se situe dans le cadre d'un protocole de travail entre le CAUE et le Département de la Gironde portant sur les projets de valorisation des bourgs et des villes centres.

La méthodologie proposée est la suivante :

1er temps : cartographier le gisement foncier  
2ème temps : élaborer une note programme

3ème temps : relier les deux en « un schéma programme des projets », inscrits dans le système de fonctionnement du centre bourg.



## Éléments clefs

## •Population 2012

2878 habitants  
(CC : 14 630 habitants)

## •Revenu médian

mensuel 2012 : 1197 €  
(moyenne Gironde : 1700 euros)(rang Gironde : 3/529  
classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

## •Indice de Vulnérabilité PDH

Très élevé +++

(Cf. : taux de vacance, déprise démographique logements dégradés, spécialisation sociale et familiale)



## Mobilités

Gare TER: ligne Bordeaux-Bergerac 45 min  
Transgironde : ligne 316 (Libourne-Pellegrue)

## Territoires et documents cadres

## SCOT

Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Libournais  
PADD du SCOT validé en 2013CC  
Castillon-PujolsProgramme Local de l'Habitat : non  
OPAH Castillon-Pujols-Pays Foyen  
En cours Opérateur Urbanis

Castillon-la-Bataille

Plan Local d'urbanisme approuvé en 2004

## Mise en mouvement du projet

## Pour mémoire

## Convention d'aménagement de bourg

## (réalisée)

(requalification espaces publics)

Ville/Département de la Gironde

## 2015

Lancement de la démarche de revitalisation urbaine

1er Comité de pilotage

En Cours

Elaboration du cahier des charges

## Problématiques du site

La commune de Castillon la Bataille fait face à une forte fragilisation de son centre bourg. Les indicateurs sociaux sont particulièrement préoccupants.

De nombreux atouts sont néanmoins présents et constituent des leviers : la présence d'équipements en cœur de ville, la gare TER, des fonciers vacants ou à requalifier bien situés.

Plusieurs projets sont d'ores et déjà à l'étude : une Maison des Services au Public, une ludothèque...

## Les grands axes du projet

## Cahier des charges de l'étude en cours

## Revitalisation des centres bourgs girondins

### Eléments clefs

• **Population 2012**  
8 085 habitants  
(CA : 69 673 habitants)

• **Revenu médian mensuel 2012 : 1 470 €**  
(moyenne Gironde : 1700 €)  
(rang Gironde : 110/529)  
classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

• **Indice de Vulnérabilité PDH**

**Elevé ++**  
(Cf. : taux de vacance, déprise démographique, logements dégradés, spécialisation sociale et familiale)



### Problématique du site

Coutras est un bassin d'emploi secondaire important. Sa politique d'accueil est elle aussi dynamique, avec plusieurs zones à urbaniser dans le cadre du PLU à court et moyen terme, nécessitant également un rattrapage en logements sociaux (article 55 de la loi SRU). Dans l'ancien, les logements sont pour beaucoup dégradés et peu attractifs avec un phénomène de vacance notable.

Le développement du centre-ville est enserré entre la Dronne et les voies majeures de communication. Il est marqué par une coupure ferroviaire d'une emprise importante confortant le caractère fragmenté de l'organisation communale.

Le centre ville a toutefois bénéficié d'une déviation routière qui a permis d'apaiser la circulation mais qui n'a pas empêché une déprise commerciale et l'absence d'une « culture citadine » dans un centre ville pourtant d'apparence urbaine.

### Les grands axes du projet

Des îlots prioritaires doivent être déterminés pour une réhabilitation et résorption de la vacance et pour développer une nouvelle offre de logement dans le centre-ville de Coutras, en prenant appui sur les atouts de celui-ci: proximité des bords de Dronne, présence des équipements publics, gare SNCF...

L'action déjà engagée sur les espaces publics du cœur de ville doit être prolongée par un travail sur les liaisons de part et d'autre de la voie ferrée.

L'animation sociale est également un réel enjeu révélé par l'étude urbaine qu'il sera aussi nécessaire d'envisager comme levier de revitalisation urbaine.

### Mobilités

Gare TER : ligne Bordeaux-Angoulême 40 minutes trajet  
Transgironde : non desservie

### Territoires et documents cadres



**Libournais**  
**SCOT**  
Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Libournais  
PADD du SCOT validé en 2013

**CA du Libournais**  
**Programme Local de l'Habitat**  
En cours  
**Programme d'Intérêt Général**  
PIG « Habiter mieux » en cours

**Coutras**  
**Plan Local d'urbanisme**  
Approuvé en 2011

### Mise en mouvement du projet

**2012 Convention d'aménagement de bourg**  
(requalification espaces publics)  
Ville/Département de la Gironde

**2010-2011 1<sup>ère</sup> étude urbaine**  
2 secteurs  
Réalisation : SEM Gironde développement

**2013 Etude de revitalisation du centre ville**  
**Phase 1 : diagnostic et identification des enjeux d'intervention**  
Pilotage : ville de Coutras  
Réalisation : Pierre Lascabettes (mandataire)

**Depuis 2014** : Incription dans la géographie prioritaire de la politique de la ville

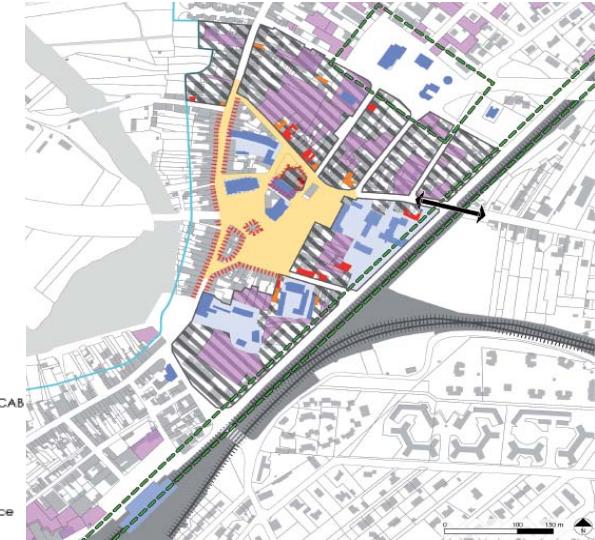
EN COURS  
Phase 2 de l'étude de revitalisation du centre ville : scénario d'aménagement

### Proposition des 3 sites d'intervention



- Foncier potentiellement constructible
- Logements dégradés (cat. 6M)
- Logements qualité médiocre (cat. 7)
- Equipements
- Périmètre de réaménagement des espaces publics - CAB
- Limite zone rouge PPRI
- Stratégie proposée
- Ilots prioritaires d'accueil de logements
- Linéaires prioritaires pour le renforcement du commerce
- Espaces publics à réqualifier
- Liens à conforter

### Synthèse des enjeux, cœur de ville



Etude 2013, Pierre Lascabettes, Cohéo, Arcus

# Sainte Foy la Grande

## Revitalisation des centres bourgs girondins

### Eléments clefs

#### • Population 2012

2327 habitants  
(CC : 16 300 habitants)

#### • Revenu médian

mensuel 2012 : 1120 €  
(moyenne Gironde : 1700 euros)

(rang Gironde : 1/529  
classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

#### • Indice de Vulnérabilité PDH

Très élevé +++

(Cf. : taux de vacance, déprise démographique, logements dégradés, spécialisation sociale et familiale)



### Mobilités

Gare TER : ligne Bordeaux-Bergerac 60 minutes

Transgironde : non desservie

### Territoires et documents cadres



**Libournais**  
**SCOT**  
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Libournais  
PADD du SCOT validé en 2013

**CC Pays Foyen**  
**Programme Local de l'Habitat**  
Approuvé en 2011  
**OPAH Castillon-Pujols-Pays Foyen**  
en cours opérateur Urbanis

**Sainte Foy La Grande**  
**Plan Local d'urbanisme Intercommunal**  
Approuvé en 2013  
**ZPPAUP** en vigueur

### Mise en mouvement du projet

**2005**  
**Convention d'aménagement de bourg**  
(requalification espaces publics)  
Ville/Département de la Gironde

**2012 Démarrage Etude de revitalisation urbaine de la Bastide**  
Pilotage : CDC du Pays Foyen

Réalisation : bureaux d'étude atMétropolis, Urbanis, Code

**Depuis 2014** : Inscription dans la géographie prioritaire de la politique de la ville

En Cours  
Elaboration du plan d'action de revitalisation

### Problématiques du site

La bastide de Sainte Foy la Grande, pourtant support identitaire du Pays Foyen, connaît une spirale d'abandon due à une image urbaine négative. Cette spirale est alimentée par un desserrement résidentiel et commercial sur ses communes voisines, motivé par des choix de vie de type périurbains (maison avec jardin, grande distribution) ne privilégiant pas l'habitat sur la Bastide.

Un climat social et urbain peu attractif s'est alors installé sur la bastide ainsi qu'une forte fragilisation sociale. La commune connaît également des phénomènes importants de vacance, de mal logement et de vétusté du bâti.

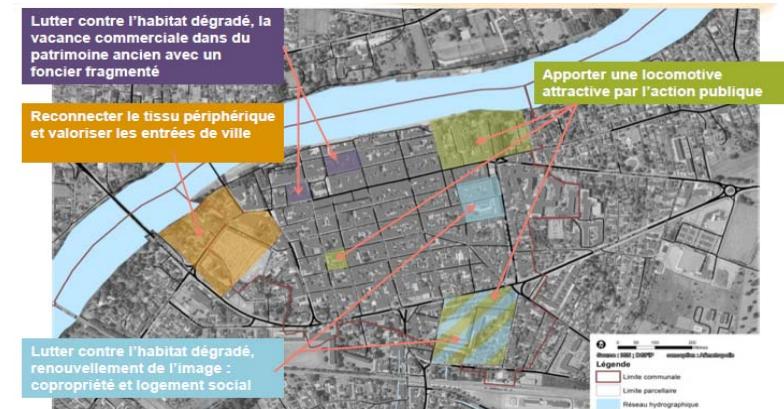
Sa surface communale restreinte (51ha) et sa frontière avec le département de la Dordogne en fait un territoire contraint qui a tout à gagner à composer avec son territoire d'appartenance de part et d'autre de la rivière.

### Les grands axes du projet

L'objectif est de rendre les commerces et les logements attractifs. Cela passe par la résorption de la vacance et une restructuration d'îlots stratégiques. Il est aussi indispensable de prioriser la bastide en termes d'implantation commerciale en la distinguant de l'offre du grand Pineuilh et tout en gardant une offre tournée vers les besoins de la population locale.

Ensuite, un travail important sur l'image de la ville devra être mené par le biais d'animations, de marketing urbain et de l'implication des populations et des acteurs du territoire dans l'élaboration du projet. Ce travail pourra s'appuyer sur les potentiels de la ville, par la valorisation des espaces publics et du patrimoine existants, en retrouvant un nouvel équilibre entre voitures et piétons et par le tourisme.

### Enjeux stratégiques, îlots tests : localisation





## Revitalisation des centres bourgs girondins

### Eléments clefs

#### • Population 2012

4720 habitants

(CC : 15 272 habitants)

#### • Revenu médian

mensuel 2012 : 1 525 €

(moyenne Gironde : 1700 euros)

(rang Gironde : 176/529 classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

#### • Indice de Vulnérabilité PDH

Très élevé +++

(Cf. : taux de vacance, déprise démographique, logements dégradés, spécialisation sociale et familiale)



Gironde ait Infra rouge

Mobilités Transgironde : lignes 501 (Bdx-Langon) puis 511 et 512 (Grignols, Captieux)



Sud Gironde

Syndicat Mixte du SCOT du Sud Gironde  
En cours, phase PADD

Pays des Landes de Gascogne  
OPAH 2013-2016  
Schéma territorial de l'Habitat

CC du Bazadais  
PLUi  
Cahier des charges en cours avec la CC Sud Gironde  
Projet de création d'une SPL  
Mission d'aménagement et développement économique

Bazas

Territoires et documents cadres

Mise en mouvement du projet

#### Pour mémoire

Convention d'aménagement de bourg (réalisée)  
(requalification espaces publics)  
Ville/Département de la Gironde

2015

Délibération de la commune pour l'élaboration d'un projet de ville « Bazas 2033 »

2015

Engagement d'un protocole de travail avec le CAUE de la Gironde

Rédaction du protocole de travail avec le CAUE

## Problématique du site

Les enjeux présents sur le centre bourg, sont notamment :

- la préservation du patrimoine historique, autour notamment de la place de la Cathédrale
- le traitement adapté des rues et différents espaces publics et leur mise en valeur
- le stationnement et la circulation
- la recherche de modes doux dans le centre ville, notamment le développement de pistes cyclables
- les atouts en matière de développement économique : situation plutôt positive des commerces du centre ville, fort impact du marché, des entreprises présentes et une ZA qui s'agrandit...

Face à ces enjeux, il s'agit pour la ville de Bazas de « *Rester dynamique tout en valorisant l'aspect historique de la cité* ».

L'objectif du projet de ville « Bazas 2033 » est de dégager des grandes lignes d'action, en prenant appui sur les pistes de réflexion déjà engagées, mais aussi en traçant de nouvelles perspectives en termes de développement pour les 10-15 ans à venir.

## Les grands axes du projet

Dans un premier temps, le CAUE de la Gironde va fournir à la commune un accompagnement méthodologique permettant de :

1er temps : cartographier le gisement foncier (diagnostic du potentiel de renouvellement urbain, des terrains non bâties inscrits dans l'enveloppe urbaine et des sites à enjeux d'extensions maîtrisées, repérage traduit en m<sup>2</sup>/ha et en équivalents programmes). Il s'agit de partager les informations, les repérer, pour partir d'une même base. Cela nécessite de définir ensemble le périmètre d'investigation.

2ème temps : élaborer une note programme listant les « ambitions » de la ville en distinguant les temporalités, les invariants connus en matière de projets en centre-bourg, le champ des « possibles » à court, moyen et long terme et le statut des domanialités et de la maîtrise foncière.

3ème temps : relier les deux en « un schéma programme des projets », inscrits dans le système de fonctionnement du centre bourg.

Le périmètre de travail du CAUE pourrait comprendre le centre bourg au sens large (continuum urbain), et englober notamment les secteurs St Antoine, St Martin, et rue Bragous, qui présentent des problématiques habitat.

## Revitalisation des centres bourgs girondins

### Eléments clefs

• **Population 2012**  
2 713 habitants  
(CC : 7231 habitants)

• **Revenu médian mensuel 2012 : 1 418 €**  
(moyenne Gironde : 1700 euros)  
(rang Gironde : 50/529)

classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

• **Indice de Vulnérabilité PDH**

Très élevé +++

(Cf. : taux de vacance, déprise démographique, logements dégradés, spécialisation sociale et familiale)



### Mobilités

Gare TER Cérons : ligne Bordeaux-Agen 20 minutes de trajet  
Transgronde : lignes 501 (Bdx-Langon) - 517 (Landiras)  
1 Aire de covoiturage Dép 33 en service

### Territoires et documents cadres



Sud Gironde

Syndicat Mixte du SCoT du Sud Gironde  
En cours, phase PADD

PETR du Cœur Entre-deux-Mers

CC Coteaux De Gironne

Programme Local de l'Habitat non

Cadillac

Plan Local d'urbanisme  
Annulé en 2011  
POS 1993 en vigueur

ZPPAUP en vigueur  
OPAH-RU-ORI en cours

### Mise en mouvement du projet

#### Pour mémoire

**Convention d'aménagement de bourg (réalisée)**  
(requalification espaces publics)  
Ville/Département de la Gironde

**Printemps 2013 lancement étude sur les enjeux de revitalisation du centre ville**

Pilotage : ville de Cadillac  
Réalisation : Pierre Lascabettes (mandataire)

**Septembre 2013 signature convention OPAH « renouvellement urbain- opération de restauration immobilière »**

Pilotage : ville de Cadillac  
Suivi animation : PACT

**2014**  
**Validation Phase 2 de l'étude urbaine (scénarios d'aménagement)**

### Problématique du site

La bastide connaît une « spirale de décrochage » par une fragilisation sociale et des difficultés de peuplement. Il est en effet compliqué de faire revenir les familles, qui privilégient les quartiers périphériques à l'offre de logement en centre ville, marquée par la promiscuité et les problématiques sociales.

La menace d'une déprise commerciale est réelle malgré l'urbanisme de la bastide, socle d'une animation sociale et urbaine (investissement régulier de ses espaces publics).

Le territoire est également marqué par plusieurs enceintes fermées (vignes, château, hôpital). Il existe un rapport ambivalent avec l'hôpital et ses publics entre source de dynamisme et stigmatisation de la bastide.

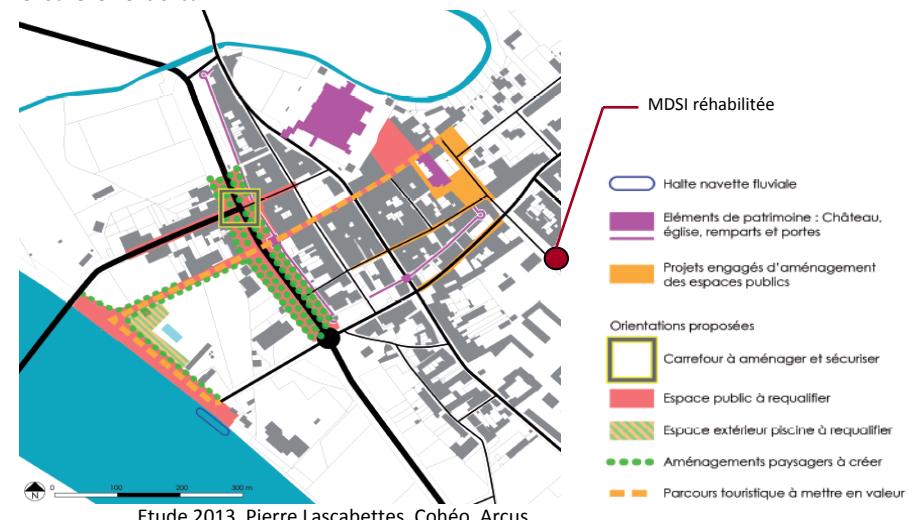
### Les grands axes du projet

Le premier axe du projet est, par la requalification des espaces publics, **l'ancre de la bastide à son fleuve et la visibilité de ses accès**. Le périmètre d'action concerne l'esplanade des remparts, la RD10 et la rue du jardin public.

Le second axe correspond à **l'élaboration d'un document stratégique préalable à l'élaboration du PLU**. Sont questionnées la limite de la ville et les ouvertures visuelles sur le grand paysage. A cet interface ville/campagne est associé « un tour de ville » support d'un cheminement alternatif et potentiel levier touristique.

Enfin, le dernier axe concerne un plan d'action pour la revitalisation commerciale, dans l'objectif de préserver cette vitalité commerciale exceptionnelle pour une ville de moins de 5 000 habitants.

La ville a engagé en 2013 une action volontariste sur l'habitat en déployant un ensemble d'aides aux particuliers souhaitant réhabiliter ou acheter un logement dans la bastide, dans le cadre d'une OPAH-Renouvellement Urbain.



### Eléments clefs

#### • Population 2012

4 125 habitants  
(CC : 20 144 habitants)

#### • Revenu médian

mensuel 2012 : 1325 €  
(moyenne Gironde : 1700 euros)  
(rang Gironde : 5/529)

classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

#### • Indice de Vulnérabilité PDH

+++ très élevé

(Cf. : taux de vacance, déprise démographique, logements dégradés, spécialisation sociale et familiale)



### Mobilités

Gare TER : ligne Bordeaux-Agen 40 minutes

Transgironde : lignes 510-514 (Sauveterre de Guyenne)- 521 (Monségur)

### Territoires et documents cadres

#### Sud Gironde

#### Syndicat Mixte du Scot Sud Gironde

SCOT En cours d'élaboration

#### Syndicat Mixte Interterritorial du Pays Haut Entre deux Mers SIPHEM

Maison de l'habitat et de l'énergie

#### CC du Réolais en Sud Gironde

#### Schéma Territorial de l'habitat 2012

Décliné à l'échelle de la CC

#### La Réole

#### Plan Local d'urbanisme 2015 ZPPAUP en vigueur

### Mise en mouvement du projet

#### Novembre 2009 Cahier des charges

Projet de ville « LA REOLE 2020 »

Pilotage : ville de la Réole

#### Élaboration du projet de ville

Réalisation : bureau d'étude Le Ponant (mandataire)

#### Etudes pré-opérationnelle sur l'habitabilité du cœur de ville

Réalisation : bureaux d'étude Incité et Place

#### 2012 Convention d'Aménagement de Bourg (CAB)

Ville/Dép 33 : requalification espaces publics

#### 31 octobre 2013

Signature de la Convention Cadre d'accompagnement du projet « La Réole 2020 »

Etat/Dép 33/Conseil Régional Aquitaine /Caisse des dépôts

#### Décembre 2013

Obtention label ville d'Art et d'Histoire

#### Novembre 2014

Lauréat de l'Appel à manifestation d'Intérêt national sur la revitalisation des centres bourgs

#### En Cours

Phase opérationnelle / choix de l'opérateur

### Problématique du site

Les grands points relevés dans le diagnostic sont un phénomène de vacance et de mal logement fortement ancré dans certains quartiers du centre ville, des commerces fragilisés connaissant un turnover important, une forte déprise démographique du centre vers la périphérie. L'image du centre-ville de La Réole est également ternie par une faible lisibilité de l'organisation de la ville, renforcée par des contraintes topographiques fortes et une trame urbaine ancienne et complexe.

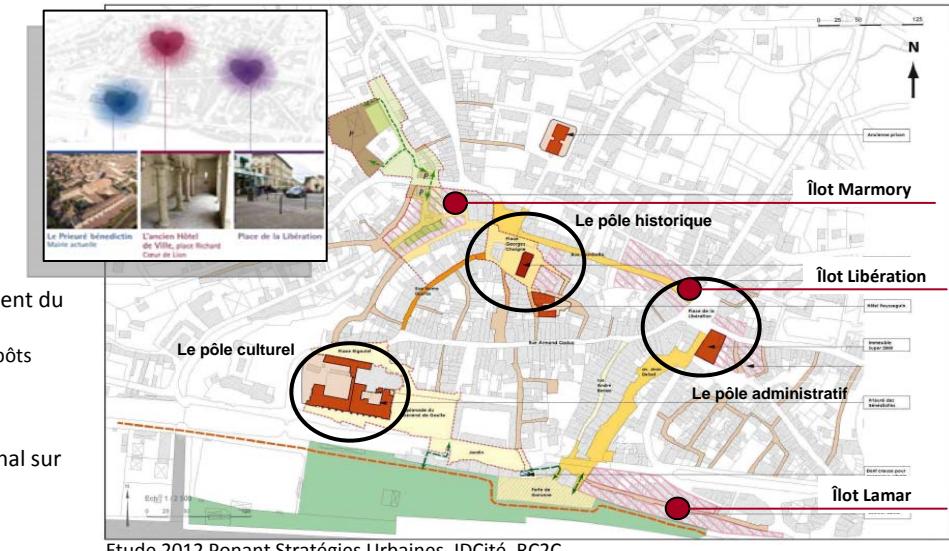
La Réole est la première ville en Gironde à avoir mené une politique proactive de reconquête de son centre ville en faisant valoir ses atouts : une ville millénaire à forte valeur patrimoniale située à 45 minutes de Bordeaux, desservie par une gare TER... Il s'agit aujourd'hui du projet « témoin » en matière de revitalisation de centres bourgs, à la fois par la globalité des problématiques visées et dans la mise en œuvre du projet et de ses partenariats.

### Les grands axes du projet

Le projet « La Réole 2020 » est constitué de plusieurs axes d'actions forts, pour une image urbaine renouvelée. Dans l'objectif de faire (re)venir les Réolais, anciens et nouveaux, dans le cœur de ville, il est nécessaire de réhabiliter les logements et de proposer une offre nouvelle par la restructuration globale de 3 îlots jugés prioritaires.

En outre, la mise en valeur des différentes polarités de la ville (administrative, culturelle, commerciale...) et leur articulation est une priorité. Cette valorisation passe par la requalification des espaces publics. Elle implique également d'améliorer la liaison du cœur de ville vers les quais et la gare.

Enfin, Le patrimoine et l'affirmation de la vocation touristique est un levier de premier ordre pour la revitalisation du centre ancien. Un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine, un projet hôtelier pour accompagner l'obtention du label Ville d'art et d'Histoire donneront une nouvelle dimension à la ville.



### Eléments clefs

#### • Population 2012

7 404 habitants  
(CC : 30 097 habitants)

#### • Revenu médian

mensuel 2012 : 1 435 €  
(moyenne Gironde : 1700 euros)

(rang Gironde : 89/529)  
classement des communes par rapport au revenu médian, de la plus pauvre à la plus riche)

#### • Indice de Vulnérabilité

PDH

Modéré +

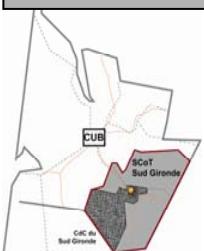
(taux de vacance  
Déprise démographique  
Mal logement  
Profil social et familial)



### Mobilités

Gare TER : ligne Bordeaux-Agen 30 minutes  
Transgironde : lignes 501 (Bordeaux)- 512 (Captieux)- 511 (Grignols) ...-  
1 Aire de covoiturage Dép 33 en service

### Territoires et documents cadres



Sud Gironde Syndicat Mixte du Scot Sud Gironde  
SCOT En cours d'élaboration

CC du Sud Gironde

PLUi : en cours  
Rédaction du cahier des charges

Langon

Plan Local d'urbanisme  
en cours

### Mise en mouvement du projet

#### Pour mémoire

Convention d'aménagement de bourg  
(requalification espaces publics)  
Ville/Département de la Gironde

**Automne 2013 lancement étude de revitalisation du centre ville et du quartier de la gare**  
Co-pilotage ville de Langon / Communauté de communes

Réalisation : Pierre Lascabettes (mandataire)

#### Mai 2014

Validation Phase 1 de l'étude / Enjeux et proposition de sites d'intervention

EN Cours

Phase 2 Réalisation du plan guide de synthèse des orientations programmatiques

### Problématique du site

Langon est située à la jonction de voies de communication importantes dont l'A62 Bordeaux-Toulouse et possède une gare TER aux fréquences élevées. Elle constitue également un bassin d'emploi local majeur pour le Sud Gironde.

Le centre historique connaît des dysfonctionnements de plusieurs ordres : **urbains** (bâti et espaces publics dégradés), **sociaux** (arrivée de populations « captives ») et **commerciaux** (turn over important, perte de vitesse). La délocalisation de l'attractivité de la commune vers sa périphérie avec une entrée de ville très développée constitue l'un des facteurs de la déprise urbaine du centre.

Le centre historique se retrouve isolé des autres quartiers et ne profite pas de la proximité du fleuve et du dynamisme général de la ville. Quant au quartier de gare, il est insuffisamment exploité avec un potentiel de développement pourtant majeur.

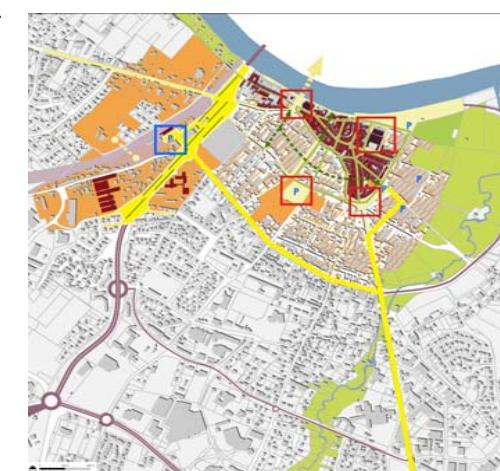
### Les grands axes du projet

Les questions directrices qui ont guidé le démarrage de l'étude sont de deux ordres. En premier lieu, analyser le rôle du centre historique dans la dynamique globale de la ville et déterminer quelles sont les potentialités en termes de projets notamment d'habitat. L'enjeu principal est le renforcement de l'offre résidentielle et commerciale du centre ville et sa diversification.

Un autre élément de l'étude porte sur le quartier de la gare, où devront là encore être identifiés les leviers pour conforter l'habitat, assurer un meilleur fonctionnement du secteur et travailler sur l'apport de nouveaux usages, vecteurs de dynamisme.

Le plan guide, en cours de finalisation, se décompose en 4 secteurs d'intervention :

- La requalification du centre historique (vecteur identitaire de la ville)
- Le secteur Kennedy (positionnement stratégique)
- L'amélioration du fonctionnement du secteur des équipements scolaires et sportifs (amélioration des circulations et des liaisons avec les autres quartiers de la ville)
- Le devenir du quartier de la gare avec une approche sur la faisabilité foncière et le potentiel constructible.



Synthèse des enjeux de revitalisation du centre ville de Langon et du quartier de gare Langon/Toulenne

- patrimoine à réhabiliter
- emprise foncière évolutive ou mutable
- constructibilité envisageable
- espace public ou voie apaisée
- voie urbaine de distribution
- continuité piétonne à aménager ou à créer
- continuité naturelle / parcours paysager
- lieu d'intensification urbaine
- pôle intermodal gare

Mai 2014, rendu phase 1, étude Pierre Lascabettes, Cohéo, Arcus

**Réalisation :**

Département de la Gironde – Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme

Décembre 2015