

Libourne 2025

COEUR de BASTIDE



Mission d'étude urbaine globale de revitalisation
Phase 1 - État des lieux prospectif et définition des enjeux

Libourne Cœur de Bastide
Quelles conditions d'accueil
pour un Cœur de Bastide vivant et attractif ?

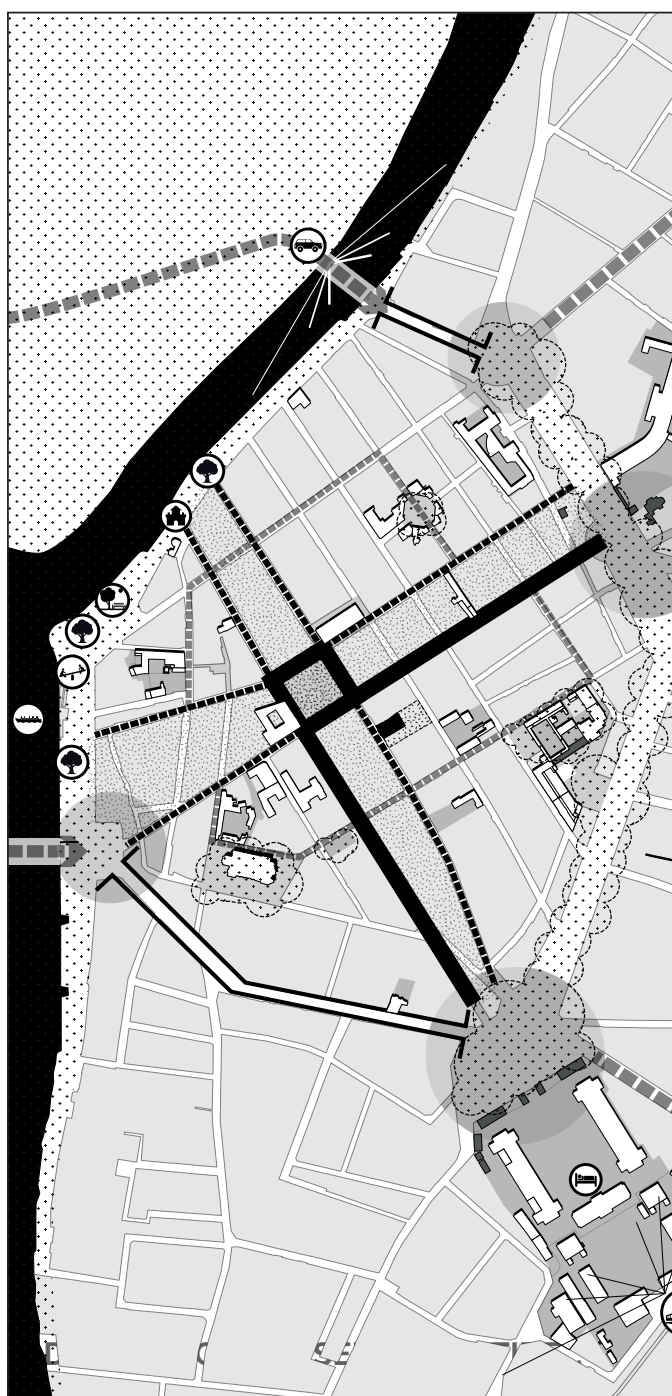
**SYNTHÈSE
DE LA STRATEGIE D'INTERVENTION**

Juillet 2017

O• Urbanistes + InCité + PLACE + AID + SCET + OTempora

SYNTHESE DE LA STRATEGIE D'INTERVENTION

QUELLES CONDITIONS D'ACCUEIL POUR UN CŒUR DE BASTIDE VIVANT ET ATTRACTIF ?



Une stratégie d'ensemble accompagnant la transition...

À l'issue de ce premier temps de diagnostic, l'interdépendance des 5 défis préalablement identifiés (vivre à Libourne, pratiquer Libourne, identifier Libourne, venir à Libourne, innover sur les projets) nous démontre combien il y a lieu de construire une stratégie qui les entrecroise et les ordonne dans l'espace comme dans le temps.

C'est une stratégie de transition, qui doit trouver ses moteurs, interroger ses caps et se mettre en mouvement, vite.

C'est donc une stratégie faite de choix-leviers décisifs et portés, et d'une vue d'ensemble mise en partage.

Aussi, au-delà du facteur urbain, qu'on a plaisir à ré-imaginer, se positionne un facteur humain, plus subjectif : un enjeu d'identité, de communauté d'intérêt, de vivre ensemble, et à la clé de reconnaissance collective des services rendus par la Bastide aujourd'hui et demain. Pour qu'elle redevienne un espace de référence pour tous : vivante et attractive !

... qui passe à travers la dés-homogénéisation...

Le premier acte de retournement d'image passe de notre point de vue par une dés-homogénéisation de la Bastide : démontrer qu'elle n'est pas uniforme, encore moins banale voire ringarde, qu'elle n'est ni la ville bourgeoise, ni celle des précaires, encore moins celle qui se meurt. Elle est peut être usée, mais tous s'accordent à dire qu'elle frémit et qu'elle est à un tournant.

Un tournant qui doit mettre en synergie ce qui est en cours, révéler les opportunités et potentialités de demain, affirmer la détermination à faire, et offrir un changement d'ensemble qui opère une montée en gamme et en qualité.

Chaque thème y trouvera ses lieux et ses publics, mais la mise en réseau de ceux-ci et leur superposition assurera des combinaisons gagnantes pour l'avenir.

... pour définir une identité de projet...

C'est entre autres ce que nous avons entendu lors de la balade urbaine, puis de l'atelier questionnant l'attractivité, qui nous permettent aujourd'hui de construire une première figure de projet autour de l'image, de la proximité, et des pratiques.

Or la force avec laquelle s'est confirmé ce désir de ville, associé à un « choc de générations » assez marquant, conforte l'idée d'une **Bastide inclusive et innovante.**

La revitalisation n'est pas un coup d'éclat opportuniste tant du point de vue immobilier que participatif, c'est un processus qui s'incrémente...

...dont l'oriflamme a été le catalyseur.

Ainsi, fortement attendu par les partenaires, le premier acte de l'étude, l'« oriflamme », a souhaité démultiplier les facettes du projet : **faire parler les lieux, faire parler les temps, et faire parler les gens !**

A l'image d'une Bastide inclusive, l'élaboration du projet invite à co-opérer pour la ville de demain.



Au-delà de la normalisation d'un certain nombre de situations sociales, sa transition doit ainsi assurer une diversification de toutes ses composantes, en premier lieu des ambiances et conditions de vivre ensemble qu'elle offre.

En filant la métaphore médicale, on peut s'interroger si la Bastide doit se métamorphoser par des grands travaux, changeant la donne, ou en jouant de points d'intensité sur des lignes de vie, à la façon d'une acupuncture urbaine. C'est là que ce qui est à la portée des moyens du territoire calibrera le plan d'actions, pourvu que ces actions se répètent et se contaminent.

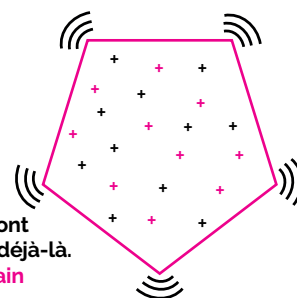
Tout cela plaide pour une stratégie adaptable dans laquelle la façon dont on fait (processus) a autant d'importance si ce n'est plus que ce que l'on va faire (objet), de surcroît à long terme.

La vue d'ensemble que consacrera le plan d'actions permettra de faire émerger plus précisément une figure urbaine globale, perceptive et fonctionnelle, inclusive et ambitieuse, qui fixe les conditions d'accueil d'un cœur de Bastide vivant et attractif.

QUELLE FIGURE DE PROJET ÉMERGENTE ?

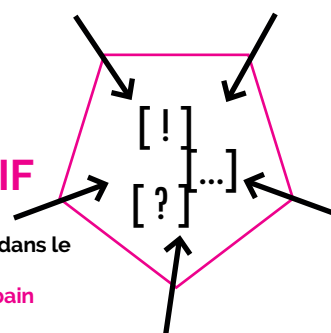
VIVANT

Faire avec ceux qui sont déjà-là, et ce qui est déjà-là.
> un patrimoine humain



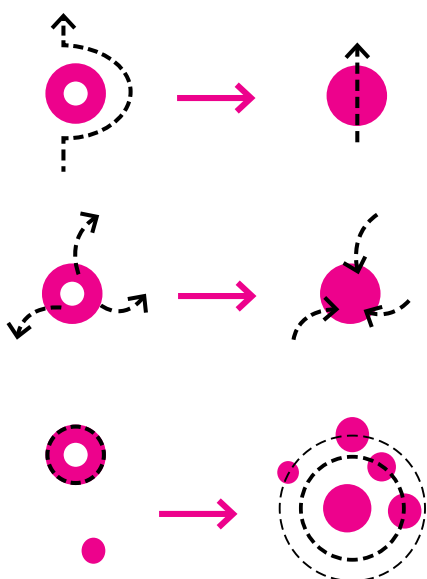
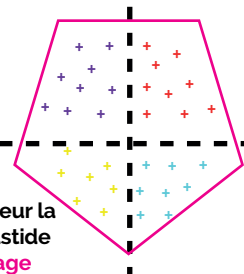
ATTRACTIF

Inviter les usagers dans le Cœur de Bastide.
> un patrimoine urbain



DIVERSIFIÉ

Révéler et mettre en valeur la diversité du Cœur de Bastide
> un retournement d'image



SÉDUCTION

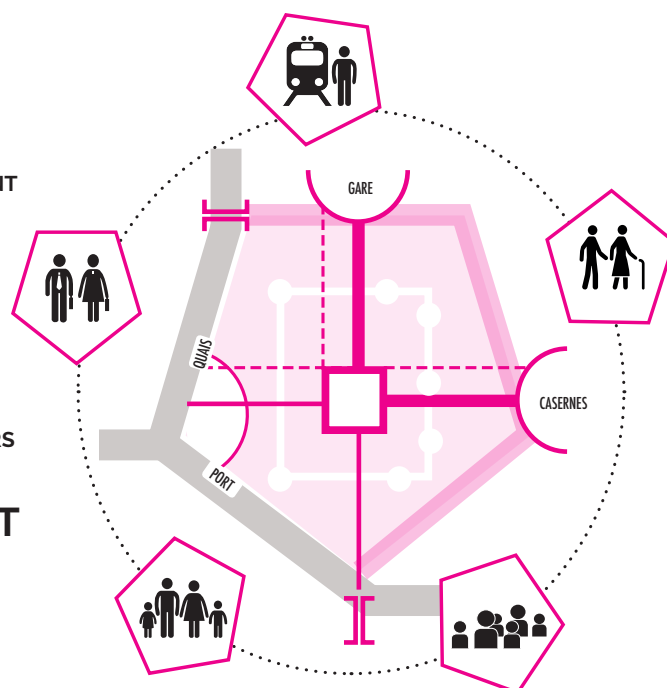
OPÉRER UN RETOURNEMENT D'IMAGE & PROPOSER UNE EXPÉRIENCE

MAGNÉTISME

REMOBILISER L'ÉCHELLE DE LA PROXIMITÉ & S'ADRESSER AUX QUARTIERS

RAYONNEMENT

LE CENTRE VILLE ESPACE DE RÉFÉRENCE POUR LA VILLE-CENTRE



B. ... ET MOBILISER LES CONDITIONS D'ACCUEIL OPTIMALES POUR UN CŒUR DE BASTIDE VIVANT ET ATTRACTIF !

La **stratégie de revitalisation** du cœur de Bastide doit s'envisager comme un **processus d'intervention volontariste inscrit dans le temps long**.

En ce sens, elle doit s'assurer de mobiliser à **court terme** les moyens de stimuler les conditions d'accueil les plus favorables à sa vitalité et à son attractivité.

C'est à la fois se saisir de signaux forts pour confirmer son caractère attachant, mais aussi construire des horizons d'attente qui scellent son caractère désirable.

Elle dispose pour ce faire d'un certain nombre de rendez-vous à court terme qui constituent autant d'opportunités d'enraciner une **transition structurelle** :

- **D'un point de vue partenarial**, la convention avec l'Établissement Public Foncier, la convention «Ville de demain» avec la Caisse des Dépôts en sont deux piliers pouvant poser les fondations de l'action publique, à condition que soit portée une vue d'ensemble, c'est à dire des actions et moyens d'agir à la croisée optimale des thématiques du projet.

> Ce qui revient à mobiliser sans plus tarder les outils de l'aménagement et du management urbains, et donc à ouvrir la question de l'appui financier au déficit (foncier, d'opération, aide au fonctionnement...)

- **D'un point de vue politique**, le jeu de tiroirs entre différents sites, et la perspective de projets structurants, entre autres en matière d'offre de services, privés comme publics, constituent des points d'appui réels à ne pas manquer, dont l'intérêt recoupe l'énoncé précédent, avant l'échéance de 2020 qui ouvrira une autre étape.

> On peut citer à cet effet l'année 2019, qui verra à la fois le déménagement du Madison, la libération de l'École Immaculée, et le déménagement de la RPA des Récollets, mais aussi le possible transfert du conservatoire de Musique ou encore la maîtrise foncière des étages de l'actuelle Poste place Princeteau.

- **D'un point de vue territorial**, dans le rapport promu entre la Métropole et la Ville dont témoignent nombre de frémissements économiques et immobiliers, largement relayés dans la communication locale, et un gain démographique attendu qui mise sur la reconquête du centre.

> A cet effet, la fin du PIG annonce pour 2018 une nouvelle génération d'aides à la réhabilitation à dimensionner (OPAH RU entre autres), tout comme la relance de la DSP stationnement et dépénalisation attendue, ainsi que des grands chantiers d'équipements et de positionnement territorial : livraison des Dagueys et du pôle nautique, des Quais, des Casernes dans les 3 années à venir, et lancement du pôle multimodal des Épinettes associé au Schéma de Transports de la CALI, ainsi que la mutation du SERNAM ou encore la confirmation du sensible projet de village des marques.

Ces points d'appuis sont une richesse : ils s'inscrivent souvent dans le champ d'une **politique sectorielle** bien définie. **Le vrai défi doit être de réussir à les croiser** avec les intérêts du cœur de Bastide pour ne cesser de penser ses conditions de vitalité.

■ HABITAT & VIE URBAINE

UNE BASTIDE DU BIEN VIVRE POUR TOUS, C'EST UNE BASTIDE ATTRACTIVE ET HABITÉE, ACCUEILLANTE ET INCLUSIVE, qui maîtrise et ré-invente les modes d'habiter

La **politique de l'habitat**, est au centre du dispositif de revitalisation de la Bastide. Si les **actions correctives et régulatrices sur la vacance et la dégradation** concernent l'ensemble du périmètre et porteront leurs fruits à l'horizon de 3 à 5 ans, 2 démarches sont à envisager à court terme :

- La mobilisation des outils juridiques assurant la **maîtrise des conditions d'habitat** : permis de louer et autorisation de diviser en sont les premiers actes, pour normaliser des conditions d'habitat mal vécues.
- La mobilisation de procédures opérationnelles assurant de **recycler un foncier où s'agrègent des situations pénalisantes** pour son attractivité, et ainsi diversifier les modes d'habiter et les publics auxquels ils s'adressent, tout en posant des actes forts de valorisation du patrimoine bâti et paysager.

Mais celles-ci ne seront ni opérantes ni suffisantes sans observation et suivi à jour, sans coordination locale, et sans implication sur l'accompagnement social qui s'avèrent nécessaires aujourd'hui pour restaurer une **mixité heureuse**. C'est le sens de la **constitution d'un Pôle de Lutte contre l'Habitat indigne destiné à agir à la source**.

Les sites porteurs de ces premières démarches doivent réussir à impulser une nouvelle donne, que **seuls les enjeux de logement ne résoudront pas**. Par conséquent, il s'agit de porter **en parallèle** des actions fortes sur **l'environnement urbain et la qualité de vie** à proximité immédiate de ceux-ci. C'est donc en s'appuyant sur le prolongement des travaux d'espaces publics et la promotion des effets des nouveaux projets comme les quais par exemple, que des leviers utiles seront mobilisés. Mais c'est aussi **en s'emparant de lieux renouvelés en priorité que l'effet sera décuplé** :

- La **promotion d'un cardo-décumanus** revivifié pour offrir un confort de proximité, un partage de la voirie, une mise en scène et un retournement d'image de la Bastide
- La **réinterprétation de lieux de vie** de quartiers, à l'image des 4 hémisphères de dés-homogénéisation de la Bastide : l'îlot des Récollets, effet de seuil sur les cours, et point d'amarrage de la Bastide de demain, la place Princeteau, îlot de fraîcheur au sein d'un quartier proche de l'eau, la place Saint Jean, lieu d'intimité et de paisibilité aux confins de la ville médiévale, ainsi que la place Careyron et les «sentes résidentielles que peuvent devenir les rues de Périgueux, des murs voire des chais.

■ COMMERCE & SERVICES

UN HYPERCENTRE MARCHAND RESSERRÉ, C'EST UN PARCOURS IDENTIFIÉ ET ACCESSIBLE, où la qualité urbaine, le confort, et la convivialité sont au RDV

En matière de **politique sur les commerces et les services**, si les actions d'animation et de promotion d'un **centre marchand resserré** s'inscrivent sur le temps long et s'opéreront de toute évidence dans les années à venir, ce qui n'est pas une fatalité, deux démarches sont à envisager à court terme pour en assurer l'aboutissement :

- **Porter un projet fort et ambitieux sur l'actuel site du Madison**, qui certes s'appuie sur le retour de l'offre de santé dans le cœur de Bastide, mais surtout amorce une

dynamique plus large de **vie sociale et de promotion des solidarités**. Le site s'y prête, comme il peut se prêter à conserver l'**offre d'accès automobile au cœur marchand**, accueillir de l'**intergénérationnel** pour valoriser le foncier, et encore **réinventer des espaces publics** renouvelés dans la Bastide.

- **Poursuivre l'acquisition par préemption** voire de façon pro-active sur un certain nombre de locaux commerciaux, en particulier ceux situés en rez-de-chaussée d'immeubles aux étages vacants et ceux visibles et accessibles en cœur de ville pour y installer des initiatives de création d'activités (secteur prioritaire Gambetta / Montesquieu), ou ceux condamnés à changer d'usages, peut être au bénéfice d'un local commun ici, d'une conciergerie de rue là, d'une association de quartier, etc... (secteur Carnot / Hugo, locaux diffus...)

Mais, à l'instar des actions en matière d'habitat, l'action sur les commerces et services ne se suffit pas à elle-même : elle doit à la fois mobiliser et stimuler une qualité urbaine renforcée, entre autres sur des parcours et des lieux particuliers. Entre autres :

- La **promotion d'un nouveau cardo-décumanus pour offrir les conditions d'une expérience urbaine singulière et conviviale**, où la rue Gambetta et la place Surchamps, en lien avec le marché qui doit se réinventer, jouent un rôle majeur
- L'**optimisation des modes de gestion du stationnement**, la rotation au cœur et sa signalétique en amont.
- L'**impulsion d'une dynamique d'adaptation, de promotion et d'animation des commerçants** à l'égard de leur clientèle, qu'il s'agirait bien de remercier de venir consommer en centre-ville.

■ MOBILITÉS & DÉPLACEMENTS

LE PASSAGE D'HABITUDES PÉRI-URBAINES À DES PRATIQUES URBAINES, C'EST REDÉCOUVRIR UNE VILLE DE PROXIMITÉ, grâce aux modes actifs sans pénaliser son accessibilité.

En matière de **politique de mobilités**, les pratiques et usages du centre ville évolueront avec le projet : ils ne prédéterminent pas l'avenir et devront plutôt être stimulés **sans faire rupture mais bien transition**, et ce, avec l'évolution des fonctions du centre ville et leur intensification. Ce qui est certain aujourd'hui, c'est que **le cœur de Bastide doit consacrer une part forte aux modes actifs**, qui se traduit par deux piliers :

- La **lisibilité de la place de la voiture**, pour tout usager, habitant, consommateur, actif, touriste. Ce qui se traduit par une approche hiérarchisée et une orientation simple et claire de l'offre résidentielle, commerçante, touristique.
- Le **partage de la voirie**, s'appuyant sur les axes devenus des lignes de désirs largement signifiées dès les portes génératrices de flux (cardo-décumanus), tout réussissant le pari d'enjamber les cours (récollets-cinéma, decazes-gare, mais aussi des secteurs, couronnes progressives de l'extérieur vers l'intérieur, dés-homogénéisant l'armature urbaine, privilégiant le résidentiel d'une part, le commercial de l'autre, et relayant ainsi une offre ciblée. Le vélo et le piéton sont plébiscités pour redessiner cette armature, autant que la place de la nature en ville pour ré-imaginer l'espace public.

Toutefois, c'est en mesurant l'offre d'habitat et le resserrement commercial réel, au fil du temps, que la politique de mobilité pourra porter ses fruits. **Si elle peut partir d'un acte fort sur une structure urbaine primaire, elle doit accompagner et inclure tous les sites de régénération urbaine et les relier par principes d'actions communs restaurant la ville de proximité.** C'est le prolongement de la qualité urbaine portée par les zones de rencontres récentes de la ville, qui doivent s'étendre et «s'originaliser» d'une rue à l'autre.

Une seconde génération de projet conduira ainsi certainement à confirmer un report de l'offre en périphérie du Cœur de Bastide une fois révélé l'isochrone de 5 minutes qui couvre tout point du centre ville, et une fois engagé le projet des Épinettes et du réseau de TCSP.

■ PATRIMOINES & PAYSAGES

UNE BASTIDE ATTACHANTE ET DÉSIRABLE, C'EST UN MODE DE VIE FAIT DE PROXIMITÉ ET DE BONNES SURPRISES, dans un écrin historique invitant à une nouvelle nature de ville

Enfin, mobilité, commerces/services et habitat doivent contribuer à imaginer une nouvelle nature ville. Celle-ci est **attendue fortement**, comme en témoigne l'issue du premier temps de l'oriflamme, avec quelques **désirs majeurs identifiés**, qui font lien entre toutes les thématiques :

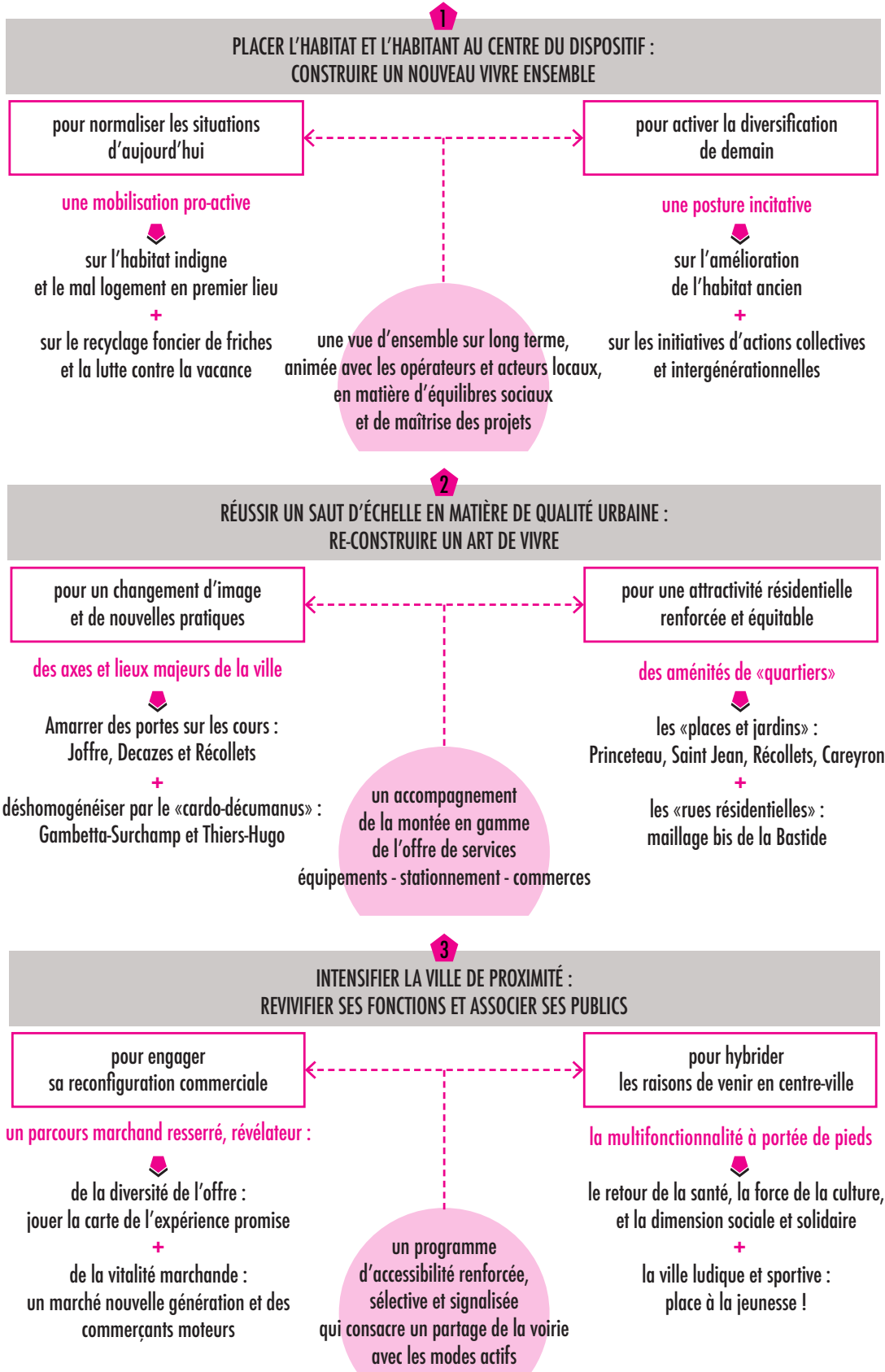
- **Le désir de végétaliser la ville, à partir de « places fortes à tenir »**, quitte à admettre la disparition d'un taux raisonnable de places de stationnement : Saint Jean, Récollets, Princeteau, mais aussi Surchamps. Par extension des axes doivent porter ce nouveau visage de la Bastide, pour la faire respirer et accroître sa convivialité : Hugo - Thiers et Thomas - Montaigne en sont des exemples, Gambetta à part entière y compris depuis la gare avec la rue de Chanzy redessinant la vocation de la place Decazes et de cette portion de cours, tout comme le seuil des Récollets, seuil d'amarrage fort de cet objectif.
- **Le désir de «ludifier» la ville** : au delà des déplacements actifs (skate, marche, trottinette, vélo), **la place du sport et du loisir doit inspirer de l'innovation urbaine : un visage nouveau, pour et par les générations futures.** Ici les axes majeurs sont invoqués, mais aussi les cours et les quais, de manière à signifier la Bastide au-delà de ses remparts. Joffre et Decazes pourraient à terme en être les points d'orgue.
- **Le désir de partager un art de vivre** : largement projetée sur l'espace public, cette **mixité heureuse** s'appuie en premier lieu sur un **habitat normalisé et diversifié**, mais également sur la **vitalité de l'offre commerciale et de ses lieux d'intensité**. Mais, surtout, elle prend appui sur l'intelligence collective et un certain sens de l'intérêt général qu'incarnent 3 piliers à inclure pleinement :
 - > **la culture**, en premier lieu, avec le site des Récollets qui ouvre le champs à «un projet dans le projet»,
 - > **l'initiative**, en suivant, plebiscitée pour animer l'espace public et renforcer sa convivialité,
 - > **la liberté**, de pratique et d'appropriation, enfin, scellant la volonté d'être acteur du changement et de la métamorphose des lieux de la Bastide.

PANORAMA DE SYNTHÈSE

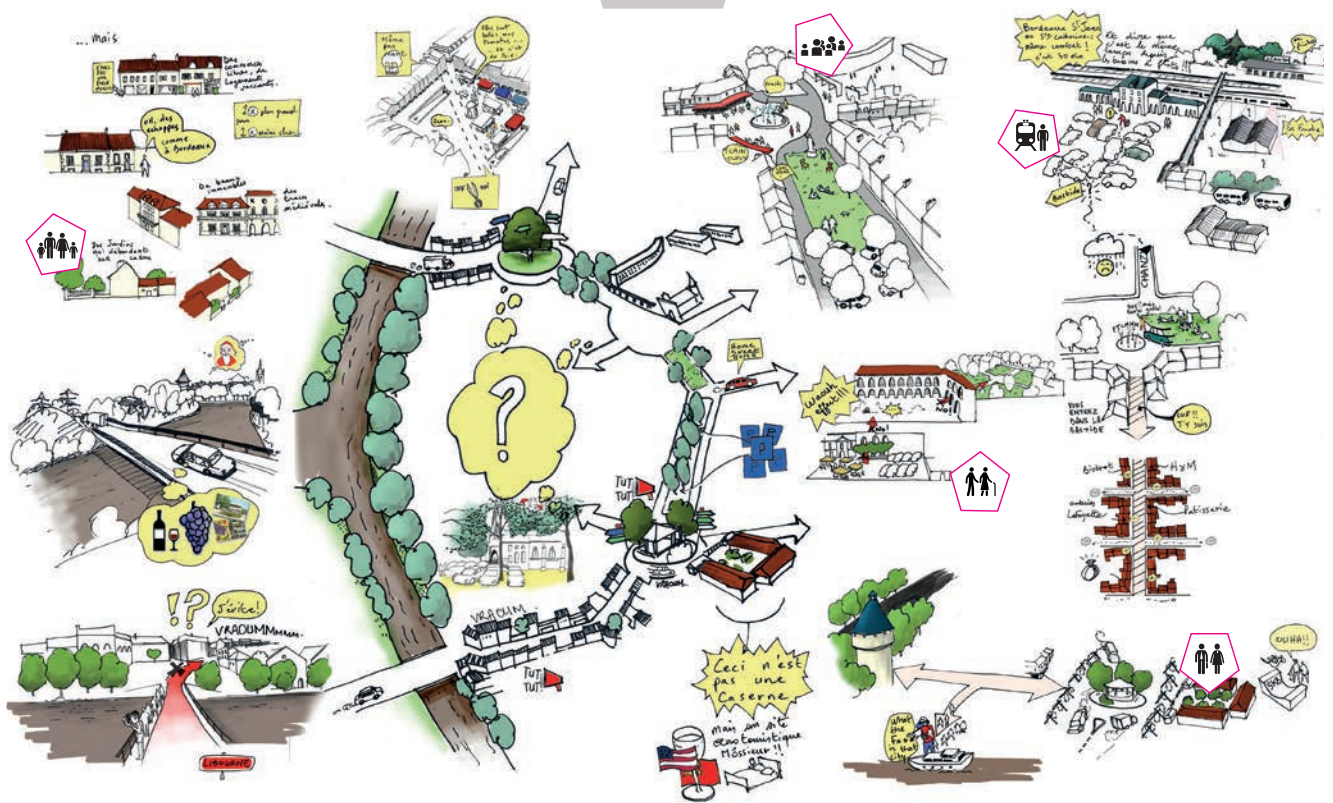
référentiel du programme d'intervention coeur de bastide

STRATÉGIE

QUELLES CONDITIONS D'ACCUEIL POUR UN CŒUR DE BASTIDE VIVANT ET ATTRACTIF ?



Du poids des représentations aux aspirations pour la ville de demain - extraits du livret stratégique -





urbanistes
projets urbains, paysage
& développement des territoires

LIBOURNE
Mission d'étude urbaine globale de revitalisation

.....
Juillet 2017

O+ Urbanistes + InCité + PLACE + AID + SCET + OTempora