



Pôle Stratégie Urbaine et
Rayonnement Culturel

Direction Etudes Urbaines-
Droit des Sols - Foncier



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIBOURNE



2.

Projet d'Aménagement et Développement Durables

PLU approuvé le :
15 décembre 2016

Mise en compatibilité du PLU
approuvée le : 14/12/2017

Hôtel de Ville B.P.200 – 33505 Libourne cedex
Tél. 05 57 55 33 33 – Fax. 05 57 55 33 76 – contact@mairie-libourne.fr
Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire.
www.ville-libourne.fr

La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais
BP 2026 - 33502 Libourne Cedex | tél : 05 57 25 01 51

SOMMAIRE

INTRODUCTION

AXE I - AFFIRMER LE ROLE CENTRAL DE LIBOURNE DANS LE GRAND LIBOURNAIS ET SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

- 1) S'inscrire dans une cohérence territoriale en renforçant le positionnement de Libourne au sein du Pays Libournais par une participation active et maîtrisée à l'accueil démographique
- 2) Inscrire le développement de Libourne dans un bassin de vie plus large en permettant la poursuite du développement des activités économiques, génératrices d'emplois pour les libournais et les non libournais
- 3) Favoriser une plus grande équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale
- 4) Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe pour faire face à l'accroissement des véhicules accueillis et s'attacher à conforter les déplacements doux
- 5) Conforter les équipements existants, développer ceux nécessaires au projet d'accueil des habitants et des entreprises.

AXE II – REVELER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LIBOURNE

- 6) Donner toute sa place à l'agriculture et plus particulièrement à la viticulture
- 7) Maîtriser les risques et les diminuer, s'attacher au bon fonctionnement du réseau hydrographique
- 8) Valoriser et préserver les espaces de nature, y compris les plus quotidiens
- 9) Limiter l'étalement urbain et maîtriser la consommation foncière, travailler à « enveloppe urbaine constante »
- 10) Valoriser les paysages urbains et le patrimoine remarquable par une attention conjointe sur le bâti et les espaces publics
- 11) Redécouvrir sa ville grâce aux déplacements alternatifs à la voiture

AXE III – ŒUVRER AUX EQUILIBRES DE LIBOURNE PAR LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LES CHOIX TERRITORIAUX

- 12) Permettre des parcours résidentiels complets par une offre de logements diversifiée
- 13) Développer l'offre numérique pour tous, outil d'insertion et de cohésion sociale
- 14) Affirmer le rôle central et moteur de la bastide dans l'armature urbaine
- 15) Conforter tout en les contenant les zones commerciales périphériques communales
- 16) Privilégier le stationnement en périphérie de l'hypercentre dans des lieux facilement accessibles

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Encadré par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme et répondant à la nécessité légale issue de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement, dite « Loi Grenelle 2 »), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »

C'est la pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme fondatrice puisqu'elle traduit le projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années. Les objectifs qu'il contient sont déterminants car leur remise en cause par un projet contraire nécessite une procédure lourde : la révision du P.L.U. (formalisme identique à l'élaboration actuelle).

Le P.A.D.D. s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- le principe d'équilibre : renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires ;
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité : prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics... ;
- le principe du respect de l'environnement : maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances... ;

Le P.A.D.D. respecte également les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme. Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité.*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Le P.A.D.D. n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Seuls le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.

Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Cette phase préalable à la traduction réglementaire vise à formaliser les attentes et objectifs de la collectivité et à proposer un projet de développement traduisant une vision du territoire à 10 ans.

Plus simplement, c'est la « part » du projet communal qui fonde et justifie ce qui sera ensuite développé dans un plan de zonage et un règlement ultérieur donnant les usages possibles du sol à la parcelle.

Ces règles devront être compatibles avec le PADD.

Ce processus s'inscrit, pour la Ville de Libourne, dans une approche renouvelée de la construction de son projet de territoire, s'inscrivant dans une échelle territoriale, métropolitaine, plus vaste.

LE PROJET LIBOURNAIS

Le P.A.D.D. est une partie du projet territorial de la ville, de son projet urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est construit autour de 3 axes qui reflètent la stratégie pour les 10 ans à venir : (1) rayonnement, (2) mise en valeur identitaire, (3) renforcement du centre.

1) RAYONNER

AFFIRMER LE ROLE CENTRAL DE LIBOURNE DANS LE GRAND LIBOURNAIS ET SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

Libourne doit être une ville qui rayonne, non seulement sur le grand libournais, mais aussi qui capte la dynamique de la métropole bordelaise.

Cela suppose une croissance démographique donc d'accepter d'accueillir de nouveaux habitants et de nouveaux actifs.

Cette croissance raisonnée et raisonnable va poursuivre le rythme actuel (+0,5 % par an), en se donnant le temps de conforter la qualité des équipements afin qu'ils répondent aux besoins actuels et nouveaux.

Cette option est dans l'esprit du futur Schéma de Cohérence Territoriale qui doit être adopté fin 2016.

Libourne, pôle de centralité se développera en deux paliers. Les dix premières années, une croissance modérée, les suivantes une accélération sera possible.

L'ambition est, avant la quantité, la qualité. Le développement sera adapté aux capacités des voiries et réseaux d'abord, d'où l'important programme d'assainissement en cours par exemple.

Les bâtiments publics, ensuite, réclameront une vigilance pour être à la hauteur des attentes. Aujourd'hui le Nouvel Hôpital de Libourne est en complète restructuration. En 2016, le groupe scolaire du Centre va faire l'objet de travaux conséquents par exemple.

Libourne continuera de rayonner par la qualité de ses équipements et de son cadre de vie.

2) METTRE EN VALEUR L'IDENTITE LIBOURNAISE

REVELER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LIBOURNE

Le développement doit s'inscrire dans un environnement, un patrimoine urbain et paysager à respecter, à valoriser.

L'identité de pierre (bastide), d'eau (rivières et affluents, port de Libourne-Saint Emilion), de vignes sera respectée... dans un équilibre entre préservation et développement, de l'agriculture, des formes urbaines (habitats, zones d'activités, ...).

Pour cela il est important de maîtriser la consommation foncière et d'affecter les terrains à un usage cohérent d'un point de vue économique et environnemental ou, tout simplement, en rapport avec leur accessibilité.

3) RENFORCEMENT DU CENTRE

ŒUVRER AUX EQUILIBRES DE LIBOURNE PAR LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LES CHOIX TERRITORIAUX

La Ville fait le choix de reconquérir les espaces centraux, les espaces libres existants et les bâtis vacants, de réintroduire une mixité sociale et fonctionnelle.

Il s'agit de polariser les investissements municipaux dans le centre-ville, ce cœur de ville au bénéfice de tous les libournais mais également d'optimiser, investir mieux.

Il est nécessaire de réinvestir les logements vacants, les friches ferroviaires (SERNAM) et militaires (casernes), qui doivent s'animer avec le développement de la gare et l'arrivée de la LGV.

Là aussi, un objectif de qualité et pas que de quantité : vers une ville mixte offrant toutes les fonctionnalités avec un centre qui reste un cœur économique, un lieu d'habitat et d'équipements majeur.

Ces 3 axes se développent en 16 orientations.

TROIS AXES DU PROJET DE TERRITOIRE DE LIBOURNE

AXE I - AFFIRMER LE ROLE CENTRAL DE LIBOURNE DANS LE GRAND LIBOURNAIS ET SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

AXE II - REVELER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LIBOURNE

AXE III - ŒUVRER AUX EQUILIBRES DE LIBOURNE PAR LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LES CHOIX TERRITORIAUX

AXE I - AFFIRMER LE ROLE CENTRAL DE LIBOURNE DANS LE GRAND LIBOURNAIS ET SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

RAPPEL DU CONTEXTE

Un territoire bien équipé, à l'identité affirmée, qui est facteur d'attractivité

La présence d'administrations (sous-préfecture, services déconcentrés de l'Etat,...) et de grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois, de grands équipements au rayonnement extra-communal de santé, de loisir, de desserte (hôpitaux, pôle nautique, gare TGV, autoroute A89), font de Libourne une commune bien équipée. L'identité historique (bastide anglaise) et paysagère (viticole et fluviale), spécifique et attrayante, positionne la commune comme territoire d'accueil.

Située parallèlement au cœur d'un département et près d'une métropole à la démographie croissante, Libourne se trouve être une ville moyenne qui a vocation à participer à la dynamique territoriale. Cette participation se retrouvera notamment dans la construction du projet de territoire qu'il soit celui du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) ou celui qui se construira dans le cadre de l'évolution des structures intercommunales de demain.

...mais devant faire face à de fortes pressions.

Les pressions démographiques, sociales et économiques sont certaines. Mutations économiques ou précarité des habitants ont déjà marqué le territoire par des délaissés, des friches, des bâtiments peu ou mal entretenus, vacants, et *a contrario* des extensions sous forme de lotissements pavillonnaires dans une densité pas toujours économe en espace.

LA STRATEGIE PROPOSEE

1. INSCRIRE DANS UNE COHERENCE TERRITORIALE EN RENFORCANT LE POSITIONNEMENT DE LIBOURNE AU SEIN DU PAYS LIBOURNAIS PAR UNE PARTICIPATION ACTIVE ET MAITRISEE A L'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE

Pour Libourne il s'agit de poursuivre l'accueil de population dans un cadre maîtrisé, adapté à ses réseaux et à son équipement de proximité. L'objectif de croissance fixé est modéré : 0,5%/an à horizon 10 ans.

Libourne, également ville centre du pôle de centralité du Grand Libournais (Schéma de COhérence Territorial) participera à l'effort du bassin de proximité qui vise à accueillir environ 20 000 habitants supplémentaires en 20 ans.

Pour atteindre ce seuil un premier palier modère la croissance afin d'optimiser les équipements existants sans créer de nouveaux besoins et de s'assurer de la qualité des logements produits (réinvestissement du parc ancien, production nouvelle plus dense). Ce rythme de croissance devrait doubler dans la deuxième décennie pour être conforme aux attentes du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (P.E.T.R.).

Ce poids démographique consistant doit permettre de conforter l'emploi et de maintenir les services et les équipements existants.

2. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE LIBOURNE DANS UN BASSIN DE VIE PLUS LARGE EN PERMETTANT LA POURSUITE DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES, GENERATRICES D'EMPLOIS POUR LES LIBOURNAIS ET LES NON LIBOURNAIS

L'ensemble des communes de l'agglomération, mais aussi les structures intercommunales limitrophes, bénéficient du fonctionnement urbain de Libourne. Le projet de développement concilie proximité et enjeux « de métropolisation » ; l'offre communale profite de fait à l'ensemble des habitants du bassin de vie.

Pour l'emploi, il s'agit de se donner les moyens de créer plus de 700 emplois supplémentaires sur les dix années à venir par, entre autre un réinvestissement des friches, une optimisation des sites économiques existants et une croissance limitée :

- **en requalifiant et modernisant des zones d'activité économique existantes pour réinvestir les locaux commerciaux et industriels vacants et optimiser l'usage du foncier. Il s'agit également de conserver et de renforcer leur capacité d'accueil dans le respect des équilibres économiques et paysagers communaux ;**
- **en maintenant et permettant le développant les activités de santé, pourvoyeuses d'emplois et participant à l'identité du territoire : Nouvel Hôpital de Libourne (Robert Boulin, Garderose), clinique du libournais, centre de rééducation fonctionnelle Avicenne, ... ;**
- **en facilitant la transformation de friches militaires ou ferroviaires des sites centraux à proximité immédiate du pôle de la gare TGV, des quartiers centraux (bastide et faubourgs) et péricentraux ;**
- **en créant une offre foncière nouvelle, en sites dédiés déjà investis et desservis par de grands axes, et identifiés pour pouvoir compléter l'offre de santé et de loisirs :**
 - **Conforter la zone d'activités et de loisirs existante des Dagueys par l'extension limitée de la zone de La Ballastière-Les Dagueys d'intérêt SCOT avec la définition d'un projet d'aménagement global (activités et équipements) appréhendant la préservation et la compensation des habitats du site,**
 - **Aménager le secteur de la Lamberte, site de mixité fonctionnelle situé à la jonction de quartiers en évolution et qui pourrait, par son urbanisation, participer à l'intégration et au désenclavement des quartiers constitués;**
La restructuration du quartier de l'hôpital, l'implantation d'équipements publics de rayonnement intercommunal (Service Départemental d'Incendie et de Secours, lieu de rassemblement culturel, pôle emploi, ...) et l'habitat résidentiel qui entourent le secteur de la Lamberte, seraient confortés. Une jonction avec la rocade permettrait d'ouvrir ce quartier et de permettre l'accessibilité nécessaire de l'ensemble des activités déjà existantes.
- **en réinvestissant les rivières par le développement du tourisme fluvial.**
Les identités et attractivités de la commune doivent également être accompagnées et valorisées. La présence de deux rivières, la proximité de Saint-Emilion, de Bordeaux, l'histoire et le patrimoine viticole, engagent à poursuivre et accompagner le développement de l'attractivité touristique.

3. FAVORISER UNE PLUS GRANDE EQUITE SOCIALE DANS L'HABITAT PAR UNE POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE

La politique de l'habitat sera en accord avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat mené au niveau intercommunal. Son axe principal sera la revitalisation du centre-ville avec, au-delà d'une reconquête des logements vacants, une requalification et une amélioration de l'habitat en général (logement et environnement du logement).

Il s'agira de créer les conditions d'accueil pour répondre aux besoins de la population résidente (qualitative et quantitative) et des nouveaux arrivants en se donnant la capacité de produire 900 nouveaux logements (réutilisation vacants et neufs).

Compte tenu du nombre de logements vacants sur la commune (1300 logements vacants), cette production vise à réinvestir 500 logements.

Le reste de la production, soit 400 logements, sera issu des logements neufs en utilisant les espaces et les terrains libres de la zone urbaine de Libourne, avec un encadrement de la densification.

Trois attitudes seront alors mobilisées :

- **limiter et encadrer la division parcellaire ;**
- **utiliser les "dents creuses" ;**

- **avoir un recours modéré aux terres cultivées en zone U (urbaines)**

La réponse apportée sera adaptée à l'identité de chaque quartier et à la qualité des jonctions avec l'existant.

Les sites de projets sont répartis sur le territoire communal de façon à assurer la continuité de la forme urbaine existante sans créer de mitage. Les secteurs à vocation d'habitation sont principalement situés dans les « dents creuses » à l'est de la commune (intra-rocade).

La production de logements sociaux, se fera principalement par conventionnement dans le parc ancien

4. AMELIORER LA GESTION DES FLUX DE CIRCULATION INTERNE ET EXTERNE POUR FAIRE FACE A L'ACCROISSEMENT DES VEHICULES ACCUEILLIS ET S'ATTACHER A CONFORTER LES DEPLACEMENTS DOUX

La croissance démographique ainsi que l'ambition économique génèreront des flux et stationnements supplémentaires.

Il s'agit de :

- **Soutenir la mobilité via le renforcement de l'attractivité du transport collectif. Le développement d'un grand pôle d'intermodalité sur le site de la gare et sa connexion à l'hypercentre où les modes doux seront valorisés. Améliorer la connexion au réseau de transport collectif/ TGV / TER/ zone piétonne ;**
- **Améliorer le maillage interquartier avec la création de nouvelles voies. Certaines voies seront circulées d'autres seront uniquement au bénéfice des piétons et cyclistes. Les secteurs d'extension de l'urbanisation seront notamment connectés au tissu urbain existant ;**
- **Favoriser le covoiturage en installant en amont de l'hypercentre des points de rencontre ;**
- **Conforter l'accessibilité, la sécurité et la fluidité des principaux axes routiers ;**
- **Permettre le développement d'un schéma cyclable et de parcours pédestres.**

5. CONFORTER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS, DEVELOPPER CEUX NECESSAIRES AUX PROJETS D'ACCUEIL DES HABITANTS ET DES ENTREPRISES.

Pour permettre l'accueil de population et d'entreprises nouvelles, des conditions foncières et bâties sont nécessaires, mais également des équipements adaptés à ces évolutions.

Il sera indispensable de maintenir en bon état et de développer les équipements structurants existants : administratifs, sociaux, de services, de santé, culturels, culturels, sportifs...

Il s'agit de renforcer et conforter les réseaux afin qu'ils répondent aux besoins tout en améliorant leur impact sur l'environnement : eau potable, électricité, réseau d'assainissement, capacité de la station d'épuration à traiter les effluents...,

Par ailleurs pour répondre à la croissance démographique, un nouvel établissement scolaire devra être créé en lien avec la politique de réinvestissement du cœur de ville par les familles.

AXE II - REVELER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LIBOURNE

RAPPEL DU CONTEXTE

La diversité des paysages, du patrimoine, des milieux naturels, constitue l'identité et la richesse naturelle de Libourne...

Libourne est marquée historiquement et économiquement par son identité agricole, et tout particulièrement viticole, qui occupe le tiers de l'espace communal. Cette activité agricole est complétée par un réseau hydraulique très important : deux rivières, plusieurs ruisseaux, un lac, un phénomène de marnage rare, créant un paysage tout aussi présent, occupant près de 10 % du territoire.

...mais le mitage urbain, la génération des nuisances, peuvent conduire à la dégradation de l'environnement et du patrimoine ancien.

Le rayonnement de la commune, son attractivité, peuvent conduire, sans maîtrise, à une consommation foncière et des flux mettant en déséquilibre sa composante naturelle et touchant à son patrimoine. Il faut préserver les ressources et les valoriser, faire du paysage urbain et naturel un élément de composition.

LA STRATEGIE PROPOSEE

6. DONNER TOUTE SA PLACE A L'AGRICULTURE ET PLUS PARTICULIEREMENT A LA VITICULTURE

Le projet de territoire identifie l'agriculture comme partie intégrante du fonctionnement de l'agglomération, aux niveaux économique, écologique et paysager.

Le projet vise :

- **à réduire la consommation des terres agricoles et à faire revenir en zone agricole un certain nombre d'espaces jusqu'à présent identifiés comme urbanisables ;**
- **à garantir la pérennité des activités agricoles et viticoles « reconnues dans leur fonction » en prenant en compte la qualité des terroirs et la taille d'exploitation, leur situation dans la ville et leur cohabitation avec l'urbain ;**
- **à limiter les conflits d'usage et déterminer un équilibre entre espaces urbains et espaces agricoles.**

L'objectif est d'assurer une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et gestion agricole des espaces. **Pour cela le PLU permettra de maintenir globalement une enveloppe urbaine constante d'une part et de conforter les principaux espaces agricoles et viticoles non urbains d'autre part.**

7. MAITRISER LES RISQUES ET LES DIMINUER, S'ATTACHER AU BON FONCTIONNEMENT DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Les risques naturels et contraintes environnementales existants et réglementés sont bien entendu pris en compte : encadrement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, notamment à travers les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI), de même pour toutes les autres servitudes existantes (zones de bruits, risque tectonique, ...).

De façon plus ambitieuse, il est proposé de laisser toute sa place aux besoins du réseau hydrographique qui est un marqueur communal. Cette action participera à la valorisation de la trame bleue (réseau écologique et écopaysager constitué par les cours d'eau et les zones humides, ...).

Le PLU prévoit :

- **d'améliorer le fonctionnement du réseau d'eaux pluviales et son extension ;**
- **d'encadrer l'urbanisation dans les secteurs présentant des problèmes d'écoulement des eaux notamment dans le périmètre aggloméré (défini par le SCOT) ;**

- **de préserver les dynamiques du réseau par une attention au paysagement des sites.**

8. VALORISER ET PRESERVER LES ESPACES DE NATURE, Y COMPRIS LES PLUS QUOTIDIENS

Un maillage vert existe déjà, avec des espaces caractérisés et protégés : cours d'eau réservés, zones humides, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou encore sites Natura 2000. A ces grandes entités naturelles s'adosent des cours d'eau, la végétation qui les accompagne et ses bosquets, les jardins privés, les parcs de châteaux viticoles... une trame verte (réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques) que l'on peut valoriser et compléter par une prise en compte adaptée.

En s'appuyant sur la végétation existante, le PLU définit une trame locale de nature en ville.

La présence du végétal, son taux d'occupation est conforté en valorisant le « végétal en pas japonais » (connexions écologiques reliant des éléments éco-paysagers (habitats naturels ou semi-naturels, zones-tampon, corridors biologiques) entre eux) qui se repère sur le territoire communal : en préservant les lisières boisées, les zones humides, en travaillant sur les écoulements de l'eau qui participent à l'équilibre écologique de l'ensemble.

Par ailleurs, la mobilisation de nouveaux outils permettra de hiérarchiser la protection des espaces naturels en fonction de leur usage et de leur caractère : depuis le maintien d'un espace boisé classé jusqu'à la simple détermination à maintenir une ligne d'arbres ou susciter une plantation.

9. LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE, TRAVAILLER A « ENVELOPPE URBAINE CONSTANTE »

Il est proposé de travailler globalement à « enveloppe urbaine constante ». Il faut parvenir à un équilibre entre préservation des terres agricoles, notamment viticoles, des espaces naturels et le développement urbain. Ce parti pris suppose d'une part, de limiter l'extension urbaine aux sites déjà urbanisés ou au périmètre aggloméré (SCoT), et d'autre part, de se développer sur soi-même en privilégiant la reconquête des sites centraux (déjà équipés et artificialisés) et en modérant l'urbanisation des interstices. Cette attitude est bien entendu en accord avec la pérennisation des ressources agronomiques précédemment évoquées.

La recherche de cet équilibre sera traduit par :

- **l'adéquation avec les intentions du futur SCoT donc travailler sur le périmètre aggloméré existant ;**
- **le maintien de l'agriculture et des espaces naturels au sein du périmètre aggloméré du territoire de Libourne (orientation du SCoT) ;**
- **les efforts importants à réaliser d'abord sur le parc de logements existants (vacants et insalubres) et la densification de la construction neuve ;**
- **le renouvellement urbain (secteur des Casernes et secteur de la Gare/EpINETTE) et la construction de la ville sur elle-même ;**
- **la densification des zones commerciales, artisanales et industrielles existantes (La bastide, les zones de Carré, Le Verdet, La Balastière et les Dagueys) ;**
- **la densité optimisée se fera au regard de la qualité du cadre de vie (orientation du SCoT), définie en fonction du paysage urbain et naturel, de la présence des équipements structurants essentiels (eau potable, électricité, réseau d'assainissement et de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents), de la proximité avec les transports en commun et les services, et des conditions de faisabilité technique ;**

Objectifs de modération de la consommation de l'espace :

L'objectif à atteindre est une moyenne de 30 logements à l'hectare, conformément au SCoT. Auparavant, dans le périmètre aggloméré, le nombre de logements à l'hectare était d'environ 100logts/ha en centre ville et de 30 à 10 dans la deuxième couronne d'urbanisation.

Evolution des surfaces vouées à l'urbanisation, à l'agriculture et aux espaces naturels

	POS	Part sur la superficie totale	PLU approuvé en 2016	Part sur la superficie totale	PLU mis en compatibilité	Part sur la superficie totale
U	882,23 ha	42,75%	821,19 ha	39,79%	820,06 ha	39,74%
NA/AU	35,71 ha	1,73%	11,50 ha	0,56%	20,07 ha	0,97%
A	500,36 ha	24,25%	777,17 ha	37,66%	777,91 ha	37,70%
N	643,31 ha	31,17%	453,7 ha	21,99%	445,54 ha	21,59%

10. VALORISER LES PAYSAGES URBAINS ET LE PATRIMOINE REMARQUABLE PAR UNE ATTENTION CONJOINTE SUR LE BATI ET LES ESPACES PUBLICS

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (approuvée en septembre 2014) est un premier pas vers la valorisation du patrimoine communal.

L'intention est de compléter cette action sur d'autres thèmes :

- **Requalifier et mettre en valeur toutes les entrées de la commune, afin de préciser et marquer l'entrée dans l'agglomération :**
 - Produire une image emblématique, qualitative et agréable de la ville, avec un effort plus particulier à porter sur la qualité des fronts bâtis et des espaces publics sur les entrées de l'agglomération libournaise, (autoroute, de la rocade ou des départementales, du pont de Pierre, pont de Fronsac, zone tampon UNESCO de la juridiction de Saint Emilion ou des anciens axes de faubourg) ;
 - La voie ferrée doit également être considérée comme une des entrées sur la ville et l'agglomération, en prenant en compte les cônes de vue et le pôle gare SNCF ;
 - Intégrer le projet d'aménagement des quais qui donne une image nouvelle de Libourne depuis la Dordogne, plus qualitative notamment pour le tourisme fluvial et plus largement comme porte d'entrée vers le Saint Emilionnais ;
 - Identifier, recenser puis protéger de façon adaptée les paysages/entités viticoles et le petit patrimoine.
- **Poursuivre la requalification des espaces publics (piétonisation du cœur de bastide, prolongement des liaisons des quais, aménagement des places, ...)**

11. REDECOUVRIR SA VILLE GRACE AUX DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

La ville de Libourne dispose de voies, chemins existants pouvant être reliés, améliorés, connectés et qui permettraient de susciter au-delà des nouvelles liaisons, des nouvelles opportunités de découverte de la commune.

Il s'agit dès lors de contribuer à un maillage de circulations douces (marche à pied, cycles, skates) qui permettra notamment la desserte des principaux équipements (scolaires, sportifs...) et sites d'intérêt touristique (patrimoines bâtis, espaces naturels peu sensibles, curiosités, point de vue...), ainsi que la desserte des principaux quartiers et leur connexion au centre-ville.

Le PLU prévoit :

- **d'améliorer la mobilité interne avec la création de nouvelles voies pour connecter les secteurs d'extension de l'urbanisation au tissu urbain existant ;**
- **de constituer une armature, véritable réseau continu de cheminements doux, (piétons et cyclables), afin de promouvoir l'éco-mobilité et offrir une alternative aux déplacements automobiles ;**
- **de travailler le lien entre les réseaux de déplacements existants avec l'ensemble des communes limitrophes ;**

- **de développer des liaisons entre les quais et les quartiers Condat et Dagueys ;**
- **de densifier le développement urbain le long des axes de transports collectifs afin de favoriser leur utilisation.**

AXE III - ŒUVRER AUX EQUILIBRES DE LIBOURNE PAR LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LES CHOIX TERRITORIAUX

RAPPEL DU CONTEXTE

Un centre à deux vitesses, une ville où les écarts sont perceptibles ...

Le rayonnement de Libourne lui permet de continuer d'être pourvue en offre commerciale et de service , dans le centre, impulsant un certain dynamisme générateur d'emplois. Pour autant la commune n'échappe pas à une certaine paupérisation de son centre qui tend à accueillir les plus démunis dans des immeubles vétustes. Un double mouvement de logements vacants et de logements indignes, voire insalubres, disqualifie l'image du centre, le spécialise, de telle sorte que son attractivité commerciale ne se double plus d'une attractivité résidentielle. L'enjeu est d'impulser de nouveau une mixité sociale, qui préserve la mixité fonctionnelle, garante d'un centre « intégrateur ».

...et dont la complémentarité et l'équilibre doivent être maintenus.

Inverser ce mouvement pour plus de mixité centrale suppose de travailler la revalorisation des immeubles, leur possible réhabilitation, leur adaptation aux besoins des entreprises. Il s'agit de faire en sorte que le territoire offre un accès à tous aux aménités de la vie urbaine, des quartiers périphériques au cœur de la bastide.

LA STRATEGIE PROPOSEE

12. PERMETTRE DES PARCOURS RESIDENTIELS COMPLETS PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

Le parc de logement doit permettre l'accueil de nouvelles populations comme le confort de la population résidente. Dès lors, au delà de la production de logements (orientation n°3) qui devra répondre aux besoins, il doit s'adapter également aux évolutions de la société.

La ville doit pouvoir proposer des parcours résidentiels complets et adaptés aux besoins, aux attentes, aux différents âges de la vie et composition/recomposition des ménages. La pluralité et la diversification des types de logement seront recherchées d'une part pour qu'un libournais dont le ménage évolue puisse trouver sur la commune une offre adaptée, d'autre part, pour que les nouveaux libournais participent au maintien de la diversité sociale.

Les quartiers ayant chacun leur spécificité, les constructions nouvelles doivent pouvoir s'insérer au mieux dans ces environnements.

La reconquête de la bastide et de ses logements vacants sera un enjeu particulier. Un des objectifs est de ne pas laisser les publics les plus précaires se concentrer au détriment d'une mixité urbaine centrale nécessaire à une réappropriation. La réhabilitation et la modernisation de l'existant, ainsi que la remise sur le marché de logements vacants, s'appuieront et prioriseront :

- en cœur de ville : la mixité générationnelle, mixité socioprofessionnelle, mixité sociale, ...
- sur les secteurs péricentraux : le petit collectif, la maison de ville pour jeunes actifs et jeunes ménages,
- en périphérie : des terrains pour maison individuelle destinées principalement à la famille avec enfants.

13. DEVELOPPER L'OFFRE NUMERIQUE POUR TOUS, OUTIL D'INSERTION ET DE COHESION SOCIALE

Les technologies de l'information et de la communication sont devenues des facteurs de choix d'implantation, de cohésion sociale et de désenclavement.

Le déploiement des infrastructures et réseaux de communications électroniques est désormais un préalable au maintien et à l'accueil d'équipements structurants, de grandes entreprises, une partition obligatoire pour rompre l'isolement des individus.

L'aménagement numérique du territoire doit :

- **permettre l'accès à un niveau de desserte numérique supérieur (fibre) pour le plus grand nombre ;**
- **prioriser le raccordement au très haut débit pour les sites de développement économique (espaces de co-working, hébergement d'entreprise...) dans les ZAE et équipements publics, scolaires, culturels, par exemple ;**
- **permettre la diffusion du haut débit ADSL aux secteurs éloignés du centre-ville ;**
- **accompagner le déploiement de la 4G.**

14. AFFIRMER LE ROLE CENTRAL ET MOTEUR DE LA BASTIDE DANS L'ARMATURE URBAINE

La bastide assure toujours un rôle central : commercial, social, administratif, d'habitat. Les flux commerciaux et de services, touristiques, liés aux animations, génèrent un dynamisme mais aussi des besoins d'accessibilité, de fluidité et de stationnement qu'il faudra s'attacher à satisfaire. Elle rayonne sur un territoire élargi, rural, elle est au cœur de l'identité libournaise avec ses marchés qui rassemblent. L'objectif est de maintenir, de renforcer ces fonctions centrales.

Les règles définissant l'occupation de cet espace central, comme les politiques opérationnelles à mettre en œuvre, s'attacheront à :

- **favoriser la revitalisation commerciale du centre-ville, qui connaît une certaine décroissance ;**
- **permettre le développement d'une offre adaptée aux nouveaux flux touristiques ;**
- **aménager les espaces publics pour redonner de la valeur au foncier privé ;**
- **développer des stationnements périphériques pour préserver la déambulation urbaine et renforcer l'attractivité piétonne et cycliste ;**
- **Développer l'accessibilité et les liaisons douces vers le centre ville.**

15. CONFORTER TOUT EN LES CONTENANT LES ZONES COMMERCIALES PERIPHERIQUES COMMUNALES

L'éloignement de Libourne vis-à-vis de la métropole bordelaise, sa taille de ville moyenne, sa zone de chalandise étendue sur les territoires ruraux environnants, font de Libourne un pôle commercial majeur. La commune a donc développé des zones commerciales à la mesure des attentes sur de grandes emprises insérées dans le tissu urbain.

La volonté est de maintenir ces structures, en améliorant leur qualité voire leur densité, sans pour autant les étendre.

La volonté de conforter le commerce de la bastide suppose de contrôler les extensions périphériques, en veillant à la complémentarité des offres.

16. PRIVILEGIER LE STATIONNEMENT EN PERIPHERIE DE L'HYPERCENTRE DANS DES LIEUX FACILEMENT ACCESSIBLES

Les flux de circulations engendrés par l'attractivité, notamment économique (emplois, commerces et services), ne doivent pas conduire à une hypertrophie du cœur de ville. Le maillage doit permettre de proposer des alternatives à l'encombrement de certaines voies. Pour autant les cours qui entourent la bastide resteront toujours un axe majeur. Le corollaire de l'attractivité du centre, du positionnement central de la gare et des cours comme axe de passage important, est celui des besoins en stationnement de l'hypercentre.

L'objectif consiste à arrêter les véhicules le plus en amont possible pour préserver l'ambiance et les aménités de la bastide sans pour autant nuire à sa bonne desserte. Cela passe par un développement des alternatives en

matière de transports collectifs, de promotion des modes doux mais aussi, en matière de stationnement, par des aires de covoiturage aux entrées de ville et une organisation progressive du stationnement en périphérie des cours.

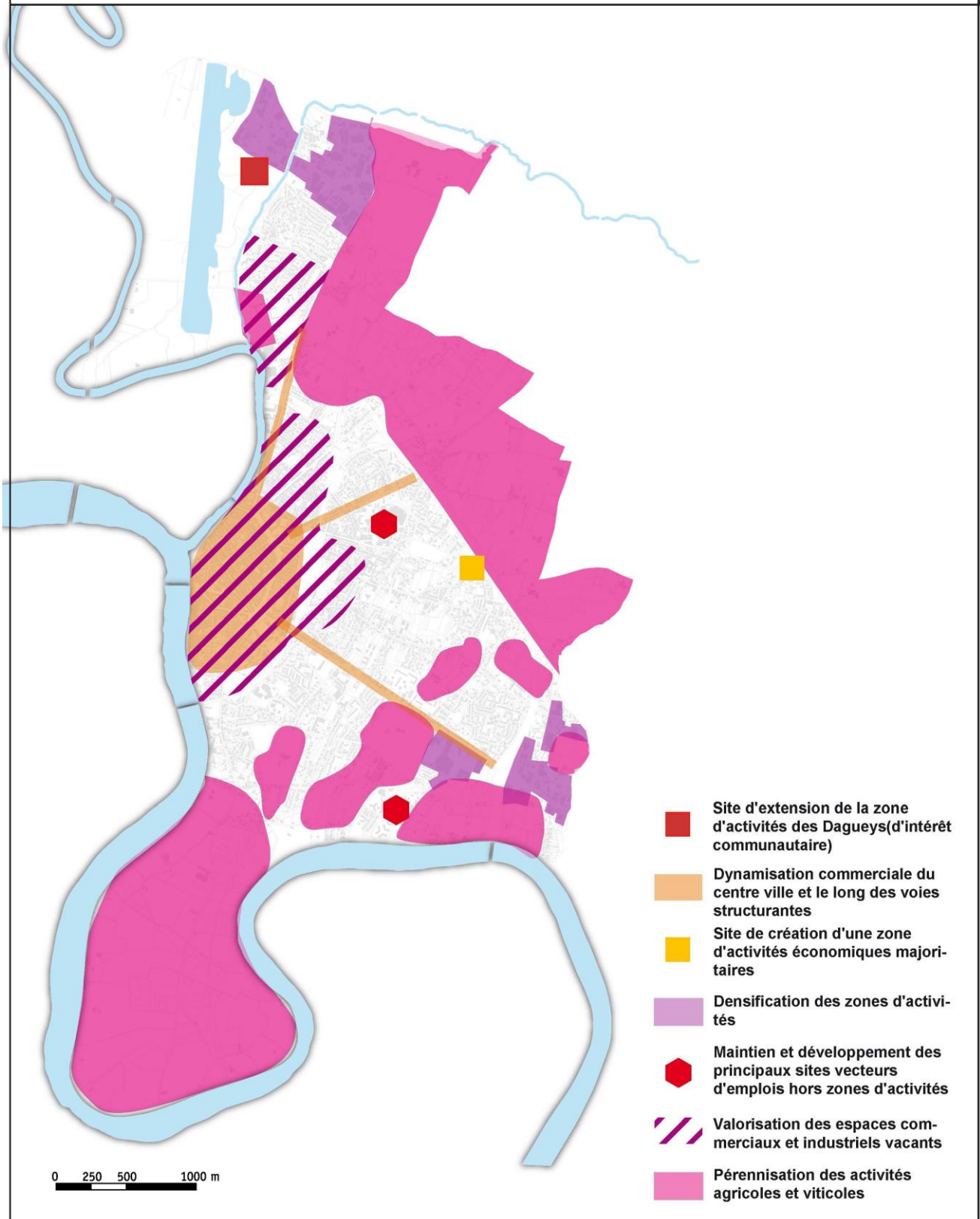
De petits parkings de proximité et du stationnement longitudinal continueront de se maintenir à l'intérieur de la bastide, en complément du parking souterrain municipal, mais, en parallèle, une offre nouvelle se redéploiera en périphérie et sous une forme plus compacte (organisée). Cette option libèrera de l'espace au profit des piétons, des cyclistes et des arrêts minutes ou aires de livraison.

Il s'agit de :

- **tendre à conserver la capacité de stationnement disponible tout en requalifiant et réorganisant l'offre dans le cœur de ville ;**
- **d'optimiser l'offre en périphérie en réfléchissant aux nouvelles modalités de stationnement résidentiel dans la périphérie ;**
- **Mettre en place un grand pôle de stationnement autour de la gare, qui offrira une grande capacité d'accueil pour le centre-ville ;**
- **Se saisir du projet des quais pour libérer de l'espace public et réorganiser le stationnement existant.**

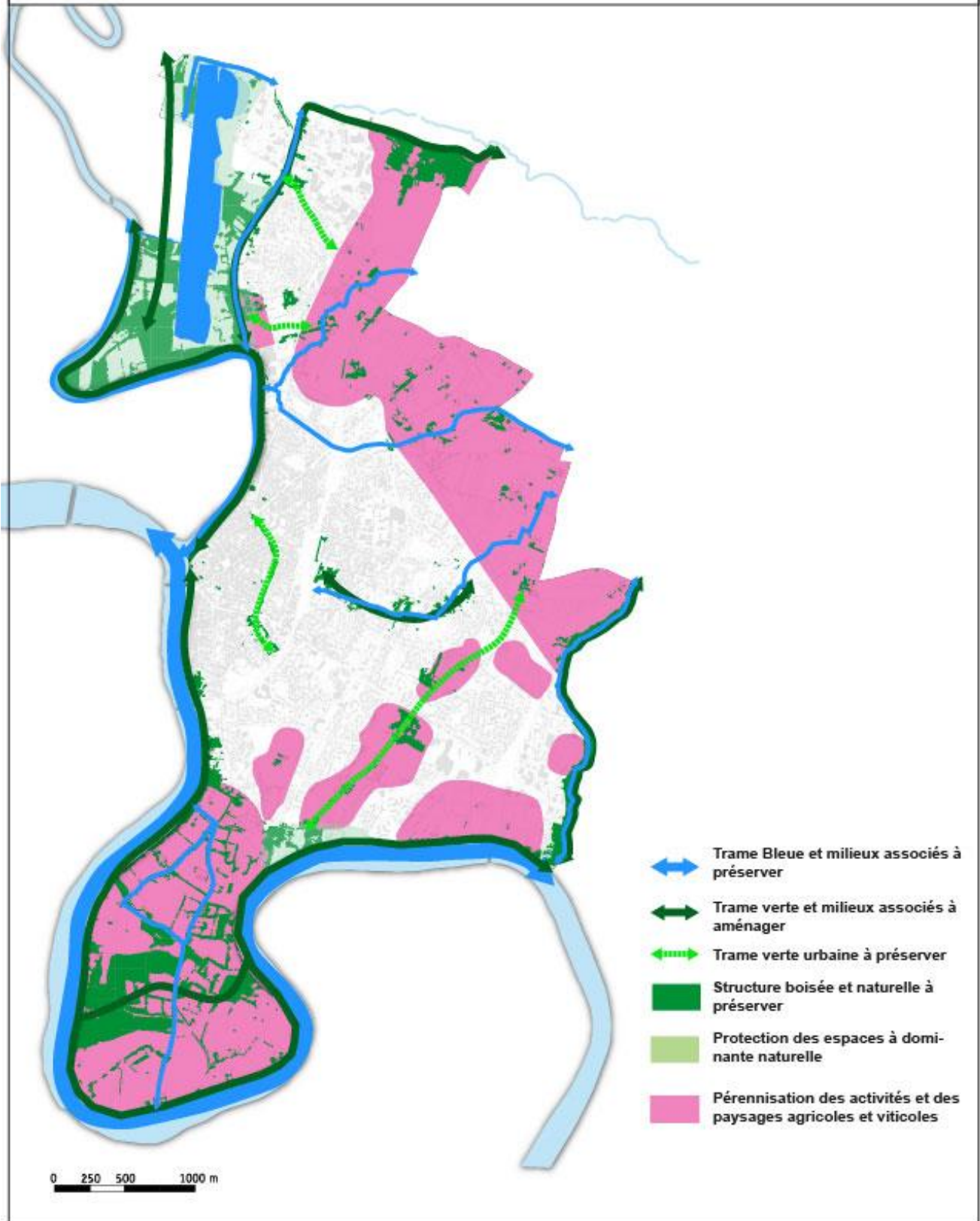
PLU de LIBOURNE
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

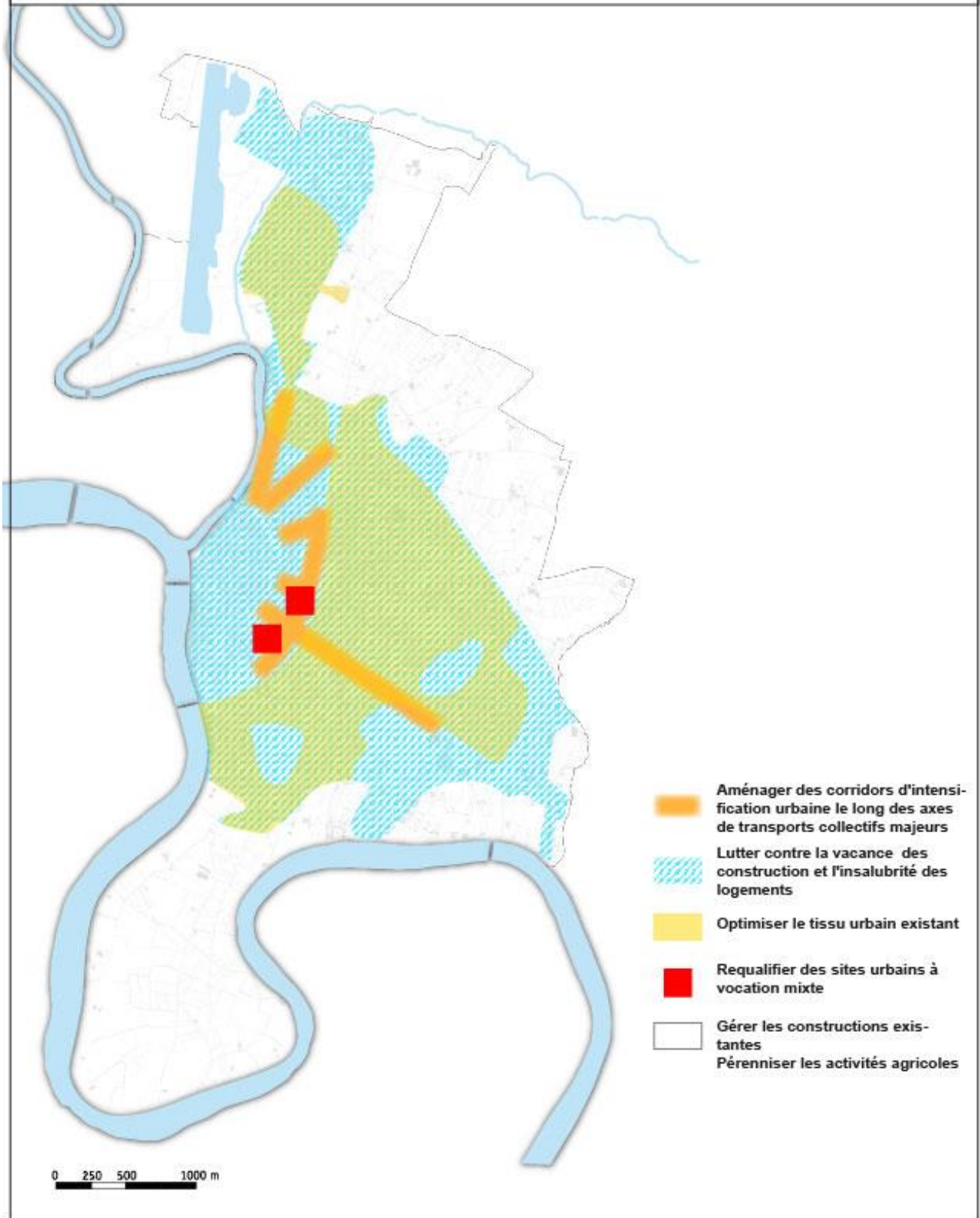
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



PLU de LIBOURNE
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

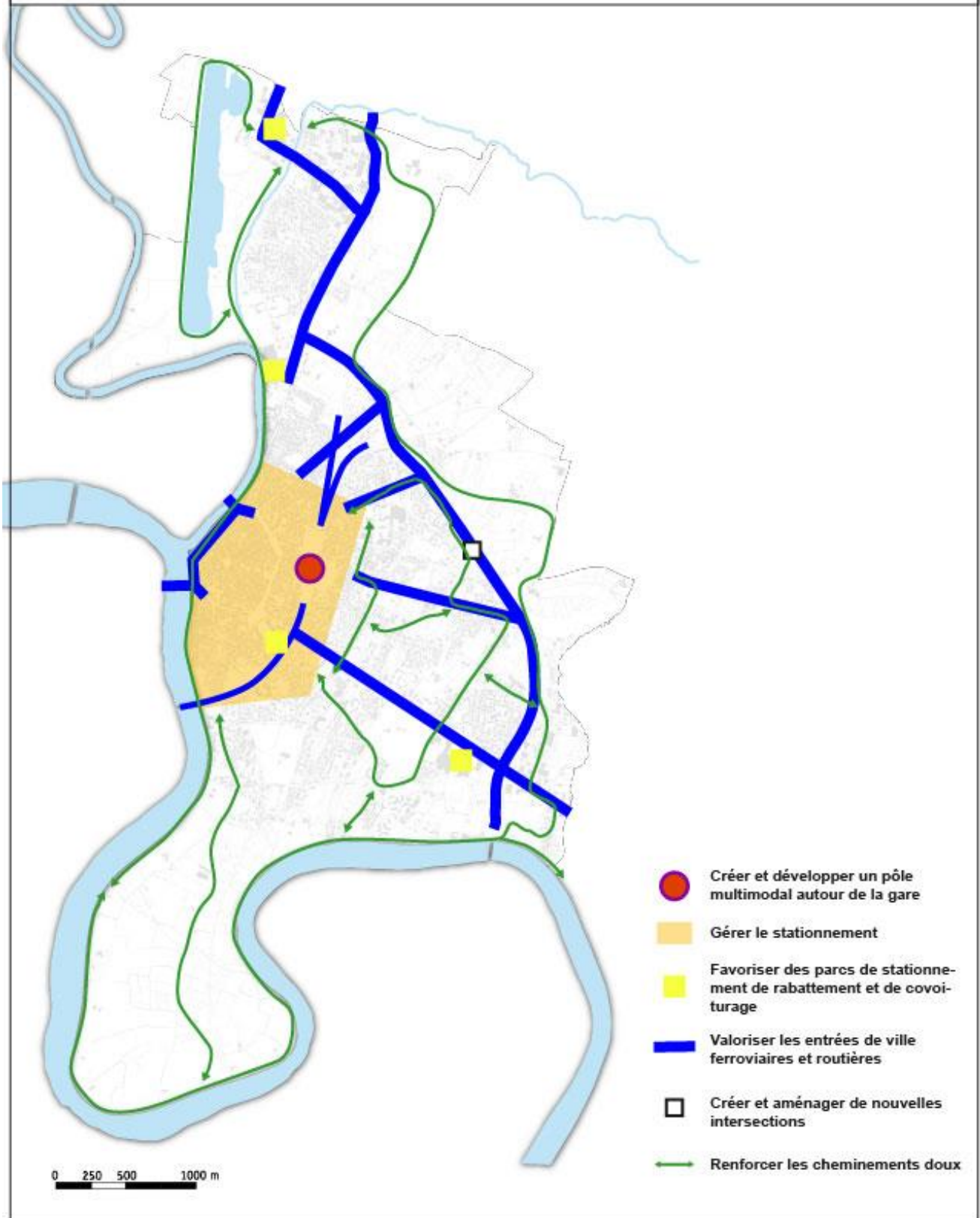
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



PLU de LIBOURNE
Projet d'Aménagement et de Développement Durables**HABITAT**

PLU de LIBOURNE
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TRANSPORTS - MOBILITE



Document élaboré par :



Pôle Stratégie Urbaine et Rayonnement Culturel
Direction Etudes Urbaines- Droit des Sols - Foncier

Equipe d'étude :

GIE AT'METROPOLIS

METROPOLIS

Urbaniste OPQU

10 rue du 19 Mars 1962 – 33130 BEGLES

Tél : 05 56 74 95 70

metropolis@metropolis-urbanisme.fr - www.metropolis-urbanisme

Céline LE MAIRE

Architecte DPLG - Urbaniste DESS

10 rue du 19 Mars 1962 – 33130 BEGLES

Tél : 05 35 54 61 09 / Fax : 05 35 54 61 08

archi@celinelemaire.com - www.celinelemaire.com

Fabien CHARLOT

Paysagiste DPLG

71-75 rue Paul Camelle - 33100 BORDEAUX

Tél : 05 56 32 22 79

fabien_charlot@hotmail.com



céline le maire
architecte dplg ■■■■■
■■■■■ urbaniste dess



BIOTOPE

Bureau d'études environnementales

2 boulevard Bosc – 4ème étage - 33130 BEGLES

Tél : 05 56 06 35 87 / Fax : 05 56 06 35 88

sudouest@biotope.fr



RIVIERE MORLON & ASSOCIES – AARPI

Assistance Juridique

33 allées de Chartres – 33000 BORDEAUX

Tél. : 05 56 79 96 00 / Fax : 05 56 79 96 01

Rivière Morlon & Associés
A V O C A T S