



# Projet urbain « Centre Ville Cœur de Vie »



Groupe projet 2:  
Cadre de Vie et Habitat  
Jeudi 19 juin 8h30

# Diagnostic Atouts-Faiblesses

## Atouts

- La Filhole: espace naturel et de loisirs à proximité immédiate
- Un cadre réglementaire posé et cohérent
- Des îlots à réhabiliter ciblés, fort potentiel
- Présence importante de services et activités en centre ville
- Existence de dispositifs d'aides au logement: OPAH-RU
- Existence d'espaces publics: potentiel, structuration
- Patrimoine de caractère
- Ville à échelle humaine
- Structuration harmonieuse: 3 places+ ceinture des boulevards
- Marché
- Sécurité et tranquillité du CV

## Faiblesses

- Patrimoine dégradé, façades peu mises en valeur
- Vétusté, Inconfort, vacance, complexité du bâti
- Manque de facilité de stationnement et de déplacement
- Paupérisation, vieillissement de la population, faiblesse du nb de logements sociaux
- Minéralité et mauvais état de certains espaces publics
- Manque de convivialité et d'identité
- Manque de valorisation des entrées de ville
- Manque de continuité des cheminements doux, accessibilité, liaisons ville/Filhole
- Absence de vie le WE, manque d'animation hors Garorock
- Etat variable de l'éclairage public, non-enfouissement des réseaux
- La fiscalité
- Etat du réseau d'assainissement sur les boulevards

# Diagnostic Opportunités/Menaces

## Opportunités

- Travailler sur le LT avec des investisseurs, également des regroupements de particuliers sur les îlots à réhabiliter: enrichir le Cv de nouvelles fonctions
- Faire un travail de long terme pour requalifier petit à petit le patrimoine bâti: enjeu patrimonial, redonner du caractère à la ville: renforcer l'opération Façades: partenariat ville/propriétaires
- Transformer la vacance en accueil de population
- Attractivité des services
- OPAH-RU/Label qualité: valorisation du patrimoine immobilier
- Gérer efficacement les espaces verts
- Coordonner les travaux d'aménagement des réseaux (EP, Assnsst, aériens): programmer les financements
- Maîtrise foncière permet d'orienter l'évolution de la ville
- Cibler le public jeunes travailleurs
- Renouveler l'image de la ville: ville moderne, propre, **soignée**
- Valoriser la Filhole/le CV comme site de loisirs et de sports

## Menaces

- Renforcement image négative de la ville: déshérence
- Spirale de dégradation progressive du bâti, défiguration, perte des éléments de caractère: banalisation, mutilation
- Enlissement des situations, « verrues » auxquelles on s'habitue
- Multiplication des situations d'habitat indécents, paupérisation, concentration des populations fragiles
- Désertification commerciale, perte de vie, désaffection des habitants
- Spirale vieillissement de la population
- Places et rues vides
- Sclérose et étouffement de la ville
- Développement des conflits

# Pistes de réflexion

- Accentuer la valorisation du patrimoine: constance sur la réglementation+ aides financières et accompagnement des propriétaires
- Poursuivre les opérations de réhabilitation des ilots avec un objectif de mixité
- Développer un partenariat de long terme avec les bailleurs sociaux et investisseurs immobiliers
- Renforcer la communication sur les dispositifs d'aides: OPAH-RU et Label Locations de Qualité
- Lancer le volet RI « Restructuration Immobilière » de l'OPAH-RU pour traiter les immeubles plus dégradés, réflexion sur des regroupements de parcelles permettant des aménagements cohérents et rentables
- Intégrer les problématiques propres au CV de Marmande dans les travaux d'élaboration du futur PLH
- Remettre le boulevard dans les réflexions!
- Traiter la vacance au dessus des commerces
- Aménager l'environnement urbain: développer la convivialité et l'identité des lieux: places
- Mettre en place un PAVE : accessibilité, cheminements doux: qualifier les cheminements entre les pôles principaux, continuité: conditions favorables à leur développement.
- Développer les liaisons entre la ville et la Filhole: terrasses, G brun, rue Filhole, Lérís Lhermitte
- Amener des activités vers la frange de la Filhole
- Elaborer un Plan Lumières: ambiances, économies d'énergie, sécurité
- Programmer sur plusieurs années les travaux relatifs aux réseaux, notamment assainissement/ éclairage public
- Intégrer davantage la gestion des déchets dans les projets d'aménagement (immo ou espaces publics), revoir la gestion des encombrants, adapter les modes de collecte.
- Plan de gestion différenciée des espaces verts
- Végétalisation raisonnée de certains espaces publics
- Faire évoluer les mentalités, les usages: sensibiliser à la propreté
- Entrées de ville à marquer et requalifier: esthétique, fonctionnel-accessible, économique, réversible
- Travailler la qualité paysagère des aménagements: mettre en scène la ville et ses paysages
- Travailler l'intergénérationnel: développer « l'utilité sociale » des places
- Fédérer les acteurs: associations nott, agences immo, architectes et maîtres d'oeuvre
- Réfléchir à la fiscalité
- Faire preuve de créativité, innovation, curiosité...