

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

*Pièce 2*

*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*



# Sommaire

INTRODUCTION .....	1
MARMADE : TERRITOIRE DE CENTRALITE .....	2
<b>1. Pôle fédérateur au cœur d'un territoire attractif</b>	<b>2</b>
1.1. Bassin de Vie.	
1.2. Bassin d'emploi	
<b>2. Les forces du territoire</b>	<b>4</b>
2.1. Développement économique	
2.2. L'offre d'équipements	
2.3. L'offre d'habitat – Accueil des populations	
<b>3. A la croisée des grandes trames paysagères et écologiques</b>	<b>6</b>
3.1. Axe Vert : les coteaux	
3.2. Axe Bleue : la vallée de la Garonne	
<b>4. Carrefour des grands axes de circulation</b>	<b>7</b>
4.1. Accessibilité aux grandes infrastructures : A62 / RD813 (ex RN113) - Voie ferrée	
4.2. RD 933	
4.3. Canal Latéral	
DES GRANDS EQUILIBRES TERRITORIAUX A RETROUVER .....	8
<b>1. Conforter et protéger les espaces naturels et agricoles</b>	<b>8</b>
1.1. Protéger la population vis-à-vis des risques et des nuisances	
1.2. Protéger les zones sensibles, les espaces naturels de qualité et les espaces de continuité	
1.3. Protéger les terroirs et les espaces agricoles	
<b>2. Maîtriser et gérer le développement urbain</b>	<b>12</b>
2.1. Maîtriser l'expansion démographique	
2.2. Limiter l'étalement urbain	
2.3. Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la rocade aménagée et de son futur prolongement	
2.4. Au-delà de la rocade, stopper l'urbanisation en dehors de la zone bâtie existante des zones AU du PLU avant révision	
2.5. Préserver des espaces tampons et des zones de transition	
2.6. Protéger et valoriser les ressources naturelles	

<b>VILLE DE PATRIMOINE ET DE RENOUVELLEMENT</b> .....	<b>20</b>
<b>1. Un projet d’habitat recentré sur le cœur de ville : Le Front de Garonne, patrimoine architectural et site emblématique du projet urbain communal</b>	<b>20</b>
1.1. Un site et une histoire	
1.2. Des îlots de renouvellement urbain et social et leur continuité avec les espaces publics	
1.3. Des secteurs de développement et de requalification	
1.4. Eléments de continuité du projet d’ensemble	
<b>2. Un enjeu de redynamisation du centre ville</b>	<b>26</b>
2.1. Renouveau de la population et attractivité nouvelle du centre ville	
2.2. Travailler à la mise en œuvre d’une politique de renouvellement urbain	
<b>3. Les espaces quotidiens</b>	<b>28</b>
3.1. Les espaces publics	
3.2. Les espaces traversés	
3.3. Patrimoine ordinaire et quotidien	
<b>VILLE ACTIVE – VILLE D’ECHANGES</b> .....	<b>31</b>
<b>1. Un dynamisme économique moteur pour le bassin de vie</b>	<b>31</b>
1.1. Les atouts d’un territoire central et dynamique	
1.2. Un développement économique à conforter et à organiser	
<b>2. Une richesse d’équipements publics et de services pour tous les habitants</b>	<b>35</b>
2.1. Le centre ville, pôle principal d’équipement et de services	
2.2. Un pôle d’équipements à l’est autour du quartier de La Gravette	
2.3. La cité scolaire à l’ouest autour du quartier Lolya – Château d’eau	
2.4. Prévoir l’avenir et organiser la ville de demain	
<b>3. Poursuivre et accompagner les mutations liées aux déplacements</b>	<b>37</b>
3.1. Le bouleversement de la rocade nord	
3.2. Conforter et développer l’attractivité multimodale du territoire	
<b>SYNTHESE</b> .....	<b>39</b>

*Il est évident mais essentiel de dire que le Plan Local d'Urbanisme est un acte déterminant de la vie de la commune.*

*Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, dépositaire de notre vision politique dans son acception la plus noble, la science des affaires de la Cité, en est le cœur.*

*Aujourd'hui plus qu'hier, pour préparer demain, nous nous devons de réunir les conditions d'un développement durable de notre territoire.*

*C'est-à-dire, participer à :*

- *la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère,*
- *la conservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources,*
- *la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations,*
- *l'épanouissement de tous les êtres humains,*
- *une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.*

*Penser localement, c'est l'utilité fondamentale de ce PADD pour participer à une action globale grâce à sa traduction dans le PLU.*

*Les élus de Marmande et moi-même croyons profondément au rôle primordial d'une commune pour la mise en œuvre d'un développement durable, en tant que premier maillon d'une chaîne de responsabilité.*

*Nous devons réussir collectivement cette évolution pour ne pas rester en marge de notre avenir, mais bien plutôt maîtriser les conditions de sa réalisation tel que nous l'envisageons, parce qu'il vaut mieux le choisir que le subir.*

*Ainsi, ce PADD porte notre ambition pour un territoire durable, dans la logique du travail important entamé par l'Agenda 21, pour son développement lucide, harmonieux et responsable.*

*Faisons ensemble de Marmande ce qu'elle doit être, une terre de présent et d'avenir, pour nous comme pour nos enfants !*

*Le Maire  
Gérard GOUZES.*

*La révision du **Plan Local d'Urbanisme** est un acte très important qui engage l'avenir des Marmandais pour des décennies.*

*Les choix sont cruciaux et, j'en suis conscient, contraignants.*

*Mais il n'y a d'autre solution que de devenir responsable en tenant compte des préoccupations environnementales et des capacités budgétaires de la commune.*

*Fini le temps où l'on pouvait construire n'importe où sur la commune.*

*Désormais, les zones classées constructibles seront conditionnées à leur niveau d'équipements (desserte par les réseaux d'eaux usées, électriques, eau potable, espaces publics, ...), à l'organisation et au fonctionnement de la commune.*

*De même, la ligne générale exigée par les autorités de tutelle amène à une protection drastique des coteaux et des zones agricoles. L'INAO veut préserver les terrains viticoles...*

*Les premières réflexions amènent donc à une volonté de contenir le développement du nouveau Marmande à l'intérieur de la rocade.*

*Si les cadences actuelles de construction sur notre commune se maintenaient, nous aurions encore quarante ans de possibilité de construire à l'intérieur de la rocade.*

*C'est donc en étroite collaboration et en concertation avec la population et les communes voisines que nous étudions depuis un an le nouveau PLU.*

*Je vous invite donc à entrer dans la concertation qui s'ouvre ....*

*Monsieur le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Marmande  
Chargé de l'Urbanisme  
Jean GUERARD*

## 1. Pôle fédérateur au cœur d'un territoire attractif

### 1.1. Bassin de vie.

#### □ A l'échelle du Pays Val de Garonne – Gascogne

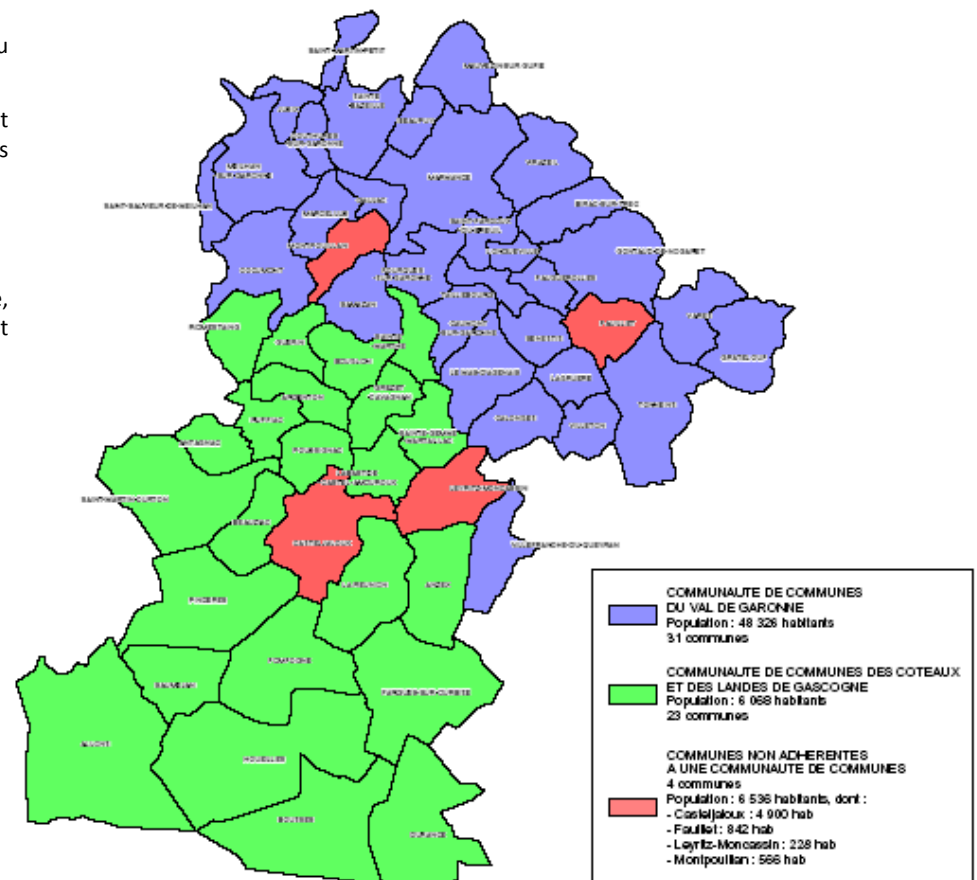
Située au nord de ce territoire la ville de Marmande est le principal pôle urbain du Pays Val de Garonne, qui regroupe 58 communes.

Le territoire de la Communauté de Communes du Val de Garonne (31 communes) est de loin le plus dynamique, avec 49 951 habitants. La totalité des autres communes du Pays représentent un peu moins de 11.000 habitants.

#### □ Ville centre de la Communauté de Communes du Val de Garonne

Au sein de la CCVG, Marmande constitue la ville centre du territoire, géographiquement et par son poids en termes de population (17 880 habitants) et d'emploi.

### Pays Val de Garonne - Gascogne



Source : Insee – ROP 1999  
Cartographie : CCVG – F. PARIZEAU – Juin 2005



### Communauté de Communes du Val de Garonne

A l'échelle du SCOT

1.2. Bassin d'emploi

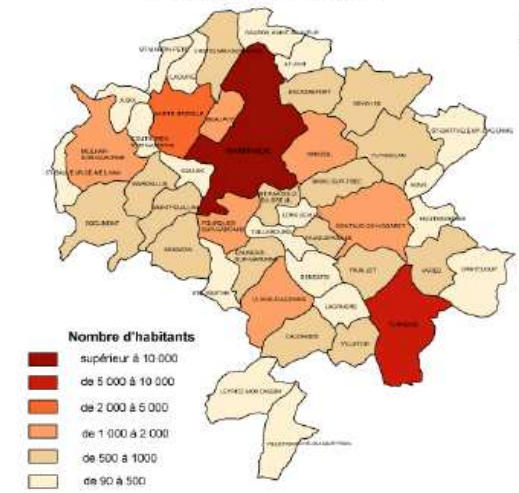
□ **Une vocation à accueillir la diversité des fonctions et des emplois**

Marmande est un centre d'échanges actifs (économique, administratif, santé, transports, ...), quotidiens et étroits dont l'influence s'étend sur une vingtaine de kilomètres et réunit une cinquantaine de communes et près de 45.000 habitants qui habitent et/ou travaillent dans ce bassin de vie.

□ **Assurer l'animation de la ville et favoriser les solidarités sociales**

La ville de Marmande assure l'animation du territoire ; et plus encore son centre ville qui a vocation à accueillir la diversité des fonctions et des emplois, et à favoriser les solidarités sociales.

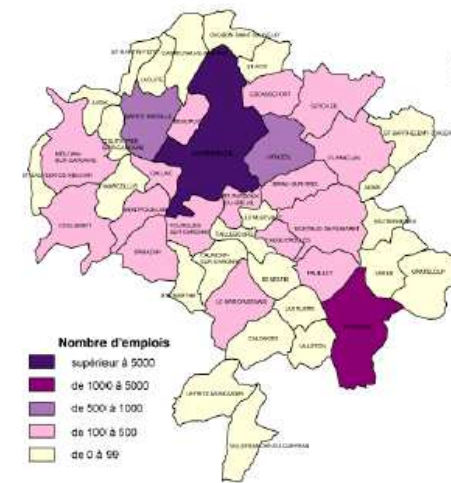
LA POPULATION COMMUNALE EN 1999



source : RGP 1999

Réalisation : Terris Nouvelles, 2002

LES EMPLOIS EN 1999



source : RGP 1999

Réalisation : Terris Nouvelles, 2002

## 2. Les forces du territoire

### 2.1. Développement économique

#### **Un pôle d'emploi à conforter**

La ville de Marmande doit son développement économique en majeure partie à la diversité et au dynamisme de ses entreprises.

Bassin d'emploi attractif, le territoire communal offre une proportion de 1,2 emploi pour 1 actif, avec plus de 1.500 établissements publics et privés présents sur la ville.

La sphère « publique », regroupant l'ensemble des administrations et services avec notamment l'hôpital qui regroupe plus de 700 emplois à lui seul, doit y être confortée afin de préserver à la ville son rôle de pôle administratif d'échelle départementale.

#### **La filière industrielle**

La sphère « productive », qui englobe les marchés tournés vers l'extérieur du territoire, et notamment la filière aéronautique, confère un rôle important à Marmande au sein de l'axe Bordeaux-Toulouse.

Les entreprises Creuzet Aéronautique et Asquini sont, dans ce secteur, le fleuron de l'économie marmandaise.

Afin de conforter ce savoir faire industriel de haute technologie, la Ville de Marmande souhaite s'impliquer dans la mise en place d'un Cluster Aéronautique sur la zone de Samazan, en partenariat avec la CCVG et le Conseil Régional.

#### **La filière agricole.**

La filière agricole, avec notamment la tomate qui porte la renommée nationale de Marmande, s'inscrit également dans une recherche d'innovation et de qualité.

Il existe en effet une volonté d'accompagner et de développer l'activité agricole vers des circuits courts et une production biologique.

Cette filière, porteuse d'un marché durable et dynamique, permettra de valoriser les terres exploitées dans le respect de l'environnement.



## 2.2. L'offre d'équipements

- Une ville qui dispose de l'ensemble des équipements publics, sportifs, culturels, scolaires et de santé**

Un des principaux atouts de la ville de Marmande est d'offrir les fonctions de centralité et l'accès aux grands équipements qui sont indispensables pour préserver le dynamisme du territoire et pour garder une proximité des services à l'échelle du bassin de vie.

- Une offre de service suffisante mais sur laquelle il faut être vigilant pour assurer son maintien**

L'offre en équipements sur la commune permet de satisfaire nombre des besoins à l'échelle de son territoire d'influence. Cette dynamique doit être maintenue, en adaptant les outils de maîtrise, de gestion et de développement de cette offre.

## 2.3. L'offre d'habitat – Accueil des populations

- La structure du parc de logements**

La présence d'un parc de logements locatifs important confère à Marmande un rôle d'accueil privilégié d'une population souhaitant s'installer sur le territoire.

Cette offre, à la fois importante et variée, s'est transformée ces dernières années en s'éloignant géographiquement de la ville, créant des « morceaux de ville » ex nilo, souvent éloignés également des besoins de la population.

La politique urbaine de Marmande vise, à travers ce PLU, à redonner au centre ville cette position privilégiée d'accueil d'une population souhaitant s'installer et à favoriser un parc de logement dynamique et adapté aux besoins de tous.

### 3. A la croisée des grandes trames paysagères et écologiques

#### 3.1. Axe Vert : les coteaux

- **Les coteaux constituent le mouvement topographique majeur qui se poursuit à l'échelle intercommunale sur les communes voisines**

Le maintien de cette cohérence fonctionnelle (paysage, agriculture, ...) et la préservation de son entité des pressions foncières qu'elle subit doivent s'inscrire dans une politique intercommunale, qui seront garantis notamment au travers des travaux sur le SCOT.

- **Au nord de la ligne des coteaux, un secteur de collines avec des boisements, des haies en régression et des cultures**

Le projet vise ici à pérenniser et entretenir les structures en place (boisements, haies, ripisylves...) et à restaurer les continuités biologiques et les corridors écologiques à l'échelle intercommunale.

#### 3.2. Axe Bleu : la vallée de la Garonne

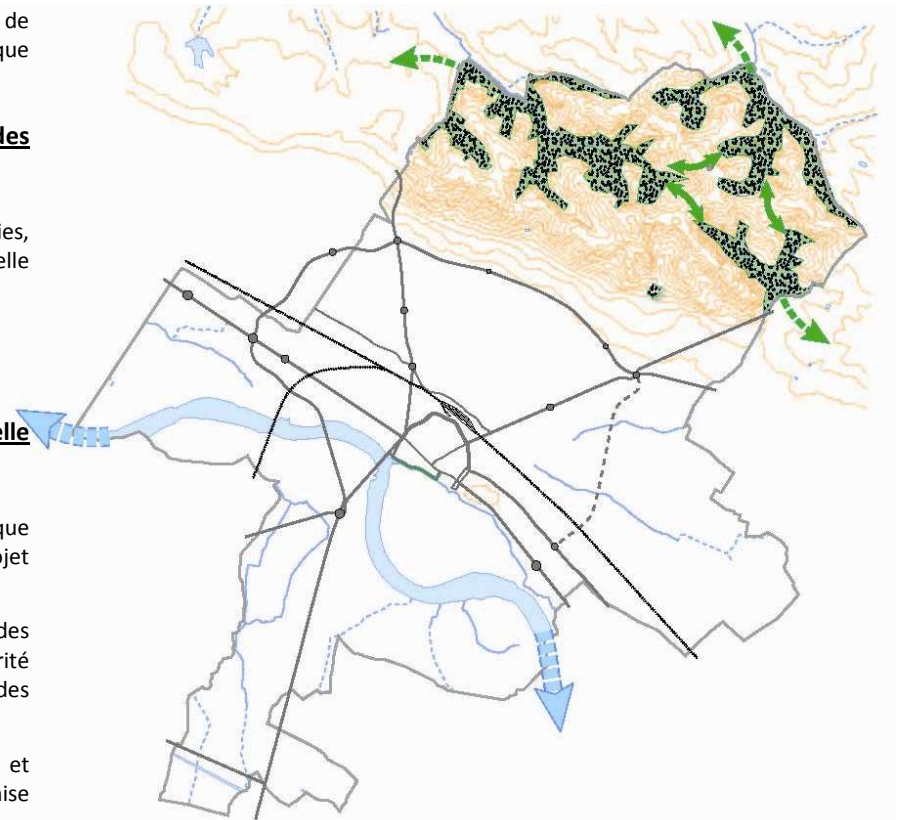
- **Les composantes de la vallée de la Garonne : axe bleu fédérateur à l'échelle intercommunale**

Le maintien en bon état de conservation des habitats et espèces de ce milieu aquatique majeur (arrêté de biotope et zone Natura 2000) est un élément primordial du projet communal.

De plus, la vaste plaine alluviale de part et d'autre constitue une zone d'expansion des crues, vulnérable aux diverses pollutions, pollutions dont la réduction est une priorité (nitrates, contrôle de la qualité des rejets des eaux pluviales et des rejets des dispositifs des assainissements autonomes).

Enfin, le projet d'aménagement vise à redonner continuité et épaisseur aux berges et ripisylves de la vallée, avec des boisements naturels alluviaux, notamment grâce à une mise à distance de la polyculture.

Une attention particulière sera également portée aux ruisseaux qui traversent le territoire.



## 4. Carrefour des grands axes de circulation

### 4.1. Accessibilité aux grandes infrastructures : A62 / RD813 (ex RN113) - Voie ferrée

- Facteur essentiel pour maintenir et renforcer les échanges avec le réseau des moyennes et grandes villes**

Il est essentiel que le pôle de centralité qu'est Marmande conserve une desserte performante par l'autoroute et la voie ferrée.

### 4.2. RD 933

- Une liaison structurante à l'écart des zones d'habitat**

Permettant d'éviter la traversée de zones habitées et les nuisances induites par ce type de trafic, la RD933 ménage de larges ouvertures dans la vallée de la Garonne au sud du territoire, puis longe le pied de coteaux au nord.

De ce fait, la RD933 constitue une voie de desserte intercommunale dont le prolongement par la rocade conforte le rôle de transit de cette infrastructure.

### 4.3. Canal Latéral

- Une ouverture sur le territoire Marmandais à valoriser notamment sur le plan touristique à l'échelle intercommunale**



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Marmande repose sur un fondement simple d'équilibre des vocations des espaces :

- Des espaces de protection et de valorisation des milieux naturels, des paysages et de l'agriculture, au-delà de la rocade et de son futur prolongement
- Des espaces de développement urbain maîtrisés à l'intérieur de la rocade

## 1. Conforter et protéger les espaces naturels et agricoles

L'équilibre entre les espaces protégés et les espaces de développement urbain est à conforter.

Le maintien et la protection des zones agricoles et naturelles participent à l'équilibre écologique du territoire. La multiplicité des typologies paysagères et des biotopes et leur mise en continuité favorisent la richesse écologique du territoire.

### 1.1. Protéger la population vis-à-vis des risques ou des nuisances

- La prise en compte des risques et nuisances dans la définition des secteurs d'extension urbaine et dans l'élaboration des projets urbains**

Le risque d'inondation sera traité avec l'adoption et le respect du nouveau Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration.

Il s'agit également de :

- traiter et empêcher les nuisances sonores dans les zones sensibles (établissements scolaires et d'accueil de la petite enfance, établissements de soin, zones résidentielles)
- travailler à la mise en place de zones tampons aux abords des activités générant des risques industriels ou des nuisances (sonores, olfactives, poussières, ...)
- poursuivre les actions de dépollution des sites pollués et amplifier la protection des périmètres de captage
- travailler à la lutte contre les nuisances des différentes ondes (WIFI, GSM, UMTS....)

### 1.2. Protéger les zones sensibles, les espaces naturels et les espaces de continuité

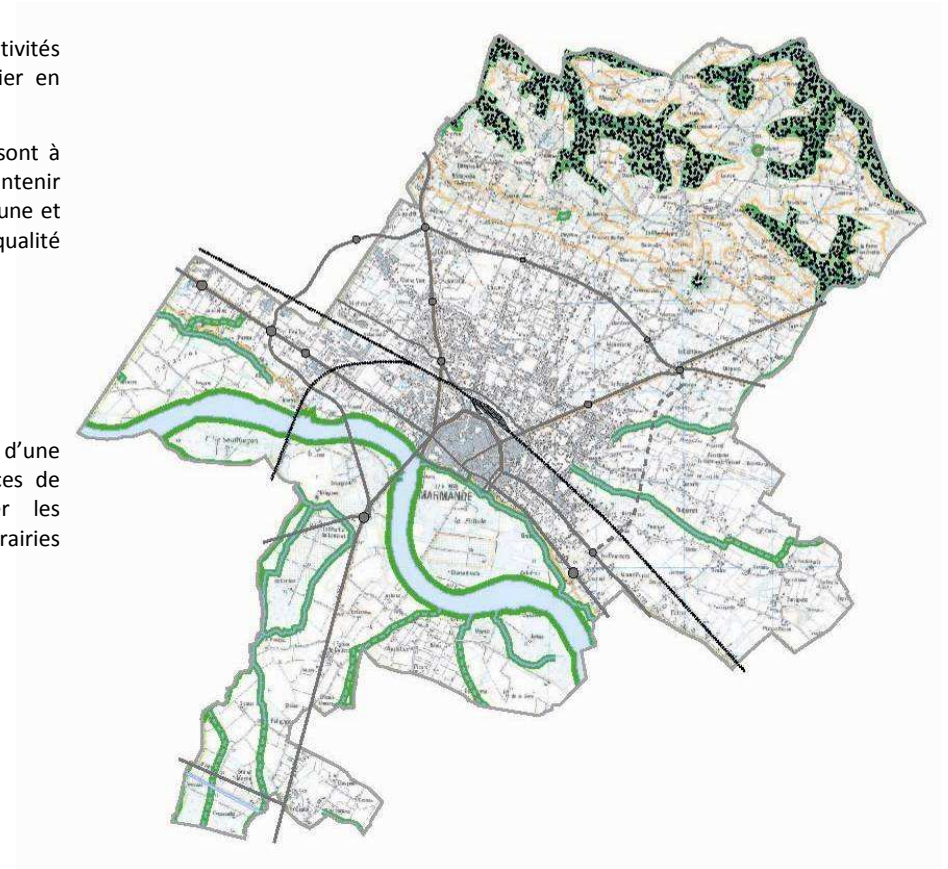
#### Préserver les milieux aquatiques et les espaces boisés associés

La Garonne est un écosystème d'intérêt majeur. Sa ripisylve, interface entre activités humaines et milieu aquatique, est à maintenir, conforter ou recréer en particulier en bordure des peupleraies et des champs de maïs.

Les boisements alluviaux, rares boisements naturels de la vallée de la Garonne, sont à protéger. L'objectif sera de mettre en place toutes les mesures permettant de maintenir et/ou conforter ces boisements riverains le long des divers cours d'eau de la commune et de les recréer là où ils manquent (rôle de protection des berges, de protection de la qualité des eaux contre la pollution diffuse et refuge de biodiversité).

#### Les espaces boisés des coteaux :

La protection des boisements du nord de la commune s'inscrit dans le prolongement d'une politique déjà mise en œuvre dans le précédent PLU, en complétant les espaces de préservation des entités boisées naturelles et en cherchant à valoriser les complémentarités paysagères et environnementales de ces espaces (maintien des prairies existantes dans les vallons, réflexion sur les espaces en déprise agricole).



□ **Les espaces naturels linéaires ou ponctuels : vers une trame verte et bleue à l'échelle communale**

Les espaces linéaires ou ponctuels existant seront protégés et renforcés pour assurer les continuités écologiques et la cohérence paysagère du PLU.

Plusieurs pistes trouvent leur traduction dans le PLU :

- Préservation des haies existantes, voire re-création pour conforter les zones de connexion biologique (entre les boisements des coteaux nord, entre les coteaux et le plateau marmandais, ...)
- Préservation des éléments ponctuels d'intérêt : bosquets, parcelle à tulipes
- Gestion différenciée des talus liés à la rocade, des digues herbacées, et/ou des prairies de la plaine de la Filhole, site des « 4 mattes » (développement de la biodiversité)
- Création et renforcement des emprises à végétation naturelle le long des cours d'eau et des voiries, en particulier dans le secteur central de la commune actuellement peu pourvu en végétation



## 1.2 Protéger les terroirs et les espaces agricoles

La protection des terroirs agricoles reste une priorité du projet communal, qui contribue à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue à l'échelle communale.

□ **Protéger les terres agricoles des coteaux classés en AOC « Coteaux du marmandais »**

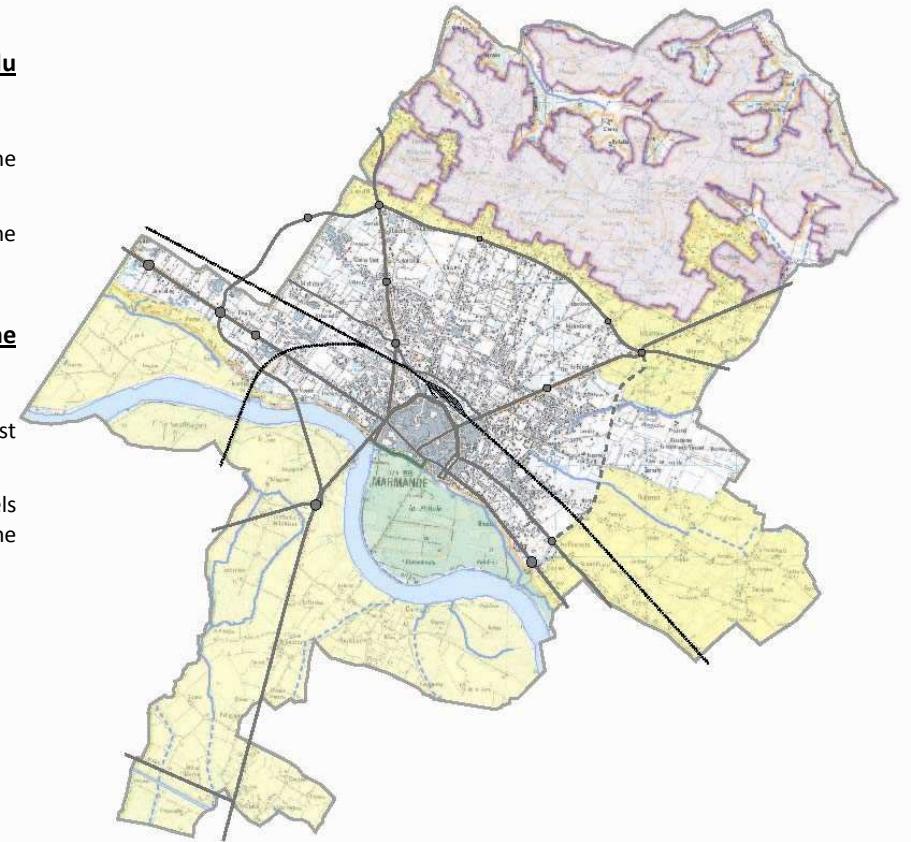
L'objectif est de consolider la protection des terres AOC et de valoriser le patrimoine paysager des collines.

Il s'agit également de préserver et réhabiliter les chemins communaux, support d'une trame verte et de sentiers de randonnées, offrant des espaces récréatifs aux Marmandais.

□ **Inscrire le patrimoine agricole des plaines inondables dans une démarche respectueuse de l'environnement**

Un recul nécessaire des cultures vis-à-vis des trames bleues (cours d'eau, chenaux) est nécessaire.

Il faudra maîtriser les peupleraies afin qu'elles n'empiètent pas sur les boisements naturels (ripisylve Garonne, boisements alluviaux, boisements naturels des coteaux), et qu'elles ne s'implantent pas en bordure du fleuve (risque d'érosion des berges).



## 2. Maîtriser et gérer le développement urbain

### 2.1 Maîtriser l'expansion démographique

- **Un objectif d'accueil d'environ 3.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020, soit une population d'environ 21.200 habitants en 2020**

Cet objectif d'accueil de population supplémentaire est favorisé par les projets ambitieux de renouvellement urbain, notamment sur le Front de Garonne ainsi que par les travaux de résorption de la vacance en centre ville.

### 2.2 Limiter l'étalement urbain

- **La production de nouvelles formes urbaines**

Ces notions sont au cœur des réflexions actuelles sur le développement des villes : crise du logement, encombrements routiers, préservation des espaces naturels et agricoles, enjeux sociaux.

Le projet marmandais souhaite trouver un juste équilibre entre attentes individuelles et nécessités collectives, entre impératifs économiques et préoccupations environnementales.

C'est la fin d'une logique de développement par opportunité foncière sans réelle prise en compte de l'organisation et du fonctionnement de la commune.

Le projet communal prône ainsi le réinvestissement du centre ville et une organisation urbaine des quartiers d'habitations autour de polarités fonctionnelles (commerces et services) et spatiales.

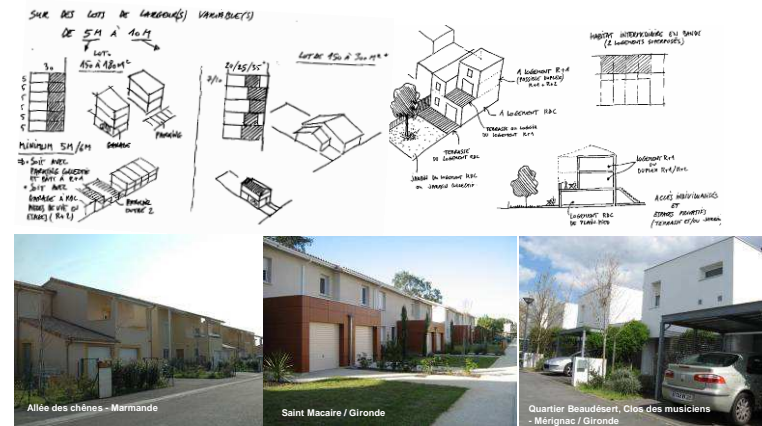
- **Des formes urbaines plus denses**

L'intérêt de cette démarche est multiple :

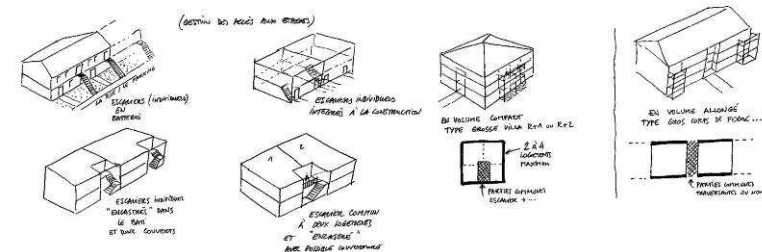
- maîtriser les consommations foncières et donc préserver le patrimoine foncier de la ville
- organiser et/ou conforter les pôles de services et d'équipements et assurer les transitions en lisière de ville
- participer à la (re)qualification des espaces publics (entrées de ville, voies structurantes, places / squares, ...)
- diminuer les déplacements motorisés contraints qui consomment de l'énergie, augmentent les émissions de polluants.
- favoriser le transport en commun...

## Quelques exemples de formes urbaines

### L'habitat individuel groupé en bande



### L'habitat intermédiaire ou collectif





□ **Réduire les capacités urbanisables du PLU**

Le projet de révision du PLU de Marmande s'appuie également sur une prise de conscience de la démesure des capacités constructibles du PLU en vigueur.

En effet, **les capacités constructibles du PLU avant sa révision** (terrains libres hors zones à vocation économique et hors zones AUb, non ouvertes à l'urbanisation) sont de l'ordre de :

- 90 ha en zones urbaines (U)
- 240 ha en zone d'urbanisation future (AU et AUa)

Ces 330 ha disponibles dans le PLU constitue un gisement foncier immédiat pour une cinquantaine d'années.

Cette position intenable pour la collectivité a conduit à **un travail de déclassement et/ou de hiérarchisation** des sites d'urbanisation future en fonction :

- des grands équilibres du territoire à retrouver, notamment en matière de protection des espaces naturels et agricoles (cf. chapitre précédent)
- des objectifs d'accueil de population et de développement économique
- des sites de projet prioritaires
- du niveau d'équipement de chaque site

A l'horizon 2020, les besoins évalués pour satisfaire l'accueil des populations sont de l'ordre de 125 ha.

**Le projet de PLU visera donc à réduire considérablement les zones constructibles** (de 330 ha à environ 70 ha, avec une réserve foncière non ouverte à l'urbanisation de l'ordre de 55 ha), traduisant ainsi le projet qualitatif de la Commune.

### 2.3 Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la rocade aménagée et de son futur prolongement

**Maintenir l'enveloppe urbaine au sein de la rocade aménagée et de son futur prolongement**

L'ampleur des investissements à réaliser pour permettre un développement urbain durable et cohérent à l'intérieur de la rocade, et la nécessité de réduire les capacités constructibles du PLU, sont autant de raisons présumant d'une urbanisation limitée à l'intérieur de la rocade.

**Priorité aux espaces déjà urbanisés et équipés**

Dans la hiérarchisation des zones d'urbanisation de la commune, le projet visera d'abord à ré-identifier les quartiers déjà urbanisés et porteurs d'une image urbaine cohérente (centre ville ancien, faubourgs multifonctionnels, quartiers d'habitat issus d'opérations d'ensemble plus récentes).

Ce tissu urbain cohérent constitue le site privilégié pour des projets de renouvellement urbain, densification et urbanisation des dents creuses.

Les autres espaces intra rocade déjà urbanisés feront l'objet d'une réflexion urbaine afin de les « intégrer » à la ville.

**Développement ensuite sur les franges, à la condition de l'équipement de chaque secteur**

Les espaces non urbanisés situés à l'intérieur de la rocade seront hiérarchisés en fonction des capacités des réseaux (eau, électricité, assainissement), du niveau d'équipements, de commerces et services de proximité, de la desserte collective des transports, ...

Cette hiérarchisation permettra de définir les priorités à trouver dans l'ouverture à l'urbanisation de chaque site, et les stratégies de développement urbain de la Commune, notamment en fonction des enjeux et des investissements envisageables et nécessaires.

## 2.4 Au-delà de la rocade, stopper l'urbanisation en dehors de la zone bâtie existante des zones AU du PLU avant révision

### **En pied de coteaux : stopper l'urbanisation**

Au-delà de la rocade, l'avenue Condorcet marque une limite entre le paysage des coteaux et le plateau marmandais. L'ensemble des ouvertures visuelles existantes le long de cet axe au caractère encore rural tend à se refermer au gré d'une urbanisation linéaire de plus en plus présente.

Le projet prévoit donc de figer l'urbanisation de ce pied de coteaux afin de préserver les ouvertures visuelles vers la ville.

### **Sur les coteaux : réduire les zones urbaines du PLU actuel aux hameaux déjà bâtis**

Sur les lieux-dits de Grayon/Coumets (coteaux ouest) et Saboureau/Bernus/Bouilhats/Galaboy/Dispans nord (coteaux est), l'enveloppe urbaine sera redéfinie pour préserver au mieux les espaces agricoles limitrophes et les zones de coupures urbaines communales et intercommunales.

Au sein de ces enveloppes urbaines redéfinies, des secteurs de taille et de capacités limitées pourront être identifiés ponctuellement afin de permettre la construction de quelques maisons supplémentaires uniquement dans les dents creuses. Les critères de définition de ces secteurs s'appuieront notamment sur la qualité actuelle d'occupation du sol (jardins, parc, vigne, friche, ...) et sur l'impact architectural et paysager que génèrerait une nouvelle construction.

### **Sur les coteaux : réflexion sur le devenir du hameau de Magdeleine**

Le devenir du hameau de Magdeleine, où se situent certains équipements publics (bâtiments scolaires et religieux) et plusieurs maisons d'habitation (dont un lotissement), fera l'objet d'une réflexion visant à statuer sur une vocation principale agricole ou naturelle des sols ou de la vocation habitat.

□ **A l'Est de la commune : un caractère rural prédominant**

L'est du plateau marmandais garde aujourd'hui une image clairement agricole, tant dans son image que dans l'occupation du sol et le faible niveau d'équipement (réseaux, voiries, ...).

Le PLU avant sa révision avait placé ces terrains pour moitié en zone urbanisable, et pour moitié en réserve pour une urbanisation future. La démesure dans la taille de ces zones, la bonne qualité agronomique des sols, et le faible niveau d'équipement et de service de ces quartiers (Carpète sud, Granont, Cramat, Saubat, Fournet) ont orienté la réflexion communale vers un changement de destination de ces zones afin de retrouver un caractère agricole dynamique et stopper le phénomène de mitage.

Au même titre que sur les coteaux, un travail d'identification des noyaux déjà urbanisés sera engagé afin de déterminer les espaces bâtis dont le caractère et la vocation agricole ont disparu.

Au sein de ces enveloppes bâties redéfinies, des secteurs de taille et de capacité limitée pourront être identifiés ponctuellement afin de permettre la construction de quelques maisons supplémentaires dans les dents creuses.

Enfin, la création d'un cimetière est à l'étude sur le site de Prentigarde.

## 2.5 Préserver des espaces tampons et des zones de transition

- Autour des activités pouvant générer un risque ou une nuisance : axes de déplacement routier ou ferré ; activité économique, équipement public, ...

Le projet de révision du PLU introduit autant que possible des espaces de transition avec les sites d'activités économiques, d'équipements publics ou de déplacement pouvant générer une nuisance ou un risque.

Ces transitions pourront se traduire soit au travers d'un zonage particulier, soit au travers d'orientations particulières d'aménagement, soit par des prescriptions de recul réglementaires.

- En frange de l'urbanisation, notion d'intégration de la limite de la ville dans son environnement : espace entre ville et campagne

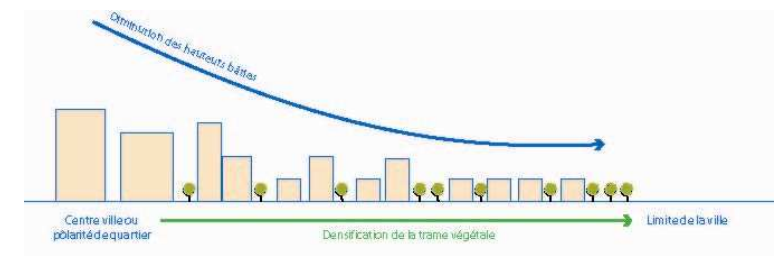
Le constat de la confrontation parfois brutale des projets d'urbanisation récents situés en dernière couronne de la ville, avec les espaces encore ouverts sur la campagne marmandaise a conduit les élus à introduire dans leur projet des objectifs renforcés d'intégration architecturale, urbaine et paysagère des projets de construction dans leur environnement.

Ces objectifs pourront trouver une traduction dans le cadre du document d'orientations particulières d'aménagement ainsi que dans la réglementation (notions de hauteur, reculs, espaces libres et plantations à réaliser, aspect extérieur des constructions,...).

- **Notion de maillage vert inter quartiers**

L'intégration de la notion de maillage vert inter quartier est affirmée dans le projet de révision du PLU.

Ce maillage s'appuie sur les espaces de transition, sur les axes de déplacement routier et les itinéraires de déplacement doux existants ou à créer, ainsi que sur les armatures paysagères existantes pour créer une trame constituée d'espaces verts publics ou privés, siège du développement d'activités ludiques ou de déplacements doux, ou simple corridor écologique.



## 2.6 Protéger et valoriser les ressources naturelles

### **Garantir la qualité d'alimentation en eau potable pour répondre aux besoins futurs des populations**

Deux éléments principaux de projet participent à cet objectif :

- une protection large et globale des captages d'alimentation en eau potable
- la promotion d'une utilisation économe de la ressource en eau potable

### **Améliorer la gestion des eaux pluviales**

Plusieurs pistes trouvent leur traduction dans le PLU :

- le projet de maintien des haies bocagères et des bosquets présents notamment sur les coteaux
- une limitation de l'imperméabilisation des sols et le développement des solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial dans les zones urbanisées et à urbaniser
- une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les zones à urbaniser et l'instauration d'un coefficient d'espace vert pour favoriser l'infiltration naturelle et une obligation dans le règlement de récupérer les eaux pluviales sur le terrain de construction.

### **Poursuivre les améliorations indispensables en matière de gestion des eaux usées**

Le projet s'appuie sur la poursuite des travaux de résorption des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel, et sur la volonté de veiller à la bonne réhabilitation des installations d'assainissement individuel présentant des nuisances importantes pour l'environnement.

La hiérarchisation de l'ouverture des zones à l'urbanisation à l'intérieur de la rocade tient largement compte de ce facteur environnemental.

□ **Maîtriser les consommations énergétiques**

Plusieurs éléments du projet communal participent à cet objectif :

- le développement des cheminements doux (piétons, cyclables) et la hiérarchisation des zones urbaines en fonction du niveau d'équipement en transports en commun, équipements et services
- un soutien à la construction et à la rénovation de bâtiment à haute performance énergétique, en premier lieu dans les bâtiments publics
- le développement de nouvelles formes urbaines plus économes, intégrant l'approche énergétique (ensoleillement, végétalisation,...)
- la valorisation du potentiel énergétique local en systématisant le recours aux énergies renouvelables (solaire, biomasse, toitures végétalisées, ...) pour les bâtiments publics et privés, et dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble

Ces éléments du projet communal pourront trouver une traduction dans le cadre du document d'orientations particulières d'aménagement ainsi que dans la réglementation.

## 1. Un projet d'habitat recentré sur le cœur de ville : Le Front de Garonne, site emblématique du projet urbain communal

### 1.1 Un site et une histoire

#### □ Une continuité d'enjeu entre l'église de Thivras et la chapelle de Granon

Le projet de valorisation du Front de Garonne s'inscrit dans une réflexion globale allant de l'église de Thivras jusqu'à la chapelle de Granon comme entité historique du développement de la ville de Marmande. Ces 2 points d'ancrage situés en belvédère sur la vallée de Garonne marquent les limites ouest et est de la ville et de son développement sur le plateau marmandais.

La volonté de « renouer » avec ce site et de valoriser cette richesse patrimoniale réciproque, entre un paysage remarquable et une cité riche de valeur patrimoniale, se traduit dans le PLU au travers du projet du Front de Garonne.

Bien entendu, ce linéaire de plus de 3 kilomètres possède des enjeux et des richesses patrimoniales multiples. Entre Thivras et Granon, le « fil conducteur » du projet sera :

- la mise en œuvre et la valorisation d'un itinéraire piéton – cycle continu, s'intégrant à son environnement en fonction des séquences urbaines et paysagères qu'il traverse
- la recherche constante de mise en scène des points de vue sur la vallée et du lien avec la Garonne

Dans les séquences du cœur de ville :

- une attention particulière sera portée à l'articulation avec les différents espaces publics : entrée dans la ville ou plaine de la Filhole
- une réflexion urbaine et architecturale de restructuration du bâti et de redynamisation sera engagée





□ **Inscrire le projet du Front de Garonne dans une démarche d'Ecoquartier**

Un des fondements du projet du Front de Garonne est de s'appuyer sur le patrimoine et l'histoire des lieux pour réinventer et se réappropriier un site emblématique mais peu investi.

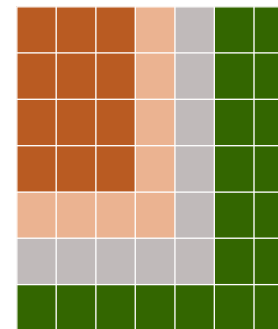
Quels sont les fondements d'un écoquartier ?

Six éléments primordiaux sont à prendre en compte :

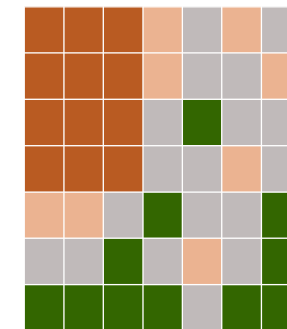
- **un quartier bien situé** d'abord pour minimiser l'impact du projet sur les espaces naturels et agricoles : en continuité avec l'urbanisation existante ; desservi par les transports en commun et les modes doux (intermodalité) ; à proximité des services quotidiens, commerces et équipements ; respectueux des qualités locales (paysagères, patrimoniales, climatiques et culturelles)
- **un quartier économe en ressources** (foncier, énergie, eau, ...) : compacité de l'aménagement (densité relative) ; recours aux énergies renouvelables et aux déplacements doux ; conception des espaces publics et éco-constructions
- **un quartier diversifié aux plans social, fonctionnel et écologique** : des logements adaptés ; un cadre vivant et diversifié ; préservant des espaces naturels
- **un quartier éco-responsable par une bonne gestion** : de l'eau (EU et EP), des déchets et des nuisances (bruits, odeurs,...), de la biodiversité
- **un quartier « évolutif », adaptable**, c'est-à-dire capable d'évoluer au gré du temps et des usages
- **un quartier pour lequel la participation des parties prenantes est exemplaire**

Le site du Front de Garonne est un site idéal pour mettre en œuvre ces principes et possède déjà bon nombre de ces qualités ; c'est pourquoi la démarche d'écoquartier peut être un levier important dans la mise en œuvre de ce projet.

Elle peut également garantir une certaine cohérence d'ensemble sur ce vaste site de projet, et l'articulation avec d'autres démarches parallèles telles la politique de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain du centre ville ou le renouvellement de l'Agenda 21.



Des **extensions contiguës** de la zone urbaine limitent les zones de contact et préservent les espaces agricoles et naturels



Des **extensions éparées** augmentent de manière considérable les zones de contact et engendrent une déstructuration du foncier agricole et donc une fragilisation de l'agriculture

## 1.2 Des îlots de renouvellement urbain et social et leur continuité avec les espaces publics

- **Un objectif de création d'environ 330 à 440 logements à l'horizon 2020, inscrits dans le tissu urbain et architectural du centre ville**

Le projet du **Front de Garonne** prévoit l'accueil d'une population renouvelée en centre ville, au travers de la **requalification de certains îlots stratégiques** dont la rénovation urbaine pourrait conduire à la création de 330 à 440 logements à l'horizon 2020, correspondant à l'objectif de 25 à 30% de production de logements en renouvellement urbain.

Ce pourcentage montre bien l'attachement et la volonté des élus de réinvestir le centre ville et de participer à **une nouvelle vision de l'urbanisme marmandais**, proche des équipements, des commerces et services, à une échelle de proximité de la ville, et respectant les principes de gestion économe des sols et de renouvellement de la ville et des quartiers.

Les projets devront s'inscrire dans cette vision durable de la ville, **intégrant les contraintes patrimoniales et environnementales** et favoriser la cohabitation du bâti existant de qualité avec une écriture architecturale contemporaine dans le respect des volumétries et typologies anciennes.

**L'îlot des Annonciades et l'îlot de la Mission Locale**

Ces 2 îlots bâtis du centre ville ont d'ores et déjà été identifiés comme stratégiques et pouvant faire l'objet d'un projet de restructuration urbaine :

- Les Annonciades : îlot de près de 4700 m<sup>2</sup> de superficie
- La Mission Locale : îlot de plus de 6200 m<sup>2</sup> de superficie

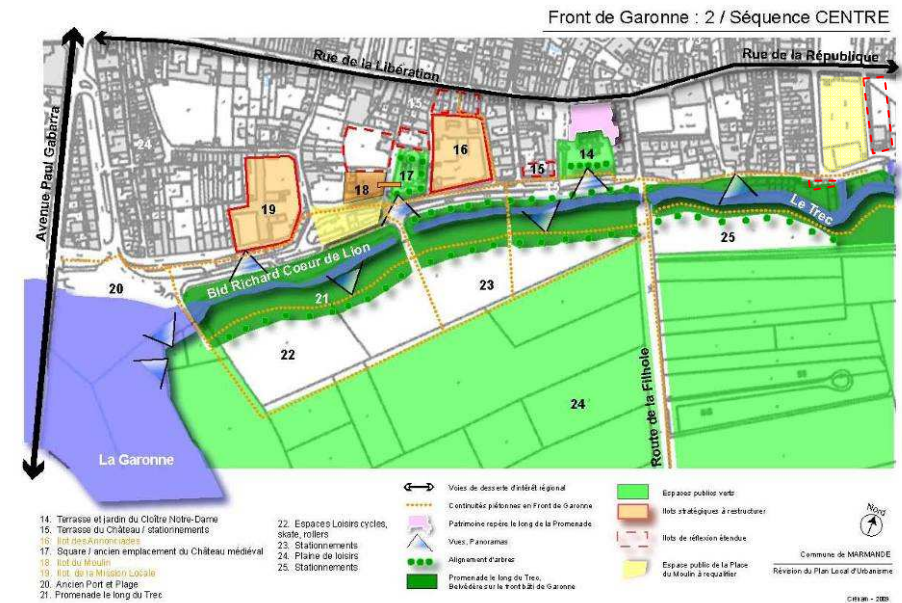
Les principes constructifs de ces projets devront :

- affirmer la notion d'îlot de centre ville (densité, hauteur, accroche à la trame bâtie existante, volumétrie, qualité architecturale, ...)
- prendre en compte le patrimoine bâti (chapelle, galerie, école des Annonciades...) présent au sein des îlots, dans un souci de mise en valeur du patrimoine au sein d'une programmation ambitieuse
- réfléchir à des solutions urbaines et architecturales permettant de recréer un front architectural de qualité, dans la continuité du bâti existant avec la Terrasse du Château et celle des Capucins

□ **Accroche urbaine vers la rue de la Libération**

Au niveau de l'îlot des Annonciades, une réflexion particulière sera menée afin de permettre l'articulation avec la rue de la Libération :

- permettre des perméabilités visuelles et physiques vers l'îlot des Annonciades dans l'idée de revitalisation de ces secteurs et de mise en scène des perspectives sur les éléments de patrimoine
- maintenir un alignement de qualité le long de la rue de la Libération
- permettre une mixité fonctionnelle (commerces-services- habitat)



### 1.3 Des secteurs de développement et de requalification

#### □ Le quartier ouest : chemin du Roc

Situé le long du chemin du Roc, ce secteur de développement urbain potentiel à l'ouest de la ville est à mi chemin entre le centre ville et le secteur de Thivras.

Comme la plupart des espaces situés en second rideau de l'avenue Jean Jaurès et en belvédère sur la Garonne, ce site reste encore marqué par une variété d'occupations du sol, juxtaposant les vocations commerciale, agricole, d'habitat, d'équipement, ...

Néanmoins, la proximité du centre ville (moins de 1 km) et les disponibilités foncières envisageables font de ce secteur un site privilégié de réflexion pour la reconquête urbaine du Front de Garonne de Thivras à Granon. Cette réflexion pourra être intégrée au projet global du Front de Garonne et s'appuyer sur ses principes fondateurs afin de :

- garantir une gestion maîtrisée, coordonnée et hiérarchisée des projets
- favoriser les conditions de développement d'un écoquartier
- offrir une mixité des produits logement et des programmes bâtis

#### □ La Place du Moulin et les îlots associés

Porte d'entrée historique de la ville, ce lieu emblématique et identitaire de l'histoire marmandaise est un site privilégié pour :

- retrouver et valoriser les thématiques patrimoniales et le lien entre la ville et le fleuve
- créer et mettre en valeur un lieu convivial de rencontre et de culture, tant dans la conception des espaces publics que dans la programmation des bâtiments
- organiser l'articulation symbolique et physique entre les îlots à rénover (Annonciades et Mission Locale) : lien entre terrasses hautes et basses, entre ville et plaine de la Filhole, .....
- permettre une mixité fonctionnelle (commerces-services- habitat)
- définir les conditions de constructibilité potentielle de ce site majeur en intégrant les contraintes d'inondabilité notamment

Ces thématiques pourront être développées au travers du programme d'aménagement envisagé.

#### □ La Place Henri Birac et ses abords :

Cet espace public situé à l'extrémité des boulevards en contact direct avec le Trec fait écho au port situé à l'autre extrémité des boulevards. Ces 2 espaces publics d'un caractère extrêmement différent doivent être valorisés pour favoriser l'ouverture de la ville vers le fleuve et ses affluents.

La Place Henri Birac est également un lieu complexe d'articulation entre les boulevards et l'avenue Charles Boisvert, et vers les espaces piétonniers et de jardins du Front de Garonne.

La programmation des aménagements à réaliser sur cette place doit ainsi s'appuyer sur plusieurs objectifs :

- faciliter et sécuriser les déplacements automobiles entre les boulevards, la rue de la République et l'avenue Charles Boisvert
- ouvrir les continuités visuelles et les circulations piétonnes vers l'esplanade de Maré et le Jardin des Sources par des actions simples : meilleure organisation du mobilier urbain et de la végétation ; suppression des stationnements dans la partie centrale de la place (limitation des stationnements de chaque côté de la Place) ; réaménagement ou recomposition de la partie basse de la place avec des espaces piétons à sécuriser intégrant les équipements existants et à venir (le Jardin des Sources, la future passerelle du lavoir...)
- conforter l'esprit convivial de rencontre et de loisirs du lieu, et revitaliser le tissu urbain et commercial des abords : valorisation du patrimoine bâti communal et privé, densification sur le foncier non bâti, ...

#### 1.4 Éléments de continuité du projet d'ensemble

□ **Les espaces publics du Front de Garonne : accessibilité et liaison piétonne et cycle**

Il s'agit d'élaborer une liaison entre le jardin des Sources, Terrasse du Carroussel, franchissements du Trec, plaine de la Filhole, Port, berges de Garonne et retrouver ainsi une certaine cohérence et une continuité d'usage.

De plus, l'articulation de ces espaces paysagers avec les espaces publics urbains du Front de Garonne (Terrasse du Carroussel, Chemin de ronde du Caillou, Terrasse et jardins du cloître Notre Dame, Place du Moulin, Terrasse des Capucins) avec les principales pénétrantes dans la ville (Place Henri Birac, Rue de la Filhole, rue de l'Observance, avenue Paul Gabarra) pourra elle aussi faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin d'amplifier les continuités d'usage et les ouvertures sur la Garonne et le Trec.



## 2 Un enjeu de redynamisation du centre ville

### 2.1 Renouvellement de la population et attractivité nouvelle du centre ville

#### Agir pour plus de mixité sociale

Il s'agit de :

- favoriser les parcours résidentiels des ménages les plus modestes, en particulier les jeunes ménages, par la création de logements locatifs sociaux
- participer à la pérennisation des équipements scolaires du centre ville qui connaissent actuellement une baisse de fréquentation
- diversifier les produits logements (du studio au T3/T4) en mettant l'accent sur la qualité des logements et la question de la précarité énergétique
- développer une offre adaptée en direction des personnes âgées en lien avec la présence des commerces, équipements et services en centre ville

#### Accroître l'attractivité du Centre Ville

Il s'agit de :

- retrouver une mixité fonctionnelle (emplois - commerces - services - habitat) du tissu urbain du Front de Garonne
- favoriser la multi-modalité des déplacements et raisonner le stationnement
- rétablir le lien entre la ville et son fleuve

## 2.2 Travailler à la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain

### **Remettre sur le marché des logements vacants et lutter contre les situations d'habitat indigne**

Il s'agit de :

- repérer les îlots les plus compliqués (situation d'insalubrité avérée, logements vacants, notamment au-dessus des commerces).
- restructurer les espaces publics
- encourager l'intervention d'opérateurs publics afin d'impulser une nouvelle dynamique
- tendre vers la remise sur le marché de logements vacants

### **Poursuivre les actions de dynamisation du commerce en centre ville**

Plusieurs outils de revitalisation des commerces du centre ville sont engagés par la Commune :

- une Opération Urbaine Collective est actuellement en cours
- la mise en place d'un droit de préemption urbain sur les commerces et activité artisanale est à l'étude
- une étude sur la situation du commerce est engagée parallèlement

### 3 Les espaces quotidiens

#### 3.1 Les espaces publics

##### □ Au cœur des quartiers

L'aménagement et la composition des quartiers et des zones de développement urbain devront prendre en compte, dans leur composition, la dimension paysagère des sites : vues, perspectives, patrimoine végétal et/ou culturel, lieux de vie, de représentation ou lieux emblématiques, éléments de topographie ou d'hydrographie...

La notion de corridors biologiques sera intégrée à la conception des projets de toute échelle afin de permettre l'organisation et la mise en œuvre d'une trame verte au sein du développement urbain de la commune. Celle-ci aura notamment pour objectif de préserver des « ponts » et transitions avec l'environnement rural, et entre les différents quartiers.

De plus, la création d'espaces publics de quartier (squares, esplanades, placette, ...) qui participe à l'animation de la ville et à un esprit de convivialité et de mélange intergénérationnel sera favorisée, s'intégrant dans le projet de trame verte.

Enfin, les techniques durables d'aménagement des espaces publics seront adoptées sur chaque opération.

#### 3.2 Les espaces traversés

##### □ Entrées de ville

La qualité des entrées de ville de Marmande reste une problématique importante notamment le long de l'ex RN113 (RD 813).

Les implantations bâties anarchiques se sont développées, mêlant habitat, commerces, artisanat et industrie, sans cohérence d'ensemble, au gré des opportunités foncières, formant ainsi un rideau inesthétique de part et d'autre de la voie renforcée par une pollution visuelle des enseignes et des panneaux publicitaires.



De même, la voie et l'emprise publique sont elles aménagées au coup par coup, en fonction des projets et/ou des problématiques



de sécurité, sans réelle cohérence d'ensemble et au bénéfice exclusif de la voiture.

Le projet communal vise donc à mettre en œuvre :

- la réorganisation et le partage de l'espace au bénéfice des piétons, cycles et espaces verts, afin d'embellir et sécuriser ces axes de déplacement principaux
- une homogénéisation du traitement des limites entre espace public et espaces privés au travers d'une réflexion en séquences (distances des façades, localisation et traitement des espaces de stationnement, ...)

#### □ Perceptions depuis la rocade

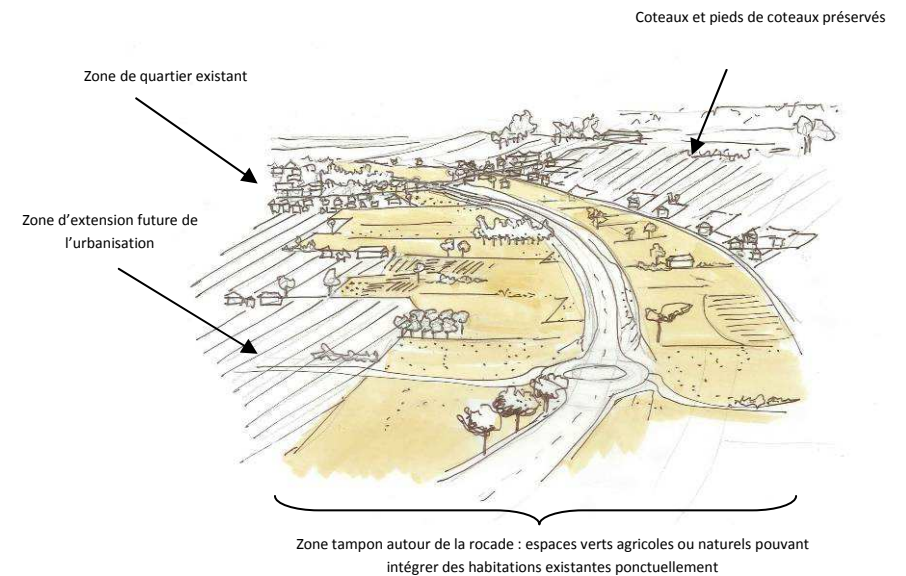
Pour éviter de reproduire les erreurs commises sur la RD813 et préserver les personnes des nuisances induites, le projet vise à limiter l'urbanisation à l'existant aux abords de la rocade.

**Un espace tampon, de part et d'autre de la rocade** sera ajusté afin de garantir la bonne intégration de l'ouvrage dans son environnement et d'éviter les pressions foncières aux abords de cet axe, dont une des vocations est l'éloignement du trafic de transit et de ses nuisances (sonores, sécurité, ...) des zones habitées.

Toutefois, autour du Carrefour du Lion, il conviendra de permettre la poursuite du développement du secteur économique existant.

Il est donc proposé un aménagement porteur d'une image d'excellence en :

- prévoyant un aménagement de vitrine ou de transition verte aux abords directs de la rocade,
- organisant les programmes avec un bâti de qualité en premier rideau
- organisant la composition des façades en fonction des perceptions depuis la rocade et depuis l'entrée de zone



### 3.3 Patrimoine ordinaire et quotidien

- Repérer, préserver et faire vivre les éléments de patrimoine

La campagne marmandaise est ponctuée de nombreux sites de patrimoine : patrimoine religieux, petit patrimoine (lavoir, pigeonnier, moulin, ...), corps de ferme, granges, parfois préservé dans un écrin valorisant (parc, boisement, jardin,...), parfois fondu ou dissimulé au sein d'un tissu urbain plus ou moins banalisé.

De même, nombreux sont les sites de grande valeur paysagère : sites d'exception ou paysages repères du quotidien sur le territoire communal, tant en centre ville que dans les campagnes.

La préservation de ces richesses doit être poursuivie dans un souci constant de mise en valeur de ce patrimoine.

**Mettre en valeur ce patrimoine et préserver ses abords**

Au-delà du rôle d'identification et de protection qui peut être mis en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement communal, la mise en valeur de ce patrimoine nécessite souvent une approche de protection et de valorisation de ses abords, afin d'éviter la banalisation du patrimoine, les ruptures d'échelles violentes ou les pertes de repère sur le territoire.

Ainsi, le traitement des espaces publics, des parvis de bâtiments remarquables, l'aménagement paysager autour d'une demeure ou d'un petit patrimoine, et les notions de reculs, de mise à distance des nouvelles occupations bâties en périphérie des éléments de qualité sont autant d'outils participant à la mise en valeur de ce patrimoine.

## 1. Un dynamisme économique moteur pour le bassin de vie

### 1.1. Les atouts d'un territoire central et dynamique

La commune de Marmande possède de nombreux atouts économiques avec des secteurs d'activités variés et complémentaires.

Plusieurs entreprises à la pointe de la technologie représentent un moteur de l'économie et garantissent une certaine image de marque du savoir faire industriel local.

Le projet communal soutient leur développement et prévoit des marges de manœuvre afin de permettre leur évolution.

Cependant, les stratégies de développement économique sont de compétence communautaire, et c'est aussi dans ce sens que le projet communal a repensé son développement économique.

En effet, 3 sites de développement économique intercommunal sont clairement identifiés par la Communauté de Communes du Val de Garonne :

- le site de développement économique principal, situé au Sud de Marmande près de l'échangeur autoroutier, sur la commune de Samazan s'inscrit dans le cadre d'un éventuel cluster aéronautique, soutenant l'industrie locale de pointe
- le site intercommunal de Saint Pardoux du Breuil, situé le long de la RD 813, en limite Est de Marmande à vocation artisanale
- une extension de la ZA de La Plaine, à l'Ouest, envisagée sur les communes de Marmande et Sainte Bazeille à vocation commerciale, artisanale et industrielle

## 1.2. Un développement économique à conforter et à organiser

### Développer en profondeur le secteur économique Ouest de la commune en profitant au mieux des attraits de chaque site

A l'Ouest de la commune, le front économique s'est développé de part et d'autre de la RD813 sur les communes de Marmande et Ste Bazeille.

De nombreux atouts ont permis ce développement et les aménagements successifs visant à faciliter l'accessibilité à ce secteur renforcent encore son attractivité :

- accessibilité depuis la déviation et les principaux carrefours d'accès
- visibilité et qualité d'aménagement autour des articulations avec les axes radiants d'entrée de ville

La mise en œuvre de la déviation a en effet permis une meilleure lisibilité et une facilité d'accès à la Route de Bordeaux.

Aujourd'hui, c'est le développement de ces sites en profondeur depuis l'axe structurant qui doit être recherché afin de :

- casser cette logique uniquement longitudinale et de densifier l'arrière de ces zones
- rentabiliser les investissements d'accessibilité de ce secteur ouest
- poursuivre les logiques d'aménagement d'ensemble engagées sur la ZAC de La Plaine
- valoriser un foncier équipé sans valeur paysagère remarquable

Ce développement devra s'organiser en prenant en compte les notions d'insertion paysagère et de qualité environnementale.

□ **Limitier le développement Est pour éviter de créer ou renforcer le transit poids lourd notamment sur les boulevards**

Les disponibilités à vocation économique sont encore relativement larges sur le secteur Ouest et sur le secteur du carrefour du Lion. L'accessibilité fluide et éloignée des zones d'habitat fait de ces 2 sites des zones privilégiées de développement économique industriel, commercial et artisanal.

Fort des disponibilités des secteurs Ouest et Nord-ouest et d'une vision élargie à l'intercommunalité notamment avec les disponibilités foncières encore importante de le ZAC de Saint pardoux du Breuil, le nouveau projet communal visera à réajuster les espaces d'urbanisation future à vocation économique du secteur Est.

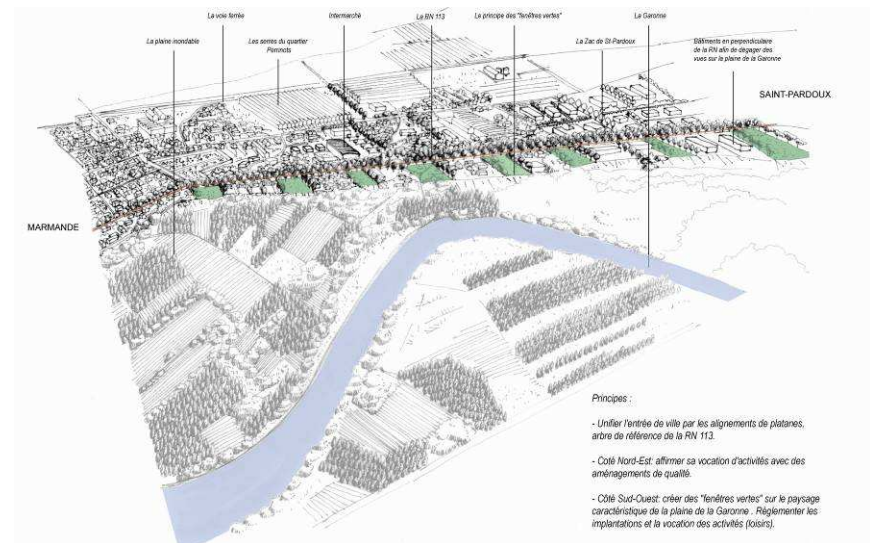
Dans l'esprit des implantations existantes, l'implantation d'activités en lien avec les thématiques nature et loisirs (services à la personne, espaces de plein air) sera privilégiée en vue d'un repositionnement de cette zone au contact d'un espace à prédominance rurale.

□ **Embellir et sécuriser les limites communales et les entrées communales**

Le maillage des voies départementales et notamment de la RD813 est un réel atout pour le développement économique de la commune et de l'intercommunalité.

Néanmoins, la banalisation de ces espaces et le traitement qualitatif inexistant vont à l'encontre d'une valorisation optimale de ces espaces.

Ainsi, le projet communal vise à améliorer la situation existante en préservant des coupures d'urbanisation le long des grands axes (RD813 ; RD708 ; RD933) avec les communes riveraines et en qualifiant (embellissement et sécuristaion) les entrées de ville.



**Conforter les pôles de services et de commerces de proximité dans les quartiers existants et/ou en devenir**

Le développement urbain de Marmande s'organise autour de différents quartiers, déjà bien constitués ou encore en devenir. Cette multi-polarité sera renforcée dans le projet communal, s'appuyant sur les structures existantes afin de favoriser l'émergence ou le renforcement de pôles de commerces et de services de quartiers, en articulation avec les pôles d'équipements.

Cet axe de projet a donc pour objectif de :

- favoriser les déplacements doux et limiter l'usage du tout voiture
- améliorer le niveau de service et la qualité de vie
- favoriser la proximité des personnes et les échanges

**Redynamiser les commerces et services du centre ville**

Cf Paragraphe 2.2 page 27

## 2. Une richesse d'équipements publics et de services pour tous les habitants

### 2.1. Le centre ville, pôle principal d'équipements et de services

#### Culturel et éducatif

Le centre ville de Marmande génère une offre de services et d'équipements qui couvre des besoins de niveau intercommunal.

Il s'agira donc de maintenir et d'améliorer ces équipements (médiathèque, conservatoire de musique et de danse et musée, salle de spectacles et de manifestation culturelle)

#### Patrimonial, touristique et de loisirs

Le centre ville offre une richesse patrimoniale vectrice d'une attractivité touristique reconnue.

De plus, l'aménagement de la plaine de la Filhole constitue un poumon vert, équipement dont l'échelle dépasse les besoins de la seule commune de Marmande.

### 2.2. Un pôle d'équipements à l'est autour du quartier de La Gravette

#### Pôle Est d'enseignement

Le quartier de la Gravette est un pôle d'équipement important avec des structures d'enseignement notamment très présentes (collège, centre de formation). Ce niveau d'équipement est important à maintenir pour l'équilibre de ce quartier, notamment en raison de la présence du quartier d'habitat social de La Gravette.

#### Sportif et de loisirs

Au-delà, en continuité avec la rue Jean Mermoz, le site d'équipement de sports et loisirs de Carpète bénéficie de grands espaces ouverts autour de l'aérodrome et du golf notamment. Le développement de ce site à vocation de sport et de loisirs fait partie du projet d'aménagement de la commune.

### 2.3. La cité scolaire à l'ouest autour du quartier Lolya – Château d'eau

#### Un équilibre à trouver dans ce quartier en fort développement

Les quartiers Ouest de Marmande bénéficient aujourd'hui d'un bon niveau d'équipement autour de la Cité Scolaire et de Lolya fortement marqué par les équipements de loisirs et sportifs (stades, Piscine Aquaval).

Néanmoins, le fort développement démographique de cette partie du territoire amène à prendre en compte dans le projet communal ces données récentes afin de préserver l'équilibre de ces quartiers et la qualité de leur cadre de vie.

De plus, la proximité des zones de développement économique, de la voie ferrée et de la RD 813 pourront amener à une réflexion sur l'amélioration de la sécurité des déplacements, piétons notamment et la gestion des transitions urbaines.

### 2.4. Prévoir l'avenir et organiser la ville de demain

#### Créer et conforter de nouvelles polarités d'équipement et de services

Certains secteurs de développement futur de l'urbanisation intra-rocade manquent aujourd'hui de structuration urbaine et de repères.

Ce projet d'aménagement et de développement durable prévoit de définir les secteurs de structuration de pôles urbains de quartier et les vocations des futures réserves foncières.



### 3. Poursuivre et accompagner les mutations liées aux déplacements

#### 3.1. Le bouleversement de la rocade nord

**Intégrer cet ouvrage dans le paysage**

Le projet cherche à ré-inscrire cet ouvrage dans son environnement en favorisant :

- la mise en œuvre de dispositifs simples d'insertion paysagère
- la préservation et la valorisation des vues sur les coteaux
- la valorisation d'espaces naturels et agricoles (bande paysagère tampon) aux abords directs de l'ouvrage

L'ensemble de ces mesures, ainsi que l'anticipation de la pression foncière au niveau de points de passage obligés (avenue du Dr Neau et Avenue des Villas) dans le cadre du PLU, va également permettre d'éviter une urbanisation opportuniste et souvent peu qualitative aux abords directs de la voie.

**Rétablir les continuités inter quartier**

Deux projets vont être mise en œuvre pour établir ou conforter les continuités...

- **Le maillage entre l'avenue du Dr Fleming et le carrefour de Bédât** sera une priorité. Cet ouvrage public devra prendre en compte notamment les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, l'intégration de cheminements doux et l'insertion dans le projet de trame verte inter-quartier.
- **La suppression des « culs-de-sac » créés par le projet de rocade** devra être étudiée au cas par cas pour permettre le rétablissement des continuités dans un souci de cohérence urbaine d'ensemble, et particulièrement mobilité douces.

### 3.2. Conforter et développer l'attractivité multimodale du territoire

#### **La voie ferrée et la gare**

La présence de la voie ferrée et de la gare représente un potentiel économique (fret, activité agricole, sylviculture) et d'attractivité pour les populations important. Cette alternative aux modes de transports individuels est un atout pour la commune.

**Du point de vue économique**, une liaison renforcée entre Marmande et Samazan pourrait être trouvée dans le cadre du projet de cluster aéronautique (liaison voyageurs pour navette domicile-travail et fret).

**La gare et ses abords sont propices à un projet de requalification urbaine** visant à :

- aménager et embellir ce site repère, à l'interface entre le centre ville et les quartiers résidentiels
- développer une plate forme multimodale (train, bus, voitures, vélos, piétons) en collaboration avec les actions menées avec les autres niveaux de collectivités territoriales

#### **Repenser la circulation dont les déplacements doux**

Il est aujourd'hui clairement indetifier un ebsoin de rpeneser depuis le snouveaux maénqgaments rocade) la circulation sur l'ensemble de la commune.

Cette orientation du projet communal s'appuie sur2 axes :

- réfléchir sur un nouveau plan de circulation d'ensemble qui intègre notamment l'offre de stationnement (plaine de la Filhole, boulevards, ...) rendu nécessaire par la mise en place de la Rode
- développer et aménager un maillage de déplacements doux et sécurisés autour des pôles d'équipement et de services et au niveau des entrées de ville, tout en veillant à leur bonne accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

