



MARMANDE-TONNEINS

Les Nouvelles Galeries

47 – Lot-et-Garonne

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Réaliser un programme mixte et intergénérationnel composé d'habitat en étages et d'activités en rez-de-chaussée pour participer à l'attractivité résidentielle et commerciale de l'axe Gare-Garonne

Nos atouts

● Contexte urbain :

Marmande et Tonneins ont une fonction de centralité pour le Val de Garonne et, plus largement, pour leur bassin de vie. Elles constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire et un pôle d'équilibre entre le binôme Agen/Villeneuve-sur-Lot et la Métropole bordelaise. Pour Marmande, le nouveau pôle multimodal de la gare, l'organisation d'événements et la concentration de l'emploi sont de nature à redynamiser l'artère commerciale Charles-de-Gaulle depuis la gare.

Notre site « Réinventons »

● Le premier îlot, objet de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville », est situé à l'entrée du cœur de la ville de Marmande, et sur l'axe stratégique : l'axe « Gare-Garonne ». Il se situe à l'alignement de la route départementale n° 813 (boulevard Fourcade), à l'entrée de l'artère principale et commerciale du centre-ville de Marmande (rue Charles-de-Gaulle), et entre le futur pôle d'échange multimodal et le quartier inscrit comme prioritaire dans le cadre de la politique de la ville (quartier de La Gravette).

● Ambition « Action Cœur de Ville » :

« Action Cœur de Ville » s'inscrit dans la continuité de ce que Marmande et Tonneins ont déjà engagé en faveur de leurs cœurs de villes. Ce dispositif donne une dimension supplémentaire aux stratégies de revitalisation des centres-villes, en cours sur le territoire. Les 2 sites présentent des problématiques similaires qui appellent un retour d'attractivité résidentielle et commerciale de leur centre-ville et en particulier de leur axe « Gare Garonne ».

● Le terrain est situé à l'emplacement de l'ancien magasin des « Nouvelles Galeries », fermé et inoccupé depuis un peu plus de quinze ans. L'îlot donne directement sur le boulevard Fourcade à l'ouest et sur la rue Gillet à l'est. Les limites nord et sud du terrain sont occupées par des constructions existantes, un immeuble abritant un organisme bancaire en rez-de-chaussée et des logements locatifs à l'étage au nord et un immeuble abritant un commerce vacant et des logements à l'étage au sud.

Occupation actuelle : Vacant depuis plus de 15 ans

Contact

VAULTIER Sophie

svaultier@vg-agglo.com
06 36 41 99 90



Localisation

Cœur de ville
48, 46, 44, 42, boulevard
Fourcade
47200 Marmande

Nombre d'habitants

18 000

Référence cadastrale

EM 360, EM 361, EM 362, EM 471
(rez-de-chaussée uniquement),
EM 472, EM 473, EM 474

Caractéristiques du site

MAÎTRISE FONCIÈRE

Maîtrise totale au 1^{er} trim. 2020 avec l'appui de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

SUPERFICIE

Surface de plancher actuelle : 3 140 m²
dont 3 000 m² affectées au commerce
et 140 m² à l'habitation

PARTENAIRES

SEM 47
SEM du Pays Marmandais (SEMPAM)

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Secteur orientation d'aménagement
et de programmation « Commerce »
Périmètre de protection des abords
de Monument historique
Projet de Site patrimonial remarquable
(SPR)

Zone de bruit

Zone UA et PLU en cours de révision,
approbation pour fin 2019

POINTS DE VIGILANCE

La profondeur importante de l'îlot oblige les concepteurs à une attention particulière pour garantir la pénétration de la lumière naturelle en différents points du futur programme. Ce site fonctionnera en binôme avec le « Gitem ».



MARMANDE-TONNEINS

Le « GITEM »

47 – Lot-et-Garonne

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Habitat à vocation touristique, et développement économique et commercial qui contribuera à redynamiser l'offre et à revaloriser la dimension patrimoniale et paysagère du site : « Le belvédère sur la Garonne »

Nos atouts

● Contexte urbain :

Marmande et Tonneins ont une fonction de centralité pour le Val de Garonne et, plus largement, pour leur bassin de vie. Elles constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire de Val de Garonne et un pôle d'équilibre entre le binôme Agen/Villeneuve-sur-Lot et la métropole bordelaise. Pour Tonneins, le développement touristique a été identifié comme un des leviers dans la redynamisation de son centre-ville; Tonneins travaille à développer des activités et des circuits autour de la Garonne et de l'histoire de la ville.

Notre site « Réinventons »

● L'îlot est situé sur l'axe stratégique « Gare-Garonne » de Tonneins, au cœur du centre ancien et de l'artère commerciale, avec une vue imprenable sur la Garonne, en particulier depuis un balcon et une terrasse.

● Ambition « Action Cœur de Ville » :

Action « Cœur de Ville » s'inscrit dans la continuité de ce que Marmande et Tonneins ont déjà pu engager en faveur de leurs cœurs de villes. Ce dispositif leur permet de donner une dimension supplémentaire aux stratégies de revitalisation des centres-villes, en cours de mise en œuvre sur le territoire. Les 2 sites de Tonneins et Marmande présentent des problématiques similaires qui appellent un retour d'attractivité résidentielle et commerciale de leur centre-ville et en particulier de leur axe « Gare Garonne ».

● Îlot de bâtiments à R+1, élevé sur une cave (250 m²) actuellement aménagée en salle de cinéma et en pièces de stockage. Les rez-de-chaussée sont destinés au commerce et les étages à de l'habitation.

Occupation actuelle : Vacant depuis 2018

Contact

VAULTIER Sophie

svaultier@vg-agglo.com
06 36 41 99 90



Localisation

Centre-ville
Place Jean-Jaurès
47400 Tonneins

Nombre d'habitants

9 055

Référence cadastrale

AL 496; AL 494

Caractéristiques du site

MAÎTRISE FONCIÈRE

Maîtrise totale au 1^{er} trim. 2020 avec l'appui de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

SUPERFICIE

Superficie parcelle : 332 m²
Surface de plancher actuelle : 973 m²
320 m² de surface commerciale
200 m² pour un duplex actuellement aménagé avec balcons et terrasses
240 m² pour un autre duplex situé au-dessus du commerce GITEM

PARTENAIRES ENVISAGÉS

Tous les partenaires institutionnels et financeurs du programme « Action Cœur de Ville », mais également EPF Nouvelle Aquitaine; CAUE 47; Conseils de quartier; Conseils citoyens; bailleurs sociaux Habitats et Ciliopée; Chambres consulaires; SEM etc.

ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Les diagnostics réalisés ne sont pas disponibles à ce jour. La classe énergétique de l'îlot (le diagnostic énergétique) est cependant connue.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Zone Uaa
Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux y est interdit. L'ensemble immobilier se situe dans le périmètre des abords de Monuments historiques (AC1) et dans le site inscrit (Servitude AC2).

POINTS DE VIGILANCE

Site inscrit dans une zone de vestiges archéologiques
PLU en cours de révision, approbation prévue pour début d'année 2020
Élaboration d'un futur Périmètre délimité des abords (PDA)
Ce site fonctionnera en binôme avec les Nouvelles Galeries.