



# 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 m<sup>2</sup>) 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<sup>er</sup> trim. 2020 avec l'appui de l'EPF Nouvelle-Aquitaine

#### SUPERFICIE

Superficie parcelle : 332 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher actuelle : 973 m<sup>2</sup>  
320 m<sup>2</sup> de surface commerciale  
200 m<sup>2</sup> pour un duplex actuellement aménagé avec balcons et terrasses  
240 m<sup>2</sup> 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.