



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 ».