



07 octobre 2022

Lot-et-Garonne : réinventer la Manufacture des Tabacs de Tonneins

Stratégies urbaines

Nouveaux usages

Ré-inventer

Villes moyennes

Il s'agit d'un des premiers appels à projets du catalogue "Réinventons nos cœurs de ville 2". La commune de Tonneins, bénéficiaire d'Action Cœur de Ville dans le cadre d'un binôme avec Marmande, veut faire de la reconversion du site patrimonial de la Manufacture des Tabacs l'un des leviers majeurs de la revitalisation du centre-ville. La Ville et la Communauté d'agglomération Val de Garonne proposent une partie du site aux opérateurs, en vue de porter un projet "mixte et innovant".

Dans le Lot-et-Garonne, la Ville de Tonneins et son EPCI, la CA Val de Garonne Agglomération (VGA), lancent conjointement un appel à projets pour reconverter le site de l'ancienne Manufacture des tabacs. Une friche industrielle jugée stratégique par les élus, étant donné sa taille - 50 000 m² de SDP sur 2,5 ha de foncier - et sa localisation à proximité de la gare de Tonneins, futur Pôle d'échanges multimodal. La Manufacture se trouve en interface entre la gare et le centre historique, sur l'axe gare - Garonne. Si cet ensemble appartient toujours à la Société d'exploitation industrielle des tabacs et des allumettes (la Seita, producteur historique des Gauloises et des Gitanes), le site est inoccupé depuis une vingtaine d'années. L'EPF Nouvelle-Aquitaine doit l'acquérir avant la fin de l'année.

Façades Sud et Est de l'ancienne manufacture - Crédit : A1AA1A (Wikimédia) - CC-BY-SA
Copyright 2004-2022 Cadre de Ville



Photos de l'intérieur des bâtiments

La Ville et la Communauté d'agglomération souhaitent que les candidats proposent un projet mixte, intégrant à la fois des logements et des commerces (l'exemple d'un "food hall" ou d'une librairie d'occasion sont cités), mais aussi d'autres services : hébergement touristique, offre de formation professionnelle complémentaire à celle du territoire, boutique de producteurs locaux...

Les collectivités attendent également que les propositions comprennent une dimension innovante, en citant pour exemple les thématiques de design actif, de réversibilité et d'occupation temporaire. L'exemplarité environnementale est aussi recherchée, qu'il s'agisse de la performance énergétique (avec production éventuelle d'ENR), de la renaturation de certains espaces ou encore de la gestion des eaux pluviales. Enfin, le jury de l'AAP sera particulièrement sensible à l'ouverture du site sur l'espace public et à la valorisation du patrimoine, ainsi qu'à l'association des écosystèmes locaux au projet.

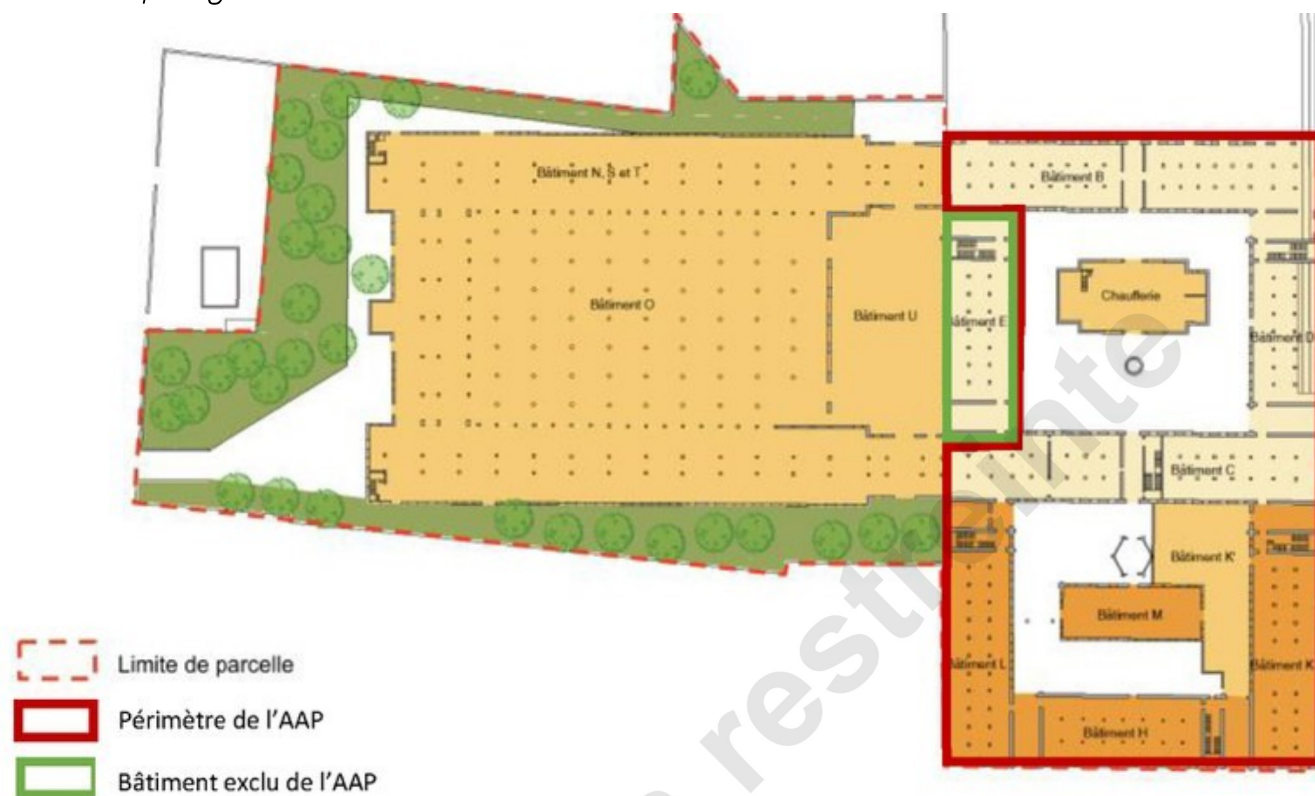
Plusieurs projets sur un seul site

L'appel à projets porte sur une partie du site seulement. Il s'agit des bâtiments B, C, D, Chaufferie, L, H, K, K' et M (voir ci-dessous), construits entre 1866 et 1923, et totalisant

Copyright 2004-2022 Cadre de Ville

19 500 m² SDP sur une emprise de 6 200 m². Trois d'entre eux (Chaufferie, M et K') présentent peu d'intérêt patrimonial et seront vraisemblablement démolis. Plusieurs études de reconversion ont déjà été menées sur le site. Elles ont été réalisées par l'EPF NA (diagnostic pollutions), par le groupement Hame/Lindea (diagnostic structurel, étude urbaine) et par le groupement Aquitanis/Le troisième pôle/DS Avocats (programmation).

Plan de repérage des différents bâtiments



Un des bâtiments exclus de l'AAP, le Bâtiment E, doit accueillir un pôle culturel. Ce pôle regroupera le service culturel de la mairie, une médiathèque et une salle de spectacles d'une centaine de places. Il pourrait également intégrer une micro-folie et un espace dédié à la mémoire de l'histoire du tabac. Les autres bâtiments feront l'objet de démolitions partielles (bâtiments N, S et T) ou totales (bâtiment O et U). Les emprises libérées permettront de constituer une réserve foncière, mais aussi et surtout d'aménager un espace arboré au cœur du site et de prolonger la rue de Sébastopol vers les voies ferrées.

Deux nouveaux cheminements seront permis grâce à la démolition d'une partie du site.



Un levier majeur de la revitalisation

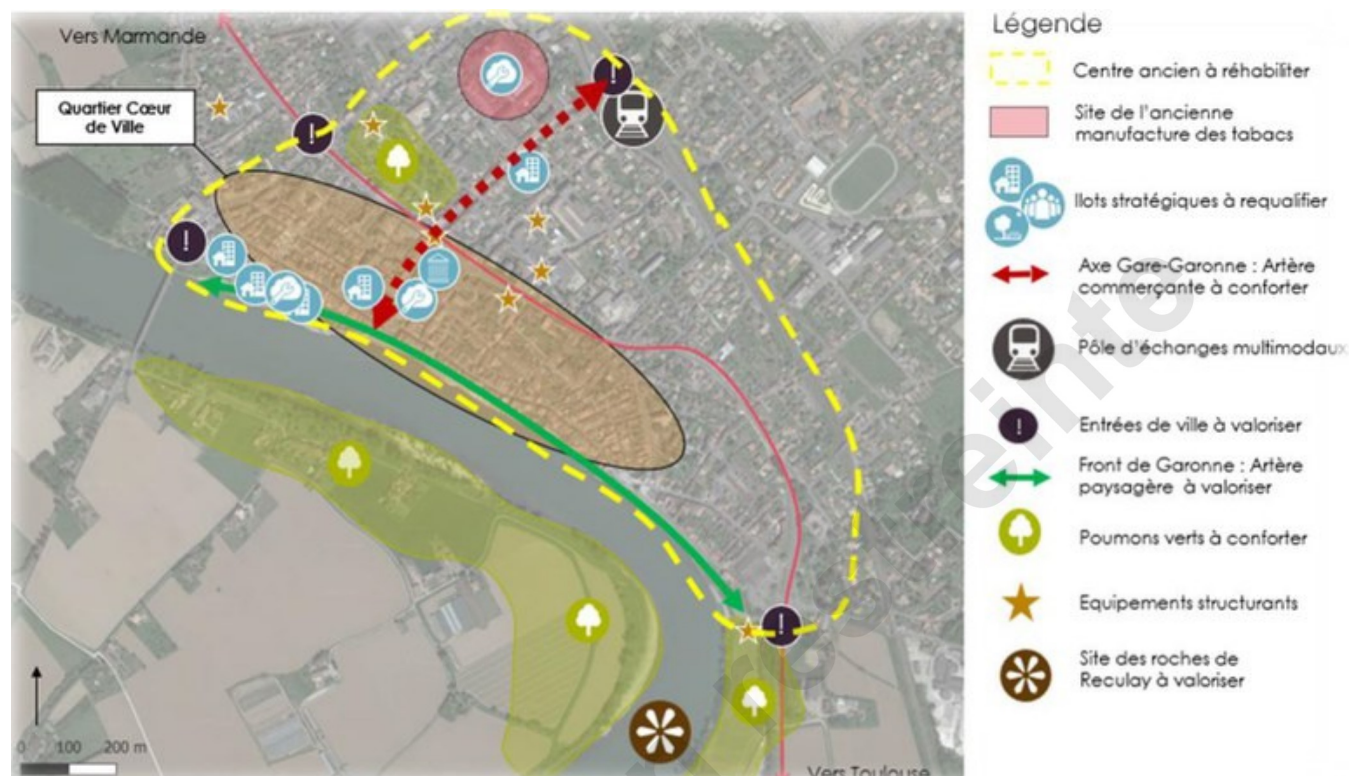
Cet appel à projets s'inscrit dans la deuxième édition du catalogue "Réinventons nos cœurs de ville", développé par l'ANCT et le Puca dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Tonneins est en effet une des villes bénéficiaires du programme ACV.

La commune compte plusieurs atouts (cadre paysager en bord de Garonne, offre d'équipements fournie, croissance démographique, bonne desserte par l'A64 Bordeaux-Toulouse et le TER Bordeaux-Agen), mais elle fait face à un déclin de son centre-ville. Cela se traduit par l'obsolescence de plusieurs espaces publics et une forte vacance résidentielle, liée notamment à la dégradation du parc bâti ancien, particulièrement énergivore. Par ailleurs, sa population dispose de revenus plus faibles que la moyenne du territoire intercommunal, Val de Garonne Agglomération. Elle est également plus âgée.

Le programme ACV doit répondre à cette déprise du centre-ville. La convention liée au programme est partagée entre Tonneins et Marmande, la principale ville de l'EPCI (17 500 hab. contre 9 200 à Tonneins) située à une vingtaine de kilomètres. Ensemble, elles constituent le moteur de Val de Garonne Agglomération, puisqu'elles accueillent 45% de la population et 64% des emplois. La convention d'ORT étend également la revitalisation - sans les financements d'ACV - à d'autres communes de l'interco.

A Tonneins, la revitalisation passe par la requalification du bâti (via une Opah-RU et un PIG notamment) et des espaces publics, le renforcement de l'offre d'équipements la protection du tissu commercial (recrutement d'un manager de commerce, aide aux loyers) ou encore la restructuration des mobilités avec des aménagements pour les modes doux et la création d'un PEM autour de la gare. La reconversion de l'ancienne manufacture constitue une des actions les plus importantes du programme.

Synthèse des enjeux de la redynamisation de Tonneins - doc élaboré par le cabinet Espelia



Imran Al Saadi-Despeisse

Date limite de candidature : 18 novembre 2022

[Accéder à la consultation](#)