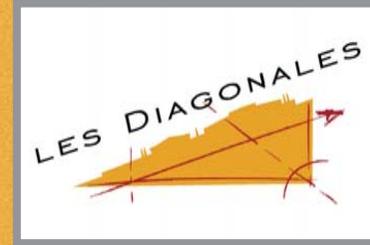


# Omnium Conseil a sélectionné pour vous :



*Le château de Monbazillac.*



*En bord de Dordogne, les gabares.*



*Le centre historique, place de la Mirpe.*



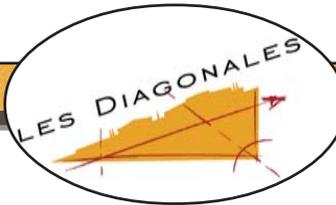
BERGERAC, CITÉ TOURISTIQUE, 2ÈME PÔLE ECONOMIQUE ET CULTUREL DU DÉPARTEMENT.



AU COEUR DU PERIGUORD POURPRE, UN VIGNOBLE DE RENOMMÉE ENTRE CHÂTEAUX ET BASTIDES.



UN SITE ARBORÉ ET CALME A L'OREE DU PARC PUBLIC DE POMBONNE.



## CARACTÉRISTIQUES

## GÉNÉRALES

### Caractéristiques techniques

- ❖ 112 appartements de type 2P et 3P.
- ❖ Bâtiments A, B, C et D en R + 2 et bâtiment E en R + 1.
- ❖ Résidence clôturée avec piscine.
- ❖ Places de stationnement extérieures et parkings visiteurs à l'entrée de la résidence.

### Adresse

«Lotissement Le Domaine de Pombonne» - Les Vaures Nord  
24 000 BERGERAC.

### Gain fiscal

Dispositif De Robien (art.91 de la loi n°2003-590 du 02/07/2003).

### Calendrier

- ❖ Ouverture de chantier : juin 2005.
- ❖ Achèvement des travaux : 2ème trimestre 2007.

### Financement

Prêt classique.

### Réservation

A l'ordre de Maître Grosjean Stéphane.

### Permis de Construire

PC n° 24037 04 C1132 délivré par la mairie de Bergerac.

### Situation et environnement

- ❖ Bergerac, au coeur de la région Aquitaine, au sud du département de la Dordogne.
- ❖ A 90 km à l'Est de Bordeaux et à 45 km au Sud de Périgueux.
- ❖ Un site au Nord-Est de Bergerac, à 5 mn du centre ville en voiture.
- ❖ Dans un quartier pavillonnaire, au coeur d'un futur lotissement.
- ❖ A proximité du parc public de Pombonne.

### Avantages spécifiques à l'opération

- ❖ Prise en charge des frais de dossier bancaire.
  - ❖ Assurance dommage-ouvrage.
  - ❖ Garantie de parfait achèvement.
  - ❖ Garanties biennale et décennale.
  - ❖ Garantie de prise en charge de la livraison\*.
  - ❖ Garanties locatives\*.
  - ❖ Garantie de valeur\*.
- \* Pour les logements dont la gestion est confiée à Gestia.

### Partenaires de l'opération

- ❖ PROMOTEUR : SCI Les Diagonales de Bergerac - 76 allées Jean-Jaurès 31 071 TOULOUSE Cedex 7.
- ❖ NOTAIRE : Maître Grosjean Stéphane - 43 rue Alsace - 11 000 CARCASSONNE.
- ❖ GESTIONNAIRE : Gestia - 8 rue Victor Hugo - 33 260 LA TESTE DE BUCH.



## Esthétique

Les Diagonales de Bergerac se caractérisent par une architecture moderne, **une harmonie de formes architecturales rectilignes et de courbes paysagères.**

Dès l'entrée, l'identité des Diagonales s'affirme par les **pans coupés** situés de part et d'autre du portail. Une fois dans l'enceinte de la résidence, le visiteur est charmé par les **éléments paysagers variés et harmonieux.**

Les entrées des bâtiments, marquées en partie centrale par une **toiture terrasse**, sont mises en valeur par la réalisation de **halls vitrés** et par l'aménagement, de part et d'autre des piétonniers d'accès, d'un **tapis vert agrémenté d'arbustes coniques.**



## Confort

En retrait des parkings situés en périphérie, la **piscine** offre au coeur des bâtiments un lieu de détente pour tous. Située à deux pas du parc de Pombonne, la résidence s'intègre parfaitement à son environnement comme en témoigne **le soin particulier apporté aux espaces verts. Le choix de matériaux**, spécifiques aux Diagonales, traduit la volonté de mettre en avant le **confort** et la **qualité** :

- ❖ Cuisines et salles de bains équipées.
- ❖ Carrelage dans toutes les pièces.
- ❖ Placards aménagés.
- ❖ Panneaux rayonnants dans les séjours.
- ❖ Balcons.

## Sécurité

Les Diagonales de Bergerac offrent toutes les **garanties de sécurité** exigées par les propriétaires et locataires :

- ❖ Résidence entièrement clôturée.
- ❖ Entrée piétonne de la résidence équipée d'un interphone et d'une caméra vidéo.
- ❖ Portail à ouverture télécommandée.
- ❖ Les halls d'entrée de chaque bâtiment sont équipés d'un digicode.
- ❖ Gardien logé sur place.





# BERGERAC AUTHENTIQUE, BERGERAC DYNAMIQUE

Carrefour commercial et intellectuel dès le 12<sup>ème</sup> siècle, Bergerac est aujourd'hui le **2<sup>ème</sup> pôle économique et culturel** du département de la Dordogne. **Capitale du Périgord Pourpre** en référence à son **vignoble renommé**, **cité de Cyrano**, elle allie un **patrimoine historique riche** aux douceurs de ses paysages : **un lieu de vie privilégié !**

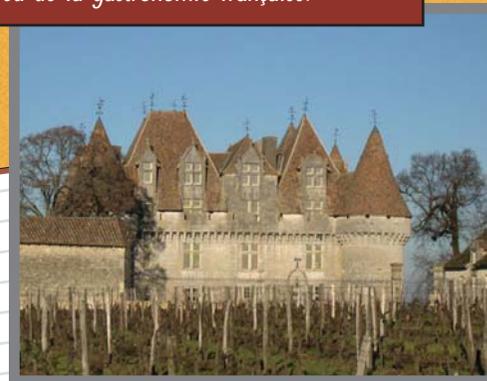


## LE TERROIR, AU COEUR DE L'ECONOMIE

L'économie Bergeracoise est naturellement tournée vers la valorisation de son terroir et met en valeur ses **traditions gastronomiques** (foie gras, truffe ...) et **vinicoles**. Héritier d'un passé prestigieux, le vignoble Bergeracois offre la diversité de ses 13 appellations dont les **AOC Bergerac et Côtes de Bergerac, Pécharmant, Monbazillac** ... et produit de part et d'autre des deux rives de la Dordogne plus de 680 000 hl sur 13 000 ha.

Bénéficiant d'un climat tempéré et d'un ensoleillement généreux, le Bergeracois est aussi l'**une des premières régions productrices de tabac**.

*Pays des vignes et châteaux  
Haut-lieu de la gastronomie française.*



*Le château de Monbazillac  
Fleuron des vins de Bergerac.*



## UN SECTEUR SECONDAIRE PERFORMANT

L'économie Bergeracoise dispose d'un potentiel industriel porteur tourné vers la chimie et les matières plastiques, l'industrie agro-alimentaire, le papier d'imprimerie et le bois, le BTP et la mécanique de précision.

**641 entreprises dont 115 de plus de 10 salariés représentant près de 4600 emplois.**  
**Des entreprises fortes et exportatrices telles que POLYREY avec 590 salariés (panneaux stratifiés), BERGERAC NC avec 440 salariés (chimie) ou encore AHLSTROM SIBILLE avec 214 salariés (papier).**

La ville de Bergerac favorise son développement économique notamment dans le cadre de la communauté des communes de Bergerac Pourpre en créant de **nouvelles zones d'activités ou de nouvelles extensions à vocation industrielle et artisanale** sur l'espace communautaire comme à Bouniagues (2 ha), dans le voisinage de l'aéroport, ou à Bergerac même (ZI de Campréal, ZA du Libraire, ZA de Vallade).



*La communauté de communes compte 11 communes représentant 38 000 habitants.*





## UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE

### Le développement du tourisme vert et culturel

Consciente de ses charmes, le vieux Bergerac incite à une promenade pittoresque au coeur de ses **ruelles bordées de maisons à colombages**. Bergerac fait aussi rêver avec **son vieux port**, ses quais, témoins de l'activité fluviale passée où les **gabares** assuraient autrefois le transport des marchandises. Aujourd'hui, elles rythment les flots de la Dordogne « rivière espérance » pour des **visites touristiques**.

**Pays du vin, de Montaigne, des Bastides et patrie de Cyrano, Bergerac met ses richesses touristiques et culturelles au service de son développement économique.**

- ❖ Création de nombreux musées (Musée d'intérêt national du Tabac, Musée du Vin et de la Batellerie, Musée Costi ...).
- ❖ Développement des infrastructures de loisir et de tourisme autour du parc public de Pombonne et du tourisme fluvial.
- ❖ Nombreux festivals et animations culturelles tels que les Tables de Cyrano et de Roxane (festivités autour de la gastronomie), cinéma, théâtre, concerts ...



**Place Pélissière, vieux Bergerac.**  
**Le cinéma, place de la République.**



### Capitale administrative et commerciale du Sud Dordogne

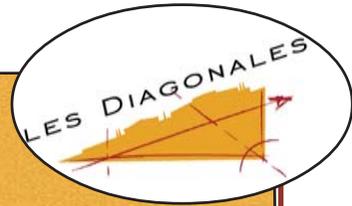
Deuxième agglomération du département avec **28 000 habitants**, Bergerac est une ville active. **Sous-préfecture de la Dordogne**, elle accueille de nombreux services administratifs, source d'emplois dynamisant la région (TGI, Chambre de Commerce et d'Industrie, recette des finances ...).

**Ville commerçante**, Bergerac compte près de 640 commerces, dont les principales grandes enseignes nationales, représentant **1600 emplois** et une **zone de chalandise de 140 000 personnes**.

### De nouveaux équipements

Outre l'**aéroport et la gare TGV de Bordeaux**, Bergerac bénéficie de ses propres axes de communications et de nombreux projets voient le jour afin de faciliter l'accès à la ville et conforter la desserte de ses zones d'activités :

- ❖ Liaison future avec l'A89 prévue pour 2005.
- ❖ Contournement de Bergerac avec la déviation de la RN 21.
- ❖ Modernisation de l'aéroport Bergerac-Roumanière (environ 200 000 passagers en 2004) avec le développement des lignes aériennes vers l'Angleterre, l'allongement de la piste et l'aménagement de l'aérogare.



**Statue de Cyrano,**  
**Place de la Mirpe.**





# UN SITE VERDOYANT AU COEUR D'UN NOUVEAU PROJET URBAIN



## LE VOISINAGE, DE NOMBREUX PROJETS

Au Nord-Est de Bergerac, le quartier des Vaures est un **quartier pavillonnaire et calme**. La résidence les Diagonales de Bergerac, située en limite Nord du quartier, s'inscrit dans un **projet d'aménagement plus vaste dénommé «lotissement le Domaine de Pombonne»** destiné à accueillir, tour à tour, de **l'habitat collectif, individuel et à vocation touristique**.

### Un nouveau « quartier »

#### L'aménagement général du site :

- ❖ Réalisation de pistes cyclables et de mails piétonniers.
- ❖ Soins particuliers apportés aux espaces paysagers (plantation de nombreux arbres en bord de voirie, trouées végétales ...).



*De l'autre côté du ruisseau «le Caudeau», le parc de Pombonne..*

Séparée du parc public de Pombonne par le ruisseau «le Caudeau», la résidence profitera directement et très prochainement de cette vaste zone d'espaces verts en cours d'aménagement et dédiée aux loisirs et au tourisme.

Le parc de Pombonne d'une surface d'environ 40 ha propose un parc boisé, un parcours aménagé de promenade et de pêche ainsi qu'un parcours de santé. Son aménagement se poursuit avec en projet la création de deux plans d'eau d'ici 2007 : un plan d'eau de 2,5 ha destiné à la baignade et aux loisirs nautiques et un plan d'eau d'1,5 ha destiné à la pêche.

### A l'orée du parc de Pombonne



*Un environnement préservé avec la plantation de 2 500 arbres et 4 000 arbustes.*



### Le voisinage proche :

- ❖ 65 terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles.
- ❖ Une résidence de tourisme quatre étoiles.
- ❖ Des petits immeubles collectifs en R+2 maximum.

*Un projet à taille humaine dans la continuité et le respect de son environnement.*



## UN SITE PROCHE DE TOUT

- ❖ **LES COMMERCES** : accès rapide aux commerces de proximité et au supermarché avenue Pasteur ainsi qu'aux commodités du centre ville accessible en 5 mn en voiture.
- ❖ **LE BUS** : arrêt de bus situé rue J.B. Lulli, la ligne 2 dessert le Nord de Bergerac et permet de rejoindre le centre ville en 10 mn.
- ❖ **LES ÉCOLES** : proximité de l'école élémentaire des Vaures, de l'école maternelle de la Moulette et du lycée et collège privé de Ste Marthe et St Front.

Vue du site côté Nord-Ouest.



- ❖ Un site calme au coeur d'un quartier pavillonnaire et résidentiel.
- ❖ Accès rapide, à vélo ou à pieds, au parc public de Pombonne par l'aménagement futur d'une passerelle sur le «Caudeau».



Collège de Ste Marthe et St Front



Vue du site côté Sud-Est.



Au bout du champ, le rue Marceau Ferry.

Vue du site côté Nord-Est.



Rue François Couperin.



Rue des Vaures.





# PLAN D'ACCES ET SITUATION



DEPUIS L'AUTOROUTE A 62 (Bordeaux - Toulouse) :

- ❖ Prenez la sortie 7 direction Périgueux - Villeneuve sur Lot et Agen.
- ❖ Après le péage suivez Agen - Villeneuve sur Lot - Périgueux, poursuivez jusqu'à Bergerac par la nationale 21.
- ❖ Passez le panneau d'agglomération de Bergerac, vous êtes avenue Paul Painlevé, au 1er rond point suivez Bergerac centre (3,5 T) par N21 - Cahors - Sarlat et Périgueux. Vous passez alors sur la Dordogne, vous êtes bd Louis Pimont. 1
- ❖ Au 2ème rond point, juste après le pont, suivez Périgueux - Bergerac centre - Mussidan, vous êtes rue Jules Michelet. 2
- ❖ Continuez toujours tout droit en direction de Périgueux - Mussidan - centre ville - Les Vaures, vous êtes bd Chanzy. Passez la voie ferrée, vous êtes rue du Dr Roux. 3
- ❖ Au bout de la rue du Dr Roux au feu prenez à droite en direction de Périgueux, vous êtes av Marceau Ferry. 4
- ❖ Prenez la 1ère à gauche direction Les Vaures, vous êtes rue Jean-Baptiste Lulli. 5
- ❖ Tournez ensuite première à droite, vous êtes rue François Couperin. Le site se situe tout au bout de la rue F. Couperin sur votre gauche. 6

