



Réinventons nos cœurs de Ville

Appel à Projets Îlot Carnot - GUÉRET



Fiche technique du site de projet



Description du bien immobilier, foncier

L'îlot de projet objet du présent AAP est constitué par :

- l'arrière d'îlot : parcelles cadastrées contiguës BE n°64, BE n°65, BE n°66 et BE n°67 ;
- la tête d'îlot : parcelles cadastrales BE n°61, BE n°62 et BE n°63, situées en façade sur la rue Martin Nadaud.



L'arrière d'îlot (parcelles cadastrées contiguës BE n°64, 65, 66 et 67) sera proposé nu, déconstruit et dépollué au lauréat du présent Appel à projet. La tête d'îlot (parcelles BE n°61, 62, 63) sera proposée bâti.

Il est demandé aux groupements répondant :

- un projet d'immeuble sur l'arrière d'îlot (parcelles BE 64, 65, 66, 67).
- et d'intégrer à leur proposition la restructuration des rez de chaussée commerciaux existant des 3 immeubles contigus de la tête d'îlot (parcelles cadastrales BE n°61, 62 et 63). La maîtrise foncière des étages de la tête d'îlot étant une option proposée aux groupements répondant.

L'objectif est de développer un projet immobilier sur le périmètre constitué par le terrain nu déconstruit et intégrant la valorisation des rez-de-chaussée commerciaux de la tête d'îlot, composée de trois immeubles riverains, dont l'acquisition est engagé.

Superficies de l'îlot :

- Arrière d'îlot : 713 m² pour l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës BE n°64 (234 m²), BE n°65 (146 m²), BE n°66 (37 m²) et BE n°67 (296 m²).
- Tête d'îlot : 280 m² pour les parcelles cadastrales BE n°61 (94m²), BE n°62 (56m²) et BE n°63 (130m²).

Statut du foncier, domanialité, occupation, caractéristiques du site

L'arrière d'îlot - parcelles cadastrales BE n°64, 65, 66 et 67 :

Les parcelles ont été acquises en 2019 par l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) pour le compte de la Ville de Guéret. La surface au sol de cet îlot est actuellement composée de 3 immeubles, en R+2 et R. La parcelle BE n°65 est une friche non construite. L'ensemble n'est plus occupé et sans valeur architecturale ni patrimoniale particulière.

L'EPF NA assure le portage foncier, la déconstruction et dépollution du site.

La surface de l'arrière d'îlot (BE n°64, 65, 66 et 67) sera déconstruite par le propriétaire pour être proposée nue et dépolluée au lauréat du présent AAP.

L'ensemble du déficit d'opération lié à l'acquisition, la déconstruction, les dépollutions éventuelles, sera pris en charge par la puissance publique : par la Ville, la mise en œuvre du système de minoration foncière de l'EPF Nouvelle Aquitaine et la participation de l'État.

L'arrière d'îlot, parcelle d'un seul tenant proposée déconstruite, jouxte :

- le boulevard Carnot, rue à 2 voies de circulation
- la rue du Prat, rue à 1 voie de circulation
- l'arrière (aveugle) des 3 immeubles donnant sur rue Martin Nadaud (dont les rez-de-chaussée commerciaux sont à intégrer à la réflexion de projet)
- le parking privé de la banque populaire (n° 10 Boulevard Carnot).

La desserte de l'îlot peut se faire par le boulevard Carnot et la rue du Prat.

La tête d'îlot - parcelles cadastrales BE n°61, 62 et 63 :

La Ville de Guéret souhaite que les propositions intègrent aussi les rez-de-chaussée de la tête d'îlot situé en façade de la rue Martin afin de proposer des surfaces commerciales restructurés.

Ces parcelles en tête d'îlot sont occupées par trois immeubles mitoyens en R+2 et R+3, en bon état général. Trois locaux commerciaux occupent le rez-de-chaussée. L'habitat aux étages est en bon état général et majoritairement occupé. Les 3 immeubles possèdent des entrées indépendantes d'accès aux étages.

Les immeubles sont en cours d'acquisition par l'EPF pour le compte de la Ville de Guéret.

Rappel : ces immeubles n'ont pas vocation à être déconstruits, seul le traitement des rez-de-chaussée est à intégrer à la proposition de projet.

Aménagement urbain à proximité : l'îlot jouxte la Place Bonnyaud, secteur de projet d'aménagement urbain prévu dans la cadre du programme Action Cœur de Ville [se référer au document de *présentation de la ville et du site*]. La définition de ce projet d'aménagement prendra en compte le projet immobilier de l'îlot Carnot issu du présent Appel à projet.

Topographie : l'ensemble de l'îlot présente une pente : se référer au relevé topographique annexé.

Dispositions réglementaires

L'îlot de projet est situé dans le **périmètre de protection des abords de monuments historiques** - Portail ancien Présidial (Mon. hist. inscrit 26/07/1934) et Château des Comtes de la Marche (Mon. classé 27/10/1941) [Consultable sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr>]. L'Architecte des Bâtiments de France est partie prenante de ce projet et accompagne la collectivité.

L'îlot est situé en **zone UA du PLU de Guéret, zone urbaine à forte densité correspondant à la partie agglomérée du centre ancien de la ville**, et en secteur UAa autorisant une hauteur de construction différente plus importante (jusqu'à 18m). Le règlement de cette zone permet la construction de bâtiments à usage mixte : logements, activités commerciales, artisanales et de bureaux, et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De façon générale, la construction devra être conçue afin de permettre la meilleure intégration possible dans le site d'accueil et dans l'environnement architectural et paysager proche (volumes bâtis, toiture, menuiseries, matériaux, type d'enduits et teintes...).

Le projet immobilier devra respecter des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires et aux servitudes d'alignement par rapport aux voies publiques, sauf conditions différentes justifiées.

Parmi les règles d'urbanisme à respecter, le projet devra prévoir la création d'espaces de stationnement dont la superficie est corrélée à l'usage des locaux et aux surfaces de plancher créées. Dans ce contexte d'hyper-centre, ces places de stationnement sont créées dans l'emprise de l'îlot ou dans un environnement proche.

L'approche de la mobilité ayant évolué depuis l'approbation du PLU, la Ville et l'Agglomération seront, dans la cadre du dialogue à venir sur ce projet, à l'écoute pour apporter des réponses aux contraintes que pourrait induire le règlement du PLU en matière de stationnement.

Nature du transfert de droit envisagé

La collectivité privilégie **la cession du foncier** au candidat retenu à l'issue du présent AAP.

La cession portera sur le terrain d'un seul tenant d'arrière d'îlot (parcelles BE n°64, 65, 66 et 67), le transfert de propriété intervenant sur le terrain déconstruit. La déconstruction sera engagée à l'issue de l'acceptation de l'offre lauréate de l'AAP.

La cession portera en outre sur les rez-de-chaussée commerciaux, suite à démembrement de propriété, de la tête d'îlot, parcelles cadastrales BE n°61, 62 et 63. La cession pourra, à la demande du candidat lauréat, s'étendre à l'ensemble des immeubles de la tête d'îlot.

Partenaires mobilisables

L'Établissement Public foncier (EPF) Nouvelle Aquitaine a été missionné, en application de la convention de partenariat établie dans le cadre d'Action Cœur de Ville, et assure, sur l'ensemble du projet, l'acquisition, le portage foncier, la déconstruction, la dépollution et désamiantage éventuels. L'implication de l'EPF l'amènera, dans la cadre de l'Action Cœur de Ville, à contribuer financièrement au déficit d'opération (coûts d'acquisition et déconstruction).

L'Établissement Public d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) est susceptible d'intervenir dans les villes lauréates du programme national Action Cœur de Ville en qualité d'investisseur et exploitant de locaux commerciaux de centre-ville. Les candidats au présent AAP, s'ils le souhaitent, peuvent solliciter l'EPARECA en qualité de co-investisseur sur la partie commerciale.

Références communicables [sur demande auprès de la Ville de Guéret]

- *Programme Action Cœur de Ville de Guéret.*
- *Étude consommation et commerce de Guéret, cabinet AID, janv. 2020.*
- *Étude de faisabilité immobilière Ilot Carnot, EPF Nouvelle Aquitaine, déc. 2018.*

Contact : **Pascal GERMAIN, Directeur de projet Cœur de Ville**
05 87 56 30 07 – 07 75 10 34 69 - pascal.germain@ville-gueret.fr

Annexe : relevé topographique îlot Carnot – Guéret

