



Réinventons nos cœurs de Ville

Appel à Projet Immobilier commercial Îlot Carnot - GUÉRET



Fiche technique du site de projet

Description du bien immobilier, foncier

L'îlot de projet objet du présent AAP est constitué des parcelles cadastrées contiguës BE n°64, BE n°65, BE n°66 et BE n°67.



L'îlot de projet (parcelles cadastrées contiguës BE n°64, 65, 66 et 67) sera proposé nu, déconstruit et dépollué au lauréat du présent Appel à projet.

Les immeubles de la tête d'îlot (BE 61, 62, 63) sont conservés et ne font pas partie du projet objet du présent AAP.

L'objectif est de développer un projet immobilier sur le périmètre constitué par le terrain nu déconstruit.

Superficies de l'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).

Statut du foncier, domanialité, occupation, caractéristiques du site

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. La parcelle BE n°65 est une friche non construite. L'ensemble n'est plus occupé.

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

La surface de l'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'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) de 3 immeubles donnant sur rue Martin Nadaud
- 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.

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 (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.

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.

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 et ADENDA, 2020.

Contact : Elodie BLANC, Directrice générale des services
05 55 51 47 31

Annexe : relevé topographique îlot Carnot – Guéret

