

NOTICE DE PRESENTATION

PHASE 1 - CANDIDATURES

Consultation d'opérateurs en vue de la cession d'un tènement foncier pour la réalisation d'une opération d'aménagement en centre-ville d'Embrun (05)

Date et heure limites de réception des candidatures :

28 Juillet 2023 à 12:00

Mairie d'Embrun
Place Barthelon
05200 EMBRUN
Tél : 04.92.44.66.11

Version	Date de la version	Objet de la modification
Version 1	20/06/2023	Création

SOMMAIRE

1/ Etat des lieux	2
1.1 La commune d'embrun	2
1.2 L'ilot théâtre	5
1.3 l'urbanisme règlementaire	10
1.4 Le diagnostic de l'aupa	11
2/ Les objectifs attendus	12
2.1 La constitution de l'équipe.....	12
2.2 l'équilibre financier	12
Annexes.....	13

Confrontée comme beaucoup de communes aux enjeux de vitalité de son centre ancien, la ville d'Embrun a fait l'acquisition de la plupart des parcelles sur un îlot assez dégradé situé en limite de son centre historique : l'îlot Théâtre. Elle s'est assurée la maîtrise foncière d'une partie importante de cet îlot afin d'initier un projet d'ensemble.

La commune s'interroge sur le devenir de cet îlot. Ainsi, elle invite les porteurs de projet à partager leur intérêt et leur projet pour ce site.

1/ Etat des lieux

1.1 La commune d'embrun

UNE VILLE DE CARACTERE AVEC UNE HISTOIRE ET UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

Embrun est une commune située dans le département des Hautes-Alpes, en région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA). Elle est membre de la communauté de communes de Serre-Ponçon.

Ancienne cité archiépiscopale, bâtie sur un roc de poudingue de 80 m, Embrun possède un remarquable patrimoine architectural. Au fil du temps, de la conquête romaine à nos jours, l'histoire a façonné la physionomie de la ville, le fleuron étant la Cathédrale Notre-Dame du Réal du XII^{ème} siècle.

La vieille ville est un livre d'histoire qui se laisse feuilleter, pas à pas : bâtisses multiséculaires, maisons à encorbellements du XIV^{ème}, maisons "Renaissance" porches, fontaines, arcatures lombardes, sculptures, modillons, mascarons personnalisent les façades ; créneaux chapotent, à 27m de haut, la Tour Brune, ancien donjon des archevêques ; pyramidions d'angle ornent le clocher.

Embrun est labellisée « Ville et Pays d'Art et d'Histoire ».



Cathédrale Notre-Dame du Réal et Tour Brune

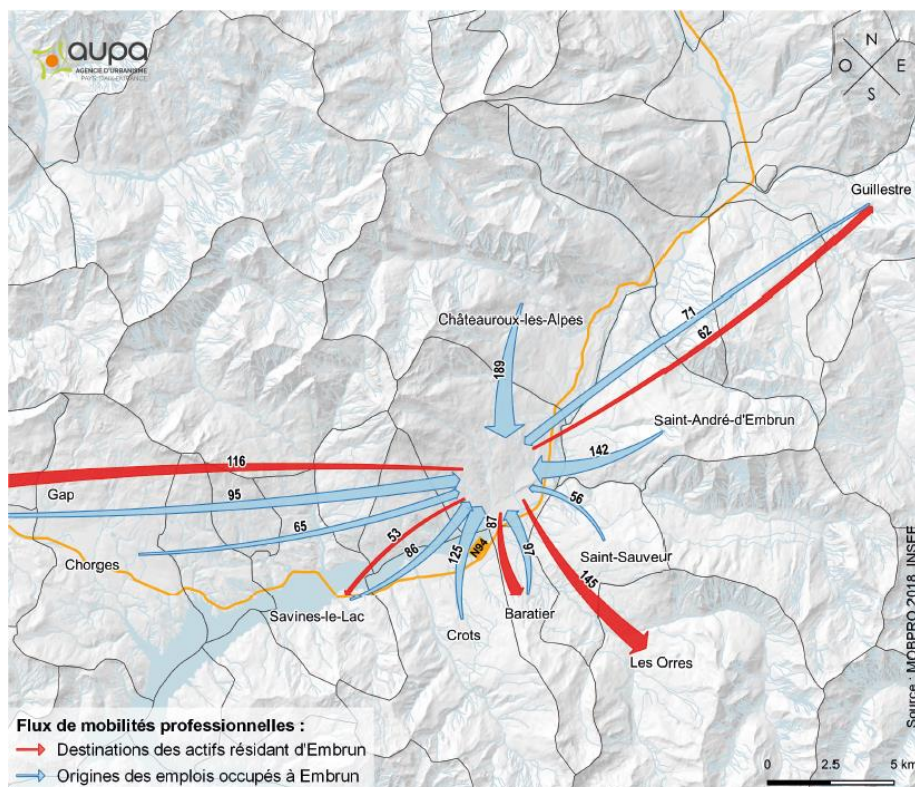
UNE VILLE ATTRACTIVE

Orientée plein sud, surnommée la « Nice des Alpes » pour les agréments de son climat ensoleillé et vivifiant, Embrun est une ville réputée pour son art de vivre et le charme de son centre ancien. Perchée sur son roc de 80 m, elle offre un panorama d'exception en surplomb de la Durance qui alimente, à ses pieds, le lac de Serre-Ponçon. De belles bâtisses, érigées au fil du temps, lui confèrent une grâce qui séduit le promeneur. Embrun réunit harmonieusement les architectures médiévale, archiépiscopale et provençale, avec de belles places et de vastes jardins arborés. Sa situation géographique explique grandement son importance historique et sa prospérité économique jusqu'à la Révolution.

Aujourd'hui, sa position centrale dans le département, son cadre naturel préservé, sa proximité du Parc National des Ecrins, la diversité des activités qu'elle propose en font une destination phare des Alpes du Sud. Vie culturelle foisonnante, équipements performants en matière de tourisme sportif, tissu commercial diversifié, offre de restauration et d'hébergement variée, écrin naturel remarquable propice à la découverte douce et à la pratique des activités de pleine nature, Embrun offre une belle qualité de vie, au quotidien, à ses 6 500 habitants.

UN POLE ECONOMIQUE IMPORTANT

Embrun représente 3 000 emplois pour 2450 actifs résidents. Il s'agit de l'un des principaux pôles d'emplois du territoire, porté notamment par le commerce, l'hébergement/restauration, les services et administrations publiques.



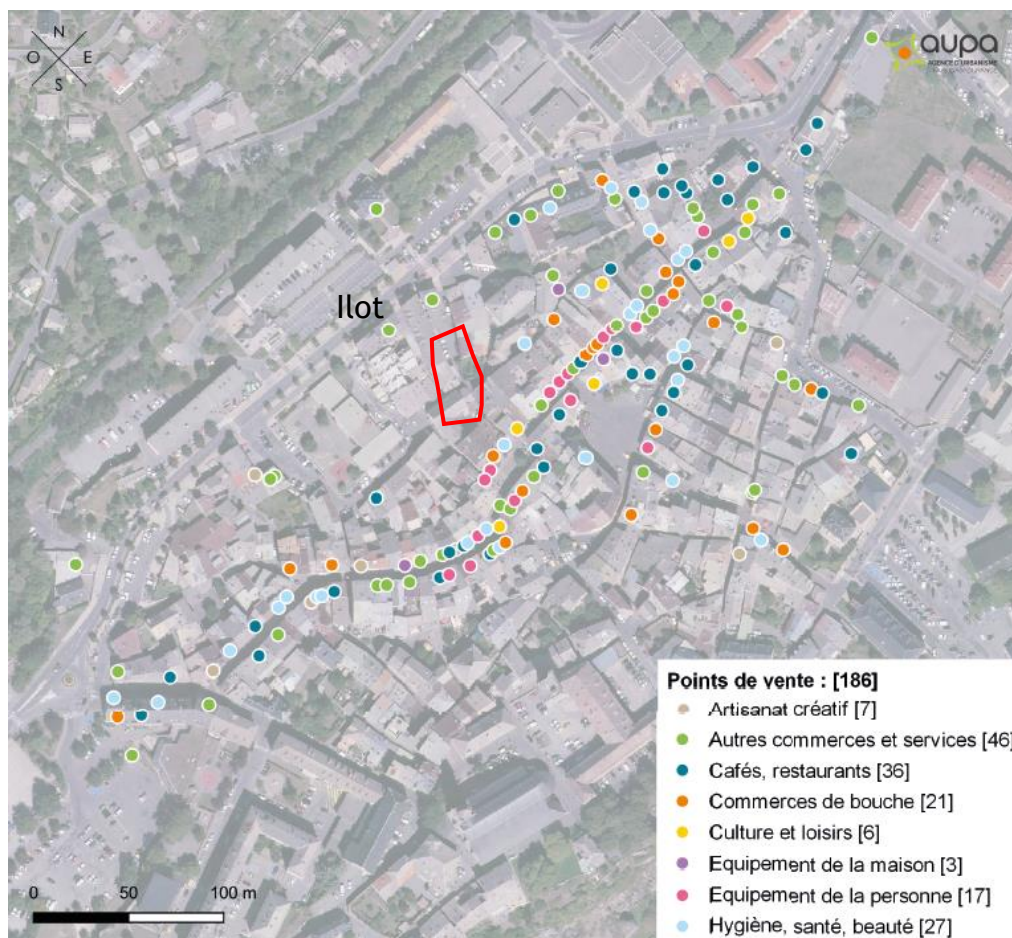
Flux de mobilités professionnelles Embrun, ©Aupa

Entre les résidents et la capacité d'accueil touristique, la zone de chalandise primaire représente environ 8 500 personnes. Entre l'offre des zones d'Entraigues et des Portes du Lac et les 150 activités commerciales du centre-ville, l'offre commerciale de la commune semble globalement bien répondre aux besoins des habitants et visiteurs, et en cohérence avec les capacités d'absorption du territoire.

L'offre « de quotidienneté » est assurée dans le centre-ville pour les résidents et touristes, tandis que les achats hebdomadaires et occasionnels se reportent sur les zones commerciales d'entrée de ville. Les achats exceptionnels sont quant à eux effectués à Gap ou Briançon.

Les commerces de centre-ville sont concentrés majoritairement autour de la partie haute de la rue Clovis Hugues et autour de la place Barthelon. La commune est bien dotée, tant sur le commerce alimentaire, non alimentaire, les services à la personne et l'offre d'hébergement/restauration, notamment en lien avec l'attractivité touristique.

Un taux de vacance commerciale (11%) est comparable aux moyennes nationales pour une commune de cette dimension. Les locaux vacants sont néanmoins majoritairement localisés rue de la Liberté, une concentration représentant un risque de dévitalisation commerciale sur cette portion du centre-ville. Un accroissement de l'offre commerciale risquerait de concurrencer un marché déjà saturé hors saison et ainsi fragiliser l'appareil commercial.



Recensement des points de vente et activités commerciales du centre-ville d'Embrun, ©Aupa

1.2 L'îlot théâtre

L'îlot Théâtre est situé dans le **centre historique** de la ville d'Embrun, à l'intérieur du **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**. Il est délimité par le boulevard Pasteur au nord, la rue du Midi à l'ouest, la rue des Ecuries à l'est et enfin au sud par la rue des Granges. Il s'inscrit dans un secteur d'interface entre le centre historique et le tracé des anciens remparts. L'évolution urbaine a profondément modifié sa situation : un arrière de ville hier, **une façade urbaine** aujourd'hui.



Cadastre napoléonien, ©AD05



Vue aérienne, ©Google

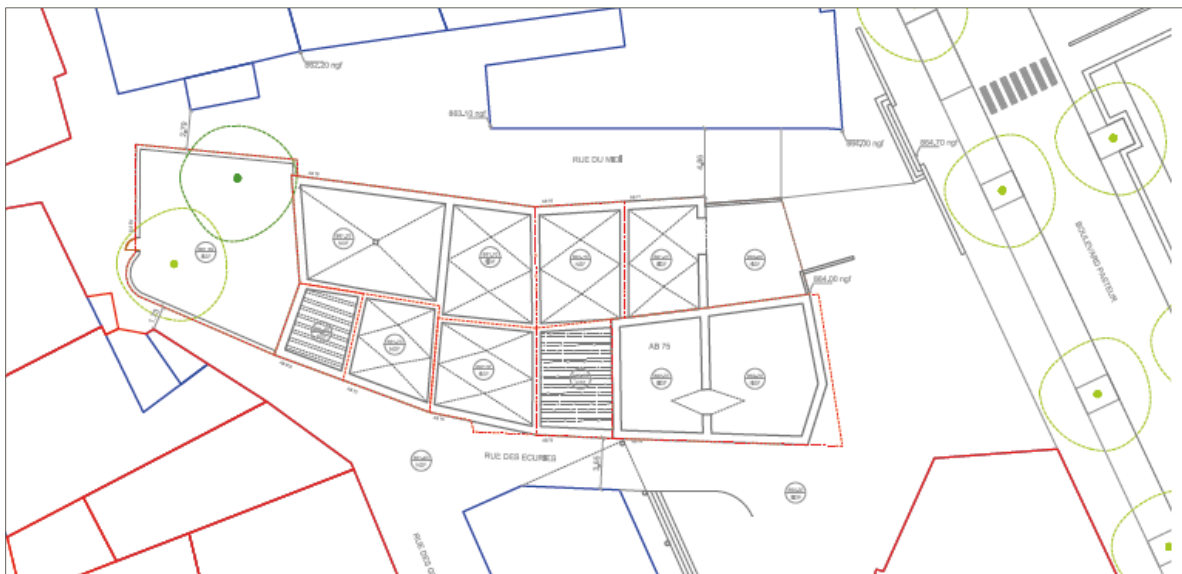


©Aupa

UN ILOT URBAIN VERNACULAIRE

L'îlot Théâtre forme un ensemble homogène de hauteur R+1, composé d'anciennes bâtisses agricoles du XVII^{ème} ou XVIII^{ème} siècle. Il est composé de plusieurs bâtiments mitoyens, dont la quasi-totalité se trouvent sous maîtrise foncière communale, à laquelle s'ajoute un jardin. La forme du bâti a peu évolué au fil du temps.

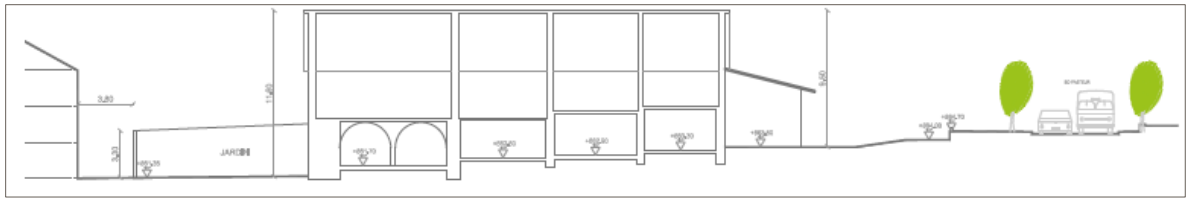
L'îlot présente notamment une caractéristique particulière par l'ensemble de voûtes d'arêtes consécutives qui structurent ses volumes successifs, bâtis en continuité en suivant la topographie descendante du terrain naturel, et parfaitement adaptés au site.



©Aupa

Au regard de sa situation en **centre historique** et de son intérêt, l'**Architecte des Bâtiments de France** préconise une **réhabilitation** de l'ensemble qui prennent compte des recommandations suivantes :

- Préservation de l'enveloppe bâtie en restaurant et valorisant la typologie des façades anciennes et la caractéristique structurante du bâti constituée par la série de voûtes contigües ainsi que la parfaite adaptation du bâti à la déclivité du terrain, laquelle permet des accès de plain-pied sur l'ensemble de son linéaire.
- Une **intervention architecturale d'expression contemporaine** pourrait toutefois être **ponctuellement envisagée** (ajouts ou modifications de percements par exemple) afin de permettre une **mise en valeur de cet ensemble bâti**, dans l'esprit d'une présentation renouvelée du **patrimoine**.



©Aupa



©Aupa



©Aupa

UN ILOT EN GRANDE PARTIE PROPRIETE COMMUNALE ET QUASI INOCCUPE

Aujourd'hui, l'îlot Théâtre est composé de 9 parcelles dont :

- PROPRIETE PRIVEE (1 parcelle)



LA PARCELLE HORS MAÎTRISE
FONCIÈRES

- Parcelle : n° 0075
- Surfaces : 154 m²

Cette parcelle abrite un restaurant et des activités de services.

- PROPRIETES COMMUNALES (8 parcelles)



DEUX BÂTIMENTS TRANSFORMÉS
EN GARAGES

- Parcelles : n° 0074, n° 0073 et n° 0814
- Surfaces : 44 m², 52 m² et 140 m²

Ces parcelles abritent **deux garages et un jardin**



LE PRIMEUR SAISONNIER
ET SON LOGEMENT

- Parcelle : n° 0076
- Surfaces : 87 m²

Cette parcelle abrite un **local commercial**, dont le bail prendra fin à l'automne **2023**, il sera ainsi libéré prochainement.



- Parcelles : n° 0077, n° 0078, n° 0813 et n° 0072
- Surfaces : 52 m², 143 m², 29 m² et 40 m²

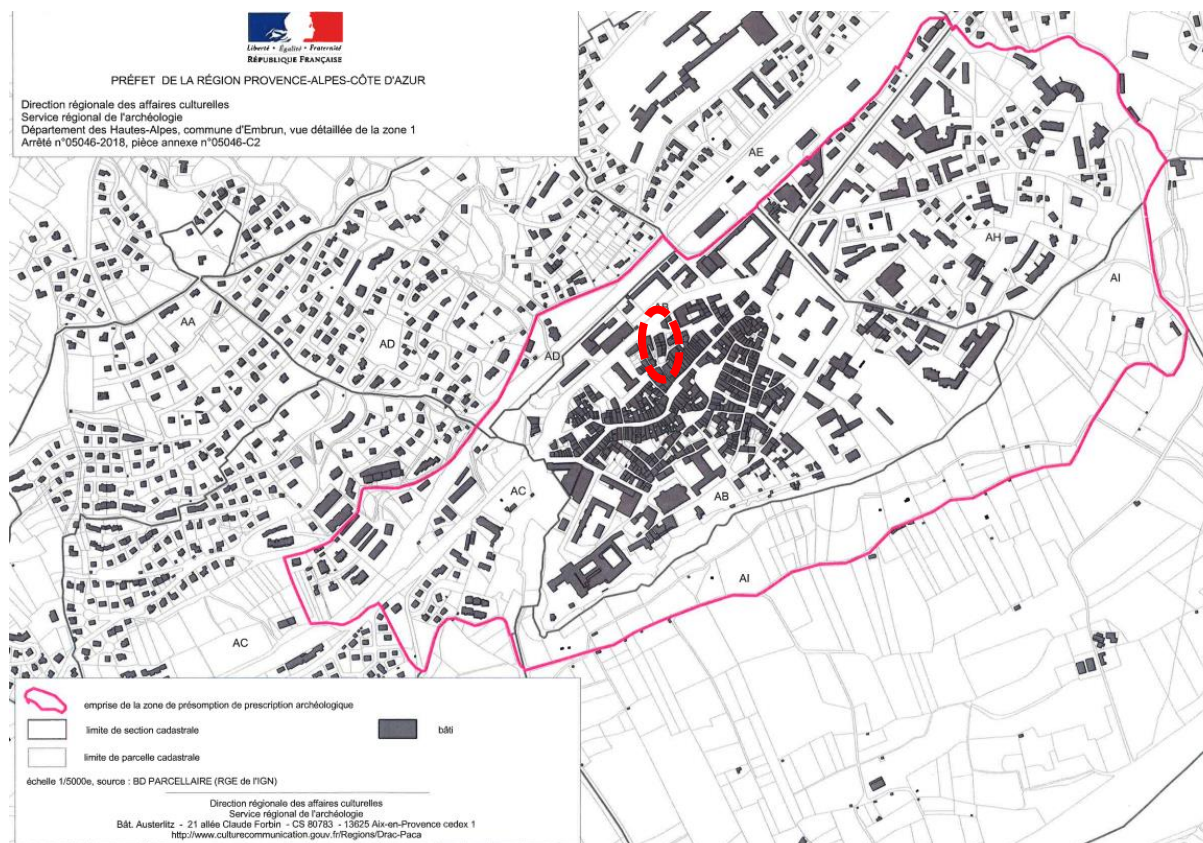
Ces quatre autres parcelles bâties semblent **dénuées d'occupation et d'usages**.

Aujourd'hui, l'îlot est **en grande partie inoccupé** et présente de fortes dégradations liées au manque d'entretien ainsi qu'à l'usure du temps. Il est nécessaire d'intervenir afin de limiter les risques structurels et traiter qualitativement ce qui fait figure de bâti « délaissé ». Il s'agit également d'offrir **de nouveaux usages** à cet ensemble bâti qui dispose d'une **situation urbaine stratégique**.

1.3 l'urbanisme règlementaire

UN CARACTERE PATRIMONIAL IDENTIFIE

L'îlot Théâtre se situe dans la **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)**. Cela signifie que les projets d'aménagements affectant le sous-sol, inscrits dans ce périmètre, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.



Zone de présomption de prescription archéologique, ©DRAC

L'îlot Théâtre se situe dans la zone **1UA** du **PLU** correspondant à la partie urbanisée la plus ancienne d'Embrun. À ce titre, le règlement de la zone vise à **respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments, ainsi que les matériaux employés** (pierres apparentes en façade, éléments de couvertures, etc.). De même, il est nécessaire de conserver, tant que faire se peut, la volumétrie générale de l'îlot, la hauteur du bâti et ainsi que la série de voûtes.







Dans le **PLU**, l'îlot est inscrit dans un sous-secteur singulier **1UAa** contraignant davantage le traitement des aspects hétérogènes et vernaculaires des façades et des toitures (parcellaire, rupture d'alignement...). **Le jardin est identifié comme un « Espace Vert Protégé (EVP)**, il est à ce titre à conserver dans sa structure et sa composition (ce dernier restera la propriété de la collectivité à la fin de l'aménagement). L'emplacement réservé n°48 permet de restituer les surfaces de l'ancien parcellaire au domaine public. L'alignement des constructions sur le

boulevard Pasteur et la rue des Cordeliers est à prendre en compte dans la reconfiguration des îlots.

De plus, le raccordement du projet à la **régie bois** est obligatoire et devra être intégré à la proposition.


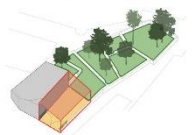

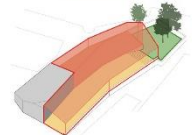

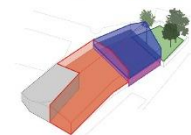


Extrait du PLU approuvé le 28 juin 2006, modifié le 9 octobre 2014

-  Ligne de retrait
-  Point de passage obligé
-  Emplacement réservé
-  Emplacements Réservés pour ouvrages publics, installation d'intérêt général ou espace vert
-  Linéaire d'affectation aux activités commerciales et artisanales
-  Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-7ème

1.4 Le diagnostic de l'aupe

La commune d'Embrun a fait appel en 2022 à l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix - Durance (Aupa) pour mener une **étude urbaine** sur ce secteur. Celle-ci avait pour objectif d'apporter une **aide à la décision** en matière de **programmation économique** et de **capacité spatiale** de l'îlot. L'Aupa a ainsi travaillé sur deux axes. D'une part, une **analyse du contexte socio-économique**, un **diagnostic commercial** et un **benchmark** sur les halles alimentaires ont permis d'identifier le champs des possibles en termes de programmation économique sur ce secteur. D'autre part, ont été menées une **analyse urbaine et des faisabilités architecturales**. Afin d'ouvrir à la réflexion et laisser la ville d'Embrun arbitrer sur la programmation adaptée, trois scénarios ont été présentés selon trois typologies : un espace public, un équipement public, un bâtiment sur-mesure.

<h1 style="font-size: 48px; color: #f96;">3</h1> <h2 style="font-size: 24px; color: #000;">SCÉNARIOS</h2>	 	 	 
	<p>ESPACE PUBLIC avec accès maîtrisés</p> <p>590 m² de jardin</p>	<p>UN BÂTIMENT POLYVALENT chauffée et ventilée</p> <p>De 100 à 400 m² (SDP)</p>	<p>UN BÂTIMENT SUR-MESURE accueillant des usages permanents</p> <p>de 400 à 720 m² (SDP)</p>
SURFACE			

Ces travaux ont permis d'affiner les attentes de la commune sur l'îlot Théâtre. Les élus privilégient aujourd'hui le scénario correspondant à « un bâtiment sur-mesure » qui reprend le volume bâti actuel. Ce volume pourra être découpé en plusieurs lots si cela est nécessaire.

L'étude de l'Aupa a également permis de mettre en évidence le caractère patrimonial de l'îlot Théâtre.

2/ Les objectifs attendus

La commune souhaite consulter les porteurs de projets quant au devenir de ce secteur à enjeux, tant du point de vue architecturale, patrimoniale, urbain et qu'économique.

Il est attendu des porteurs de projets, dans le respect des contraintes fixées par la commune et l'ABF, des propositions pertinentes concernant la programmation économique et architecturale.

Les propositions pourront s'appuyer sur l'étude menée par l'Aupa en 2022.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Hautes-Alpes pourra être consultée.

2.1 La constitution de l'équipe

Une équipe pluridisciplinaire notamment composée :

- d'un promoteur
- d'un architecte-urbaniste
- d'un bureau d'études structure

2.2 l'équilibre financier

Présenter un **plan de financement** permettant d'objectiver la viabilité du projet.

Au cours de la deuxième phase - Offre, il sera demandé aux candidats retenus une esquisse de programmation.

L'esquisse de programmation devra inclure les contraintes détaillées en première partie :

- Les attentes de l'**Architecte des Bâtiments de France** devront être intégrées
- Les attentes de la **commune** en termes de fonctionnement urbain, d'usages et de qualité architecturale devront être satisfaites
- Tout élément de présentation que le candidat jugera utile pour une meilleure compréhension et perception de sa proposition pourra être remis en plus des éléments demandés.
- Les **références** des opérateurs

Un cahier des **éléments graphiques** devra permettre d'appréhender les aspects urbains, architecturaux, paysagers, programmatiques, d'insertions in situ et de fonctionnements.

Celui-ci comprendra :

1. Une note d'intention permettant de façon synthétique d'apprécier et évaluer la capacité du candidat à répondre aux attentes et aux objectifs définis par la Commune sur la programmation, la répartition des surfaces dédiées aux différents éléments du programme, et sur les orientations architecturales et patrimoniales choisies (qualité technique, architecturales, patrimoniales et les performances du projet).
2. Un plan masse du projet dans son contexte proche (boulevard Pasteur, centre historique)
3. Un schéma de programmation précisant :
 - Le bâti préservé
 - La répartition spatiale des programmes et les surfaces de plancher affectées
 - Les accès et circulations
4. Des élévations sur chaque rue afin de préciser le traitement de chaque façade, notamment il est attendu qu'un soin particulier soit apporté concernant le traitement de la façade Nord (sur le boulevard Pasteur)
5. Des coupes permettant de rendre compte de l'intégration du projet et notamment de la gestion de la déclivité
6. Des esquisses de principes permettant d'apprécier l'impact du projet et son intégration depuis les voies attenantes :
 - a. Insertion 3D
 - b. Traitement des façades avec un soin particulier sur la façade Nord (boulevard Pasteur)
7. Un chiffrage sommaire du projet
8. Un calendrier prévisionnel

Remarque : à noter que le bâtiment peut proposer une liaison directe avec le centre-ville et la place Barthelon, par le biais d'un passage privé mais bénéficiant d'un droit de passage public. Cette hypothèse pourra être étudiée dans l'aménagement proposé.

Annexes

Élément fourni par la maîtrise d'ouvrage :

- Étude Aupa « Îlot théâtre » de 2022 ;
- Note réhabilitation de la DRAC-UDAF 05