



CONSULTATION NATIONALE
« RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLES »

Réinventons nos Cœurs de Ville
Session 2022

« RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

Montbrison - Château Lachèze

DOSSIER TECHNIQUE DE SITE

Préambule : résumé de la présentation du site	2
1. Présentation générale du site	3
1.1 Introduction : Présentation du territoire	3
1.2 L’histoire du château Lachèze	4
1.3 Positionnement géographique et environnement.....	4
2. Description du bien	6
2.1 Principales caractéristiques du site.....	6
2.2 Contexte règlementaire	7
2.3 État de connaissance du site	8
3. Domanialité et occupation actuelles du site	8
3.1 Propriété.....	8
3.2 Occupation	8
4. Précisions sur les intentions relatives au projet.....	8
4.1 Intentions programmatiques générales.....	8
4.2 Éléments de connaissance des marchés immobiliers	9
4.3 Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d’innovation	10

Préambule : résumé de la présentation du site

La ville de Montbrison propose dans le cadre de la seconde session de l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » le site du château Lachèze (700 m² de surfaces de plancher), dont elle est propriétaire. Il s'agit d'un bien d'exception du XIXe siècle, installé dans un écrin de verdure de plus de 6 000 m² en plein cœur de ville, avec plus d'une centaine de places de stationnement, plusieurs parkings et la gare SNCF de Montbrison situées à proximité immédiate.



Aujourd'hui inoccupé, ce site à fort potentiel a vocation à accueillir une activité de type hôtellerie-restauration haut de gamme et un lieu de formation autour de la gastronomie (école d'application par exemple) ou des savoir-faire locaux (artisanat d'art...).

La gastronomie est un marqueur fort du territoire, avec l'excellence des savoir-faire Montbrisonnais, plusieurs Meilleurs Ouvriers de France et la Fourme de Montbrison (entrée au patrimoine culturel immatériel français - UNESCO) ou l'essor très important du marché du centre-ville, le plus grand de la Loire et labellisé « Plus beau marché de France » depuis 2019. Ce sont autant de points d'appui complémentaires pour étoffer la destination touristique Montbrison et mieux faire connaître la capitale du Forez.

Ce projet permettra également de compléter l'offre d'hébergement touristique, de restauration sur le créneau haut de gamme et de formation du territoire.

1. Présentation générale du site

1.1 Introduction : Présentation du territoire

Située au cœur de la Loire et de la région Auvergne Rhône-Alpes, entre la plaine du Forez et les monts du Forez, Montbrison est à 30 km de Saint-Etienne, 95 km de Lyon, 100 km de Clermont-Ferrand.

Sous-préfecture de la Loire, la ville compte 16 300 habitants sur une surface de 1 630 hectares. Il s'agit de la ville centre de l'agglomération Loire Forez, communauté d'agglomération, composée de 87 communes et 112 000 habitants.

Vue aérienne du centre-ville (Ville de Montbrison)



La commune a la particularité de compter plusieurs centralités : la principale se trouve dans le centre historique de Montbrison, à l'intérieur des anciens remparts médiévaux. La seconde polarité est formée par le bourg de Moingt, ancienne commune associée depuis 1973 et fusionnée en 2013.

Montbrison appartient au réseau « Villes et pays d'art et d'histoire » et est une ville avec un riche patrimoine chargé d'histoire. Depuis la période gallo-romaine dans le secteur de Moingt, jusqu'à l'époque contemporaine, le moyen-âge autour de la colline du Calvaire et la Renaissance y ont laissé des bâtiments d'une grande richesse architecturale, parmi lesquels 19 monuments historiques classés.

Le marché de Montbrison, « Plus beau marché de France » (Ville de Montbrison)



Le tissu commercial du cœur de ville de Montbrison dispose de nombreux atouts avec près de 250 cellules commerciales, réalisant un chiffre d'affaires de plus de 45 M €.

Le marché du samedi matin (labellisé « Plus beau marché de France » en 2019), le plus grand du département, est un élément d'attractivité du centre-ville, complétant l'offre commerciale sédentaire et élargissant la zone de chalandise du territoire.

L'agglomération (112 000 habitants) a gagné 1% d'habitants par an de 2011 à 2016. Le marché de l'immobilier est dynamique, propice au locatif.

1.2 L'histoire du château Lachèze

En 1873, Louis Lachèze (petit fils de Claude Lachèze, ancien Maire de Montbrison) et son épouse née Châtelard, font construire sur l'avenue de la Gare (devenue aujourd'hui avenue Alsace Lorraine) un château entouré d'un jardin d'agrément. Cette demeure de notable (rare château de la ville) est réalisée par les architectes lyonnais Henri Feuga et Henri Despierre.

Entrée du Château, depuis l'avenue Alsace Lorraine (Auvergne-Rhône-Alpes)



A partir de 1950, le site connaîtra une nouvelle vie, racheté par la ville de Montbrison, il deviendra une école complémentaire pour jeunes filles (puis collège).

La dernière vocation du lieu consistait en une école maternelle publique, aujourd'hui transférée sur le site Brillié en 2016.

Depuis, le château Lachèze n'est plus occupé, mais reste propriété de la Ville.

1.3 Positionnement géographique et environnement

Situé au 50 avenue Alsace Lorraine, le château Lachèze se trouve en cœur de ville de Montbrison, avec de belles vues sur le centre historique (situé à 500 m), et à moins de 250 m de la gare SNCF de Montbrison.

L'avenue Alsace Lorraine est un axe stratégique reliant le centre-ville à la gare, qui dessert quotidiennement la ligne St-Etienne/Montbrison. Le château Lachèze s'insère dans l'un des beaux quartiers de Montbrison, avec de nombreuses demeures et des maisons de ville « bourgeoises » datées pour la plupart des XIXe et XXe siècles.

Entièrement rénovée en 2017, l'avenue Alsace Lorraine offre 89 places de stationnement sur voirie gratuites. Le parking de la gare SNCF (à moins de 250 m du site) offre une capacité de 150 places. Il existe également deux autres parkings gratuits à moins de 500 m en direction du centre-ville (parking St-Jean - 105 places, parking des Comtes de Forez - 87 places). Au total, ce sont plus de 500 places de stationnement disponibles à moins de 5 minutes du site.

Situé en limite des deux communes de Montbrison et Savigneux, le pôle autour de la gare est dynamique, avec le restaurant La Roseraie (cuisine semi-gastronomique – 28,50 € à 60 € le menu) et le restaurant Le Pass'Plat (21 € à 28 € le menu, qui propose également 7 chambres d'hôtel 2*).

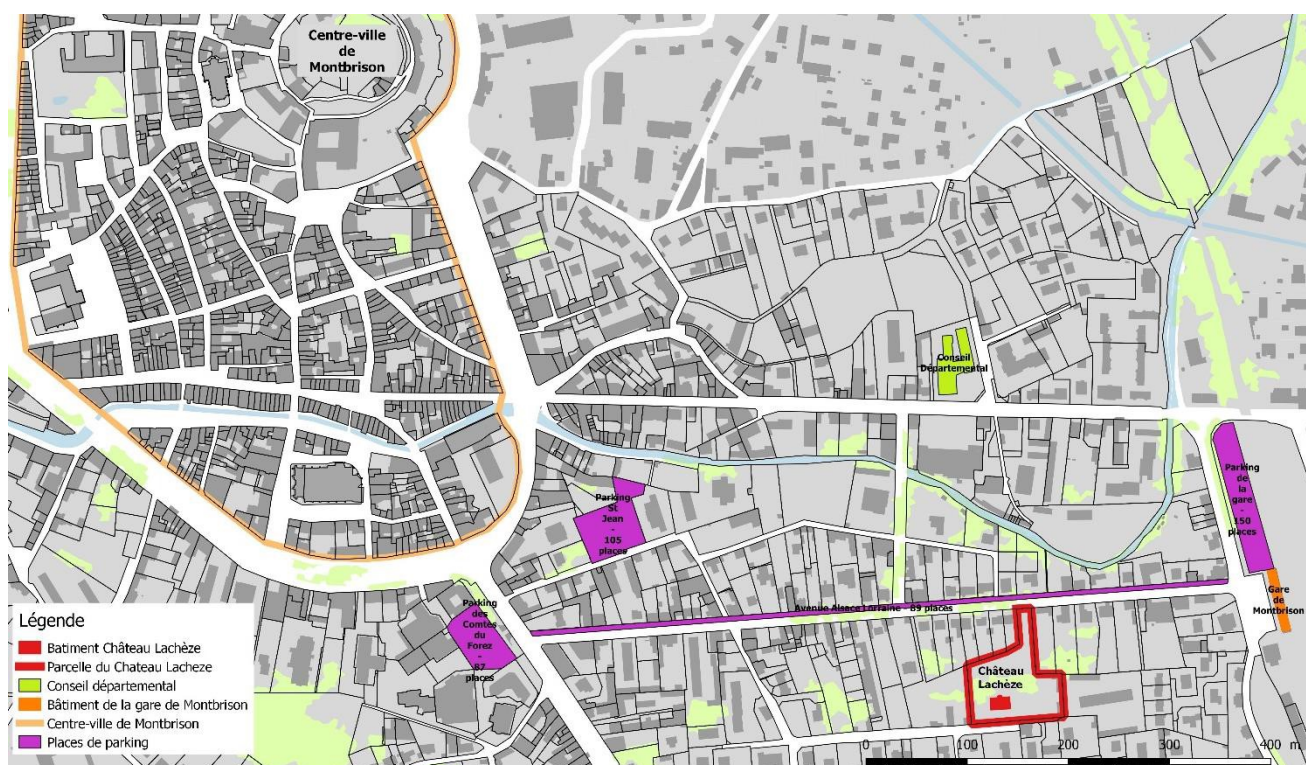
La Gare SNCF de Montbrison (plus de 500 montées/descentes par jour - 25 trains et 8 cars régionaux par jour ouvrable) offre une alternative attractive au déplacement en voiture individuelle pour rejoindre St-Etienne en un temps relativement court (Montbrison/Saint Etienne en moins de 50 minutes).

L'Agglomération a également déployé en 2018 une navette intercommunale desservant plusieurs fois par jour (semaine et week-end) l'arrêt « Avenue Alsace Lorraine / Gare SNCF » situé à 200 m du site.

Plusieurs équipements sont situés à proximité du site, avec la crèche les P'tits Loups et la résidence médico-sociale La Musardière. L'Hôtel de Département de l'arrondissement de Montbrison est situé à 200 m au nord du site, abritant plusieurs centaines de salariés.

Sur la commune de Savigneux, à 350 m du château Lachèze, plusieurs projets de densification du centre-bourg sont en cours avec l'Îlot des Peyrots (18 000 m²) et la ZAC Pleuвет (20 000 m²).

Situation du site (Loire Forez agglomération)



2. Description du bien

2.1 Principales caractéristiques du site

Le château Lachèze est sis sur la parcelle cadastrale BN 66 d'une surface de 6 200 m². Le château lui-même est un édifice d'une surface de plancher d'environ 680 m² répartis en 4 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage), soit environ 170 m² par niveau.

D'un point de vue architectural, le château dispose d'éléments particulièrement intéressants et rares à Montbrison : une tour à pans coupés, quatre « œils-de-bœuf » en toiture, un escalier intérieur monumental, une terrasse extérieure en élévation desservie par un escalier... Plusieurs détails de qualité sont présents (plafonds ornés, pavements en mosaïque, rampe de l'escalier intérieur en fonte, cheminées...).

**Entrée du Château,
depuis l'avenue Alsace Lorraine (Auvergne-
Rhône-Alpes)**



Le site dispose de trois accès :

- L'accès principal, par le nord depuis l'avenue Alsace Lorraine, se fait par le biais d'un portail couronné du chiffre « LC » (Lachèze-Chatelard), potentiellement accessible aux véhicules.
- Un accès piéton, et un portail par le sud du site, se fait par la rue des Basses Braies. Ces deux accès pourront être aménagés pour les livraisons du futur restaurant.

L'essentiel du lieu abrite un jardin arboré composé de trois terrasses en terre-plein étagées et d'un bassin, ainsi que trois dépendances. Plusieurs arbres représentent également un intérêt.

Emprise foncière du site proposé (Ville de Montbrison)



Le site offre un potentiel de création de places de stationnement important, notamment sur la partie sud-est de la parcelle, emplacement facilement accessible pour les futurs clients.

2.2 Contexte réglementaire

Terrasse extérieure, située sur la façade nord (Auvergne-Rhône-Alpes)



Le site est régi par la présence d'un SPR (site patrimonial remarquable, ancienne), qui identifie le secteur Alsace Lorraine (S2e). Le rapport de présentation et le règlement du SPR préconisent de « Maintenir la qualité des clôtures sur rue et des architectures des maisons en retrait ».

Le Château Lachèze est repéré au SPR comme un édifice de catégorie C1 « édifice majeur ».

Le règlement de SPR préconise notamment de conserver et restaurer ce type de bâtiment. Compte tenu de ces dispositions, il sera demandé aux candidats souhaitant répondre au futur appel à projets qui sera lancé par la Ville de s'attacher les services d'un architecte du patrimoine. Celui-ci aura en charge de prendre en compte la dimension historique et patrimoniale du site, tout en assurant un dialogue constructif et efficace avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les dépendances ne sont pas repérées au SPR et pourront être soit réhabilitées, soit démolies.

Concernant l'implantation de licences de débit de boissons (licence IV en particulier) sur le site, le château Lachèze n'est pas situé en périmètre protégé qui interdirait l'implantation d'une licence IV (crèche située à proximité non concernée, établissement médical situé à plus de 100 m).

Toutefois, il faut garder en mémoire l'impossibilité de création de nouvelles licences à Montbrison et la nécessité d'obtenir une mutation sur le site pour toute licence IV. En revanche, les licences-restaurants peuvent être créées sans contrainte.

Un PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) est en cours d'approbation et sera opposable courant 2023. Les candidats prendront donc en compte le futur PLUi (téléchargeable en ligne, voir en annexes) plutôt que le PLU actuel pour construire leur projet. Le cahier d'orientations patrimoniales, architecturales et paysagères (figurant en annexes) comprend une analyse synthétique du PLUi et du SPR par rapport au projet, les candidats pourront s'appuyer sur ce document.

À noter : Les opérateurs devront s'appuyer sur les documents réglementaires d'urbanisme et sur la convention-cadre Action Cœur de Ville. Si le projet lauréat impose des modifications aux documents d'urbanisme, le lauréat devra indiquer précisément les directives urbaines nécessaires à la réalisation des projets (orientations d'aménagement, densité, formes urbaines, réserves pour voiries et équipements publics, etc.).

Le bien n'est pas grevé de servitudes.

2.3 État de connaissance du site

Le site a fait l'objet de plusieurs études techniques et pré-opérationnelles.

Des rendus ou des extraits figurent en annexe du dossier de consultation :

- Diagnostic amiante et plomb
- Diagnostic structure
- Diagnostic sanitaire charpente (devis)
- Diagnostic patrimonial, architectural et paysager, ayant permis d'établir le cahier d'orientations correspondant joint en annexe
- Cahier d'orientations patrimoniales, architecturales et paysagères
- Plans (topographie, intérieur, façades, détails)

3. Domanialité et occupation actuelles du site

3.1 Propriété

Le site est aujourd'hui propriété de la ville de Montbrison et fait partie du domaine privé de la commune (déclassement approuvé au conseil municipal du 6 juillet 2016).

3.2 Occupation

Le site est inoccupé depuis 2016 (transfert de l'ancienne école maternelle présente sur le site sur le groupe scolaire Brillié).

4. Précisions sur les intentions relatives au projet

4.1 Intentions programmatiques générales

ENJEUX ET OBJECTIFS STRATÉGIQUES :

L'ambition développée par la ville de Montbrison est de donner une nouvelle vie au château Lachèze grâce à un projet économique de qualité et complémentaire avec l'offre du territoire. Le site requalifié participera directement à étendre le rayonnement du territoire, notamment au niveau touristique.

En cohérence avec les marqueurs du territoire autour de la gastronomie (plusieurs Meilleurs Ouvriers de France, AOP Fourme de Montbrison inscrite patrimoine culturel immatériel français - UNESCO, « Plus beau marché de France ») que souhaite affirmer la ville et l'agglomération de Loire Forez agglomération, le projet pourrait, par exemple, être l'opportunité de proposer un centre de formation autour de la gastronomie et/ou de l'hôtellerie-restauration ou d'autres savoir-faire (exemple : artisanat d'art...).

La mise en valeur de l'histoire et du patrimoine que constitue le château sera un axe central du projet. C'est pourquoi, la ville de Montbrison a demandé à ce qu'un architecte du patrimoine soit

obligatoirement présent au sein des équipes candidates. L'architecte des Bâtiments de France est associé étroitement au projet (depuis la phase d'études et il sera convié à la phase 2 de conception des projets lors des échanges avec les candidats).

Le château bénéficie d'un écrin exceptionnel grâce à son parc arboré et à sa présence sur l'avenue Alsace Lorraine, avec de nombreux immeubles de caractère. Un soin particulier sera donc apporté au traitement architectural et paysager du site. Le cahier joint au dossier de consultation identifie les contraintes techniques du site et propose des propositions non prescriptives en matière paysagère et pour l'implantation et le traitement des constructions et des emplacements des stationnements.

Il s'agira pour les candidats de trouver le juste équilibre entre la solidité économique du projet, la valorisation du patrimoine et de l'architecture et le traitement architectural et paysager du projet.

La présente consultation, a fortiori la phase 2 de projets, repose ainsi sur une logique d'échanges itératifs et de co-construction tout au long de l'appel à projet. Les candidats pourront proposer des solutions différentes par rapport au cahier d'orientations fourni par la ville.

Le projet pourrait également être l'occasion d'associer l'écosystème local dans la mise en œuvre ultérieure du projet.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES :

- Restauration
- Hôtellerie ou hébergement touristique
- Lieu de réception : accueil de séminaires, réception de mariages en journée et début de soirée uniquement (pas d'activité la nuit, le site étant situé au cœur d'une zone résidentielle du cœur de ville), espace bien-être et spa, etc.
- Lieu de formation autour des savoir-faire d'excellence (exemples : gastronomie, artisanat d'art, hôtellerie-restauration...)

4.2 Éléments de connaissance des marchés immobiliers

L'offre d'hébergement touristique et de restauration

A l'échelle de la Loire, l'observatoire de la structure Loire Tourisme identifie en 2018 24 160 lits en hébergements marchands, dont 5 640 lits répartis dans 84 hôtels. Les nuitées observées sont de l'ordre de 700 000 pour le secteur de l'hôtellerie (représentant 67% des hébergements marchands), pour un taux d'occupation de 52%. Que ce soit au niveau de la capacité d'accueil ou de la répartition des nuitées, l'offre sur le segment 4* représente seulement 10% environ de l'ensemble de l'hébergement hôtelier.

Pour la zone de Loire Forez, le METT (module d'évaluation du poids touristique des territoires mis en place par l'Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme) recense au niveau de l'hôtellerie représente 427 lits pour 42 000 nuitées.

Concernant l'activité hôtelière sur le secteur montbrisonnais, l'essentiel de l'offre se trouve sur la commune de Savigneux, avec une hôtellerie indépendante de gamme économique et milieu de gamme, avec l'Hôtel Le Marytel (45 chambres 3*) et l'Hôtel des étoiles du Forez (30 chambres 2*). A Montbrison, un seul hôtel est présent, l'hôtel-restaurant Le Pass Plat sur le secteur gare (7 chambres 2*).

La ville de Montbrison a par ailleurs fortement investi depuis 2015 (450 000 €) dans le camping municipal du Surizet (4 654 nuitées par an). L'étude Connivance Conseil de 2016 a notamment permis de définir pour cet équipement un positionnement centré sur le camping « nature » en ville, avec une offre d'hébergement variée en termes de confort et de tarifs (emplacements nus, chalets tout confort, hébergements originaux).

La stratégie de développement touristique de Loire Forez agglomération

L'agglomération Loire Forez identifie quatre typologies de clientèles liées à l'activité touristique du territoire : une clientèle locale (habitants du bassin de vie), des excursionnistes, des séjournants en hébergement marchands et des séjournants en hébergements non marchands (résidences secondaires ou familiales...). A propos de ces trois derniers segments de clientèles, les zones de chalandises concernent principalement les bassins urbains à proximité du Forez (essentiellement région stéphanoise, roannaise, lyonnaise et bassin clermontois). La durée des séjours observés peut être à la demi-journée/journée pour les locaux ou les excursionnistes ou principalement sur des week-ends et courts séjours (3 à 4 jours) pour les autres catégories.

Loire Forez vise à développer l'activité touristique en structurant son offre autour de 3 thématiques centrales : des activités touristiques plus traditionnelles ou incontournables (patrimoine, culture, histoire...), le « slow tourisme » (randonnées, bien-être, gastronomie...) et aussi des activités ludiques et de loisirs (événementiel, spectacles, sports de pleine nature, gastronomie...).

Le projet proposé autour du château Lachèze s'inscrit parfaitement dans cette stratégie globale, qui prévoit notamment la montée en gamme de l'offre d'hébergement et de services, tout en valorisant certains atouts, dont la gastronomie ou la mise en valeur des savoir-faire locaux.

4.3 Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation

Les candidats pourront plus particulièrement se démarquer en étant force de propositions, voire d'innovations, notamment sur les démarches suivantes :

- Réhabilitation patrimoniale exemplaire : conservation, restauration d'éléments d'origine, mise en valeur du bâti ancien...
- Adaptation énergétique et prise en compte du développement durable (notamment certifications éventuelles ; matériaux locaux, biosourcés...)
- Traitement paysager et mise en valeur du parc du château, ouverture du site sur le quartier