



APPEL À PROJETS

# Santé & Bien-Être à *Châtel-Guyon*

.....  .....

RHÔNE-ALPES AUVERGNE • FRANCE





# Sommaire

<b>Investir à Châtel-Guyon</b> .....	4
<b>Situation générale de la station</b> .....	6
<b>Un territoire dynamique</b> .....	7
<b>Châtel-Guyon, station thermale et touristique</b> .....	8
<b>Implantation des projets et des sites retenus</b> .....	11
<b>Le Nouvel Établissement Thermal avec hébergement et parking</b> .....	14
<b>Le nouvel hôtel 4 étoiles et son spa</b> .....	16
<b>Le restaurant gastronomique</b> .....	17
<b>Annexes</b> .....	19
<b>Modalités de consultation des 3 appels à projets</b> .....	27
<b>Contacts</b> .....	28



# Investir

## à Châtel-Guyon

**D**epuis plus de cent ans, la station thermale et touristique de Châtel-Guyon reçoit des curistes et des personnalités venus de toute la France pour traiter des affections digestives intestinales, et, depuis 2009, des maladies rhumatismales.

Alors que la médecine thermale est en plein renouveau et que les médecines douces et naturelles connaissent un succès croissant, la station de Châtel-Guyon vient de vivre **une hausse rapide de sa fréquentation** qui rend nécessaire la création d'un nouvel établissement thermal.

En effet, après une reprise en main et une relance de l'activité thermale par la Ville de Châtel-Guyon et la Société d'Economie Mixte (SEM) Châtel-Développement en 2008, le nombre de cures a bondi de **60 % en six ans**. Les équipements actuels sont donc saturés. Les perspectives de développement et les nécessaires adaptations souhaitées par la clientèle, imposent la réalisation de nouveaux équipements.

Aujourd'hui, la fréquentation dépasse la barre des 5 000 curistes et les projections permettent d'envisager son doublement, avec un objectif d'accueillir d'ici 2020 **près de 10 000 curistes**.

**Ville de pleine santé, de bien-être et de prévention**, Châtel-Guyon, qui se situe dans l'agglomération clermontoise, bénéficie d'un cadre de vie préservé au cœur du **Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne**, propice au repos, à la détente et aux sports de nature. L'attrait de la station, située au sein d'un **territoire dynamique** en pleine expansion, s'explique par son histoire, son patrimoine thermal exceptionnel, mais aussi par son **offre touristique et culturelle** très importante.

La Ville de Châtel-Guyon et la Société d'Economie Mixte (SEM) Châtel-Développement sont aujourd'hui propriétaires des sources, des Thermes et de terrains disponibles, et sont prêtes à « passer le relais » à un opérateur privé à-même d'impulser une dynamique nouvelle, synonyme d'attractivité et d'excellence.



*Des sites ont été identifiés dans l'environnement immédiat du Parc thermal, en plein cœur de la station, pour bâtir un nouvel établissement thermal avec hébergement, dont vous trouverez le détail dans ce dossier.*

*En complément, d'autres projets phares ont été identifiés pour accompagner le développement de la station. Il s'agit de la création **d'un hôtel de luxe et son spa** – qui pourraient trouver leur place au sein des anciens Thermes, appelés les « Grands Thermes », un bâtiment central et emblématique du patrimoine thermal du début du XX<sup>e</sup> siècle.*

*De plus, **un restaurant gastronomique** pourrait être envisagé en lieu et place de la salle-à-manger d'un ancien palace, le Grand Hôtel et son style Art Déco, situé en face du Casino et du Théâtre. Un tel équipement répondrait à une demande forte de la population locale, régionale et touristique. Il permettrait d'accompagner l'essor touristique de la station, notamment en matière de tourisme d'affaires.*

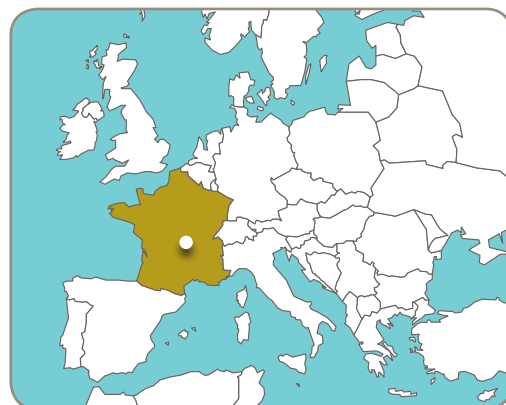
*Ces différents **pôles d'attraction**, qui complèteraient l'offre existante devenue insuffisante pour répondre à la demande, appartiennent à la Ville qui envisage de les mettre à disposition d'un opérateur souhaitant investir dans la station.*

*De plus, la restauration et la réouverture au printemps 2015 du **Théâtre de Châtel-Guyon**, en tant que scène culturelle de qualité sur le territoire, constituent un bel exemple du dynamisme et de la volonté de réussite de la Ville.*

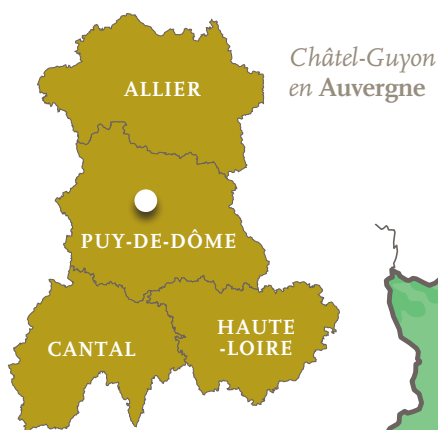
*Cet appel à projets (cf. page 27) concerne donc à la fois la construction d'un nouvel établissement thermal associé à un hébergement et les projets annexes de création d'un hôtel de luxe, d'un spa et d'un restaurant gastronomique. Il est précisé que le soumissionnaire aura la possibilité de répondre sur tout ou partie des projets, seul, avec des partenaires, ou en équipe. ■*

# Situation générale de la station

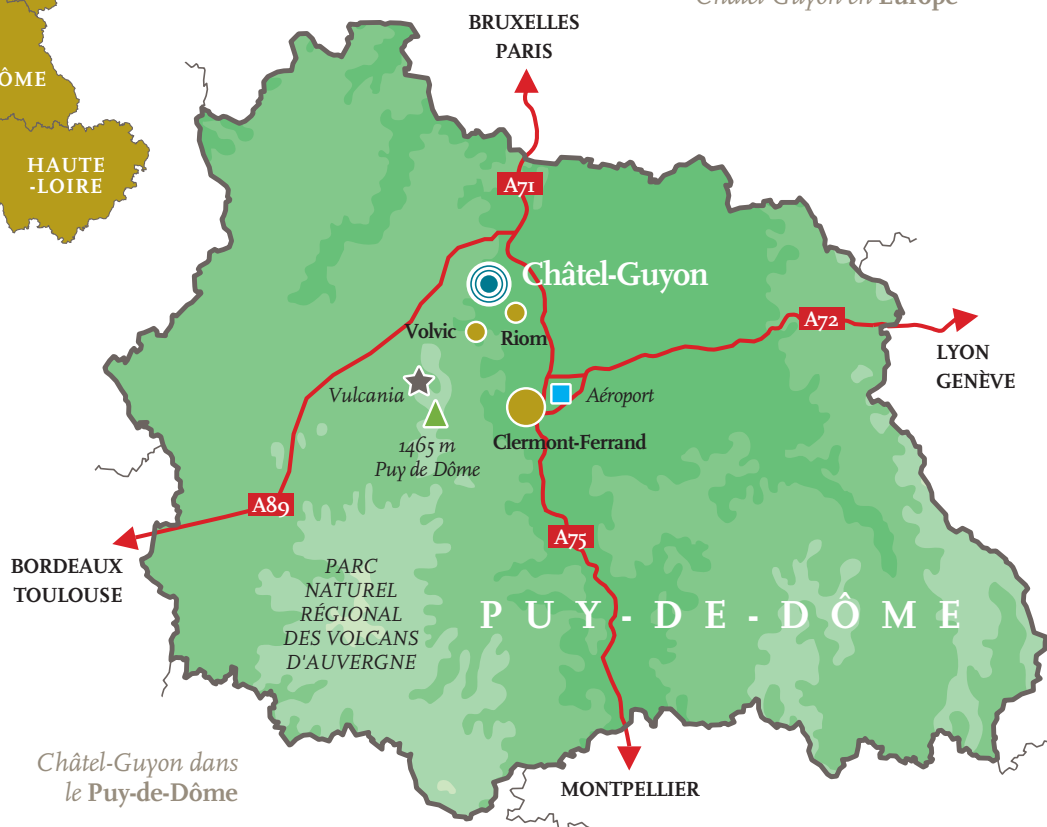
**C**hâtel-Guyon est une station thermale dynamique située au centre de la France, en Auvergne, au cœur du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne et à proximité immédiate de Clermont-Ferrand.



Châtel-Guyon en Europe



Châtel-Guyon en Auvergne

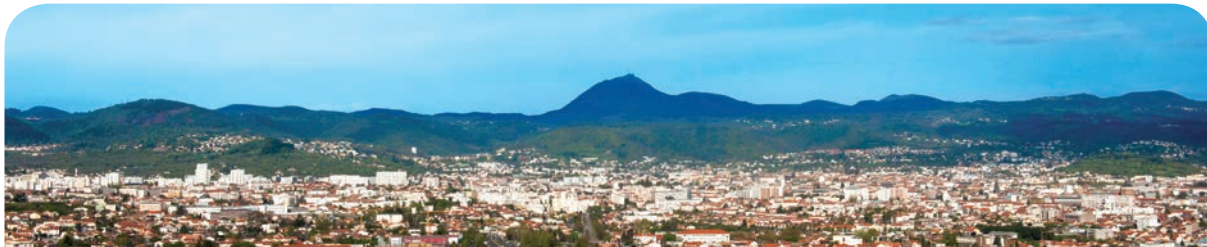


Châtel-Guyon dans le Puy-de-Dôme

## ■ Accessibilité par autoroutes et voies aériennes

- A la croisée des autoroutes Nord-Sud, Est-Ouest (A 71, A 75, A 89 et A 72)
- A 2 heures de Lyon et à moins de 4 heures de Paris, Grenoble, Toulouse, Bordeaux et Montpellier
- A 20 minutes de l'aéroport international de Clermont-Ferrand Auvergne

# Un territoire *dynamique*



## ■ Un territoire au cœur du Pays de Volvic et de la future Région Rhônes-Alpes Auvergne

Située au cœur de l'Auvergne, dans le département du Puy-de-Dôme, Châtel-Guyon sera intégrée au sein de la future 2<sup>e</sup> région économique de France et la 7<sup>e</sup> européenne : Rhônes-Alpes Auvergne dès 2017 (11,5% du PIB et 7,6 millions d'habitants).

Châtel-Guyon fait également partie de la Communauté de communes Volvic Sources et Volcans, du Pays de Volvic, du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne, du Grand Clermont et de la Métropole Clermont-Vichy-Auvergne et son bassin de plus de 600 000 habitants.

## ■ Un territoire économique de présent et d'avenir

Plusieurs groupes internationaux sont installés sur le territoire, notamment Michelin, Volvic, Limagrain, Merck, Hermès...

## ■ Un territoire fortement lié au thermalisme

Châtel-Guyon est membre de Thermauvergne, qui assure la promotion collective du thermalisme dans les stations thermales d'Auvergne par des campagnes de communication nationale sous la marque « Auvergne Thermale, Terre de Santé ».

Thermauvergne participe également au

financement de la recherche thermique et des travaux de recherche d'évaluation du Service Médical Rendu par le thermalisme, réalisés sous l'égide de l'AFRETH (Association Française pour la Recherche Thermale). Ces travaux visent à la fois à prouver scientifiquement l'efficacité du thermalisme et à crédibiliser les nouvelles pistes de développement de la médecine thermique.

## ■ Un territoire qui attire les touristes du monde entier

Le sommet du puy de Dôme (à 20 min de Châtel-Guyon), qui est l'un des plus grands sites touristiques naturels de France, reçoit plus de 450 000 visiteurs par an. Le parc Vulcania attire quant à lui 400 000 visiteurs par an.

Avec ses 80 volcans, la Chaîne des Puys est candidate au classement du patrimoine mondial de l'UNESCO. Une étape a été franchie en 2014 avec la reconnaissance de sa « Valeur Universelle Exceptionnelle ».



# Châtel-Guyon, station thermale et touristique

Commune de 6 700 habitants, située à 430 m d'altitude dans un cadre préservé au pied des Volcans d'Auvergne et au cœur du Pays de Volvic, Châtel-Guyon est une station thermale réputée et reconnue depuis plus d'un siècle.

## ■ Châtel-Guyon, station thermale thérapeutique

### L'eau en chiffres :

- **6 sources** dont 3 réservées à la cure de boisson : Marguerite, Germaine, Deval et 3 forages datant de 20 ans : Aubignat et Louise-Nord (réservées aux soins) et Carnot-Est (soins et cure de boisson)
- **Ressource importante et stable** : 150 m<sup>3</sup>/h en instantané, volume journalier 1000 m<sup>3</sup> pour une gestion durable de la ressource
- Une eau entre **19° et 37°**
- Une eau **fortement minéralisée** (PH entre 6 et 7)
- Les analyses complètes RESS o (*RESS zéro*) ont été effectuées sur toutes les sources en août 2014

### Les bienfaits de l'eau de Châtel-Guyon :

- Très fortement concentrée en silicium (effets anti-inflammatoire, anti-vieillessement, constituant du cartilage) et en **magnésium** (anti-stress)
- Action majeure : anti-inflammatoire avérée sur la muqueuse intestinale et réparatrice de la barrière intestinale (qui joue un rôle essentiel dans la protection contre de nombreuses pathologies)

### Les pathologies traitées à Châtel-Guyon :

- **Les pathologies intestinales chroniques** : Colopathie fonctionnelle (Syndrome de l'Intestin Irritable), Colites, Diverticulose colique, maladie de Crohn, Recto-Colite Hémorragique, Rectite



post-radiothérapie pour cancer de la prostate  
= C'est LA « Station thermale de l'Intestin »

- **Les pathologies rhumatismales** : Arthrose dans toutes ses localisations, séquelles de traumatismes et de chirurgie ostéo-articulaires, Fibromyalgie à composante intestinale

### Les trois types de cures existants à Châtel-Guyon :

- Les cures traditionnelles de 18 jours, pouvant être prises en charge par les organismes d'Assurance Maladie
- Les cures libres médicalisées, non prises en charge, de 6, 9 ou 12 jours
- Les courts séjours santé de 6 jours, à visée préventive





## ■ Châtel-Guyon, ville de pleine santé

Châtel-Guyon, comme de nombreuses stations thermales, a la volonté d'être une « Ville de pleine santé », jouant un rôle essentiel dans la Prévention santé, élément majeur de la politique de santé publique pour les années à venir.

On peut y pratiquer, à titre préventif, des **Courts séjours santé** de 6 jours :

- « Confort digestif »
- « Confort du dos »
- « Anti-stress »

Et des **soins de suite** :

- « Réhabilitation post-cancer du sein »

- Bientôt « post-colectomie pour cancer du côlon »

## ■ Une prise en charge globale de la santé

Les Thermes proposent aux curistes des **pratiques complémentaires** de cure, permettant une prise en charge globale de la santé et correspondant aux trois éléments-clés de la prévention santé :

- l'activité physique
- la nutrition
- la détente.

---

## ■ Châtel-Guyon, station thermale innovante

Les Thermes de Châtel-Guyon font partie du collège « Entreprises » du **Cluster Innovatherm**, structure dédiée à la **recherche et développement** et à l'innovation thermale.

Innovatherm réunit les établissements thermaux d'Auvergne, des laboratoires de recherche universitaires et des entreprises partenaires

pour travailler sur des utilisations innovantes de l'eau thermale : nouveaux soins, géothermie, nutrithérapie, agroalimentaire, beauté, etc.

*Le Cluster INNOVATHERM a été labellisé «Cluster d'Excellence Auvergne» par le Conseil régional d'Auvergne en 2013.*

## ■ Châtel-Guyon, ville dynamique

### Une offre culturelle omniprésente

Châtel-Guyon est une ville de culture. De nombreux événements sont organisés toute l'année et la saison estivale est particulièrement riche en concerts, spectacles et divertissements de qualité.

Au cœur de cette politique culturelle, **le Théâtre**, réalisé en 1910 par Niermans, (le célèbre architecte du Negresco à Nice et de l'Hôtel de Paris à Monte-Carlo) est inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Après d'importants travaux de rénovation menés en 2013-2014 sous le contrôle des Architectes des Bâtiments de France, **il ouvrira ses portes au printemps 2015 avec une programmation riche et variée**, adaptée aussi bien à la population qu'à la clientèle thermale et touristique.

### Un patrimoine thermal d'exception

Dotée d'un patrimoine architectural thermal d'exception, Châtel-Guyon est membre de l'EHTTA (Association des Villes d'eaux historiques thermales européennes) et fait partie d'un Itinéraire culturel européen.

Elle est membre de La Route des Villes d'Eaux du Massif Central et fait également partie du Réseau des Sites clunisiens européens.

Sur le plan de l'urbanisme et de l'architecture,

c'est un « modèle de station thermale » avec ses anciens Thermes, son Casino-Théâtre, ses palaces et sa gare. Autant de bâtiments dédiés au thermalisme et construits par les plus grands architectes français, fin XIX<sup>e</sup> - début XX<sup>e</sup>.

### Une ville sportive et tournée vers le tourisme vert

Châtel-Guyon, grâce à son environnement préservé, est un « écrin de verdure », labellisé « Trois fleurs » dans le cadre des Villes et Villages Fleuris, grâce à son fleurissement omniprésent.

Avec près de 350 km de randonnée pédestre, 360 km de circuits VTT, ses deux clubs hippiques, ses tennis, sa piscine découverte, son golf à moins de 10 minutes, et ses nombreux événements sportifs locaux et nationaux, Châtel-Guyon est une ville qui bat au rythme du sport en nature et du tourisme vert.

### Une ville en plein essor économique

- Une Zone d'Activités en cours d'extension orientée dans le domaine de la santé et de l'environnement
- Installation de la fibre optique programmée pour 2015
- Projet de pépinière d'entreprises



# Implantation des projets et des sites retenus

Le plan masse présenté permet de situer géographiquement les positionnements possibles du Nouvel Etablissement Thermal, de l'hôtel 4 étoiles, de son spa et du restaurant gastronomique.



## Implantations possibles du Nouvel Etablissement Thermal

- 1 Parking actuel du Parc Thermal d'une surface de 3 800 m<sup>2</sup>
- 2 Parc des Gunchères d'une surface de 12 000 m<sup>2</sup>



## Implantation possible du Parking

- 5 Thermes Henry d'une superficie de 9 000 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir au premier niveau un parking de 180 places (cf. annexe p 25)



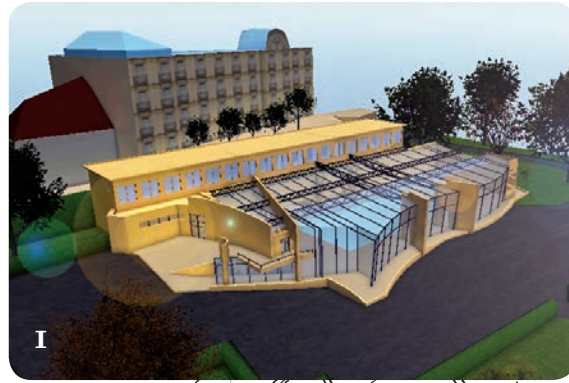
## Implantation possible du Spa Thermal et d'un hôtel\*\*\*\*

- 3 Les Grands Thermes d'une surface de 4400 m<sup>2</sup> sur deux niveaux peuvent accueillir en rez-de-chaussée un spa intégrant un bassin thermal d'une surface de 300 m<sup>2</sup>, dans le patio, et à l'étage, un hôtel 4 étoiles de 25 chambres de luxe.

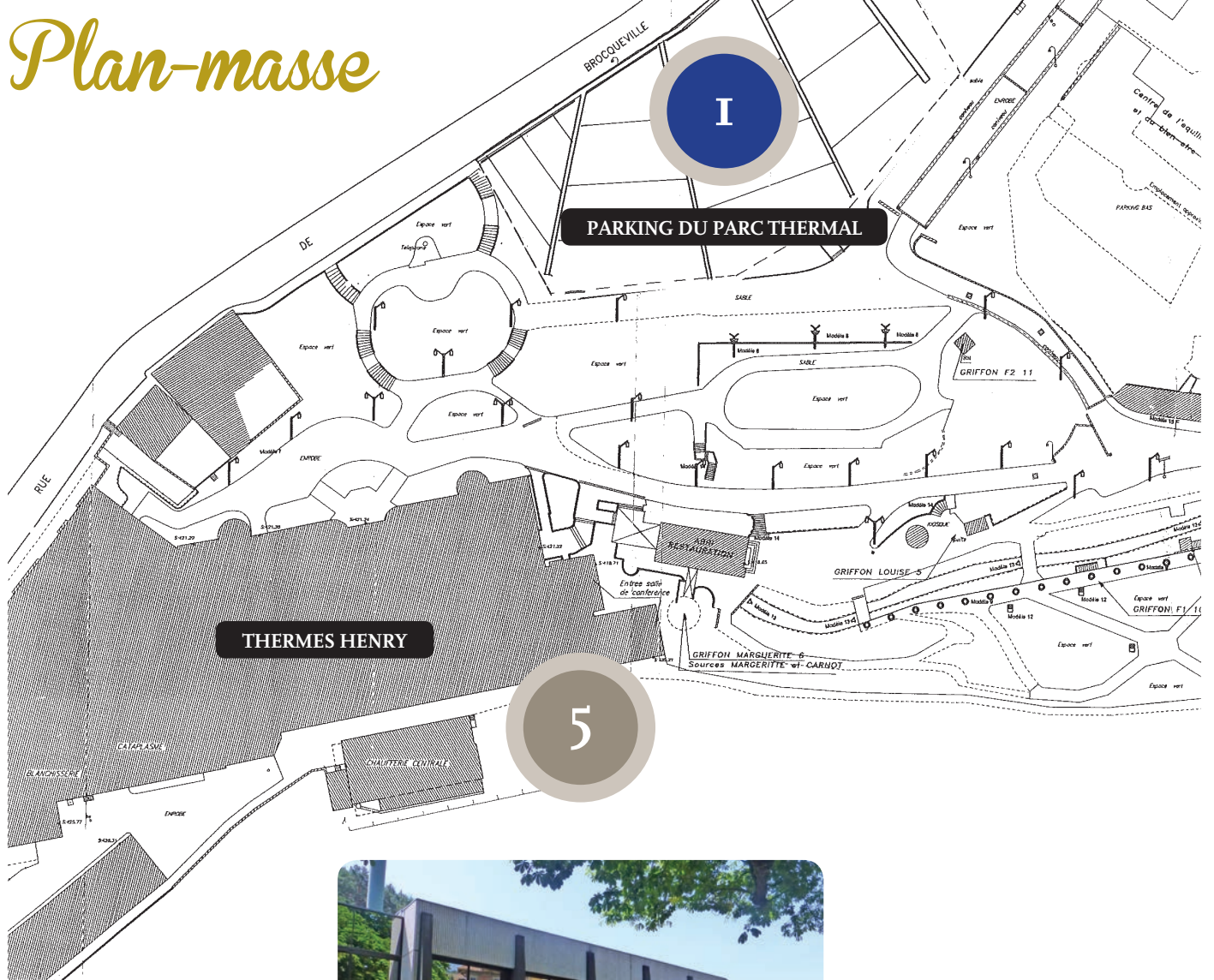


## Implantation possible du Restaurant gastronomique et d'une brasserie

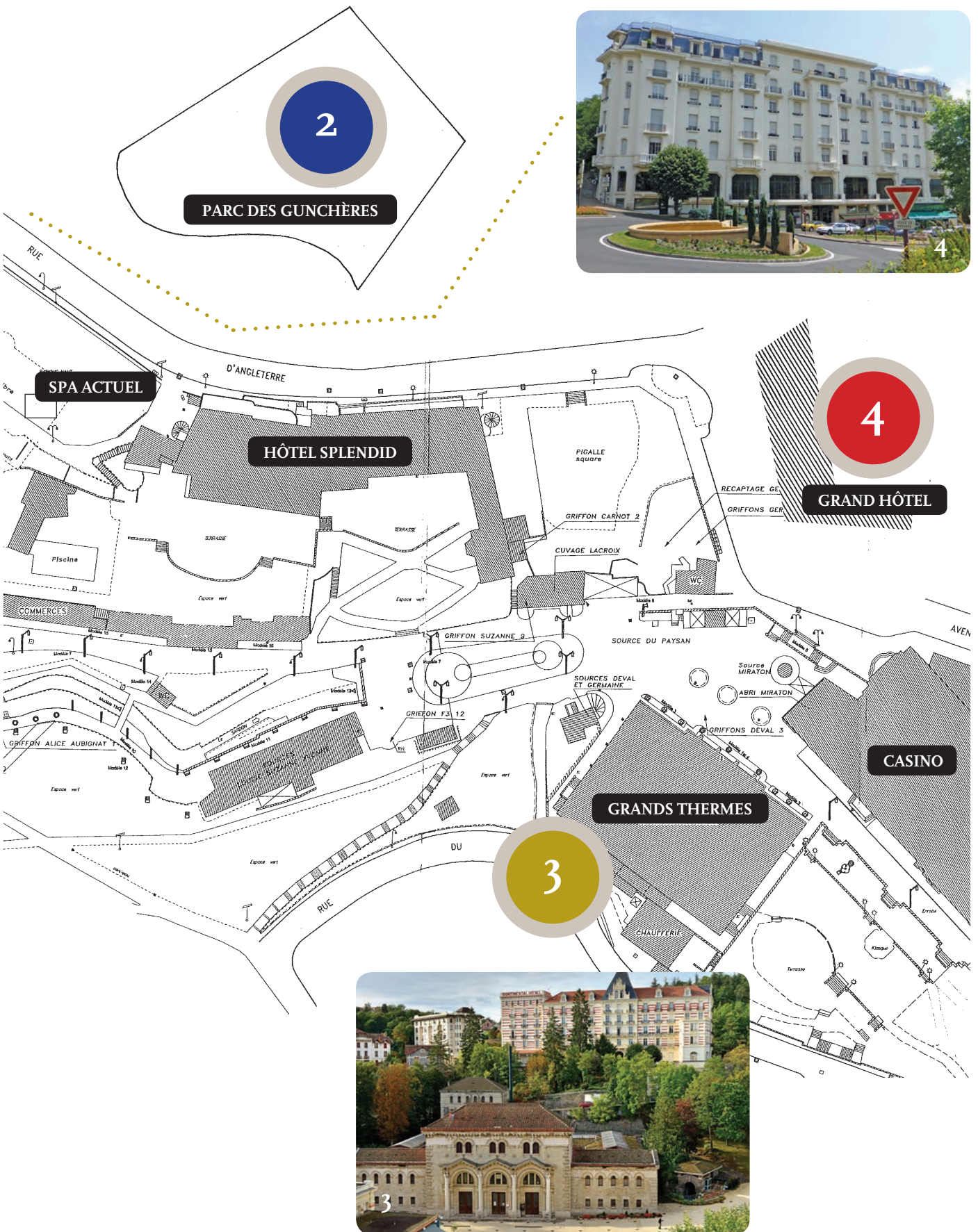
- 4 Le Grand Hôtel de style Art Déco, ouvert sur le Parc thermal et au centre de la station, peut permettre la création d'un restaurant gastronomique et d'une brasserie grâce à ses 400 m<sup>2</sup> disponibles.



# Plan-masse



Implantation des projets et des sites retenus



# Le Nouvel Établissement Thermal avec hébergement & parking

## ■ Un établissement thermal de nouvelle génération

La création d'un nouvel établissement thermal est l'élément essentiel du développement de la station thermale de Châtel-Guyon. Elle est rendue indispensable par les prévisions de croissance rapide de la fréquentation des Thermes et les nécessaires adaptations souhaitées par les clientèles des cures libres.

L'objectif est d'atteindre, en 2020, une fréquentation des Thermes à hauteur de 10 000 curistes.

### Les caractéristiques générales du Nouvel Etablissement Thermal (voir schéma, annexe p 21) :

- Une superficie d'environ 4 000 m<sup>2</sup> (avec possibilité d'extension)
- Une fréquentation annuelle de 10 000 curistes
- Une capacité de traitement de 1 000 curistes par jour
- Un fonctionnement toute la journée
- Un bâtiment performant (source d'énergie : récupération de la chaleur des rejets thermaux)
- Des équipements adaptés pour une gestion contrôlée de la ressource
- Facilement accessible aux PMR et adapté aux difficultés des patients traités

### Un service « standard » : Ouvert 9 mois par an

- Des soins thermaux classiques, individuels et collectifs

### Un secteur Innovation «premium» : Ouvert toute l'année

- Un Médi-spa thermal
- Un « Centre Thermalisme-Nutrition et Prévention-santé »
- Une salle de fitness
- Un espace consacré aux activités Détente
- Un espace dédié aux nouveaux soins issus de la R & D
- Une cuisine pour les ateliers pratiques nutrition
- Une boutique de produits diététiques et compléments nutritionnels
- Une salle de conférences destinée à l'information et l'éducation à la santé des curistes (conférences grand public et ateliers) et à la formation des médecins

### Budget estimé

10 millions d'euros

## POURQUOI CES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ?

**LA SPÉCIFICITÉ** de Châtel-Guyon : c'est l'une des deux seules stations françaises qui traitent avec succès la Colopathie fonctionnelle (SII), une pathologie chronique qui atteint 5 millions de personnes.

**LA QUALITÉ** des eaux thermales de Châtel-Guyon, qui ont une action avérée sur l'INTESTIN (qui joue un rôle majeur dans la santé).

**L'ÉVOLUTION** des stations thermales vers des « Stations de pleine santé », qui vont jouer un **rôle essentiel dans la Prévention**. Cette dernière étant un élément incontournable de la Stratégie Nationale de santé ainsi que de la Stratégie de Spécialisation Intelligente (S3) de l'Auvergne.

**LA LÉGITIMITÉ** de Châtel-Guyon pour devenir une station leader en matière de « Nutrition Santé ».



## ■ Un hébergement intégré

### Une résidence hôtelière

Résidence hôtelière de 60 studios ouverte toute l'année, facilement accessible de la zone vestiaire et du hall de l'établissement.

### Budget estimé

4 millions d'euros

## ■ Les terrains disponibles

Deux terrains appartenant à la Ville sont disponibles pour l'établissement thermal et l'hébergement intégré.

- Option 1 : Parking actuel du Parc thermal (N°1 sur le plan-masse, pages 12/13) , d'une superficie de 3 437 m<sup>2</sup>
- Option 2 : Parc des Gunchères, à l'extérieur du Parc thermal, (N° 2 sur le plan-masse, pages 12/13) d'une superficie de 12 035 m<sup>2</sup>

Voir fiches techniques des 2 terrains en Annexes p. 19

## ■ Le parking

La création d'une résidence hôtelière et d'une activité thermale rend nécessaire la création d'environ 100 places de parking.

### Deux sites disponibles pour la création du Parking :

- Si l'option du parking actuel du Parc thermal est retenue pour la création du Nouvel Etablissement, il est possible de créer un parking de 180 places sur le site de l'Etablissement actuel Henry (*voir fiche technique en Annexe p. 25*)
- Si l'option du Parc des Gunchères est retenue, la superficie de la parcelle permet d'envisager la création de 50 places de parking en surface. La construction devra prendre en compte la création d'un parking souterrain et/ou utiliser l'actuel parking en complément.

# Le nouvel hôtel \*\*\*\* & son spa

Magnifique bâtiment édifié en 1908, par l'architecte Chaussemiche, emblématique de la station de Châtel-Guyon, les **Grands Thermes** sont inscrits en grande partie à l'**Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques**.

Le bâtiment, appartenant à la Ville, est idéalement situé, au sein du Parc thermal, à côté du Casino et du Théâtre récemment rénové.

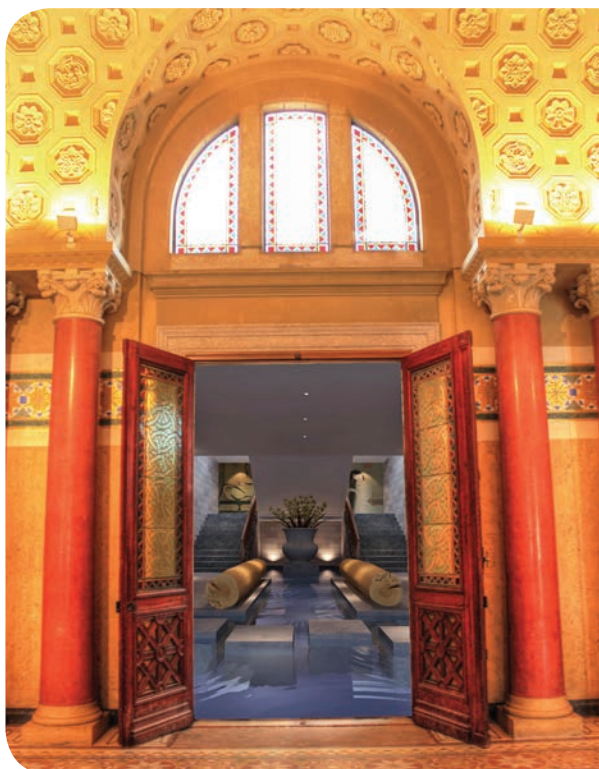
**Etablissement thermal de première classe pendant presque 100 ans**, il est désaffecté depuis 2004 et fait l'objet de visites touristiques, car il s'agit d'un des plus beaux établissements thermaux de France.

D'une superficie de 4400 m<sup>2</sup>, sur deux niveaux, son organisation en trois couloirs et un hall sur quatre côtés forment un quadrilatère entourant un patio intérieur de 300 m<sup>2</sup>. Son hall monumental et luxueux fait immanquablement penser aux spas de Budapest.

Cette décoration intérieure le destine, sur sa **partie basse**, à devenir un **spa haut de gamme**. Une piscine thermale peut être créée dans le patio ; la cinquantaine de cabines du rez-de-chaussée, pouvant être transformées par exemple en cabines de spa.

Sur sa partie supérieure, on imagine un **somptueux hôtel 4 étoiles**, en adéquation avec la tendance actuelle de création d'hôtels dans les Monuments Historiques. Les cabines du premier étage qui sont desservies par une large galerie, éclairée naturellement par un plafond vitré reposant sur des arcades, peuvent être transformées en 25 chambres.

L'hôtel peut avoir un accès direct par une rue supérieure le long de laquelle des espaces complémentaires peuvent être imaginés.





# Le restaurant gastronomique



L'emplacement proposé pour la création d'un restaurant gastronomique est l'ancienne salle-à-manger **d'un palace Art Déco**, situé sur la place centrale de la station thermale et appartenant à la Ville. **Le Grand Hôtel** est le dernier construit des **quatre palaces de la station**, en 1930. Il a cessé son activité en 1956. Transformé en résidence en 1970, sa salle-à-manger a été préservée avec sa décoration 1930.

Les cinq grandes baies vitrées de la salle-à-manger, à pans coupés typiquement « Art Déco », dominant la place principale en face du Casino, des Grands Thermes et du Théâtre. La salle doit être restaurée en totalité pour accueillir un restaurant gastronomique et une brasserie de bon niveau.

**L'endroit est exceptionnel** par son emplacement et son charme indéniable. La superficie permet

d'installer un secteur gastronomique, un secteur brasserie, une cuisine et ses annexes.

Un tel restaurant viendrait combler un besoin important sur le territoire. **L'offre de restauration de qualité est notoirement insuffisante pour la Ville et pour le bassin de vie du Grand Clermont.** La réouverture du Théâtre, dont une partie de l'activité sera consacrée à des séminaires d'entreprises et la création d'un Nouvel Etablissement Thermal sont les garants de la réussite d'un restaurant gastronomique.

Les professionnels de la restauration consultés ont donné un avis favorable sur la capacité technique à transformer cet espace en restaurant et sur l'intérêt d'une telle transformation. Ils mettent une condition à cette réussite : l'installation d'un cuisinier de très bon niveau (chef étoilé ou étoilable).





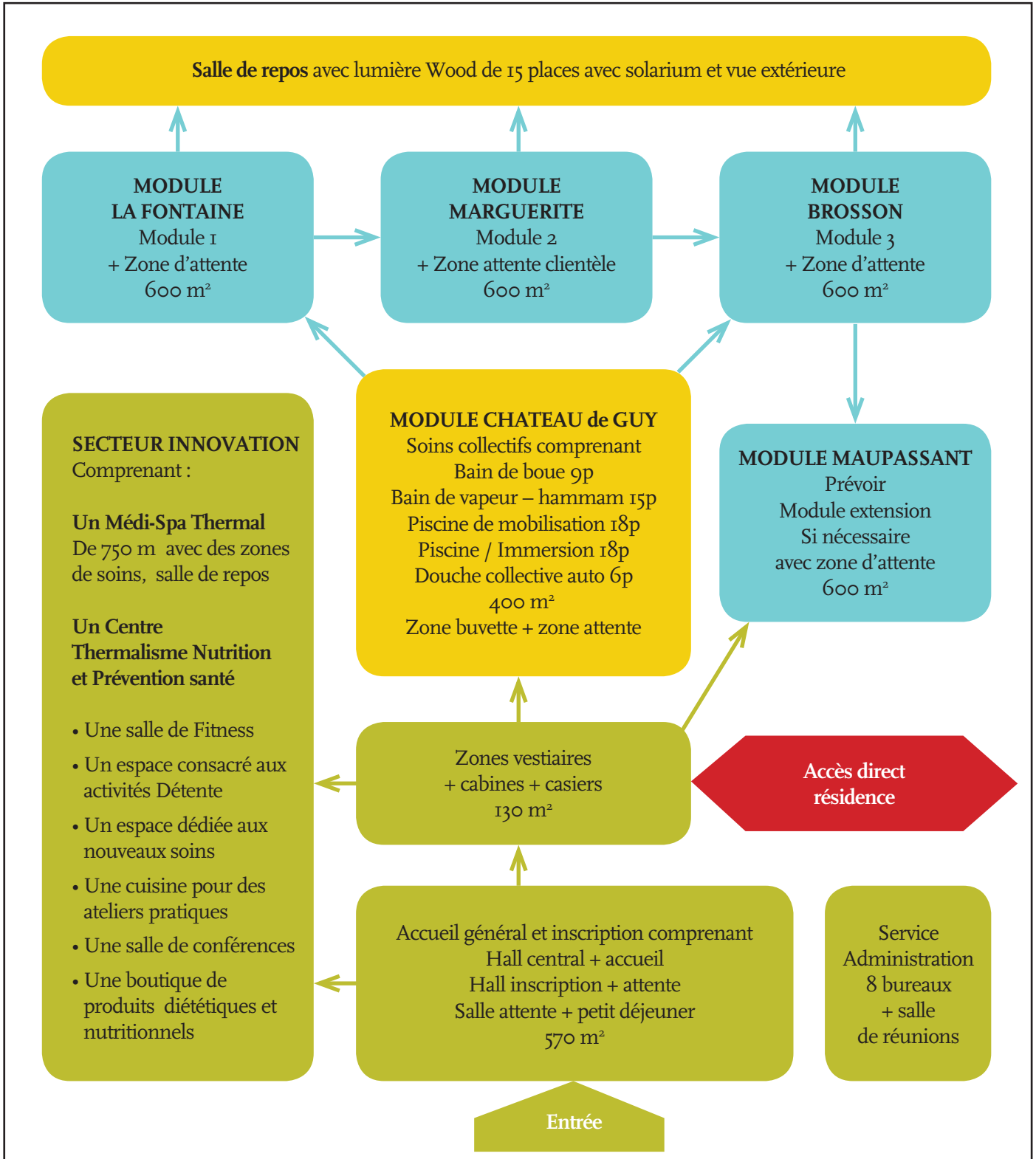
# Annexes

Proposition schéma fonctionnel du Nouvel Etablissement Thermal .....	21
Fiche technique du parking actuel du Parc thermal .....	23
Fiche technique du parc des Gunchères .....	24
Fiche technique : transformation en parking de l'établissement Henry .....	25



# ANNEXES

## ■ Proposition schéma fonctionnel du Nouvel Etablissement Thermal



  Ouvert toute l'année

  Soins individuels - Ouvert 9 mois

  Soins collectifs - Ouvert 9 mois



## ■ Fiche technique du parking actuel du Parc thermal

REFERENCE CADASTRALE	AN605
ADRESSE	Le parc - Avenue de Brocqueville
SUPERFICIE	3437 m <sup>2</sup>
OCCUPATION ACTUELLE	Parking
OCCUPATION ANTERIEURE	Tennis
Zonage	UDB*
Définition	Secteur lié au thermalisme et pouvant accueillir de l'hôtellerie ou résidences diverses d'accueil avec activités complémentaires.
Recul	Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Lorsque les bâtiments seront implantés avec un recul maximum de 3 m, certaines parties seront ponctuées par des parties pleines ou à claire voie, l'important étant d'assurer la continuité du domaine bâti le long de l'alignement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
Emprise au sol	Non fixée.
Hauteur	Cette hauteur ne peut excéder 15 m. Cette hauteur peut atteindre 18 m dans les cas suivants : - si les bâtiments voisins sont situés à une distance supérieure ou égale à 18 m, - pour des problèmes d'architecture, - pour les reconstructions à l'identique.
Aspect	ZPPAUP secteur Upa – le terrain se situe dans le périmètre d'un site inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (Théâtre).
STATIONNEMENT	Le projet nécessite au vu du PLU et selon le projet environ 100 places.

*Il est à noter que le terrain se situe sur des zones qui nécessitent de prendre des précautions :*

- SIP PT1 et 2 : Protection des centres de télécommunication
- SUP AS1 : Protection des eaux potables et minérales

## ■ Fiche technique du parc des Gunchères

REFERENCE CADASTRALE	AO 1081 - 1047 - 829 - 750
ADRESSE	Les Gunchères- Avenue de Belgique
SUPERFICIE	12 035 m <sup>2</sup>
OCCUPATION ACTUELLE	Parc
OCCUPATION ANTERIEURE	Acquis par la Commune dans les années 1970 dans le cadre d'un projet hospitalier qui n'a jamais été développé.
Zonage	UDB* sur le haut pour 2902 m <sup>2</sup> et UDB sur le bas pour 9133 m <sup>2</sup>
Définition	UDB*: secteur lié au thermalisme et pouvant accueillir de l'hôtellerie ou résidences diverses d'accueil avec activités qui peuvent y être liées.
	UDB : zone de protection et de mise en valeur du patrimoine correspondant à la zone thermale. Elle est destinée à recevoir des programmes d'habitat et d'activités tertiaires ainsi que des commerces et toutes activités liées à la culture et aux loisirs.
Recul	Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Lorsque les bâtiments seront implantés avec un recul maximum de 3 m, certaines parties seront ponctuées par des parties pleines ou à claire voie, l'important étant d'assurer la continuité du domaine bâti le long de l'alignement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
Emprise au sol	Non fixée.
Hauteur	Cette hauteur ne peut excéder 15 m. Cette hauteur peut atteindre 18 m dans les cas suivants : - si les bâtiments voisins sont situés à une distance supérieure ou égale à 18 m, - pour des problèmes d'architecture, - pour les reconstructions à l'identique.
Aspect	ZPPAUP secteur Upa le terrain se situe dans le périmètre d'un site inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (Théâtre).
STATIONNEMENT	Le projet nécessite au vu du PLU et selon le projet environ 100 places

*Il est à noter que le terrain se situe sur des zones qui nécessitent de prendre des précautions :*

- SIP PT1 et 2 : Protection des centres de télécommunication
- SUP AS1 : Protection des eaux potables et minérales



## ■ Fiche technique : transformation en parking de l'établissement Henry

REFERENCE CADASTRALE	AN 345 - 520 - 543 - 577
ADRESSE	Le parc - Avenue de Russie
SUPERFICIE PARCELLE	6.595 m
OCCUPATION ACTUELLE	Etablissement thermal
<b>R E G L E S U R B A N I S M E</b>	
Zonage	UDB
	UDB : zone de protection et de mise en valeur du patrimoine correspondant à la zone thermale. Elle est destinée à recevoir des programmes d'habitat et d'activités tertiaires ainsi que des commerces et toutes activités liées à la culture et aux loisirs.
<b>P A R K I N G</b>	
Projet	Créer un parking sur le niveau 1 de l'Etablissement qui représente un plateau libre d'environ 5 000 m <sup>2</sup> permettant la création d'environ 200 places).
	L'accès peut s'envisager par l'Avenue de Russie.
	Le parking pourrait être couvert et hors d'eau partiellement à environ 50%.
Travaux préliminaires de démolitions	Désamiantage de la totalité du niveau haut (sols, plafonds, gaines ...).
	Démolition totale de l'ensemble du niveau haut afin d'obtenir un plateau libre mais en conservant les façades sur parc.
Gros œuvre envisageable	Création de plancher en béton armé au-dessus de la zone hall du RDC et des galeries.
	Réalisation d'une structure en charpente métallique pour fermeture périphérique et couverture partiellement.
	Réalisation de la fermeture des parois verticales extérieures situées derrière la façade donnant sur le parc en bardage double peau constitué : de plateaux + laine minérale + bacs acier pré laqués.
	Réalisation de la couverture en bacs acier + isolant + étanchéité auto protégée type membrane élastomère ou PVC »pente 3,5% mini.
	Réalisation de formes de pente sur l'ensemble de la zone du parking aérien en béton allégé type « Bétostyrène ».

# ANNEXES

<b>Gros œuvre envisageable (suite)</b>	Réalisation d'une étanchéité résine sur l'ensemble de la zone du parking couvert.
	Réalisation d'une étanchéité avec protection type « Asphalte coulée » compris : relevés, naissances Ep, joints de dilatation, évacuations, etc. sur l'ensemble de la zone du parking aérien.
	Mise en place d'un séparateur hydrocarbure.
	Aménagement des accès extérieurs côté rue et côté arrière.
	Réalisation d'un désenfumage naturel à raison de 12 dcm <sup>2</sup> par véhicule pour la zone du parking couvert.
<b>Aménagement</b>	Réalisation d'un éclairage de l'ensemble de la zone du parking couvert à 50 lux avec réalisation d'un éclairage de sécurité avec source autonome et mise en place de mâts et bornes d'éclairage sur l'ensemble de la zone du parking aérien permettant d'obtenir 20 lux moyen.
	Installation de 4 barrières levantes automatisées pour entrées et sorties et de 2 portes basculantes automatisées pour entrées et sorties de la zone du parking couvert.
	Traçage des places.

*Il est à noter que le terrain se situe sur des zones qui nécessitent de prendre des précautions :*

- SIP PT1 et 2 : Protection des centres de télécommunication
- SUP AS1 : Protection des eaux potables et minérales

# Modalités de consultation des 3 appels à projets

Nouvel établissement thermal • Hôtel-Spa • Restaurant

Il est rappelé que le ou les candidats auront la possibilité de répondre sur tout ou partie des 3 projets, seuls, avec des partenaires, ou en équipe et sur la base d'un **dossier officiel d'appel à candidature** à disposition des candidats, à compter du 15 janvier 2015, et à retirer auprès de **Valère DELGOVE, Directeur Général des Services de la Mairie de Chatel-Guyon** (dossier à demander par écrit).

Lors d'une seconde phase, les candidatures officielles remises avant le 30 avril 2015 feront l'objet d'une analyse au vu de la remise future d'un acte de candidature qui comprendra :

- Composition de l'équipe candidate, modalité de l'organisation de cette équipe,...
- Références du(es) candidat(s) dans les secteurs d'activités concernés, etc...
- Une fiche de proposition remplie actant l'offre du candidat,
- Un dossier descriptif pour chaque projet avec notamment une note explicative la plus complète possible faisant état des objectifs et de la nature du programme d'investissements, ainsi que l'implication dans la gestion de l'activité et ses objectifs en termes de développement,
- Un dossier technique du projet avec notamment une note explicative sur l'opération, le budget prévisionnel et le pré-planning,
- Un dossier économique du projet avec notamment : une note explicative sur la viabilité économique du projet, un bilan prévisionnel et un plan de financement,

- Un dossier juridique qui devra tenir compte des éléments suivants pour chacun des appels à projets :

## **Nouvel établissement thermal :**

L'activité de station thermale ne constituant un service public que dans la mesure où la collectivité imposerait des sujétions particulières de service public et exercerait un contrôle sur l'exploitation, les candidats peuvent ainsi envisager des montages impliquant ou non la qualification de service public et un contrôle plus ou moins important de la Commune sur l'activité.

Le montage juridique peut aller de l'acquisition du foncier - voire de sa mise à disposition, à la mise en place d'un bail à long terme, avec un ou plusieurs partenaires.

Toutefois, les sources étant propriété de la Commune, un contrat de mise à disposition de la ressource devra être conclu avec le futur exploitant de l'établissement. Ainsi, si le candidat présente une option d'exploitation, il devra présenter les conditions financières dans lesquelles il propose l'utilisation de la ressource ainsi qu'un modèle de convention pour l'approvisionnement en eau thermale.

## **Hébergement intégré, Parking, Hôtel, Spa, Restaurant gastronomique :**

Ces activités ne constituant en aucun cas un service public, le montage à proposer doit exclure la Commune et ou la SEML dans la partie gestion ou comme intermédiaire dans le cadre d'un bail immobilier. Toutefois, la Ville et/ou la SEML étant propriétaire des lieux, toute autre solution peut être envisagée.



*Démarche coordonnée et supervisée par*

**Frédéric BONNICHON**  
Maire de Châtel-Guyon  
Président de Volvic Sources et Volcans  
Conseiller régional d'Auvergne  
04 73 86 01 88

et

**Danielle FAURE-IMBERT**  
Premier Adjoint en charge du thermalisme, du tourisme et de la vie économique  
PDG de la SEM Châtel Développement  
Présidente de Thermauvergne  
Vice-Présidente du Cluster Innovatherm  
04 73 86 01 88 • 06 01 14 23 24

—

#### CONTACT TECHNIQUE

**Valère DELGOVE**  
Directeur Général des Services  
Ville de Châtel-Guyon  
vdelgove@chatel-guyon.fr  
04 73 86 01 88

