

Appel à projets pour la valorisation de l'ancienne maison forestière du Brûlé



DESCRIPTIF DE L'APPEL A PROJETS

Septembre 2019



Contexte et objet de l'appel à projets

Dans le cadre du projet de territoire proposé par la Charte du Parc National, **le bourg du Brûlé est identifié comme « Porte de Parc »**. Cette démarche est définie par un espace d'accueil constitué d'un **bourg à vocation touristique situé sur un itinéraire d'intérêt patrimonial** (paysager, culturel et naturel) à découvrir et menant vers un site majeur localisé en cœur de parc ou à sa frange.

Ce bourg a vocation à répondre aux fonctions d'accueil (informations touristiques, hébergement, restauration) et de services (à destination des touristes, des locaux). Il vise à conforter et valoriser les atouts patrimoniaux du territoire, ainsi qu'à **s'inscrire dans une démarche environnementale exemplaire**. Il participe à dynamiser le tissu économique local, en lui faisant bénéficier notamment des retombées liées à la fréquentation des sites « phares » du parc.

C'est dans ce contexte que le Département lance un **appel à projets pour la valorisation de l'ancienne maison forestière du Brûlé**.

Les initiatives privées et publiques devront, autant que possible, **s'inscrire dans les objectifs de la démarche « Porte de Parc »** : organiser les retombées économiques sur l'ensemble de l'itinéraire, prendre en compte les patrimoines naturels, paysagers, architecturaux, culturels et humains, adopter les règles d'une attitude éco-responsable, trouver une articulation avec les démarches existantes (fêtes, animations, commerces, valorisation...) du territoire, valoriser l'histoire du Brûlé ...

Présentation synthétique du bien

Parcelles et superficies cadastrales concernées par l'appel à projet	<p>CM 0837 => 1 358 m²</p> <p>CM 0010 => 1 100 m²</p>
Adresse	<p>RD 42, Chemin de la Roche Écrite (après le cimetière du Brûlé)</p> <p><i>Itinéraire : Depuis Saint-Denis, prendre la direction du CHU de Bellepierre et suivre la RD 42 jusqu'au Brûlé. En dépassant de 100 m le cimetière du Brûlé, on aperçoit la bâtisse de l'ancienne maison forestière du Brûlé.</i></p>
Bâtiments présents	<ul style="list-style-type: none"> ■ La parcelle CM 0837 comprend un immeuble à usage d'habitation, en très mauvais état, sur deux niveaux, d'une superficie globale d'environ 440 m² comportant à l'origine : <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2 appartements F4 : surface totale de 400 m² ➤ Dépendances : surface totale de 39 m². ■ La parcelle CM 0010 comprend : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un petit hangar d'une superficie d'environ 30 m² ➤ Un terrain arboré <p><i>(Voir présentation sommaire de l'état des bâtiments en annexe)</i></p>
Plan local d'Urbanisme	<p>Zone Uh : zone urbaine des hauts <i>(voir modalité de la zone en annexe)</i></p>
Plan de Prévention des Risques	<p>Parcelles situées en zone B3 <i>(voir modalité de la zone en annexe)</i></p>

Visites de site

Les candidats sont invités à **visiter le site aux dates suivantes** :

Mercredi 25 septembre	Mercredi 23 octobre
--	--------------------------------------

Les candidats intéressés par la visite de site devront prendre contact **au moins un jour** avant la date de rendez-vous souhaitée à l'adresse e-mail suivante : **appel-projets@cg974.fr**

Attentes du Département

A. Objectif de l'appel à projets

Tout projet de valorisation du site sera étudié par le Département. La nature et la localisation de ce site à fort potentiel doivent toutefois permettre l'émergence d'un projet qualitatif contribuant à l'attractivité du territoire, à la création d'activités et d'emplois.

B. Critères de sélection

Le choix du soumissionnaire se fera au regard des trois critères suivants :

- ***Critère pertinence du projet***

Les éléments pris en compte pour l'analyse de la pertinence sont les suivants :

- Cohérence générale du projet, notamment au regard des potentialités du site et des attentes des usagers et du territoire.
- Prise en compte du contexte général, notamment du patrimoine naturel, de l'histoire du site et du développement touristique et économique du territoire,

- ***Critère technique du projet***

Les éléments pris en compte sur le plan technique sont les suivants :

- Respect du caractère protégé du site et insertion du projet dans son environnement.
- Prise en compte des prescriptions urbanistiques, architecturales et environnementales.
- Compétences et références du porteur de projet.

- ***Critère financier du projet***

Les éléments pris en compte sur le plan financier sont les suivants :

- Montage juridique et financier du projet.
- Nombre d'emplois créés.
- Redevance annuelle proposée.
- Solidité économique et financière du projet.

Remise des propositions

- **Documents à remettre**

La proposition comprendra une présentation du candidat et fera apparaître les éléments nécessaires à l'évaluation des critères listés ci-dessus. Elle permettra également d'apprécier le projet tout au long de ses différentes phases de mise en œuvre.

Elle comprendra **a minima** :

- Une présentation du soumissionnaire ;
- Une note descriptive présentant le projet développé, la description du produit et son positionnement, la clientèle ou public visé, etc. ; le montage juridique et le montage financier mis en œuvre, les éventuels investissements ou subventions mobilisés ;
- Un prévisionnel d'exploitation ;
- L'impact en termes d'emploi.

- **Modalités de remise des propositions**

Le candidat devra remettre sa proposition avant le 30 novembre 2019.

La proposition sera remise sous forme dématérialisée à l'adresse e-mail suivante : appel-projets@cg974.fr ou sous enveloppe cachetée qui portera l'adresse et les mentions suivantes :

DEPARTEMENT DE LA REUNION - DIRECTION DES BATIMENTS ET ESPACES PUBLICS,
6 BIS RUE RONTAUNAY - 97400 SAINT-DENIS
Tel : 02 62 90 86 86 – aux heures d'ouverture des bureaux : 8h-12h / 13h-15h

Pour toute demande de renseignements complémentaires, contacter le 0262 90 86 61 ou écrire sur l'adresse suivante: appel-projets@cg974.fr

Listing des documents annexes

- ❖ **Document 1** : Cartographies des parcelles départementales **CM 0837** et **CM 0010**
- ❖ **Document 2** : Descriptif sommaire de l'état du bâtiment
- ❖ **Document 3** : Quelques photos

PLAN LOCAL D'URBANISME : ZONAGE Uh



PLAN DE PREVENTION DES RISQUES : ZONE B3



Document 2 : Descriptif sommaire de l'état du bâtiment

Descriptif général	Bâtiment en très mauvais état
Structure	<p>De larges zones du bâti sont sujettes à des infiltrations ainsi qu'à des dégradations structurelles.</p> <p>Des éclats bétons sur les façades latérales sont constatés.</p>
Clos couvert	<p>La toiture est une dalle terrasse et est à réhabiliter.</p> <p>Présence d'infiltration au niveau du plafond intérieur.</p> <p>L'ensemble des menuiseries est à remplacer complètement au vu leur état de vétusté, avec des zones entières où les menuiseries n'existent plus.</p>
Aménagements intérieurs	<p>L'ensemble des aménagements intérieurs est à refaire :</p> <ul style="list-style-type: none">- planchers inexistants par endroits ou complètement dégradés, menuiseries intérieures inexistantes, peintures et enduits à reprendre dans leur totalité. <p>Problème d'étanchéité et d'humidité sur les murs.</p> <p>Présence de conduits fibro-ciment (amiante).</p>
Equipements	<p>Toute l'installation électrique est à refaire, depuis l'arrivée générale.</p> <p>Les pompes à chaleurs (climatiseur – chauffage) sont inexistants.</p>

Document 3 : Photos de l'ancienne maison forestière du Brulé

Façade avant



Façade latérale



Dépendance

