

A LUZARCHES (Val d'Oise), au lieu dit « CHATEAU DE LA MOTTE »

La communauté de communes du pays de France souhaite valoriser sa propriété auprès d'un porteur de projet, preneur à bail d'une partie de son terrain, au terme d'un avis d'appel public à la concurrence.

Proche de la RD 316 (Paris-Chantilly), *situé* entre la place de la République et l'église Saint Côme – Saint Damien, classée Monument Historique, propriété de la Communauté de Communes du Pays de France, la parcelle AC 397 de 24 279 m² est intégralement comprise en zone UAp du PLU en site classé et comprend une ancienne Motte féodale du X^{ème}, les restes des murailles et des tours d'un Château du XIII^{ème}, délimitant une « Cour », où fut construit un « Manoir » au XIX^{ème}.

APPEL à PROJET

Où précisément?

Deux alternatives sont possibles en fonction du projet présenté :

1/ sur la totalité de la parcelle considérée

2/ sur la partie de la propriété située à l'intérieur des murailles et des tours, soit une « Cour » de 4 300 m² environ et un « Manoir » de 170 m² utiles environ sur chacun des deux niveaux, rez-de-chaussée et étage, plus un sous-sol sur toute la surface du bâtiment et un comble de 60 m² utiles environ, soit un total de 400 m² utiles environ, hors sous-sol.

L'accès et le stationnement des véhicules sont prévus sur des parties du terrain à définir, conservées par la CCPF ou pas, le cas échéant à partir du portail donnant sur la place de la République.

Dans le bâtiment était encore installée la Maison Départementale du Tourisme il y a moins de 10 ans, mais sa distribution intérieure est restée celle d'une demeure bourgeoise.

Des travaux de requalification sont à entreprendre, qui seront fonction du projet envisagé.

On peut démolir ou non tel ou tel mur de refend.

La charpente est en bon état, mais la couverture nécessite une révision sérieuse.

L'agrandissement du bâtiment est possible en façade nord, opposée à l'église, en sous-sol, en rez-de-chaussée et à l'étage, dans le respect d'une composition architecturale harmonieuse.

Enfin, en fonction de la nature du projet, un entretien sur des parcelles privées avoisinantes peut être envisagé et accompagné par la Commune de Luzarches et la CCPF.

La promotion immobilière est cependant exclue.

Le projet doit répondre au PLU de Luzarches, aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (avis conforme) et s'inspirer des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France dans laquelle se situe la Commune de Luzarches.

Le statut juridique de l'occupation envisagé est celui de la location, de plus ou moins longue durée, mais aucune solution n'est écartée à ce jour quant au financement des travaux à entreprendre : maîtrise d'ouvrage publique ou privée, bail à construction, bail emphytéotique, en fonction de l'intérêt suscité par le projet...

Le porteur de projet transmettra dans sa réponse un dossier comprenant à la fois un volet technique et un volet financier.

Le volet technique comprendra au minimum le choix de l'activité implantée et les aménagements ou travaux envisagés en précisant les volumétries, l'articulation entre espaces publics et privés, les accès, le stationnement (nombre et dispositions des places de parking), un cahier de plans avec les coupes envisagés. Le volet financier doit mettre en évidence le montant du loyer proposé, sa montée en charge progressive éventuelle, la nature des travaux et des aménagements envisagés, leur coût et un business plan convaincant sur la fiabilité économique du projet.

Le porteur de projet remettra son offre avant la date limite du 13 janvier 2017 à 17h au 15 rue Bonnet à Luzarches.

Pour tout renseignement, s'adresser à Christophe ARMAGNAGUE, Directeur général des services de la CCPF c.armagnague@cc-paysdefrance.fr ou au 06 10 51 50 34.