



Appel à projets pour la sauvegarde des bâtiments et l'installation d'une nouvelle activité dans l'ancienne gare de Sarrians



Cahier des charges Décembre 2021

CONTEXTE

Le Syndicat de la Via Venaissia est constitué de la Communauté de Communes des Pays de Rhône et d'Ouvèze (représentant les communes d'Orange et Jonquières), de la CoVe (représentant les communes de Sarrians, Loriol du Comtat, Aubignan et Carpentras), de la CC des Sorgues du Comtat (représentant la commune de Pernes les Fontaines) et de la commune de Velleron. Le Syndicat de la Via Venaissia a racheté l'ancienne ligne ferroviaire qui reliait Orange à l'Isle-sur-la-Sorgue afin d'y réaliser une voie verte qui sera mise en connexion avec les deux Euro vélo routes qui traversent le Vaucluse : l'EV8 (Via Rhône) et l'EV17 (route de la Méditerranée de la Grèce au Portugal).

A ce jour l'acquisition est effective entre Orange et l'entrée de Carpentras. Des négociations sont en cours pour acquérir la section de Carpentras jusqu'à Pernes les Fontaines, tandis que le Département est propriétaire de la section de Pernes les Fontaines à Velleron.

Les travaux sont réalisés par le Département. Actuellement la voie verte est ouverte entre la gare de Jonquières et Carpentras (15 km), alors que la section de Pernes les Fontaines à Velleron sera inaugurée en 2022 et que les travaux permettant de relier d'une part Orange à Jonquières et d'autre part Carpentras à Pernes les Fontaines vont être prochainement engagés.

En 2020, le passage de 110 000 cyclistes a été comptabilisé, auxquels il faudrait ajouter les rollers et piétons (estimés au même chiffre).

Le syndicat est propriétaire des anciennes gares de Jonquières et Sarrians qui sont actuellement vacantes. Les gares de Loriol-Aubignan, Carpentras et Pernes sont propriété d'autres collectivités.

Le Syndicat a décidé de lancer le présent appel à projets afin de sauvegarder l'ancienne gare de Sarrians et d'y implanter une activité. Il est ainsi à la recherche d'un investisseur

capable de procéder aux travaux nécessaires et d'exploiter ce bien en toute cohérence et complémentarité avec les activités liées au tourisme et à la Via Venaissia.

Le Syndicat et l'investisseur signeront un bail emphytéotique d'une durée de 25 ans, assorti d'un loyer de 2 500€ par an (montants indicatifs à préciser selon le projet de l'investisseur) à partir de la deuxième année.

1/ Description du site

➤ Données physiques du terrain

L'ancienne gare présente une superficie d'environ 67 m² au sol.

Bâtiment en moellons calcaires hourdés à la chaux et enduit au mortier, construit fin XIX^e sur plan type de troisième classe selon la classification des chemins de fer. Il est de plan quadrangulaire de 11m par 7m intérieur sur deux niveaux soit 134 m² utiles (plus combles et cave).

En vis-à-vis, de l'autre côté de la voie se trouve un abri voyageurs avec local ex lampisterie, d'environ 33 m² d'emprise et 23 m² utiles.

Les bâtiments semblent en bon état structurel, mais du fait de leur vacance depuis une quarantaine d'année ils sont assez dégradés.

Ces bâtiments sont implantés sur un grand tènement foncier d'environ 2.4 ha (comprenant l'ancienne halle aux raisins sur laquelle est installée une toiture photovoltaïque abritant de futures boxes destinés à des artistes ou artisans). Un document d'arpentage est en cours de réalisation qui permettra de détacher pour le présent appel à projets les emprises suivantes :

- Le bâtiment de la gare et ses abords (soit environ 830 m²)
- L'abri voyageurs et ses abords (soit environ 500 m²)

(Cf plan joint)

En outre, ponctuellement, certaines surfaces extérieures pourront être dévolues à l'activité objet du présent appel à projets, sur convention à passer avec le Syndicat.

➤ Données urbanistiques et d'environnement

Au PLU, le terrain est classé UCc (*détail disponible sur demande*)

Zone jaune du PPRI du Bassin SO du Mont Ventoux (*détail disponible sur demande*)

Périmètre de protection des Monuments historiques

➤ Accessibilité et réseaux

L'accès automobile est aisé depuis le giratoire d'entrée de ville.

Les surfaces actuellement dévolues au stationnement peuvent être étendues

Tous les réseaux desservent le site (gaz à 200m)

Borne incendie 60 m³/h à proximité

➤ Récapitulatif des surfaces utiles actuelles

Rez de chaussée	67 m ²
Étage	67 m ²
Cage escalier	pm
Cave	pm
Abri voyageurs	23 m ²

2/ Nature des activités recherchées

➤ Objectifs

- Optimiser les locaux existants
- Valoriser le patrimoine
- S'ouvrir au développement touristique et à l'activité économique
- Un projet au service des habitants et usagers de la Via
- Un projet exemplaire au niveau du développement durable

➤ Sont éligibles à cet appel à projet :

- les activités liées à la restauration principalement, ainsi qu'en complémentarité d'autres activités liées au tourisme, à la culture, l'artisanat et la Via Venaissia
- les projets qui respecteront le caractère patrimonial du site et des bâtiments et leur intégration paysagère
- les activités qui auront une ouverture supérieure à 8 mois par an

➤ Exigences particulières :

- Conserver au maximum les éléments patrimoniaux de décor et de mobilier intérieur et extérieur, le cas échéant les restituer
- Un projet ouvert aux usagers de la Via
- Respecter les réglementations en vigueur (ERP, accessibilité notamment)

3/ Procédure de l'appel à projets

➤ Constitution des dossiers

Les dossiers doivent parvenir **avant le 15 mars 2022 12h**

- Par mail à jeancharlesgros@caue84.fr et mbviavenaissia@gmail.com
- Et par courrier postal ou déposé contre récépissé adressé à M. le Président de la Via Venaissia Le Saphir – Bâtiment B – 1e étage 477, avenue Jules Verne 84700 Sorgues. Avec la mention « avis d'appel à projets gare de Sarrians »

Tout dossier présenté après cette date ne pourra pas être étudié.

Le dossier comprendra nécessairement les éléments suivants :

- Le dossier de candidature renseigné et paraphé
- Un plan de financement prévisionnel
- Un compte d'exploitation prévisionnel
- Une attestation sur l'honneur d'être à jour des cotisations fiscales et sociales et de non condamnation.

➤ Modalités d'instruction des candidatures

Mars avril, les projets seront instruits par le CAUE qui pourra solliciter des compléments d'information et recevra les porteurs de projet.

Avril, un comité de suivi piloté par le Président de la Via se réunira pour étudier les dossiers de candidature.

Les porteurs de projet retenus lors de cette première sélection seront reçus par le comité de suivi afin de présenter leur projet.

Il est raisonnable d'envisager une signature du bail durant le **premier semestre 2022**.
La promesse de bail sera établie sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt par le preneur et des différentes autorisations d'urbanisme pour les travaux

➤ **Critères de sélection**

- Capacité financière de l'investisseur
- Respect de l'intégrité patrimoniale des lieux
- Adéquation de l'activité projetée par rapport aux attentes du Syndicat et de la Commune de Sarrians
- Potentiel d'interaction du projet avec la vie locale
- Prise en compte de la Via Venaissia et de ses publics
- Potentiel de création d'emplois

➤ **Renseignements et visite**

Des renseignements peuvent être obtenus auprès de Jean-Charles Gros, conseil du Syndicat, 04 90 13 49 50, jeancharlesgros@caue84.fr, notamment pour une visite accompagnée du site (par ailleurs une visite du site sera organisée pour l'ensemble des candidats qui en auront fait la demande à une date fixe en février 2022).

Par ailleurs si vous souhaitez être accompagné pour constituer votre dossier de candidature, deux associations de la CoVe peuvent vous aider :

- Le RILE à Carpentras : 04 90 67 14 73
- Initiative Ventoux à Carpentras : 04 90 67 35 46

➤ **Pièces jointes**

Les documents et toutes informations nécessaires au montage du projet seront adressés sur simple demande par courriel à cette même adresse, ou en téléchargement sur le site de la marque économique de la CoVe : <http://www.laprovencecreative.fr/>

Cahier des charges

1. Dossier de candidature à compléter
2. Plans initiaux

D'autres documents seront adressés sur simple demande à secretariat@caue84.fr

3. Analyse patrimoniale
4. Analyse paysagère
5. Prescriptions architecturales
6. Prescriptions paysagères
7. Simulation d'aménagements des abords de la gare
8. Plan de géomètre
9. Dossier autorisation AT
10. Permis de construire
11. Rapport amiante