



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



Octobre 2022

1- CONTEXTE

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 Rhôna) et l'EV17 (route de la Méditerranée de la Grèce au Portugal).

Actuellement la voie verte est ouverte entre la gare de Jonquières et Carpentras (15 km). Les deux dernières sections, Carpentras/Pernes-les-Fontaines et Jonquières/Orange, sont en cours d'aménagement. Les travaux ont débuté en mars dernier et doivent s'achever en fin 2022.

Le Syndicat est propriétaire de l'ancienne gare de Sarrians qui est actuellement vacante.

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 annuel à préciser selon le projet de l'investisseur.

2- DESCRIPTION DU SITE

➤ Foncier

Les parcelles concernées par l'appel à projets sont pour partie les suivantes :

- BD 227,
- BD 230,
- BD 232.

➤ Données physiques du terrain

L'ancienne gare présente une superficie d'environ 67 m² au sol. Il s'agit d'un bâtiment construit sur plan type (gare de troisième classe selon la classification des chemins de fer) à la fin du XIX^{ème} siècle. En vis-à-vis, de l'autre côté de la voie se trouve un abri voyageur.

Le bâtiment de la gare est en moellons calcaires hourdés à la chaux et enduit au mortier. 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 voyageur avec un 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 hectares. Un document d'arpentage sera réalisé pour le détachement des emprises nécessaires à la réalisation du projet lauréat du présent appel. Des emprises sont d'ores et déjà proposés et pourront être adaptées en fonction des projets proposés si cela s'avère pertinent. Les surfaces proposées sont :

- La gare et ses abords : environ 2 200 m².
- L'abri voyageur et ses abords : environ 580 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.

➤ Surfaces utiles

Les bâtiments présentent les superficies suivantes :

- | | |
|--------------------|-------------------|
| - Rez-de-chaussée | 67 m ² |
| - Etage | 67 m ² |
| - Cage d'escaliers | pm |

- | | |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|
| - Cave | pm |
| - Abri voyageurs | 23 m ² |
| - Abords (quai, espace pour stationnement et terrasse) | environ 2 300 m ² |

➤ **Données urbanistiques et d'environnement**

Au PLU, les emprises sont classées en zone UCc.

Elles sont comprises dans la zone jaune du PPRI du Bassin SO du Mont Ventoux.

Une partie des emprises, dont le bâtiment de la gare, est comprise dans un périmètre de protection des Monuments Historiques (moins de 500 mètres de la Tour et des remparts de Sarrians).

➤ **Accessibilité et réseaux**

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

Les surfaces actuellement dévolues au stationnement sont à étendre. Elles doivent être en mesure d'accueillir les usagers de la Via Venaissia et être également adaptées à l'activité projetée dans l'ancienne gare.

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

Une borne incendie (60 m³/h) est à proximité.

3- NATURE DES ACTIVITES RECHERCHEES

➤ **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 Venaissia.
- 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, les mobilités douces 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 10 mois par an.

➤ **Exigences particulières :**

- Conserver au maximum les éléments patrimoniaux de décor et de mobilier intérieur et extérieur, le cas échéant les restituer.
- Le projet doit porter une attention particulière à la bonne insertion architecturale et paysagère des aménagements.

- Le projet doit être ouvert aux usagers de la Via Venaissia.
- Respecter les réglementations en vigueur (ERP, accessibilité notamment).
- Le projet doit prévoir la rénovation totale de la gare (RDC et étage) ainsi que celle de l'abri voyageur.

➤ Constitution des dossiers

Les dossiers doivent parvenir **avant le 30 octobre 2022 12h**

- Par mail à marcjadot@caue84.fr
- Et par courrier postal ou déposé contre récépissé au CAUE de Vaucluse, 631 chemin des Meinajariès 84 140 Avignon. 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.
- Une note descriptive précisant l'activité projetée et son fonctionnement, le projet architectural et paysager et le public visé. La fourniture d'un plan est optionnelle mais permettra de mieux apprécier le projet.
- Un plan de financement prévisionnel.
- Un compte d'exploitation prévisionnel.
- Un accord bancaire validant la capacité financière à mener le projet.
- Une attestation sur l'honneur d'être à jour des cotisations fiscales et sociales et de non-condamnation.

➤ Modalités d'instruction des candidatures

Début novembre les projets seront instruits par le CAUE de Vaucluse qui pourra solliciter des compléments d'information. Un comité de suivi piloté par Monsieur Gérard Borgo, Président de la Via Venaissia, se réunira pour étudier les dossiers de candidature et procéder à une première sélection **le 9 novembre 2022**

Le 17 novembre 2022, les porteurs de projet retenus lors de la première sélection seront reçus par le comité de suivi afin de présenter leur projet.

Il est raisonnable d'envisager une signature du bail **avant fin 2022**.

➤ Critères de sélection

- Capacité financière de l'investisseur.
- 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.
- Respect de l'intégrité patrimoniale et paysagère des lieux.
- 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 Marc Jadot, conseil du Syndicat, 04 90 13 49 50, marcjadot@caue84.fr,

Une visite accompagnée du site est possible sur rendez-vous les 14 et 18 octobre.

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

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>

1. Avis d'appel à projets et cahier des charges
2. Dossier de candidature à compléter
3. Plans initiaux de la gare
4. Analyse patrimoniale
5. Analyse paysagère
6. Prescriptions architecturales
7. Prescriptions paysagères
8. Rapport amiante
9. Règlement du PLU
10. Règlement du PPRI