



En partenariat avec :



## **Appel à manifestation d'intérêt ANCIEN HÔTEL-RESTAURANT SAINT-MARTIN-D'AOÛT (26)**

### **[LES RIVES DU RHONE, UN TERRITOIRE ENGAGE DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE**

Afin d'accompagner la trajectoire de sobriété des Rives du Rhône et de répondre aux exigences nationales de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les élus du Syndicat Mixte des Rives du Rhône ont souhaité prendre à bras le corps la requalification des friches. Après une première phase d'identification exhaustive de l'ensemble des friches économiques du territoire des Rives du Rhône, un travail plus approfondi a été engagé sur un portefeuille d'une quinzaine de friches en partenariat avec l'EPORA, les 6 EPCI membres du SMRR et les communes concernées par les friches retenues. Un groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, piloté par le cabinet Lieux Fauve a réalisé des études pré-opérationnelle au cours de l'année 2022.

Pour aller plus loin et accélérer la trajectoire vertueuse de sobriété engagée à l'échelle du territoire, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône s'est doté d'une feuille de route ambitieuse dans le cadre du plan de mandat en cours 2020/2026 :

- Désignation d'une Vice-Présidente en charge du suivi de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) : Claudine Perrot-Berton, Maire de Saint-Cyr sur-le-Rhône et 1ère VP de Vienne Condrieu Agglomération ;

- Volet Observations : poursuite et accélération du déploiement des outils d'observation (rythme de 3 ans contre 5 ans actuellement, y compris pour le compte des EPCI qui ont l'obligation de faire remonter leurs données à l'Etat tous les 3 ans dans le cadre de la loi Climat et Résilience), lancement d'une étude sur les marchés immobiliers à l'échelle de Rives du Rhône, analyse fine des données Insee et de pôle emploi ;
- Volet Recyclage : poursuite des études sur les friches économiques (gestion d'un portefeuille qualifié de 91 friches dont 15 pré-opérationnelles), accompagnement des EPCI/communes pour leurs candidatures à des appels à projets friches, réalisation d'une étude sur la vacance ;
- Volet Densification + Transformation : valorisation et poursuite de l'étude sur les lotissements denses et de qualité réalisée à l'échelle des Rives du Rhône, réflexion sur une démarche BIMBY (Build in my back yard), étude sur la densification des zones économiques existantes du territoire ;
- Volet Intensification : réflexion sur les usages augmentés des infrastructures (dont RN7, parkings...), bâtiments et services du territoire (ville du quart d'heure, ouvertures élargies des équipements...);
- Volet Renaturation : poursuite de la démarche Eviter, Réduire et Compenser avec le Parc Naturel Régional du Pilat, projets pilotes à envisager sur la base des études sur les pelouses sèches et les vieilles forêts (avec l'association Rives Nature et le réseau de veille pour la biodiversité). Valorisation du label « pour la biodiversité positive » à l'échelle des projets publics et privés du territoire ;
- Volet Désimperméabilisation : réalisation d'une étude en 2022 avec la production d'une boîte à outils à destination des territoires à différentes échelles.

Le présent appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans le prolongement de cette stratégie de reconquête des espaces vacants.

## **[ LES OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET ]**

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de trouver un ou plusieurs porteurs de projet pour la requalification, avec démolition partielle si nécessaire, d'un bâtiment situé sur la commune de Saint-Martin-d'Août dans le Nord-Drôme. Ce projet doit comporter à minima au RDC du bâtiment un lieu de vie et de partage du type bar, restaurant, tiers lieu.

Cet appel à manifestation d'intérêt est lancé par la commune de Saint-Martin-d'Août, en collaboration étroite avec la communauté de communes Porte de DrômArdèche, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône et l'EPORA et s'inscrit dans la stratégie globale portée par le territoire à l'échelle des Rives du Rhône.

---

Mairie de Saint Martin d'Août  
 2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
 04 75 68 63 93 - [mairie@saint-martin-daout.fr](mailto:mairie@saint-martin-daout.fr)

## [ CONTEXTE DU SITE ET CARACTERISTIQUES DU BATIMENT ET DU TERRAIN

L'ancien hôtel-restaurant de Saint-Martin-d'Août est situé dans le centre bourg de la commune à proximité de la mairie et de l'église du village. Le bâtiment était précédemment occupé par un hôtel-restaurant qui a fermé il y a environs 7 ans.



Le bâtiment est situé sur un terrain de 681 m<sup>2</sup> et est composé du bâtiment principal en bordure de rue, d'une petite maison annexe accolée et d'un terrain à l'arrière du bâtiment principal et donnant lui aussi sur une rue au Sud du tènement.

Le bâtiment principal est en R+2 avec :

- En RDC,
  - une salle de 72 m<sup>2</sup>
  - Une cuisine de 30 m<sup>2</sup>
  - Un bureau de 14 m<sup>2</sup>
  - Un accueil de 20 m<sup>2</sup>
  - Une véranda de 3 m<sup>2</sup>
  - Des espaces d'entrée et de dégagement permettant d'accéder aux étages
- Au 1<sup>er</sup> étage :
  - 6 chambres à rénover
  - Un accès au rez-de-jardin
  - Un escalier extérieur
- Au 2<sup>ème</sup> étage :
  - 1 appartement avec une pièce de vie et 2 chambres avec accès indépendant.

La petite maison annexe est sur un seul niveau.

Enfin, le jardin à l'arrière du bâtiment principal dispose d'une surface d'environ 480 m<sup>2</sup>.

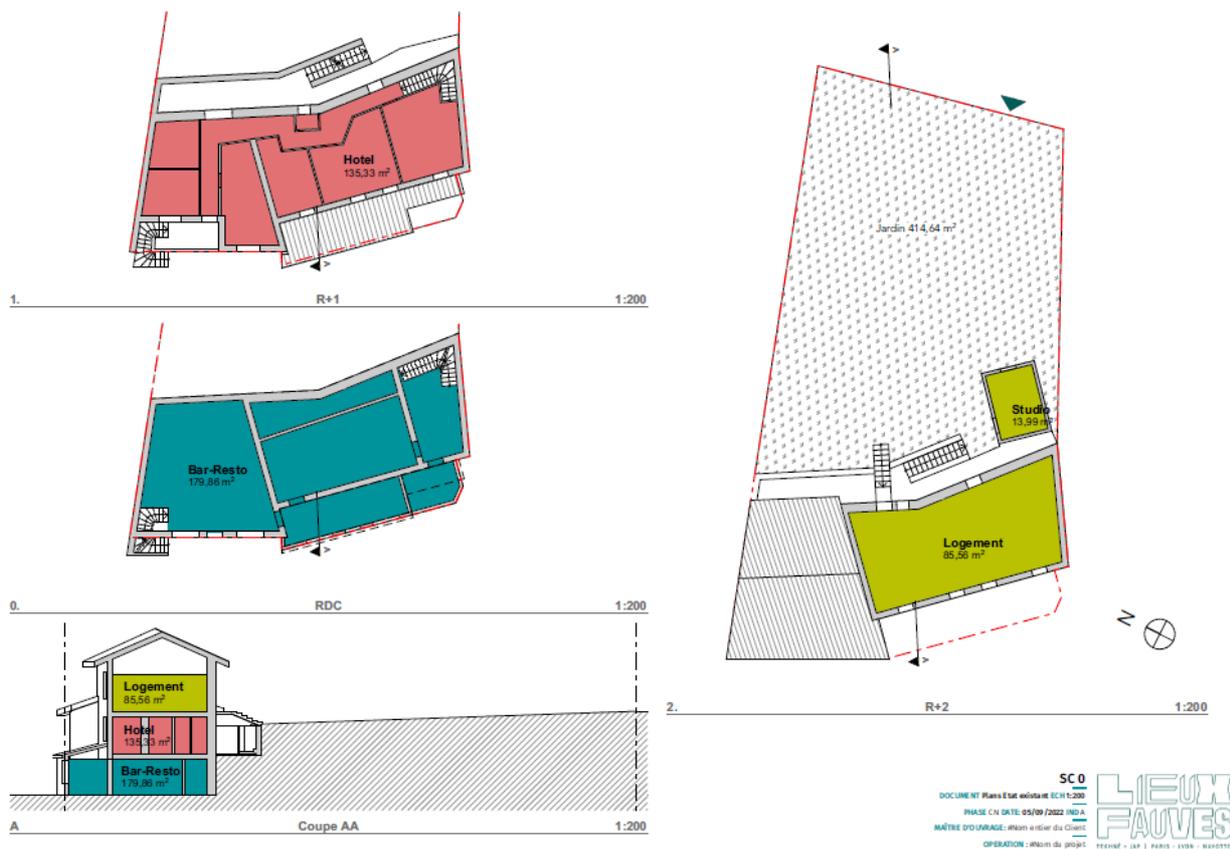
La place en face du bâtiment a été réaménagée récemment et un espace a été prévu pour accueillir une terrasse extérieure.

Le bâtiment a l'avantage de disposer de plusieurs entrées indépendantes aux différentes parties le constituant. Cela permet un redécoupage de celui-ci si nécessaire. Les étages du bâtiment peuvent

Mairie de Saint Martin d'Août  
2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
04 75 68 63 93 - mairie@saint-martin-daout.fr



aussi accueillir un ou plusieurs logements de fonction pour les gérants de l'activité en RDC si nécessaire.



Organisation actuelle du site

L'ensemble du site pourrait être prochainement acquis dans le cadre d'un portage foncier transitoire assuré par Epora pour le compte de la commune de Saint-Martin-d'Août. Le prix d'achat serait de 190 000 €.

Mairie de Saint Martin d'Août  
2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
04 75 68 63 93 - mairie@saint-martin-daout.fr





Les bâtiments et le terrain sont impactés par des risques de glissement de terrain et aucune pollution particulière n'a été identifiée aujourd'hui. Les bâtiments ne sont pas impactés par des périmètres de protection patrimoniale et sont connectés à l'ensemble des réseaux (gaz de ville, tout à l'égout, électricité). Les bâtiments sont aujourd'hui dans un état médiocre voire vétuste, hormis la structure du bâtiment (murs extérieurs et toit) qui sont en bon état. Des travaux importants devront être menés avant la réouverture : travaux de conformité et de mises aux normes et désamiantage plus ou moins important en fonction des travaux envisagés (à l'époque, la partie hôtel avait été fermée administrativement en raison de la non-conformité pour l'accessibilité, puis pour les normes incendies et électriques entre autres). Un réaménagement intérieur global sera à réaliser pour permettre de faciliter son exploitation. A noter que l'hôtel ne dispose plus de Licence IV depuis plusieurs années.

Un premier diagnostic de l'état du bâti et des enjeux d'intervention sur celui-ci a été réalisé par un groupement de bureaux d'études dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle lancée sur le site de l'ancien hôtel-restaurant avec les conclusions suivantes :

Mairie de Saint Martin d'Août  
 2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
 04 75 68 63 93 - mairie@saint-martin-daout.fr



## L'ancien hôtel-restaurant



### Etat bâti

La visite effectuée sur le site de l'ancien hôtel / Restaurant à Saint Martin d'Août nous donne quelques informations visuelles sur l'état du bâti.

La structure peut être une structure en pierres maçonnées qui semble être le cas pour beaucoup de bâtiments du village.

Les pignons sont borgnes sur la rue montante à droite comme à gauche pour le R+2 et R+1. Les planchers sont en voûte sous le terrain ou en bois et dalle, à sonder.

La façade sur rue montre une extension en simple RDC avec toiture en pente à l'avant du bâti ancien. A l'arrière, le RDC est enterré et des traces d'humidité sont présentes dans les caves voûtées abritant les réserves. Le R+1 est de niveau avec une terrasse étroite à l'arrière. Un mur de soutènement en pierres effondré partiellement limite cette terrasse « douve ». Un escalier permet d'accéder au jardin et au gîte à partir de cette terrasse ; le R+2 un peu plus haut que le jardin est accessible avec un emmarchement en béton armé enjambant la « douve ».

Le jardin est entretenu. Un événement montre la présence d'une cuve ? ou citerne enterrée ; exploitée ?

Le gîte est fondé sur ce mur soutenant le jardin et visible côté rue montante.

Nous constatons un bon état général de ces bâtiments avec une attention particulière sur l'humidité dans les caves et rdc et sur la stabilité du mur pierres extérieur côté pré.

Dans le cas d'une réhabilitation, il est possible de conserver les structures en place. Toutefois, l'impact des travaux devra être limité ; en effet, la commune de St Martin d'Août est en zone sismique 3 (zone modérée) et à ce titre est soumise aux règles parasismiques.

Dans le cas d'un bâtiment existant, il faut veiller à « la non aggravation du bâti existant vis-à-vis du risque sismique ». Cette « non-aggravation » est logiquement normée à travers le guide AFPS (Agence Française du génie ParaSismique) qui fixe des bornes quant à la modification des structures : limite de masse ajoutée, limite de suppression ou d'augmentation de surface de plancher et/ou de murs ,etc....

Il est donc important , dans le cadre d'une réflexion sur les aménagements possibles futurs, de garder en tête cette problématique.

La stabilité du mur arrière devra également être examinée dans le cadre d'un diagnostic approfondi avec un géotechnicien. De la même façon, une solution d'étanchéité ou de ventilation sera à réfléchir afin de supprimer l'humidité en RDC côté talus.

Nous pensons qu'une réhabilitation , malgré ces attentions particulières, sera plus économique qu'une démolition/reconstruction.

Toutefois, si les besoins en surfaces et volumes devaient être très inférieurs à ce que proposent l'existant, une démolition peut être envisagée.

Des éléments avec de l'amiante sont repérés mais un diagnostic plus étoffé sur les revêtements divers devra être mené afin d'avoir une vision exhaustive des travaux de désamiantage et ce quelle que soit les solutions futures.

A noter que la commune ne dispose pas de la fibre aujourd'hui (déploiement prévu en 2025).



Mairie de Saint Martin d'Août  
2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
04 75 68 63 93 - mairie@saint-martin-daout.fr





Vues de l'avant et de l'arrière des bâtiments



Mairie de Saint Martin d'Août  
 2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
 04 75 68 63 93 - mairie@saint-martin-daout.fr



La commune de Saint-Martin-d'Août dispose d'une carte communale qui classe l'ensemble du site en zone ZC, constructible.

### **Concernant l'image de l'ancien hôtel-restaurant pour la commune et ses habitants :**

Ce bâtiment présente un fort enjeu pour la commune du fait de sa situation sur la place du village, à proximité de l'école, de la mairie et de l'église. Le bâtiment a un impact fort sur l'image générale du bourg par cette situation centrale.

L'ancien hôtel-restaurant a fortement marqué la commune et ses habitants du temps de son ouverture. Les habitants du village qui étaient déjà présents à l'époque ont un historique important avec ce site qui constituait le centre de la vie sociale du village : lieu de rencontre, lieu de réception pour les mariages et fêtes,... Les habitants ont ainsi une forte attente concernant la réouverture de ce lieu.

### **[ LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'AOUT**

La commune de Saint-Martin-d'Août compte 382 habitants. La commune a maintenu son nombre d'habitants ces 10 dernières années. La commune est située dans la vallée de la Galaure au Sud-Est de Châteauneuf-de-Galaure.

La commune ne compte aujourd'hui plus aucun commerce, l'hôtel-restaurant constituant jusqu'à sa fermeture l'unique offre commerciale et de services de celle-ci. Toutefois, la commune de Châteauneuf-de-Galaure, à 5 minutes en voiture, dispose d'une offre commerciale complète (commerces de proximité, supermarché).

Si la commune ne dispose pas d'un patrimoine touristique très important, elle est en revanche située à proximité de communes disposant de sites touristiques majeurs : Hauterives avec le Palais Idéal du Facteur Cheval, des prieurés, châteaux et vestiges sur les communes alentour. Plusieurs chemins de randonnées pédestres et équestre traversent le village ou passent proche de celui-ci. Plus largement, la commune est située dans une région touristique avec des lieux touristiques majeurs accessibles en 30 à 60 minutes : cité du chocolat Valrhôna à Tain-l'Hermitage, safari-parc de Peaugres, Vienne avec son patrimoine gallo-romain et son festival Jazz à Vienne ou encore des caves viticoles renommées (Jaboulet, Chapoutier...).

La commune a quelques projets en cours dans son centre-bourg. Ainsi, un espace de jeux pour enfants est en cours d'aménagement sur le terrain au-dessus de la Mairie qui accueille notamment des terrains de pétanque.

---

Mairie de Saint Martin d'Août  
2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
04 75 68 63 93 - [mairie@saint-martin-daout.fr](mailto:mairie@saint-martin-daout.fr)

## LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La volonté de la commune est de trouver un porteur de projet pour recréer un lieu de vie et d'animation à l'échelle du centre-bourg qui joue un rôle similaire à celui que jouait l'hôtel-restaurant à l'époque. Le projet n'est pas défini strictement aujourd'hui mais plusieurs pistes sont envisagées.

Concernant un projet de restauration, la commune ne souhaite pas une offre standard (kébab, pizzeria...) mais plutôt une offre de restauration qualitative et locale (type label bistrot de pays par exemple) capable d'attirer les clients des communes alentours, comme cela était le cas pour l'ancien restaurant. De plus la commune de St Martin d'Août se trouve dans un territoire dont l'activité touristique tourne particulièrement autour de la gastronomie. Ce projet de restauration pourrait être couplé à un bar.

Afin d'assurer la pérennité du projet dans le temps, il est possible d'envisager plusieurs possibilités parmi lesquelles :

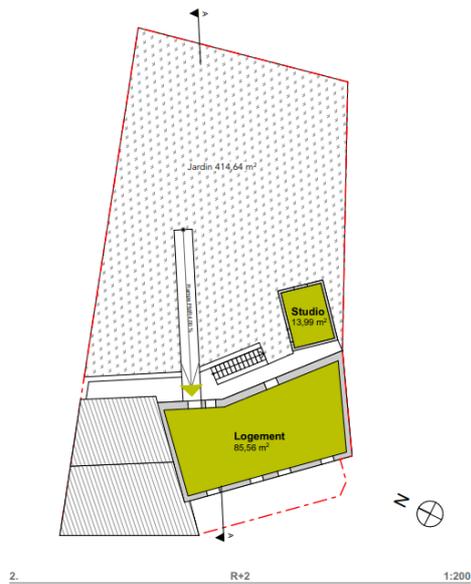
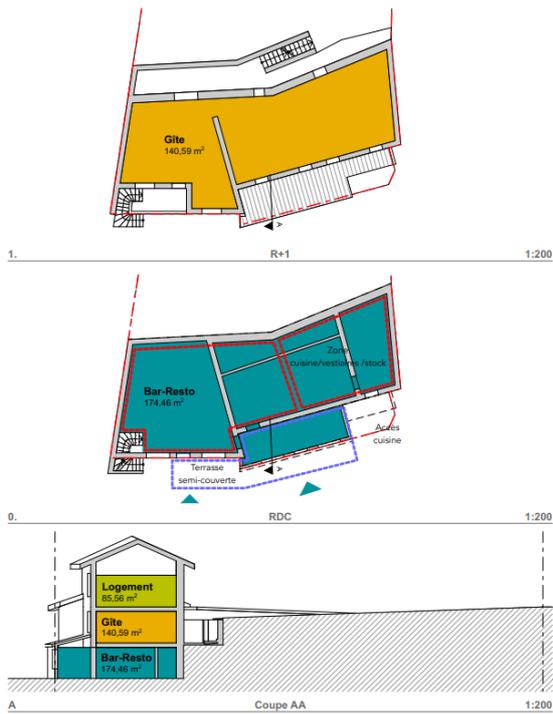
- Point de retrait de colis ;
- Dépôt de pain en partenariat avec une boulangerie d'une autre commune ;
- Vente de produits de producteurs locaux ;
- Préparation de repas pour l'école ou les personnes âgées de la commune ;
- Epicerie ;
- Tabac / presse...

Concernant les étages, plusieurs destinations ont été envisagées :

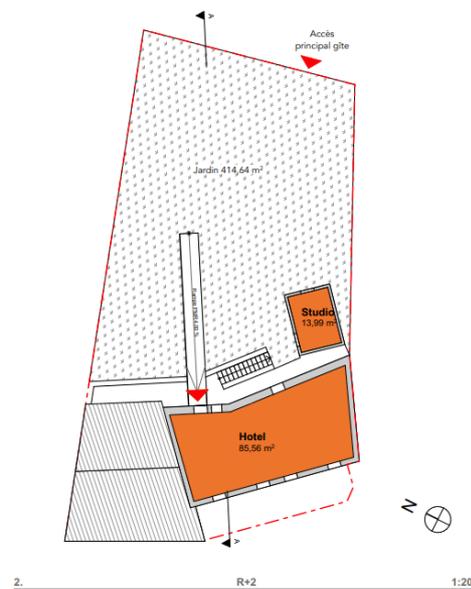
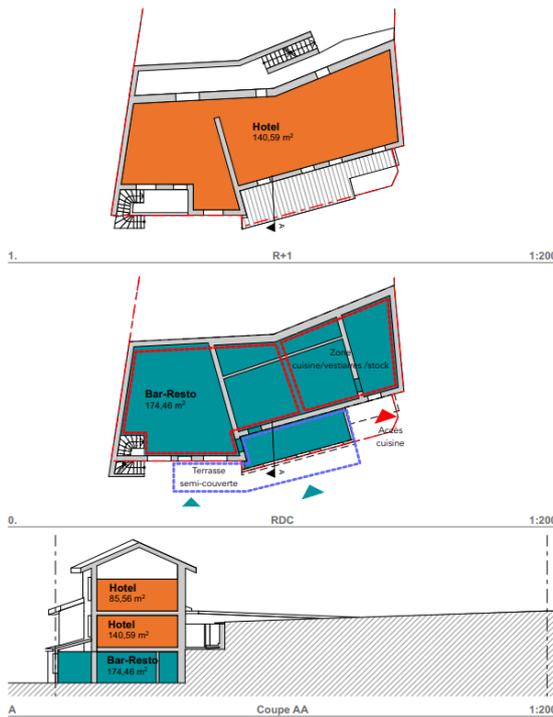
- Des chambres d'hôtel ;
- Un ou plusieurs gîtes ;
- Des logements de fonction pour les gérants du bar-restaurant au RDC.

Ces fonctions pourraient aussi être développées dans un second temps si nécessaire. La question de développer une activité d'hébergement peut avoir plus ou moins de répercussion sur le bilan financier de l'opération au regard de l'ambition programmatique : le gîte par exemple nécessitera des travaux de mises aux normes et d'accessibilité PMR beaucoup moins importants que le développement d'une offre d'hôtellerie de charme par exemple.

Ces propositions ne sont pas gravées dans le marbre mais pourront être adaptées en fonction du projet proposé par le ou les porteurs de projet.



SC 3  
DOCUMENT Plans Scénario 3 ECH 1/200  
PHASE C/N DATE: 22/09/2022 IND A  
MAÎTRE D'OUVRAGE: #Nom entier du Client  
OPERATION: #Nom du projet  
TEAMÉ - JAP | PARIS - LYON - NANTES



SC 1  
DOCUMENT Plans Scénario 1 ECH 1/200  
PHASE C/N DATE: 22/09/2022 IND A  
MAÎTRE D'OUVRAGE: #Nom entier du Client  
OPERATION: #Nom du projet  
TEAMÉ - JAP | PARIS - LYON - NANTES

2 propositions d'organisation des locaux dans le cadre d'un futur projet

Mairie de Saint Martin d'Août  
2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
04 75 68 63 93 - mairie@saint-martin-daout.fr

## [LE MONTAGE DU PROJET

Le porteur de projet intéressé pourrait soit être constitué d'une personne seule/un couple, soit d'un collectif de plusieurs membres. Il existe un certain nombre de structures qui pourraient apporter une aide au porteur de projet pour mener ce dernier à bien parmi lesquels par exemple :

### **Villages Vivants :**

Villages Vivants est une foncière rurale et solidaire qui agit sur le quart Sud-Est de la France. La foncière accompagne des projets dans l'économie sociale et solidaire. La foncière achète, rénove et loue des locaux pour installer des activités qui ont un impact positif sur leur territoire et ses habitants. Villages Vivants accompagne des collectifs dans la réalisation de leurs projets au travers notamment de formations, mais aussi en louant les locaux à ces derniers avec des loyers adaptés et adaptables dans le temps permettant à ces projets de se lancer et de se pérenniser.

Villages Vivants a déjà accompagné plusieurs porteurs de projet tels qu'une auberge coopérative à Boffres en Ardèche, l'accompagnement d'un tiers-lieu à Florac en Lozère...

<https://villagesvivants.com/>

### **Grenade :**

Grenade est une Scop qui regroupe plusieurs entreprises alternatives en développement. Elle accompagne des projets coopératifs (collectifs) pour permettre la réalisation de projets dans l'économie sociale et solidaire et s'adresse notamment à des personnes en reconversion ou sans formation dans la gestion d'entreprises. Elle propose ainsi des formations dans la restauration et dans la gestion d'entreprises.

<https://www.le-grenade.fr/>

### **1000 cafés :**

Le programme 1000 cafés souhaite contribuer à redynamiser les communes de moins de 3500 habitants en rouvrant des commerces de proximité sous forme de cafés multiservices là où il n'y en a plus, ou en donnant un coup de pouce aux derniers existants ! Créer du lien social et faire revivre les communes rurales sont au cœur de l'initiative. 1000 cafés propose un accompagnement à l'ouverture et pendant l'activité de l'établissement aux gérants.

<https://www.1000cafes.org/>

---

Mairie de Saint Martin d'Août  
2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
04 75 68 63 93 - [mairie@saint-martin-daout.fr](mailto:mairie@saint-martin-daout.fr)

## [PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Peuvent répondre à cet appel à manifestation d'intérêt tou(te)s les candidat(e)s, qu'ils/elles soient seul(e) ou associé(e)s dans un collectif. La sélection des candidat(e)s se fera en deux phases :

### 1. Phase de sélection des candidat(e)s

**Remise des dossiers de candidature selon les modalités détaillées au présent document : 2 mars 2023 à 12h.**

Sélection des candidatures par jury : 9 mars 2023.

Le jury sera composé de la commune de Saint-Martin-d'Août (voie délibérative) et de ses partenaires : CC Porte de DrômArdèche, Epora et Syndicat Mixte des Rives du Rhône (voies consultatives).

A noter qu'aucune visite du site n'est prévue lors de cette phase ou pour la constitution du dossier de candidature.

### 2. Phase de sélection du projet

Lors de cette phase, la commune et ses partenaires travailleront avec les candidat(e)s retenu(e)s lors de la 1<sup>ère</sup> phase pour affiner leurs projets et sélectionner au final un projet pour le site. La mairie et ses partenaires accompagneront les porteurs et porteuses de projets dans ces démarches afin d'affiner leur projet (recherche de partenaires, formations à réaliser, études pré-opérationnelles et montage financier...).

La mairie et ses partenaires pourront aussi proposer à plusieurs porteurs et porteuses de projets de se rapprocher pour éventuellement porter un projet collectif.

Des visites du site seront organisées lors de cette phase.

## [COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation en phase 1 de sélection des candidat(e)s est composé comme suit :

- Un dossier de présentation des porteurs du projet dont les CV des candidat(e)s ;
- Une synthèse du projet envisagé avec notamment la présentation du programme envisagé, la justification au regard des enjeux du territoire, le type de requalification à priori envisagé pour le bâtiment... ;
- Des informations sur le montage financier et/ou juridique envisagé ;
- Le planning envisagé ;
- Une lettre de motivation d'une page maximum.

Mairie de Saint Martin d'Août  
2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
04 75 68 63 93 - mairie@saint-martin-daout.fr



## [REMISE DES CANDIDATURES

Les candidatures sont à transmettre au plus tard le **2 mars 2023 à 12h00** à la mairie de Saint-Martin d'Août, soit en version papier, soit en version numériques, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Martin-d'Août

A l'attention de Mme la Maire

2 Place de la Mairie, 26330 Saint-Martin-d'Août

Ou sur l'adresse mail suivante : [mairie@saint-martin-daout.fr](mailto:mairie@saint-martin-daout.fr)

Pour toute demande d'information complémentaire, vous pouvez contacter la mairie :

[mairie@saint-martin-daout.fr](mailto:mairie@saint-martin-daout.fr) /// 04 75 68 63 93

## [CRITERES D'ANALYSE DES CANDIDATURES

Les candidatures seront sélectionnées en fonction de plusieurs critères non exhaustifs :

- Adéquation du projet proposé avec les objectifs de la mairie ;
- Qualité du projet proposé, par exemple :
  - o Réponse aux attendus programmatiques ;
  - o Pertinence du montage financier proposé ;
  - o Prise en compte des besoins touristiques du secteur ;
- Motivations du/des candidat(e)s

---

Mairie de Saint Martin d'Août  
2 place de la mairie 26330 Saint-Martin-d'Août  
04 75 68 63 93 - [mairie@saint-martin-daout.fr](mailto:mairie@saint-martin-daout.fr)

