

Quel avenir possible pour l'ancienne cave coopérative et son site ?

Etat des lieux pour une réflexion
collective



CAVE COOPERATIVE
LES COSTIERES DE MONTBAZIN



Quel avenir possible pour l'ancienne cave coopérative et son site ?

Réunion d'information et de réflexion organisée
par la municipalité

8 juin 2024 Salle Occitanie 10h - 12h

Quel avenir possible pour l'ancienne cave coopérative et son site ?

Montbazine
Web

Cave coop revisitée !

Il paraît que notre commune a acheté l'ancienne cave coopérative et on se demande ce qu'on pourrait faire. La démolir, perspective la plus probable, réaménager pour des utilisations sociales diverses, pas vraiment prévu à cause des énormes cuves en béton qui remplissent et qui structurent le bâtiment. **Plus d'info.**

Alors en attendant, voici une très belle idée d'utilisation d'anciennes caves viticoles !

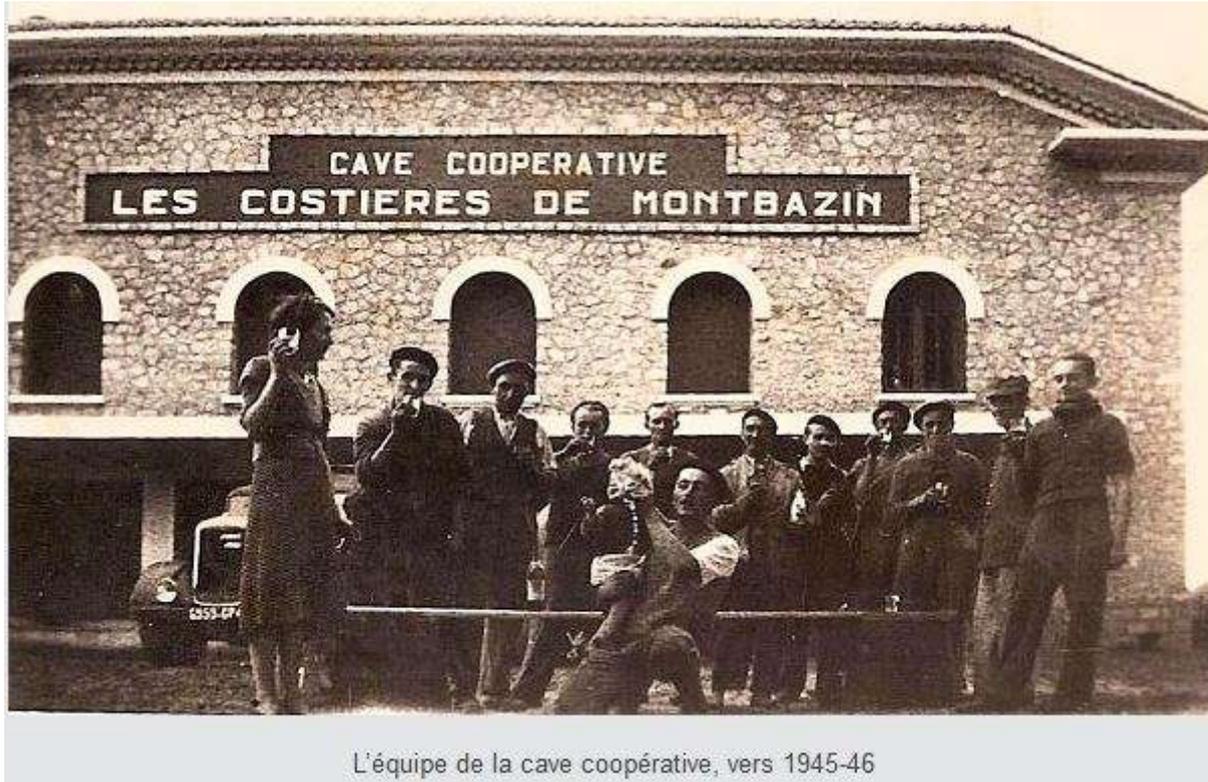
Et pourquoi pas ?

En cette période de confinement pourrait inciter nos nouveaux élus à réfléchir à de futures utilisations éphémères ou pérennes de notre ancienne cave...

Historique

- Coopérative fondée le 22 mars 1937
- 26 janvier 1939 : le coût de la construction de la cave s'élève à 860 838 francs (environ 380 000 euros actuels)
- Agrandissement le 6 janvier 1940, puis en 1945, et un nouveau bâtiment est accolé au premier en 1959.

Historique



L'équipe de la cave coopérative, vers 1945-46

Historique

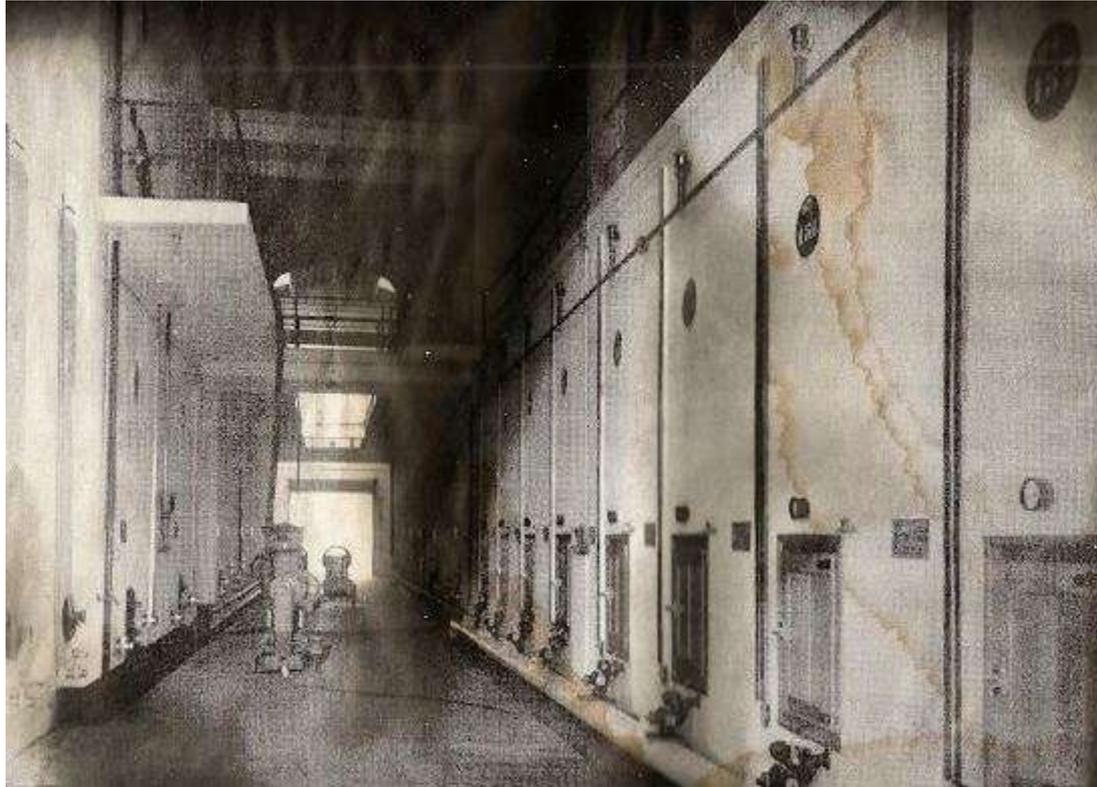


Historique



Georges Daudé arrive à "la coopé" pendant les vendanges de 1972.

Historique



Historique

- ... 2006 Création des Terroirs de la Voie Domitienne par fusion de 7 coopératives (Poussan - Gigean - Cournonsec - Fabrègues - Montbazin - Balaruc-St Bauzille de Putois).
- ... 2008 : abandon des locaux, suivi de pillage et d'incendies
- ... 2018.. : Rachat par la municipalité de Montazin pour la somme de 300 000 €

Etat des lieux



Etat des lieux



Etat des lieux



Etat des lieux

2 travées de chacune 28 cuves superposées



Etat des lieux

Une charpente béton globalement en bon état



Les cuves portant la structure du bâtiment

Etat des lieux

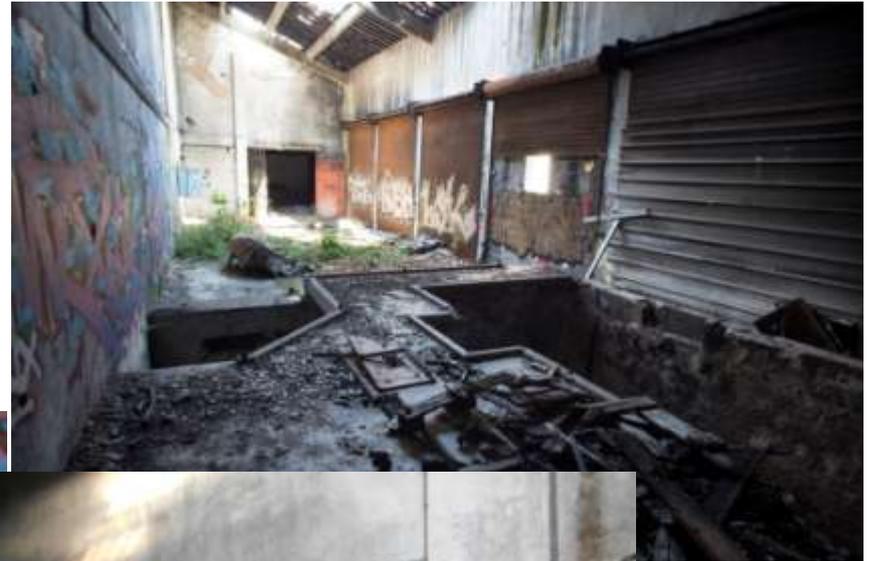


Etat des lieux

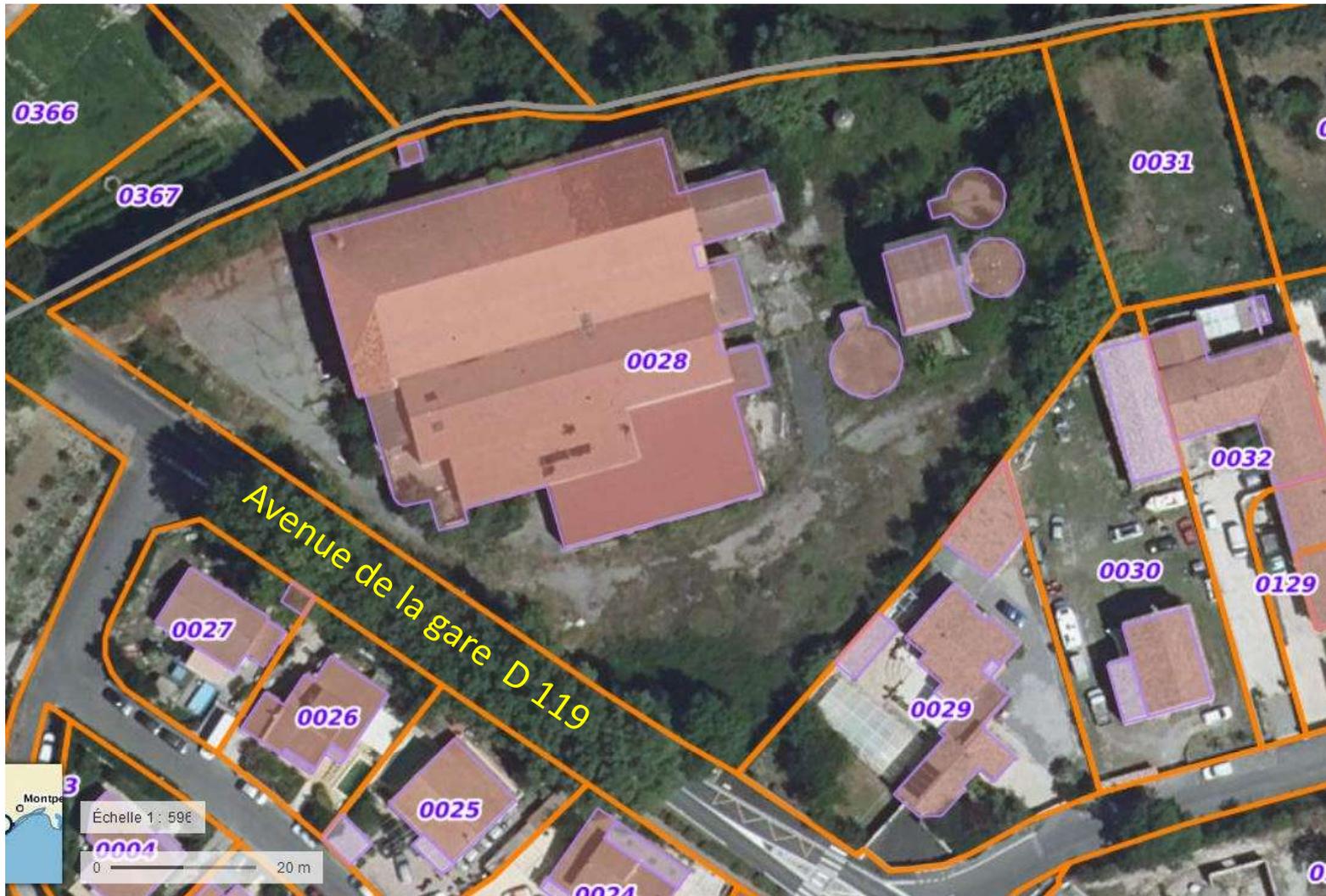


Etat des lieux

Mais tout n'est pas dans un état parfait...



Contraintes du site



Contraintes du site

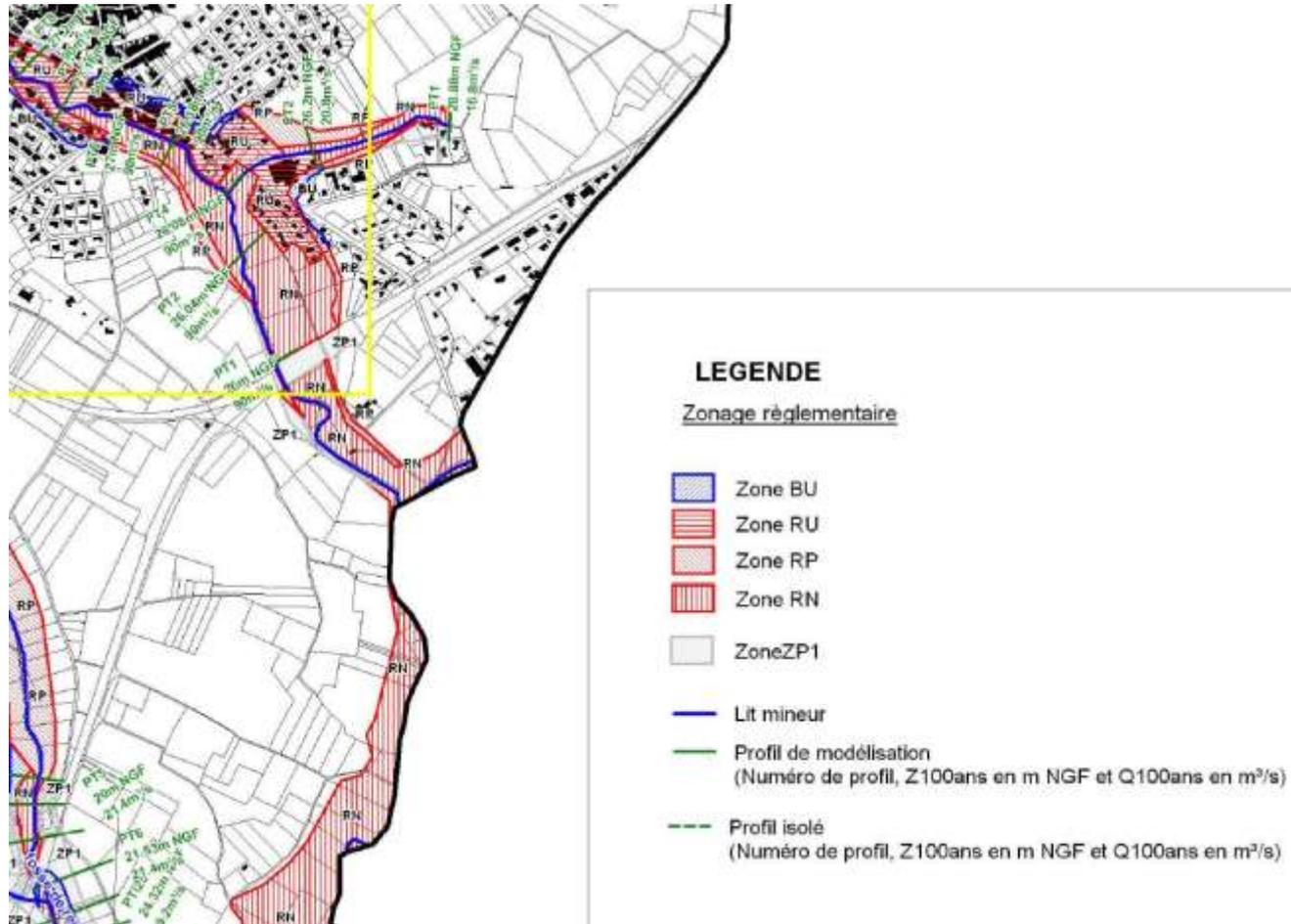
- Sensibilité aux inondations
- Gemapi..

Contraintes du site

- Sensibilité aux inondations (*insérer une ou 2*



Contraintes du site



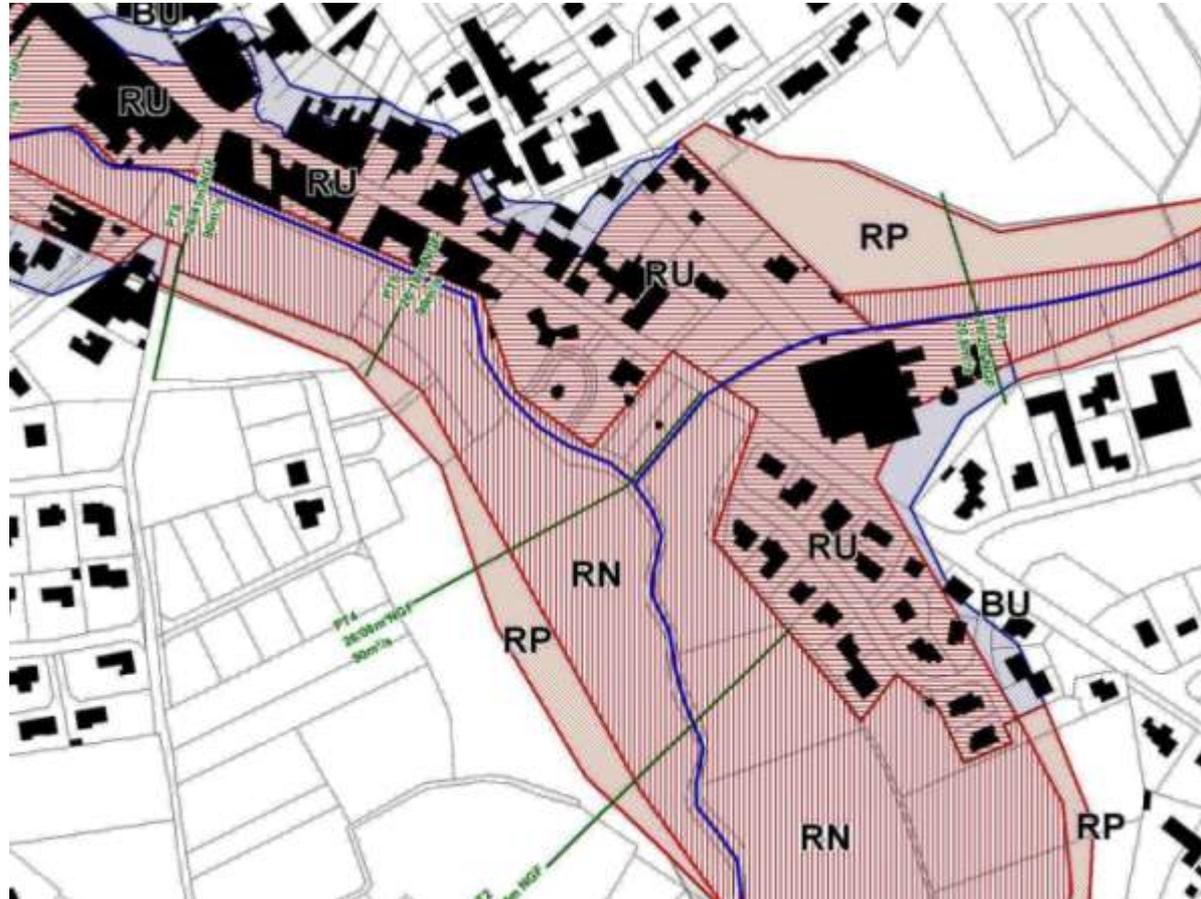
Contraintes du site

1. ZONES ROUGES DE DANGER RN et RU

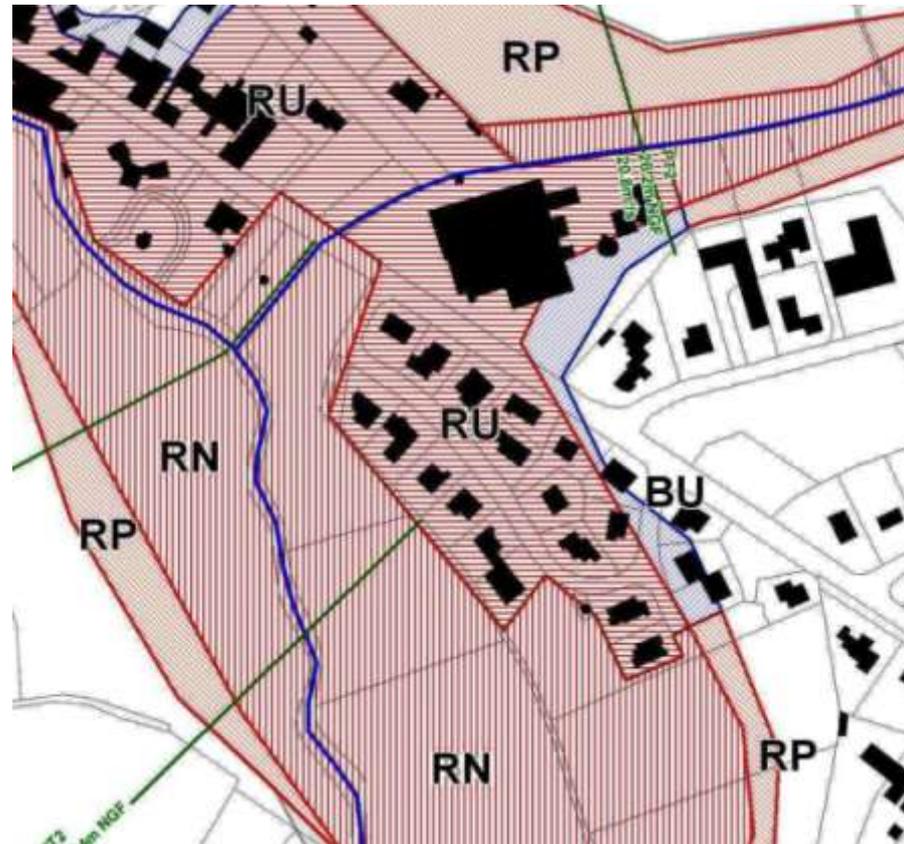
- › Zone de danger RN = zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé)
- › Zone de danger RU = zone inondable d'aléa fort en secteur à forts enjeux (secteur urbanisé)

OBJECTIF : ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain

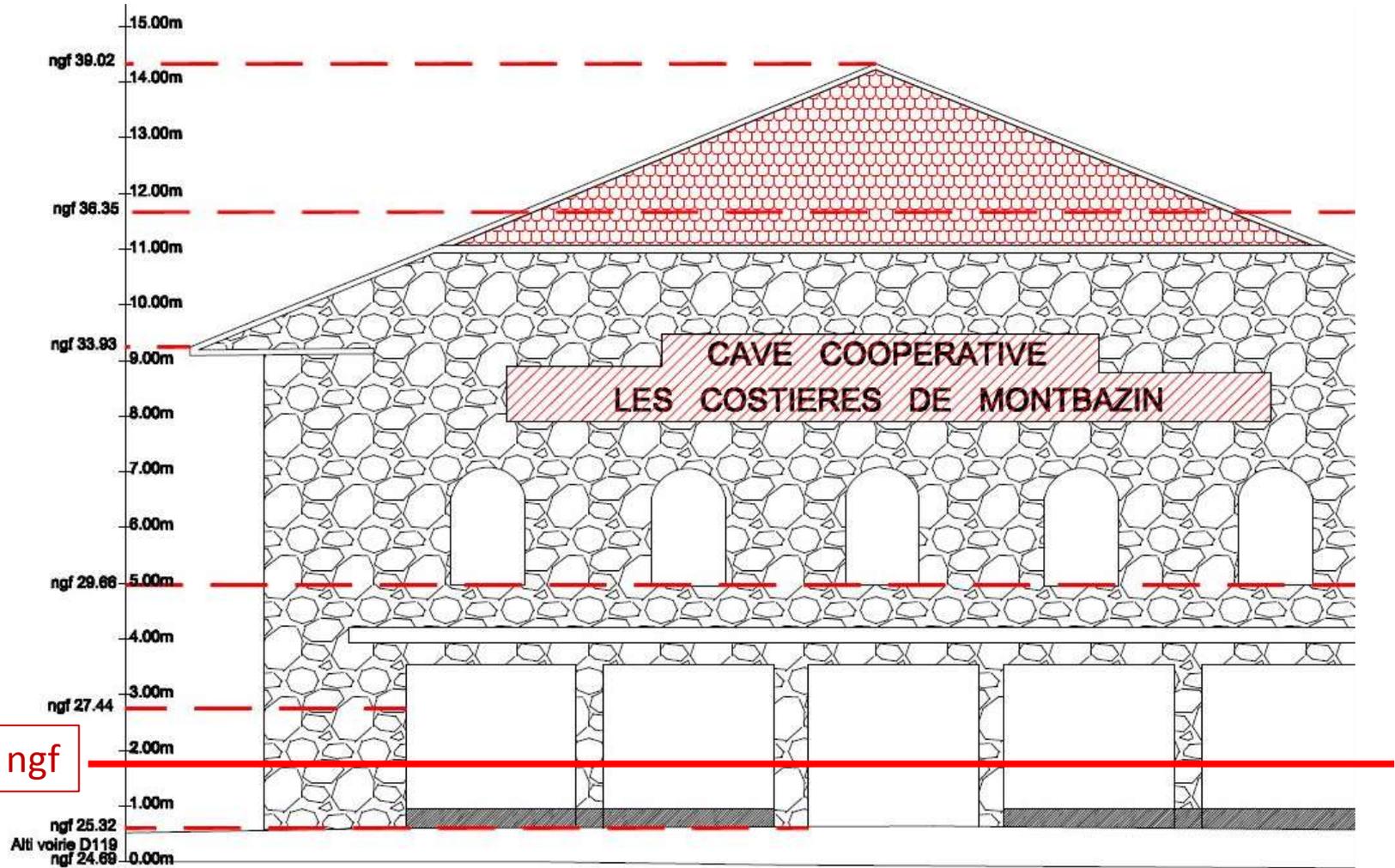
Contraintes du site



Contraintes du site



Contraintes du site



Contraintes du site

- **CR de la réunion avec la DDTM du 23/05/2019 :**
*(Mme TONDON - Maire de MONTBAZIN ; M. LEGAY -
Commune de MONTBAZIN; M. SEGUY - DDTM
34(service eau et risques)*
- Réunion organisée à l'initiative de la commune afin d'étudier la faisabilité d'une reconversion de l'ancienne cave coopérative, située en zone inondable.

Contraintes du site

- Au regard du PPRI, les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination sont autorisés sous certaines réserves ; en particulier, qu'en cas de changement de destination, ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes.
- Aussi, le projet peut être considéré comme s'inscrivant bien dans un changement de destination d'un bâtiment et que ce changement de destination n'augmente pas la vulnérabilité initiale du bâti (cave coopérative, comprenant un espace de vente et d'accueil du public).
- => Le principe de reconversion du bâtiment peut donc être envisagé au regard du PPRI (y compris dans le cadre d'un processus de démolition/reconstruction). Il conviendra de se référer au règlement du PPRI afin de respecter l'ensemble des prescriptions imposées pour définir correctement le projet et l'adapter au niveau de risques auquel il est exposé (zone rouge RU).

Contraintes du site

- **CR commune de Montbazin- DDTM 16/02/2021** (*à l'initiative du nouveau Conseil municipal*)
- - Le PPRi (cf. PJ) est un document de prévention qui constitue une servitude d'utilité publique et qui est opposable - **dérogation impossible**
- - Le terme "modification de construction" au sens du PPRi est précisé en préambule du document comme la « **transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise, sans création de planchers supplémentaires** »
- - Si des travaux sont engagés ils doivent **permettre l'amélioration de la situation de départ au sens d'une réduction de la vulnérabilité**

Contraintes du site

- La DDTM rappelle que le service instructeur de l'EPCI compétent (Sète Agglopôle Méditerranée) doit être l'interlocuteur privilégié de la commune afin de s'assurer, en particulier :
 - - De se faire clarifier auprès du service instructeur la procédure d'urbanisme nécessaire pour une reprise d'activité après une période de 10-15 ans de non exploitation d'un site.
- La DDTM s'interroge en particulier sur **la reprise d'une activité qui pourrait alors, de fait, entraîner au sens du PPRi la création de surface de plancher** et donc le respect des prescriptions associées listées dans le règlement de la zone rouge (notamment calage du plancher à PHE+30cm, soit ici **26,20+0,30=26,50m NGF**).

Contraintes du site

- il nous semble important de rappeler qu'un appui externe dans le domaine architectural, juridique (analyse des risques et des possibilités), voire de l'ingénierie plus générale pourrait permettre de l'aider à concrétiser ce projet complexe de part les contraintes du site, **mais qui bénéficie pour autant de certains atouts (localisation, histoire patrimoniale de la friche, potentialité des projets pressentis, volonté forte et appui de la commune)**
- - appui possibles : service juridique de Sète Agglopôle Méditerranée
- appui auprès de Hérault Ingénierie qui peut apporter une assistance technique ou juridique dans le montage du projet
- les fonds friches (Fonds régional 2021 et Fonds du plan de relance-2022)=> *actualisation 2024 ?*

Contraintes du site

Si démolition: coût env. 300k€ Pas possible que ce soit à la charge de la commune si pas de projet derrière

==> **si projet immobilier**, doit se conformer au PPRI (soit approx. 1,20 m plus haut que le niveau du parking actuel qui est à la côte NGF 25,32 m alors que la côte maximale des hautes eaux CHE est de 26,2 m légèrement en amont de la cave) donc remblai à prévoir

Foire aux projets

Exemple à Murviel
(pas les mêmes contraintes)

Soutiens **LA CAV' COOP** avec le vote citoyen!

À Murviel, les citoyens, les associations et les entrepreneurs ont décidé de réhabiliter leur ancienne cave coopérative dans le respect de l'environnement.

Maison paysanne

Espace de travail partagé

Atelier collaboratif de vinification

Médiation internet

Zone artistique

Un lieu ouvert à tous, écolo, renforçant le lien social, la vitalité économique, la vie du village et de ses alentours.

**UN PATRIMOINE SAUVEGARDE
À TRAVERS UN PROJET CITOYEN
ET INNOVANT !**



Foire aux projets

(liste non exhaustive)

- **Maintien d'une activité agricole ?** (*casserie d'amande, micro-brasserie, stockage de céréales anciennes, champignonnière,...*)
- **Sport,** (*mur d'escalade, ...*)
- **Démolition sauf façade** (*créer un espace de plein air derrière (théâtre de verdure) ?*)
- **Remblaiement +immobilier** (*lequel ? Pour qui, financé par qui ?*)
- **Installation de panneaux photovoltaïques** (*en autofinancement, en mise à disposition long terme,...*)
- ...

Foire aux projets

(liste non exhaustive)

- Maintien d'une activité agricole ? (*à développer – donner exemples même si pas acté*)
- Salle omnisport, mur d'escalade ?
- Démolition sauf façade pour créer un espace de plein air (théâtre de verdure) derrière ?
- Remblaiement pour projet immobilier et revente ?
- Installation de panneaux photovoltaïques (autofinancement possible)?
- ...

Et après ?

- Groupe de travail citoyen ?