

- Cave coopérative de Montbazin -

**Renouveau pour la cave de Montbazin:
Un espace multiculturel, autour de l'accueil d'artistes.**



- Cave coopérative de Montbazin -

Sommaire.

- Description du projet.
 - La résidence d'artistes.
 - L'espace ouvert - Ludothèque.
 - Le bar associatif.
 - La zone de stockage pour les associations.
 - Le grand plateau pour les associations.
 - L'espace de création des artistes.
 - La cave comme support du street arts.
- Sources de financements.
 - Exploitation de la partie constructible de la parcelle.
 - Exploitation partielle de la cave coopérative pour faire du stockage (sur le principe de RESOTAINER).
 - Création d'espaces de garages à louer.
 - Financements publics.

- Cave coopérative de Montbazin -

Description du projet.

Un espace multiculturel, **autour de l'accueil d'artistes, un tiers lieu.**

Je suis né dans cette région. J'ai grandi au milieu de toutes ces caves qui disparaissent au fur et à mesure du temps pour laisser place à des projets de bâtiments sans identité.

Une cave coopérative dans notre région c'est le reflet d'une culture, de paysages (la vigne), d'une identité, d'un passé, ...

Certes, la mission d'origine a disparu, pour autant, il me semble capital de ne pas faire disparaître l'histoire de nos villages.

C'est pourquoi, je souhaite par-dessus tout préserver ce bâtiment qui témoigne de vies parfois passées et du patrimoine local.

Le conserver, c'est conserver sa façade mais aussi son intérieur afin de comprendre et connaître des métiers qui autrefois faisaient partie de nos vies et qui de plus en plus s'en éloignent. Une partie « musée » liée à la vigne pourrait y trouver sa place.

Toute la complexité dans mon esprit est de concilier ce préambule avec des usages actuels dans un village comme Montbazin.

Le projet consisterait en la création d'un espace multiculturel ouvert, associatif, lieu d'accueil en résidence d'artistes, café associatif, bibliothèque, accueils de diverses associations et intervenants (danse, yoga, musique, arts graphiques et plastiques, lectures, théâtre, ...) dans un lieu de création au sens large qui permettrait la mixité des usages, les échanges et rencontres entre les différents usagers (générations, disciplines, ...). Un lieu de cohésion sociale et de mémoire du patrimoine régional.

Dans la volonté de faire vivre le site quotidiennement et tout au long de la journée, ma réflexion se porte aussi sur l'intérêt de prévoir des équipements et petits espaces pour permettre l'accueil de travailleurs qui souhaiteraient télétravailler ou d'artisans (d'art ou autres) qui souhaiteraient travailler au contact des autres usagers plutôt que de travailler chez eux, isolés, ou d'être obligés d'investir dans des locaux trop onéreux.

Afin de pouvoir réaliser ce projet, une partie de la cave et de la parcelle pourraient être sources de revenus (propositions plus bas dans le document).



- Cave coopérative de Montbazin -

Description du projet.

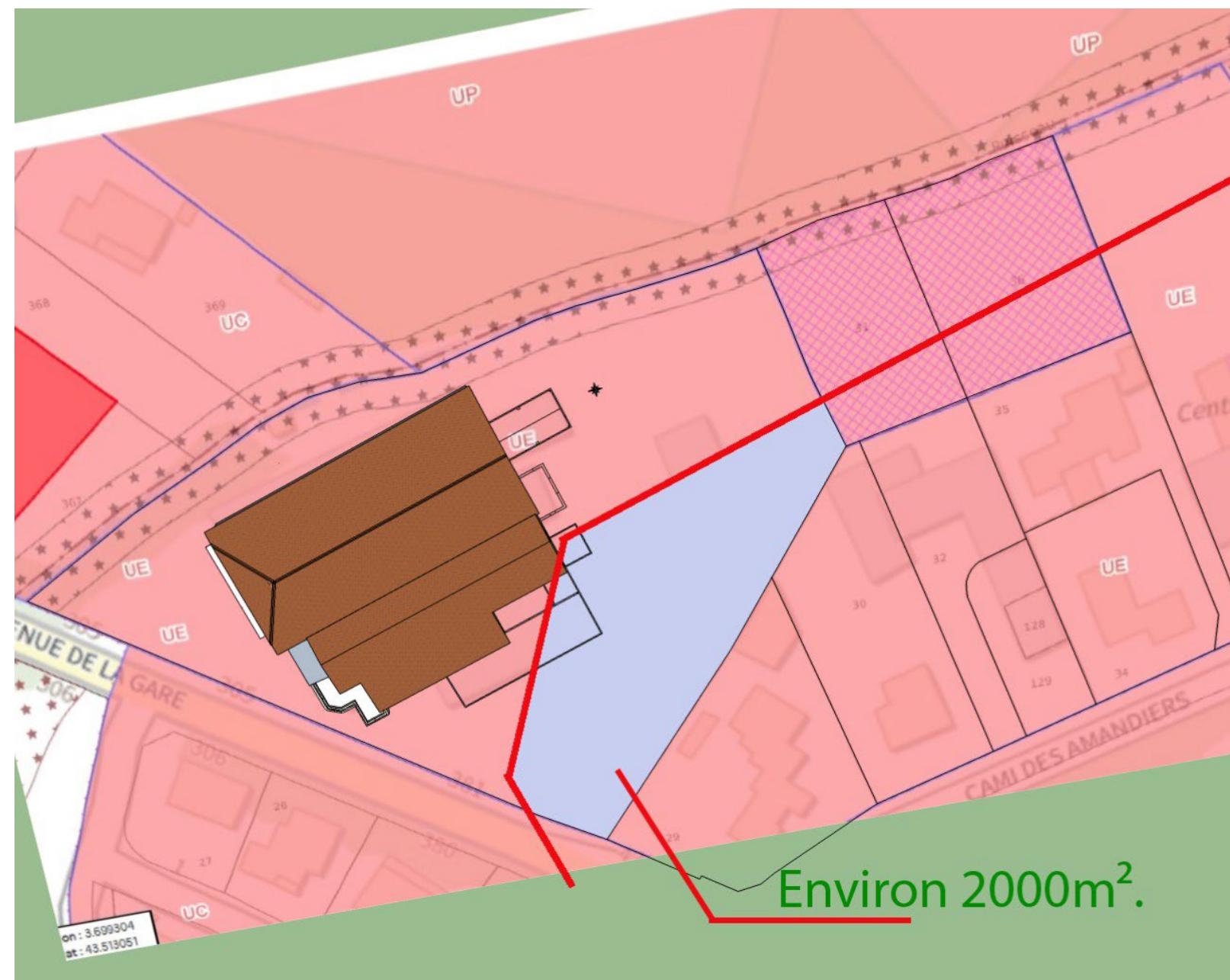
Sur ce plan de principe, a été représentée la cave (débarrassée des bâtiments annexes) sur son emprise foncière.

Le trait rouge représente la limite approximative de la zone inondable.

Il semble que cela libère une zone d'environ 2000m² en zone bleue constructible.

Le reste de la parcelle étant classé en zone rouge.

Cette zone pourrait venir en soutien financier du projet de réhabilitation de la cave.



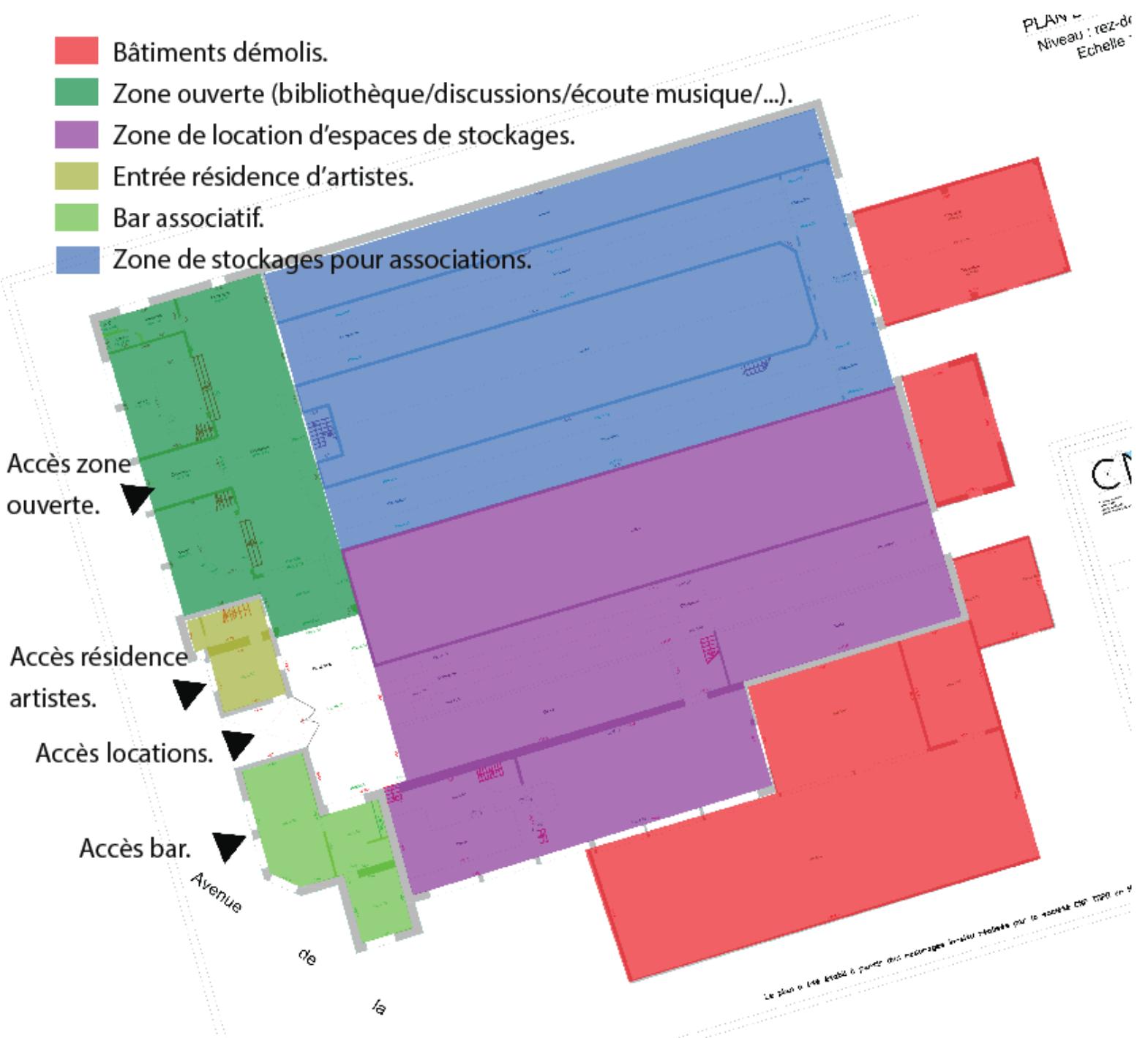
- Cave coopérative de Montbazin -

Description du projet.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments qui ont été rajoutés au cours du temps (en rouge sur le plan).
Ainsi, nous retrouvons la cohérence architecturale du bâtiment.

Le rez de chaussée:

- Une zone de stockage en vue de financer en partie l'opération (violet).
- L'entrée de la résidence d'artistes (vert/jaune).
- Le bar associatif (vert clair).
- L'espace ouvert - Ludothèque (bibliothèque, lieu de rencontre, de lecture, d'écoute de musique, de discussion, ...).
- Une zone de stockage pour les diverses associations du village (bleu).



- Cave coopérative de Montbazin -

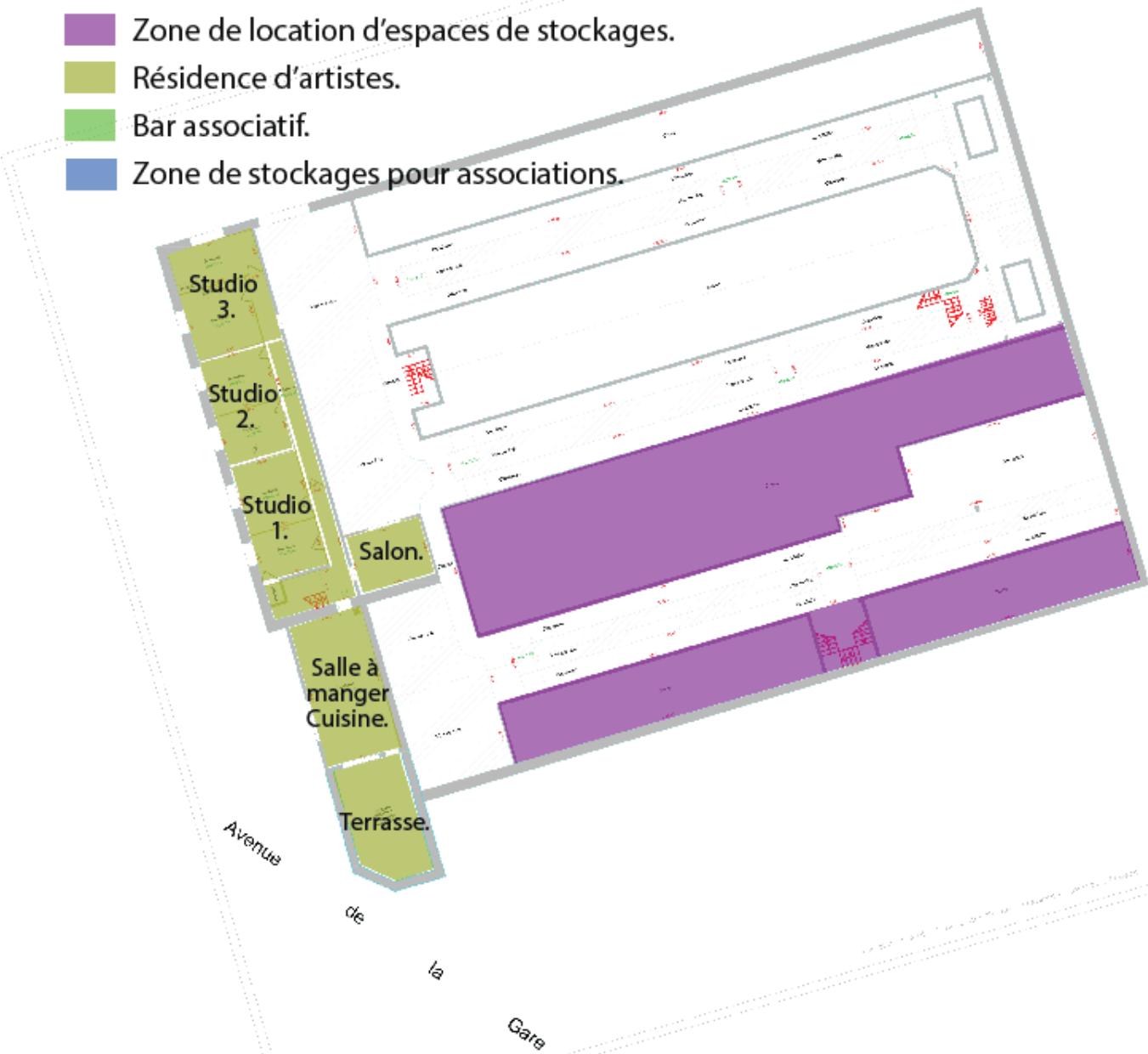
- Bâtiments démolis.
- Zone ouverte (bibliothèque/discussions/écoute musique/...).
- Zone de location d'espaces de stockages.
- Résidence d'artistes.
- Bar associatif.
- Zone de stockages pour associations.

Description du projet.

Le R+1:

Le premier niveau est principalement occupé par la résidence d'artistes (3 studios: 3 chambres et 3 salles d'eau + une salle à manger, un salon-cuisine et une terrasse accessible).

Le reste du premier niveau est consacré à la zone de stockage en location.



- Cave coopérative de Montbazin -



Description du projet.

Le R+2:

Le second niveau est imaginé comme un niveau de mixité totale entre les différentes activités.

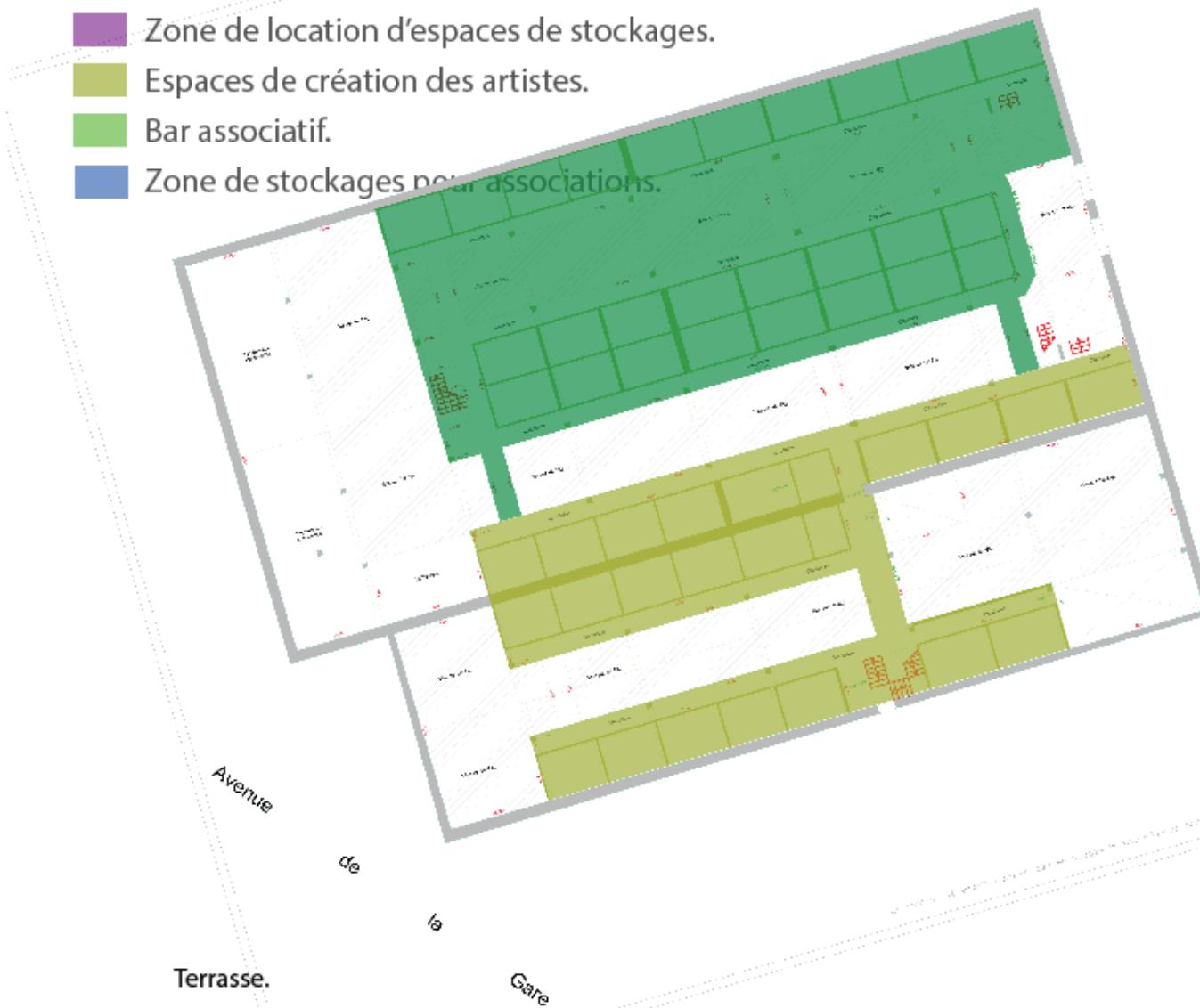
Bien que séparées géographiquement (partie création des artistes et partie associations) les usages ne sont pas coupés les uns des autres et les interactions sont encouragées entre les différents usagers.

On pourrait imaginer des cours données par des artistes par exemple afin de mixer les publics.

La découpe spatiale proposée ici est à étudier réellement, elle n'a pour but que d'illustrer l'idée.

Ce dernier niveau pourrait facilement être aménagé car il s'apparente à un grand plateau. Ainsi, c'est celui qui se prête le plus au développement des activités proposées dans ce projet.

- Bâtiments démolis.
- Zone ouverte (bibliothèque/discussions/écoute musique/...).
- Zone de location d'espaces de stockages.
- Espaces de création des artistes.
- Bar associatif.
- Zone de stockages pour associations.



- Cave coopérative de Montbazin -

La résidence d'artistes.

Conçue comme un lieu réservé aux artistes en résidence tout en étant totalement ouvert sur la cave coopérative.

La résidence viendrait occuper l'ancien appartement de fonction.

La résidence serait composée de trois suites indépendantes (chambre + salle d'eau + wc) et d'espaces communs (salle à manger, cuisine, salon, terrasse). Sur le principe d'une colocation.

Le but est de permettre la mise à disposition d'outils (en premier lieu, l'endroit!), pour une durée définie, afin d'accompagner des artistes dans leur travail.

L'intérêt étant, aussi bien pour les usagers du lieu que pour les artistes, de se rencontrer, de faire découvrir, de phosphorer, d'échanger, ...

Les artistes devraient s'impliquer dans des projets avec les usagers afin de partager leurs connaissances.



Ce qui pourrait être le futur salon, ouvert sur la partie la plus monumentale de la cave.



Les suites des artistes prendraient place derrière deux fenêtres.

- Cave coopérative de Montbazin -

L'espace ouvert accessible à tous - Ludothèque.

Conçue comme un lieu accessible à tout le monde au rez de chaussée, derrière les quais de déchargement, il serait ouvert et propices aux rencontres.

Aussi bien espace de lecture, de repos, que pour y écouter de la musique ou pour discuter, ce serait aussi le lieu d'attente avant d'accéder à des cours (des différentes activités) donnés dans la cave...

Il serait ouvert sur la rue grâce à ses baies vitrées (anciens quais de déchargement).

Dans ma réflexion, cet espace pourrait aussi accueillir quelques travailleurs en télétravail ou indépendants qui souhaiteraient, de temps en temps, travailler en compagnie d'autres personnes.

Mais il ne s'agit pas de l'essence du projet. Seulement une offre supplémentaire.



L'ouverture centrale serait l'accès. Les quatre autres ouvertures vitrées permettraient de rendre le lieu plus ouvert et en adéquation avec sa nouvelle fonction.

- Cave coopérative de Montbazin -

Le bar associatif.

Il prendrait place au rez de chaussée dans l'ancien espace de vente de la cave. Ouvert sur la rue, visible, stationnement aisément devant la cave.

Ce lieu pourrait fonctionner aussi bien avec les parents qui attendent leurs enfants ou leurs cours, que comme un espace de rencontres autour d'un café.

Cet espace ouvert aux producteurs locaux, lieu d'exposition, il favorise la cohésion sociale en accueillant des productions locales favorisant les circuits courts.



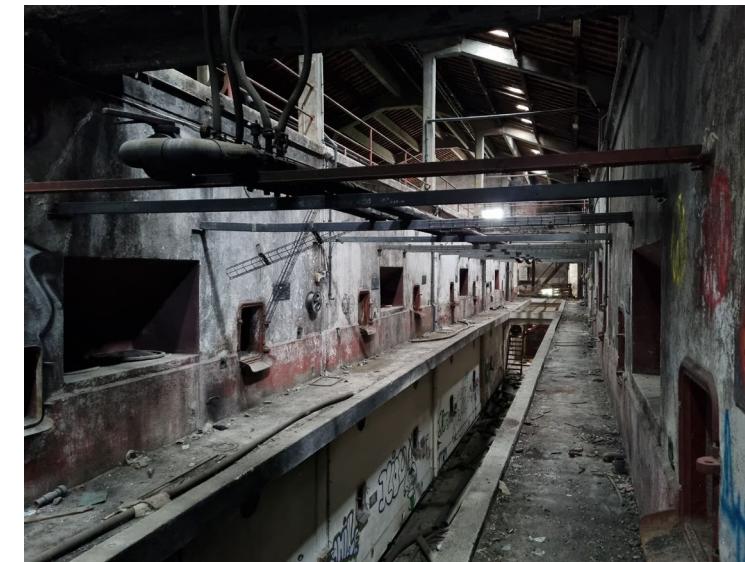
Le bar associatif.

La zone de stockage pour les associations.

Le projet envisage de conserver les cuves désaffectées mais de leur donner une nouvelle utilité.

L'idée étant d'ouvrir les cuves afin de placer une porte et de les transformer en espaces de stockages.

En travaillant avec un BET structure qui pourrait nous aider à valider la faisabilité de l'idée (les conditions techniques et financières).



Les cuves à réhabiliter.

Ici une photo du premier étage mais il semble plus simple économiquement de se concentrer sur le rez de chaussée et de laisser libre le R+1 dans un premier temps.

A valider avec un BET structure.

- Cave coopérative de Montbazin -

Le grand plateau pour les associations.

Il prendrait place au second niveau.

Ce niveau se prêterait « facilement » à une telle reconversion. La réalisation d'un plancher bois permettrait d'avoir un espace totalement libre pour pratiques diverses activités (arts plastiques, yoga, danse, musique, ...).

Les coursives seraient conservées, les vides aussi.

Cet espace étant au même niveau que l'espace de création des artistes, l'idée étant évidemment de favoriser les échanges.



Le second niveau.

- Cave coopérative de Montbazin -

L'espace de création des artistes.

Il prendrait place au second niveau. Ce niveau se prêterait « facilement » à une telle reconversion. La réalisation d'un plancher bois permettrait d'avoir un espace totalement libre. Pour autant, il apparaît judicieux de venir créer un plancher bois en lieu et place du vide afin d'augmenter la surface allouée aux artistes.

La vocation de cet espace est de permettre aux artistes de créer mais aussi d'échanger avec les autres usagers de la cave qui assisteront à des cours à ce niveau, juste à côté.



Le vide à ce niveau pourrait être (partiellement?) fermé afin d'augmenter la surface de plancher disponible pour la création.

- Cave coopérative de Montbazin -

La cave comme support du street arts.

L'idée du projet est de conserver l'identité extérieure du bâtiment tout en permettant de l'inscrire dans sa nouvelle vie.

De conserver sa monumentalité et son côté art déco à l'intérieur (conserver coursives, escaliers, pont habité, ...) tout en permettant l'expression artistique.

Pour autant il me semble intéressant aussi d'en faire un support pour du street arts (tags, grafs, ...), j'en veux pour preuve le nombre de tags qui parsèment l'édifice.

Ce serait aussi un moyen pour les plus jeunes générations de s'approprier un tel lieu et de le respecter.



Tout l'intérieur pourrait être mis à disposition, par le biais d'associations locales, par l'intervention d'artistes plus ou moins reconnus.

A droite, un exemple, en extérieur, de l'idée à développer.

- Cave coopérative de Montbazin -

Sources de financements.

Dans l'état actuel de la réflexion, les sources possibles de financement sont les suivantes:

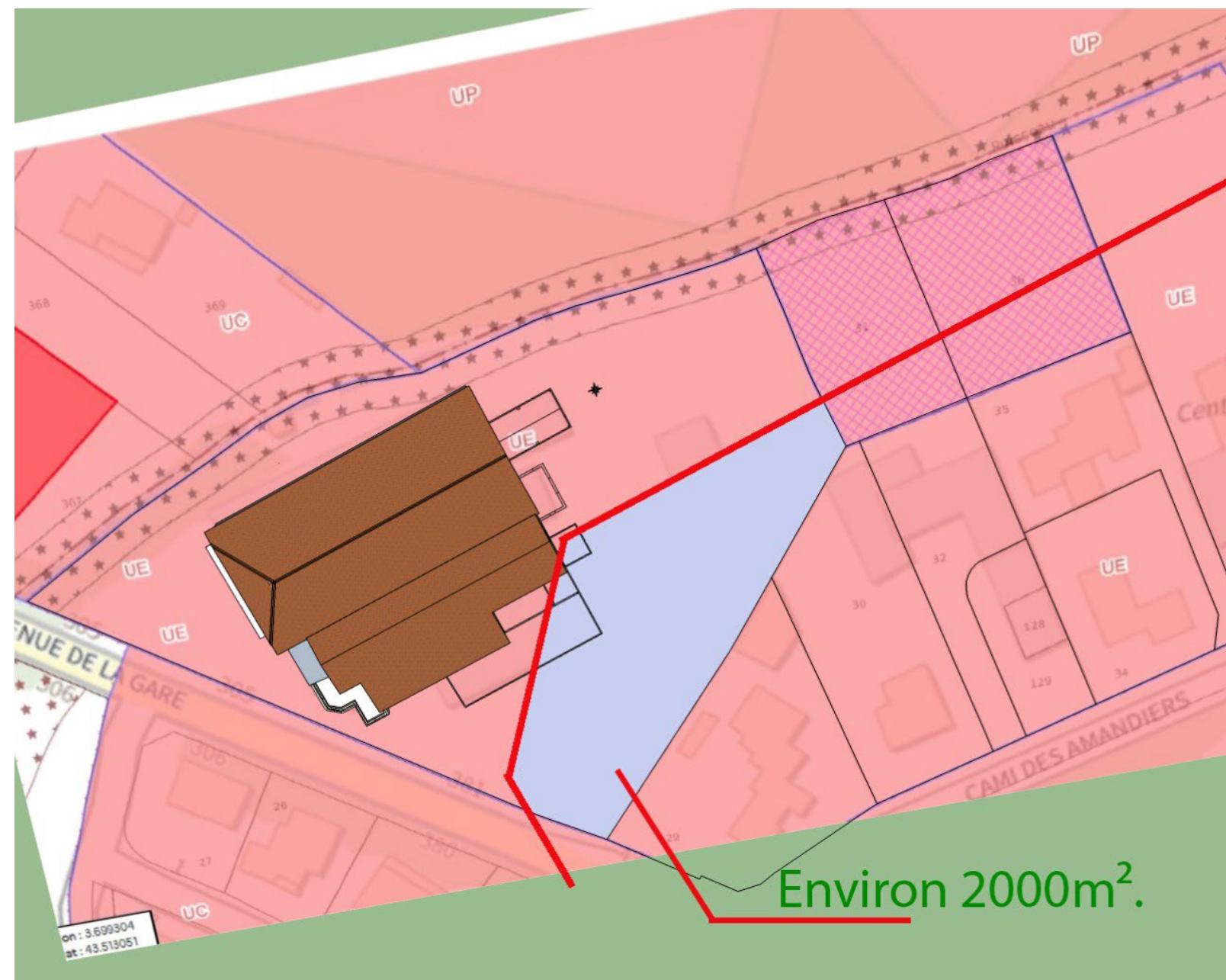
- Exploitation de la partie constructible de la parcelle.
- Exploitation partielle de la cave coopérative pour faire du stockage (sur le principe de RESOTAINER).
- Création d'espaces de garages à louer.
- Financements publics.

- Cave coopérative de Montbazin -

Sources de financements.

Exploitation de la partie constructible de la parcelle:

- Cette partie représente environ 2000m².
- On pourrait imaginer créer des lots à bâtir (3) afin de tirer un financement possible pour les travaux.
- D'autres projets pourraient peut-être être envisagés (constructions en accession à la propriété, maisons mitoyennes pour amener un peu plus de densité, ...).
- Une côte (très mal taillée), en fonction des annonces sur leboncoin, permet de définir un prix de 400€/m² de terrain constructible. On peut supposer que cette opération rapporterait aux alentours de 600000€ minimum, une fois les travaux de viabilisation terminés.

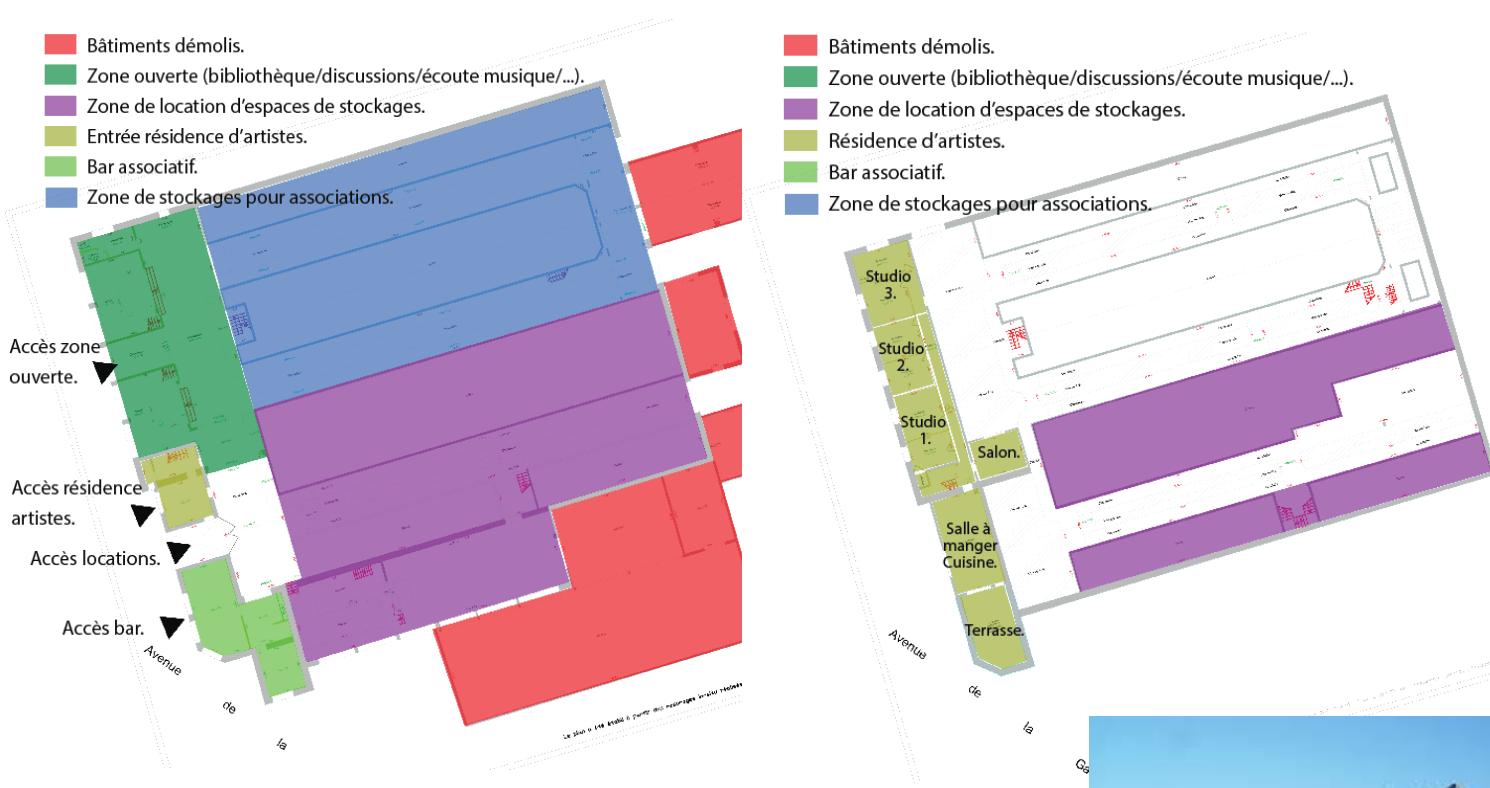


- Cave coopérative de Montbazin -

Sources de financements.

Exploitation partielle de la cave coopérative pour faire du stockage (sur le principe de RESOTAINER):

- Le principe: Transformer les cuves en box de stockage. Un box de 7m² se loue entre 100 et 130 euros par mois (TTC) selon qu'il se trouve en RdC ou R+2. Selon le nombre de box envisagé, cela pourrait constituer un revenu de 2000€/mois TTC.



En violet: Zones concernées.



- Cave coopérative de Montbazin -

Sources de financements.

- **Création d'espaces de garages à louer:**
- Le principe: Transformer la zone sous les arcades en box type garages.
- Cette partie de la cave est valorisante (architecturalement) mais elle ne se trouve pas en vue directe depuis la rue. Les usages me semblent plus limités.
- La création de garages pourrait permettre de financer une partie du projet.
- Il pourrait y avoir 6 garages de 25m² chacun environ, avec des grandes hauteurs sous plafond.
- Le prix d'une location de ce type est compris entre 150 et 300€ TTC.



Les garages prendraient place sous les arches.

- Cave coopérative de Montbazin -

Sources de financements.

- Financements publics:

- Fonds européens?
- Agglo?
- SMBT?
- Région?
- Département?
- Subventions pour la revitalisation des centres bourgs?
 - <https://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/programme-national-r7.html>
 - <https://www.laregion.fr/Dispositif-de-soutien-aux-equipements-structurants-Bourgs-Centres-Occitanie#:~:text=Le%20dispositif%20prend%20la%20forme,plafonn%C3%A9%20%C3%A0%20480%20000%E2%82%AC>
- Initiatives remarquables?