

Projet de reconversion de l'ancienne cave coopérative de COMBAS (30250)



Contexte

La cave coopérative de COMBAS datant de 1924 qui n'était plus utilisée depuis plusieurs années a été mise en vente début 2021. La Mairie de COMBAS s'est portée acquéreur, s'opposant à la vente à des promoteurs qui prévoyaient de démolir le bâtiment central alors que celui-ci est considéré comme un élément significatif du patrimoine de la commune. La vente a été finalisée en juillet 2022.

Objectif

La Mairie de COMBAS, en rachetant l'ensemble du terrain (4760 m²) et le bâtiment principal (840 m²), souhaite trouver une solution de réutilisation du bâtiment central (les bâtiments

annexes seront démolis) qui corresponde à un développement de nouveaux éléments socio-économiques pour la commune.

Les objectifs sont pour la commune de réhabiliter le bâtiment principal patrimonial pour y accueillir de nouveaux besoins solvables d'entreprises ou d'associations qui apportent des plus à la commune dans les domaines économique – emplois – social – sanitaire – écologique et qui permettent à la commune au terme de la revente des lots équipés en gros œuvre de se rembourser les fonds engagés dans l'ensemble des travaux.

Dans le bâtiment principal réhabilité, 1060 m² de planchers seront disponibles pour des services, bureaux, commerces et artisans, en plus de la partie centrale du hall central (très beau architecturalement) et des parties communes intérieures et extérieures qui resteront propriété de la commune.

Par ailleurs, la commune projette de lancer une structure d'actionnariat citoyen concernant la pose de panneaux photovoltaïques sur la face sud du toit (500 m²).

Situation géographique

Ce qui pourrait s'appeler « Les Halles ou plus simplement la Cave de COMBAS » est situé en entrée du village de COMBAS (764 habitants), très accessible, car à 100 mètres de la RD 999 (Quissac-Nîmes) permettant de rejoindre le CHU de Nîmes en 20 mn de route jamais encombrée et Quissac en 10 mn. Situation géographique très favorable pour des regroupements de covoiturage du fait des 50 places de parking prévues.

Le centre du village considéré comme pittoresque (un circuit pédestre de 13 panneaux a été récemment mis en place), et son église datant du XII^e siècle, sont à moins de 400 mètres.

La vue en face de la RD 999 donne sur les Bois des Lens et ses 8 000 ha de collines de garrigues. Site internet de la mairie <https://mairie-combas.fr/>

Programme et planning envisagé

- **En 2022 - Réalisé**
 - Sécurisation de l'enceinte des bâtiments après achat
 - Recensement de premiers besoins économiques solvables
 - Pré-études architecturales intégrant les besoins
 - Premiers contacts en vue de subventions pour les parties communes
 - Lancement d'une étude préliminaire avec le cabinet d'architectes KVA et trois Bureaux d'Etudes Techniques permettant de répondre aux besoins des premiers candidats volontaires

- **En 2023 – Réalisé**
 - Fin de l'étude préliminaire
 - Signature des contrats de réservation avec les premiers partenaires candidats à l'achat de lots (primeurs/charcuterie/multi-services + orthophoniste + architecte d'intérieur) sur la base d'un projet de contrat de copropriété
 - Recherche d'autres partenaires (boulangier/pâtissier, restaurant, bureaux...)
 - Dossiers de demande des subventions nécessaires concernant les coûts d'aménagement des parties qui resteront communales
 - Lancement de l'appel d'offres pour le cabinet d'architecte maître d'œuvre de l'ensemble du projet
- **En 2024**
 - Choix du cabinet Atelier DALBY architectes au terme de l'appel d'offres (26 janvier 2024)
 - Etudes
 - Contrats de réservation avec d'autres acheteurs services, commerces et bureaux
 - Dépôt du permis d'aménager et de construire
- **En 2025**
 - Obtention du permis d'aménager et de construire
 - Appel d'offres des entreprises pour les travaux
 - Compromis de vente des lots en VEFA
 - Lancement des travaux
 - Vente des 3 terrains à bâtir et 2 anciens logements de fonction
- **En 2026**
 - Fin des travaux de gros œuvre des lots intérieurs
 - Travaux d'aménagements internes aux lots à réaliser par les nouveaux propriétaires
 - Démarrage progressif des activités

Contacts- demandes de renseignements

Mairie de COMBAS tel 04 66 77 80 28

Maire : Michel DEBOUVERIE

combas.gard@orange.fr