



**Saint Mamert du Gard**

**Renouvellement urbain  
du secteur Cave  
Coopérative**

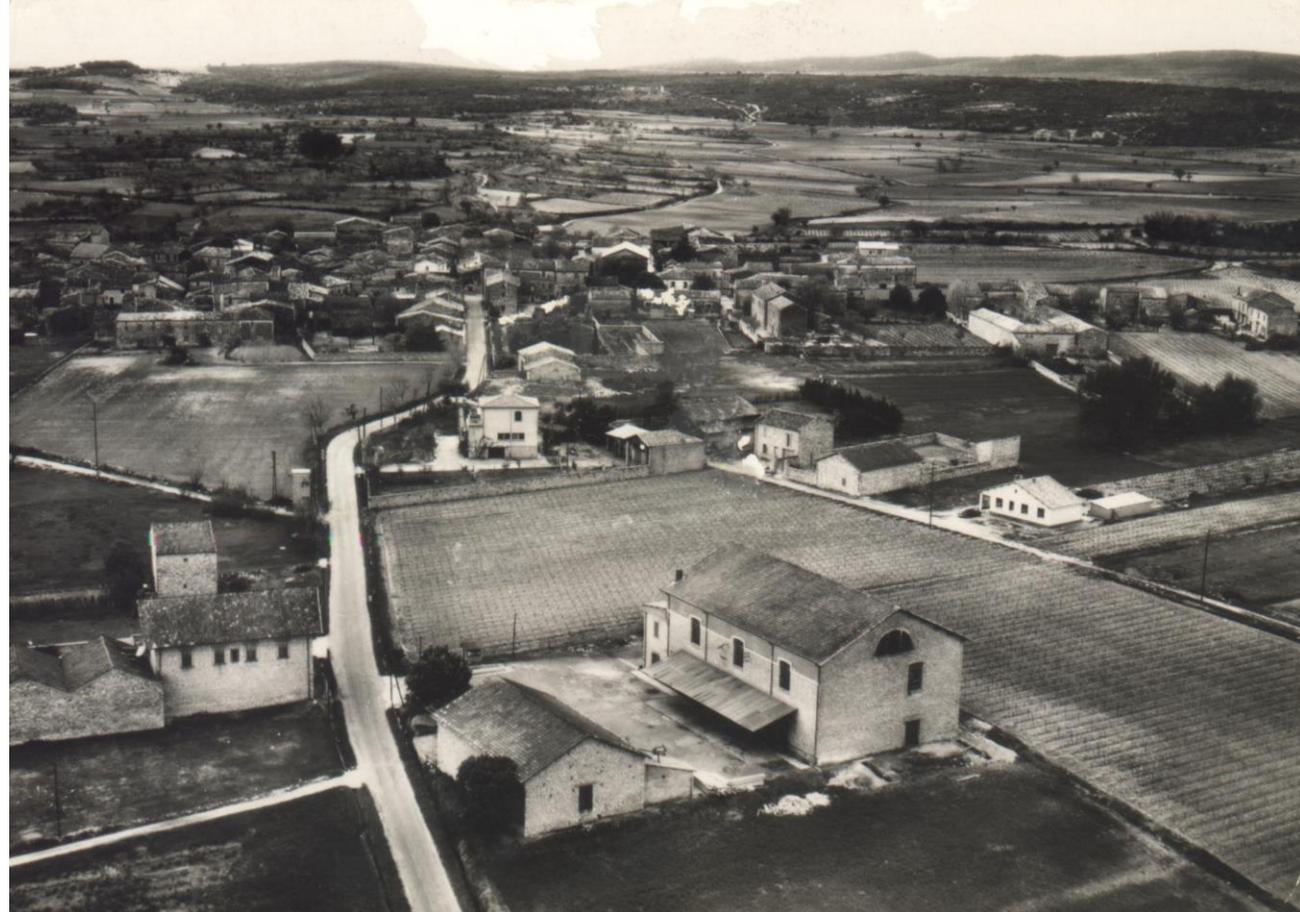


**Présentation publique**

**20 octobre 2022**

# Un peu d'histoire

SAINT-MAMERT (Gard). — La Cave Coopérative

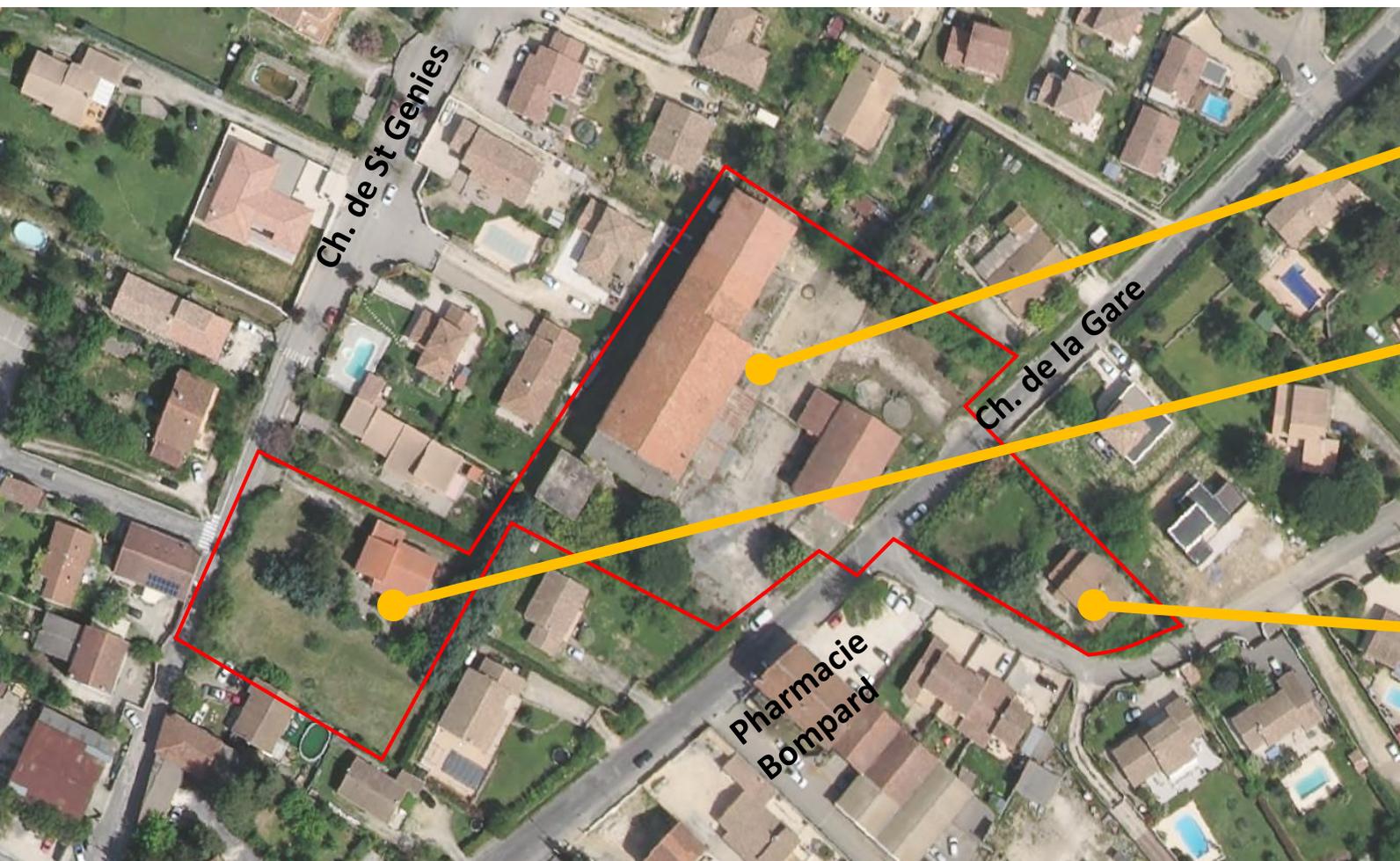


- 1928** - Construction de la cave
- 2003** - Arrêt de la vinification
- 2013** - Fermeture complète du site
- 2015** - Mise en vente du site

# Des opportunités foncières pour le village

Un total de 8 474 m<sup>2</sup>

acquis par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) pour 868 826 € frais notaire compris



› Le site de la cave  
Achat décembre 2016  
4 854 m<sup>2</sup>

› Maison « Pontier »  
Achat juin 2021  
2 387 m<sup>2</sup>



› Maison « Valette »  
Achat avril 2022  
1 233 m<sup>2</sup>



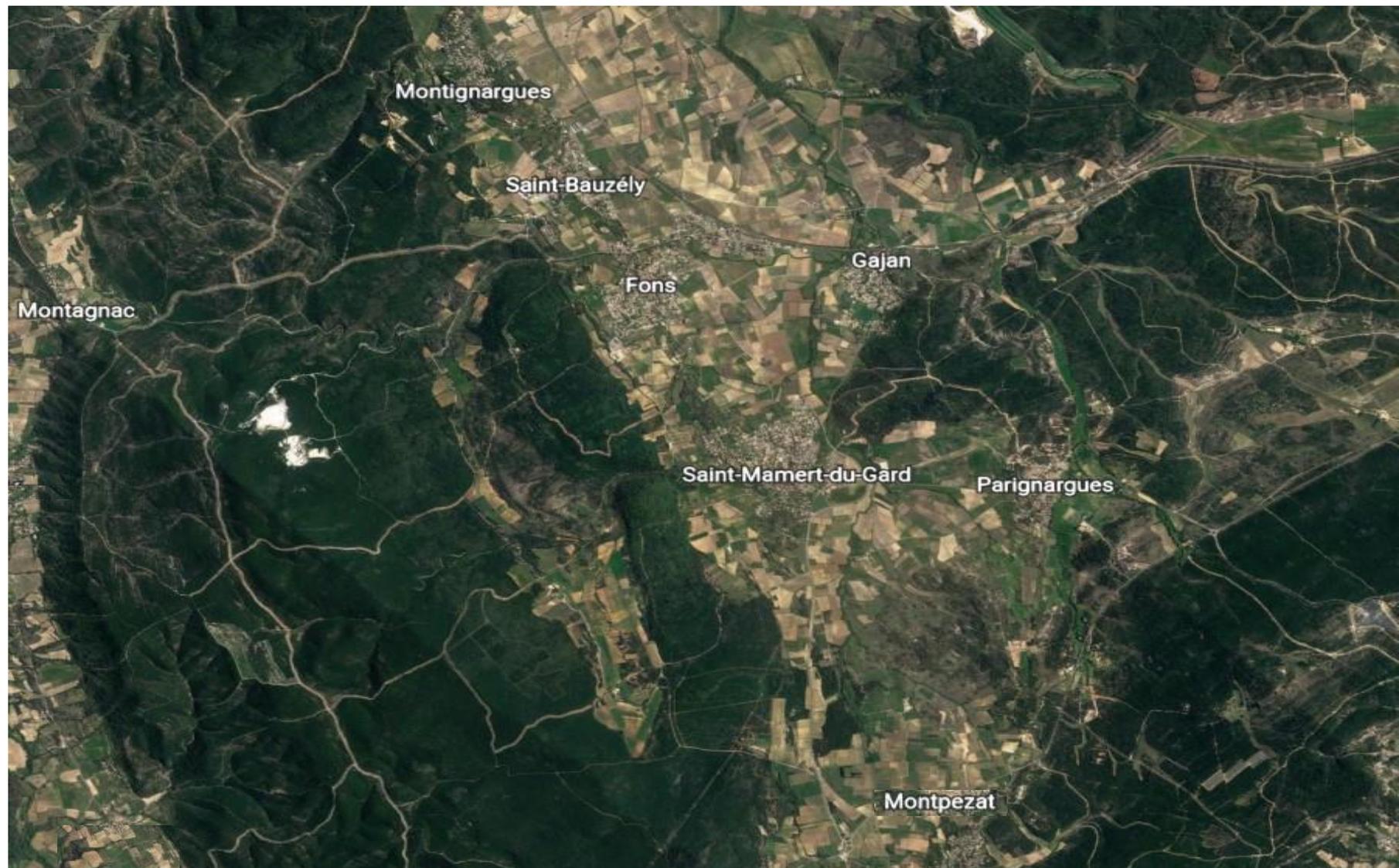
## Un village « Bourg Centre »

De nombreux commerces déjà existants : boulangerie, épicerie, tabac presse, bar, pizzeria

Une vingtaine d'associations,

De nombreux services déjà existants : écoles, poste relais, maison médicale, pôle de kinésithérapie, pharmacie, auto école, agence immobilière, salon de coiffure, esthéticienne...

**Très fréquentés par les habitants des villages voisins.**



# Ce nouveau quartier, quel intérêt pour le village ?

La nécessité de conserver des activités dans le cœur du village (la poste relais, la boulangerie, le bar, le salon de coiffure...)



Un besoin de salles communales pour les activités associatives et notamment sportives et la création d'un tiers lieu

MAIS des commerces et des services à l'étroit avec des problèmes de stationnements



Des besoins nouveaux pour l'accueil des séniors et la petite enfance, de nouveaux commerces de bouche, des professions libérales...

# Des atouts et des choix pour le village

## Des atouts : la maîtrise du foncier et des études

- Acquisition par l'EPF de 8 474 m<sup>2</sup>
- Dès 2018 : Etude de pré-faisabilité
- Année 2020 : Rencontre des acteurs locaux pour l'évaluation des besoins
- Avril 2021 : Etude « Capacitaire » (SPL AGATE)

## Des choix pour le village :

- Densifier, oui mais pas trop
- Offrir un parcours résidentiel varié
- Mixer les générations
- Créer un lieu de rencontre
- Conforter le milieu associatif et économique

# Le contexte réglementaire

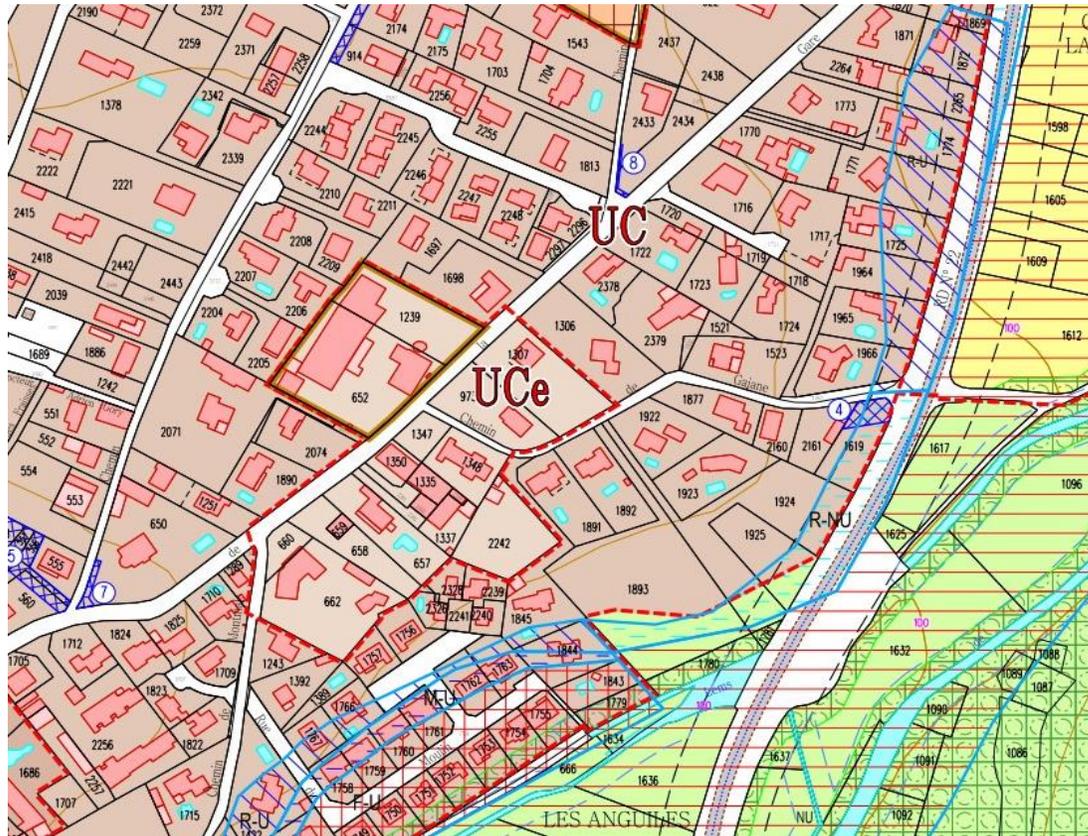
## Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

- Une densité minimale de 25 logements à l'hectare
- 38% de la production de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine

## Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- 25% de logements locatifs sociaux

*A partir de 5 logements, obligation de 1 logement à loyer modéré*



## Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Deux secteurs concernés :

- + zone UC : à vocation principale habitat
- + Zone Uce : avec la création de locaux commerciaux autorisée

Une **O**rientation d'**A**ménagement **P**rogrammée (**OAP**) à intégrer à la révision du PLU pour l'adapter au nouveau contexte

# Des espèces protégées à prendre en compte

Des inventaires naturalistes ont montré la présence d'espèces protégées :

- Un couple de Faucons Crécerelle
- Des chiroptères (chauve-souris)



Des adaptations à prévoir :

- Dossier de dérogation espèces protégées
- Des périodes de travaux de démolition non impactantes
- D'éventuelles mesures compensatoires



# Un appui nécessaire pour mener à bien le projet : la SPL Agate

## Société Publique Locale créée en mai 2012

Accompagne ses **communes actionnaires**, sur le territoire de Nîmes Métropole.

Pour des opérations **d'aménagement, de construction ou d'exploitation de services publics** à caractère industriel, commercial, ou toute autre activité d'intérêt général.

Elle est à ce titre un **accélérateur de l'attractivité territoriale** sur le plan de l'urbanisme et du développement économique.

La SPL AGATE est en charge à ce jour d'une **centaine d'opérations**.



Ville de Nîmes	60,20 %
Nîmes Métropole	37,30 %
Syndicat Mixte de l'Aéroport	0,10 %
La Calmette	0,10 %
Générac	0,10 %
Cabrières	0,10 %
Bouillargues	0,10 %
Garons	0,10 %
Langlade	0,10 %
Marguerittes	0,10 %
Rodilhan	0,10 %
Saint-Chaptes	0,10 %
Bezouce	0,10 %
Milhaud	0,10 %
Sernhac	0,10 %
Poux	0,10 %
Caveirac	0,10 %
Clarensac	0,10 %
Bernis	0,10 %
Caissargues	0,10 %
Manduel	0,10 %
Saint-Gilles	0,10 %
Ledenon	0,10 %
Dions	0,10 %
St Côte et Maruéjols	0,10 %
St Mamert du Gard	0,10 %
Sainte Anastasie	0,10 %

# Un appui nécessaire pour mener à bien le projet : la SPL Agate

Une **Concession d'Aménagement** a été confiée à la SPL Agate en Mai 2022, pour la conduite du projet de requalification du secteur de l'ancienne cave coopérative de St Mamert du Gard.

**Les Missions** de la SPL AGATE sont :

- La réalisation du programme de l'opération tel que défini par la Commune
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,
- Procéder à toutes les études opérationnelles et réglementaires,
- Mettre en état et aménager les terrains, réaliser les équipements d'infrastructures,
- Commercialiser les biens immobiliers bâtis ou non bâtis,
- Procéder à la gestion financière continue de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel.

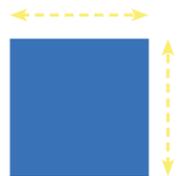
**La Commune de St Mamert du Gard participe à toutes les validations et décisions nécessaires à la réalisation de l'opération.**

# Les grandes orientations du programme



## Commerces

Surface de plancher estimée : 800 m<sup>2</sup>



## Logements

1 maison en partage (15 logements)

6 terrains à bâtir

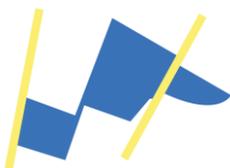
18 logements



## Equipements publics

Surface de plancher estimée à 540 m<sup>2</sup>

- Maison d'assistantes maternelles ou Microcrèche
- Tiers lieu : bibliothèque, salle de réunion, coin ludothèque, point informatique, ...
- Salles pour les activités sportives des associations



## Espaces publics :

- Espaces verts ombragés
- Voie de desserte entre le Ch. de St-Géniès et le Ch. De la Gare
- Des parkings

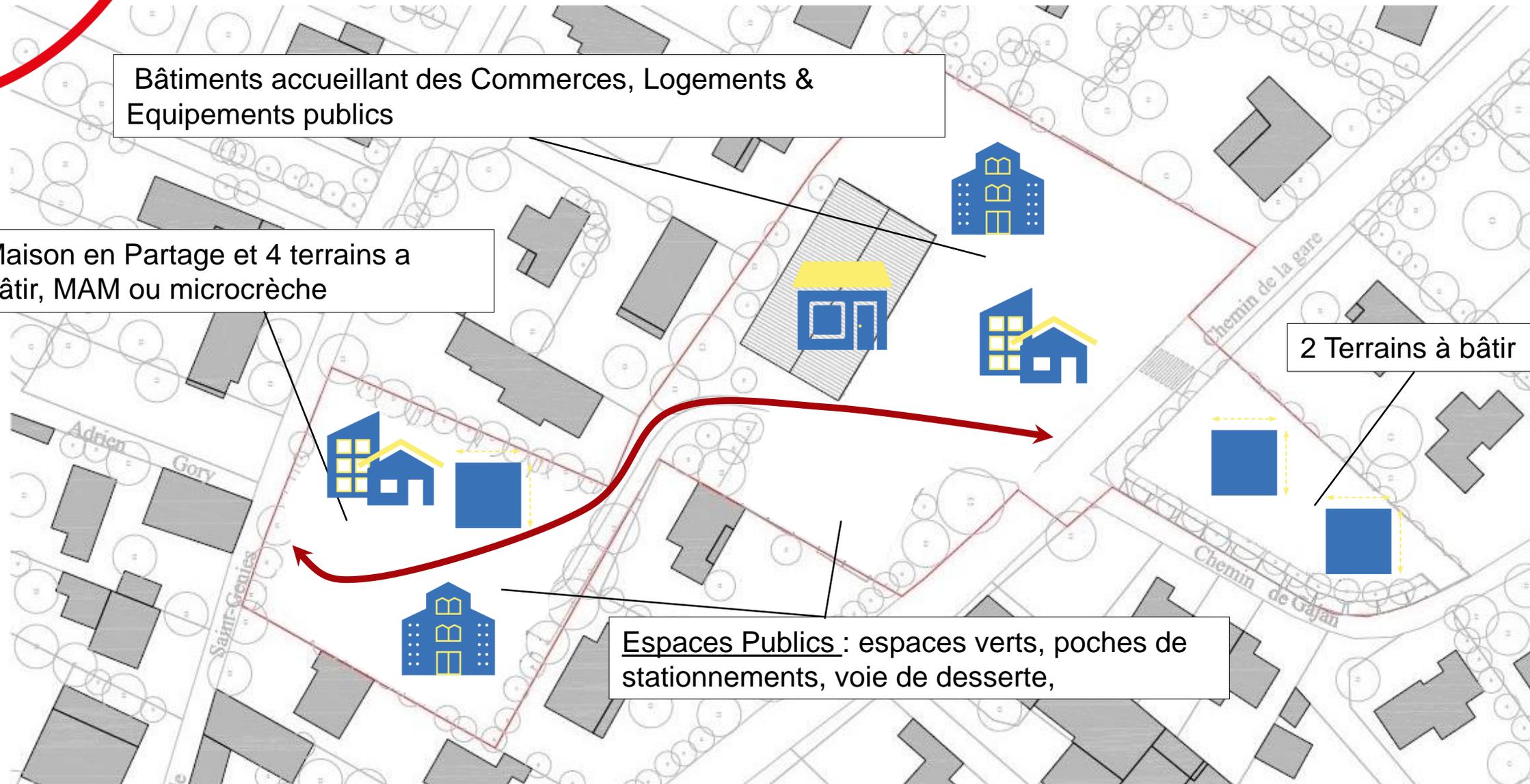
# Les grandes orientations du programme

Bâtiments accueillant des Commerces, Logements & Equipements publics

Maison en Partage et 4 terrains à bâtir, MAM ou microcrèche

2 Terrains à bâtir

Espaces Publics : espaces verts, poches de stationnements, voie de desserte,



# Une maison en partage

## La maison en partage :

- 15 logements individuels en locatif
- Considéré comme logement social
- Adapté au niveau d'autonomie et aux moyens financiers des personnes âgées
- Le concept inclut animation et accompagnement individuel et collectif



# Une Maison d'Assistantes Maternelles (M.A.M) ou micro crèche



- Une offre complémentaire pour les parents
- Un service de proximité
- 12 enfants maximum



# Un tiers-lieu, quesaco ?

Un troisième lieu : ni la maison ni le travail

Pourquoi passer d'une bibliothèque à un tiers lieu ?

Les usages ont changé -> lire, étudier, échanger, partager des connaissances

Un lieu d'épanouissement sans obligation de consommation



Une enquête approfondie et participative va être mise en place dans les mois qui viennent, pour que nous fabriquions ensemble un lieu qui nous ressemble

# Un tiers-lieu, quesaco ?

## Qu'est ce qu'on pourrait y trouver ?

- Un point d'accueil avec les actualités du village
- Un salon de lecture avec des fauteuils, des lampes et des plantes
- Un coin café-détente
- Un espace de travail avec wifi et imprimante
- Une salle de réunion pour les associations
- Un point informatique

## Qu'est ce qu'on pourrait y faire ?

- Soutien scolaire
- Veillées : contes, soirée jeux
- Réseau d'échanges de savoirs
- Journées autour des associations



# Une démarche de développement durable

La Commune souhaite étudier la possibilité et la faisabilité d'actions en faveur de l'environnement et des économies d'énergie

## Une démarche écohabitats

- Photovoltaïque en toitures
- Récupération et stockage d'eau de pluie pour sa réutilisation
- Logements à énergie positive
- Logements et Services à **Haute Qualité Environnementale (HQE)**

## Des espaces respectueux de l'environnement

- Parkings équipés d'ombrières photovoltaïques
- Quartier ombragé limitant les îlots de chaleur

## Vers des créations d'emplois

- Nouvelles activités économiques
- Nouveaux services à la population

# Quel coût pour la commune ?

**Coût total estimé du projet : 3,4 millions d'€**

## Pour ce projet d'aménagement :

Un déficit structurel de départ estimé à **868 826 euros** :

- lié à l'achat du foncier et à la démolition
- au choix politique de ne pas trop densifier

Une **subvention déjà acquise** :

**500 000 euros** de fond friches de la part de l'Etat

D'autres **subventions à venir** : sollicitation de la Région Occitanie à hauteur de **220 000 euros** maximum.

## Des équipements publics :

Pour un coût estimatif de **1 080 000 euros**

**Des subventions** à solliciter à l'avancement du projet : **60% estimés soit un minimum de 648 000 euros**, auxquels pourraient s'ajouter les revenus locatifs (de la MAM).

**Un coût global estimé à ce jour pour la Commune d'environ 580 000 €**

Le bilan global de l'opération conduite par la SPL sera équilibré par des **reventes** estimés à **1,5 millions d'€**

## Les dates importantes

**2022 :**

- Démarrage de la **concertation** du public
- Procédure de **référé préventif** (Tribunal Judiciaire)
- Démarrage des travaux de **démolition** (maisons)

**2023 :**

- Désignation d'un **Urbaniste-Architecte Concepteur** et Bureau d'études
- Démarrage des études du projet de **Renouvellement Urbain**
- Instruction des **dossiers règlementaires**
- Finalisation des acquisitions foncières par l'EPF
- Poursuite des démolitions (cave coopérative) et mise en état des sols



## Les dates importantes

### **2024 :**

- Délivrance des autorisations réglementaires
- Travaux d'espaces publics
- Livraison de terrains à bâtir
- Consultation des Opérateurs Logements

### **2025 - 2026 :**

- Construction des bâtiments

# Quel nom pour ce nouveau quartier ?

Pour baptiser ce nouveau quartier, nous aimerions faire participer les Saint Mamertois.

Comment nommer ce nouvel endroit, lieu d'habitation, de partage intergénérationnel, d'activités sportives, culturelles et commerciales ?

Partagez avec nous vos idées, par mail : [nomnouveauquartier@gmail.com](mailto:nomnouveauquartier@gmail.com) ou en déposant vos idées dans la boîte à lettres de la Mairie.

SPL AGATE



MERCI