



fabriques[®]
architectures
paysages

**ATELIER DES
TERRITOIRES ET DES
SOLS VIVANTS
??/01/2023**

Commune de Saint-
Nazaire-de-Ladarez
8 Rue de Laurens
34490 St-Nazaire-
de-Ladarez.

tel: 04 67 89 64
57

email: accueil.
stnazaire@orange.
fr

PLAQUETTE DE PRÉSENTATION

SAINT - NAZAIRE - DE - LADAREZ 34490

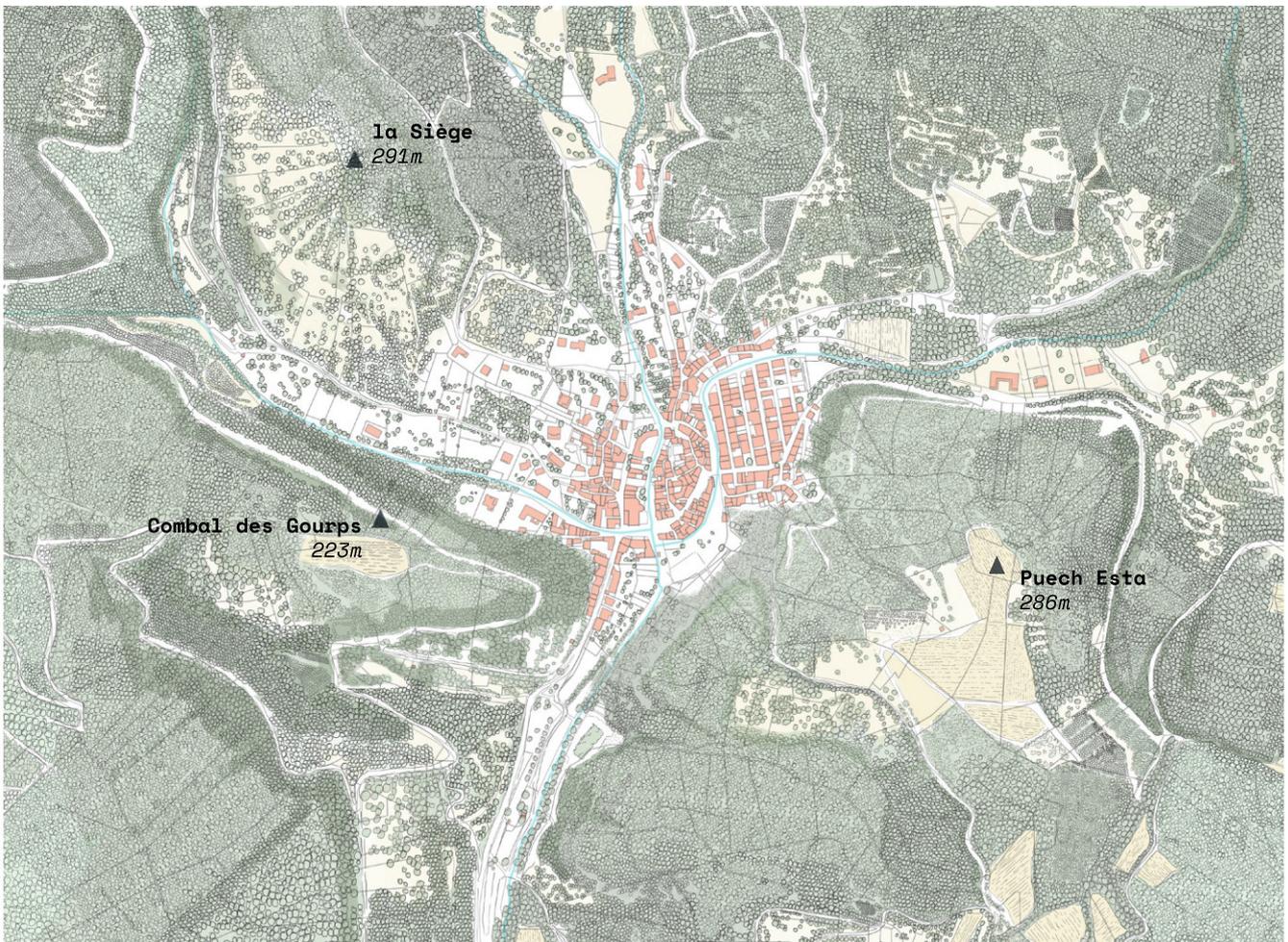


Présentation de la commune

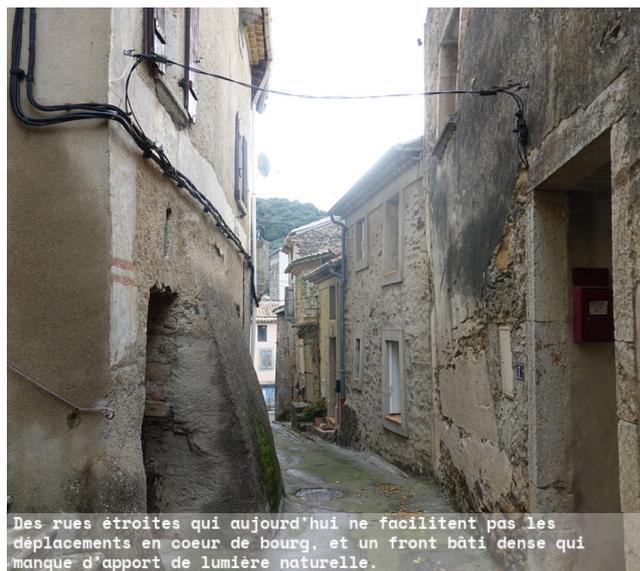
La commune de Saint-Nazaire-de-Ladarez présente de nombreuses spécificités qui en font un bourg au caractère remarquable. Implanté entre différents massifs aux reliefs importants, le village entretient une relation étroite au grand paysage. Cependant le centre-bourg hérité d'une morphologie médiévale, peine à travers cette interaction entre milieu urbanisé et milieu naturel à se développer et à se réinventer. Cette situation transparaît aujourd'hui comme un frein quant au développement interne du village participant à un phénomène de « cabanisation sauvage » qui perpétue depuis plusieurs années au sein des forêts communales.

Ce phénomène reflète de la difficulté aujourd'hui pour une partie de la population de venir s'installer au sein de la commune, mais aussi la difficulté pour le village de contenir ses habitants. De ce fait, la municipalité se questionne quant aux futurs aménagements à prévoir au sein du village afin d'y intégrer une population déjà existante tout en attirant quelques nouveaux occupants pour anticiper le renouvellement de population.

Si aujourd'hui il semble alors difficile pour la commune de penser son extension à travers un schéma dominant présent sur le territoire, à savoir une extension via des lotissements pavillonnaires. Le contexte paysager environnant apparaît comme l'opportunité de travailler sur une extension plus mesurée et intentionnée vis à vis de la richesse des sols présent sur le territoire et des enjeux environnementaux actuel. Mais aussi d'innover quant aux nouveaux modes d'habitabilité des territoires ruraux.



État actuel du
Bâti de centre-
bourg



Entrée de Bourg à qualifier.

Parcelles :

N°000G 547 ; N°000G 546
N°000G 550 ; N°000G 561

Différentes parcelles sont apparues comme étant des leviers stratégiques à mobiliser dans le cadre d'une éventuelle extension de bourg. Ce choix s'explique de par la nature de leurs sols, au potentiel agronomique fort. Mais aussi à travers le statut d'entrée de ville qu'elles occupent.

Des parcelles situées à l'Est du bourg à proximité du ruisseau de la Vanières, possèdent un réel intérêt dans le cadre d'une extension de village à travers un aménagement sensible et en connivence avec l'atelier des territoires mené. L'implantation de logements alternatifs issus de pratiques émergentes peut s'effectuer sur les fonds de talus des parcelles en proximité de la route afin de laisser les surfaces à proximité du cours d'eau libre pour d'éventuelles activités agricoles.



Vue sur les hauteurs du Combal des Gourps depuis le haut des parcelles.



Vue sur le cœur des parcelles et les bâtiments situés au Sud de la commune.



Bâtiment à
réhabiliter et à
requalifier.

Parcelles :

N°000G 535 et N°000G 533

On retrouve au Sud du village
un vieux corps de ferme
actuellement en mise en péril.
Il est apparu que dans le cadre
d'une stratégie d'aménagement
, que ce bâtiment pourrait être
réhabilité en petit équipement,
(pôle multimodal, etc..) afin
de venir en complémentarité
du programme de logement
implanté sur les parcelles
communales à l'Est.

L'intérêt de cette réhabilitation
serait le lien entre les nouveaux
modes d'habitat déployé sur le
centre-bourg et le cœur de ville
tout en jouant un rôle transitoire
entre une nouvelle silhouette
architecturale et une typologie
architecturale déjà existante
dans le village.



Vue satellite du bâtiment vacant en mise en péril.



Vue sur le bâtiment vacant en mise en péril.



Entrée de Bourg à qualifier.

Parcelles :

N°000G 535 et N°000G 533

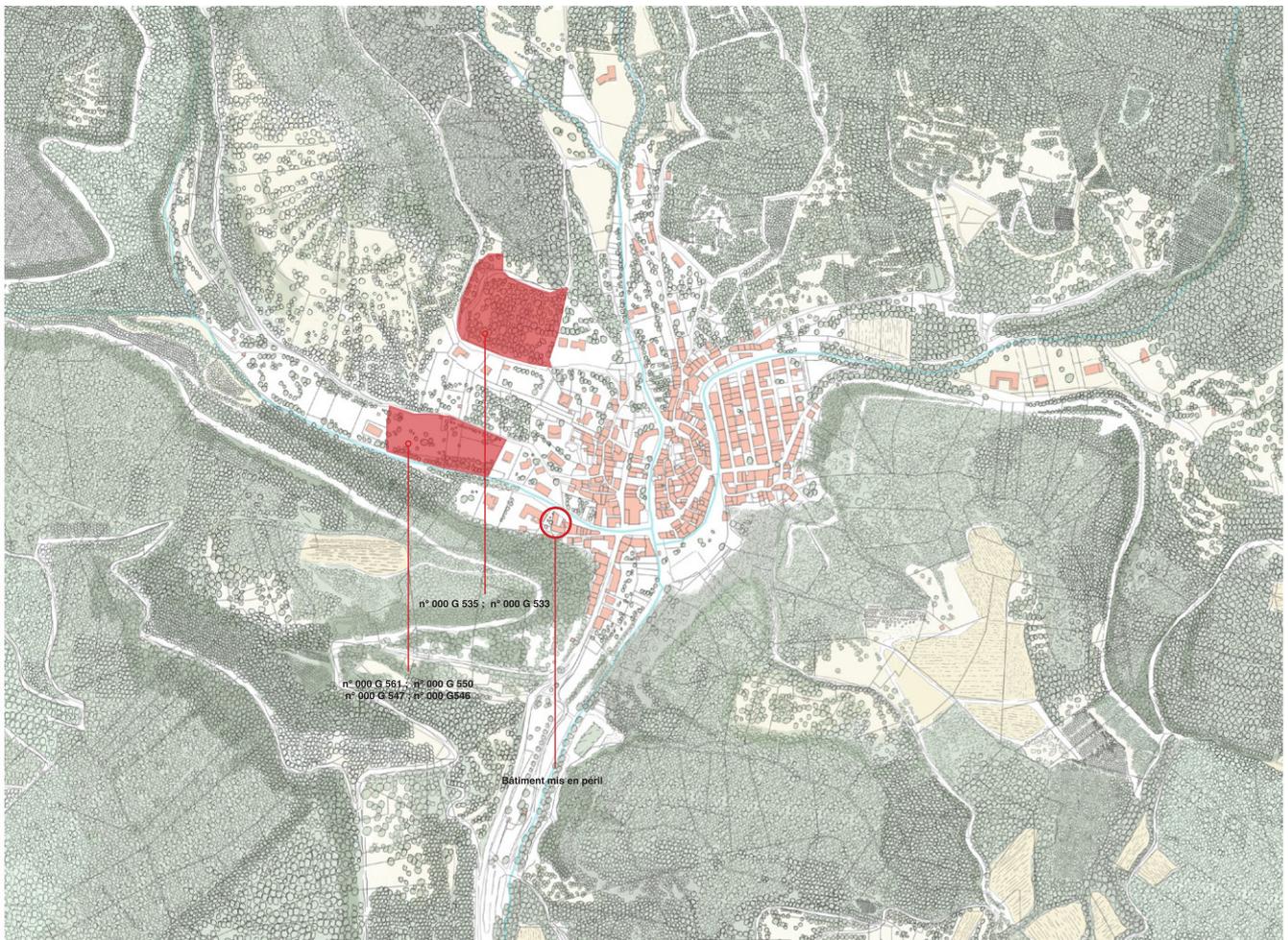
Les parcelles situées sur les hauteurs du village présentent des caractéristiques intéressantes dans le cadre d'un projet d'aménagement pour la commune. Les ouvertures sur le paysage de proximité et sur le village apparaissent comme une des qualités pour y implanter un projet de logements. De plus, ces parcelles bénéficient d'une topographie intéressante pour y développer des activités d'écopâturage en complémentarité des activités agricoles développées sur les parcelles situées à l'Est. Ainsi qu'un éventuel cheminement en direction du cœur de bourg, mais aussi pour y développer un raccord inspiré des archétypes de chemin de transhumance rendant plus aisé le contournement du village.



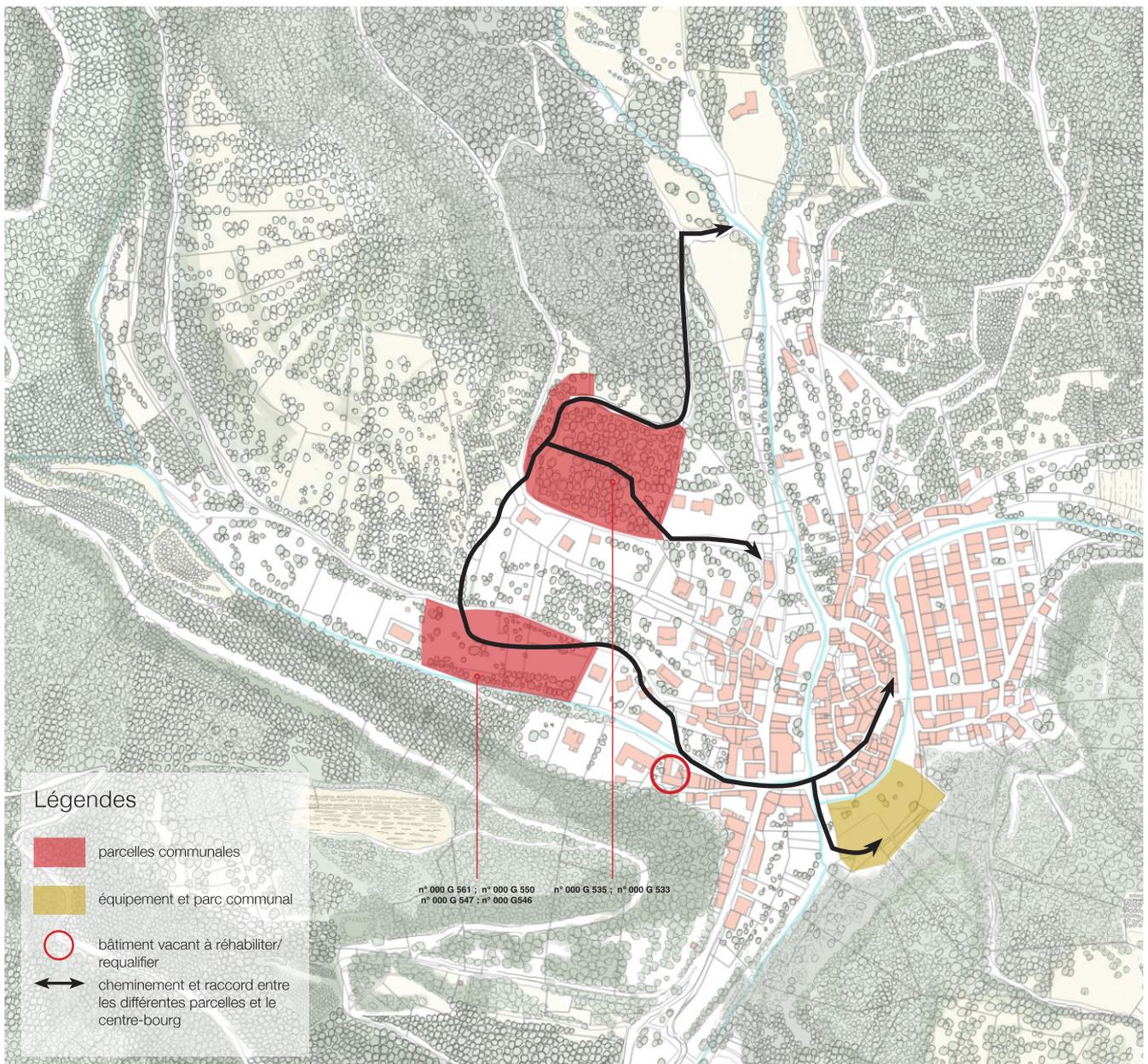
Vue sur le village et le Puech d'Esta.



Vue sur le contrebas des parcelles depuis les hauteurs.



Interaction entre
les différentes
parcelles
+
raccord au centre-
bourg et paysage
de proximité





fabriques[®]
architectures
paysages

ATELIER DES
TERRITOIRES ET DES
SOLS VIVANTS
??/01/2023

Commune de Saint-
Nazaire-de-Ladarez
8 Rue de Laurens
34490 St-Nazaire-
de-Ladarez.

tel: 04 67 89 64
57

email: accueil.
stnazaire@orange.
fr

CAHIER DES CHARGES POUR REALISATION DE LOGEMENTS EN HAMEAU AGRICOLE - APPEL À PROJET

SAINT-NAZAIRE-DE-LADAREZ 34490



Contexte du projet La commune de Saint-Nazaire-de-Ladarez souhaite aménager les parcelles N°000G 547 ; N°000G 546 ; N°000G 550 ; N°000G 561 ; situées en frange de bourg, ainsi que les parcelles N°000G 535 et N°000G 533 situées sur à proximité des dernières constructions réalisées sur la commune. La commune aspirant à un développement de son centre en lien avec une dynamique agricole se renforçant sur le territoire. L'idée du projet est de proposer une typologie d'habitat et un cadre de vie attrayant pour de jeunes agriculteurs incorporant la richesse des sols présents sur les divers sites de projets. Aussi l'enjeu de cet aménagement est de venir s'inscrire dans une stratégie communale cohérente et de venir proposer à terme des liens et une interaction fructueuse entre des nouveaux modèles d'habitat, le respect des sols agricoles et les dynamiques en cours au sein de la commune (système de compostage communal, etc...).

Concernant les parcelles N°000G 547 ; N°000G 546 ; N°000G 550 ; N°000G 56. Le projet propose, en accord avec les recommandations du ScoT, l'implantation d'un ensemble de 12 logements légers hors sols ainsi qu'un petit collectif de 5 logements maximum aux typologies variées, en bord de talus afin de ne pas construire sur des sols ayant un potentiel agricole et agronomique intéressant. Un petit équipement à destination agricole est aussi prévu dans le cadre de cet aménagement en lien avec l'aménagement paysager, ainsi qu'une micro-station de phytoépuration pour traiter les eaux usées de ces nouveaux habitats et donc, engager un respect évident de l'environnement pour ces nouvelles constructions.

Concernant les parcelles N°000G 535 et N°000G 533. Cette extension de l'aménagement propose une implantation de 6 logements légers hors sols aux typologies variées sur les hauteurs afin de préserver le potentiel agronomique des sols en creux de parcelles et d'y développer des projets de jardins partagés à destination des habitants du hameau.

L'enjeu de ces nouvelles constructions est aussi de proposer l'intégration et l'arrivée de nouveaux occupants et familles, d'une part, et aussi de permettre de fiabiliser la présence d'un public qui aujourd'hui vit en marge, dans les forêts alentours, avec des constructions qui ne sont pas légitimes du point de vue de l'urbanisme. L'enjeu est donc à la fois de proposer un mode d'habitat en accord avec les enjeux agricoles de la commune, et aussi, d'agir sur le mitage du territoire avec des constructions dispersées dans la forêt. La proposition de construction d'un hameau léger, en marge directe du village, sur des terrains pauvres, permet d'accueillir ces habitants et de leur trouver une place pacifiée dans la commune, en respectant les valeurs d'usage du sol et en engageant un lien social solide.

Présentation de la commune La commune de Saint-Nazaire-de-Ladarez présente de nombreuses spécificités qui en font un bourg au caractère remarquable. Implanté entre trois Puech aux reliefs importants, le village entretient une relation étroite au grand paysage. Cependant le centre-bourg hérité d'une morphologie médiévale, peine à travers cette interaction entre milieu urbanisé et milieu naturel à se développer et à se réinventer. Cette situation transparaît aujourd'hui comme un frein quant au développement interne du village participant à un phénomène de « cabanisation sauvage » qui perpétue depuis plusieurs années au sein des forêts communales. Ce phénomène reflète de la difficulté aujourd'hui pour une partie de la population de venir s'installer au sein de la commune, mais aussi la difficulté pour le village de contenir ses habitants. De ce fait, la municipalité se questionne quant aux futurs aménagements à prévoir au sein du village afin d'y intégrer une population déjà existante tout en attirant quelques nouveaux occupants pour anticiper le renouvellement de population.

Il apparaît que le développement urbain qui peut s'effectuer au sein de Saint-Nazaire-de-Ladarez doit intégrer une stratégie d'économie des sols et des surfaces bâties tout en tendant vers une densification raisonnée sur les parcelles constructibles.

L'enjeu de ce projet d'aménagement d'une extension mesurée de bourg est donc bien celui de proposer des constructions nouvelles à la fois respectueuses du cadre bâti et du contexte paysager environnant, ainsi que des milieux agricoles. De proposer des modalités d'habiter inventives et innovantes, respectueuses des enjeux environnementaux et du cadre de vie.

L'autre enjeu fort est celui de proposer des logements accessibles et abordables à tous d'un point de vue financier y compris pour les plus jeunes et les populations marginales. L'objectif premier de la commune est de pouvoir proposer une offre à l'adresse de jeunes agriculteurs cherchant à s'installer sur le territoire. Des solutions et stratégies inventives devront donc être proposées afin d'offrir des logements accessibles, sans pour autant rogner sur leur qualité et inscription dans le grand paysage. La gestion du foncier, l'économie de sol, le recours partiel à l'auto-construction, pourront être un moyen de limiter le coût d'accession, tout en offrant des espaces de vie privée et collectifs confortables.

Eléments de programme et exigences du projet

Le projet d'aménagement, et des éléments bâtis, devra respecter des exigences ambitieuses et importantes, pour faire en sorte que cet aménagement devienne un modèle de développement vertueux et frugal attractif, qui sans ostentation et complexification, cherche à développer des lieux vivants, confortables, accessibles et agréables. Intégrant de nouvelles synergies entre milieux habités et milieux de production agricole.

Il est prévu qu'il n'y ait que de la promotion privée pour cet aménagement, qui sera réalisé en une seule phase. Le porteur de projet aura pour obligation d'intégrer dans la proposition d'aménagement des parcelles N°000G 547 ; N°000G 546 ; N°000G 550 ; N°000G 561 une extension d'aménagement sur les parcelles N°000G 535 et N°000G 533.

Les parcelles concernées pourront être redécoupées en fin ou en cours d'opération. L'enjeu est que les parcelles en fond de plaine demeurent agricoles, avec un cheminement spécifique approprié. Un plan de principe est présenté en annexe, ce plan a servi à alimenter et à statuer sur les points énoncés dans ce cahier des charges, il est indicatif mais donne les grandes intentions du projet, énoncées ci-dessous. Il peut être considéré comme un plan guide d'inspiration.

Les intentions du projet, présentées dans ce plan sont donc les suivantes :

- Mettre en place un cheminement continu entre les équipements du village et le paysage de proximité, avec un cheminement de liaison qui peut être aménagé dans le cadre de l'opération ou alors, aménagé pour la commune. Dans ce cas le coût d'achat des parcelles devra permettre le coût de cet aménagement.
- Le bâti devra être hors sols sur pilotis de préférence et s'implanter dans la pente du talus afin de préserver les sols riches des parcelles et leur fonctionnalité agricole, en bord de Vanières.
- On pourra retrouver une partie de logements individuels et collectifs alignés sur l'axe de circulation existant.
- Un petit équipement à destination d'activité de maraîchage pourra être implanté lié à un aménagement paysager agricole partagé comprenant un espace dédié au traitement d'eaux usées par phytoépuration.

- le porteur de projet pourra proposer un mode de financement pour la réalisation de ce petit équipement agricole, qui devra être financé dans le cadre de la réalisation de l'aménagement de ces parcelles.
- L'enjeu est de limiter la consommation de sols ayant un fort potentiel agronomique, le porteur de projet devra donc préciser avec finesse sa stratégie pour parvenir à cet objectif. Des notions de démontabilité du bâti pourront aussi être envisagées.
- L'enjeu est d'avoir un projet avec un impact minimum sur son milieu.

Vue du site de
projet



Au-delà de ces intentions structurantes, les items suivants seront à respecter dans le cadre de la mise au point du projet d'aménagement et pour les constructions envisagées.

VOLET 1 Typologies et habitat

- L'enjeu est d'accueillir des familles et jeunes couples
- L'aménagement des parcelles N°000G 547 ; N°000G 546 ; N°000G 550 ; N°000G 561 devra compter un mix entre habitats individuels et habitat collectif afin de favoriser une mixité sociale dans ce projet d'aménagement. Les logements devront être implantés dans le talus en lien avec la voirie existante.
- Le nombre de logements sera de 5 au maximum au sein des petites unités d'habitation et de 5 au sein du petit collectif. Afin de suivre les recommandations du Scot en vigueur.
- Les petites unités d'habitation ne devront pas dépasser le RDC, elles bénéficieront d'un espace en RDJ en lien avec l'intérieur des parcelles. Un épannelage entre RDC et RDJ pourra être proposé de manière à créer un ensemble bâti diversifié.
- Le petit collectif ne devra pas dépasser le R+1 et le petit équipement agricole ne devra pas excéder une hauteur de 6m.
- Les toitures en pentes et toitures terrasses sont autorisées. Si des toitures terrasses sont mises en place, elles seront végétalisées ou alors devront être accessibles et offrir un extérieur supplémentaire aux logements.
- Les logements et constructions devront comprendre un espace de frontage généreux, pour stationner les véhicules et offrir un espace d'entrée, ainsi qu'une partie extérieure privative, exposée côté Sud. L'usage de ces espaces extérieurs permettra de créer des espaces confortables et adaptés au changement climatique et au confort d'été.
- Tous les logements devront être traversants.
- Le petit équipement agricole devra intégrer des principes architecturaux en accord avec les opérations de logement et favorisant une bonne inscription paysagère.

VOLET 2 Desserte automobile et espaces communs

- Chaque petite unité d'habitation devra avoir sur l'espace de frontage, deux stationnements. Un espace de stationnements devra être prévu en relation avec le petit collectif pouvant accueillir 8 véhicules. De même pour l'équipement à destination agricole. Les stationnements du collectif et du hangar de maraîchage pourront être mutualisés.
- Les logements seront desservis depuis la voirie principale existante, une voie partagée sera à aménager afin de desservir l'équipement agricole. Les espaces de stationnements devront être aménagés en lien avec les axes de circulations.
- Des dessertes piétonnes devront être mises en place afin de connecter les points hauts et bas des parcelles. Dans cette continuité un chemin de promenade/ de transhumance en bordure de projet pourra être imaginé dans l'objectif de raccorder le projet aux hauteurs du village.
- Un travail devra être mené sur la voirie existante afin de rendre lisible la connexion du projet au coeur de village.
- Un espace de production maraîchère devra être prévu afin de valoriser la nature des sols. Cet espace devra être réfléchi comme un espace paysager partagé en lien avec les opérations de logements.
- Un bassin de phytoépuration dédié au traitement des eaux usées des logements sera mis en place. Il devra être intégré au contexte paysager.
- un système de gestion des eaux tampons pluviales devra aussi être pensé, dans la même visée que le bassin de gestion des eaux usées; il devra participer de la qualité paysagère de l'aménagement.

VOLET 3
Respect de
l'environnement

Gestion des espaces extérieurs

- Un minimum de 50% de surface de pleine terre sera maintenu au sein de l'opération.
- Les sols imperméables seront proscrits pour les circulations et stationnements au sein des parcelles individuelles. Des dispositifs de sols modulaires à joints drainants, de grave clouté ou de graviers roulés/concassés seront favorisés.
- Les terres en place seront réutilisées intégralement sur le site, sans aucun apport et aucune évacuation. L'aménagement des parcelles agricoles sera un moyen inventif pour parvenir à respecter cette exigence.
- Des arbres de haute tige issus du cortège local seront plantés, y compris sur les parcelles privées, pour les espaces privés et communs les essences productives et nourricières seront privilégiées. A ce titre, de la vigne pourra aussi être plantée, et des vergers.
- La gestion des eaux pluviales pourra se faire de la manière suivante.
- Mise en place de cuves de récupération d'eau de pluie mutualisées (groupe de deux ou trois logements minimum)
- Exutoire et tamponnement des eaux pluviales ensuite prévu par des fossés drainants, et un bassin situé en frange de l'espace agricole, créant des aménités et relié après régulation du débit conformément aux normes et exigences en vigueur, au milieu naturel. L'infiltration sera privilégiée, si les études géotechniques confirment cette possibilité.

Principes constructifs

- La compacité des volumes sera recherchée
- Les matériaux employés seront biosourcés et locaux au maximum, avec usage de pierre et de bois au maximum.
- Les toitures terrasses seront végétalisées ou rendues accessibles.
- Les toitures à deux pans pourront recevoir des panneaux photovoltaïques et de production d'eau chaude sanitaire, sous réserve qu'ils recouvrent des pans complets de toiture.
- Des récupérateurs d'énergie des eaux vannes pourront être mis en place.
- Une démarche E+ C- devra être conduite avec un niveau E 3 ou 4, et C2. A minima, la RE 2020 sera bien entendue respectée, avec une stratégie d'application inventive voire pilote.

Compétences attendues

Le porteur de projet devra impérativement s'adjoindre les compétences d'un architecte urbaniste ayant des références sur des extensions architecturales et urbaines sur des unités villageoises.

Il est également attendu mais de manière non imposée des compétences en ingénierie VRD et hydraulique, en paysage, en économie de projet et de construction au sein d'une équipe pluridisciplinaire accompagnant le porteur de projet.

Déroulé de l'appel à projets

Cet appel à projet se déroule en deux temps.

Pour la phase 1 les pièces à remettre sont les suivantes :

- Une lettre de motivation d'une page recto/verso indiquant l'approche imaginée pour construire une extension urbaine villageoise intégrée au contexte patrimonial et paysager de Saint Nazaire de Ladarez au sein du PNR, prenant en compte la logique de stratégie bas carbone, de circularité et de limitation de l'artificialisation des sols en place.
- Présentation des références des différents partenaires de l'équipe dans le cadre de la mise au point du projet d'aménagement et pour les constructions envisagées.

Pour la phase 2 les pièces à remettre seront les suivantes :

- Une note de présentation du projet / 2 A4 maximum montrant en quoi il répond aux attendus des envies de l'équipe municipale porteuse de l'appel à projet
- Une notice environnementale avec à minima (10 A4 max) :
- le bilan des surfaces de pleine terre, et surface perméables et imperméables
- Les bilans E+/C- envisagés et respect de la RE 2020
- La liste des matériaux employés pour la construction et les aménagements extérieurs
- La liste des végétaux mis en œuvre

- Plan de masse et vues axonométriques de représentation du projet
- Vues d'insertion paysagères (deux à minima)
- Plans significatifs à l'échelle des parcelles, et un plan minimum pour chaque typologie de logement
- Coupes de terrain

- Une offre d'achat et un projet d'engagement de coopération avec la commune pour la gestion des espaces communs et des voiries à rétrocéder, le cas échéant, une proposition de montant complémentaire pour prévoir l'aménagement raisonné de celles-ci.

- Le phasage et planning de l'opération envisagé

- Un projet de contrat intégrant l'ensemble des clauses que le porteur de projet souhaite voir apparaître.

ANNEXES

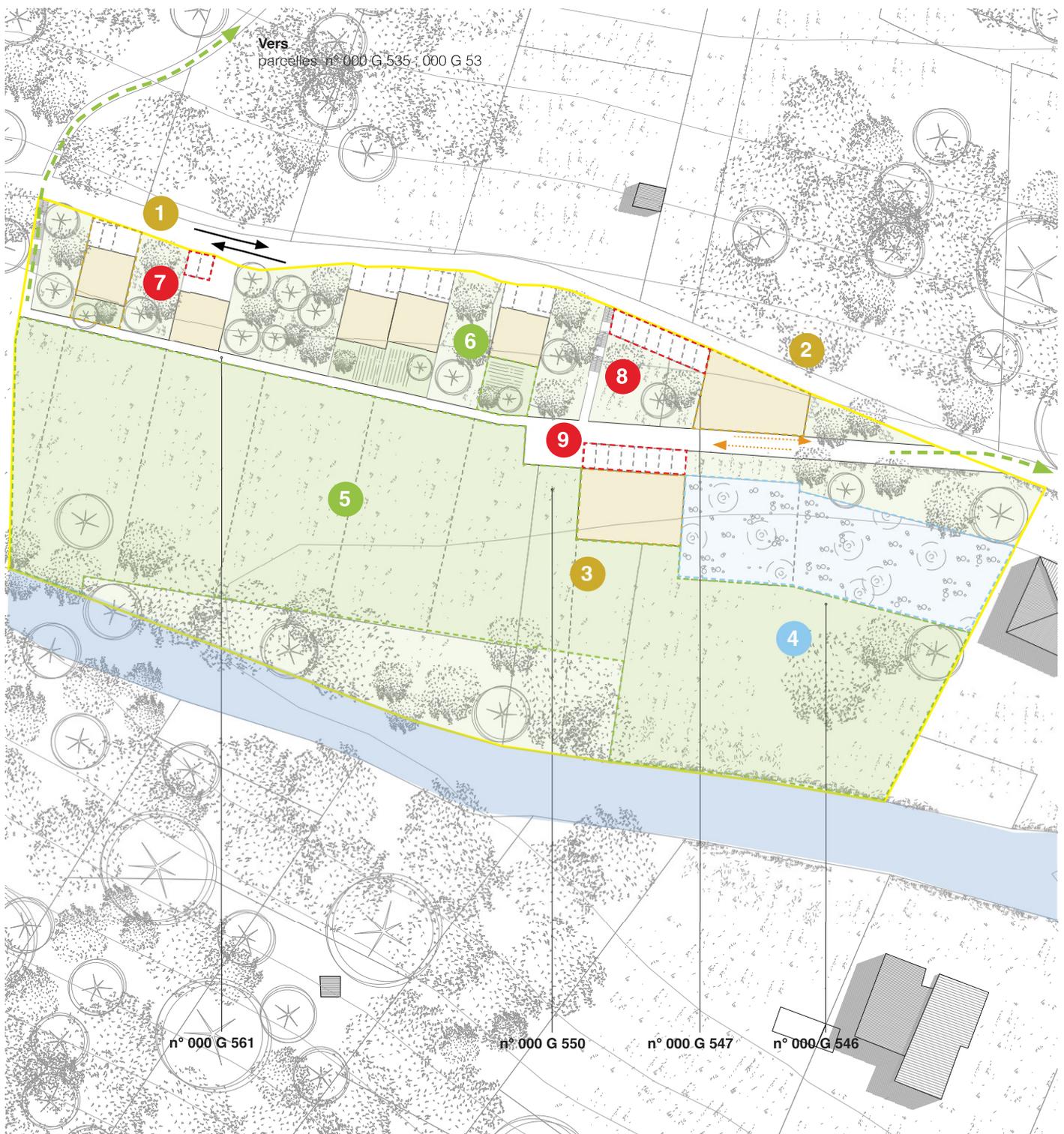
Plan de principe
avec la liaison au
centre bourg

Parcelles :

N°000G 547 ; N°000G 546 ;
N°000G 550 ; N°000G 561



ANNEXES



ANNEXES

Légende

Le Bâti

-  Typologie : 5 bâtiments hors sol aux typologies d'habitats variés (T3, T5, colocatif, etc..) en R+1 avec ou sans RDC, d'une superficie de 100m²
Population : familles et jeunes couples
-  Typologie : 1 petits collectif en R+2 d'une superficie de 260m² (5 logements max).
Population : jeunes couples
-  Typologie : Petit équipement agricole à destination d'activité de maraîchage d'une superficie de 285m²

Les Espaces paysagers

-  Espace extérieur : Micro station de phytoépuration pour la gestion des eaux usées des logements d'une superficie de 935m²
-  Espace extérieur : Micro exploitation maraichère d'une superficie de 8200m²
-  Espace extérieur : Jardin en contrebas d'une superficie de 100m²

Les Stationnements et mobilités

-  Parking logement de typologies variés
Capacité 2 véhicules par logement
-  Parking logements collectif
Capacité 8 véhicules
-  Parking partagé équipement agricole et petit collectif
Capacité 8 véhicules



Voie de circulation voiture



Voie douce (piétons, vélos, etc..)



Voie mixte (voie douce et voitures)



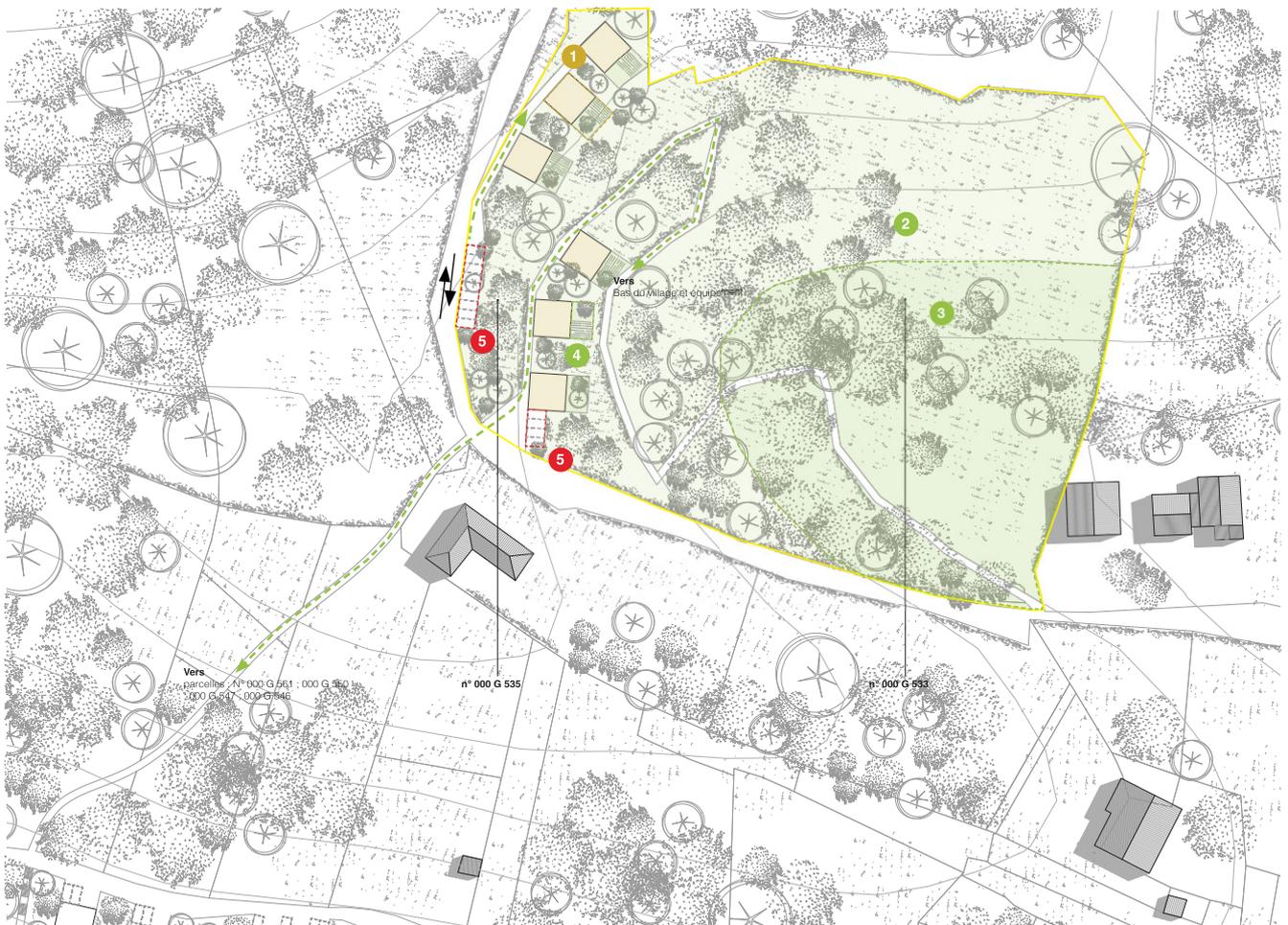
Périmètre projet

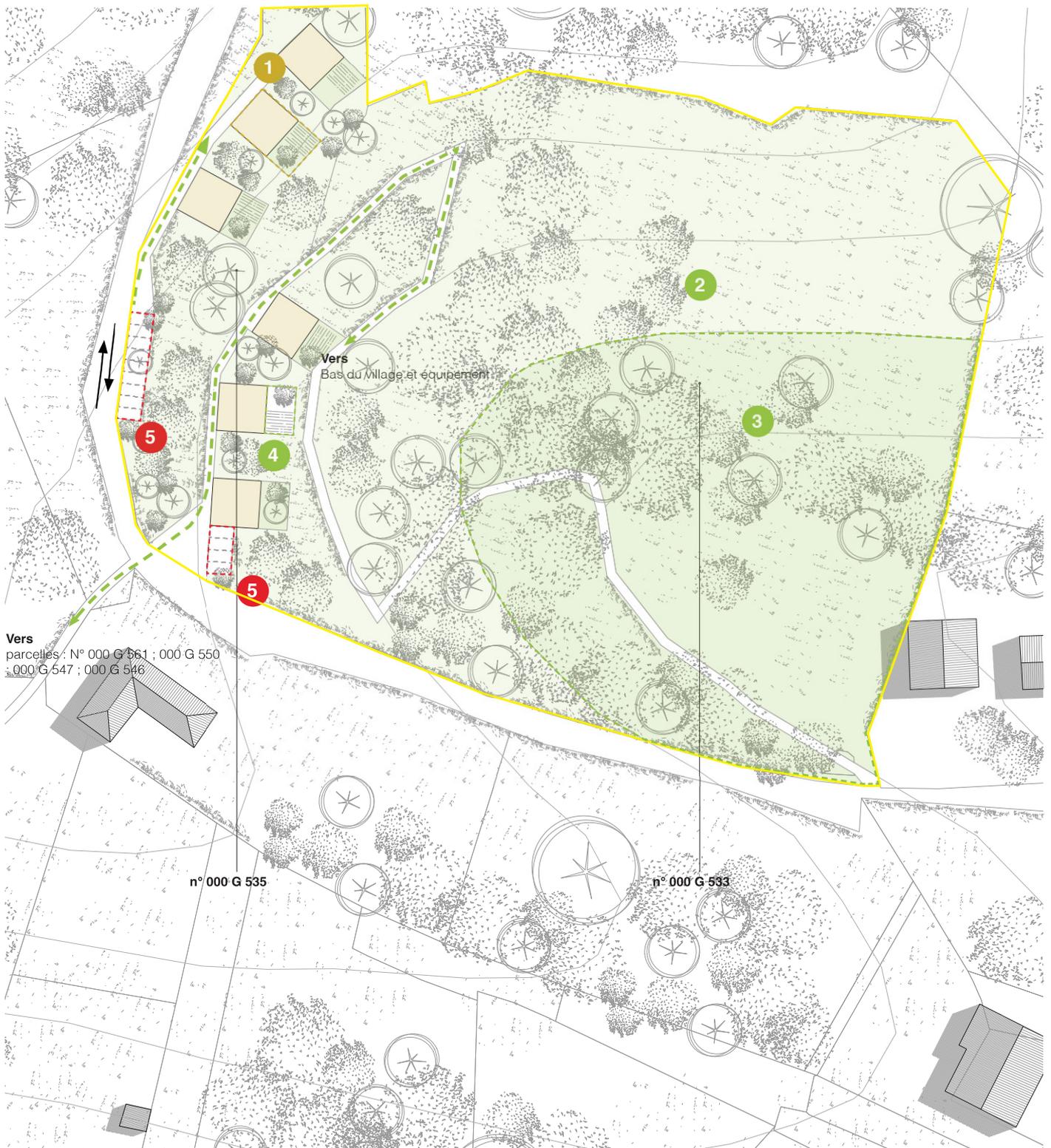
ANNEXES

Plan de principe
avec la liaison au
centre bourg

Parcelles :

N°000G 535 et N°000G 533





ANNEXES

Légende

Le Bâti

-  Typologie : 6 bâtiments hors sol aux typologies d'habitats variés (T3, T5, colocation, etc..) en R+1 avec ou sans RDC, d'une superficie de 100m²
Population : familles et jeunes couples

Les Espaces paysagers

-  Espace extérieur : Parc dédié à des activités d'éco-pâturage
-  Espace extérieur : Parc paysager partagé pouvant inclure des potagers et un poulailler
-  Espace extérieur : Jardin en contrebas dédié aux habitations

Les Stationnements et mobilités

-  Parking collectif dédié aux logements
Capacité de 12 véhicules
-  Voie de circulation voiture
-  Voie douce (piétons, vélos, etc..)
-  Périmètre projet

Plan de principe
+
raccord au
centre-bourg
et paysage de
proximité



ANNEXES

Références espaces
extérieurs



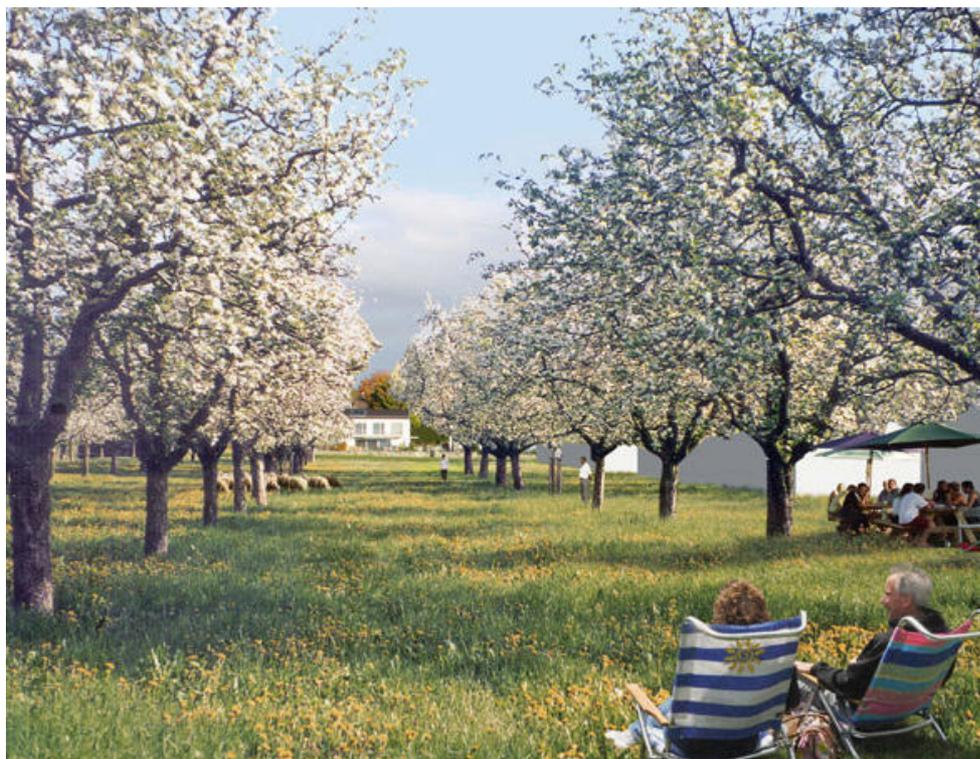
cf : Bassin filtrant, parc du chemin de l'île ; Paysagiste : Mutabilis ; Nanterre (92)



cf : Eco pâturage ; station de plaine nature Architecte : Simon Teyssou et associés ;
Mandaille Saint Julien (15)

ANNEXES

Références espaces
extérieurs



cf : Parc agricole de la Venoge ; Architecte : FABRIQUES ; Ecublens (CH)



cf : Parc agricole de la Venoge ; Architecte : FABRIQUES ; Ecublens (CH)

ANNEXES

Références
équipement
agricole



cf : **Bâtiment d'exploitation maraîchère** ; Architecte : Récita architecture ;
Le Vilhain (69)



cf : **Bâtiment d'exploitation maraîchère** ; Architecte : Fabriques ; Neulise (42)

ANNEXES

Références
logements



cf : 3 maisons basse énergie ; Architecte : Marco thierry ; Passenans (39)



cf : Maisons d'hôte sur exploitation viticole ; Architecte : Epitesz Studio ; Hongrie