

fabriques[®]
architectures
paysages

**ATELIER DES
TERRITOIRES ET DES
SOLS VIVANTS
28/11/2022**

Commune de
Faugères
984 Rte de Pézenas
34600 Faugères.
tel: 04 67 95 06
09
email: mairie.
faugeres@wanadoo.

CAHIER DES CHARGES POUR REALISATION D'UN LOTISSEMENT - APPEL A PROJET

FAUGÈRES 34600



Contexte du projet La commune de Faugères souhaite aménager une extension de son centre bourg, sur les parcelles 000 E 64 ; 000 E 1063.

L'enjeu du projet est de proposer un nouveau quartier développant des qualités d'habiter en proximité du centre bourg, avec des typologies permettant à la fois une mixité sociale, une mixité générationnelle et donc, en intégrant plusieurs typologies d'habitat. L'enjeu est aussi de porter un aménagement qui soit vertueux du point de vue de la limitation de l'artificialisation des sols, et donc maximisant les espaces non imperméabilisés, de pleine terre et les sols vivants.

L'enjeu de cet aménagement est aussi de s'inscrire dans une stratégie communale cohérente et donc, de proposer à terme des liens et une interaction fructueuse entre ce nouveau quartier, le cœur historique et le secteur des équipements, ainsi qu'avec l'espace agricole et viticole. Il faut donc comprendre que les enjeux de l'aménagement de ce nouveau quartier sont de constituer un espace de lien et de transition, entre la campagne et le centre plus urbain, avec une valorisation des espaces agricoles et potentiellement nourriciers, et l'intégration des mobilités actives.

L'idée serait donc de parvenir à créer un ensemble de 15 maisons individuelles ainsi qu'un petit collectif de 8 logements maximum, de typologies variées, en frange de l'espace agricole et viticole et de rétribuer une partie de la parcelle pour l'aménagement d'une voirie et d'un chemin communal, en frange du site.

Présentation de la commune La commune de Faugères présente de nombreuses qualités, elle est formée de paysages sauvages. C'est une commune à la campagne, située entre mer et montagne. Elle peut compter sur la présence des commerces essentiels boucherie, boulangerie, 3 restaurants, miellerie et surtout sur une agriculture et viticulture biologique et diversifiée qui participe de la vitalité et dynamique de la commune. La commune compte aussi une école élémentaire dynamique.

Il s'agit enfin d'une commune où la vie de village et la convivialité sont très présentes, et où la dynamique touristique est importante. C'est aussi une commune porteuse d'une image de terroir forte avec une appellation éponyme, donc avec une image de marque forte qui tend à se renforcer encore sur les dernières années.

Il s'agit enfin d'un village historique de caractère, avec un fort patrimoine bâti médiéval, des rues transversales et couvertes, une architecture en pierres sèches. La qualité de l'environnement est aussi à souligner : air, ciel et sécurité

L'enjeu de ce projet d'aménagement d'une extension de bourg est donc bien celui de proposer des constructions nouvelles à la fois respectueuses du cadre bâti et paysager, offrant 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. L'objectif premier de la commune est de pouvoir proposer une offre à l'adresse de jeunes couples notamment. Des solutions et stratégies inventives devront donc être proposées pour offrir des logements à des coûts accessibles, sans pour autant rogner sur leur qualité et inscription environnementale. 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 privé et collectifs confortables.

Éléments 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 le quartier devienne un lieu attractif, un modèle de développement vertueux et frugal, qui sans ostentation et complexification, cherche à développer des lieux vivants, confortables, accessibles et agréables.

Il est prévu qu'il n'y ait que de la promotion privée pour cet aménagement, qui sera réalisé en une seule phase.

Les parcelles concernées pourront être redécoupées en fin ou en cours d'opération. L'enjeu est que la voie périphérique reste communale, et renforce les continuités et transition avec des mobilités douces entre le cœur de bourg et les espaces de campagne. Le candidat devra proposer une stratégie sur ce point.

Un plan de principe est présenté en annexe, ce plan a servi à alimenter et statuer sur les points énoncés dans ce cahier des charges, il est indicatif mais donne les grandes intentions du projet qui sont les suivantes. Il peut être considéré comme un plan guide d'inspiration.

Les intentions du projet, présentés dans ce plan sont donc les suivantes.

- Maintenir un cheminement continu entre les espaces publics du village et les espaces de campagne, avec un cheminement périphérique 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 d'intégrer le coût de cet aménagement.
- Un alignement mesuré sur rue pourra être imaginé, avec une partie de logements collectifs et des maisons mitoyennes, ceci le long de la route existante.
- Une ligne de maisons mitoyennes situées le long du chemin agricole existant viendront structurer ce parcours
- La disposition des logements permet la création d'un parc agricole, qui pourra être rendu public et rétrocédé en fin d'opération à la commune, ou alors maintenu en propriété communes pour les logements, en copropriété par exemple.

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
- Le quartier devra compter un mix de maisons individuelles et de logements groupés, les maisons individuelles pourront être mitoyennes, et il est imposé d'avoir une implantation sur au moins une limite de propriété.
- Le nombre de logements sera de 15 au maximum au sein des maisons individuelles/logements groupés et de 8 au sein du petit collectif.
- La hauteur des constructions sera un R+2 maximum, un épannelage entre R+1 et R+2 pourra être proposé de manière à créer un ensemble bâti diversifié.
- Les toitures en pente et toiture terrasse 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 végétalisé, ainsi qu'une partie extérieure privative, exposée côté Sud, et une autre, exposée au Nord. L'usage de ces espaces extérieurs permettra de créer des espaces confortables et adaptés au changement climatique.
- Tous les logements devront être traversants.

VOLET 2 Desserte automobile et espaces communs

- Chaque logement devra avoir sur l'espace de frontage, deux stationnements. Un espace supplémentaire collectifs de stationnements devra être prévu. Au total, ce sont 40 places qui devront être intégrées au projet.
- Une partie des logements sera desservie depuis la voirie principale existante, une autre par une voie partagée. Des espaces de stationnements en entrée de site permettront aussi de gérer les flux des véhicules.
- Une voirie périphérique partagée et dédiées aux mobilités actives et à envisager. Elle sera ensuite rétrocédée à la commune, et permettra de faire le lien entre le cœur historique et les espaces de campagne.
- Un espace de cœur de quartier, faisant la transition avec les circulations de mobilité active, et en lien avec les logements, est à imaginer. Ce parc accueillera des activités récréatives et nourricières. Il pourra aussi servir de lieu de gestion des eaux pluviales avec un stockage aérien offrant des aménités et espaces de convivialité.
- Les limites opaques entre parcelles sont autorisées jusqu'à 1,8m de hauteur, conformément au document d'urbanisme applicable. Les limites sur l'espace public et sur l'espace végétalisé central seront non opaques et leur mise en place n'est pas imposée. L'enjeu est gérer les promiscuités potentielles entre habitations, mais d'ouvrir avec mesure les habitations sur l'espace public et l'espace commun du parc.

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 stationnement au sein des parcelles individuelles. Des dispositifs de sols modulaires à joints drainants, de grave cloutée 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 du parc central sera un moyen inventif de parvenir à respecter cette exigence.
- Des arbres de haute tige issus du cortège local seront plantés, y compris sur

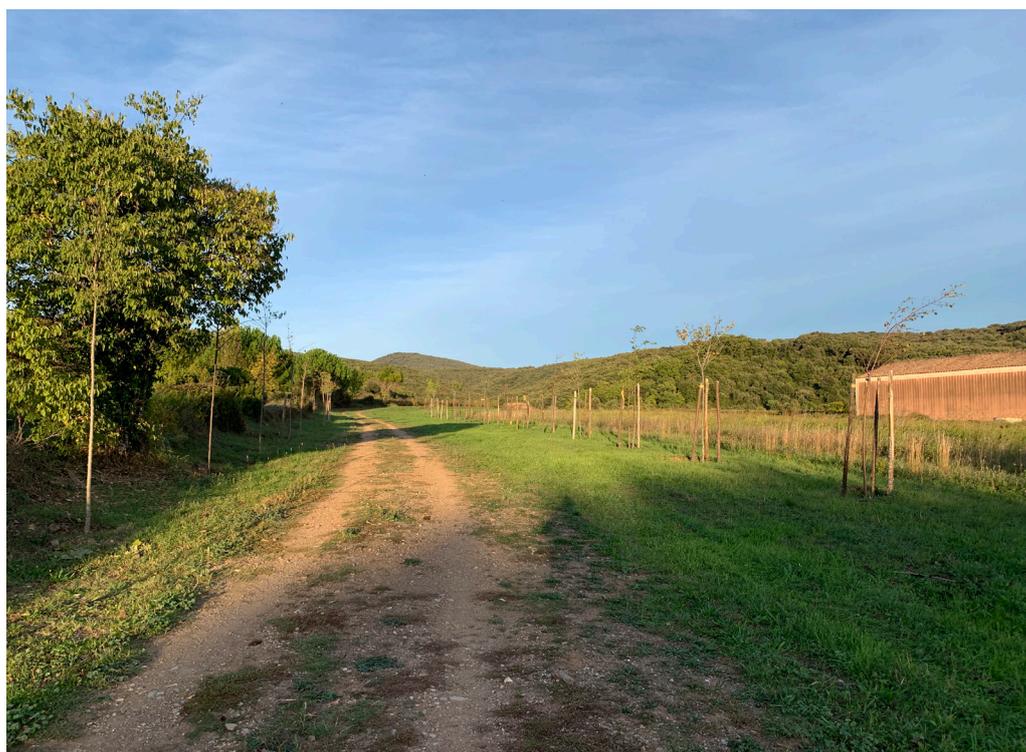
les parcelles privées, pour les espaces privés et communs les essences productives et nourricières seront privilégiées. A ce titre, de la vigne pourra aussi être plantées, et des vergers.

- La gestion des eaux pluviales pourra se faire de la manière suivante.
- o Mise en place de cuves de récupération d'eau de pluie mutualisées (groupe de deux ou trois logements minimum)
- o Exutoire et tamponnement des eaux pluviales ensuite prévu par des fossés drainants, et un bassin situé au cœur du parc, 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 le confirment.

Principes constructifs

- La compacité des volumes sera recherchée
- Les matériaux employés seront biosourcés et locaux 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.

Vue du site de
projet depuis le
chemin de liaison
du centre bourg



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

Pour l'appel à projet, la commune transmet un courrier d'appel à candidature et d'offre d'achat. Pour préciser le projet d'offre, les entités et structures qui répondent peuvent s'appuyer sur ce cahier des charges pour l'amender, le compléter et présenter un projet sommaire d'aménagement afin de structurer les modalités d'achat et l'opérationnalité, phasage, mode de réalisation de projet, etc. À titre indicatif, les éléments listés ci-dessous pourront être adjoints à l'offre :

- 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



ANNEXES

Plan de principe
avec le périmètre
projet



ANNEXES

Légende

Le Bâti

-  Typologie : 15 maisons individuelle en RDC ou R+1 avec jardin d'une superficie de 274 m².
Population : familles
-  Typologie : 1 petits collectif en R+2 d'une superficie de 320m² (8 logements max).
Population : jeunes couples et familles

Les Espaces publics et paysagers

-  Espace extérieur : parc paysager pouvant inclure des lieux de cultures (vignes) ainsi que des jeux pour enfant, des jardins potager partagés, etc..

Les Stationnements et mobilités

-  Parking collectif
Capacité 20 véhicules
-  Parking logements collectif
Capacité 11 véhicules
-  Parking maisons individuelles
Capacité 2 véhicules par logement



Voie de circulation voiture



Voie douce (piétons, vélos, etc..)



Voie mixte (voie douce et voitures)



Périmètre projet



Périmètre de l'opération supposé après retrait de voirie et cheminement

ANNEXES

Références espaces
publics



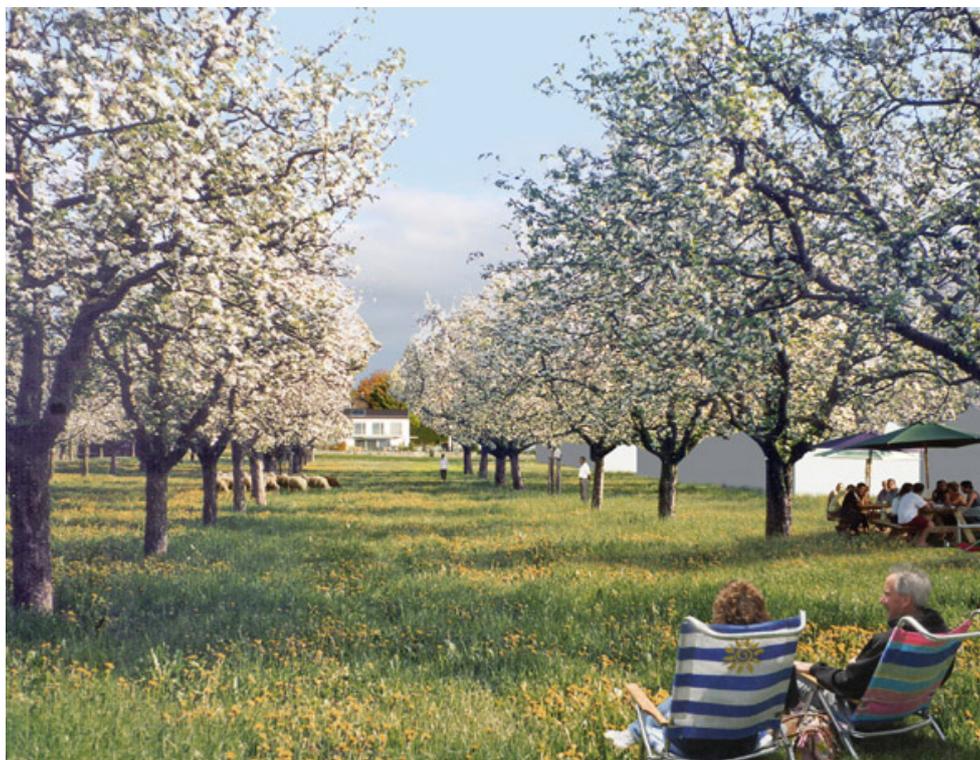
cf : Aménagement d'un parc ; Paysagiste : ESKIS ; Calvisson (30)



cf : Aménagement d'un parc ; Paysagiste : ESKIS ; Marseille (13)

ANNEXES

Références espaces
publics



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



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

ANNEXES

Références
logements



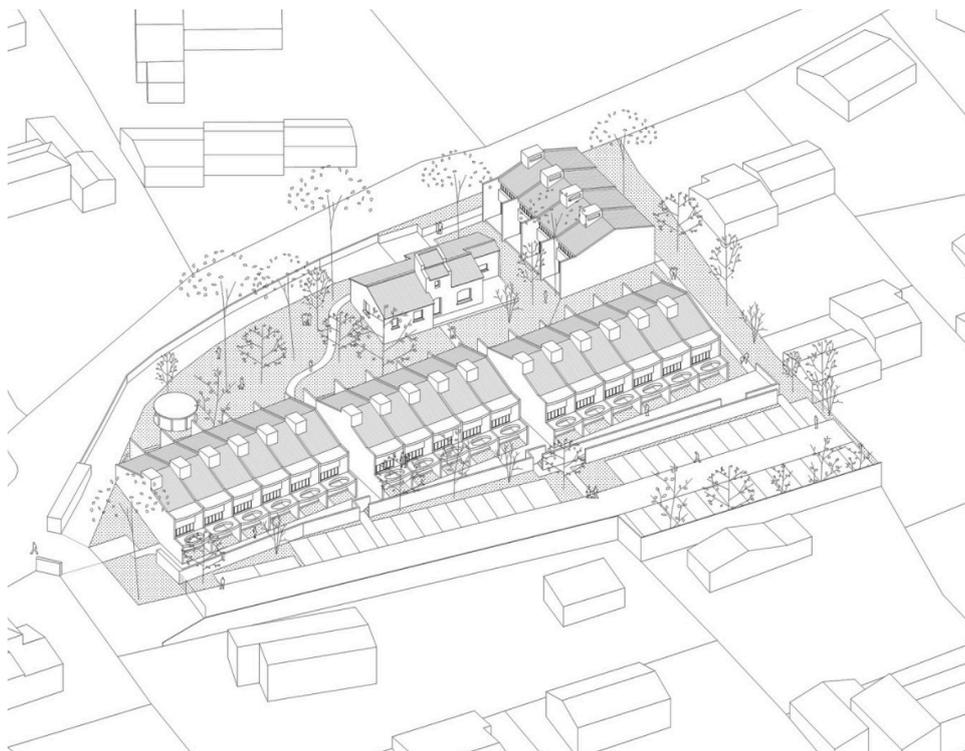
cf : 6 logements en autopromotion ; Architecte : Atelier de L'OURCQ ;
Romainville (93)



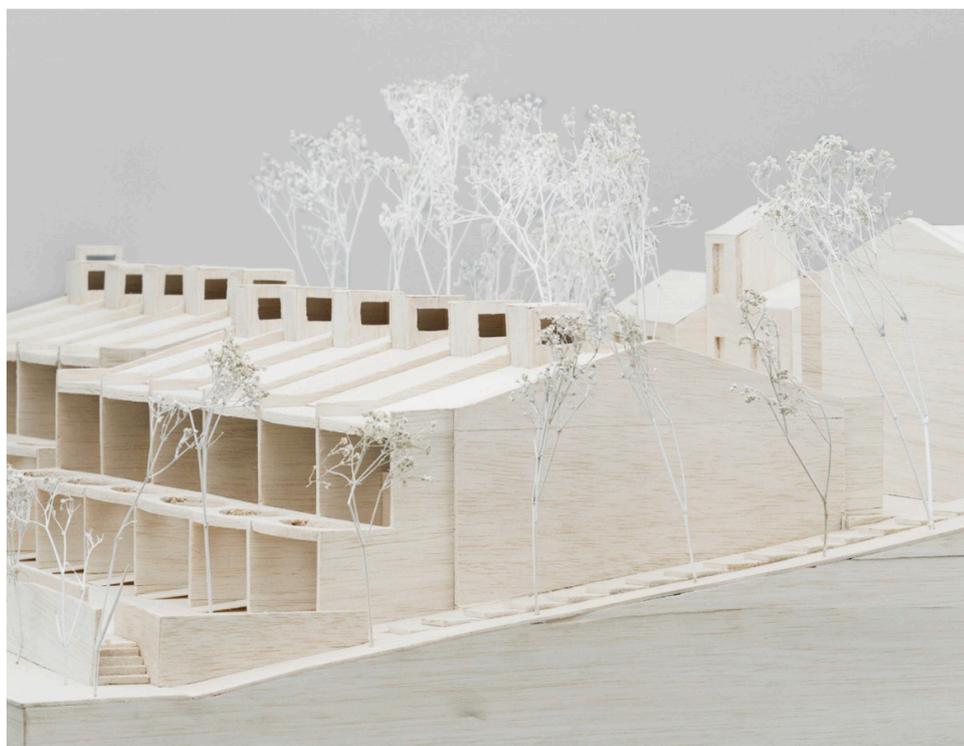
cf : 6 logements en autopromotion ; Architecte : Atelier de L'OURCQ ;
Romainville (93)

ANNEXES

Références
logements



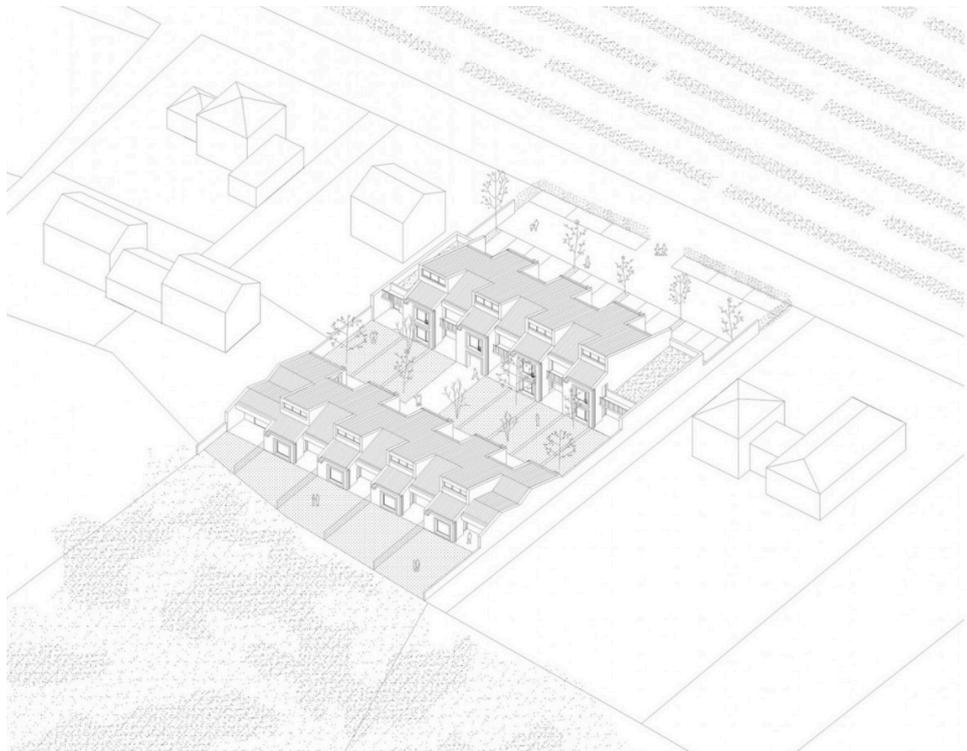
cf : 23 logements ; Architecte : EGR ; Pertuis



cf : 23 logements ; Architecte : EGR ; Pertuis

ANNEXES

Références
logements



cf : 12 logements sociaux ; Architecte : EGR ; Jouques (13)



cf : 12 logements sociaux ; Architecte : EGR ; Jouques (13)