



Un domaine, des cabanes et des étoiles
Laparade, Lot et Garonne
Dossier de Présentation Projet

Notice élaborée par les porteurs dans le cadre de
la concertation avec la population.

Révision allégée n°3 du PLUi Lot & Tolzac

Introduction - De quoi allons-nous parler ?

Le projet consiste en la création d'un domaine qui propose des hébergements touristiques atypiques de confort et une expérience nature axée sur la découverte, la déconnexion et le bien-être. Les hébergements sont des cabanes perchées et des lodges répartis sur un site naturel offrant de beaux paysages. Ces habitats sont conçus de manière à respecter l'environnement et favoriser l'observation de la faune, la flore et le ciel.

Ce projet s'inscrit dans une démarche d'éco-tourisme expérientielle avec un ancrage territorial fort et des valeurs humaines. Il possède une thématique autour du ciel et de l'observation des étoiles et propose diverses expériences immersives et de découverte du territoire. Les logements permettent une ouverture sur les "4 saisons" amenant une dynamique sur le territoire toute l'année.

Une vingtaine d'hébergements seront proposés à terme sur une surface projet d'environ 8 ha. Ce projet contribue à la mise en place d'un écosystème local durable et assure des retombées économiques sur son territoire.

Les porteurs - Qui sommes-nous ?



**Bruno
PEREIRA**
32 ans, né à
Lisbonne

Particulièrement soucieux et attentifs aux défis environnementaux que l'humanité traverse aujourd'hui, nous souhaitons agir et proposer des solutions alternatives, innovantes, responsables et mettre en avant le local et les circuits courts. Dans un monde également très connecté, où les écrans sont omniprésents et l'influence sociale systémique, offrir la possibilité d'échapper aux habitudes du quotidien, de découvrir de nouvelles expériences simples et loin de l'effervescence citadine trouve tout son sens.

Enfin, la crise sanitaire mondiale que nous traversons nous oblige aussi à repenser nos modèles d'interaction, de voyage et nous amène à plus de proximité et d'authenticité.

Tous deux issus d'une formation d'ingénieur nous avons été salariés pendant 10 ans d'un grand constructeur aéronautique européen. Fin 2020 et après une grande période de réflexion sur nos attentes, nous avons décidé de réorienter et repenser notre projet professionnel pour le rendre plus en phase avec les principes évoqués.



**Louis
MARQUIS-SEBIE**
33 ans, né à Agen

Ainsi, en janvier 2021, nous nous associons pour concevoir un éco-domaine en ciblant le Sud-Ouest de la France comme zone d'implantation. Nos valeurs et celles du projet sont les valeurs du respect, du partage et de l'authenticité.

Bruno est né au Portugal, à Lisbonne et a déménagé en France, à Toulouse en 2009 dans le cadre de ses études d'ingénieur. Toulousain d'adoption depuis 12 ans et amoureux du sport de plein air, la création d'un domaine touristique dans le sud-ouest et proche de cette métropole pour faire découvrir le terroir trouve tout son sens pour lui.

Louis est né à Agen, dans le Lot-et-Garonne. Il a étudié à Bordeaux et en Angleterre avant de rejoindre Airbus à Toulouse en 2013. Sa famille est originaire de Clairac et de Lafitte-sur-lot à proximité immédiate du projet. Ayant passé de nombreux été et périodes de fêtes dans la vallée du Lot, il a à cœur de promouvoir ce territoire, ses traditions et ses valeurs.



Le projet – Que proposons-nous ?

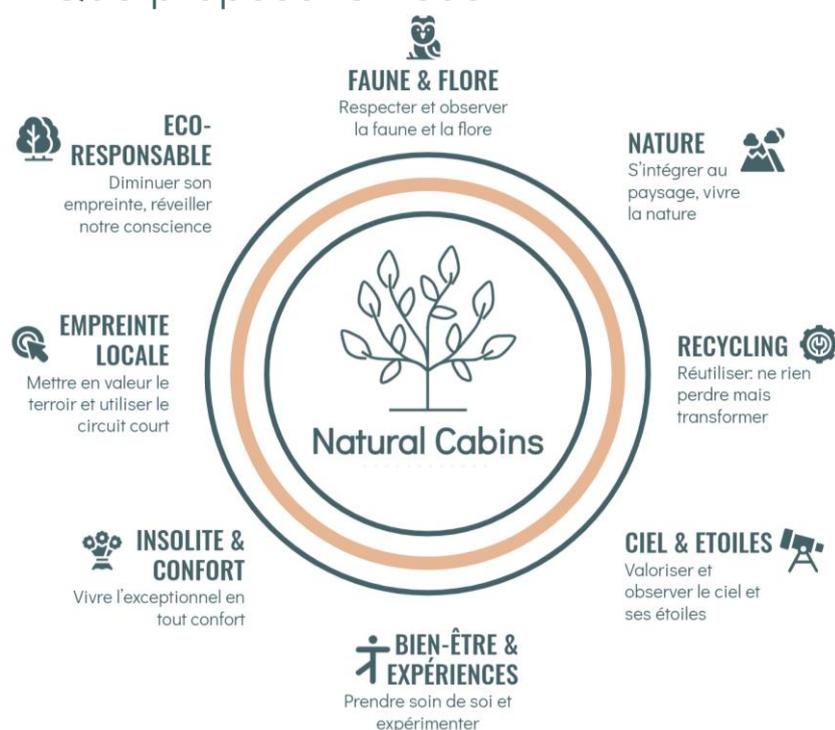


Figure 1 - Les thématiques du projet

Le projet de domaine à Laparade est un projet de création d'un site proposant des hébergements touristiques. Il s'articule autour de thématiques fortes qui sont un fil conducteur pour les choix du projet.

1. **La faune, la flore et la nature** - Le site offre une vue à 180° sur la vallée du Lot et permet une découverte du territoire. Le cadre est idyllique avec ses bois et ses grandes prairies permettant une immersion et une déconnexion en pleine nature. Les hébergements seront intégrés et l'impact projet réduit avec un objectif de zéro déchet pour le site.
2. **Éco-responsabilité et empreinte locale** - Soutien affiché à l'économie locale sur la phase de construction et d'exploitation avec la provenance départementale ou régionale des matériaux, des savoir-faire et des aliments. L'architecture des bâtiments est travaillée pour faire écho au patrimoine local. Le domaine est ouvert sur son territoire et propose de nombreux points de connexion avec sa commune.
3. **Expérience, confort et bien-être** - Vivre un moment insolite dans un excellent niveau de confort respectueux de l'environnement, c'est le parti-pris du projet. Les cabanes sont isolées et équipées avec une offre bien-être fournie (yoga, massage, méditation, bains) pour prendre soin de son corps et de son esprit. L'objectif à terme est de montrer que le confort peut rimer avec modération énergétique. De nombreuses expériences « slow » sont proposées sur le site et dans ses environs pour créer un lien avec le réseau territorial d'acteurs et inviter à découvrir le territoire et ses spécialités à travers les cinq sens.
4. **L'upcycling aéronautique** - En lien avec la thématique du ciel et des étoiles et en trait d'union avec notre parcours, certaines pièces issues de la filière de démantèlement aéronautique sont utilisées sur le domaine pour la construction et l'ameublement. Le fil conducteur étant la mise en valeur du ciel et des étoiles.
5. **Le ciel et ses étoiles** - Un hymne aux profondeurs de l'espace et aux tonalités enivrantes du ciel : le domaine propose ainsi des équipements directement dans les logements (lunettes, jumelles, globes spatiaux) et un poste d'observation équipé est également établi sur le site. Grâce à sa faible pollution lumineuse, le terrain est propice à de telles expériences.



C'est donc un projet de slow tourisme sensible à son impact environnemental et s'inscrivant dans une démarche innovante et vertueuse de tourisme durable. La thématique du ciel et des étoiles, l'upcycling et les activités « slow » contribuent à l'immersion du voyageur en lui proposant une vraie expérience dans la zone. Les prestations sont de qualité tout en restant accessibles grâce à la taille projet avec un ticket d'entrée autour de 180 €. Les logements équipés permettent une ouverture sur les quatre saisons amenant une dynamique sur ce territoire rural toute l'année. D'ancrage territorial fort, ce projet contribue à la mise en place d'un écosystème local durable et assure des retombées directes et indirectes de l'ordre de 600k€ annuellement.

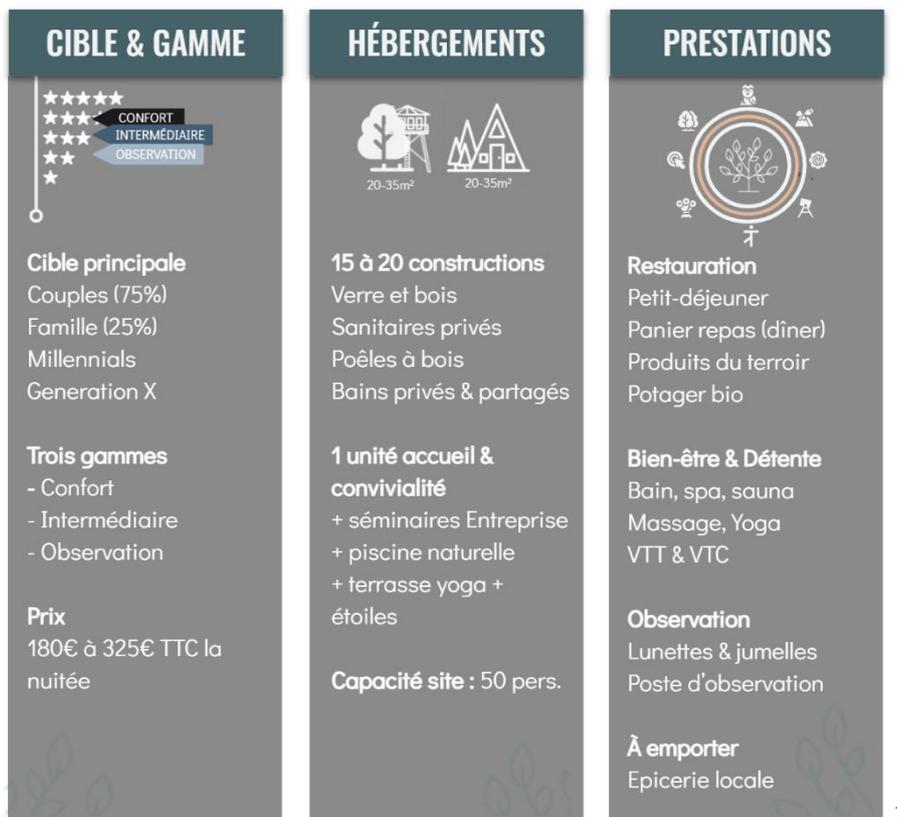


Figure 2 - Les éléments clés de l'offre projet

¹ Millénials : Les Millénials sont des individus devenus adultes aux environs de l'an 2000.

Génération X : La génération X désigne, selon la classification de William Strauss et Neil Howe, le groupe des Occidentaux nés entre 1966 et 1976.



Localisation et empreinte – Où serions-nous situés ?

Pourquoi un site à Laparade ?

Les études menées en amont du projet sur la zone sud-ouest ont relevé un déficit d'offre insolite de confort dans la zone de chalandise Bordeaux/Toulouse. L'analyse des besoins montre que la clientèle urbaine privilégie un domaine situé dans un rayon de 2h de route maximum des centres-villes. Cela permet de proposer des séjours de courte durée, toute l'année. A ce titre, Laparade est une commune idéalement située, à 20min de la sortie d'autoroute, 1h45 du centre-ville de Toulouse et 1h30 du centre-ville de Bordeaux.

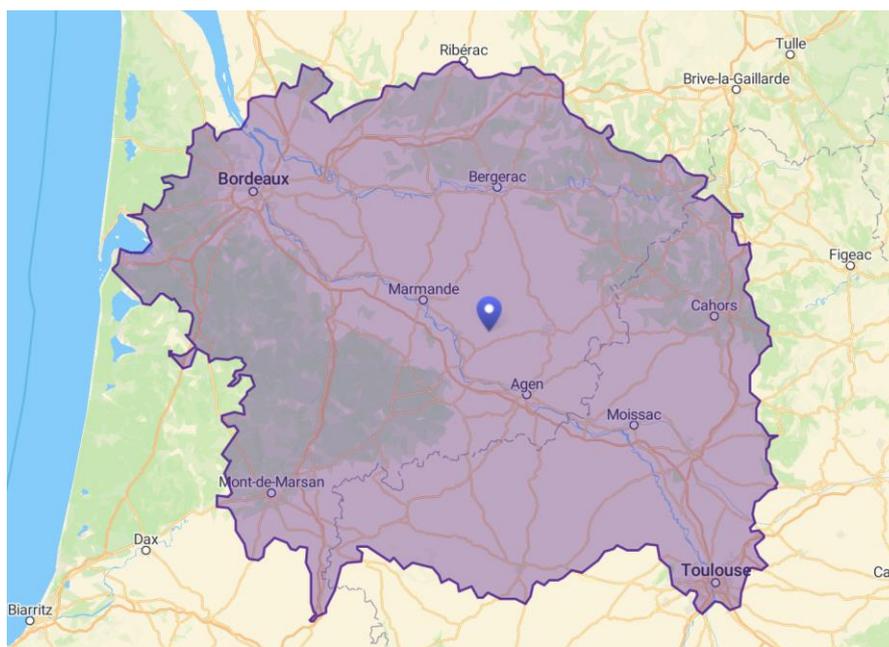


Figure 3 - Zone de chalandise à 2h de route de Laparade

Également et dans l'esprit du projet, nous souhaitons un terrain boisé, offrant un beau panorama sur les coteaux et idéalement sur une rivière. C'était la caractéristique principale souhaitée. Notre choix s'est ainsi naturellement orienté vers le coteau nord de la vallée du Lot qui est le plus affirmé, abrupt et boisé.

De nombreux autres critères sont entrés en jeu comme la proximité des réseaux, les accès, les enjeux environnementaux sans parler évidemment de la capacité d'acquisition foncière et du support des élus locaux. Au total, nous avons visité une quarantaine de sites dans 6 départements et à moins de 2h de Toulouse sur une durée de 8 mois avant de nous concentrer sur le site de Laparade.

Quelle est l'empreinte du projet ?

L'empreinte projet d'une superficie d'environ 8 ha se trouve à l'interface des quatre lieux-dits que sont Touraille, Pincoï, Combe de las Moles et Rambaud sur la commune de Laparade. Cette empreinte matérialisée sur la carte ci-dessous est incluse dans la maîtrise foncière des porteurs de projet.

L'accès au domaine se fera par l'intermédiaire de la D202 (route de Monclar) située au nord-ouest du projet.



6 – Dossier Projet – Les Cabanes de Laparade

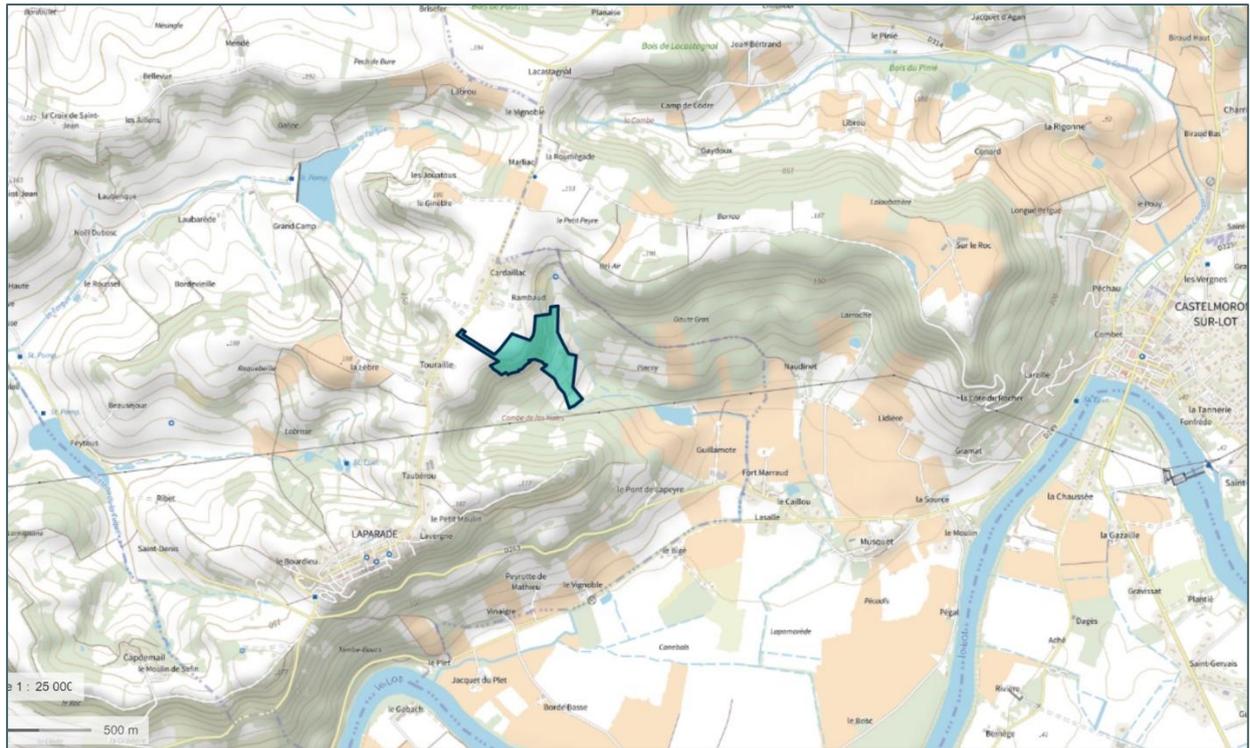


Figure 4 - Plan de situation - Echelle 1 : 25 000 (Source : Géoportail 11/21)



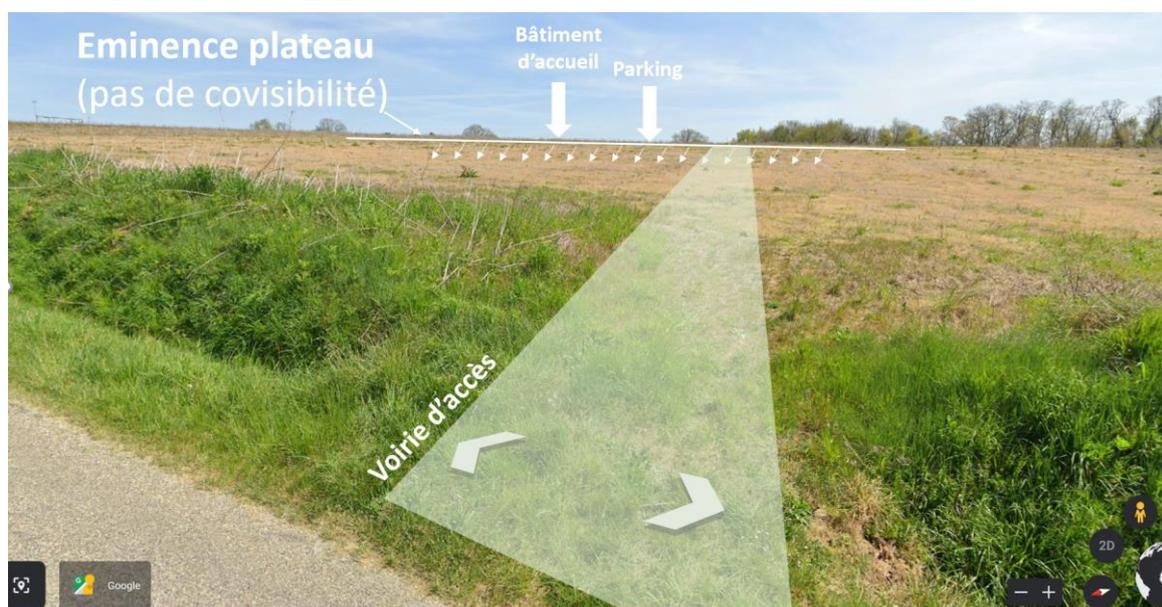
Figure 5 - Photographie aérienne - Echelle 1 : 6 000 (Source : Géoportail – prise de vue 10/06/2017)



Les aménagements – Qu’allons-nous y faire ?

Le plan de masse projet indiqué ci-après présente les grandes lignes des aménagements prévus dans le cadre du projet. On retrouve sur le plateau et en bordure de la D202 un bouquet de cèdres pour marquer l’entrée du domaine qui laisse ensuite place à la voie d’accès présentant un double alignement arboré et une haie bocagère pour limiter la covisibilité de la voie d’accès avec le hameau de Touraille Est.

En fin de voirie, un parking paysager articule la voie du domaine et le parvis adossé au bâtiment d’accueil. A noter que le plateau présentant une éminence en son centre, il n’y a pas de covisibilité entre les aménagements en bord de combe (parking, bâtiments) et la départementale ou le hameau au nord du projet. Un chemin en mélange terre-pierre descend ensuite vers la combe et permet d’accéder au reste des hébergements. Pour ménager les espaces boisés du site, les circulations se font sur des chemins existants ou en périphérie des prairies.

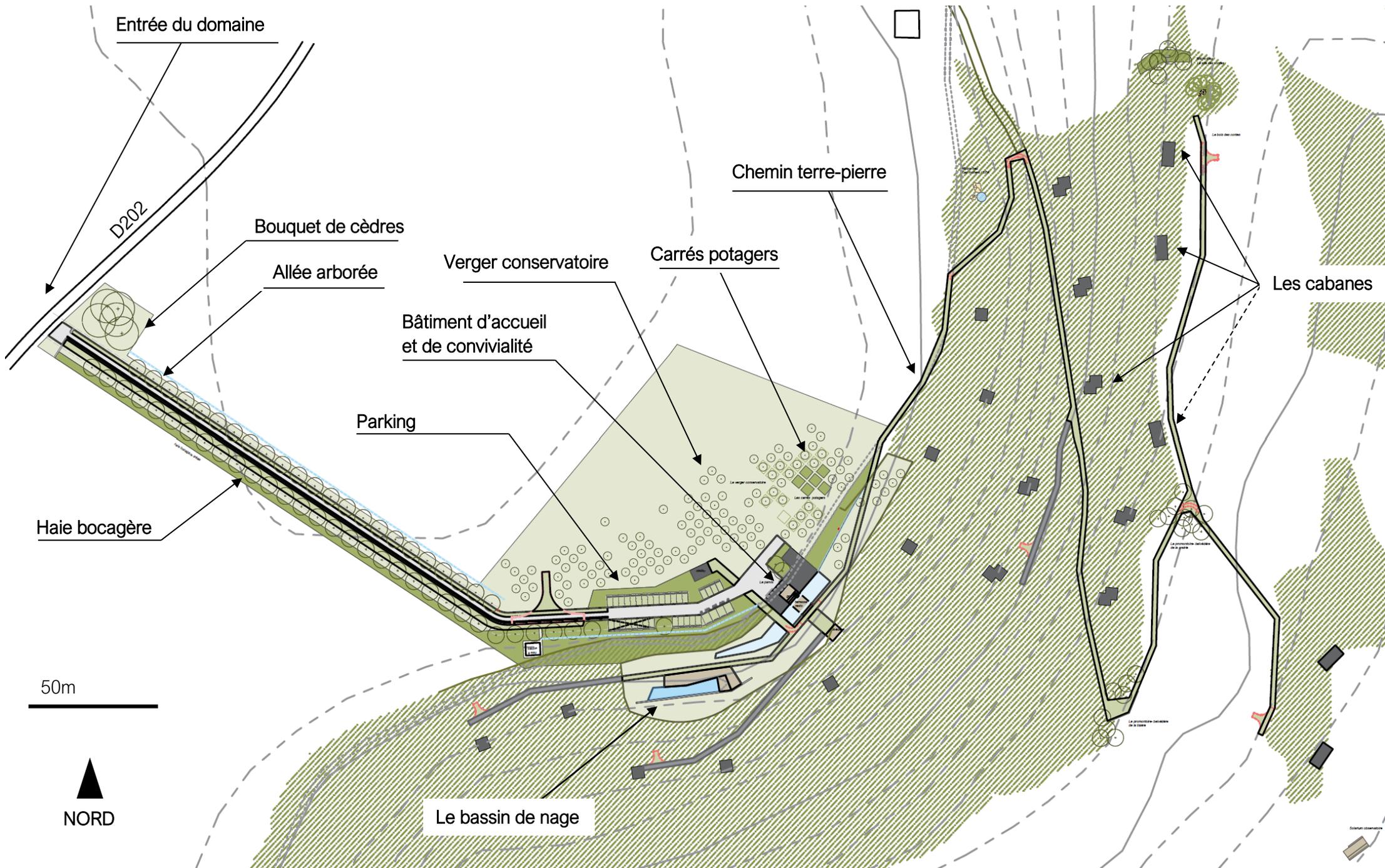


La voirie d'accès au domaine à partir de la D202

Ainsi, les aménagements qui sont actuellement proposés dans le cadre du projet comprennent les éléments suivants :

- Des voiries d’accès au domaine sur le plateau Touraille nord ;
- Une zone de stationnement pour 35 véhicules dont 8 pour les employés ;
- Un local technique et un bâtiment d’accueil d’une surface plancher de 270m² ;
- Un bassin naturel de nage ;
- Des cheminements légers sur le domaine (pas d’accès véhicule après la zone d’accueil) et de réseaux (eau et électricité) ;
- Des habitations légères de loisirs ou cabanes sur pilotis d’une surface plancher inférieure à 35m² (12 cabanes en première année et un maximum de 21 cabanes) ;
- Des dispositifs d’assainissement autonomes de type filtres plantés de roseaux ;





Le bâtiment d'accueil

Le bâtiment d'accueil faisant aussi office d'espace de convivialité et de bien-être prend place sur le haut plateau et dans le prolongement du parking paysager. Il souligne la topographie du lieu en s'insérant sur le talus existant permettant de limiter la covisibilité avec la zone d'accès et le parking. Cette disposition du site autorise une vue imprenable sur la vallée du Lot en préservant les boisements situés en fin de plateau.

D'une superficie proche de 270m², il sera construit en ossature bois avec des toits « casquettes » permettant de ménager des zones d'ombre en été. Une partie de la toiture sera végétalisée.

Les cabanes

Ce sont des Habitations Légères de Loisir qui font moins de 35m². Elles sont également construites en ossature bois et sans fondations.

Là aussi, l'intégration dans l'environnement des hébergements est un facteur clé pour le projet et a dicté les décisions architecturales. L'ancrage vernaculaire s'exprime par le choix des familles d'hébergements mais également à travers les éléments de parement et le choix des matériaux (Ex. bois brûlé pour rappeler les séchoirs à tabac du Lot-et-Garonne). Ces cabanes seront réalisées par des entreprises locales.

Trois grandes familles d'hébergements sont ainsi présentées dans l'état actuel du projet. Elles pourront évoluer en fonction des retours.

Le Carrelet

Il rappelle la proximité de la zone de confluence entre le Lot et la Garonne située à 15 km. Ces carrelets présents sur les bords de Garonne sont des baraques de pêches montées sur pilotis et qui, par extension, ont pris le nom de leur outil principal, un filet carré qui surplombe le fleuve et s'actionne à l'aide d'un treuil.

La Palombière

Clin d'œil à cette pratique de chasse très répandue dans le Sud-ouest et dont les caractéristiques sont en phase avec les objectifs architecturaux recherchés : implantation à la cime des arbres avec vue panoramique, camouflage de l'habitats dans son environnement.

La faible emprise de la cabane (toit-terrace), l'utilisation des pilotis permettent une très bonne intégration dans les boisements.

Esprit « Loft »

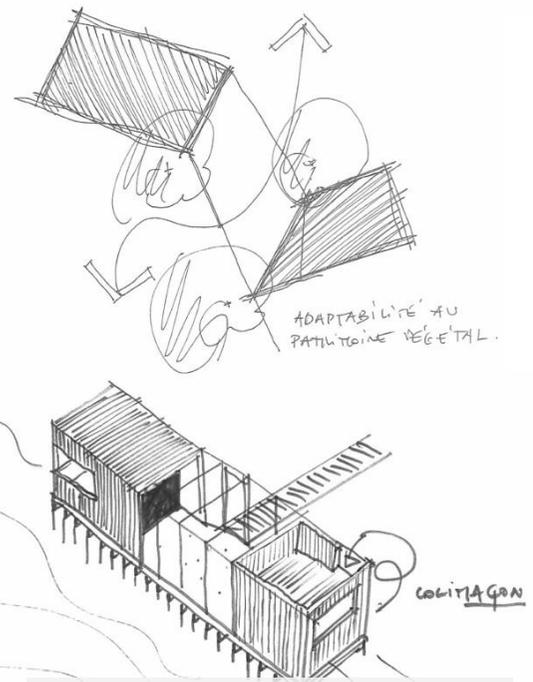
Cette famille affiche un ton plus moderne et propose de transposer le concept du loft² industriel de grande agglomération (dont Bordeaux) dans un cadre 100% nature. Une dualité assumée pour se sentir « chez soi » mais à l'état sauvage. Le loft exprime aussi une notion de « revalorisation » très en phase avec le thème de l'upcycling du projet.

L'aspect « modulaire » de cette famille permet d'intégrer plus facilement les hébergements au sein de leur boisement à des fins de préservation du patrimoine végétal.

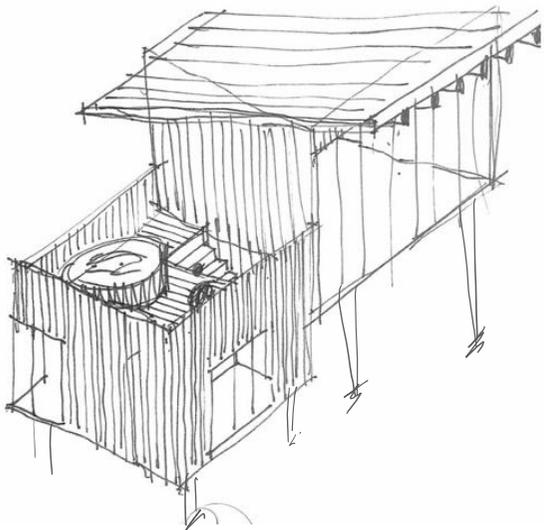
² Local à usage commercial ou industriel aménagé en local d'habitation.



Esquisses d'intention, bâtiment d'accueil



Esquisses d'intention, l'esprit loft



Esquisses d'intention, le carrelet



Esquisses d'intention, la palombière

Le territoire – Qu’allons-nous apporter ?

Le projet des cabanes à Laparade est un projet ouvert sur son extérieur et au service de son territoire. Il propose ainsi plusieurs points de connexion avec la communauté locale et en particulier certains services sont directement accessibles aux habitants de la commune. C’est le cas par exemple de l’espace bien-être (massage, sauna, yoga), de l’épicerie fine et de son dépôt de pain mais également de l’accès à la salle de convivialité (salon de thé, bibliothèque et jeux mis à disposition).

Le projet soutient aussi l’économie du territoire et l’environnement en choisissant des aliments, matériaux et savoir-faire locaux. Cela contribue aussi à la mise en valeur du territoire. Ainsi, notre engagement, c’est la provenance régionale pour :

- Les matériaux de construction, le savoir-faire et les artisans,
- Les aliments et leur transformation pour l’offre de restauration (dîner, petit déjeuner)
- Les cosmétiques, nos produits d’entretien et les matériaux d’exploitation.

Le projet génère également plus de 600,000€ de retombées sur le territoire chaque année. Cela concerne 300,000€ de dépenses de consommation des clients du domaine sur le territoire (achats indirects : restaurants, courses, essence etc.) et 300,000€ de dépenses de fonctionnement pour le domaine (achats directs : aliments, prestations de ménage, blanchisserie etc.).

Enfin et c’est là primordial, le projet permettra la création de 6 emplois permanents sur la commune de Laparade et des emplois saisonniers en période estivale.

Le saviez-vous ?

Selon la DGE³, le slow tourisme désigne des formes de tourisme centrées sur la découverte des patrimoines naturels et culturels, matériels et immatériels du territoire visité, favorisant la rencontre et le partage avec les sociétés rurales et ses habitants et possédant une dimension de sensibilisation au territoire et à ses composantes. Il contribue au bien-être de la population locale et encourage sa participation.

Fréquentation – Quelle sera la fréquentation ?

Le domaine aura une capacité à terme de 50 personnes et une ouverture à minima sur la période s’étalant de mars à septembre. Nous estimons une fréquentation journalière moyenne de 32 personnes ce qui correspond à un passage de **15 à 25 véhicules clients par jour**.

La fenêtre d’arrivée au domaine étant concentrée de 16h à 20h et celle des départs de 10h à 12h, ces mouvements seront effectifs sur ces plages horaires et n’entraîneront que peu de gêne entre midi et 14h et avant 10h ou après 20h (uniquement les employés et prestataires). Ainsi, nous aurons environ entre **2 à 4 véhicules par heure de fréquentation induite par les clients du domaine (sur 6h)**.

³ Direction Générale des Entreprises



Les activités – Quelles seront les expériences proposées ?

Voici quelques exemples des activités « slow » qui seront proposées sur le site aux visiteurs. A noter que certaines activités seront également accessibles aux habitants.

Un peu de goût !

- Proposer un menu locavore, bio et de saison avec des produits issus du potager du domaine en partenariat avec un chef gastronomique local ;
- Proposer un menu interactif et ludique qui invite le voyageur à élaborer une partie de son propre repas en utilisant des techniques locales (fumoir inspiré des séchoirs à tabac val garonnais, etc.) ;
- Proposer des ateliers dégustation ou des cours de cuisine en partenariat avec le restaurant / traiteur ;
- Proposer des cours de cuisine interactifs dans la nature sur le domaine avec découverte des différentes techniques de cuisson. Cuisine au feu de bois, sur pierre, avec des produits locaux (tomates de Marmande, cèpes des forêts de Gascogne, etc.) ;
- Mettre en place des repas sur le thème de la noisette (en partenariat avec la Maison de la noisette) ou du pruneau (en partenariat avec la Maison du Pruneau) ;
- Proposer la visite des fermes et producteurs alentours dont sont originaires les produits du menu (encourager la vente directe à travers la mise en place d'un circuit découverte des producteurs (à faire en VTT électriques par ex.). ;

Un peu de culture et d'aventure !

- Proposer des balades historiques aux alentours avec une conteuse de pays ;
- Concevoir un concept de « storytelling » sur le domaine pour des soirées captivantes au coin du feu et sous les étoiles ;
- Monter des partenariats avec des intervenants extérieurs pour des prestations de massage, cours de yoga, méditation, bains de forêt, sylvothérapie, héliothérapie ;
- Organiser des veillées aux étoiles en faisant intervenir des associations/spécialistes et expliquer l'origine des constellations ;
- Développer et mettre à disposition des jeux ludiques incitant à la découverte locale.
- Mettre à disposition une flotte de VTT électriques et proposer des itinéraires "clés en main" à télécharger, via la voie verte par exemple. Quelques endroits incontournables : Visite des nénuphars de Latour-Marliac, dégustation de vin auprès des Vignerons de Buzet, le point de vue du Pech de Berre etc. ;
- Proposer des promenades avec des ânes sur 1 à 2 journées en toute autonomie avec un pique-nique réservable à l'avance, en partenariat avec l'entreprise « Les Ânes de la Vallée du Lot »

Un peu de vert !

- Découverte de la permaculture à travers la mise en place d'un jardin potager en permaculture ludique et pédagogique, librement accessible à la clientèle ;
- Mettre à disposition les productions potagères du domaine et proposer aux clients de repartir avec du compost (libre accès) ;
- Proposer des tablettes avec application permettant de pointer la flore et d'être informé sur son espèce. Valoriser les applications permettant également de reconnaître le bruit des oiseaux ;
- Proposer un circuit ludique sur le domaine pour découvrir les hôtels à insectes, les hôtels à hirondelle et la mare ;



Contact – Comment nous joindre ?

N'hésitez surtout pas à nous faire part de vos suggestions, remarques ou interrogations.

Vous pouvez nous joindre aux coordonnées suivantes :

Louis MARQUIS-SEBIE
07.50.60.10.67

Bruno PEREIRA
07.87.92.74.24

Natural Cabins SAS
contact@naturalcabins.fr
16 Rue des teinturiers
31300 Toulouse

