



# UN NOUVEAU QUARTIER À ISPAGNAC

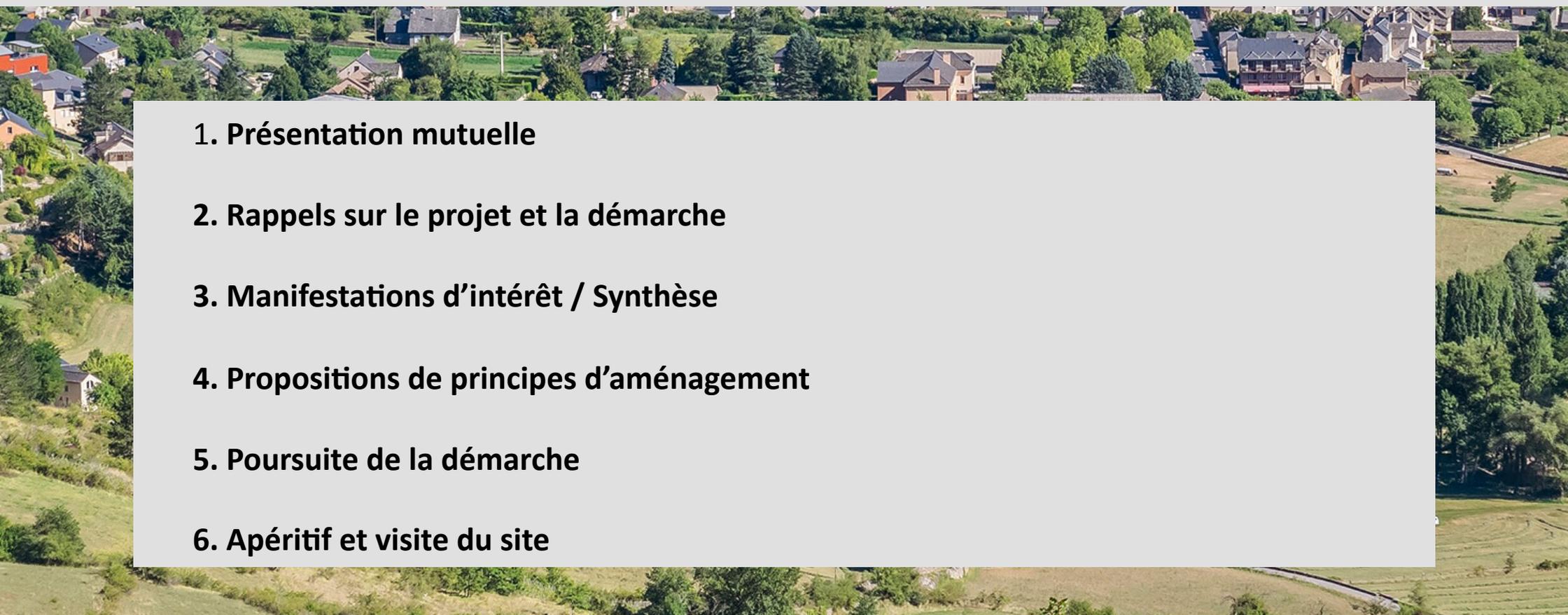


**Faire-ville**  
construire et habiter, ensemble





**SAMEDI 7 DECEMBRE 2024**

- 
- 1. Présentation mutuelle**
  - 2. Rappels sur le projet et la démarche**
  - 3. Manifestations d'intérêt / Synthèse**
  - 4. Propositions de principes d'aménagement**
  - 5. Poursuite de la démarche**
  - 6. Apéritif et visite du site**



# PRESENTATION MUTUELLE



Qui suis-je ?  
Où j'habite ?  
Quel est mon intérêt pour  
ce projet ? Que pourrais-  
je apporter au projet ?



LE PROJET DE  
LA COMMUNE

# UN NOUVEAU QUARTIER À ISPAGNAC



UN SITE  
PRIVILÉGIÉ

UNE PROPOSITION :  
**PARTICIPER** A LA  
CONCEPTION D'UN  
QUARTIER **ADAPTÉ A**  
**VOS BESOINS.**  
UNE DEMARCHE  
PARTICIPATIVE



# UN NOUVEAU QUARTIER À ISPAGNAC



*Développer une offre de logements attractive  
et adaptée aux besoins du territoire  
et de ses habitants en recherche de logements*

*Créer un quartier qui s'intègre au centre bourg  
et participe à sa vitalité*



*Créer un quartier durable  
sur le plan environnemental et social*



# MANIFESTATIONS D'INTERÊT



***34 FOYERS INSCRITS / 24 FOYERS PRESENTS LE 16/11***

***14 FICHES DE MANIFESTATIONS D'INTÉRÊTS REÇUES A CE JOUR***

***12 PROJETS DE LOGEMENTS (PROJETS D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ)***

***2 MANIFESTATIONS D'INTERÊT DE VOISINS***



# ATTENTES PARTAGÉES

## DIMENSION ECOLOGIQUE

Gestion de l'eau et de l'énergie, préservation du patrimoine naturel, matériaux bio-sourcés

## DIMENSION PARTICIPATIVE

Penser le quartier ensemble, faire des choses en communs, avoir des relations

## SOUHAIT DE LA PLUS GRANDE ECONOMIE

Peu consommer, construire avec des budgets limités

### A affiner

- > quels sont mes besoins minimums (surfaces à construire) ?
- > quel est mon budget raisonnable ?
- > quels sont les travaux que je suis prêt à faire moi-même ?

<b>jardins</b>	<b>salle commune, avec cuisine</b>	<b>espace bricolage / atelier</b>	<b>espace d'animation</b>	<b>espace de travail</b>	<b>buanderie</b>	<b>hébergement invités</b>	<b>partage d'outils et matériel</b>
X	X	X	X		X		X
					X		
X					X	X	
X		X			X		
	X						
X					X		
X	X	X				X	X
X					X		X
X	X		X	X	X	X	X
X	X	X			X		
X	X	X			X	X	
	X				X		



# LE SITE





ISPAGNAC

QUÉZAC

- 1 SECTEUR D'ÉTUDE
- 2 CENTRE HISTORIQUE DE LA COMMUNE
- 3 ZONE CAMPINGS / ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
- 4 EAU MINÉRALE GAZEUSE DE QUÉZAC

Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe@faireville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19



**AR357**  
 Hervé Ambal Therèse Dufaud David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 20



Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :  
**VUE AÉRIENNE - commune**

Ech. 1:5000





- PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ÉLARGI
- PARCELLES - FONCIER MAÎTRISÉ
- COURS D'EAU
- ZONE INONDABLE
- FONTAINES
- POINTS D'EAU
- + " AVEN DE PITAO " (TROP PLEIN)
- ZONES BOISÉES / VÉGÉTATION DENSE
- PRAIRIES / CHAMPS / JARDINS

Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe@faireville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19



**AR357**  
 Hervé Ambal Thérèse Dullaud David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 20

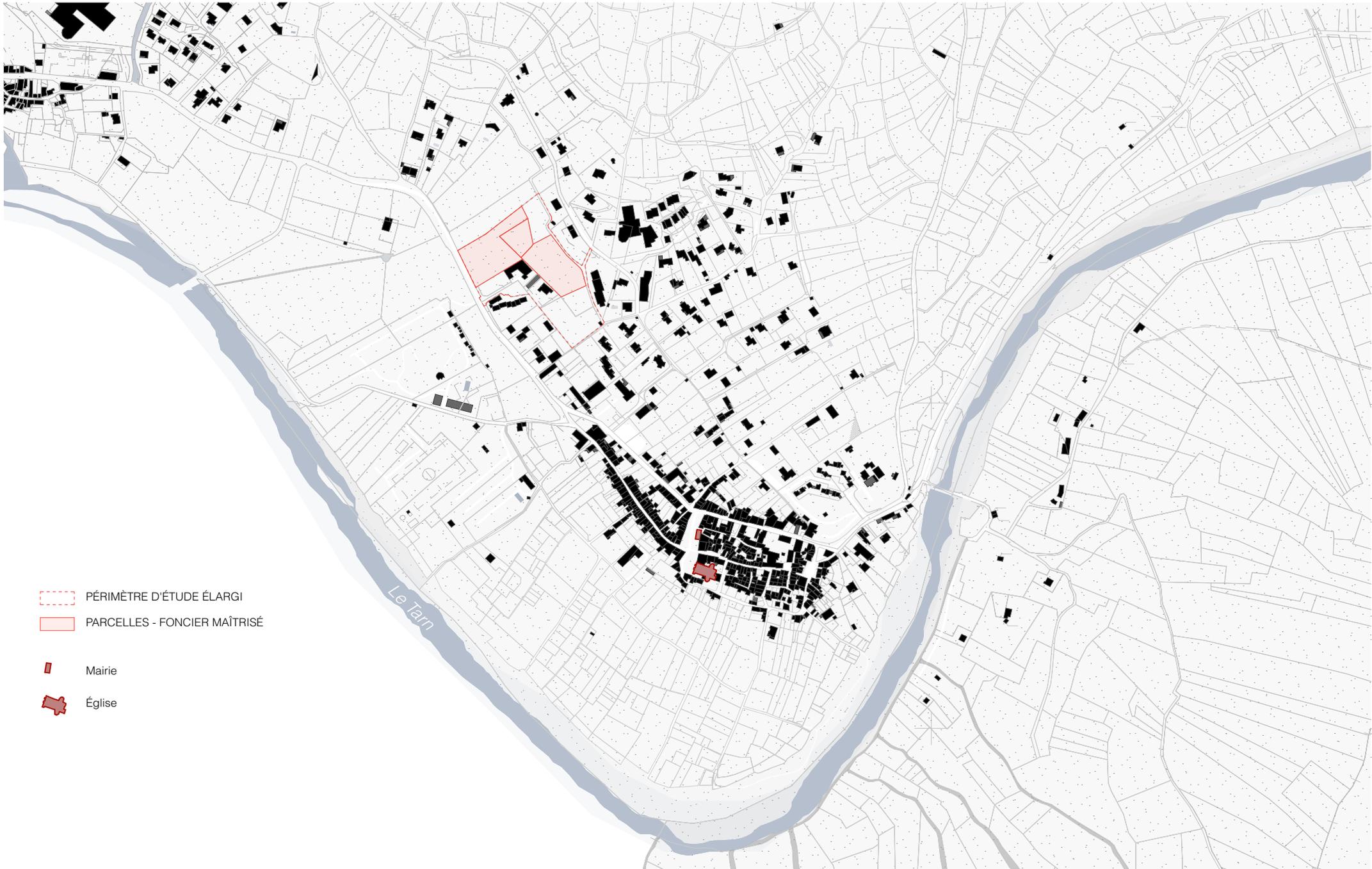


Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :  
**TRAME VERTE ET BLEUE - commune**

Ech. 1:5000



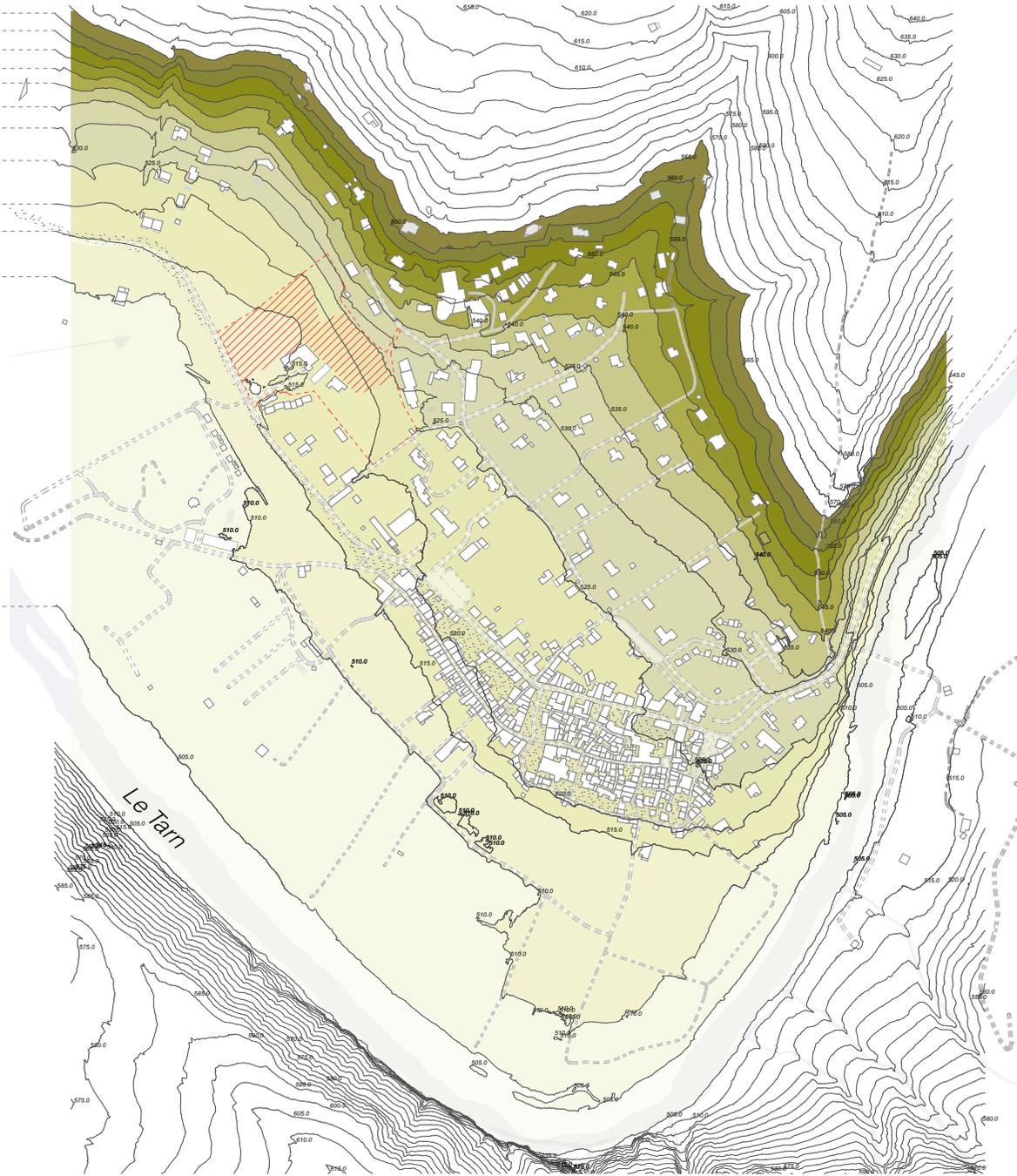


-  PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ÉLARGI
-  PARCELLES - FONCIER MAÎTRISÉ
-  Mairie
-  Église

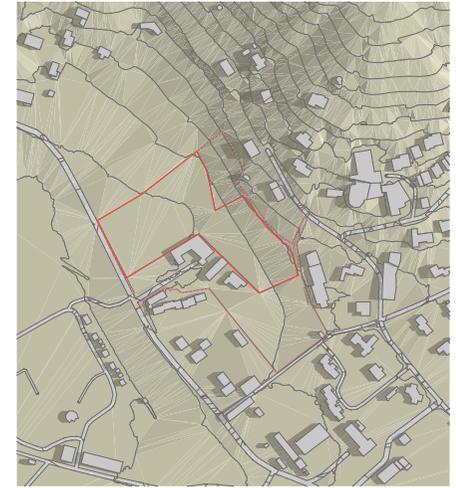


560,00 m NGF  
 555,00 m NGF  
 550,00 m NGF  
 545,00 m NGF  
 540,00 m NGF  
 535,00 m NGF  
 530,00 m NGF  
 525,00 m NGF  
 520,00 m NGF  
 515,00 m NGF  
 510,00 m NGF

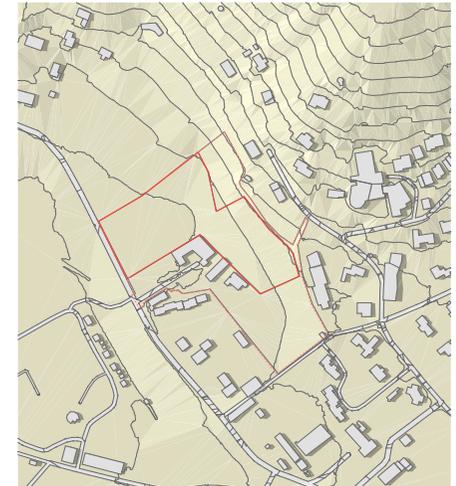
505,00 m NGF



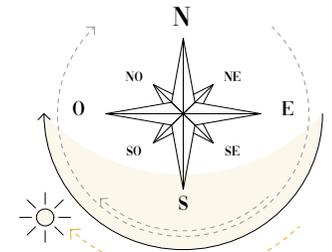
**VERSANT SECTEUR DÉTUDE**  
 ORIENTATION & ENSOLEILLEMENTS

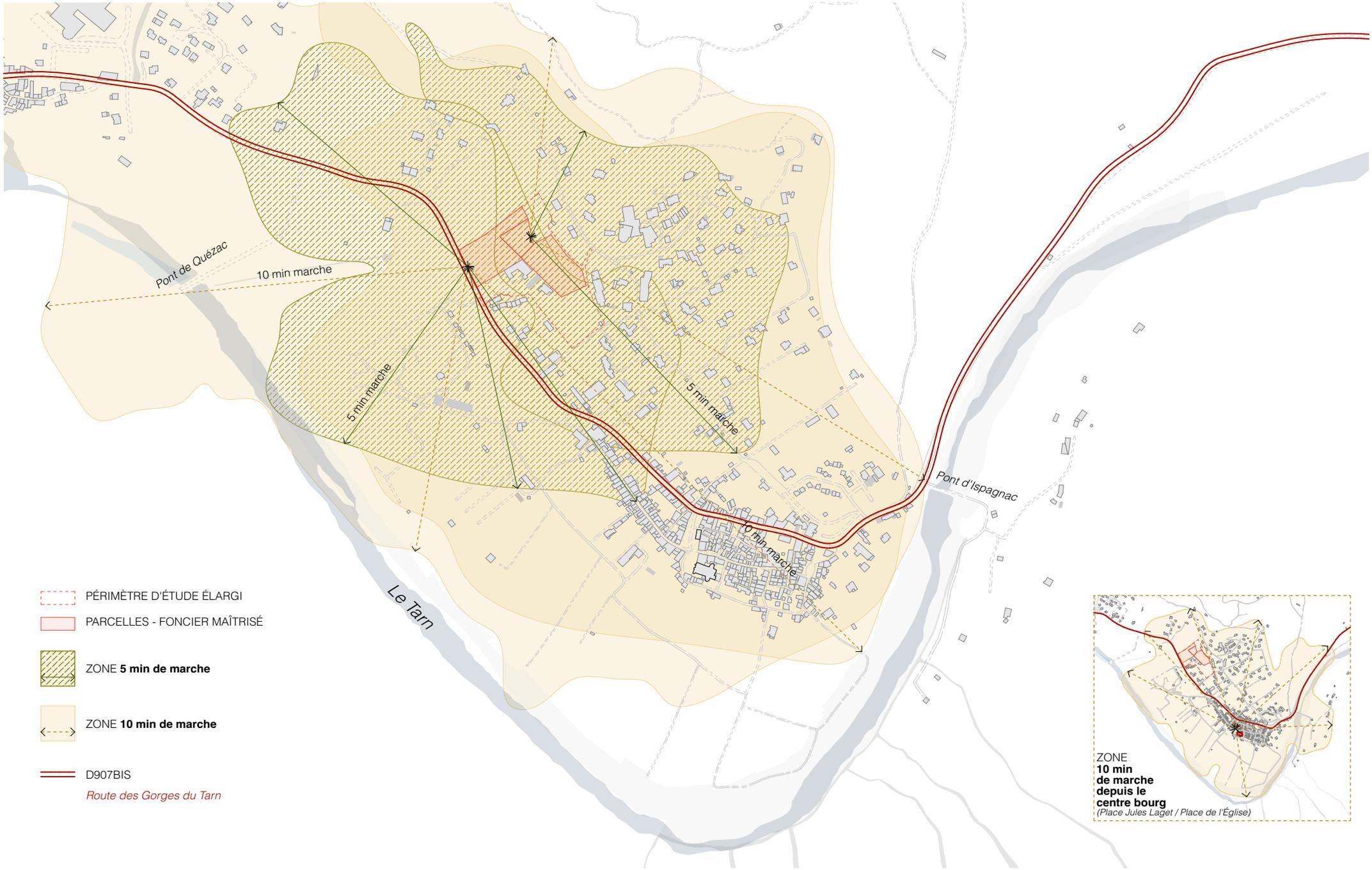


enseillement Septembre 10h

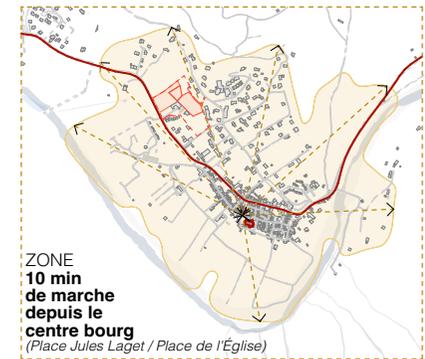


enseillement Septembre 17h





- PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ÉLARGI
- PARCELLES - FONCIER MAÎTRISÉ
- ZONE 5 min de marche
- ZONE 10 min de marche
- D907BIS  
*Route des Gorges du Tarn*



Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe.faireville@faire-ville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19



**AR357**  
 Hervé Ambal, Thérèse Dullaud, David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 20

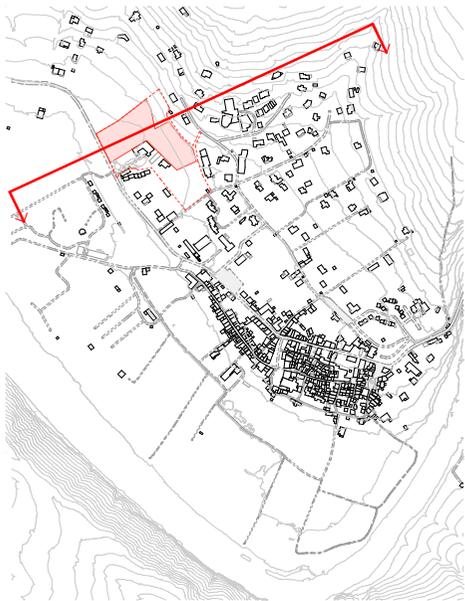


Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

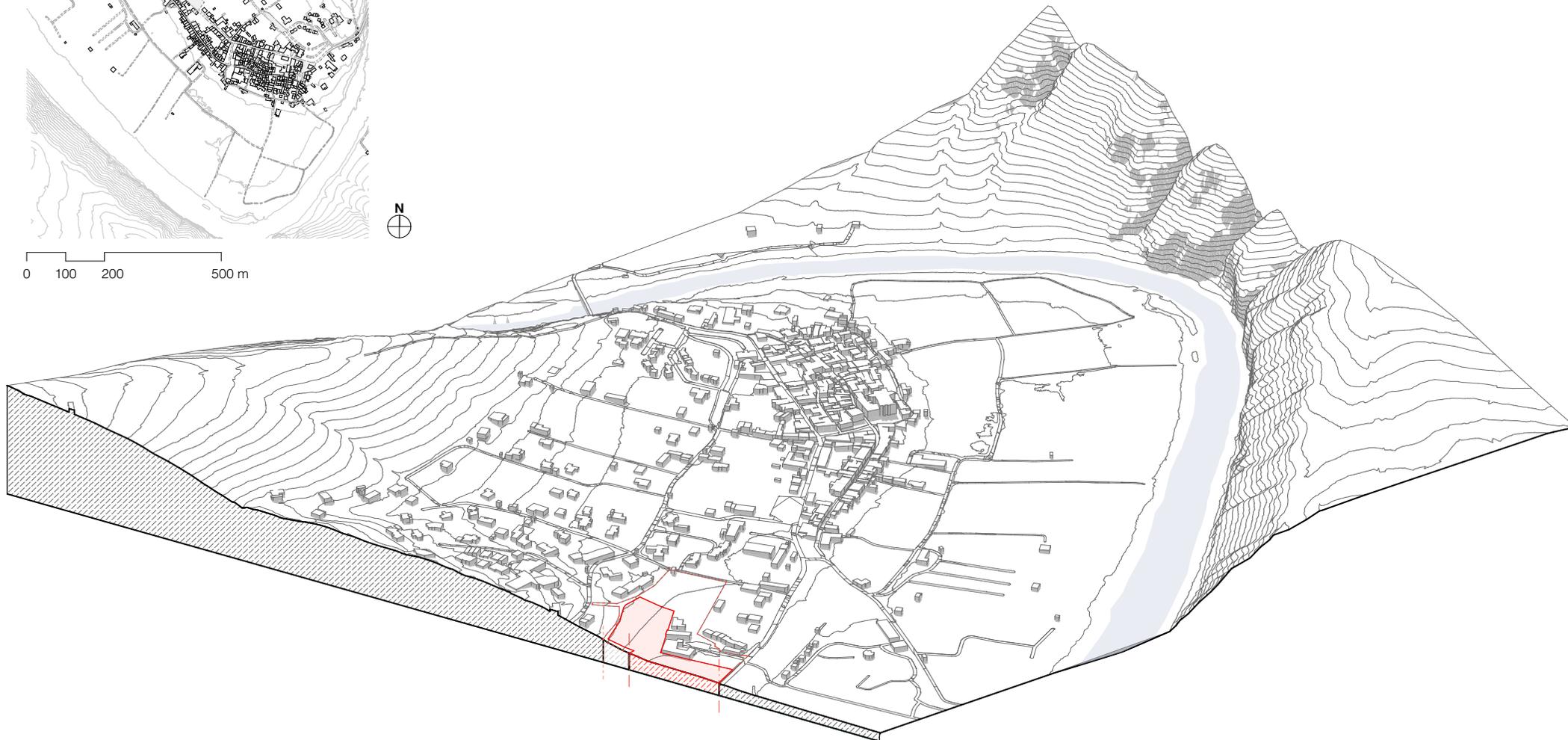
Titre :  
**MOBILITÉS - commune**

Ech. 1:5000





0 100 200 500 m



Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe@faireville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19



**AR357**  
 Hervé Ambal Therèse Dulaud David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 20



Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :  
**COUPE AXONOMETRIQUE - communi**







Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC

Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe@faireville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19

**AR357**  **AR357**  
 Hervé Amal Thérèse Dulaud David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 20

Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :  
**SECTEUR ETUDE**  
 Ech. 1:1000



07.2

17/10/2024



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT





1

## ***ACCEDER AU TERRAIN ET AUX CONSTRUCTIONS STATIONNER LES VÉHICULES***



- Accès et stationnement automobile en bas  
Principe de desserte pour déchargement au plus près des logements  
Accès piéton et vélo possible par le haut
- Principes d'un aménagement « léger » : voies en graviers / peu de terrassement / minimum d'artificialisation
- Possibilités d'extension du quartier sur les parcelles voisines





-  ACCÈS VÉHICULES
-  ROUTES
-  ACCÈS STATIONNEMENTS
-  TRACÉS VÉHICULES
-  ACCÈS PIÉTONS
-  CHEMINEMENTS PIÉTONS / PARTAGÉS
-  POROSITÉS PIÉTONNES

Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19



**AR357**  
 Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 26



Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :  
**ACCÉDER DESSERVIR STATIONNER**  
 Ech. 1:1000





# 2

## ***SE PLACER SUR LE TERRAIN***



- Les communs en bas (activités, équipements communaux)/
- L'habitat en haut (meilleures vues / ensoleillement optimal, éloignement de la route)
- Grouper l'habitat en deux zones, pour préserver des zones naturelles partagées
- Anticiper sur le développement sur les parcelles voisines





Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguët, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19



**AR357**  
 Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 26



Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :  
**SE PLACER SUR LE TERRAIN**  
 Ech. 1:1000





# 3

## ***CONSTRUIRE SUR UN TERRAIN EN PENTE***



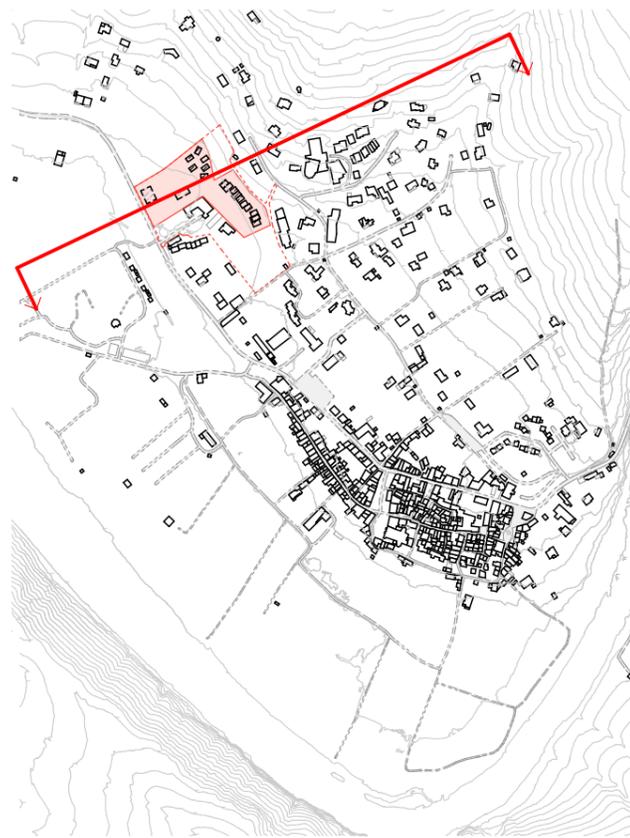
— Comment construire sur un terrain en pente ?

Préserver le terrain naturel

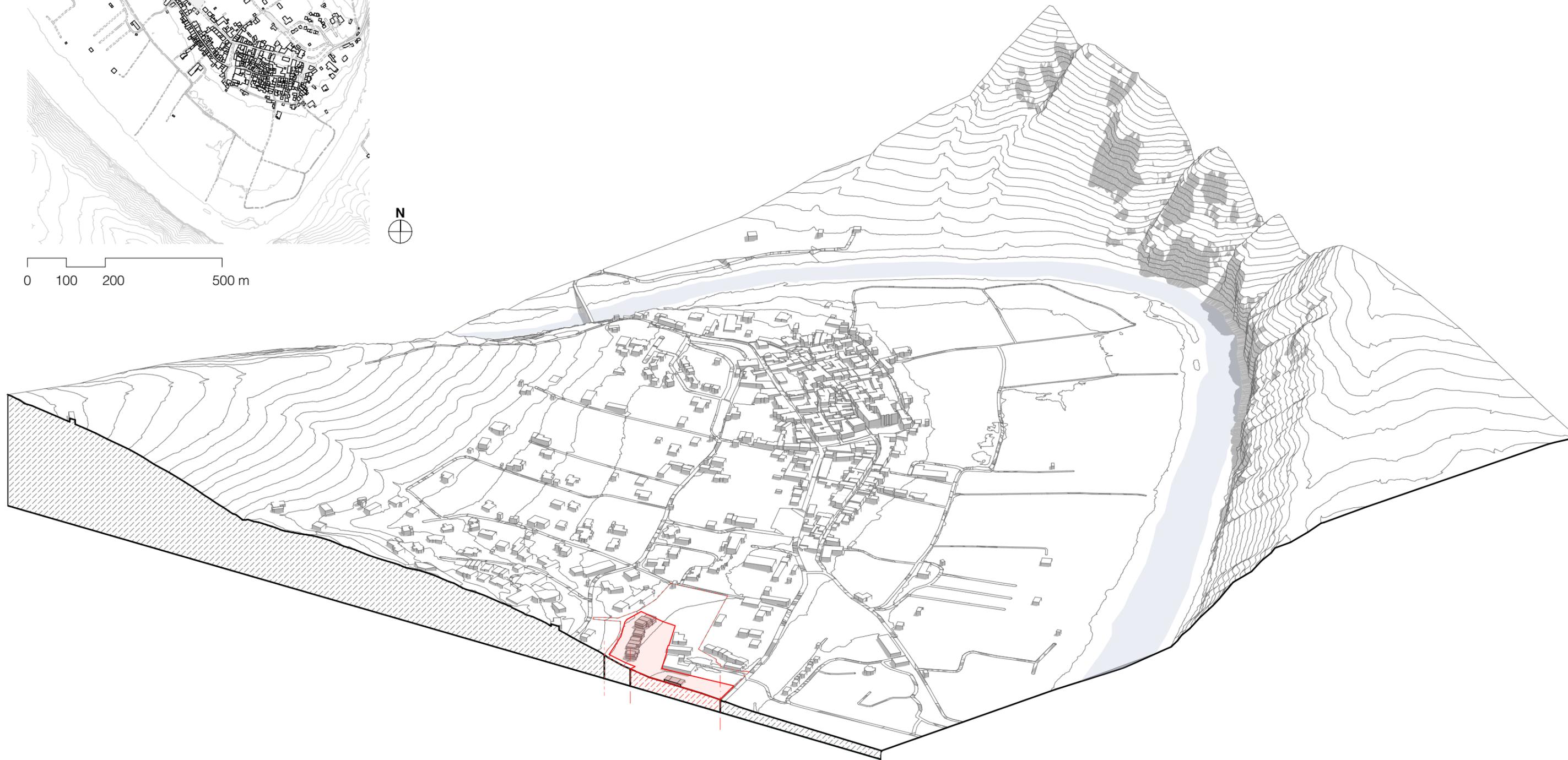
Se détacher du sol

Entrer dans son habitat par le haut, s'ouvrir en belvédère ou en terrasse





0 100 200 500 m



Maitre d'ouvrage :

**COMMUNE  
D'ISPAGNAC**

Place Jules Laguët, 48 320 ISPAGNAC



Maitre d'oeuvre :

**FAIRE VILLE**

Centre des Cultures de l'Habitat  
5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
pe.faure@faire-ville.fr 06 24 05 45 08  
05 61 21 61 19



**AR357**

Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp  
8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
contact@ar357.fr  
09 50 95 61 26



Projet :

**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU  
QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

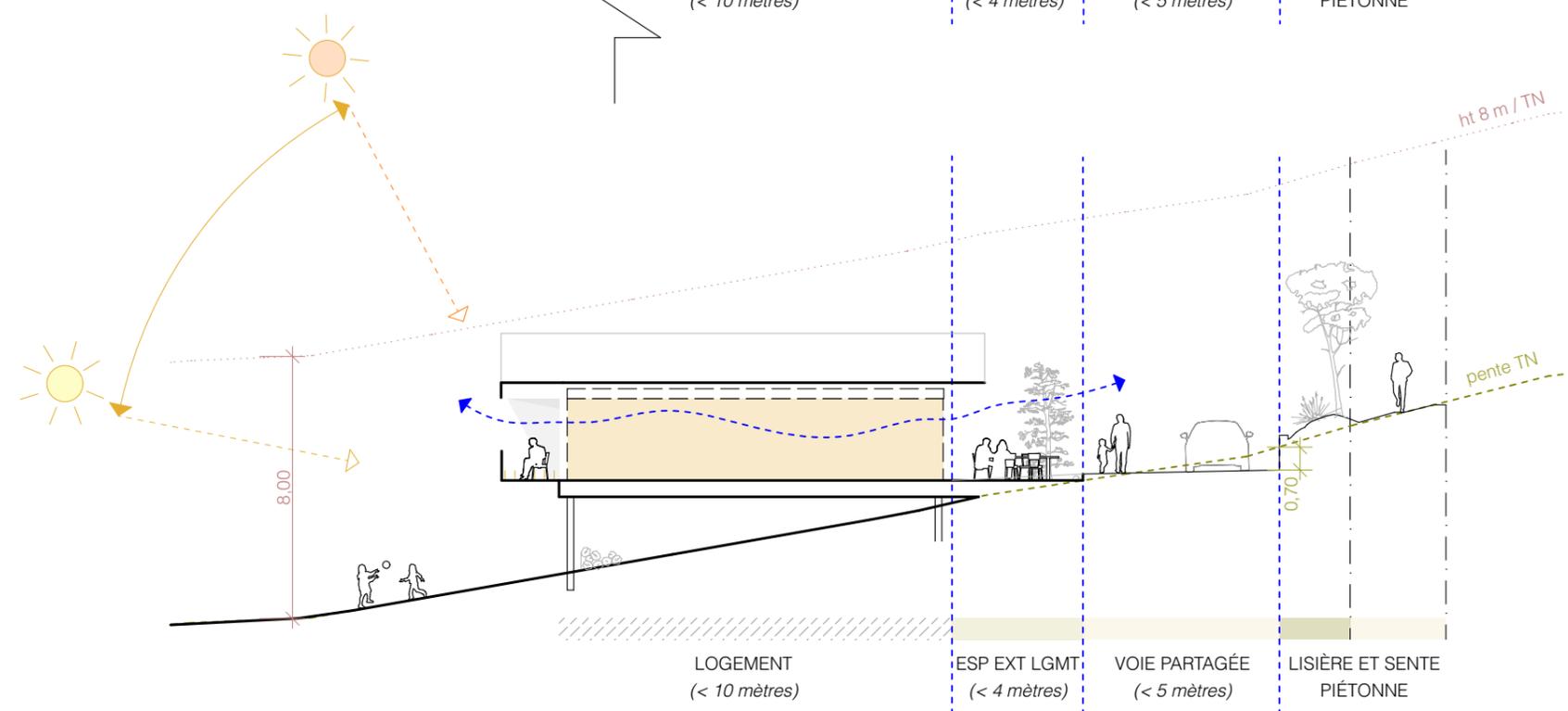
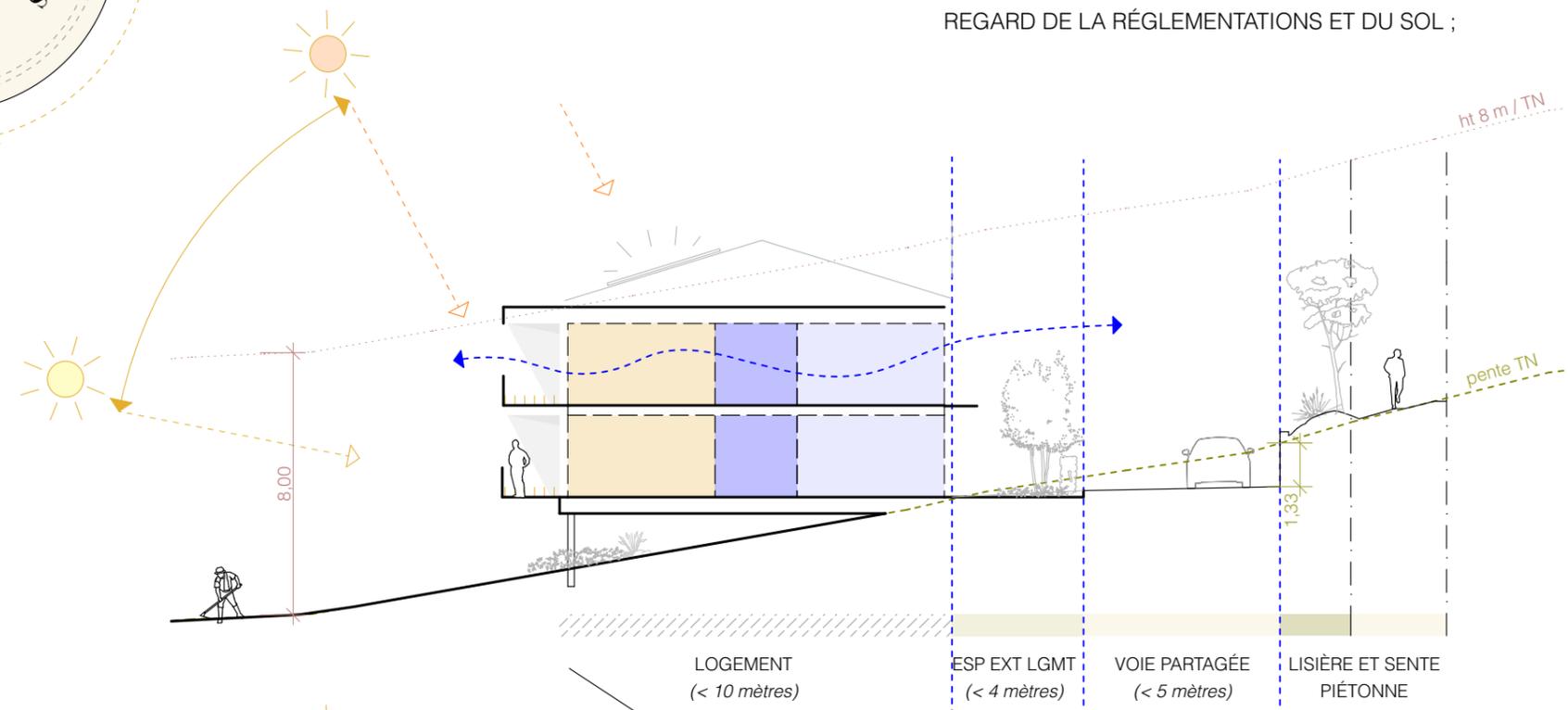
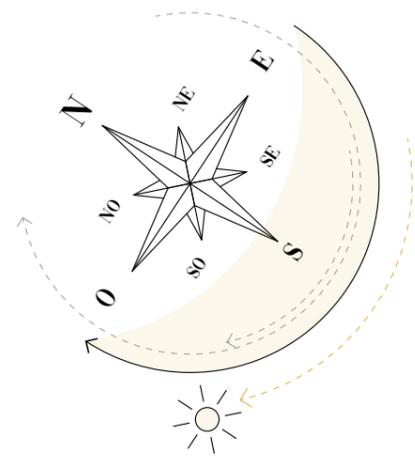
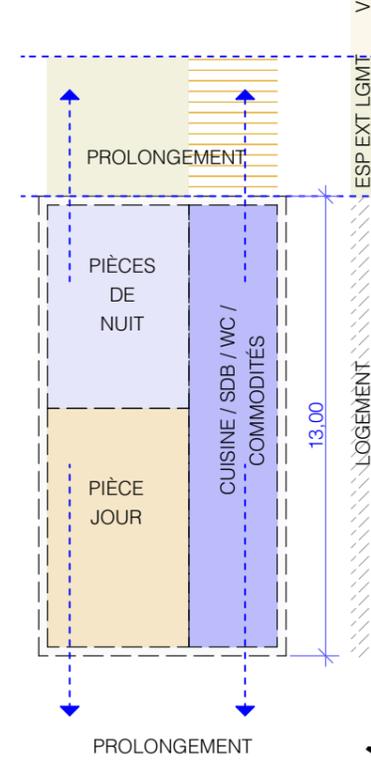
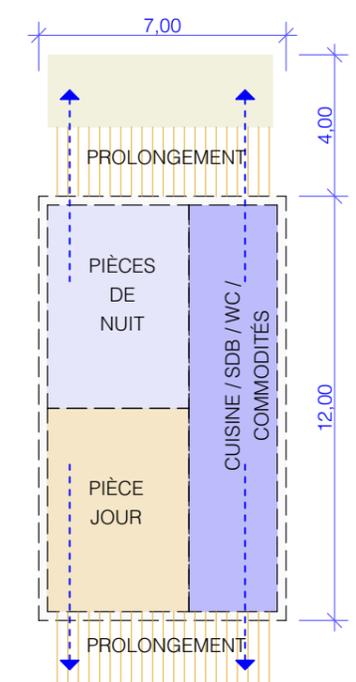
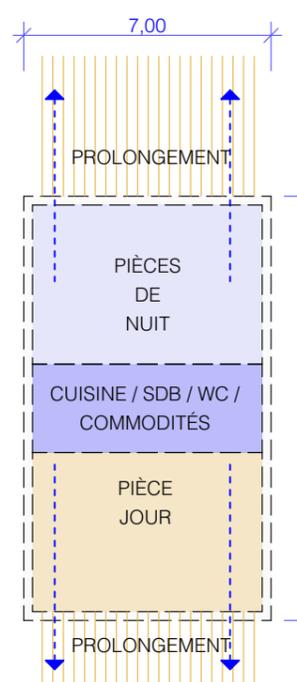
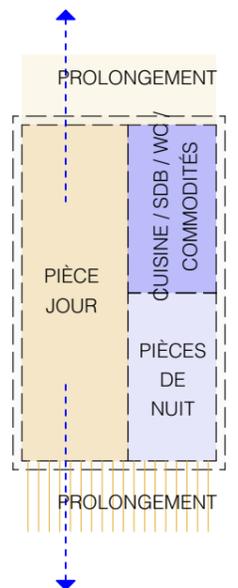
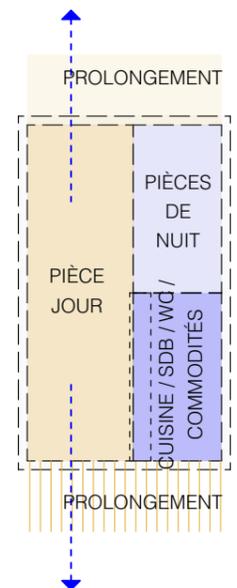
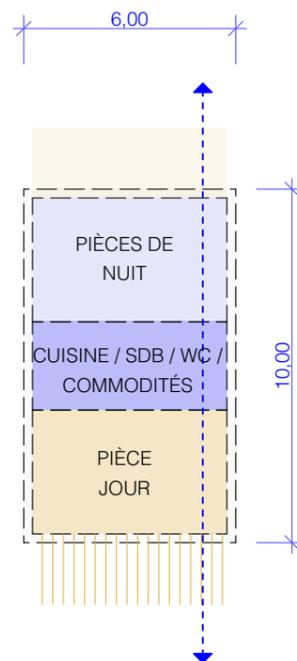
Titre :

**APPRÉHENDER LA PENTE**

03a

05/12/2024





RÉFLEXIONS SUR L'APPRÉHENSION DE LA PENTE ET TERRASSEMENTS, NOTAMMENT AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATIONS ET DU SOL ;



# 4

## ***RESPECTER LES RÈGLES D'URBANISME***

- une hauteur maximale de 8 mètre
  - des exigences de performance thermique
  - des exigences en termes d'accessibilité
- 



# 5

## ***COMMENT CONSTRUIRE ?***

- 
- Principes d'économies / principes de légèreté / ambition écologique
  - Etude de sols à venir
  - > Construire en bois ?
  - Maîtrise de la qualité architecturale / Cohérence d'ensemble
- 



# 6

## ***CONSOMMER ET PRODUIRE DE L'ENERGIE***

- Chauffage et production d'eau chaude individualisée (poêle, panneaux solaires)
  - Production d'électricité mutualisé (avec partenaires )
  - Possibilité de raccordement à l'assainissement en préservant possibilité d'autres dispositifs
- 



# 7

## ***PARTAGER UN TERRAIN COMMUN***

- Jardins et espaces naturels partagés
- Absence de clôture et liberté de circulation
- Maintien de l'unité foncière (pas de division)

> Hypothèse à l'étude :

Terrain mis à disposition d'une structure collective contre loyer





# 8

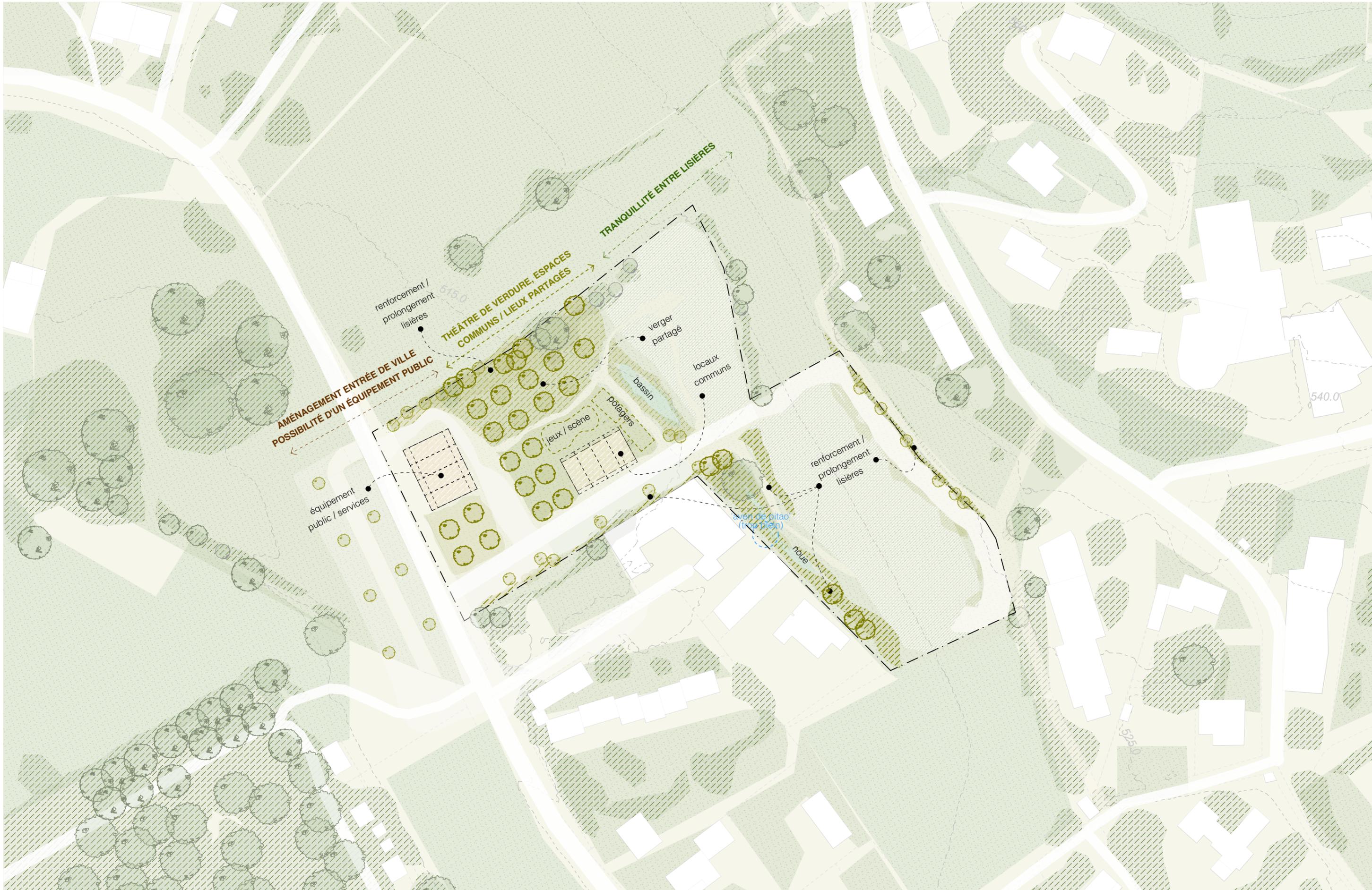
## ***CONSTRUIRE. QUI ? A QUEL COÛT ?***

- Des projets et maîtrises d'ouvrage diversifiés (individuelle ou collective/ construire pour soi-même/ construire pour louer en résidence principale)
- Un étalement possible des constructions dans le temps
- Une maîtrise architecturale de l'ensemble
  
- Des coûts partagés : le terrain, son aménagement (études, travaux), réseaux.  
Hypothèse : sous forme de loyer (bail)
  
- Des coûts individuels et/ou partagés pour construire  
Des coûts d'étude (permis, taxes, actes)  
Un cout de construction à évaluer  
Une possibilité de s'associer pour construire à plusieurs



# UN PLAN D'ENSEMBLE







Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC

Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19

**AR357**  
 Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 26

Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :  
**DENSITÉ BÂTI ET ORIENTATION - v1**  
 Ech. 1:1000



002a  
 05/12/2024



Maitre d'ouvrage :  
**COMMUNE D'ISPAGNAC**  
 Place Jules Laguet, 48 320 ISPAGNAC

Maitre d'oeuvre :  
**FAIRE VILLE**  
 Centre des Cultures de l'Habitat  
 5, Rue Saint Pantaléon, 31 000 TOULOUSE  
 pe.faire@faire-ville.fr 06 24 05 45 08  
 05 61 21 61 19

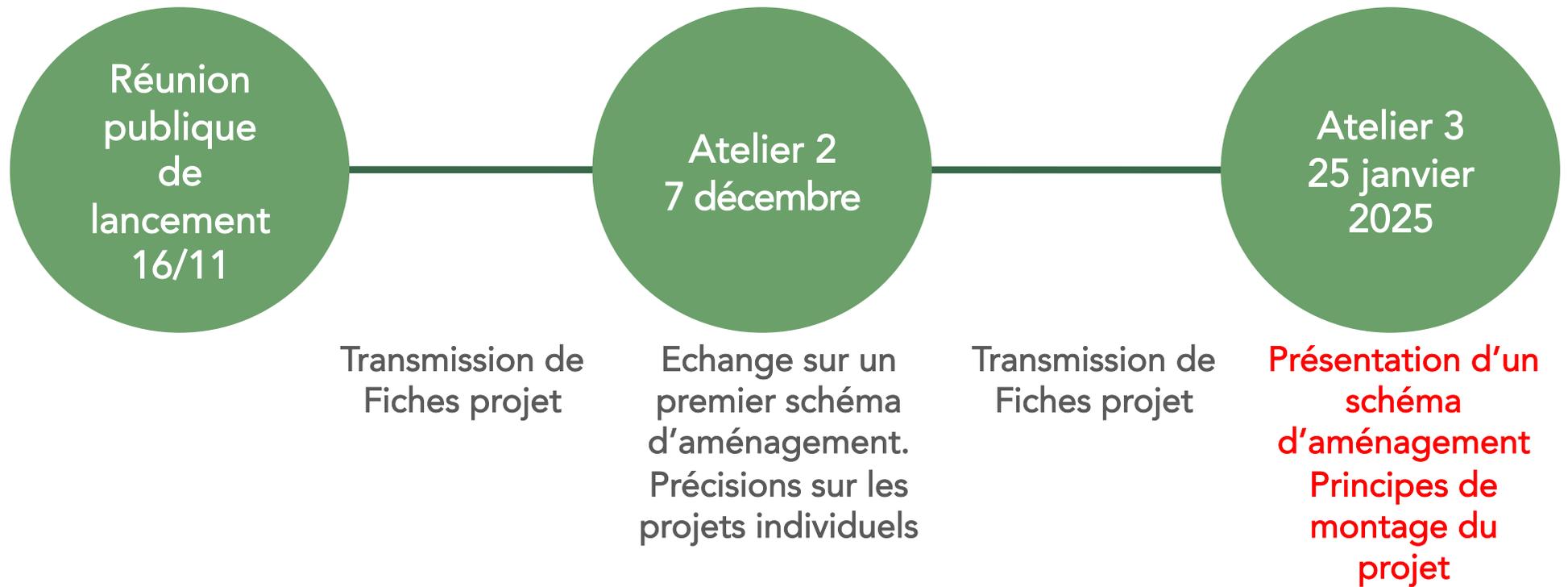
**AR357**  
 Hervé Ambal Thersile Dufaud David Rupp  
 8 Grande Rue Saint Michel, 31 400 TOULOUSE  
 contact@ar357.fr  
 09 50 95 61 26

Projet :  
**ÉTUDE DE CONCEPTION D'UN NOUVEAU QUARTIER - ISPAGNAC (48)**

Titre :  
**DENSITÉ BÂTI ET ORIENTATION - v2**  
 Ech. 1:1000

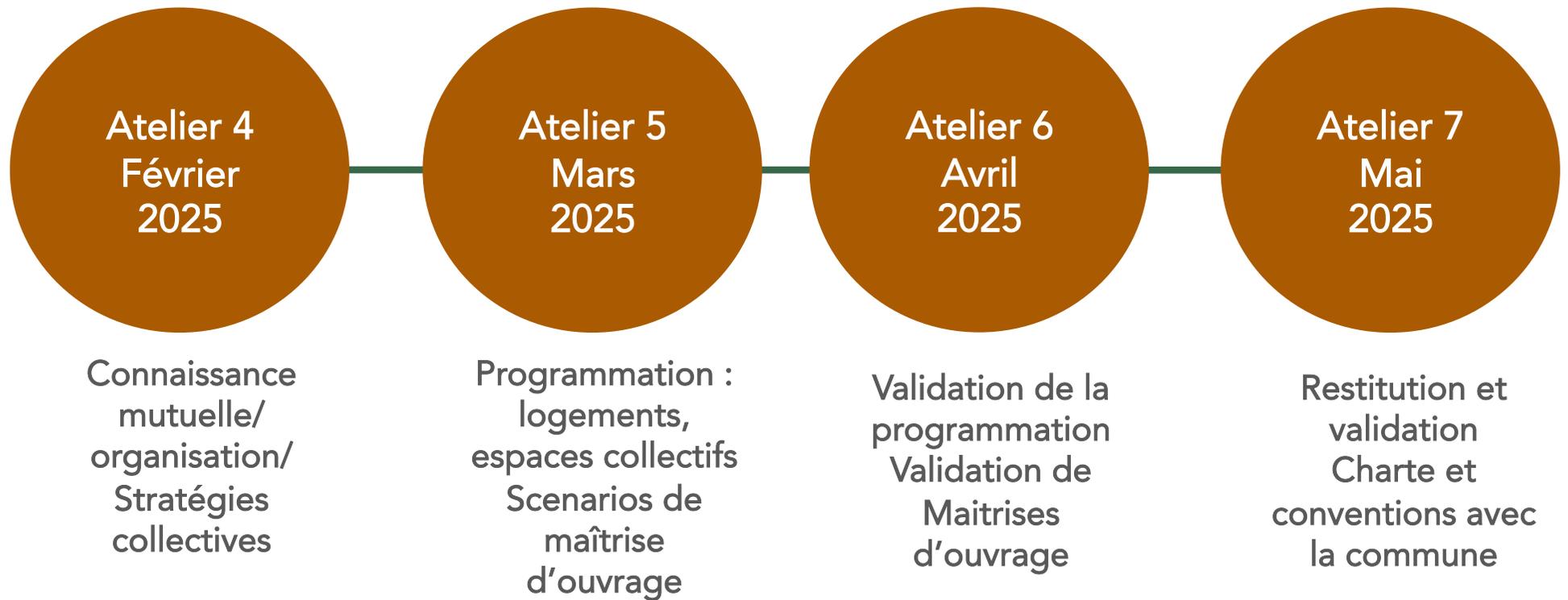


002b  
 05/12/2024



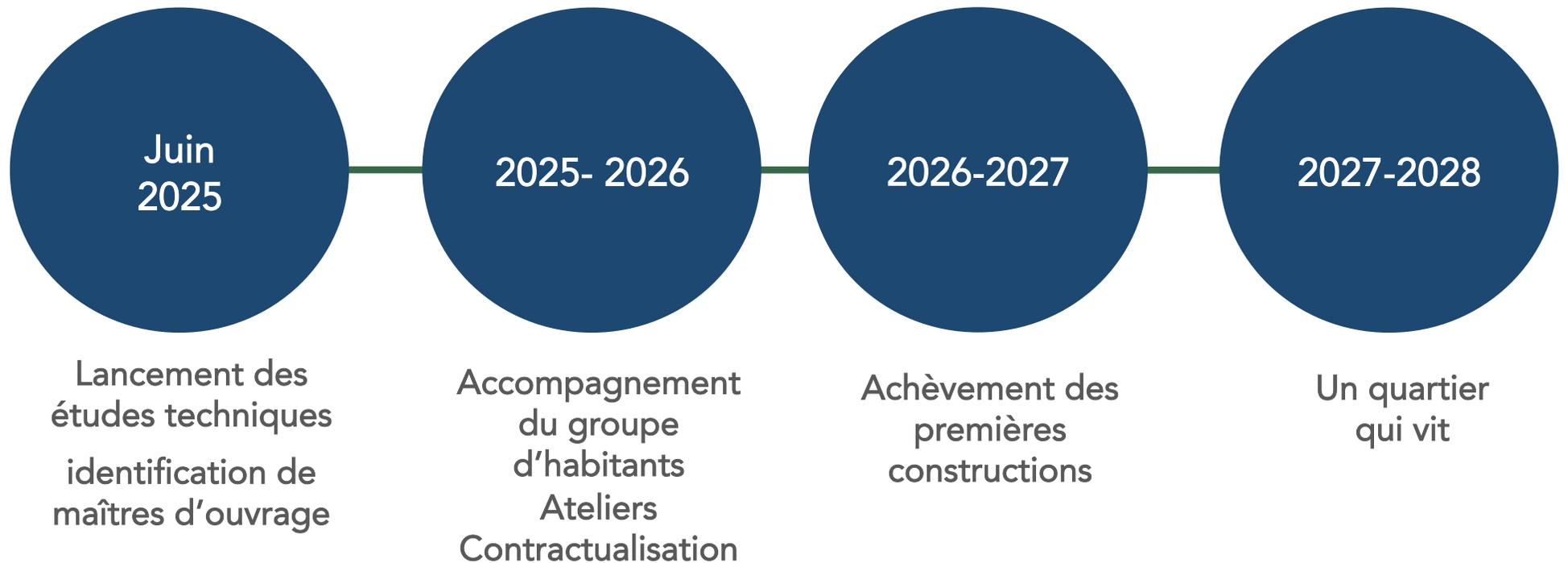
# Phase 1

## Démarche participative ouverte



## Phase 2

# Constitution d'un groupe d'habitants



## Phase 3 Réalisation