

**Programme pour la construction d'un  
groupement de logements participatifs  
à l'Isle Jourdain**

## SOMMAIRE

Description générale de l'opération.....	3
Objet de l'association : .....	3
Qui? Où? .....	3
Pourquoi ce type d'habitat? .....	3
Pourquoi l'écologie?.....	3
La relation au quartier .....	4
Implantation .....	4
La parcelle.....	5
Dessertes .....	6
Limites .....	7
Insertion paysagère .....	8
Depuis la route .....	8
Depuis les parcelles agricoles .....	8
contrôle climatique .....	9
maitrise des nuisances .....	10
Contraintes réglementaires et techniques.....	10
Aménagement global et organisation du plan masse .....	11
Le programme .....	12
Logements .....	12
Superficie des logements et empiètement au sol .....	12
Répartition des logements .....	12
Adaptabilités des logements .....	12
Mode de construction .....	12
Harmonie des façades .....	13
Les lieux de vie collectifs .....	13
Les espaces de viE – La maison commune .....	13
Les espaces pratiques – maison commune .....	14
Les espaces extérieurs (la gestion se fera en commun) .....	14
Label énergétique préciser quel label nous souhaitons .....	15
Géobiologie .....	15

## DESCRIPTION GENERALE DE L'OPERATION

### OBJET DE L'ASSOCIATION :

L'association alter habitat lislois a été créée en octobre 2011. Elle a pour but de réunir des personnes partageant les mêmes valeurs pour construire ensemble un lieu d'habitation écologique et solidaire. Elle permettra de promouvoir ce projet de vie et de construction vis à vis des différents partenaires afin de favoriser la création et le développement durable de cet îlot d'habitations.

A terme, l'ambition du projet est de construire un groupe d'habitat d'une vingtaine logements dont 20% seront destinés au logement social. Une maison, des espaces communs seront mutualisés et serviront de siège à la vie sociale du groupe. Ils seront éventuellement ouverts sur le quartier.

### QUI? OU?

Après deux réunions publiques et des rencontres sur des week-end, un groupe s'est constitué d'une douzaine de foyers soit une trentaine de personnes, adultes et enfants de 6 mois à 70 ans.

Vivre à l'Isle Jourdain s'est imposé rapidement grâce à ses multiples atouts

- charme d'un village gersois,
- présence de multiples services et d'une gare avec une ligne directe pour Toulouse,
- une vie culturelle et associative,
- une campagne environnante préservée aux abords de la commune.

L'opportunité d'un terrain sur la ZAC PORTERIE BARCELONE à l'Isle Jourdain a fini de nous convaincre grâce à la proximité de la gare et du centre ville (à moins de 10 mn à pied).

### POURQUOI CE TYPE D'HABITAT?

Nous avons en commun l'envie de recréer du lien social. Pour cela, notre projet et la charte qui l'accompagne mettent l'accent sur l'échange, l'entraide, le soutien, entre les foyers et les générations.

L'organisation et les aménagements des logements seront de nature à faciliter ses aspirations. Néanmoins, les espaces extérieurs seront aménagés de façon à conserver une part d'intimité à chaque foyer tout en favorisant la convivialité. Certains espaces seront mutualisés tout comme certains biens matériels (vélo, machine à laver...).

### POURQUOI L'ECOLOGIE?

Nous sommes convaincus de la nécessité actuelle de construire des logements bioclimatiques et économes. Le choix des matériaux de construction sains (bois, paille, terre, chaux,...) réduira l'empreinte environnementale du projet. Les logements s'attacheront à suivre une démarche HQE (haute qualité environnementale) et à privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables, notre préoccupation étant de réduire au mieux notre consommation énergétique.

Dans un souci de gestion de l'eau raisonnée, les espaces extérieurs communs seront aménagés de façon naturelle, préférant vergers et potagers aux pelouses, tout en recherchant un paysage harmonieux. La récupération et l'utilisation des eaux pluviales seront optimisées. Une réflexion sera menée sur le choix des matériaux, mais aussi sur les aménagements (cheminements perméable à l'intérieur du hameau) et les déplacements. Il est également dans nos priorités de réduire la production de déchets et de parvenir à les valoriser : tri, recyclage, récupération,,. mais aussi compost, toilettes sèches.

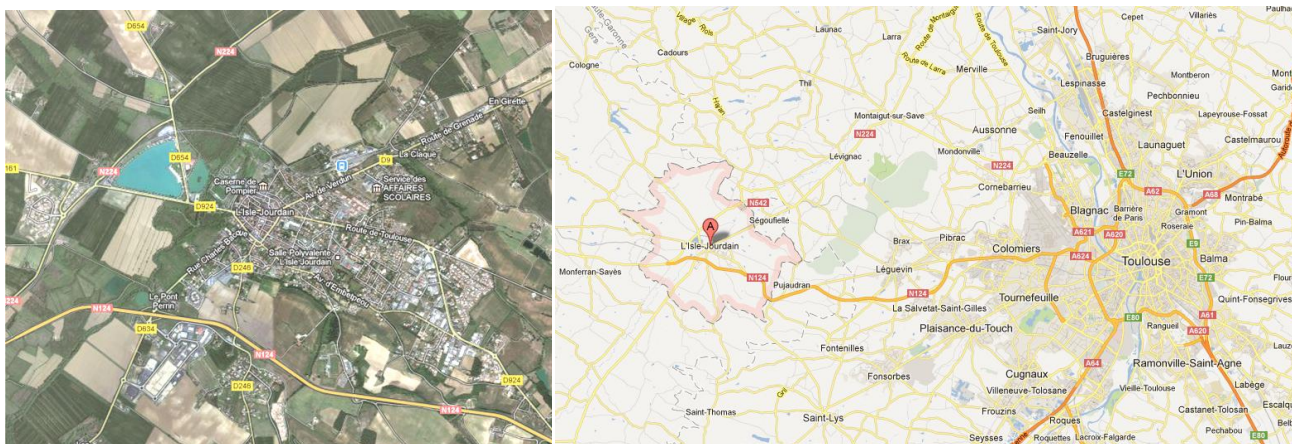
Le groupe fait le choix de logements mitoyens pour optimiser les besoins de chauffage par la mise en commun de certains murs, pour faire des économies de matériaux et de temps, pour réduire l'emprise au sol des constructions et pour favoriser la conception bioclimatique.

## LA RELATION AU QUARTIER

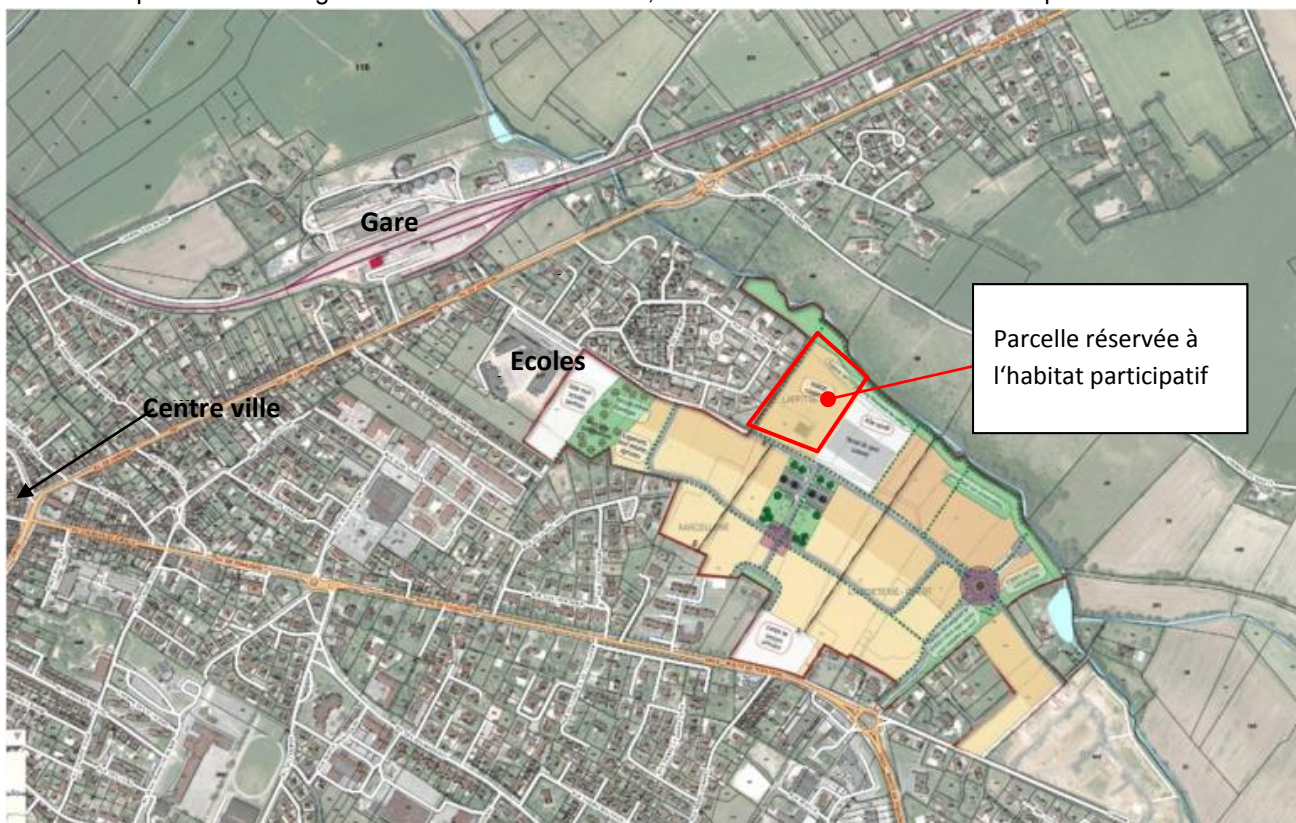
Nous avons le désir de nous ouvrir sur l'extérieur en participant à la vie lisloise, en soutenant les solidarités locales, en devenant acteur au sein de programmes municipaux et associatifs (qu'ils soient sociaux, culturels ou économiques). Certains membres du groupe sont déjà impliqués dans la vie locale au sein de plusieurs associations. D'autres ont d'ores et déjà l'intention de s'inscrire dans l'activité économique de la région (beaucoup d'entre nous travaillent sur place ou à proximité). Dans un esprit d'échange, créateur d'une dynamique avec le quartier, les espaces collectifs de l'habitat groupé pourront être ouverts pour des activités ponctuelles.

## IMPLANTATION

Comme évoqué plus haut, le projet se situe à l'Isle Jourdain commune d'environ 7000 habitants à l'ouest de Toulouse.



Le site prévu pour l'implantation du projet d'habitat participatif se positionne au nord-ouest de la ZAC PORTERIE BARCELONNE lieu de la future extension de la ville. Il est proche du centre ville, de la gare et des équipements scolaires et permet d'envisager l'utilisation accrue du vélo, du train et de la marche en lieu et place de la voiture.



## LA PARCELLE

La parcelle occupe une surface d'environ 1,47 hectare. Elle est jouxtée à l'ouest par un lotissement déjà construit. Le projet de la ZAC prévoit de créer un cheminement piéton le long de cette limite (pointillé en orange sur le plan ci-dessous) pour raccorder la route à la ripisylve du ruisseau en contrebas qui borne le terrain au nord et sera aménagé comme en espace public (coulée verte de la ZAC). A l'est de la parcelle, la mairie prévoit l'implantation d'un pôle sportif avec terrain de sport extérieur. Au sud enfin, un lotissement et un parking public feront face au projet d'éco-habitat.

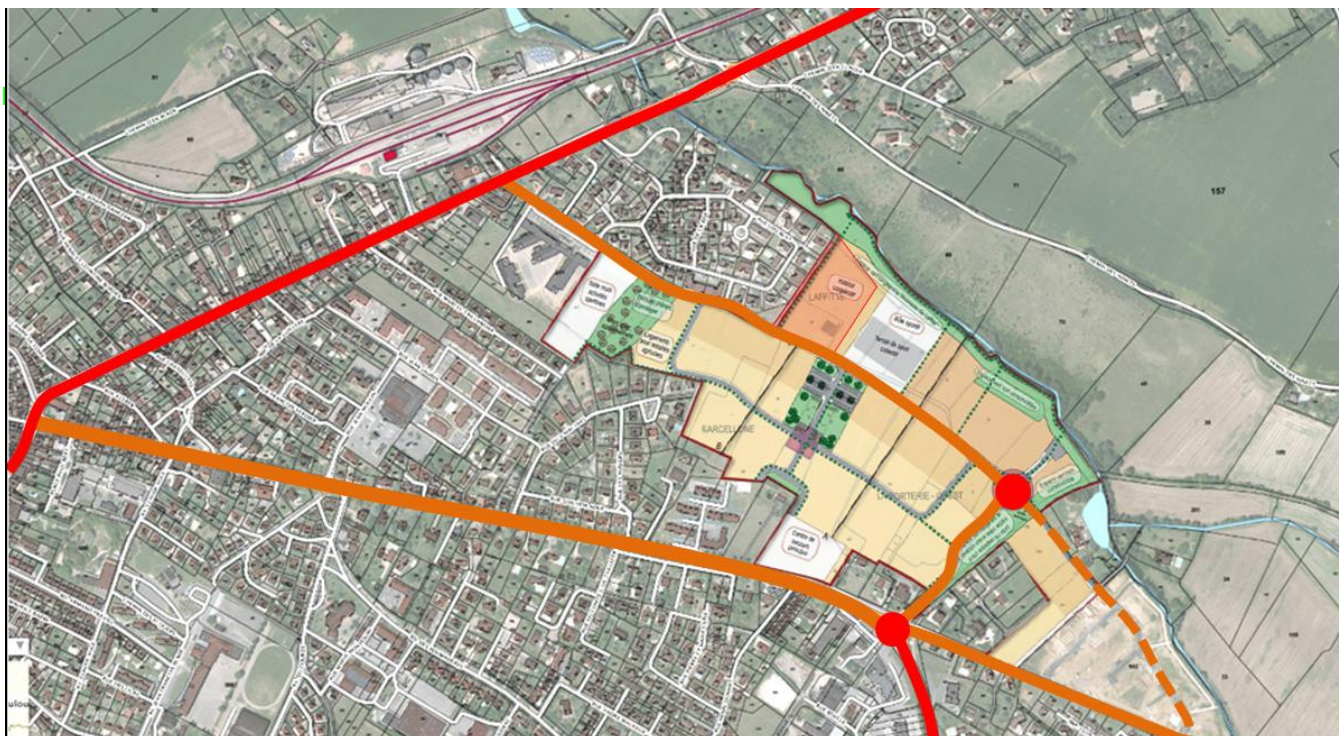
Le terrain présente une légère pente vers le ruisseau au nord (7m sépare le haut de la parcelle au bas soit une pente moyenne d'environ 4%).

Le hangar présent sur la parcelle (ancien siège d'une entreprise de béton) sera transformé en maison commune.



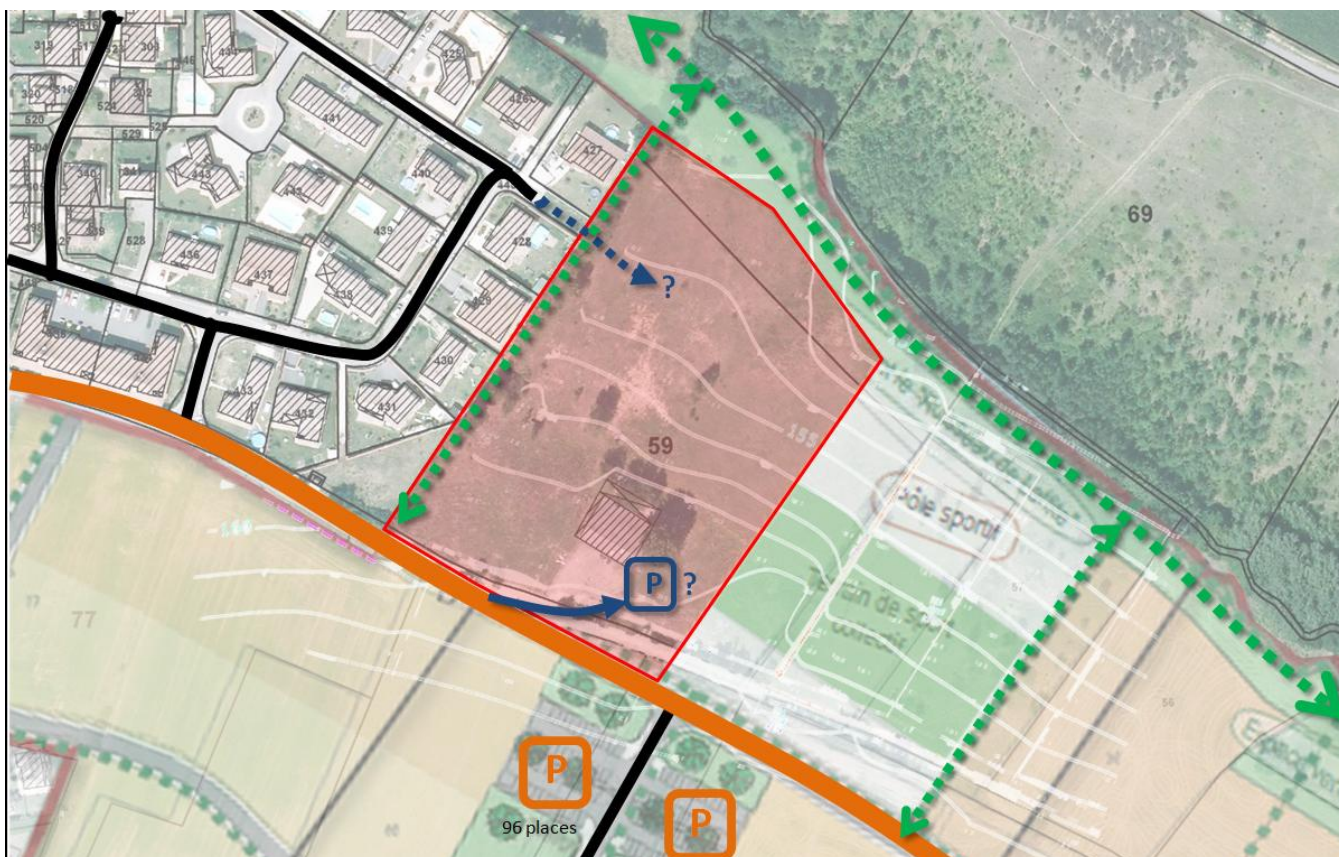
## DESSERTES

Le projet de la ZAC prévoit la création d'un nouvel axe routier reliant le rond point de la gendarmerie à la gare qui jouxtera notre parcelle.



— Voiries principales   
 — Voiries secondaires   
 ● Carrefour   
 ■ Parcelle alterhabitat

La desserte principale de la parcelle est envisagée depuis la nouvelle voie créée en amont du terrain. Le parking voiture de l'ensemble du groupement d'habitat sera situé au sud de la parcelle sur l'ancienne zone de déchargement du hangar. Le nombre de place sera conforme aux exigences du PLU qui préconise 1 place pour 60m<sup>2</sup> de SHON de logements. La politique de l'alter-habitat reste cependant la réduction du nombre de voiture par logement et prônera leur mutualisation.



— Voirie principale du quartier   
 ▲ Chemins piétons   
 → Accès principal en voiture   
 → Accès voiture ponctuel   
 [P] Parking interne mutualisé   
 [P] Parking public

## LIMITES

La parcelle sera jouxtée à l'est par un terrain de sport communal. Au nord ouest s'étend déjà un lotissement construit dans les années 90. Le plan d'aménagement, prévoit un chemin piéton entre ce lotissement et la parcelle de l'alter habitat. La principale route de desserte du quartier passera au Sud-ouest en partie haute de la parcelle. Un parking public d'environ 80 places sera créé. De l'autre côté du ruisseau qui coule en contrebas de la parcelle s'étendent des parcelles agricoles actuellement en friches.


Les principales vues s'ouvrent au nord-est sur les coteaux d'en face et à l'est et au sud est vers le haut de la colline.


Au sud, le PLU impose un retrait de 10mètres par rapport à l'axe de la voirie tandis qu'un retrait de 5m est à prévoir depuis l'axe du chemin piéton.


Outre l'aménagement du cœur de la parcelle, l'architecte aura pour tâche de proposer un traitement approprié de chacune des limites de la parcelle afin d'intégrer au mieux le projet au tissu urbain existant et à venir, tout en réservant suffisamment d'intimité aux logements et en limitant les espaces extérieurs inutilisables. La mise en œuvre de clôture ayant été proscrite par les futurs habitants, les limites de propriétés ou de parcelle seront marqués par un traitement paysager adapté à chaque situation (noue, haie...).

Les vues qui s'étalent du nord-est au Sud-est devront être préservées, valorisées et accessibles au plus grand nombre de logements possible.



 Retrait réglementaire à respecter

 Vues à valoriser

 Masses végétales

## INSERTION PAYSAGERE

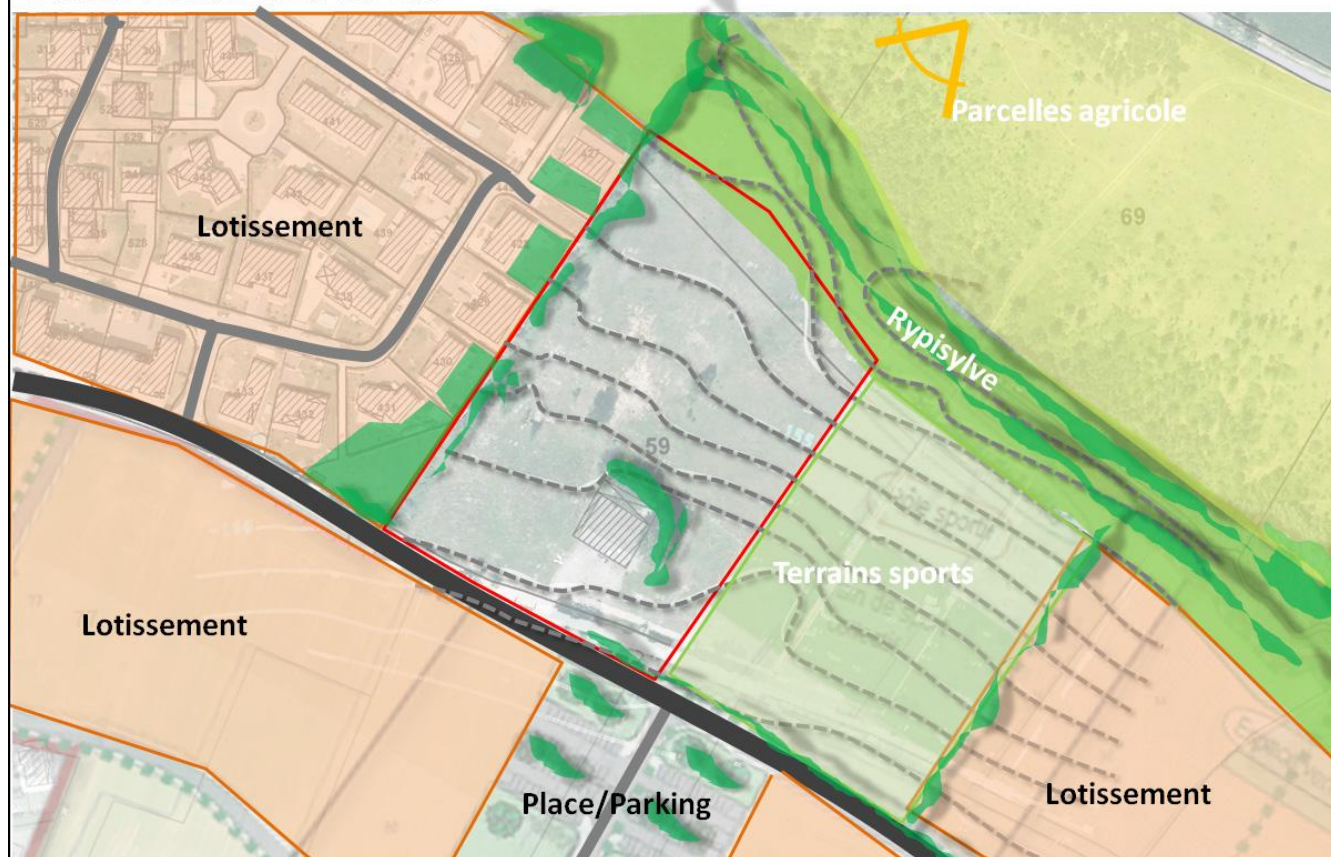
### DEPUIS LA ROUTE

L'alter habitat s'inscrit dans un paysage de lotissement caractérisé par un tissu urbain très lâche faisant la part belle aux espaces verts privés et au linéaire de route dénuée de toute interaction sociale. Dans la dynamique de densification de la ville et dans l'espoir d'apporter un peu plus de vie et d'interaction au quartier, le projet cherchera à s'ouvrir sur le quartier, présentant un front bâti qui tout en continuant la trame de jardins des lotissements affichera un caractère légèrement plus urbain en haut de la parcelle pour permettre à une dynamique de densification future de s'amorcer.

### DEPUIS LES PARCELLES AGRICOLES

Depuis les parcelles agricole le projet s'attachera à s'intégrer au mieux au paysage en limitant l'impact visuel des constructions et en continuant de privilégier si possible le socle végétal de la ripisylve qui souligne l'urbanisation du haut du coteau.

## INSERTION PAYSAGERE



Vues depuis l'extérieur à prendre en compte dans l'intégration paysagère



Masses végétales



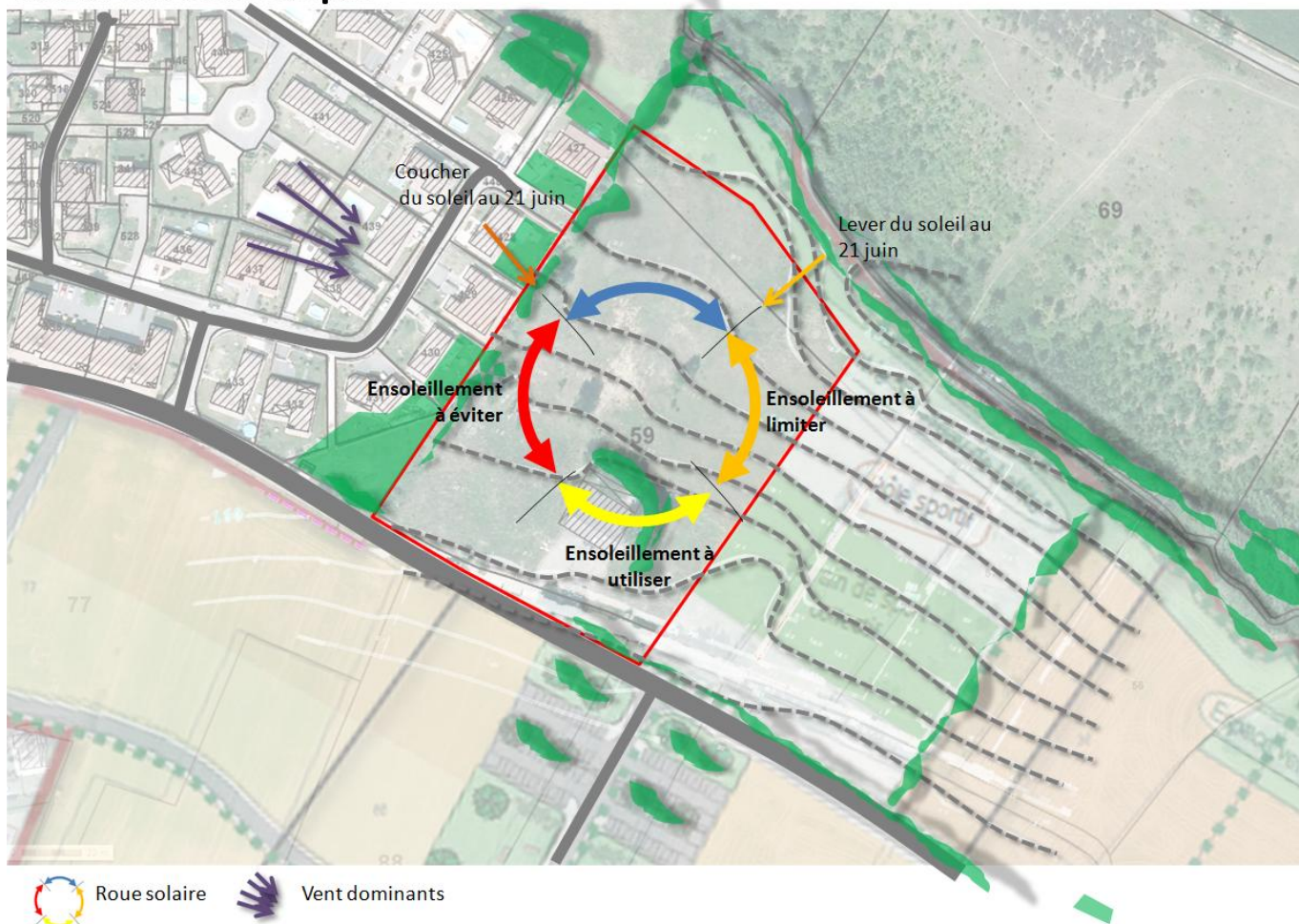
Entités paysagères



## CONTROLE CLIMATIQUE

L'orientation des maisons devra permettre une utilisation optimale des apports solaires (conception bioclimatique) afin de limiter la consommation énergétique des foyers. L'architecte devra s'assurer que tous les foyers profitent équitablement de cet apport tout en préservant à chacun(e) un espace d'intimité et en limitant l'exposition aux nuisances sonores et climatiques.

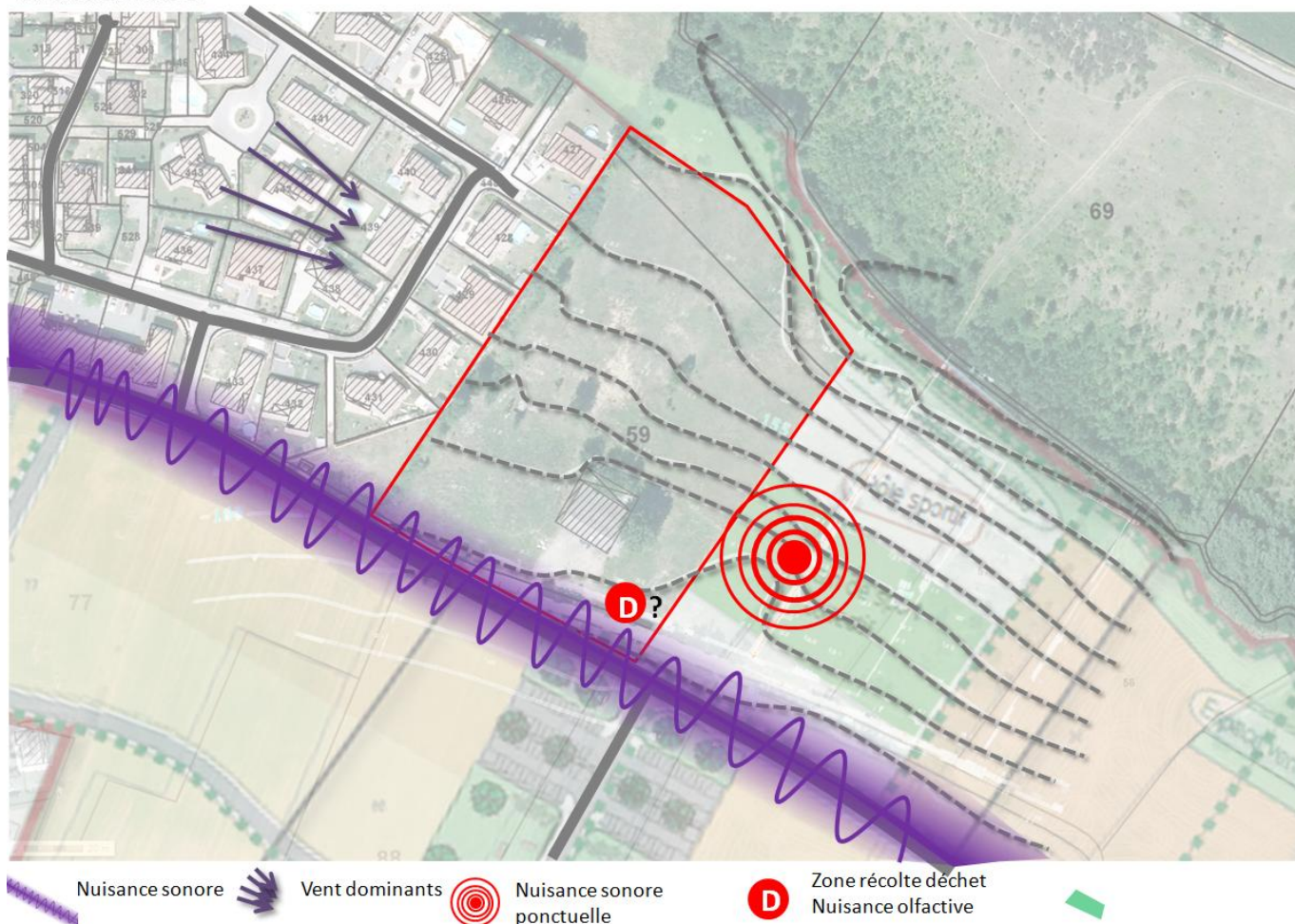
### Contrôle climatique



## MAITRISE DES NUISANCES

L'architecte prendra soin d'apporter une réponse appropriée aux nuisances sonores de la route et du terrain de sport afin qu'ils ne soient pas perçus comme une gêne par les futurs habitants.

### Nuisances








## CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

Le projet devra se raccorder au réseau d'assainissement de la ZAC conformément au règlement de celle-ci.

## AMENAGEMENT GLOBAL ET ORGANISATION DU PLAN MASSE

Les futurs habitants ont défini différentes zones d'implantation possible pour leur maison. L'architecte aura pour tâche de concevoir 4 à 5 groupe de logements respectant le mieux possibles ces souhait (les zones 4 et 3 pouvant être fusionnées).



-  Ilots d'habitation
-  Hangar existant
-  Parking mutualisé
-  Accès principal
-  Cheminements piétons

## LE PROGRAMME

L'objectif est de construire 20 logements dont certains seront destinés à la location sociale et une maison commune qui servira de lieu de partage, d'échange et accueillera certains éléments mutualisés (buanderie, atelier ...)

## LOGEMENTS

Pour économiser l'espace et être le moins consommateur d'énergie possible, les maisons seront mitoyennes et regroupées sur la parcelle en-ilots. Leur disposition permettra de limiter les vis-à-vis, d'ouvrir sur des vues dégagées et de créer par des jeux de décalages des espaces extérieurs intimiste et propre à chaque logement.

## SUPERFICIE DES LOGEMENTS ET EMPIETEMENT AU SOL

Il a été décidé par le collectif que la surface au sol moyenne des logements ne devra pas dépasser les 80m<sup>2</sup>

Dans la mesure du possible les logements plus grands devront avoir un étage (la réglementation de la ZAC interdisant de dépasser le R+1)

## REPARTITION DES LOGEMENTS

D'après l'enquête réalisée au sein du collectif sur la base de 14 foyers le projet devra prévoir :

1 maison de type 1 (30/40m<sup>2</sup>)

4+1 maisons de type 3(60m<sup>2</sup>/75m<sup>2</sup>)

8+3 maisons de type 4 (80m<sup>2</sup>/90 m<sup>2</sup>)

3 maisons de type 5 (95m<sup>2</sup>/110m<sup>2</sup>)

## ADAPTABILITES DES LOGEMENTS

En concertation avec les futurs habitants, l'architecte pourra proposer que les logements soient conçus de manière à pouvoir facilement être scindés ou agrandis afin de s'adapter aux besoins de chaque foyer (départ des enfants, nouvelle naissance...). La structure, la disposition des pièces d'eau et des entrées seront donc à réfléchir en ce sens.

Dans le cas de la réduction d'un logement, l'espace libéré pourra servir soit, s'il est suffisamment grand à accueillir de nouveaux habitants, soit servir de chambre d'amis mis à disposition de l'ensemble du collectif.

## MODE DE CONSTRUCTION

La volonté du collectif étant de construire des maisons écologiques de qualité à bas coût, une grande partie des futurs habitants envisagent d'auto construire en totalité ou au moins partiellement leur logement.

À ce titre, en plus de la conception du plan masse du projet, l'architecte proposera en concertation avec les futurs habitants, un système structurel simple pour chaque groupe de maisons qui permette à la fois l'adaptabilité des logements évoquée plus haut et la combinaison de méthodes de construction propre à chaque logement ( auto-construction et construction par des artisans, mur en paille, à ossature bois ou en terre crue).

La structure, les murs extérieurs et la toiture (clos couverts) sera ainsi réalisée en commun par les habitants de la même bande de maison, l'agencement des espaces intérieurs de chaque logement étant ensuite laissés à la responsabilité de chaque foyer.

Pour information, actuellement sur le projet on dénombre :

- 6+1 personne prévoyant une auto-construction totale
- 2+3 foyers prévoyant une construction semi partielle (fondation réalisée par un artisan, le reste en auto-construction)
- 3+5 foyers prévoyant une construction partielle (clos couvert par artisans)

---

## HARMONIE DES FAÇADES

Pour finir, l'architecte proposera un ensemble de règles visant à assurer l'harmonie des façades (volumétrie, proportions des pleins et des vides, palette de couleur...)

## LES LIEUX DE VIE COLLECTIFS

---

### LES ESPACES DE VIE – LA MAISON COMMUNE

---

#### SALLE COMMUNE 100 M<sup>2</sup>

Au cœur du projet se trouve l'échange et la mutualisation. La maison commune sera la concrétisation de nos souhaits. Toutes nos activités quotidiennes devront pouvoir trouver leur place dans cet espace.

La maison commune contiendra une grande salle qui devra pouvoir être modulée afin de pouvoir accueillir différents ateliers au même moment (cloisonnement mobile, rideau ??).

Sauf mention contraire, les différents espaces décrits seront dans notre maison commune dans des espaces dédiés.

---

#### CHAMBRES D'AMIS ET DORTOIR 36 M<sup>2</sup>

Nous prévoyons 2 chambres d'amis. Ces pièces devront être assez grandes pour recevoir 4 couchages (mezzanine?), elles auront une salle d'eau et des toilettes communes. Un troisième espace fera office de dortoir en cas d'affluence. Les sanitaires devront être accessibles depuis les parties communes

Elles permettront aux résidents de recevoir amis et familles sur une courte période.

---

#### CUISINE 24 M<sup>2</sup>

Une grande cuisine permettra la réalisation de conserves, confitures et bocaux de toutes sortes de manière saisonnière. Cette cuisine devra également permettre la réalisation de repas pour un grand nombre de convives si besoin.

---

#### FOYER POUR LES ENFANTS 24 M<sup>2</sup>

Equivalent de la salle commune destinée aux enfants. Les enfants devront pouvoir assurer dans cette salle leurs activités quotidiennes (devoir, jeux, détente...).

---

## LES ESPACES PRATIQUES – MAISON COMMUNE

---

### L'ATELIER 36 M<sup>2</sup>

Un espace (à proximité du garage à vélo?) permettra d'entreposer les outils mutualisés et permettre à ceux qui le souhaitent de venir bricoler. Un tableau "je donne"/"Je cherche à réparer" sera disponible à l'entrée de l'atelier.

### BUANDERIE 16 M<sup>2</sup>

Nous envisageons la mutualisation des buanderies. Pour cela un espace dédié à cette fonction sera créé. Il devra permettre la réalisation d'une centaine de lessives par semaine (base 5 lessives/foyer). (Afin de limiter l'impact environnemental de cette espace, nous souhaiterions utiliser l'eau de pluie et le préchauffage de celle ci par un chauffe-eau solaire. La récupération de la chaleur produite dans cette espace devra être envisagée pour participer au confort global de la maison commune).

Sachant qu'une machine à laver consomme environ 50 litres d'eau, il nous faut 5M3 par semaine et que notre hangar actuel nous permet de récupérer en moyenne 15M3 d'eau par mois.

### ÉTENDOIR

Une pièce servira à l'étendage du linge. cette pièce devra être suffisamment grande pour que chacun puisse étendre son linge lors des périodes pluvieuses. (La récupération de la chaleur produite dans cette espace pourra être envisagée pour participer au confort globale de la maison commune).

### CELLIER 24 M<sup>2</sup>

Un espace non chauffé et suffisamment ventilé sera disponible près de la cuisine afin de pouvoir stocker les aliments.

### BIBLIOTHEQUE 18 M<sup>2</sup>

Les futurs habitants ont émis le souhait de mutualiser tout ou partie de leurs livres. Une bibliothèque sera mise en place à l'intérieur de la maison commune (dans la salle commune?). Outre le stockage des livres, un espace devrait permettre à ceux qui le souhaitent de pouvoir lire ou travailler dans cette pièce.

### SALLE DE MUSIQUE 18M<sup>2</sup>

Un grand nombre d'habitants exerce ou souhaite exercer une activité musicale. Afin de permettre à chacun d'exercer son activité sans générer de nuisance pour les voisins, une salle de musique (isolée phoniquement) sera à prévoir. Elle permettra à ceux qui le souhaitent d'exercer toutes activités musicales en disposant d'un espace aménagé et installé (mutualisation des instruments).

---

## LES ESPACES EXTERIEURS (LA GESTION SE FERA EN COMMUN)

---

### AIRE DE JEU

Il est prévu une aire de jeu afin de permettre aux enfants d'avoir un lieu où se réunir. Cet espace devra être suffisamment grand pour permettre à tous les enfants, quel que soit leur âge, d'y trouver un intérêt.

### ESPACE DETENTE

Un espace à l'abri de toute activité bruyante sera prévu pour permettre à ceux qui le souhaitent de pouvoir profiter d'un moment de détente.

---

## LE PARKING

Un parking en entrée de l'éco-hameau doit être prévu. Une dérogation au PLU sera à prévoir pour limiter le nombre d'emplacements à 20 véhicules. Les surfaces non utilisées par les véhicules seront utilisées pour d'autres usages.

---

## PARKING A VELO

Immédiatement accolé à la maison commune, un espace permettra d'entreposer les vélos. Prévoir un appentis annexe aux maisons ou au îlots de maisons pour pouvoir garer son vélo près de sa maison.

---

## LES POTAGERS

A proximité de chaque pole d'habitation, il faudra prévoir un potager.

---

## LOCAL JARDIN

A proximité de chaque potager, un local permettra de stocker le petit matériel nécessaire à l'entretien de ce dernier.

---

## LE COMPOSTEUR

A proximité de chaque potager, un composteur sera prévu.

---

## POUBELLES

Un local poubelle sera prévu à l'entrée de l'éco-hameau.

## LABEL ENERGETIQUE PRECISER QUEL LABEL NOUS SOUHAITONS

La volonté des habitants de l'éco-hameau est d'aller vers l'autonomie énergétique. A ce titre les futurs habitants s'engagent à être le plus sobre possible dans leur besoin et souhaitent des logements en adéquation.

La conception, la performance énergétique et les matériaux utilisés devront donc aller dans ce sens.

Les concepteurs, en dialogue avec les futurs habitants, seront éventuellement chargés d'intégrer des panneaux photovoltaïques aux toitures.

## GEOBIOLOGIE

La prise en compte de la géobiologie dans la disposition des maisons sera appréciée.