



HABITAT ET QUALITÉ DE VIE

LA COMMUNE DU GUA
ET LA SOCIÉTÉ GPM

Lauréats du label

HABITAT ET QUALITÉ DE VIE

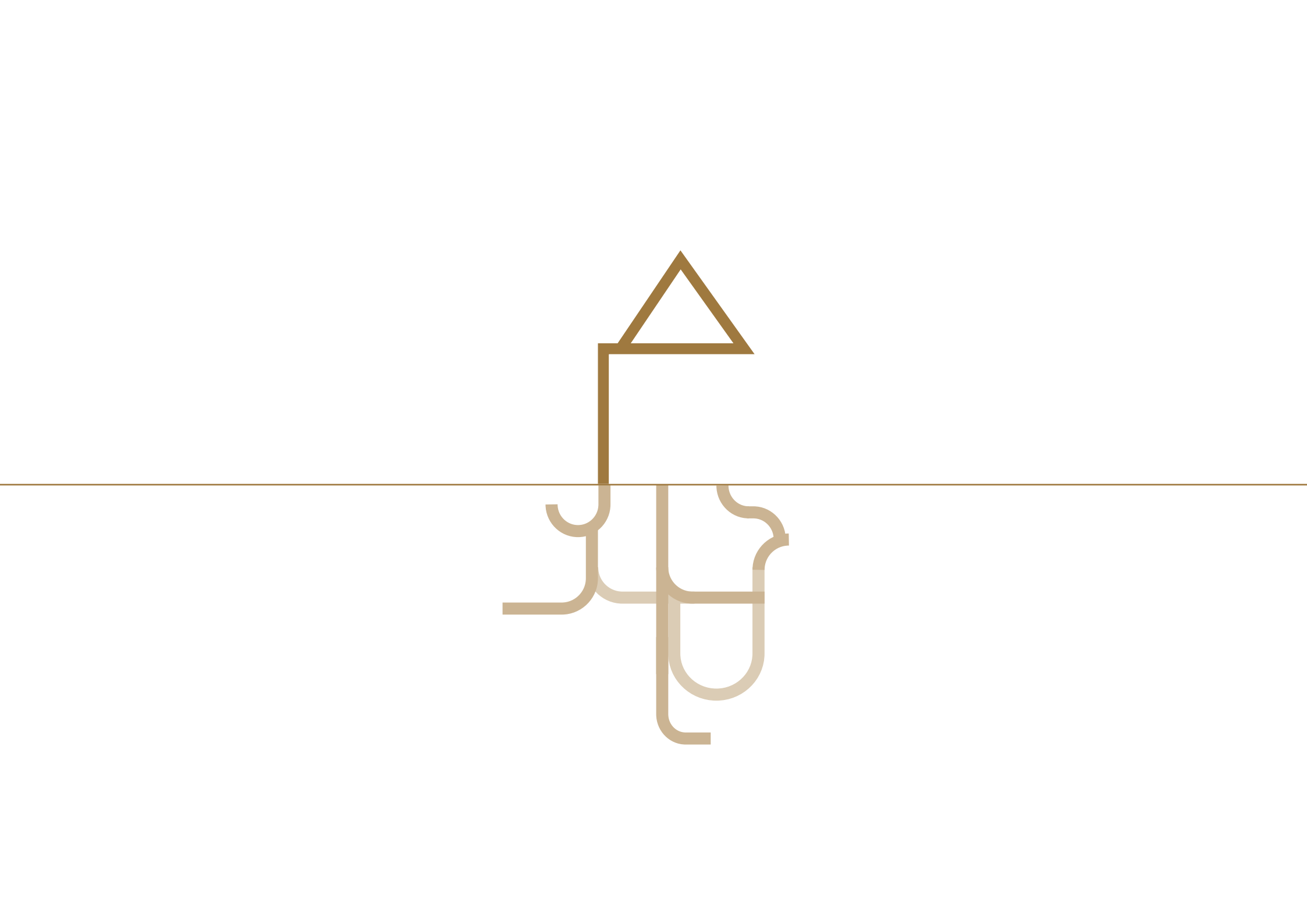
- PHASE CONCEPTION

OPÉRATION ZAC DE CHAMPLAIN

NOTATION
FINALE
788 points
sur 1000



COMMUNE DU GUA

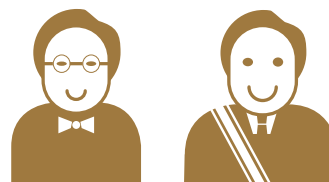
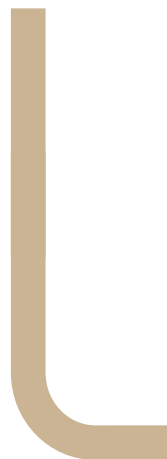


LE LABEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE EN QUELQUES MOTS

UNE PHILOSOPHIE HUMANISTE ET UN ENGAGEMENT ÉCOLOGIQUE

Notre conviction profonde et notre action reposent sur des valeurs telles que la qualité du cadre de vie, qui :

- › Ne peut naître que par l'adjonction de qualités complémentaires.
- › Nécessite une approche transversale de l'aménagement.
- › Impose de mettre le futur usager (ou résident) au cœur de la réflexion.
- › Suppose une transparence et des échanges entre tous les acteurs du projet : des élus locaux en amont jusqu'aux résidents en aval.
- › Exige une approche sobre, frugale et respectueuse tant des finances communales que de l'environnement.
- › Ne peut naître que d'une approche douce et conviviale qui s'oppose aux approches technicistes classiques.



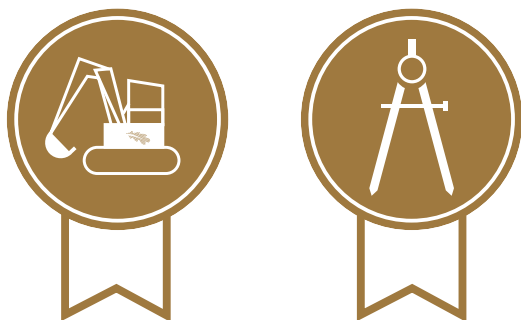
UN LABEL OUVERT À L'ENSEMBLE DES ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT

Les communes qui, en adhérant (gratuitement) peuvent utiliser la charte **HABITAT & QUALITÉ DE VIE** pour conduire leur réflexion et leur définition de projet et ensuite l'imposer comme garante de qualité à leur futur partenaire aménageur.

Les acteurs immobiliers – promoteurs, constructeurs et aménageurs – qui souhaitent se singulariser par rapport à la concurrence et disposer d'un outil de gestion qualitative de projet.

LE LABEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE EN QUELQUES MOTS

UN LABEL EN DEUX ÉTAPES :



- › **Une phase PROJET** sur la base d'un dossier – permis d'aménager ou dossier de réalisation de ZAC.
- › **Une phase RÉALISATION** à la livraison du projet (pour les permis) ou d'une première tranche significative (en ZAC).

UN LABEL NEUTRE ET COLLABORATIF

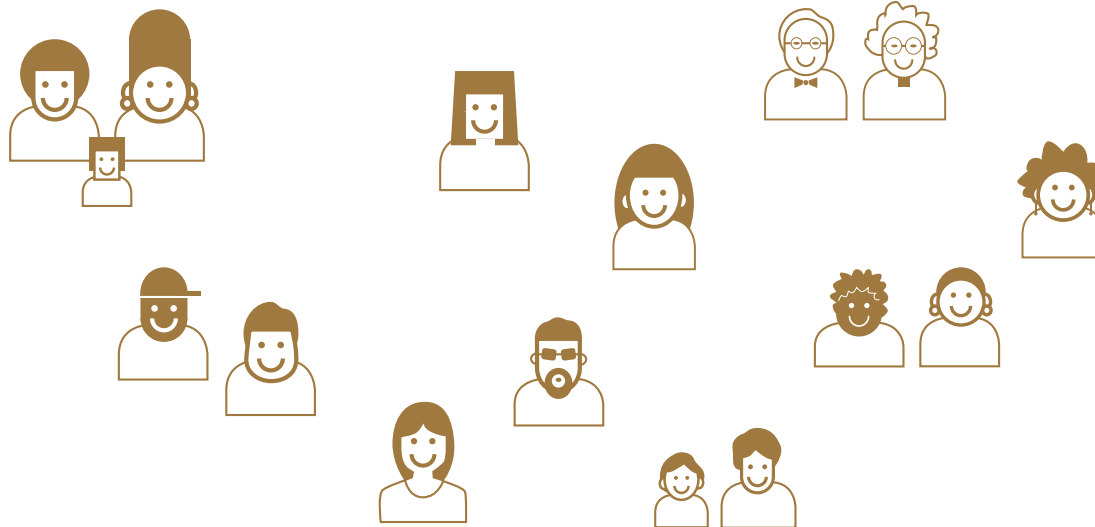
Attribué sur la base d'une grille de 1000 points.

La cotation a été confiée au groupe **SOCOTEC**, garant de compétence et de neutralité.

- Sont impliqués dans l'estimation du dossier :

› **Les ELUS LOCAUX** en phase **PROJET**.

› **Les RESIDENTS** de l'opération en phase de **REALISATION**.



PRESENTATION DU FUTUR QUARTIER

ENJEUX COMMUNAUX



Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur le secteur de Champlain est à vocation principale d'habitat. Il concerne un site d'environ 6 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU). **Les études pour l'aménagement ont été initiées en 2016.**

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil municipal a validé la réalisation de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Amé-

nagement Concerté, sous le mode de la concession d'aménagement. La société GPM Immobilier a été désignée, le 8 février 2018, comme aménageur-concessionnaire de la ZAC.

Ce futur quartier comptera 120 logements environ. Il est prévu de le réaliser en trois tranches de travaux. La commune du Gua est propriétaire du foncier des deux premières tranches. Le reste appartient à différents propriétaires privés.



Localisation de la ZAC et des principaux équipements et secteurs commerciaux - fond de plan : vue aérienne et Orientations d'aménagement du PLU

LE PROJET DE LA ZAC DE CHAMPLAIN AU CRIBLE DES 5 ITEMS



PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES:

Nous vous présentons dans ce rapport, de manière transparente et exhaustive, l'ensemble des éléments issus de l'évaluation réalisée par notre partenaire, SOCOTEC, 1^{er} certificateur national.

Ce rapport présente, item par item, la note attribuée au regard de la note maximale ainsi que les commentaires explicatifs des notes attribuées par SOCOTEC.

Cette évaluation a ensuite été validée, après ajustements, par le responsable de la labellisation au sein du club H&QV et présentée aux membres du jury communal.

Celui-ci, après présentation des notes attribuées, peut apporter des modifications dans la limite d'une latence de + ou - 20%.

Les résultats présentés dans ce rapport sont les résultats finaux arrêtés au terme des trois étapes de la labellisation.

Nous remercions le maître d'ouvrage et son équipe pour la qualité du dossier remis à notre évaluateur SOCOTEC. Nous avons, dans ce rapport, utilisé un grand nombre d'illustrations issues de ce dossier.



LES ÉTAPES DE LA LABELLISATION



GPM IMMOBILIER :
LAURÉATS DE LA CONSULTATION



ADHÉSION DU PROMOTEUR
AU CLUB H&QV

DOSSIER DE RÉALISATION
DE LA ZAC EN VOIE DE FINALISATION.



SOCOTEC

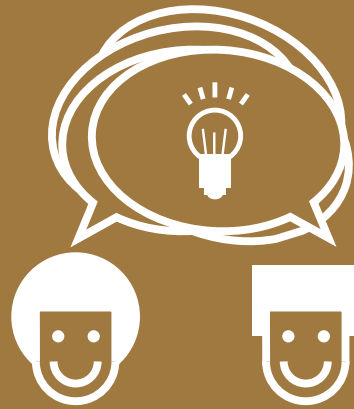
ÉVALUATION DE L'OPÉRATION
PAR SOCOTEC EFFECTUÉ PAR
JEAN FRANÇOIS AUBERT LE 29 OCTOBRE 2019



RÉUNION DU JURY COMMUNAL
LE 15 NOVEMBRE 2019



REMISE DU LABEL
LE 10 DÉCEMBRE 2019



ITEM GOUVERNANCE

220 POINTS

ITEM GOUVERNANCE

SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Dialogue et co-élaboration	Dialogue avec la commune	20	20	Très bonne collaboration entre l'aménageur et son équipe (AMO, Architecte, BE) et la commune (élus, services techniques) : concertation pour chaque étape du dossier. Intentions de la commune totalement comprises et intégrées par l'aménageur. Réel travail d'équipe en continu.	Transparence des échanges (20 Pts),	La commune a été associée à chaque étape, nombreuses réunions. Confiance de la commune vis-à-vis de l'aménageur et de son équipe : l'aménageur a très bien cerné les demandes de la commune, notamment en réalisant une étude de marché pour répondre au plus juste à toutes les problématiques.
		20	20	Nombreuses réunions et échanges sur le projet. COPIL constitué de M. Le Maire, Mme Chevet, M. Olivier, Mme Ortega, M. Latreuille Réunions à minima tous les 2 mois pour validation de l'état d'avancement.	Intensité des échanges (20 pts)	Nombreuses réunions et échanges entre les différentes parties. Connaissance de la commune par l'ensemble de l'équipe. A l'écoute de la commune.
		20	20	Dialogue continu avec la commune, participe à l'élaboration du projet, du CPAPE. Réunions publiques, exposition, site internet de la commune pour présenter le projet.	Innovation et intelligence collective (20 pts)	Cahier des charges à respecter avec qualité architecturale souhaitée par la commune (matériaux, alignement, etc.). Forte implication de l'AMO (SIAM) et propositions en adéquation avec les attentes de la commune.
	Dialogue avec les habitants	20	20	Concertation préalable à la création de la ZAC : - exposition à la mairie de la commune - réunions publiques avec présentation de l'aménageur, AMO - site internet	Intensité de l'information (bulletin municipal, réunions publiques, expositions du projet, recueil des avis des habitants, élaboration de supports innovants) (20 pts)	Des réunions publiques (Présentation permettant de répondre à toutes les interrogations des habitants) ainsi qu'une exposition publique ont été organisées. Article publié sur le site internet de la Commune. Un registre et un questionnaire ont été proposés aux habitants afin de recueillir les remarques et avis sur le projet d'aménagement.
	Co-Elaboration	20	20	Forte implication de l'aménageur : étude de marché, questionnaire remis lors de réunion publique. Rencontre avec les élus, les services techniques, nombreux échanges afin d'arriver à un projet «collant» aux demandes de la commune.	Implication de l'aménageur (20 pts)	Questionnaire ciblé a été distribué lors de la réunion publique et mis à disposition des habitants. 9 ont été remplis. Etroite collaboration entre la commune et l'aménageur.
		20	20	Nombreux échanges constructifs afin de faire avancer le projet avec la commune. Etude de marché réalisée en amont a permis de bien définir les attentes de la commune et des futurs habitants.	Impact de ses échanges sur le projet (20 pts)	L'analyse a permis de conforter le parti d'aménagement, de détailler la conception paysagère et le CPAPE.

ITEM GOUVERNANCE / SUITE

SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Qualité des équipes et du Dossier Technique	Equipe de Maîtrise d'Ouvrage	20	20	Equipe de maîtrise d'ouvrage : GPM Immobilier aménageur Partenariat avec Maisons Elysées Océan pour la réalisation des logements primo-accédants. Partenariat avec un bailleur social pour la réalisation des logements sociaux. AMO : SIAM Conseils	Pertinence de l'équipe au regard des enjeux (20 pts)	Constitution d'une équipe complète : AMO, partenaires, etc. permettant de répondre à ce type de projet. GPM a su s'entourer d'acteurs locaux pour le bon déroulement du projet.
		20	20	Equipe Moa complète avec différents acteurs pour chaque projet.	Répartition des rôles des intervenants (20 pts)	Retour d'expérience de l'équipe permettant de réaliser un projet selon les souhaits de la commune.
	Equipe de Maîtrise d'Œuvre	15	15	Références de l'équipe de Moe dans des projets similaires.	Qualité de l'équipe (références) (15 pts)	Expression des besoins et exigences de l'aménageur, on ne sent pas seul à se battre, forte écoute de la maîtrise d'ouvrage
		15	15	Compétences pluridisciplinaires : - Architecte : 3A Studio - BET VRD et PAYSAGE : GEOUEST - BE Environnement : EAU MEGA	Pluridisciplinarité de l'équipe (15 pts)	Equipe complète, traitant l'ensemble des sujets.
	Dossier Technique	15	15	Dossier technique complet : dossier de création de la ZAC, dossier de réalisation de la ZAC. Les rendus de l'équipe sont de qualité pour la commune	Qualité des rendus (clarté) (15 pts)	Très bon rendu, détaillé, présentation des plans, etc.
		15	10	Livret de sensibilisation avec toutes les bonnes pratiques, les conseils, etc. permettant d'orienter les futurs acquéreurs. Sera vérifié en phase réalisation	Caractère pédagogique (15 pts)	Intentions fortes : livret de sensibilisation, réunion de présentation sur les espaces communs, etc.

DIALOGUE AVEC LES HABITANTS

ANALYSE DES BESOINS

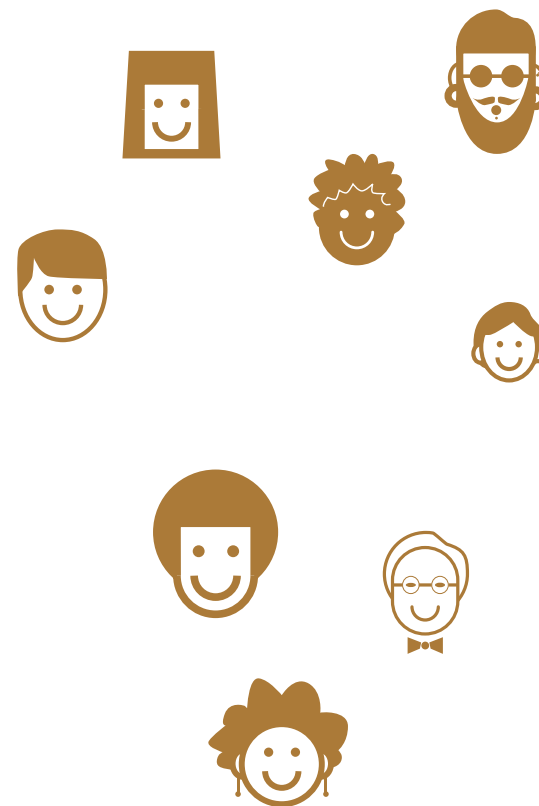
« La commune a pour ambition de proposer un cadre de vie répondant aux attentes de ses habitants, attractif pour les familles et répondant en même temps aux enjeux de la préservation de l'environnement. Le projet présenté dans cette exposition est conçu dans cette ambition.

Comment le jugez-vous ? Que pouvons-nous mieux faire ?

A quoi doit ressembler, selon vous, le nouveau quartier de le Gua ?

Que pouvons-nous mettre en place pour faciliter la vie du quartier, l'utilisation des espaces conviviaux ?

Votre avis, vos idées comptent. Merci de prendre quelques minutes pour répondre à ce questionnaire ou pour inscrire vos avis, vos questions et vos propositions dans le registre mis à disposition à l'accueil de la mairie. »



RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE

Pour accompagner l'exposition et recueillir l'avis des habitants sur les partis d'aménagement proposés, un questionnaire a été distribué aux habitants qui le souhaitent.

8 questionnaires ont été remplis et remis à la mairie du Gua.

Introduction du questionnaire :

« La commune a pour ambition de proposer un cadre de vie répondant aux attentes de ses habitants, attractif pour les familles et répondant en même temps aux enjeux de la préservation de l'environnement. Le projet présenté dans cette exposition est conçu

dans cette ambition.

Comment le jugez-vous ? Que pouvons-nous mieux faire ?

A quoi doit ressembler, selon vous, le nouveau quartier de le Gua ?

Que pouvons-nous mettre en place pour faciliter la vie du quartier, l'utilisation des espaces conviviaux ?

Votre avis, vos idées comptent. Merci de prendre quelques minutes pour répondre à ce questionnaire ou pour inscrire vos avis, vos questions et vos propositions dans le registre mis à disposition à l'accueil de la mairie. »

Extraits du dossier de consultation des habitants

Pour l'aménagement de la placette centrale, deux hypothèses sont présentées.

Pouvez-vous nous indiquer quelle hypothèse vous semble préférable et pourquoi ?



DES SUPPORTS DE QUALITÉ POUR UN DIALOGUE APPROFONDI AVEC LA POPULATION

CONCEVOIR LES CHEMINS PIÉTONNIERS

Parmi les quatre images suivantes, quelles photos montrent un aménagement / une ambiance que vous aimeriez retrouver dans le quartier ?



PANNEAUX D'EXPOSITION

Découvrez le futur quartier de « Champlain »

Construire dans le quartier de Champlain

4

> LE PROGRAMME DES LOGEMENTS

Le quartier permettra la construction de 125 logements environ dont :

- 18 maisons individuelles en location sociale,
- 107 terrains à bâtir de 250 à 500 m² de surface.

> LE PHASAGE DE L'OPERATION

Réalisation en 3 tranches de 40 logements environ pendant 6 à 8 ans

> UN CAHIER DE PRESCRIPTIONS POUR ASSURER LA QUALITE DU PAYSAGE DU QUARTIER.

L'implantation des maisons, leurs aspects, les clôtures contribuent au paysage du quartier.

Des règles à la construction seront définies dans un Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) propre au quartier de Champlain. Il s'agit par exemple de favoriser l'ensoleillement naturel des maisons, permettre la création de deux places de stationnement à la parcelle, protéger l'intimité des jardins ou encore inciter les habitants à fleurir les abords des rues.

Implanter la maison sur le terrain

L'implantation des maisons doit permettre :

- de faciliter l'ensoleillement des pièces de vie ;
- de libérer le plus grand jardin possible ;
- de permettre la stationnement des voitures en dehors de la voie publique.

Différentes implantations sont étudiées pour définir les règles.

Et pour vous, qu'est-ce qui doit primer pour l'orientation de votre maison ?

Clôre la parcelle

Grillages intégrés dans des haies diversifiées

Clôtures en bois

Mur de clôture fleuri au pied

Choisir l'apparence de la maison

Maisons en bois, à toiture plate, charentaise traditionnelle, moderne, ... ?

Quelles architectures sont souhaitées dans le futur quartier ?

> FOCUS « HAUTE QUALITE DE VIE »

Pour conseiller les acquéreurs et vérifier la conformité de leur projet au CPAPE, des rencontres avec l'architecte conseil de la ZAC sont prévues. Elle apposera un VISA aux demandes de permis de construire : l'instruction des projets en sera facilitée.

Découvrez le futur quartier de « Champlain »

1

Historique de la démarche

Caractéristiques du site

2016

LA COMMUNE ENGAGE LES ETUDES DE FAISABILITE

Il s'agit de concevoir un nouveau quartier selon un plan d'ensemble pour :

- Accueillir des familles et des jeunes ménages au GUA, et faire vivre les écoles.
- Proposer des logements neufs, économes en énergie et adaptés aux habitants du GUA pour permettre le renouvellement du parc immobilier.
- Proposer un cadre de vie agréable et valorisant : assurer une harmonie paysagère et proposer des espaces de vie à l'intérieur du quartier.
- Développer un nouveau lien entre le hameau de Châlons et le centre-bourg.

Les priorités de la commune sont précisées à l'issue de ces études :

- Réaliser entre 100 et 120 logements,
- Dans un périmètre opérationnel de 6 hectares intégrant des accès sur la rue Samuel Champlain et la rue de la Croix de Châlons.
- Selon un rythme maîtrisé d'environ 20 logements / an, compatible avec les capacités d'accueil dans les équipements de la commune, notamment l'école.
- Compatibles avec les Orientations d'Aménagement du PLU.

2017

Une première étape de concertation se déroule en juin

LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE DE CONCÉDER LA RÉALISATION DU FUTUR QUARTIER ET lance la concertation des aménagements

La commune a choisi de concéder l'opération à un professionnel de l'aménagement : GPM Immobilier.

Il a été désigné après une mise en concurrence par le Conseil Municipal. Sa mission :

- Acquiescer les terrains à l'intérieur du périmètre ;
- Réaliser les études urbaines, techniques, et environnementales ;
- Concevoir le plan d'aménagement ;
- Engager les procédures de ZAC et Loi sur l'Eau ;
- Réaliser les travaux ;
- Vendre les terrains viabilisés.

2018

DÉSIGNATION DE GPM IMMOBILIER COMME CONCESSIONNAIRE DE LA ZAC

Réalisation des études urbaines, paysagères et techniques pour l'élaboration du projet

Deuxième étape de concertation : recueil de l'avis des habitants sur le projet en cours de conception

Votre avis est important ! Un questionnaire et un registre sont à votre disposition pour nous transmettre vos questions, idées ou suggestions qui permettront d'adapter le plan d'aménagement.

2019

Les prochaines étapes

Bilan de concertation

CRÉATION DE LA ZAC

Diagnostic archéologique préventif

Finalisation du plan de composition

Approbation du dossier de réalisation

LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

LANCEMENT DES TRAVAUX SUR LA PREMIERE TRANCHE

> LE SECTEUR DE CHAMPLAIN EST DESTINÉ DEPUIS LONGTEMPS À LA CRÉATION D'UN QUARTIER RESIDENTIEL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifie depuis 2012 ce site en « zone à urbaniser », dite AU, à vocation résidentielle.

Une zone est classée en « zone à urbaniser » lorsque les caractéristiques et les valeurs sont suffisantes pour créer des services constructibles. L'objet de la ZAC est de « viabiliser » la zone AU pour permettre la construction des logements.

> LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT QUI CADRENT L'URBANISATION DE LA « DENT CREUSE »

Le futur quartier sera traversé de couleurs paysagées, parcourez de chemins piétons/cycles.

Il doit permettre des accès viaires entre la rue Samuel Champlain et la rue de la Croix de Châlons.

> LA PROCÉDURE DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE (ZAC)

Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est une opération d'aménagement, par laquelle une collectivité locale ou fait réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés (article L.1311-2 du Code de l'urbanisme).

La ZAC constitue l'outil le mieux adapté pour permettre à la Commune de maîtriser son développement selon un rythme adapté.

Cette procédure s'articule en 2 phases : une première phase « administration » de CRÉATION, une seconde phase « technique » de RÉALISATION. A chaque étape, le Conseil Municipal est saisi pour approuver l'état d'avancement du projet.

L'aménagement prend compte l'avis des habitants du projet au Conseil Municipal, les engagements des habitants figurant dans le Contrat de Concession.

> UNE DÉMARCHE « HAUTE QUALITÉ DE VIE »

Soucieux de proposer un quartier responsable et durable, GPM Immobilier a proposé de concevoir le futur quartier dans le respect de la démarche Habitat & Qualité de Vie. Ce label propose de prendre en compte les 5 dimensions suivantes :

PANNEAUX D'EXPOSITION

Découvrez le futur quartier de « Champlain »

Vers le plan de composition des espaces publics

2

Objectifs : proposer des espaces favorisant la vie du quartier et dont la conception cherche à limiter les impacts sur l'environnement

Des liaisons piétonnes/cycles au plus proche des logements permettent de se déplacer en sécurité à l'écart des circulations

Deux coulées paysagères de larges emprises permettent d'accueillir les jeux des enfants, les festivités entre voisins, dans un espace sans voiture

Des placettes ponctuent le quartier, et desservent des ensembles de 6 à 12 logements

Des bassins et des noues pour infiltrer l'eau de pluie

Des végétaux choisis pour développer la biodiversité (essences à fleurs, à graines, à fruits)

Des chemins permettant de se déplacer facilement à pied et à vélo, offrant une alternative à la voiture

Des revêtements perméables

Plan de composition paysagère du futur quartier - 3A Studio

Modélisation d'espaces conviviaux du quartier, le bassin paysager "cœur" aux habitants permet la régulation et l'infiltration des eaux pluviales

Quelles activités peut-on imaginer dans les espaces conviviaux du quartier ?

Modélisation de la coulée verte, celle-ci offre un espace public paysager entourant le quartier, les maisons qui la bordent bénéficient d'un double accès : l'un par le chemin et l'autre par la rue.

Focus sur les placettes : concevoir leurs fonctions et leurs ambiances d'aménagement

«Place du midi» : place de stationnement piétonne, non close pour faciliter les manœuvres

Espaces verts de quartier

Voie partagée : espace de rencontre

Stationnement public

Les placettes servent à la desserte des logements. Comment les aménager pour les rendre utiles et conviviales ?

LE GUA - Concertation préalable

gpm

3A studio

géoquest

Découvrez le futur quartier de « Champlain »

Permettre la traversée du quartier en sécurité

3

Les aménagements conçus pour circuler en voiture

Voie mixte DD'

Voies partagées

Des zones de rencontres pour limiter la vitesse en cœur de quartier

Des points de collecte des déchets pour les impasses pour éviter le passage du camion dans les îlots résidentiels

Voie mixte sens unique CC'

Marquer les intersections pour sécuriser les traversées piétonnes

Stationnement public sur revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie

Noues pour réguler et infiltrer les eaux de pluie

Le plan d'aménagement permet-il de se déplacer aisément, quel que soit le mode ? (piéton / voiture / vélo) ?

Voie piétonne - Coulée verte EE'

Stationnement enchaîné

Stationnement terre goudron

Stationnement béton drainant

Stationnement en pavés latés

Quelles actions complémentaires pourraient être menées pour réduire les impacts sur l'environnement ?

LE GUA - Concertation préalable

gpm

3A studio

géoquest

EQUIPE OPÉRATIONNELLE :

L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET ASSISTANCE AU MAÎTRE D'OUVRAGE

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE CHAMPLAIN À LE GUA
A ÉTÉ RÉALISÉ AVEC LE CONCOURS DE :



- **3A STUDIO** : Architecte en charge de la conception urbaine, de la rédaction des règles à la construction et du visa des permis de construire, installée à Tours



- **GÉOUEST** : Cabinet de géomètre-expert et bureau d'études voiries et réseaux divers installé à la Roche-sur-Yon



- **EAU - MEGA** : Bureau d'études environnementales, en charge du dossier loi sur l'eau et du formulaire de demande d'examen au cas par cas, installé à Rochefort



- **SIAM CONSEIL** : Agence d'assistance à maîtrise d'ouvrage en charge du montage procédural (ZAC/ modification du PLU / DUP) , de la concertation et de l'animation de la démarche H&QV, installée à Tours



MAITRISE D'OUVRAGE :

ASSOCIATION DÈS LE DÉMARRAGE DE LA RÉFLEXION D'UN BAILLEUR SOCIAL ET D'UN CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES.



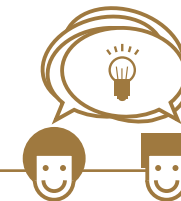
- Elysées Océan , constructeur local , bénéficiant d'un bonne connaissance du marché , a été associé au montage de l'opération. Il a pu apporter sa connaissance fine du marché et proposer des modèles adaptés aux besoins et moyens des familles primo accédantes.



- Atlantic Aménagement, bailleur social



SYNTHÈSE SUR ITEM GOUVERNANCE 98%



MENTION

NOTE MAXI	NOTRE PROJET
220	215 > 98%

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **66**



COMMENTAIRES DE SOCOTEC

Très forte implication de l'ensemble des acteurs du projet : commune (élus, services techniques), aménageur (GPM immobilier) et son équipe (SIAM Conseils, 3A Studio, etc.).

Forte expertise de SIAM Conseils, architecte sur des opérations similaires. L'aménageur est à l'écoute des demandes de la commune et la commune est également attentive aux problématiques rencontrées par l'aménageur.

L'étude de marché réalisée par GPM Immobilier auprès d'agences immobilières locales, constructeurs et partenaires locaux a permis de bien définir les besoins et de construire un projet en adéquation avec les attentes de la commune. Les besoins des futurs habitants et les demandes de la commune sont bien cernés par l'aménageur : **créer des espaces partagés afin de retrouver de la convivialité et de l'entraide.**

Nombreux échanges permettant de faire vivre le projet.

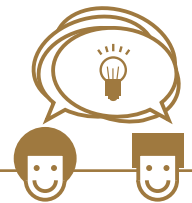
Le projet est réalisé suivant des besoins spécifiques de la commune du Gua : besoin d'avoir une population jeune venant s'installer pour pérenniser les commerces, écoles, etc.

Communication importante à travers des réunions publiques, exposition et site internet.

Dossier technique très complet, avec des rendus de grande qualité : parti d'aménager marqué par le traitement paysager, lieu d'espaces de convivialité, etc.

Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales à respecter : les élus et techniciens donnent leurs avis, participent à l'élaboration.

La commune et l'aménageur souhaitent **faire participer les futurs acquéreurs** au travers d'animations, ateliers et sensibilisations sur divers thèmes : les habitants devront être acteurs afin de faire vivre la ZAC



COMMENTAIRES DU RESPONSABLE DES LABELLISATIONS

Le volet gouvernance du projet de la ZAC de Champlain a bénéficié d'une approche exceptionnelle tant dans ses aspects de dialogue que dans la qualité des équipes présentes et de leurs démarches.

DIALOGUES:

Expositions , rencontres de la population , qualité des supports , enquêtes et écoute des besoins ... constituent autant d'outils utilisés par le maître d'ouvrage et la commune pour concevoir un projet réellement adapté aux besoins de la population.

De plus, il apparaît que le dialogue entre la collectivité d'une part et l'aménageur et son équipe d'autre part a bénéficié de multiples initiatives pendant toute la durée d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

QUALITÉ DES ÉQUIPES ET DU DOSSIER DE ZAC:

L'aménageur a pris soin, dans le cadre de la réponse à l'appel d'offres, de **s'entourer d'équipes complètes et de très bon niveau professionnel.**

Maitrise d'ouvrage :

GPM aménageur a proposé à la commune une collaboration avec un bailleur social identifié dès le démarrage de la réflexion et fait plus rare, de travailler de manière transparente avec un constructeur de maisons individuelles notamment pour la définition de produits adaptés aux familles primo accédantes.

Maitrise d'oeuvre et accompagnement :

Dans ce domaine encore GPM s'est entouré d'une équipe complémentaire permettant de couvrir avec compétence tous les champs de la réflexion depuis les analyses environnementales , les infrastructures, l'architecture et le paysage jusqu'à l'assistance transversale à la conduite de projet.

Pour toutes ces raisons, la **GOUVERNANCE** du projet de la ZAC de Champlain se voit créditée d'une note exceptionnelle de 285 points (note maximale 290 points) et d'une mention **GOUVERNANCE** (attribuée à tout item dont la note dépasse 90%)



ITEM MIXITE

135 POINTS



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Mixité Sociale	% de logements sociaux	30	18	18 % de logements sociaux.	Quantitatif : à partir de 10%; chaque pourcentage supplémentaire est égal à 1 point supplémentaire (max 30%= 30pts)	Base établie en fonction de la demande la commune.
Caractère Intergénérationnel	Qualité de vie et «bien vivre ensemble»	15	0	Pas de spécialiste	Partenariat (spécialiste intergénérationnel) 15 pts	
		10	10	Volonté d'accueillir des familles mono parentale, couple, sénior. Projet en adéquation avec la demande sur la commune.	Mesures spécifiques pris par l'aménageur 10 pts	Projet pensé pour toute catégorie : mono-parental, couple, sénior, etc. Espaces extérieurs réfléchis avec des espaces partagés permettant de créer un lien entre les habitants.
Accessibilité Financière	Programme en faveur des Primo-Accédants	10	10	Prix terrains primo-accédants 250-300 m² : 28 k€ TTC Prix maîtrisé dû à une volonté de la commune et de l'aménageur de cibler les primo-accédants. Prix terrains 300-400m² : 35 k€ Prix terrains 400-500m²: 47 k€	Programme (grille prix terrain / prix de sortie 10 pts	Prix maîtrisé avec l'ensemble des partenaires : Prix terrain + maison accessible à 160 k€ TTC en primo-accédants Partenariat avec le constructeur Maison Elysées Océans qui propose une gamme de maisons, du T3 au T5 entre 145 k€ et 170 k€ TTC intégrant terrain, travaux, clôtures et garage.
		10	10	26 terrains réservés aux primo-accédants (parcelles entre 250-300m²).	Nb logements éligibles au PTZ 10 pts	Tous les futurs propriétaires occupants sont éligibles au PTZ. De plus, les terrains compris entre 300 et 400 m² peuvent être destinés au primo-accédants car attractif au niveau prix (moyenne de 35 k€).
		10	5	Accessible à tous sans condition revenus sauf pour les primo accédants.	Selon les revenus 10 pt	
		10	10	Etude de marché pour connaître les besoins en relation avec la commune, les agents immobiliers, les constructeurs de ML.	Etude de besoin 10 pts	Terrains à bâtir réservés aux primo-accédants, sociaux, accession selon étude de marché
	Mesures particulières en faveur des Primo-Accédants	40	30	Partenariat avec Maison Elysées Océan garantissant les prix. Pas de clause anti-spéculative mais le projet ne s'y prête pas.	Engagement volontaire pour atteindre cet objectif (Clauses anti spéculatives...etc) (40 pts)	

UNE PROGRAMMATION AFFINÉE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES DIFFÉRENTES CIBLES

EXTRAITS DU DOSSIER DE RÉALISATION

Le programme de la ZAC a été défini au regard d'un diagnostic socio-démographique et d'une analyse de marché qui ont abouti aux conclusions suivantes :

- une commune attractive qui bénéficie de l'attractivité du littoral charentais
- une population en progression constante, marquée par un phénomène de vieillissement qui s'accroît depuis plus de dix ans.
- des prix de sortie à maîtriser compte-tenu des budgets des habitants, entre 150 000 et 170 000 € TTC

La commune du Gua souhaite, par cette opération, **proposer une offre attractive pour les familles et les jeunes ménages** afin de maintenir l'activité de ses équipements, notamment scolaire. Le projet est également l'opportunité de proposer des logements neufs, à faibles charges d'entretien aux personnes plus âgées qui recherchent un habitat plus adapté à leurs modes de vie.

OBJECTIFS	ACTIONS RETENUES	MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLES
Mixité sociale et intergénérationnelle	120 à 125 logements dont : - 15 à 20 % de logements sociaux - 25 à 30% de logements dédiés aux primo-accédants - le solde en terrains à bâtir entre 350 et 500 m2	mixité typologique respectée par tranche Suivi de la commercialisation par les CRACs
	Propositions de petits terrains : intérêt marqué par des personnes seules / retraitées pour acquérir une maison plus adaptée.	
programme et mesures pour les primo-accédants	Terrains à bâtir de 250 à 300 m2 réservés aux primo-accédants	Répartition prévisionnelle établie sur le plan de composition et programmation tranche par tranche. Partenariat d'exclusivité passé avec Elysées Océan : seuls les modèles validés par la commune au regard de l'architecture et des prix de sortie sont réalisables.
	Prix des terrains pour les primo-accédants inférieurs ou égal à 28 000 € TTC pour un prix des terrain + maison accessible à 160 000 € TTC	
	Partenariat avec le constructeur Elysées Océans qui proposent une gamme de maisons, du T3 au T5 entre 145 000 et 170 000 € TTC intégrant terrain, travaux, clôtures et garage.	Engagement d'Elysées Océans à vendre ces modèles de maisons sur les terrains identifiés au plan de composition.

UNE PROGRAMMATION AFFINÉE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES DIFFÉRENTES CIBLES

EXTRAITS DU DOSSIER DE RÉALISATION

Le partenariat avec un Constructeur de Maisons Individuelles dès la phase de conception du projet constitue une innovation dans la mesure où :

- Le marché immobilier de la commune n'est pas propice à la réalisation de programme en promotion.
- les habitants recherchent un terrain à bâtir et une maison libre de constructeurs d'une part, l'absence de dispositif de défiscalisation localement et les faibles prix du marché ne rendent pas un programme clé en main concurrentiel face à l'offre maison + terrain. L'enjeu ici est donc de développer une offre «sécurisante» : prix, qualité et visa de la mairie garantis par ce partenariat.
- Les échanges en phase de conception du plan de composition ont permis d'adapter les règles de constructions et notamment d'implantations.

RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

MIXITE / CARACTERE INTERGENERATIONNEL



Répartition prévisionnelle du programme dans l'espace - tranche 1 - 3A Studio

Le programme de la ZAC repose sur la réalisation de 120 logements environ avec 15% de logements en location sociale sous forme de maisons individuelles groupées, de 20% de logements ciblés «primo-accession» et le reste en terrains à bâtir libres de constructeurs sur des parcelles de 300 à 500 m².

Mise en oeuvre :

- Les logements sociaux seront réalisés par le bailleur Atlantique Aménagement. Les projets seront soumis aux élus avant dépôt du permis de construire.
- Les logements destinés à la primo-accession seront réalisés par Ellysées Océan : le partenariat repose sur l'élaboration d'une gamme de maison du T3 au T5 dont le prix oscille entre 1259 €/m² et 1622 €/m², selon la taille de la maison et le nombre de niveaux, pour un prix moyen de 1 384 €/m², conformes aux normes énergétiques et sismiques. Le coût intègre la réalisation des clôtures mitoyennes.

SYNTHÈSE SUR ITEM MIXITÉ 69%



NOTE MAXI	NOTRE PROJET
135	93 > 69%

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **41**

COMMENTAIRES DE SOCOTEC

L'ambition de la commune est de **faire venir de jeunes couples afin de redynamiser le centre bourg** avec ses commerces ainsi que l'école. Tout cela sans oublier les seniors et les familles mono-parentales : le projet propose ainsi différentes tailles de terrains permettant de s'adapter à chaque étape de la vie.

Maisons + terrains avec prestations qualitatives dans un budget maîtrisé (170 k€) pour les primo-accédants. Le prix moyen des parcelles restantes est compris entre 35 k€ et 47 k€, permettant une attractivité de la ZAC.

15 % de logements sociaux sur la ZAC, 26 parcelles réservées aux primo-accédants.

Commune sensible à la qualité de vie : redonner de la convivialité, de l'entraide avec la création de lieu de rencontre (placettes, jardins partagés, boîtes à livres).

COMMENTAIRES DU RESPONSABLE DES LABELLISATIONS

La commune avait, dans son cahier des charges de consultation, affiché de manière claire ses objectifs de mixité.

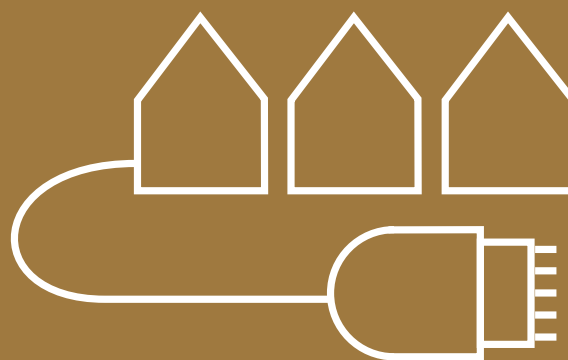
Cette opération s'inscrit dans un contexte immobilier contraint avec des valeurs de marché peu élevées.

Le programme proposé et entériné dans le dossier de réalisation retient une **programmation très affinée en adéquation avec les besoins des différentes cibles.**

Une étude de marché détaillée et professionnelle, la participation des opérateurs immobiliers locaux associés à l'aménageur et un dialogue permanent entre la commune et GPM constituent les trois facteurs-clé de réussite de l'opération.

L'analyse du dossier permet de réaliser qu'une volonté communale ferme, un dialogue opéré dans le cadre d'une procédure (la ZAC) qui laisse le temps aux acteurs d'échanger et la participation, dès l'amont, des différents acteurs à l'élaboration du dossier permettent à une petite commune péri urbaine d'atteindre ses objectifs sociaux dans un contexte difficile.

L'opération bénéficie d'une note de 93 points sur 135, soit un taux de satisfaction de 69%



ITEM ECONOMIE LOCALE ET SERVICES

210 POINTS

ITEM ECONOMIE LOCALE ET SERVICES



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Convivialité	Des espaces de respiration sont proposés pour compenser la densification. Le maître d'ouvrage donnera ses intentions en vue de produire un cadre de vie adapté à la vie en commun : il présentera à l'aide de schémas et d'éléments de programme, accompagnés d'une courte explication, les intentions qui l'ont animé en vue de produire un cadre de vie adapté à la vie en commun dans le futur ensemble.	30	25	Opération ouverte sur le quartier, en connexion avec les rues/pavillons existants. Aménagement de placettes, espaces communs, jardins partagés pour les futurs habitants	Qualité et originalité de la démarche sur la base de la note «Intentions convivialité» (méthodologie, définition des engagements) 30 pts	
		50	45	Aaménagement d'espaces de rencontres dans chaque placette : plantations, jardins partagés	Programme des équipements conviviaux (typologie, éléments structurants de la convivialité) (50 pts)	Actions de sensibilisation par l'aménageur ou la commune
Connectivité et services innovants	Encourager l'émergence de services innovants à l'échelle du quartier, bâtiment, logement. Les caractéristiques du volet convivial du projet devront être exposés : types d'équipements ou d'espaces, populations visées, usages, surfaces concernées, effort financier et tous autres éléments explicatifs de la démarche et de son originalité.	20	0		Pertinence de solutions par rapport à la capacité locale du territoire (20 pts)	
		20	10	Raccordement fibre pour les logements.	Nature des services innovants (20 pts)	
Retombées économiques sur le territoire	Emplois locaux	10	10	Partenariat avec des agences et des constructeurs de maisons individuelles locaux pour la commercialisation.	Engagement pris (10 pts)	
		10	10	Clause d'insertion professionnelle exigée pour les chantiers Etablir un circuit court d'approvisionnement pour les végétaux et les matériaux	Pertinence par rapport à l'échelle territoriale (10 pts)	Des entreprises ont déjà pris contact avec l'aménageur pour des terrains car elles pourraient être intéressées de s'installer dans la ZA voisine et des employés pourraient venir sur la ZAC.
	Commerces et services de proximité	20	20	Présence d'un centre-bourg avec commerces à 500m (boulangerie, etc.) et d'une zone d'activités commerciales.	Accessibilité aux services de proximité (20 pts)	Nombreuses connexions douces amorcées par la ZAC ont pour ambition de faciliter les parcours jusqu'au centre-bourg.
		30	15	Possibilité d'accueillir des professions libérales (kiné, ostéopathes) pour une partie du projet (1/30 maisons).	Développement d'immobilier spécifique pour les commerces et services (30 pts)	Pas de commerces prévus. Le règlement de la ZAC permet que des kinés, ostéopathes puissent utiliser leur habitation en vue d'une activité professionnelle.
	Exploitation et maintenance	15	10	Les essences des espaces verts ont été choisies en concertation avec les services techniques de la commune afin d'avoir un minimum d'entretien.	Conception à faible coût entretien (15 pts)	L'objectif est de mettre en oeuvre un entretien nécessitant peu de temps et de moyens et protecteur de l'environnement : fauche ponctuelle et tardive, taille raisonnée, etc.
		5	0	sans objet à ce stade	Estimation prévisionnelle des coûts de maintenance (5 pts)	

ECONOMIE ET SERVICES

La commune du Gua dispose de **nombreux services et commerces en centre-bourg** : boulangerie, charcuterie, poissonnerie, plusieurs restaurants et café, un garage, une pharmacie, les écoles. Les médecins et infirmières de la commune seront prochainement réunis dans le **nouveau pôle de santé** dont le chantier doit démarrer en 2020. D'autre part, **une zone d'activités commerciale existent** le long de la RD traversant la commune. La ZAC Champlain se situe entre ces deux pôles d'activités : l'accueil de cette nouvelle population doit permettre de conforter les activités en place. Il n'a donc pas été jugé pertinent de diversifier l'offre au sein du quartier. Par contre, **les nombreuses connexions douces amorcées par la ZAC ont pour ambition de faciliter les parcours jusqu'au centre-bourg.**

La prise en compte de la dimension «Economie et service» dans le cadre de la ZAC porte donc essentiellement sur deux points :

- **la création d'espaces conviviaux** en coeur de quartier, visant à proposer des lieux appropriables par les habitants, notamment les enfants en réduisant l'impact de la circulation.
- la recherche de **partenariats avec des acteurs locaux** de la construction et de l'aménagement paysager.

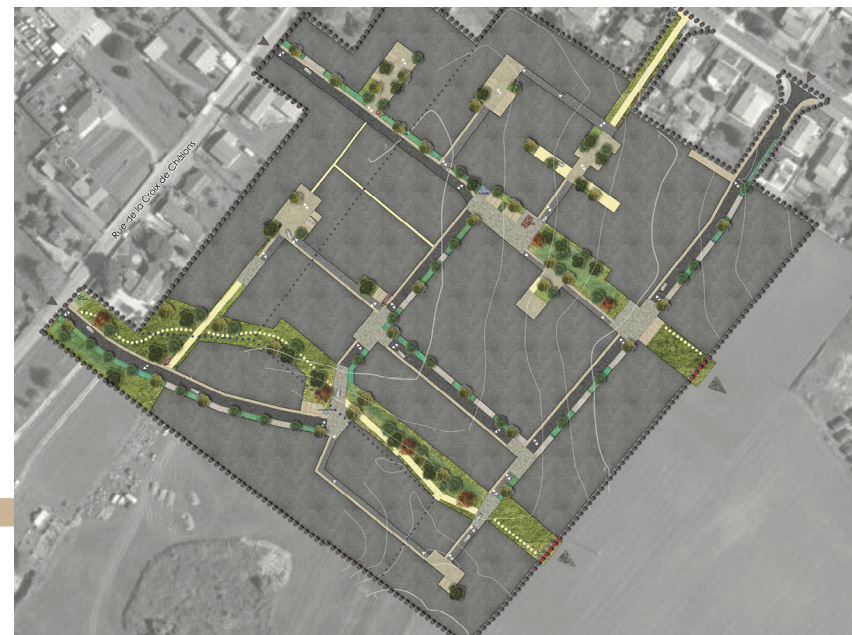


CONVIVIALITÉ

EXTRAITS DU DOSSIER DE RÉALISATION



Les carrés de pelouse pourront être mis à disposition des habitants de chaque placette : quelques rencontres sur place entre les habitants, les élus et le représentant des services techniques pourraient faire émerger des idées pour l'utilisation de ces espaces



Les placettes en coeur d'îlot, tels les emplacements 1 et 2 figurant au plan ci-contre, permettent la desserte des terrains. L'objectif de l'aménagement est de proposer des espaces libres permettant aux voisins de se retrouver à l'ombre et de composer ensemble le fleurissement.

Ainsi, pour les habitants des îlots intéressés, ils pourront bénéficier d'une autorisation d'occupation temporaire du sol pour réaliser des plantations.

CONVIVIALITÉ

MESURES ENVISAGÉES :

- Délimiter une surface dans chaque espace vert, pour **mettre à disposition des carrés potagers ou à fleurir aux habitants**. actions de sensibilisation par la commune : proposition faite aux habitants lors d'une réunion d'accueil.
- Actions de sensibilisation par l'aménageur ou la commune : mettre en place un **parrainage des arbres du quartier** en permettant à chaque nouveau ménage de choisir son arbre. Choix fait à la signature de l'acte de vente. Organiser une cérémonie avec plantations des arbres ensuite pour les premiers habitants.



Carrés potagers pour légumes et aromates à partager

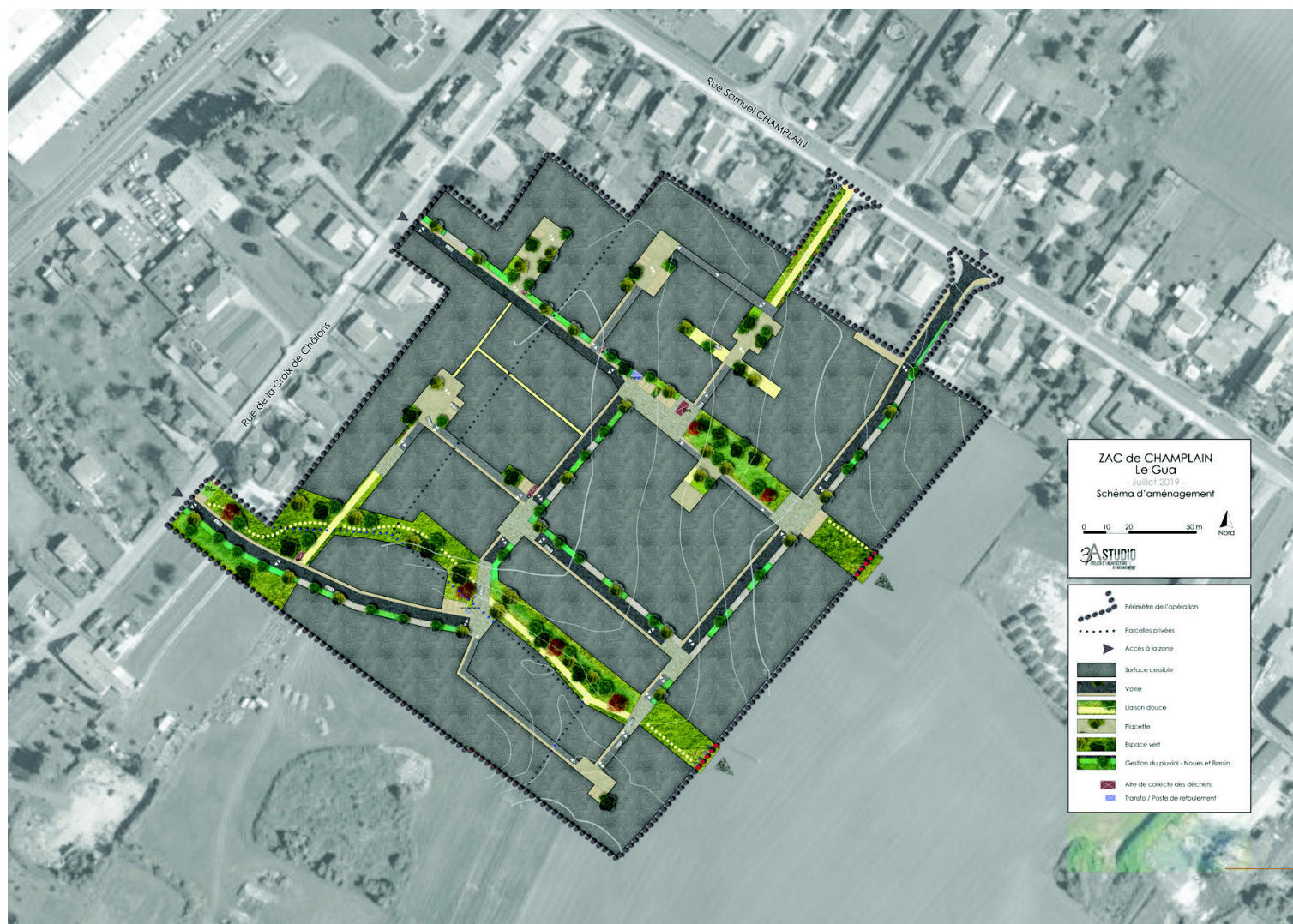


VUES D'AMBIANCE DES PLACETTES

Les placettes seront composées d'une **alternance de surfaces minérales et enherbées**. Les zones plantées pourront selon les lieux être en faible dépression par rapport aux voies pour stocker et infiltrer l'eau, tout en restant accessible à pied. **Des arbres seront plantés pour ombrager les lieux.**



EXPLOITATION ET MAINTENANCE



Les ouvrages et infrastructures réalisés pour l'aménagement seront rétrocédés à la commune du Gua qui aura la charge de l'entretien. Pour les espaces verts de la ZAC, l'objectif est de mettre en oeuvre un entretien nécessitant peu de temps et de moyens et protecteur de l'environnement.

SYNTHÈSE SUR ITEM ECONOMIE LOCALE ET SERVICES 69%

NOTE MAXI	NOTRE PROJET
210	145 > 69%

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **63**

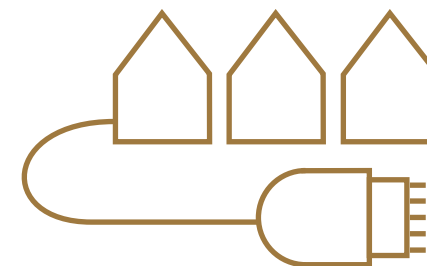
COMMENTAIRES DE SOCOTEC

Opération s'inscrivant dans le cadre de faire revenir notamment de jeunes couples sur la commune afin de redynamiser celle-ci (commerces, école).

Les partenaires de l'aménageur (agences immobilières, constructeurs de MI) sont locaux et font appel à des entreprises locales pour les services proposés.

Le projet est situé à environ 500m du centre bourg et en face d'une zone artisanale en développement.

Le fort maillage piéton souhaité permet notamment de rejoindre directement l'arrêt de bus de la ligne Royan - Rochefort (deux arrêts par jour).

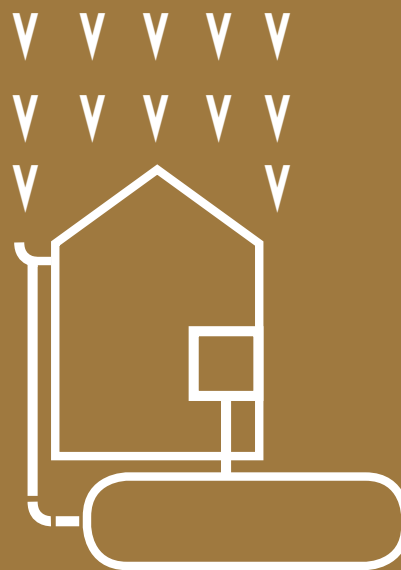


COMMENTAIRES DU RESPONSABLE DES LABELLISATIONS

Dans un contexte très contraint en termes de valeurs et face à la difficulté pour l'aménageur de dégager un équilibre financier eu égard aux exigences sociales, **l'opération présente des qualités indéniables de « vivre ensemble ».**

De remarquables efforts ont été portés à cette dimension de la qualité de vie. Chaque sous ensemble du futur quartier est structuré autour de petits espaces ouverts à des pratiques communes.

A ce titre, l'opération est créditée d'une note de 145 points sur 210 soit une satisfaction de 69%



ITEM ECOLOGIE

280 POINTS

ITEM ECONOMIE ECOLOGIE



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PRO-JET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Biodiversité	Préservation de la biodiversité	20	20	Peu de végétation sur le terrain.	Pertinence et originalité (préservation des espaces naturels y compris zone humide et du couvert végétal) 20 pts	
		30	30	Création de deux continuités paysagères : les aménagements sont composés d'essences locales mêlant vivaces, graminées, arbustes et arbres.	Compensation par un tissu végétal cohérent (nb, espèces endogènes...) (30 pts)	Espèces locales, diversifiées, en adéquation avec le projet et les espaces créés. Choix en concertation avec les services techniques de la commune pour l'entretien notamment.
		10	10	Les modalités de gestion des espaces verts intègrent la préservation d'espaces propices à la biodiversité notamment dans les bassins et sur la continuité paysagère ouest. Livret acquéreur : verger public, etc.	Pertinence de la sensibilisation des habitants (livret acquéreur, expert pédagogique...) (10 pts)	Livret avec des pistes/informations sur les essences à choisir, l'entretien, etc.
Gestion des eaux pluviales	Gestion alternative des eaux pluviales	15	15	Gestion des eaux pluviales par infiltration. Noues paysagées et bassins.	Qualité du projet (15 pts)	Noues paysagées avec essences végétales adaptées. Le dimensionnement, par le BE VRD et BE Environnement, des noues et bassins permet l'infiltration des EP du projet, avec une connexion au réseau de la commune dans le cas d'un orage exceptionnel.
		15	10	Continuité des noues devant chaque parcelle privative avec un passage bateau enherbé permettant le bon écoulement des eaux.	Gestion de l'eau à la parcelle (15 pts)	Fiche de dimensionnement à produire selon les dispositifs conseillés.
		15	10	Obligation d'infiltrer les eaux à la parcelle fixée dans le CPAPE.	Récupération des eaux de toitures pour arrosage (15 pts)	Conseil dans le livret d'accueil pour la gestion des EP.
		10	0	Incitation pour la récupération des EP via livret d'accueil.	Bonus en cas de visa hydraulique (10 pts) (mission confiée à un bet)	BE VRD n'intervient pas au niveau des parcelles privatives
Energie	Favoriser le bioclimatisme	15	15	Les parcelles sont bien orientées. Un travail d'aménagement des parcelles a été réalisé de manière à favoriser une bonne exposition.	Orientation des parcelles (% parcelles bien orientées) (15 pts)	Performance énergétique des constructions : bioclimatisme guidant l'implantation (polygone d'implantations du CPAPE + modification du PLU pour les implantations).
		20	0	Pas de réseau d'ENR à proximité.	Réseau ENR (réseau chaudière, biogaz, création chaufferie bois...) (20 pts)	
		20	10	ZAC desservie par le gaz. RT2012 - 20% sur logements sociaux. Pour les primo-accédant : chaudière gaz + photovoltaïque en autoconsommation. L'emploi des pompes à chaleur air/eau est recommandé. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont recommandés.	Performance énergétique des bâtiments supérieure à la RT en vigueur : pour >0 et <5% des logements = 1 pts <10% des logements = 5 pts <15% des logements = 10 pts <20% des logements = 15 pts >25% des logements = 20 pts ET en majorant par x2 le nombre de points si logements passifs	Au vu de l'implantation des parcelles, l'orientation sud-est à sud ouest est favorisée. Le système de chauffage (chaudière condensation + panneaux photovoltaïques) et l'incitation à des PAC entraînera de faibles consommations énergétiques.
		5	5	Sensibilisation des habitants par livret.	Sensibilisation des habitants (livret) (5pts) ne pourra être jugé qu'en phase de réalisation	

ITEM ECONOMIE ECOLOGIE / SUITE



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Aménités et fonctionnalités	Choix du mode d'éclairage	10	10	Eclairage : matériel économe LED Pas d'éclairage ou sur horloge pour les voiries et bornes basses pour les piétons.	Mesures pour minimiser les consommations liées à l'éclairage (10 pts) en attente de la note	Préconisations de la Charte de l'ANPCEN seront intégrées : utilisation de lampes dont la température de couleur < à 2 300 K pour limiter les impacts sur la biodiversité, limitation de la puissance installée, orientation du flux lumineux vers le sol / interdire les lampes orientées vers le ciel, éteindre l'éclairage une partie de la nuit.
	Incitation au compostage	10	10	Incitation au compostage : les habitants peuvent commander un composteur auprès de la Communauté de Communes.	Engagement à la mise en place de composteurs individuels ou collectifs (10 pts)	Mise à disposition de composteurs pour les particuliers gratuitement + composteurs partagés pour les espaces communs.
	Traitement des équipements de collecte des déchets / ramassage du courrier	10	10	Collecte des déchets : limitation du parcours du camion par regroupement de la présentation en entrée d'impasse : emplacement végétalisé Distribution du courrier : regroupement des boîtes en cideX	Traitement esthétique de ces équipements et accès par liaisons douces (10pts)	Regroupement des BAL en concertation avec les services de La Poste pour chaque îlots.
	Guide bonnes pratiques	10	10	Guide de bonnes pratiques : déchets, usages espaces communs, etc. Modèle, en cours de création Sera évalué en phase réalisation.	Existence du guide de bonnes pratiques (10 pts) l'a-t-on vu et qu'en pense-t-on ?	
Déplacements et place de la voiture	Déplacements doux et sécurité	10	10	Plan de circulation privilégiant les voies partagées. Raccordement au réseau existant.	Plan de déplacements doux (frugalité, sécurité, continuité) (10 pts) absence d'études spécifiques et pas de mesures telles que co-voiturage, mise en place de voiture de etc.?	Cheminement doux dissocié des voiries.
	Gestion du stationnement pour limiter sa place dans l'espace public	15	15	Places de midi à réaliser sur chaque parcelle pour limiter le stationnement et les emprises imperméabilisées sur les espaces publics (CPAPE, livret d'accueil)	Libération de l'espace public, aucune voiture sur l'espace public, hors places visiteurs (15 pts)	Places visiteurs en espace public.
	Liaisons douces	10	10	Création d'un maillage de cheminements piétons dissociés de la voirie, dont un chemin rejoignant directement l'arrêt de bus de la ligne Royan Rochefort. (deux arrêts par jour)	Quantification (10 pts)	
		10	10	Projet en cohérence avec l'environnement local.	Pertinence liée à l'environnement local du territoire (connexions avec les services) (10 pts)	
	Alternative à l'automobile	20	5	Nombreux cheminements piétons prévus. Installation d'emplacements pour stationner les vélos sur quelques placettes de projet. Recommandation pour l'installation de locaux vélos. Fourreaux pour borne recharge véhicules électriques prévus en espaces publics.	Exemples : Actions d'incitation à l'initiative (hors obligation contractuelle) de l'aménageur (fourniture de vélos, réalisation d'abris vélos intégrés, système de location, mise en commun de vélos communs, organisation du covoiturage...) Si 1 action retenue, <10% de logts = 1 pt, <15% logt = 5 pts, <20% logt = 10 pts, <25 logt = 15 pts. Si 2 actions concernées, on majore x2...Xn	Cheminements piétons favorisant ce mode de déplacement.

L'AMBITION ÉCOLOGIQUE

Des investigations environnementales ont été menées dans le cadre des procédures réglementaires encadrant la création d'un nouveau quartier : état initial de l'environnement et relevés faune et flore pour saisir l'Autorité Environnementale d'une demande de réalisation de l'**étude d'impact au cas par cas et dossier loi sur l'eau**. Le site présente peu d'enjeux environnementaux : **aucune végétation remarquable n'offre de refuge à des espèces menacées**.

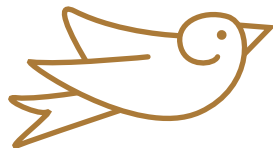
Il s'agit cependant de **limiter au maximum les effets de l'urbanisation sur l'environnement**. L'ambition écologique pour la conception du quartier porte sur la gestion des eaux pluviales et la création d'un paysage propice à la biodiversité. Pour ce faire, **une attention forte a été portée à la création d'un réseau d'eau pluviale** privilégiant les ouvrages aériens (noues, caniveaux, bassins) d'infiltration. Les matériaux perméables sont favorisés autant que possible sur les **liaisons douces**, les **espaces verts** et les zones de stationnements.

ÉCOLOGIE

SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS PRISES POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT



-  Cheminement doux dissocié des voiries
-  espaces verts gérés écologiquement
-  Emplacement conseillé pour une borne de recharge publique des véhicules électriques, à proximité des logements groupés.
-  Emplacement conseillé pour les aires de présentation des conteneurs à déchets en entrée d'impasse. Les CIDEX seront positionnés à côté préférentiellement
-  Localisation du point d'apport volontaire verre / textile
-  Ouvrage de gestion extensive des eaux pluviales - bassin d'infiltration
-  - noue d'infiltration et de transport
-  - caniveau de transport
-  Localisation prévisionnelle d'arceaux à vélo



La biodiversité sera maintenue et renforcée par la **plantation d'essences adaptées au climat et au sol**, et gérées par un entretien raisonné : intervention limitée aux besoins permettant de rendre les lieux accessibles, sans empêcher la formation de zones d'habitat et de nourrissage pour les animaux. **La plantation de haies diversifiées en limite de propriété** concourt également à cet objectif.



CIBLE BIODIVERSITE



OAP du PLU définissant les continuités écologiques

Transcription dans le plan de composition



Mesures pour protéger et renforcer la biodiversité :

- Création de deux continuités paysagères selon les OAP du PLU
- Aménagement paysager des noues et des clôtures visant à augmenter la surface d'espaces propices à la biodiversité
- Recours aux essences locales pour une part des plantations
- Sensibilisation des habitants aux essences locales (cf. liste des essences locales issue du guide édité par le PNR du marais poitevin) pour les plantations dans les jardins
- Mise en place de partenariats avec les pépinières locales sur la base d'une palette végétale co-élaborée.
- Gestion écologique des espaces verts

Vue d'ambiance de la continuité verte sud

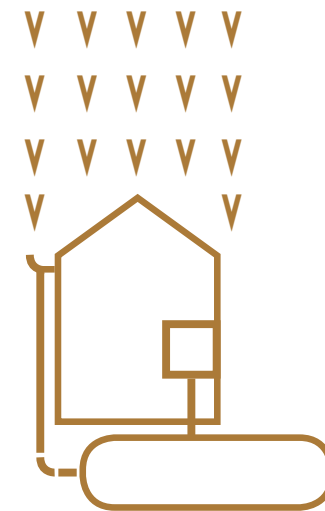


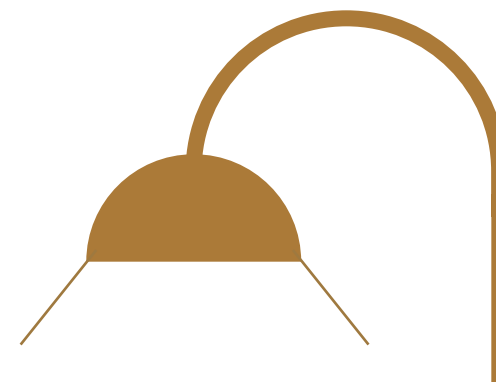
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales s'opère par infiltration.

Les eaux des espaces publics sont collectées dans des noues vers des bassins d'infiltration. Les terrains constructibles auront à infiltrer les eaux de ruissellement à la parcelle.

Afin de favoriser les fonctions écologiques des ouvrages, **les bassins seront aménagés en pente douce et plantés de plantes hélophytes** et adaptées aux rives de milieux humides. Les noues seront également plantées d'essences diversifiées et, dans la mesure du possible, d'arbres ou d'arbustes qui faciliteront l'infiltration.





**Le quartier sera desservi en gaz naturel
Il est cependant propice à l'emploi des
énergies renouvelables :**

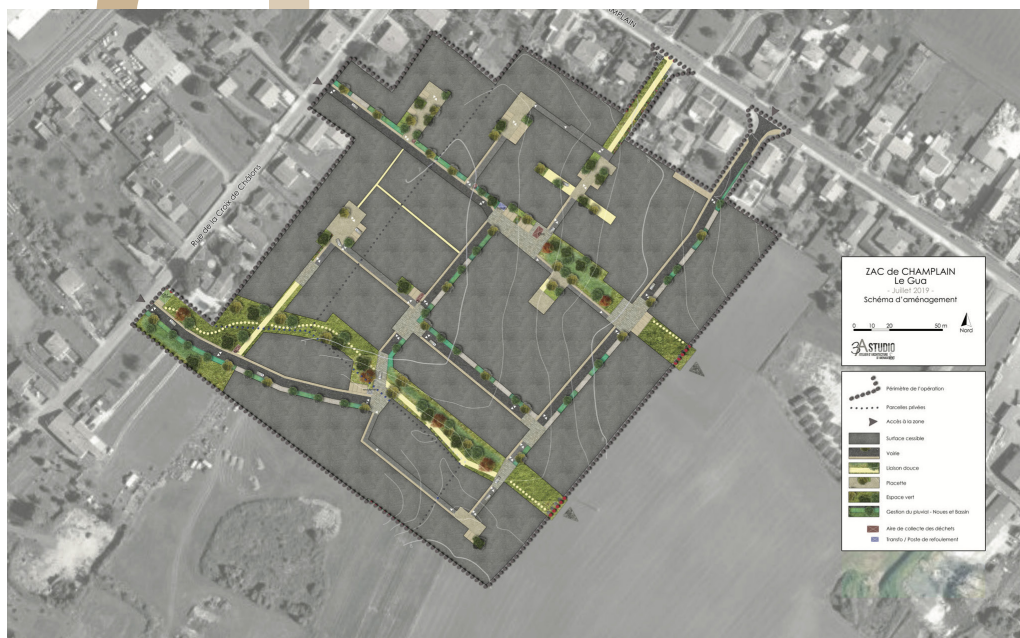
- le climat étant tempéré et la région très rarement soumise au gel, l'emploi des **pompes à chaleur air/eau** est recommandé.
- la Charente Maritime bénéficie d'un taux d'ensoleillement très important : **les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques** sont recommandés.

NOTA : compte-tenu du calendrier prévisionnel de réalisation, la majeure partie des logements sera probablement soumise aux dispositions réglementaires de la RE 20



Schéma d'éclairage

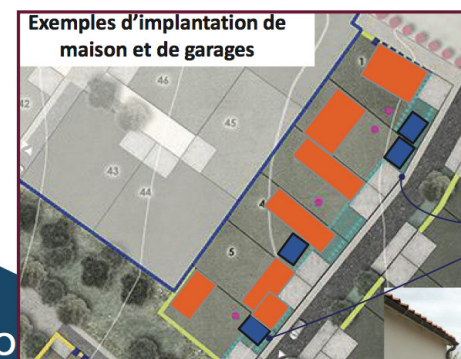
DÉPLACEMENTS ET PLACE DE LA VOITURE



Plan des circulations douces

ECOLOGIE

GESTION DU STATIONNEMENT



Mesures :

- le stationnement public sera aménagé en poche sur les différentes placettes.
- Le stationnement privatif est assuré à la parcelle : à l'exception des logements sociaux, chaque terrain devra disposer de 2 places minimum par logement.
- Les places du midi seront à réaliser conformément au plan de vente. Elles pourront être couvertes d'un car-port ou d'une ombrière photovoltaïque.
- Les places de stationnement seront perméables.
- Des espaces pour le stationnement des vélos seront à prévoir sur l'espace public et dans le cadre d'opérations de logements groupés.
- Afin de faciliter l'implantation bioclimatique des logements, certains terrains de petites surfaces pourront accueillir un deuxième accès à la rue vers un garage dissocié de la place du midi.

SYNTHÈSE SUR ITEM ECOLOGIE 77%

NOTE MAXI	NOTRE PROJET
280	215 > 77%

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **84**



COMMENTAIRES DE SOCOTEC

Pas de végétation remarquable, végétation existante très peu présente sur le site.

La parcelle est connectée aux rues existantes du quartier. **De nombreux cheminements piétons paysagers.**

Création de deux continuités paysagères selon les OAP du PLU.

Aménagement paysager des noues et des clôtures visant à augmenter la surface d'espaces propices à la biodiversité.

Sensibilisation des habitants aux essences locales (cf. liste des essences locales issue du guide édité par le PNR du marais poitevin) pour les plantations dans les jardins.

Mise en place de **partenariats avec les pépinières locales** sur la base d'une palette végétale co-élaborée.

L'infiltration des eaux pluviales sur le domaine public se fait par l'intermédiaire de noues et bassins paysagers.

L'infiltration des eaux pluviales est réalisée sur les parcelles privées.

La majorité des **parcelles sont orientées SE / SO** malgré les contraintes, les orientations ont été optimisées.

La Cep des logements sociaux va au-delà de la réglementation (gain > 20%) avec certification NF Habitat avec **mise en oeuvre de chaudière condensation (avec plancher chauffant) et panneaux photovoltaïques**. Des préconisations sur l'installation de Pompe à chaleur air/eau, panneaux photovoltaïques, recours aux énergies renouvelables sont inscrites au CPAPE.

Les habitants peuvent demander un composteur auprès de la Communauté de Communes.

Proposition de composteur commun sur les jardins partagés.

COMMENTAIRES DU RESPONSABLE DES LABELLISATIONS

L'opération, rappelons-le, s'inscrit dans un terrain vierge de toute plantation et exempt de toutes contraintes environnementales.

L'aménageur GPM et son équipe ont néanmoins su **déployer de réels efforts pour donner à ce futur quartier de réelles qualités.**

Ces efforts ont notamment porté sur :

Le traitement des eaux pluviales.

L'énergie avec un soin particulier porté à l'orientation des constructions et au schéma d'éclairage public.

Et enfin au traitement des déplacements et de la place réservée aux voitures dans le futur quartier.

L'opération est créditée d'une note de 215 sur 280 points et d'un taux de satisfaction de 77%.



ITEM PAYSAGE ET ARCHITECTURE

155 POINTS

+ 100 POINTS > BONUS QUALITÉ

ITEM PAYSAGE ET ARCHITECTURE



SOUS ITEMS	CRITÈRES DU LABEL	NOTE MAXI	NOTE PROJET	ANALYSE DE L'EXISTANT ELEMENTS DE JUSTIFICATION	CRITÈRE D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES DE L'ÉVALUATEUR
Traitement paysager et espaces verts publics et vie de quartier	Engagement pour la qualité des espaces publics et espaces verts	20	15	Surfaces dédiées aux espaces publics = 19 400 m ² soit 32% de la surface de la ZAC dont surfaces dédiées aux espaces paysagers = 9050 m ² soit 15% de la surface de la ZAC et 47% des espaces publics à réaliser.	Importance quantitative du volet paysager (20 pts)	
		25	20	Espaces verts du quartier sont répartis entre les plaquettes de desserte, arborées en leur cœur pour créer un espace convivial, les bassins d'infiltration aménagés en pente douce, aux abords plantés et les continuités paysagères. Les essences choisies privilégient l'adaptation au climat et sol.	Qualité du projet paysager (diversité des essences, %endogènes, gestion différenciée des EV...) (25 pts)	Diverses essences locales plantées. Jardins et espaces verts partagés prévus. Arbres fruitiers.
		25	20	Paysage de rue : noues plantées le long des voies principales. Traitement des limites privatives sinon.	Originalité du projet paysager (qualité du travail de conception du paysagiste) (25 pts)	Les différents espaces traités permettent d'avoir une diversité des essences, de créer des continuités écologiques.
Harmonisation des constructions et traitement des limites	Frontages	15	10	Frontages fleuris à réaliser sur l'avant des logements lorsqu'ils sont situés à moins de 3m de la rue. (à la charge de l'acquéreur)	Mesures techniques prises pour les frontages (bande prévue par l'aménageur, livret pédagogique) (15 pts)	Exigences fixées au CPAPE par lot.
	Clôtures sur rue	15	10	Clôtures par des haies, associées ou non à un grillage ou palissade en ganivelle ou rien.	Mesures techniques pour le traitement des clôtures (muret, front végétalisé devant la clôture, ...) dans logique d'harmonisation (15 pts)	Exigences fixées au CPAPE par lot.
	Annexes (dépendances)	10	5	Ossature bois ou maçonnerie avec prescriptions au CPAPE.	Mesures techniques prises (implantation, qualité architecturale et paysagère...) 10 pts	Les abris de type légers sont interdits (CPAPE).
	Couleurs et styles	10	10	Diversification des couleurs ou revêtements possibles pour les façades et les toitures : large choix de matériaux & couleur.	Couleurs dans la palette chromatique sur clos et couvert (10 pts)	Exigences inscrites au CPAPE Visa de l'architecte au stade PC
		10	10	Harmonisation des constructions : pentes plates ou à faible déclivité, etc.	Styles (uniformité des toitures...) (10 pts)	
	Respect de l'intimité des parcelles	15	10	Clôtures occultantes en limite séparative et végétalisées en limite avec l'espace public ou en fond de lot quand 2 lots sont dos à dos.	Mesures techniques pour favoriser l'intimité des parcelles entre elles (15 pts)	
	Soutien aux acquéreurs	10	10	Accompagnement des futurs propriétaires par le Visa de l'architecte au stade PC.	Mise à disposition d'un urbaniste conseil et contrôle de cohérence (10 pts)	L'architecte vérifie et vise les dossiers PC par rapport à la conformité au CPAPE
Sous total		155	120			
Bonus Qualité	Coopération opérateur soumis à expertise neutre et reconnue	100	50	Les Maisons Elysées Océan, certifiées Maisons Qualité, réaliseront les maisons pour les primo-accédants (26 lgts) Certification NF Habitat pour les logements sociaux (18 lgts)	Intégration d'un ou de CMI agréé(s) Maisons de Qualité ou marque NF ou qualification similaire pour 40 % des logements (TAB) ou promoteurs en NF Habitat (collectif)	Possibilité d'avoir sur le projet plus de constructions réalisées par un constructeur agréé Maisons de Qualité. A vérifier en phase Réalisation.

PAYSAGE

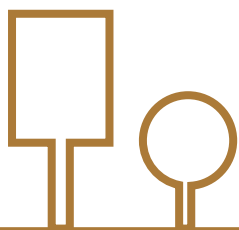
Le Gua présente en son centre ancien une architecture charentaise resserrée autour des places et monuments.

Ce vocabulaire de maisons claires aux toitures en tuiles, à faibles pentes, se retrouve dans les lotissements plus récents. Si le plain-pied s'est fortement développé dans les dernières décennies, les maisons du bourg sont souvent à étage.

Compte-tenu de la surface des terrains, **la construction à étage est encouragée**, à la fois pour augmenter les surfaces habitables tout en permettant d'aménager des jardins confortables.

La collectivité souhaite encourager la modernité des aspects : **les couleurs vives et les matériaux contemporains type bois, zinc, matériaux composites.**

Le paysage du futur quartier est également à composer autour de la végétation. Complètement absente à ce jour, l'objectif est de **créer un quartier arboré**, à la fois pour proposer des zones ombragées, créer des puits carbone et contribuer à la qualité visuelle du quartier.



L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DES RUES

Le paysage du quartier sera constitué de l'aménagement des espaces publics et des vues sur l'espace privé.

L'aménagement des espaces publics répond aux objectifs de **sobriété environnementale** et aux exigences de fonctionnalité. Les emprises des voiries sont adaptées pour permettre la circulation tout en limitant les emprises imperméabilisées. Et l'objectif est d'**apporter un maximum de végétalisation sur les espaces publics**. A cet effet, le budget d'aménagement paysager a été porté à 120 000 € HT. Le programme des équipements publics prévoit une forte végétalisation des noues, placettes et bassins.

La composition urbaine est également pensée pour **proposer à un maximum de logements d'avoir une vue et/ ou un accès sur un espace apaisé de la circulation** : placette, bassin paysager, cheminement doux.



Plan de composition des espaces publics de la ZAC

TRAITEMENT DES RUES

Les voies seront accompagnées :

- d'une large noue plantée pour les axes primaires et d'un chemin piéton
- selon la topographie d'une noue de collecte plantée le long des axes secondaires partagés.
- les voies tertiaires sont réduites en terme d'emprise à la chaussée, traitée en zone de rencontre.

Le paysage de la rue sera fortement lié à l'aménagement des parcelles privatives. C'est pourquoi les prescriptions porteront sur le traitement des limites, l'aspect des constructions et les implantations, afin de donner une cohérence au paysage du quartier. D'autre part, l'objectif est de planter des arbres et arbustes, afin de **constituer un paysage vertical dominé par le végétal** : l'enjeu est grand compte tenu de la nudité actuelle du site et les résultats demanderont du temps à se concrétiser.



TRAITEMENT DES ESPACES CONVIVIAUX

LES PLACETTES PERMETTENT LA DESSERTE DES TERRAINS.

L'objectif de l'aménagement est de proposer des espaces libres permettant aux voisins de se retrouver à l'ombre et de composer ensemble le fleurissement.

Ainsi, pour les habitants des ilots intéressés, ils pourront bénéficier d'une autorisation d'occupation temporaire du sol pour réaliser des plantations.



Les carrés de pelouse pourront être mis à disposition des habitants de chaque placette : quelques rencontres sur place entre les habitants, les élus et le représentant des services techniques pourraient faire émerger des idées pour l'utilisation de ces espaces

HARMONISATION DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions est encadré par trois principes :

- Harmoniser les volumes des logements : imbrication d'au moins deux volumes, pentes plates ou à faible déclivité.
- Diversifier les couleurs ou revêtements possibles pour les façades et les toitures : un large choix de matériaux est autorisé, et notamment distiller de la couleur sur chaque logement par le revêtement ou par les volets.
- Créer un maximum d'ouvertures vitrées, notamment sur les parois visibles depuis l'espace public (rue / place / espaces verts)

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

HARMONISATION DES CONSTRUCTIONS

ACCOMPAGNEMENT DES ACQUÉREURS

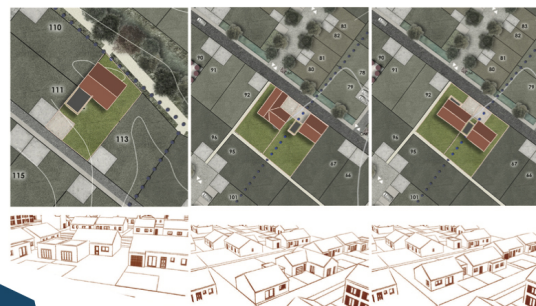
Visa de l'architecte :

- contrôle de la conformité au CPAP en amont du dépôt de permis de construire

IMPLANTATIONS



Etude des implantations sur la voie d'entrée



Les implantations bâties sont définies selon :

- l'ensoleillement : l'implantation doit faciliter l'installation de fenêtres à l'est et au sud. Il s'agit également de se protéger de l'ensoleillement de l'ouest qui crée des surchauffes importantes.
- La création de jardins intimisés : la mitoyenneté peut être un moyen facilitant la création d'espaces non visibles depuis les environs.
- Les accès : les parcelles desservies notamment par un cheminement piéton devront créer un accès sur cette voie.

Le PLU et le CPAP fixent des règles d'implantations (retrait / mitoyenneté) au regard de ces objectifs.

TRAITEMENT DES LIMITES

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

TRAITEMENT DES LIMITES

FONCTIONS RECHERCHÉES PAR LE TRAITEMENT DES LIMITES

Le traitement des limites parcellaires vise à assurer à la fois le sentiment d'intimité tout en participant à la qualité visuelle de la rue. Trois principes guident la définition des règles

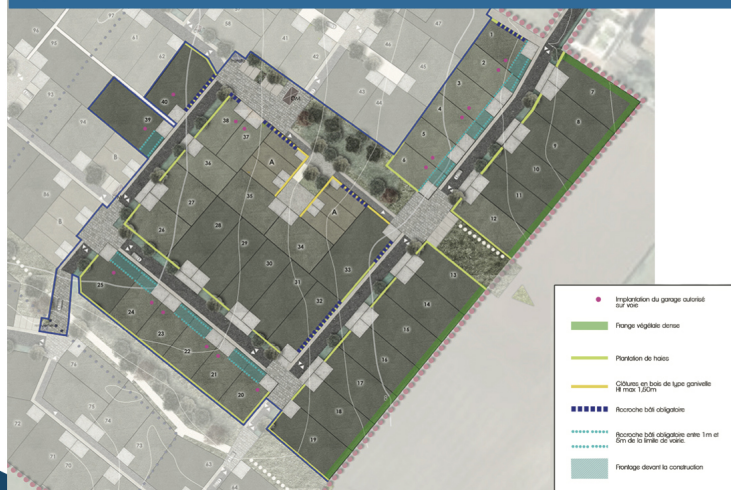


Création d'une place du midi non close pour faciliter le stationnement quotidien

haies ou parterres aux essences adaptées au climat et sol local, diversifiée pour maintenir et renforcer la bio-diversité

traitement occultant des limites entourant le jardin pour préserver l'intimité des jardins et limiter les covisibilités

- Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) fixe les règles adaptées à chaque lot. Il intègre un plan localisant les règles dans l'espace. Le CPAPE est actualisé à chaque tranche. Il est approuvé par délibération du Conseil municipal pour le rendre opposable aux tiers.



projet de plan réglementaire sur la première phase - septembre 2019 - 3A Studio

26

PLANCHE DE RÉFÉRENCES DES TRAITEMENTS DE LIMITES RECHERCHÉS

Places du midi non closes :

- revêtement perméable à privilégier : graviers / dalles sur engazonnement / dalles en béton alvéolaire...
- surface minimale à respecter : 6 m de long sur 3 m pour une place / 6 m de long sur 5 m pour deux places



Aménagement des frontages :

- Dans la mesure du possible, il sera recherché la création e jardins de devant les maisons lorsqu'elles sont proches de la rue. Le frontage ainsi traité forme un espace d'accueil ouvert, visible depuis la rue.
- le plan réglementaire fixe les zones de frontages obligatoires. Il sera également conseillé à tous de fleurir les abords de chaque parcelle - sans obligation.
- le CPAP décrit les aménagements possibles dans les frontages : allées d'accès, plantations d'arbustes à faibles développement et de fleurs, installation de petits mobiliers (table, banc, luminaire, jardinières, pots...), terrasse...



27

LE BONUS QUALITÉ ET LES LABELS DU CONSTRUCTEUR

Pour renforcer notre démarche de qualité globale, nous avons mis à l'épreuve la qualité de nos constructions, de notre organisation et de nos relations.



Elysées océan est un constructeur agréé
MAISONS DE QUALITÉ

Gage de notre sérieux depuis plus de 12 ans

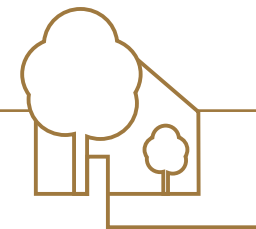
www.elyseesocean.com



Maisons de Qualité réunit des représentants d'Associations Familiales et de Consommateurs, des constructeurs, des acteurs du secteur industriel et des start-up. Notre travail et les résultats de nos actions au service de la qualité sont toujours mis au profit des familles qui feront un jour construire leur maison.

www.maisons-qualite.com

SYNTHÈSE SUR ITEM PAYSAGE ET ARCHITECTURE



77% - hors bonus

NOTE MAXI	NOTRE PROJET
155	120 > 77%
	+50 points BONUS Qualité

Note minimale à obtenir
(30% de la note maximale) **47**

COMMENTAIRES DE SOCOTEC

L'aspect des constructions est encadré par trois principes :

- Harmoniser les volumes des logements : imbrication d'au moins deux volumes, pentes plates ou à faible déclivité.
- Diversifier les couleurs ou revêtements possibles pour les façades et les toitures : un large choix de matériaux est autorisé, et notamment distiller de la couleur sur chaque logement par le revêtement ou par les volets.
- créer un maximum d'ouvertures vitrées, notamment sur les parois visibles depuis l'espace public (rue / place / espaces verts).

Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) fixent les règles adaptées à chaque lot.

Il sera recherché la **création de jardins de devant les maisons** lorsqu'elles sont proches de la rue. Le frontage ainsi traité forme un espace d'accueil ouvert, visible depuis la rue.

Le CPAPE décrit les aménagements possibles dans les frontages : allées d'accès, plantations d'arbustes à faibles développements et de fleurs, installation de petits mobiliers (table, banc, luminaire, jardinières, pots...), terrasse...

Clôtures par des haies, associées ou non à un grillage ou palissade en gazonnelle.

Plantations dans les jardins privés : il est demandé à ce qu'au moins un arbre tige soit planté par jardin et il est conseillé de choisir un arbre à feuilles caduques et de l'installer de façon à ce qu'il joue un rôle de brise soleil devant une baie ou une fenêtre.

COMMENTAIRES DU RESPONSABLE DES LABELISATIONS

La ZAC de Champlain fait une très belle démonstration de ce qu'une opération de développement péri-urbain, dans un contexte difficile avec des exigences fortes dans le domaine social... peut être conçue selon des standards élevés en matière d'aménagement.

La volonté de créer un cadre végétal généreux et de maîtriser la qualité des constructions se traduit dans une opération qui se distingue clairement de toute la production péri urbaine classique du « lotissement ».

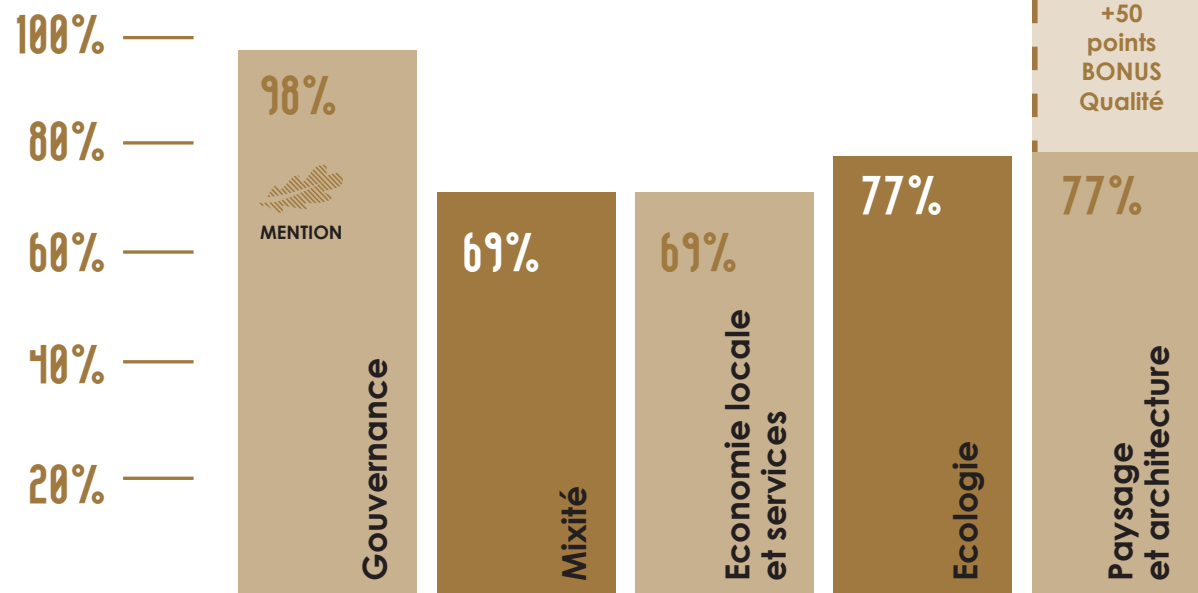
Pour l'ensemble des qualités sur l'item Paysage et Architecture, l'opération est créditée d'une note de 120 points sur 155 soit un taux de satisfaction de 77%.

L'aménageur ayant décidé de s'associer les compétences d'un constructeur agréé MAISONS DE QUALITÉ bénéficie, de plus, d'un bonus de 50 points.

NOTE FINALE : SYNTHÈSE DES NOTES ATTRIBUÉES PAR ITEM

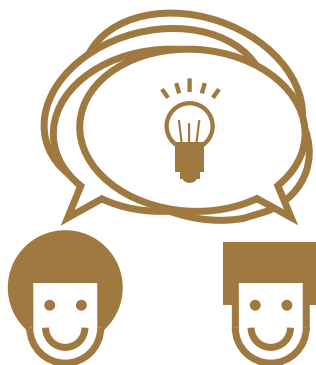
NOTES SUIVANT BARÈME	NOTE MAXIMALE	NOTE MINIMALE	NOTE FINALE
Gouvernance	220	66	215
Mixité	135	41	93
Economie Locale et Services	210	63	145
Ecologie	280	84	215
Paysage et Architecture	155	47	120 (+ 50)
	1000		788 (+50)

NIVEAUX DE GRADUATIONS :
>750



UNE OPÉRATION D'URBANISME QUI ALLIE LE SOCIAL ET LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS

SUR L'ENSEMBLE DES 5 ITEMS DU RÉFÉRENTIEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE, L'OPÉRATION, AUDITÉE PAR NOTRE PARTENAIRE SOCOTEC, A PLEINEMENT CORRESPONDU À L'ÉTHIQUE ET AUX EXIGENCES DU LABEL.



ITEM GOUVERNANCE

Le volet gouvernance du projet de la ZAC de Champlain a bénéficié d'une **approche exceptionnelle tant dans ses aspects de dialogue que dans la qualité des équipes** présentes et de leurs démarches.

DIALOGUES :

Expositions, rencontres de la population, qualité des supports, enquêtes et écoute des besoins... constituent autant d'outils utilisés par le maître d'ouvrage et la commune pour concevoir

un projet réellement adapté aux besoins de la population.

De plus, il apparaît que **le dialogue entre la collectivité d'une part et l'aménageur et son équipe d'autre part a bénéficié de multiples initiatives** pendant toute la durée d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

QUALITÉ DES ÉQUIPES ET DU DOSSIER DE ZAC :

L'aménageur a pris soin, dans le cadre de la réponse à l'appel d'offres, de s'entourer d'**équipes complètes et de très bon niveau professionnel**.

Maitrise d'ouvrage :

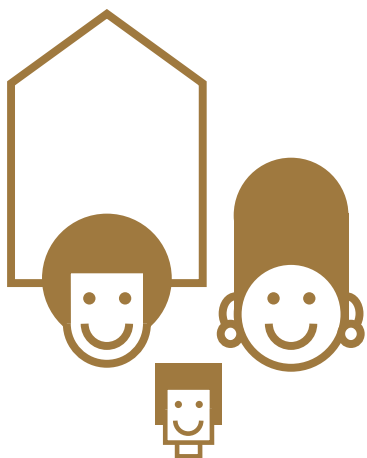
GPM aménageur a proposé à la commune une collaboration avec un bailleur social identifié dès le démarrage de la réflexion et fait plus rare, de travailler de manière transparente avec un constructeur de maisons individuelles notamment pour la définition de produits adaptés aux familles primo accédantes.

Maitrise d'oeuvre et accompagnement :

Dans ce domaine encore **GPM** s'est entouré d'une équipe complémentaire permettant de couvrir avec compétence tous les champs de la réflexion depuis les analyses environnementales, les infrastructures, l'architecture et le paysage jusqu'à l'assis-

tance transversale à la conduite de projet.

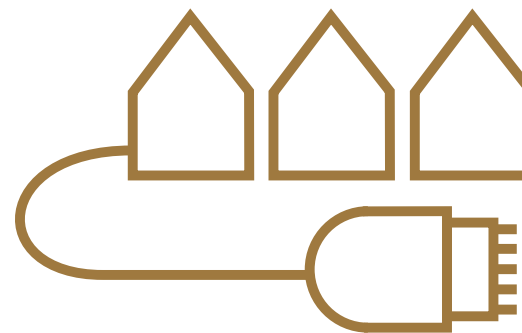
Pour toutes ces raisons, la **GOUVERNANCE** du projet de la ZAC de Champlain se voit créditée d'une note exceptionnelle de 285 points (note maximale 290 points) et d'une mention **GOUVERNANCE** (attribuée à tout item dont la note dépasse 90%)



ITEM MIXITÉ

L'analyse du dossier permet de réaliser qu'une **volonté communale ferme**, un dialogue opéré dans le cadre d'une procédure (la ZAC) qui laisse le temps aux acteurs d'échanger et la participation, dès l'amont, des différents acteurs à l'élaboration du dossier permettent à une petite commune péri urbaine d'atteindre ses objectifs sociaux dans un contexte difficile.

L'opération bénéficie d'une note de 93 points sur 135, soit un taux de satisfaction de 69%



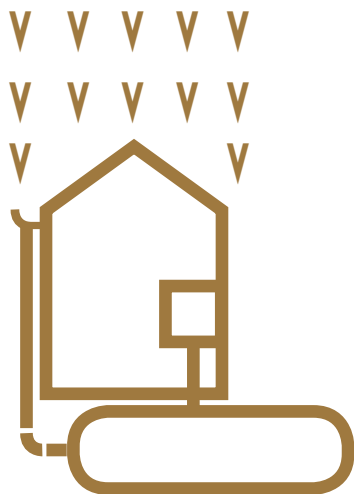
ITEM CONVIVIALITÉ (ÉCONOMIE ET SERVICES)

Dans un contexte très contraint en termes de valeurs et face à la difficulté pour l'aménageur de dégager un équilibre financier eu égard aux exigences sociales, l'opération présente des qualités indéniables de « vivre ensemble ».

De remarquables efforts ont été portés à cette dimension de la **qualité de vie**. Chaque sous ensemble du futur quartier est structuré autour de petits espaces ouverts à des pratiques communes.

A ce titre, l'opération est créditée d'une note de 145 points sur 210 soit une satisfaction de 69%





ITEM ÉCOLOGIE

L'opération, rappelons-le, s'inscrit dans un **terrain vierge de toute plantation et exempt de toutes contraintes environnementales**.

L'aménageur GPM et son équipe ont néanmoins su déployer de réels efforts pour donner à ce futur quartier de réelles qualités.

Ces efforts ont notamment porté sur :

- Le traitement des eaux pluviales.
- L'énergie avec un soin particulier porté à l'orientation des constructions et au schéma d'éclairage public.
- Et enfin au traitement des déplacements et de la place réservée aux voitures dans le futur quartier.

L'opération est créditée d'une note de 215 sur 280 points et d'un taux de satisfaction de 77%.



ITEM ARCHITECTURE ET PAYSAGE

La ZAC de Champlain fait une très belle démonstration de ce qu'une opération de développement péri-urbain, dans un contexte difficile avec des exigences fortes dans le domaine social... peut être **conçue selon des standards élevés en matière d'aménagement**.

La volonté de créer un cadre végétal généreux et de maîtriser la qualité des constructions se traduit dans une opération qui se distingue clairement de toute la production péri urbaine classique du « lotissement ».

Pour l'ensemble des qualités sur l'item Paysage et Architecture, l'opération est créditée d'une note de 120 points sur 155 soit un taux de satisfaction de 77%.

L'aménageur ayant décidé de s'associer les compétences d'un constructeur agréé MAISONS DE QUALITÉ bénéficie, de plus, d'un bonus de 50 points

ENSEIGNEMENTS ET MÉRITES DE CETTE OPÉRATION.

L'OPÉRATION ZAC DE CHAMPLAIN, DANS UN CONTEXTE DIFFICILE, FAIT LA BRILLANTE DÉMONSTRATION QUE :

La fatalité d'un mauvais urbanisme périurbain n'est pas inéluctable.

Qu'une approche sociale n'est pas incompatible avec la qualité des aménagements et des constructions.

Que l'urbanisme diffus et non maîtrisé, omniprésent dans le monde péri urbain, peut laisser place à un nouvel urbanisme réfléchi et maîtrisé par les collectivités.

Sans une vision claire et déterminée des enjeux de son territoire et sans une volonté politique forte et un vrai courage de la part de l'équipe municipale, il n'est pas d'urbanisme de qualité.

Pour l'ensemble des qualités de cette opération de la ZAC DE CHAMPLAIN, l'équipe du LABEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE est heureuse de remettre le label avec une note de 788 points sur 1000 et une mention gouvernance - à la COMMUNE DU GUA ,et à son partenaire - aménageur, la société GPM, maître d'ouvrage de la ZAC.

L'équipe du label tient également à associer à ses félicitations l'ensemble des partenaires de l'aménageur dont le bailleur social **ATLANTIC AMÉNAGEMENT**, le constructeur **ÉLYSÉES OCEAN** ainsi que l'ensemble des équipes techniques et d'assistance au maître d'ouvrage pour la qualité des dossiers remis.





HABITAT ^{ET} QUALITÉ DE VIE

