



RAPPORT DE LABELLISATION HABITAT ET QUALITE DE VIE



COMMUNE DE SAINT- GEORGES-DE-DIDONNE (17)

ZAC « Les Moulins »

PHASE PROJET – CATÉGORIE « VILLAGE »

Saint
Georges
de Didonne



GpM
Groupe MARTEL
IMMOBILIER

CONTEXTE COMMUNAL

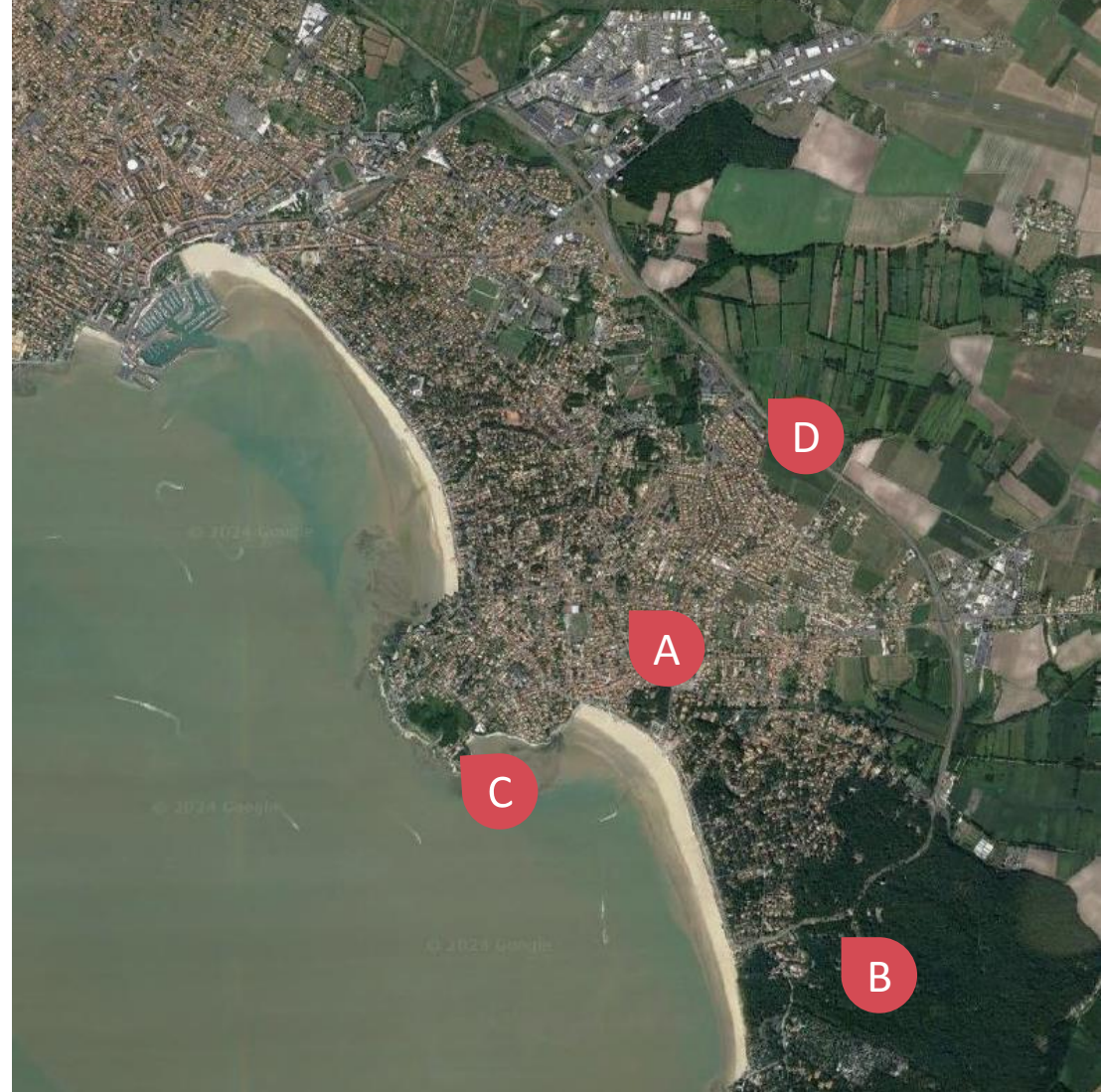
LA COMMUNE

Saint-Georges-de-Didonne est une station balnéaire située sur la côte Atlantique, en Charente-Maritime, commune limitrophe de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde. Elle se compose de **5 054 habitants l'hiver (source INSEE au 1er janvier 2015) et voit sa population presque multipliée par 10 durant la saison estivale.**

Le tourisme y est ainsi une activité majeure sur ce territoire, mais elle doit pouvoir appréhender son développement tout en conservant son caractère balnéaire actuel et ses caractéristiques locales (façade littorale importante dont une plage de 4km, bordée d'une forêt de pins maritimes, architecture balnéaire typique).

Saint-Georges-de-Didonne étant une commune littorale, elle souhaite préserver sa qualité de vie. Elle est particulièrement sensible et réceptive aux enjeux de transition écologique, et veut s'inscrire dans une logique ambitieuse de préservation de l'environnement en alliant développement économique, social et durable de son territoire.

La commune a subi, pendant de nombreuses années, une évolution urbaine au coup par coup sans réelle cohérence, privilégiant la résidence secondaire. Cette situation contribue à une évolution de la population dominée par l'accueil de résidents majoritairement retraités. **Les pressions urbaines et le manque de disponibilités foncières aboutissent à un déséquilibre de la politique de l'habitat au détriment des logements sociaux, et de logements accessibles pour les jeunes ménages actifs.**



La devise de la commune « La mer bordée par la forêt »

A : Mairie de Saint-Georges-de-Didonne

B : Forêt de Suzac

C : Phare de Vallière

D : Site de la ZAC des Moulins

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La commune de Saint-Georges-de-Didonne a initié depuis 2008 des réflexions et des études urbaines pré-opérationnelles pour apprécier les possibilités d'aménagement sur son territoire en parallèle de la révision de son PLU. Deux secteurs ont été identifiés: la ZAC « des Moulins » à vocation résidentielle et la ZAC « Margite » pour un pôle commercial.

Le périmètre du site de la ZAC des Moulins (10,9 ha) est situé au Nord du territoire communal, en continuité de l'urbanisation pavillonnaire existante et intra-rocade de long de la RD25 (Rohan-Bordeaux).

Entourée d'un AMO, la commune a souhaité **une programmation résolument tournée vers la primo-accession à travers une offre attractive en matière de prix et de produits, afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle**. L'espace de recul avec la RD permet de créer un espace végétalisé de 1,5 ha et un équipement sportif (piste BMX) d'intérêt communal. Des espaces publics de proximité avec une palette paysagère travaillée accompagnent les cheminements piétons structurants.

L'AMÉNAGEUR CANDIDAT

Fondé en 2000, le Groupe Martel a intégré peu à peu de nombreuses activités de l'immobilier : Agences immobilières, Aménagement Foncier, Promotion immobilière, Rénovation du patrimoine, Immobilier citoyen, Immobilier de loisirs.

Le Groupe compte aujourd'hui 110 salariés.

Basé à Angoulins, Royan et avec un champ d'action couvrant l'ensemble du département, c'est un acteur majeur de l'immobilier neuf et de l'aménagement en Charente-Maritime.



LE CAHIER DES CHARGES DES ÉLUS



- › **Proposition d'une offre attractive résolument tournée vers les ménages primo-accédants, résidents permanents** en matière de prix, de produits, tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle;
- › **Intégration fonctionnelle du futur quartier**, par la réalisation de voies structurantes et de cheminements doux;
- › **Intégration du quartier dans son environnement en respectant la qualité de vie des familles** en accordant une grande importance au traitement paysager et sonore de l'opération;
- › **Création d'un nouveau quartier en respectant des objectifs environnementaux ambitieux** : respecter et protéger la biodiversité, gérer de façon raisonnée les eaux pluviales, favoriser les énergies renouvelables...

Programmation	Répartition	Quantité
MIG (LLS)	30 %	73
Individuel dense – 252m ² en moyenne (Accession aidée / primo-accédants)	30 %	73
TAB 394m ² en moyenne (Accession libre)	40 %	98
Total logements	100 %	244

PLAN DE COMPOSITION



Plan texturé



Typologie des lots

CONTEXTE DE L'OPÉRATION



CALENDRIER DE L'OPÉRATION

2008 : Révision du PLU et études urbaines pré-opérationnelles

Septembre 2018 : Signature du traité de concession

2019 : Concertation règlementaire

Septembre 2019 : Approbation du dossier de création de la ZAC

Mai 2019 : Etudes de sol

Avril 2024 : Dépôt du dossier d'études Loi sur l'eau

Juin 2024: Approbation du dossier de réalisation, validation de l'étude de compensation agricole

2nd semestre 2024 : Réalisation fouilles archéologiques – Tranche 1, Commercialisation Tranche 1

1^{er} semestre 2025 : acquisitions foncières et réalisation des travaux d'aménagement VRD 1^{ère} phase

2nd semestre 2025 : vente des lots, dépôts des PC et démarrage des constructions

2026-2027 : Tranche 2

2028-2029 : Tranche 3

2029- 2031 : Tranche 4

2033 (prévisionnel) : livraison de la ZAC



Tranches opérationnelles de la ZAC des Moulins – 2025- 2031

L'ÉVALUATION TECHNIQUE

Lors de l'évaluation réalisée en mairie de Saint-Georges-de-Didonne le **29 mai 2024**, étaient présents :

Pour la commune :

- **Julien NOGARET**, Conseiller Municipal, président de la commission *ad hoc*
- **Corinne NOISEUX, Première** adjointe, Affaires générales et ressources humaines. Présidente de la commission de quartier « Margite »
- **Eric BOUQUET**, conseiller municipal, ex-adjoint à l'urbanisme
- **Jean-Philippe MESPOULEDE**, Responsable du service « cadre de vie »

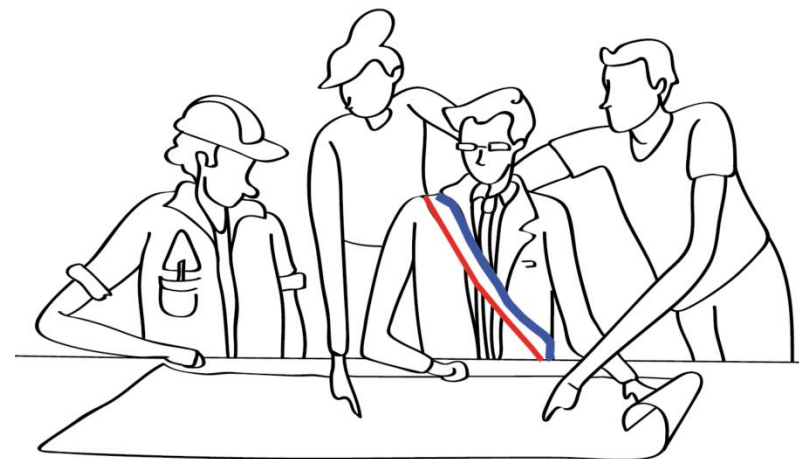
Pour la maîtrise d'ouvrage aménagement :

- **Stéphane THOMAS**, Responsable de programmes – GPM Immobilier

Pour la maîtrise d'oeuvre :

- **Laura BONMORT**, Architecte – 3A Studios
- **Christophe MORIN**, Paysagiste – Agence Urban Hymns
- **Guillaume BARTHOLOME**, Ingénieur conseil – 2GIC

Le comité de labellisation Habitat et Qualité de Vie s'est réuni le 28 juin 2024.



La commune



L'aménageur



La maîtrise d'œuvre



LES POINTS FORTS :

Des objectifs ambitieux d'accèsion au logement pour alimenter les services de la commune :

- Des objectifs clairs et un encadrement de la programmation très ferme : 60% de logement locatif social et accession aidée pour les primo-accédants / 40% d'accession libre réparties sur chaque tranche et non sur l'ensemble de la ZAC pour favoriser la résidence principale.
- La commune s'est entourée d'une AMO initialement pour accompagner la création de la ZAC, mais la mission se poursuit toujours aujourd'hui avec l'animation des réunions de commission et de suivi jusqu'au lancement des travaux.

Concilier accueil de nouveaux habitants et maintien de la qualité de vie :

- C'est la dernière zone AU de la commune qui se veut exemplaire en termes d'aménagement. La commune étant ceinturée par la RD 25 à l'est, l'océan à l'ouest, Royan au Nord et la forêt de Suzac au Sud, les possibilités de développement sont restreintes.
- L'outil ZAC a permis de travailler le phasage et la programmation en cohérence avec les besoins communaux.

Un dialogue souple et positif, malgré un changement de municipalité :

- Malgré un changement de municipalité entre le début du projet et la période actuelle, la transition n'a pas impacté le projet qui a été suivi avec sérieux. Les élus ont été sollicités par les architectes pour choisir l'ambiance paysagère et architecturale du projet parmi 4 palettes. Les élus soulignent l'importance du suivi par l'AMO Siam Conseils.



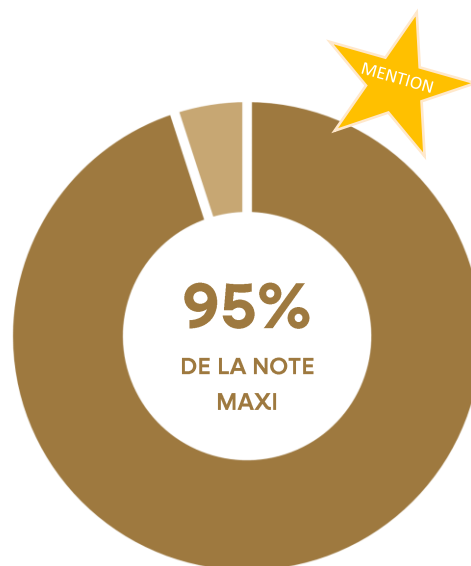
RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION POUR L'ITEM GOVERNANCE

NOTE PROJET

180

NOTE MAXI

190



« POUR ALLER PLUS LOIN » :

Intégrer les services et acteurs communaux à la conception paysagère :

- Convier les services de gestion des espaces verts de la commune à la conception paysagère / choix des végétaux pour anticiper la rétrocession et les techniques de gestion différenciées (y compris sur les cheminements et le parc au Nord).
- Dispositifs de sensibilisation à la biodiversité : lien avec les écoles, les associations, la programmation culturelle de la commune et le label Villes & Villages Fleuris

Engager les habitants dans la co-conception de leur cadre de vie :

- Sur les espaces dont l'aménagement (mobilier) restent à définir, un travail collaboratif avec les habitants peut permettre de faciliter la rencontre et l'engagement dans son quartier : choix de mobilier via un budget « participatif » pré-fléché par l'aménageur sur la placette de la TR1, construction collective d'une cabane à livres en lien avec la bibliothèque municipale, construction et installation de nichoirs, plantation collective sur le verger, etc
- L'aménageur peut organiser une réunion au moment de la signature des promesses de vente pour faire se rencontrer les habitants et exposer la philosophie du quartier;
- Impliquer les membres du comité de quartier Margite (auquel sera rattaché la ZAC des Moulins) dans ces rencontres pour créer du lien et susciter l'engagement citoyen des familles.

ST GEORGES DE DIDONNE

LA MER
BORDEE PAR
LA FORÊT



LE MOT DU COMITÉ DE LABELLISATION :

« Cette candidature révèle une commune actrice de son développement. Le comité relève que peu de communes de l'agglomération de Royan présentant les mêmes enjeux d'accessibilité se sont dotés de projets aussi volontaristes dans leur gouvernance et programmation.

La concertation et le travail partenarial sont à souligner, notamment sur le suivi dans la durée qui permet de poursuivre le projet de la commune malgré des alternances politiques. La commune s'est entourée d'une AMO, l'aménageur a sélectionné une équipe de maîtrise d'œuvre de haut vol pour livrer un projet de grande qualité. Le défi consistera à maintenir ces ambitions dans le temps, mais la base solide est déjà encourageante.

Le comité de labellisation a voté à l'unanimité l'attribution d'une mention sur la maîtrise de la gouvernance pour valoriser l'engagement financier et persévérance des acteurs du projet d'aménagement de la ZAC des Moulins. »

ITEM 2

PARCOURS RESIDENTIEL

130
points

- 1 LOGEMENT LOCATIF AIDÉ
- 2 ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE
- 3 PROGRAMME INTERGÉNÉRATIONNEL



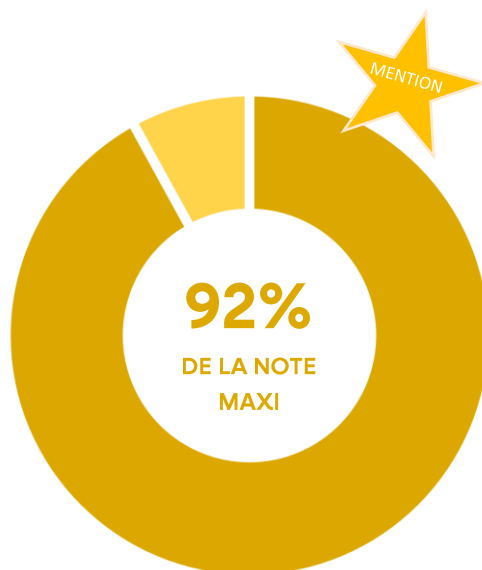
RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION POUR L'ITEM PARCOURS RÉSIDENTIEL

NOTE PROJET

120

NOTE MAXI

130



LES POINTS FORTS :



Des ambitions d'accession au logement traduites de manière opérationnelle dans le programme :

- Le dialogue avec la commune a entériné la répartition de la programmation (30/30/40) sur chaque tranche et non à l'échelle de la ZAC pour assurer une proposition de logements sociaux et abordables dès la première tranche. .

Une approche autonome des dispositifs anti-spéculatifs:

Le dispositif anti-spéculatif envisagé pour 30% des logements consiste à :

- Affecter le logement à l'usage exclusif d'une résidence principale.
- Interdire la possibilité de revendre le bien pendant une durée de 7 ans à compter de son acquisition.
- Encadrer les plus-values en cas de revente des biens, et ce, pendant une durée de 7 ans à compter de la date d'acquisition du foncier (acte notarié).

La commune a su dialoguer avec l'aménageur pour assurer une programmation favorisant la primo-accession et la résidence principale. Faute de portage BRS, ce dispositif anti-spéculatif est inspiré d'une expérience similaire à l'île d'Oléron.

Une politique de prix volontariste déclinée par l'aménageur sur les lots libres

- Avant le projet de ZAC, un sondage type étude de marché a été réalisé pour s'enquérir des budgets des ménages.
- Volonté de l'aménageur de conserver des prix de sortie abordables sur les lots libres pour assurer la commercialisation (20-25% en dessous des prix pratiqués sur la commune)

« POUR ALLER PLUS LOIN » :

Quel effet de levier pour la location longue-durée ?

- La pression foncière, la prédominance de résidences secondaires et l'activité estivale de la commune qui voit son nombre d'habitants multiplié par 10 à la belle saison a également un impact sur le marché locatif privé à l'année. Les contrats de location à 10 mois sont une réalité, et bloquent le parcours résidentiel.
- Un encadrement des modalités de location pour encourager les contrats à l'année sur les lots libres aurait été intéressant à creuser.

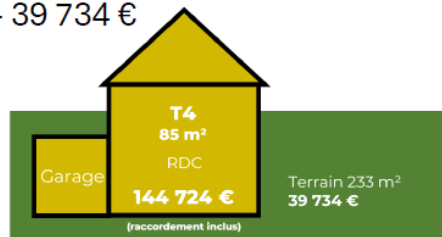
Entériner le fonctionnement des clauses anti-spéculatives à long terme :

- La proposition de clause anti-spéculative est une solution qui répond aux besoins des ménages primo-accédants aujourd'hui et pour une durée de 7 ans (moyenne qu'une famille passe dans un logement). Pour assurer sa continuité demain, et une accessibilité aux prochaines familles, il est possible d'augmenter la durée des clauses anti-spéculatives, ou de l'imposer à la revente même après 7 ans pour garantir une politique d'accession long terme.
- Informier les notaires de la région pour inscrire les clauses anti-spéculatives dans l'acte notarié et des modalités d'application.

Simulations de valeur (Tranche 1)
Terrain + Construction + Aménagements

LOTS PRIMO-ACCÉDANTS (SOUMIS À LA CLAUSE ANTI-SPÉCULATIVE)

Lot 41 : 233 m² - 39 734 €

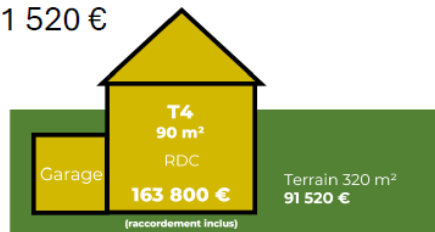


- Frais d'acte : 4 600 €
- Cuisine : 5 000 €
- Terrasse : 1 000 €
- Clôtures, espace vert : 4 000 €

PRIX / M² : 2 330 €
PRIX TOTAL : 198 024 €

LOTS LIBRES (NON SOUMIS À LA CLAUSE ANTI-SPÉCULATIVE)

Lot 8 : 320 m² - 91 520 €



- Frais d'acte : 8 300 €
- Cuisine : 5 000 €
- Terrasse : 1 000 €
- Clôtures, espace vert : 4 000 €

PRIX / M² : 3 040 €
PRIX TOTAL : 273 620 €



LE MOT DU COMITÉ DE LABELLISATION :

« Le comité souligne le travail réalisé sur l'économie de du foncier. Encore une fois, la qualité du dialogue et de la gouvernance ont permis de répartir les logements locatifs sociaux et en accession aidée sur la totalité des tranches de la ZAC afin d'assurer une répartition harmonieuse.

La programmation est très volontariste, résultat d'une politique forte. Elle est résolument orientée en faveur des primo-accédants et de la résidence principale, ce qui apporte une vraie réponse concrète aux enjeux de la commune. Bravo !

La variété de typologies de logements va offrir de fait une mixité générationnelle et de typologies de familles à l'échelle de la commune, permettant de renforcer le parcours résidentiel. »



ITEM 3 CONVIVIALITÉ VILLAGEOISE

160
points

- 1 ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE QUALITÉ
- 2 MISE À DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES ET DE SERVICES
- 3 DÉMARCHE VISANT À CRÉER UNE COMMUNAUTÉ DE VOISINAGE



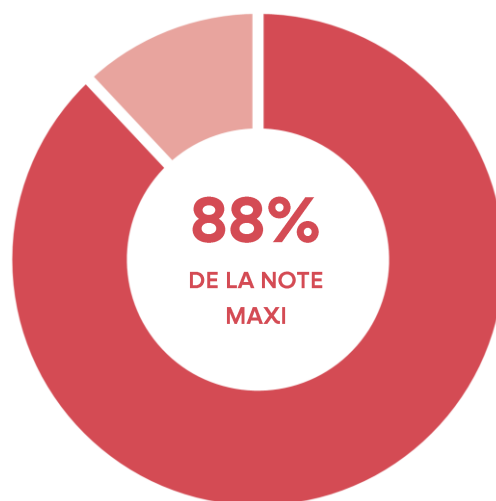
RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION POUR L'ITEM CONVIVIALITÉ VILLAGEOISE

NOTE PROJET

140

NOTE MAXI

160



LES POINTS FORTS :

Un projet qui intègre la convivialité comme une donnée d'entrée dans sa conception :

- La réalisation d'un parc de 1,5 hectare environ au Nord du site à vocation de loisirs et pouvant accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers + une piste à bosses de BMX et une aire de jeux. L'utilisation des terres excédentaires issues des fouilles archéologiques et des travaux de VRD de la TR1 et 2 serviront à modeler le merlon (jusqu'à 3m) et le relief de l'espace au nord.
- La réalisation d'espaces conviviaux de proximité de surfaces comprises entre 350 et 750 m², à disposer sein du quartier, vise à ce que chaque habitation, individuelle ou collective, soit située à une distance raisonnable d'un tel espace.
- Un maillage de cheminements doux assez larges (jusqu'à 5m) pour permettre des usages dans un cadre sécurisé.

Une proposition de jardins partagés dans le programme :

- Plusieurs parcelles destinées à accueillir des jardins partagés sont proposées à proximité de l'ilot B (22 logements locatifs sociaux et de la piste de BMX).

Une commune balnéaire dynamique toute l'année :

- Saint-Georges-de-Didonne est dotée de plusieurs équipements culturels qui font vivre la commune toute l'année pour les résidents permanents : cinéma d'art et d'essai, salle de spectacle, plage à 1km, pôle enfance-jeunesse en réfection, etc.



« POUR ALLER PLUS LOIN » :

Créer des liens entre les animations existantes et les nouveaux habitants :

- Proposer un programme hors les murs du cinéma ou de la salle de spectacle sous format de déambulation à travers les espaces publics du quartier,
- Solliciter l'association gérant les jardins partagés existants à Saint Georges (les Eco'z (?)) via la mairie pour réfléchir au mode de gestion, anticiper le lien avec le bailleur, la sélection des candidats, et éventuellement les services (eau / mutualisation des outils de jardinage, etc).
- Mise en place d'une signalétique pour un pédibus et d'une signalétique pour rejoindre l'école, les équipements de la commune, la plage



Anticiper des zones d'ombres et îlots de fraîcheur :

- Prévoir une zone d'ombre où l'on peut se retrouver près des jardins partagés : préau, carports, tables et chaises, etc.





LE MOT DU COMITÉ DE LABELLISATION :

«Le comité relève l'articulation fine et la variation d'échelle dans les espaces publics qui offre un plan-masse organique et permet une multitude d'usages, présageant ainsi d'une qualité de vie des familles au sein du quartier.

L'attention particulière portée à la transition des seuils du privé au public, proposant une nouvelle lecture des intimités et du commun.

L'espace public au Nord permet de répondre à des enjeux multiples : création de paysage, ouvrage pour réduire le niveau sonore de la RD, équipement sportif à vocation communale, ouvrages de gestion de l'eau, création de biodiversité et espaces de convivialité avec les jardins partagés. »





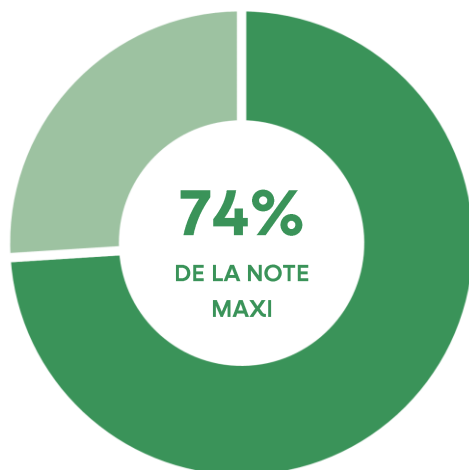
RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION POUR L'ITEM ÉCOSYSTÈME VIVANT

NOTE PROJET

245

NOTE MAXI

330



LES POINTS FORTS :

Un aménagement qui améliorera les qualités écologiques du site :

- Le site du projet d'aménagement est assez pauvre en terme de diversité de flore (pas de trame bocagère, pas d'arbre présent sur site, pas de zone humide) et ne représente pas de corridor écologique sensible à première vue (*demande de dossier Loi s/ l'eau déposé en avril 2024*).
- Toutes les mesures prises dans l'aménagement s'inscrivent dans une démarche favorable à l'épanouissement du vivant, permettant de générer des habitats et des corridors favorables à la biodiversité : aménagement du Merlon, relief, verger, bosquets, création de talus végétalisés, noues, bassins de gestion des eaux pluviales et noues, prescriptions sur les clôtures perméables doublées de haies vives, plantation d'un arbre fruitier par parcelle, etc.

La qualité des sols : une réflexion centrale au projet

- L'étude de perméabilité des sols a permis de revoir le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la baisse, permettant ainsi de dégager plus d'espaces de convivialité.
- Un coefficient de constructibilité au lot est prévu pour respecter un maximum de pleine terre, les places du midi et visiteurs seront réalisées en pavé joints gazon / bande de roulements. L'équipement sportif de glisse urbaine initialement demandé par la commune était en revêtement perméable. Il a été discuté qu'elle restera d'aspect naturelle sans revêtement de type béton ou enrobée afin de ne pas accentuer l'artificialisation des sols
- Le réemploi des terres excédentaires liées aux fouilles archéologiques et aux travaux de voirie pour former le merlon participe d'une pratique de réduction des émissions carbone.

« POUR ALLER PLUS LOIN » :

Solliciter études complémentaires pour encadrer tous les aspects de la transition écologique et du bien-être des familles :

- Une étude d'opportunité ENR aurait été bienvenue pour évaluer le potentiel généré par l'ensoleillement et traduire en recommandations constructives sur certaines constructions.
- Une étude de suivi faune-flore en partenariat avec une formation d'enseignement supérieure ou secondaire pour assurer le suivi d'impact du programme sur la biodiversité sur plusieurs années ou participer à la conception / plantation des espaces paysagers dans une logique de formation / transmission (ex : L'agence UH a l'habitude de travailler avec le lycée Agricole de Saintes). Une attention particulière sur le corridor écologique entre les deux bassins de gestion des eaux pluviales au nord sera à porter.
- Eventuellement, une étude acoustique pour quantifier la réduction des nuisances sonores liées à la RD25 au Nord du projet.

Sensibiliser les acquéreurs aux logements plus écologiques pour le choix de leurs maisons :

- Dans le CPAUPE , une illustration des récupérateurs d'eau de pluie et leur encadrement visuel permettrait de mettre en valeur les bénéfices proposés pour l'arrosage du jardin et de sensibiliser les acquéreurs.

Proposer une palette végétale moins horticole

- Les espèces horticoles ont un intérêt plus esthétique que biodiversité et restent gourmandes en eau. Le plan de gestion devra être particulièrement encadré avec les services qui en auront la charge.



LE MOT DU COMITÉ DE LABELLISATION :

« Un projet mené avec une intelligence écologique qui se traduit sur tous les fronts :

une gestion des eaux pluviales qui se rapproche du cycle naturel, un travail sur les mobilités douces pour encourager la marche et le vélo, un travail paysager dans les espaces communs comme les limites séparatives qui créent les conditions pour accueillir de la biodiversité sur ce terrain à la terre pauvre.

Par ailleurs, la réflexion sur la gestion des terres issues des fouilles archéologiques et le réemploi des palissades sur le futur aménagement est un exemple d'économie circulaire, significative d'un urbanisme actuel, plus frugal et de bon sens. »





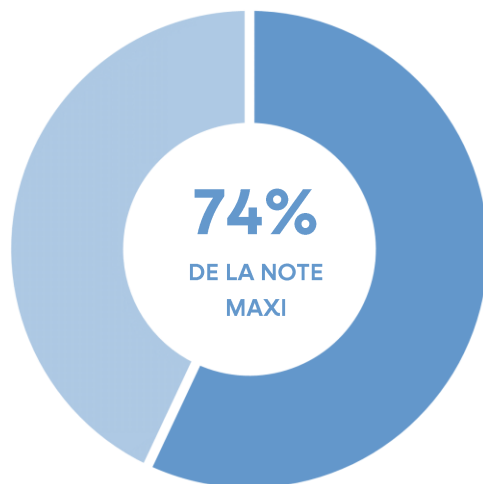
RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION POUR L'ITEM URBANISME | CONSTRUCTION | PAYSAGE

NOTE PROJET

109

NOTE MAXI

190



LES POINTS FORTS :

Un plan-masse inspiré des « cités jardins » :

- L'intégration d'espaces verts de proximité vise à offrir la possibilité de « pouvoir se promener dans son quartier », tout en recréant des centralités dans chacune des tranches. Les macro-lots de logements sociaux sont positionnés systématiquement à proximité d'un espace vert
- L'aménageur va plus loin en proposant deux « îlots-jardins » avec du stationnement déporté (TR1 : 8 lots et TR2 : 15 lots) organisés autour d'un espace commun de proximité. Cela permet de libérer l'espace public de la voiture, et de le rendre au piéton dans un cadre vert et sécurisé, favorisant le jeu en autonomie et la rencontre.
- Les trames viaires réservées aux mobilités douces semblent presque plus importantes que les voiries principales. D'une largeur de 5m, doublée d'une noue, elles promettent un espace de déambulation sécurisé qui traverse tout le quartier.

Une palette architecturale et paysagère sélectionnée par les élus :

- L'équipe de MOE a proposé 4 scénarios / planches d'inspiration allant du plus « classique » à l'écovillage. Les élus ont choisi le scénario 3. « QUARTIER 3 MODERNE, RYTHMÉ, DIVERSIFIÉ : Proposer des accroches sur certaines voies pour cadrer l'espace et imposer un recul sur d'autre pour ouvrir les vues. Permettre la construction de volumes variés, toit terrasse, deux pans, monopente. Imposer un jeu de volume sur la façade (avancé ou recul, porche...) ou la création d'un volume secondaire. »

Une perspective de filière chanvre en circuit court :

- Un projet d'investissements dans la filière locale a été présentée à la commune dans le cadre de la compensation agricole, afin d'outiller les agriculteurs avec des machines pour transformer le chanvre en matériau de construction (béton de chanvre, isolant). Si le projet aboutit, l'aménageur pourrait utiliser ce matériau (béton, isolant) dans la construction des LLS.





QUARTIER MODERNE
RYTHMÉ, DIVERSIFIÉ
MIXTE, ADAPTÉ
VÉGÉTALISÉ, PARTAGÉ



« POUR ALLER PLUS LOIN » :

S'engager dans l'approche bas-carbone des constructions pour une démarche de transition écologique complète :

- Un engagement sur la qualité des constructions serait l'ultime élément permettant d'inscrire ce projet d'aménagement dans une démarche de transition écologique globale mêlant une approche bas-carbone ET biodiversité. Ces engagements peuvent se décliner à plusieurs échelles :
- Concevoir un livret destiné aux acquéreurs présentant les différents types d'éco-matériaux et leurs bénéfices pour l'isolation pour orienter les acquéreurs vers des choix bas-carbone pour leur logement.
- Une approche à l'échelle des macro-lots, avec des prescriptions constructives allant au-delà de la réglementation en vigueur et vérifiées par un tiers (ex : PassivHaus, Label Ecomatériaux niveau 3, Label « Ma Maison Vivante »)
- Ou à la parcelle avec un engagement financier pour encourager les familles à construire plus écologique (via le recours aux écomatériaux, aux ENR ou à la récupération des eaux pluviales dans le circuit domestique par exemple). Plus la maison est écologique, moins le terrain est cher (CF le « permis écologique à points » de la commune d'Evran (22) ou la charte d'urbanisme d'Orgères (35).



LE MOT DU COMITÉ DE LABELLISATION :

«Le comité relève la qualité remarquable du plan masse.

Le travail d'accroche est finement réalisé : Ici, c'est l'urbanisme dessine la voie et pas l'inverse, ce qui va permettre d'apaiser la ressenti de la densité et de proposer une nouvelle écriture du lotissement.

Ce qui relève de la qualité des constructions verra le jour avec le développement de la filière chanvre locale.

L'initiative de l'investissement de la compensation agricole dans la structuration de la filière chanvre locale et l'utilisation future de ce matériau dans la construction des logements sociaux en VEFA est en adéquation avec les valeurs de circularité et de circuit court du label Habitat et Qualité de Vie, et serait un exemplaire dans son approche . »

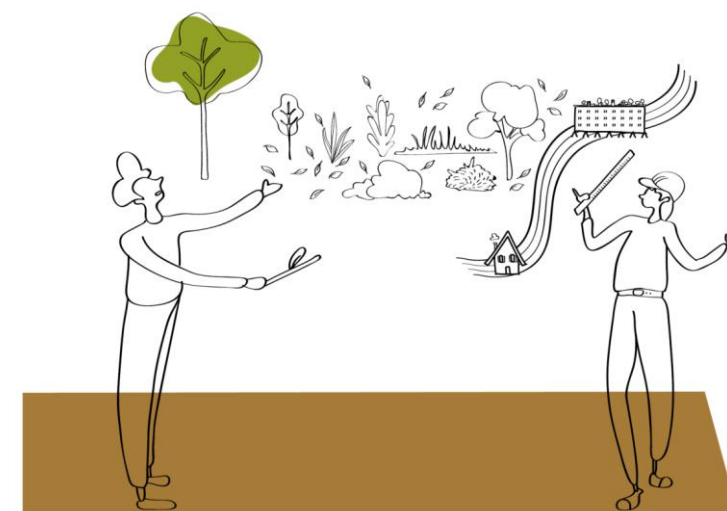


Réflexions sur le rôle des clôtures en fonction de la desserte des habitations par le Nord ou le Sud

SYNTHÈSE



NOTES SUIVANT BARÈME	NOTE MAXIMALE	NOTE PROJET	NOTE SUR 100
Gouvernance	190	180	95 %
Parcours résidentiel	130	120	92 %
Convivialité villageoise	160	140	88 %
Ecosystème vivant	330	245	74 %
Urbanisme Construction Paysage	190	140	74 %
TOTAL	1000	825	83 %



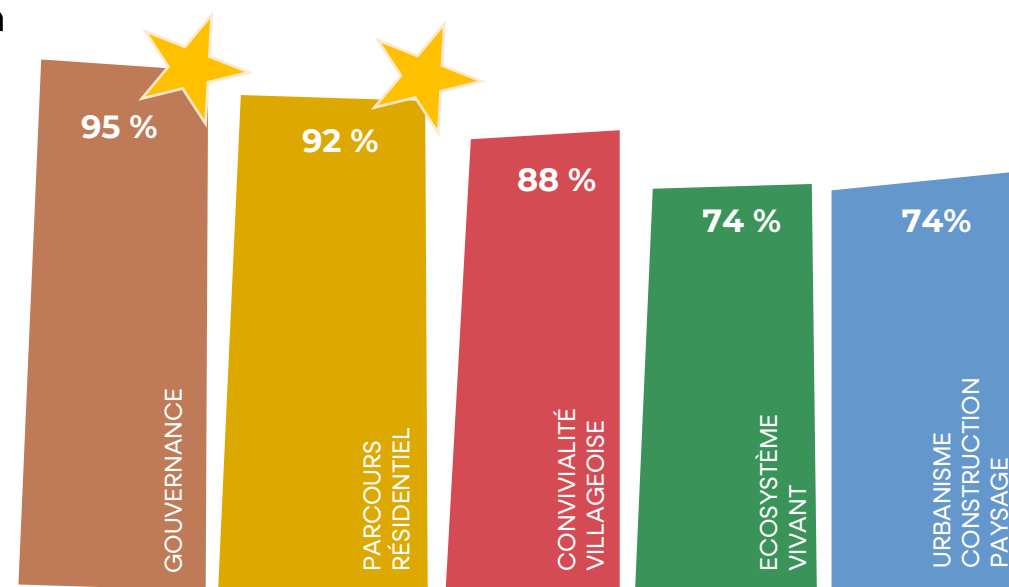
LE LABEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE DÉCERNÉ

Habitat et Qualité de Vie a le plaisir de décerner le label Habitat et Qualité de Vie à la commune de Saint-Georges-de-Didonne et à son partenaire immobilier GPM Immobilier pour l'opération d'aménagement « La ZAC des Moulins ».



Nous félicitons l'ensemble des équipes ayant œuvré à cette opération d'aménagement qui contribue à la transition écologique et à la qualité de vie des familles sur son territoire.

NIVEAU : EXEMPLAIRE



Résultats de l'évaluation technique

“ Depuis 30 ans, l'Association au service du bien-être et de la qualité de vie des familles ! ”



Le Label historique de l'Association qui évalue et distingue la qualité des Constructeurs de Maisons Individuelles



Le Label qui distingue la qualité écologique de la maison et du jardin



Le Label qui conjugue l'écologie et la qualité de vie des familles au cœur des opérations d'aménagement



**Ensemble avec la Terre,
notre seule Maison**

www.maisons-qualite.com/association
Tél : 02 99 65 18 22

2A rue du Pâtis Tatelin - 35700 Rennes

