

# RÉFÉRENTIEL DU LABEL HABITAT ET QUALITÉ DE VIE





# SOMMAIRE

L'AMBITION DU LABEL .....	p.4
L'ORIGINE DU LABEL .....	p.5
LES VALEURS DU LABEL .....	p.6
LES SPÉCIFICITÉS DU LABEL .....	p. 7
<b>PHASE PROJET</b>	
<b>TABLEAU SYNOPTIQUE DES POINTS</b> .....	p. 10 et 11
<b>GOVERNANCE</b> .....	p. 13
1 - COHÉRENCE DU PROJET COMMUNAL .....	p. 14
2 - DIALOGUES .....	p. 16
3 - COMPÉTENCES MOBILISÉES ET QUALITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE .....	p. 18
<b>ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ</b> .....	p. 19
1 - LOGEMENT LOCATIF AIDÉ .....	p. 20
2 - ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE .....	p. 21
3 - PROGRAMME INTERGÉNÉRATIONNEL .....	p. 22
<b>CONVIVIALITÉ VILLAGEOISE</b> .....	p. 23
1 - ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE QUALITÉ .....	p. 24
2 - MISE À DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES ET DE SERVICES .....	p. 25
3 - DÉMARCHE VISANT À CRÉER UNE COMMUNAUTÉ DE VOISINAGE .....	p. 26
<b>ÉCOSYSTÈME VIVANT</b> .....	p. 27
1 - QUALITÉ ET PERTINENCE DE LA DÉMARCHE ÉCOLOGIQUE .....	p. 28
2 - EAU ET ASSAINISSEMENT .....	p. 30
3 - ÉNERGIE .....	p. 32
4 - AMÉNITÉS .....	p. 34
5 - DÉPLACEMENTS ET PLACE DE LA VOITURE .....	p. 36
<b>URBANISME, CONSTRUCTION, PAYSAGE</b> .....	p. 39
1 - URBANISME .....	p. 40
2 - QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS ET RÉSILIENCE .....	p. 43
3 - PAYSAGE .....	p. 44
<b>PHASE USAGES</b>	
<b>TABLEAU SYNOPTIQUE DES POINTS</b> .....	p. 48 et 49
<b>ÉVALUATION AUPRÈS DE L'AMÉNAGEUR</b> .....	p. 51
1 - DIALOGUES .....	p. 52
2 - SENSIBILISATION DES HABITANTS LORS DE L'EMMÉNAGEMENT .....	p. 53
3 - ÉCOSYSTÈME VIVANT .....	p. 54
<b>ÉVALUATION AUPRÈS DES ÉLUS LOCAUX</b> .....	p. 55
1 - DIALOGUES ET ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS .....	p. 56
2 - RESPECT DU PROGRAMME .....	p. 57
3 - ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET CADRE DE VIE .....	p. 57
4 - ÉCOSYSTÈME VIVANT .....	p. 58
5 - URBANISME - CONSTRUCTION - PAYSAGE .....	p. 58
<b>ÉVALUATION AUPRÈS DES HABITANTS</b> .....	p. 59
1 - QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS .....	p. 60
2 - SATISFACTION ET USAGES DES HABITANTS .....	p. 61
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	p. 62

# L'AMBITION DU LABEL

Commençons par une citation toute récente de Cyril Dion, en préface du dernier ouvrage de ROB HOPKINS :

“ Rob Hopkins fait le pari qu'il existe une autre voie: stimuler nos ressources créatrices plutôt qu'une angoisse et, ainsi, mobiliser des trésors d'ingéniosité. Pas pour sauver le monde, mais pour redonner une direction constructive à notre quotidien, à nos territoires, à nos communautés.

(ROB HOPKINS : « ET SI ...on libérait notre imagination pour créer le futur que nous voulons? », Actes Sud, 2020)

**Le label est conçu de manière à répondre aux besoins des communes** de toutes tailles et notamment péri-urbaines et rurales

Le **Constat** : Les élus locaux ne disposent pas toujours de services experts et se retrouvent souvent démunis face à l'acte d'aménager. Coincés entre le marteau des normes et des process administratifs et l'enclume des contraintes économiques, les élus éprouvent des difficultés à concevoir et mettre en œuvre leurs projets. Pris également en tenaille entre la réponse à apporter aux besoins en logements de leurs concitoyens et la nécessité de préserver le patrimoine naturel et les intérêts écologiques majeurs, les élus locaux ne disposent pas d'un cadre ni d'une méthode pour définir les orientations de leurs projets.

Le label entend répondre à ces besoins en fournissant un **cadre de réflexion** et d'action structuré en cinq items majeurs. Il permet aux communes de disposer d'une **grille méthodologique** de pilotage de projet.

Le label vise également à fournir un **contrat d'engagement** entre la commune initiatrice du projet et son partenaire aménageur. Le respect de la norme réglementaire ne suffit pas à garantir la qualité d'une opération. L'engagement réciproque des deux parties sur des objectifs de qualité constitue un facteur déterminant pour la réussite du projet.

## Le label Habitat et Qualité de Vie

**Un label pédagogique et incitatif.** Il n'apparaît en aucun cas comme un couperet ou une sanction. Il entend, par la promotion d'exemples novateurs, ouvrir le champ des possibles tant pour les élus que pour leurs partenaires immobiliers et contribuer à l'amélioration des standards de l'aménagement du cadre de vie.

**Un label pragmatique en phase avec la pratique des acteurs** . Issu de l'expérience de l'Association Maisons de Qualité d'une part et de Gilles GALLICHET, spécialiste de l'aménagement d'autre part, le label repose sur une expérience de plus de 25 ans des enjeux sociétaux, de l'aménagement et de la qualité de l'habitat.

**Un label exigeant** : la première version en 2017 a permis, à la première dizaine de projets labellisés, d'atteindre des standards de qualité intéressants. La nouvelle version s'inscrit dans la nécessité d'atteindre des objectifs, écologiques notamment, plus ambitieux.

Enfin cette nouvelle version du label, fidèle à notre ADN, entend continuer à **conjuguer écologie et qualité de vie** dans les opérations d'aménagement.

**Le label fait prévaloir le bien-être** des habitants et la qualité des usages, au-delà des critères techniques.

Pour reprendre le terme de Rob Hopkins, nous sommes persuadés que les différents acteurs du label sauront « stimuler nos ressources créatrices » et « développer des trésors d'ingéniosité »... sur la base de cette nouvelle version du Référentiel **HABITAT ET QUALITÉ DE VIE**.





## L'ORIGINE DU LABEL

Créé en juin 2017, le Label Habitat et Qualité de Vie est l'aboutissement de 25 ans d'expériences aux côtés des élus des communes péri-urbaines, des habitants et des acteurs de la construction et de l'aménagement, avec l'Association Maisons de Qualité et Gilles GALLICHET.



Gilles Gallichet

Pour l'Association Maisons de Qualité, l'enjeu est d'intégrer les trois « échelles de vie », qui contribuent à la qualité de vie et au bien-être des familles habitantes :

**La maison :** sa conception, sa réalisation et son usage,

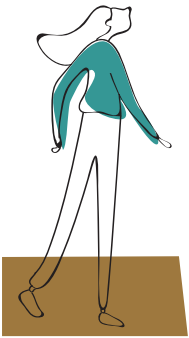
**La parcelle :** le potentiel écologique du jardin, les clôtures et aménagements attenants,

**Le hameau ou le village :** le lien avec les habitants et les services et espaces publics de proximité.

Pour Gilles GALLICHET, spécialiste de l'aménagement auprès des collectivités, la création du label est un moyen à la fois pragmatique, constructif et exigeant de **rassembler les parties prenantes** : futurs habitants, élus, opérateurs, qui ne se parlent pas assez. Le label fait ainsi la synthèse d'une expérience importante et reconnue dans l'accompagnement opérationnel des élus.

Il est fondé sur une connaissance fine des attentes des usagers et issu des problématiques de tous les acteurs.

# LES VALEURS DU LABEL



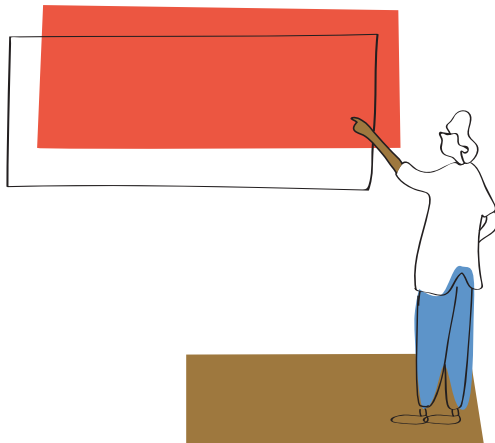
## HUMANISME

Notre mission est sociétale, notre vision, humaine avant tout. Vivre ensemble, collaborer, créer de la convivialité même lorsque les enjeux sont forts, mettre l'utilisateur au cœur de notre démarche : c'est l'humain qui donne du sens à notre projet.



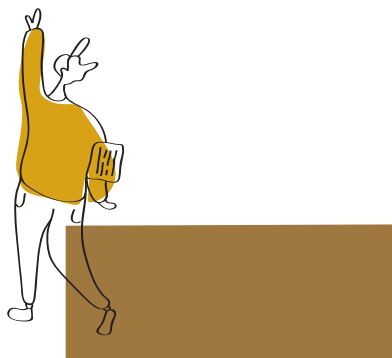
## ÉCOLOGIE

Le label s'inscrit pleinement dans le cadre actuel de la transition écologique et de mise en application des principes de sobriété.



## PÉDAGOGIE

Parce que les projets de construction et d'aménagement se complexifient et que les contraintes augmentent constamment, le label apporte un guide méthodologique accessible, pédagogique et souple pour permettre à l'ensemble des acteurs de monter en compétence et de tirer collectivement la qualité vers le haut, sans sanction ni contrainte inutiles.



## PRAGMATISME

Fervents partisans d'une vision optimiste tout en restant ancrés dans la réalité, nous pensons que les contraintes environnementales et budgétaires sont autant d'opportunités de recourir à l'intelligence collective et de trouver des solutions ensemble pour maintenir et augmenter la qualité de vie de l'habitant.



## EXIGENCE

Exigeants vis à vis de nous-même comme de nos partenaires car l'utilisateur doit passer avant les contraintes de chacun. C'est notre conviction et nous ne transigeons pas.

# LES SPÉCIFICITÉS DU LABEL

## LE LABEL EST UNIQUE DANS SA CONCEPTION

Nous considérons qu'un nouveau village de qualité ne peut naître que de l'action conjuguée des trois acteurs :

- **la COMMUNE** initiatrice du projet et maître d'ouvrage de l'aménagement,
- **SON PARTENAIRE IMMOBILIER** qu'il soit aménageur ou promoteur
- et enfin **les HABITANTS**, qui par leur implication, vont permettre au nouveau VILLAGE OU HAMEAU d'apparaître comme un lieu de vie convivial, écologique et bien intégré dans son environnement.

## LE LABEL EST ÉVALUÉ PAR UN ORGANISME NEUTRE ET INDÉPENDANT



**SOCOTEC est l'organisme qui a été sélectionné pour réaliser les évaluations dans le cadre de la labellisation.**

Une dizaine d'évaluateurs internes à SOCOTEC sont qualifiés sur l'ensemble du

territoire pour effectuer les évaluations. L'évaluation vise à contrôler l'application sincère du

Référentiel et s'appuie sur les examens formels et des constats sur plans et chez l'aménageur. L'évaluation repose sur des analyses de documents et des entretiens avec les opérateurs en charge de l'application du Référentiel. L'évaluation est réalisée sur des bases factuelles et la production de preuves de mise en œuvre efficace des exigences du référentiel par l'aménageur.

Des entretiens sont par ailleurs réalisés avec les représentants de la collectivité locale.

## UN RÉFÉRENTIEL A POINTS

Deux strates de projets seront retenues :

- **Le Hameau** pour des projets d'une capacité inférieure à 50 unités.
- **Le Village** pour les opérations de taille supérieure à 50 unités.

Il est attribué en deux temps « **PROJET** et **USAGES** » sur la base du dossier de permis d'aménager ou de construire ou sur la base du dossier de réalisation en ZAC.

Le label est adossé à un Référentiel à points ; chaque critère est formulé en termes d'actions à entreprendre, d'exigences de moyens ou de per-

formances ou encore de questions (avec plusieurs moyens possibles d'y répondre) et est doté d'un **nombre de 1000 points (+ 1 Bonus de 20 points)**. Le seuil minimal d'obtention du label est fixé à 500 points en lotissement et à 600 points en ZAC. Il s'agit de donner de la souplesse dans la conception du projet, en fonction des atouts et des contraintes de l'ensemble des parties prenantes et du site. **De nombreuses combinaisons sont possibles pour obtenir le label.**

Pour chaque point du Référentiel, la nature de l'évaluation est précisée.

Le guide des éco-gestes, en phase USAGES, constituera une incitation forte adressée aux futurs résidents dont l'action individuelle et collective sera sondée au travers d'une enquête approfondie.





# PHASE PROJET



# TABLEAU SYNOPTIQUE DES POINTS - PHASE PROJET

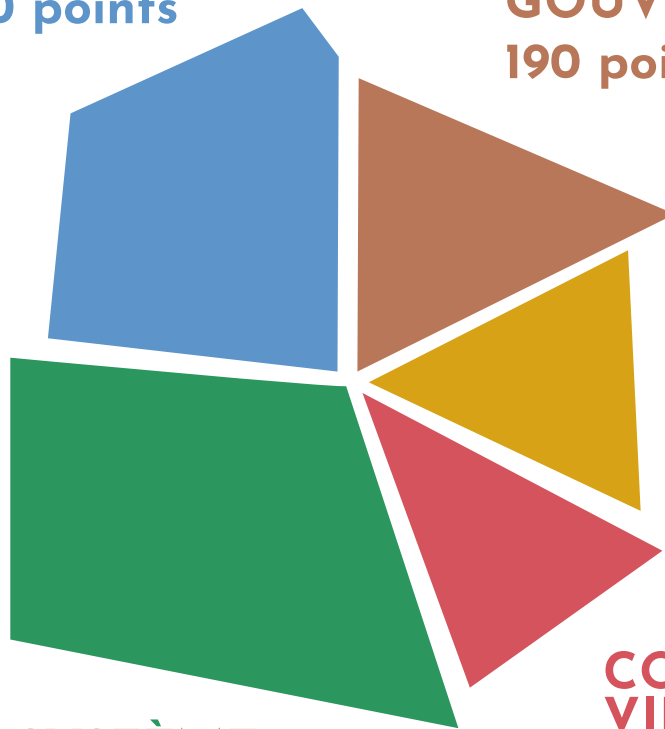
**URBANISME,  
CONSTRUCTION  
ET PAYSAGE**  
190 points

**GOUVERNANCE**  
190 points

**ACCESSION  
À LA PROPRIÉTÉ**  
130 points

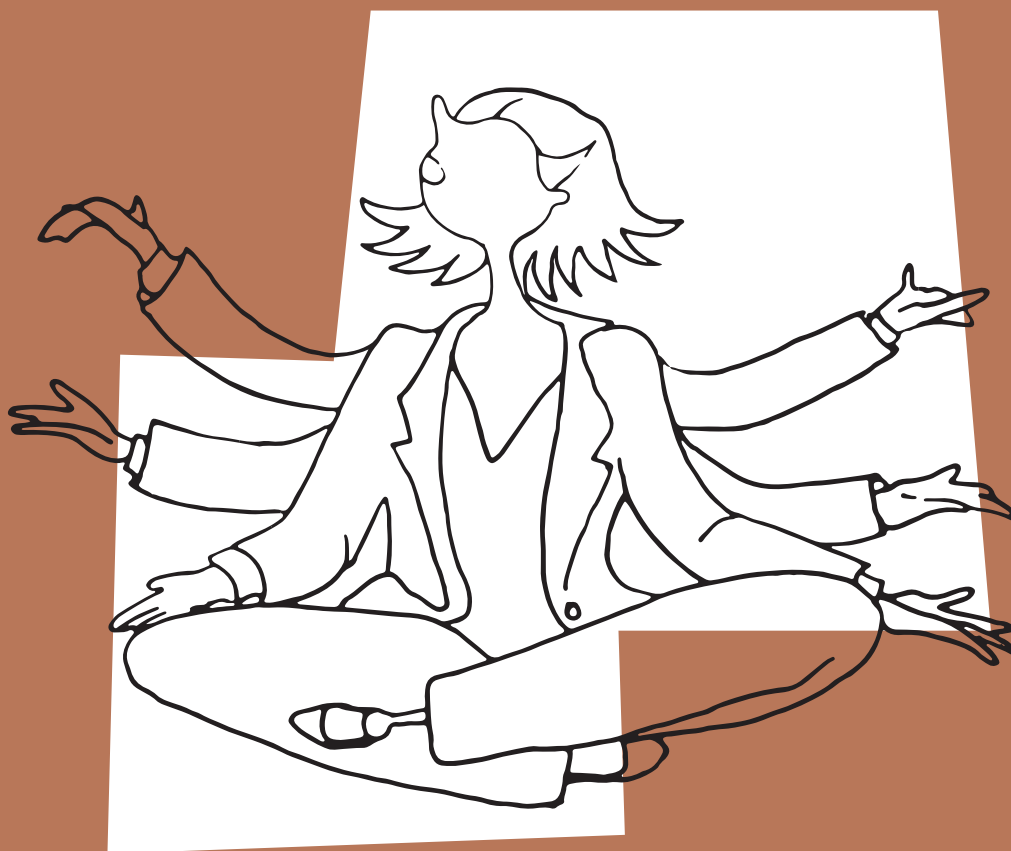
**ÉCOSYSTÈME  
VIVANT**  
330 points

**CONVIVIALITÉ  
VILLAGEOISE**  
160 points



ITEMS	POINTS
<b>ITEM 1 - GOUVERNANCE</b>	
① COHÉRENCE DU PROJET COMMUNAL	70
② DIALOGUES	90
③ COMPÉTENCES MOBILISÉES ET QUALITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE	30
TOTAL	<b>190 POINTS</b>
<b>ITEM 2 - ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ</b>	
① LOGEMENT LOCATIF AIDÉ	30
② ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE	70
③ PROGRAMME INTERGÉNÉRATIONNEL	30
TOTAL	<b>130 POINTS</b>
<b>ITEM 3 - CONVIVIALITÉ VILLAGEOISE</b>	
① ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE QUALITÉ	80
② MISE À DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES ET DE SERVICES	40
③ DÉMARCHE VISANT À CRÉER UNE COMMUNAUTÉ DE VOISINAGE	40
TOTAL	<b>160 POINTS</b>
<b>ITEM 4 - ÉCOSYSTÈME VIVANT</b>	
① QUALITÉ ET PERTINENCE DE LA DÉMARCHE ÉCOLOGIQUE	90
② EAU ET ASSAINISSEMENT	60
③ ÉNERGIE	65
④ AMÉNITÉS	65
⑤ DÉPLACEMENTS ET PLACE DE LA VOITURE	50
TOTAL	<b>330 POINTS</b>
<b>ITEM 5 - URBANISME - CONSTRUCTION PAYSAGE</b>	
① URBANISME	70
② QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS ET RÉSILIENCE	70
③ PAYSAGE	50
TOTAL	<b>190 POINTS</b>
TOTAL PHASE PROJET	<b>1000 POINTS</b>





ITEM 1

# GOUVERNANCE

**190**  
points

- ① COHÉRENCE DU PROJET COMMUNAL
- ② DIALOGUES
- ③ COMPÉTENCES MOBILISÉES  
ET QUALITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE

## 1.1 CONSTRUCTION DU PROJET URBAIN PAR LES ÉLUS

## EXIGENCES

La qualité du projet repose en amont sur la **qualité de la réflexion communale** et sur le niveau des exigences exprimées notamment dans le cahier des charges de la consultation des aménageurs. La formulation de la commande communale devient ici la question clé : les élus ont-ils manifesté une véritable exigence et l'ont-ils formalisée de manière efficace?

Le Référentiel HABITAT ET QUALITÉ DE VIE, avec sa structure en 5 Items, permettra un examen exhaustif des **principes et modalités du projet communal** :

- Le cahier des charges est rédigé, la commune choisit la régie ou la concession et maintenant...
- Que demande-t-on aux candidats aménageur, promoteurs et/ou constructeurs?
- Sur quelles bases et selon quels critères va-t-on retenir le lauréat ?

## ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera le cahier des charges de l'opération : le niveau de détail des orientations d'aménagement, la qualité de la stratégie communale et enfin l'efficacité de la définition des exigences des élus pour leur projet

L'auditeur attachera un soin particulier à l'examen des conditions et exigences communales formulées dans le Cahier Des Charges sur l'ensemble des thématiques.

40  
points1.2 CHOIX DU SITE - TAILLE DE L'OPÉRATION  
MORPHOLOGIE COMMUNALE

## EXIGENCES

Examen de la **qualité urbanistique et écologique** du projet communal

Le projet de la commune s'inscrit dans un environnement réglementaire contraint par les différents textes et documents en vigueur. Le projet d'extension urbaine, même limité, devra être maîtrisé, car il contribue à générer des surcoûts collectifs, à consommer de l'espace et des ressources naturelles ou agricoles.

La commune devra légitimer son choix d'une extension et mettre en perspective ce choix au regard de la **vision globale d'aménagement de son territoire**, des équilibres entre extension et réhabilitation et/ou transformation du patrimoine existant dans le village.

## ÉVALUATION

L'évaluateur analysera la cohérence du projet proposé : choix du site, taille de l'opération, liaisons avec son environnement, objectifs d'aménagement visés et argumentaires du projet de développement communal.

20  
points

## 1.3 STATUT DE L'OPÉRATION, CHOIX DE LA PROCÉDURE ET QUALITÉ DU PARTENARIAT ENTRE LA COMMUNE ET LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS

### EXIGENCES

L'urbanisme opérationnel comprend différents types de procédures qui permettent de prendre en compte la diversité des attentes et des situations des communes. Dans tous les cas, **les procédures retenues facilitent la mise en œuvre des projets** et contribuent à leur qualité.

La réussite de l'opération nécessite un **partenariat fort entre la commune et les opérateurs immobiliers**.

Responsables de la qualité et de la maîtrise des extensions urbaines sur leur commune, les élus doivent s'impliquer dans le respect des objectifs qualitatifs et inscrire les opérations d'aménagement dans un cadre juridique maîtrisé : statut de l'opération, cohérence du choix de la procédure (ZAC ou PA), modalités de suivi et implication dans le temps.

### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera la nature et la cohérence des procédures d'aménagement retenues au regard du contexte et des objectifs de l'opération d'aménagement

10  
points

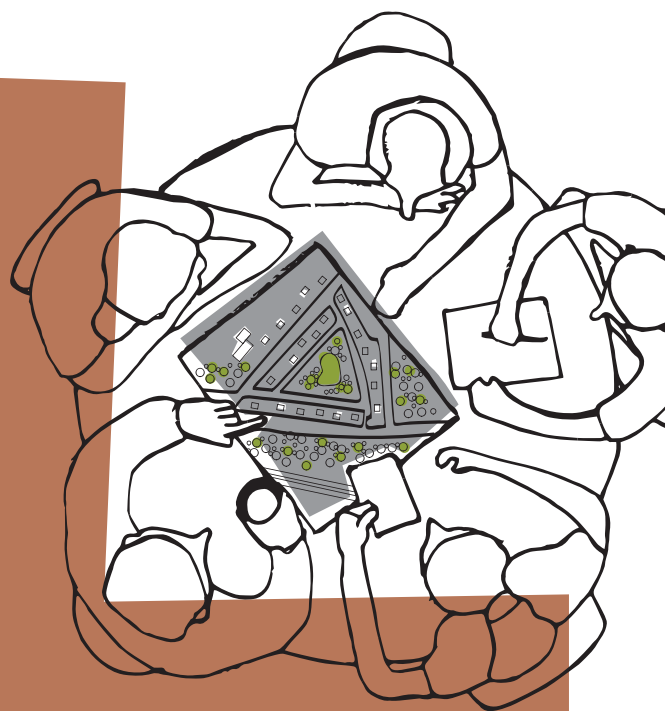
## AMÉNAGEMENT ET GOUVERNANCE

La politique de qualité du cadre de vie, propice au bien-être des habitants, implique une coopération entre acteurs de natures diverses. Ces acteurs sont nécessairement associés dès la phase amont d'élaboration d'un projet.

**Les collectivités locales doivent savoir entrer en dialogue et en partenariat avec les autres acteurs.** Elles sont en général les mieux placées pour susciter dialogues et partenariats, pour être catalyseurs de l'action collective. Cette capacité à organiser et mobiliser des acteurs de natures diverses, y compris les habitants, est une dimension essentielle de la gouvernance.

**Le projet d'aménagement est un projet éminemment politique.** La collectivité devra exprimer ses ambitions dans le cahier des charges de la consultation, en cohérence avec sa vision, sa politique de développement et son projet de territoire.

Par rapport à une opération « classique », cette démarche demande en particulier de travailler davantage sur les phases amont du projet : conduite d'un diagnostic partagé, mobilisation des acteurs du territoire, **détermination d'une stratégie territoriale, identification des priorités** d'actions et des exigences dans le domaine de la qualité de vie.



## 2.1 QUALITÉ ET INTENSITÉ DU DIALOGUE ET DES ÉCHANGES ENTRE LA COMMUNE ET L'AMÉNAGEUR

### EXIGENCES

La qualité d'un projet d'aménagement ne peut naître que du rapprochement entre les exigences fortes de l'initiateur du projet et les compétences du partenaire immobilier. **Le projet doit reposer sur la qualité des échanges** et sur la confiance entre les deux parties.

Le projet initial présenté à la commune par l'aménageur ne doit pas constituer la version finale du projet, mais **une première ébauche de projet que le dialogue devra enrichir**. La commune devra s'appuyer sur toutes les expertises qu'elle juge nécessaires.

### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera les modalités du dialogue instauré entre la commune et l'aménageur, son intensité, et cherchera à faire émerger les thèmes majeurs du dialogue et ses apports dans la conception du projet.

40  
points

## 2.2 CONCERTATION ET ÉCHANGES AVEC LA POPULATION (HABITANTS DE LA COMMUNE ET/OU FUTURS RÉSIDENTS)

### EXIGENCES

Le projet fait l'objet d'une **démarche participative**, conçue pour faciliter l'information, les échanges et la co-construction avec la population. Cette démarche devra être définie et validée en amont du projet. La démarche participative se prolonge pendant toute la durée du projet, y compris en phase de construction.

La mobilisation et l'implication des futurs résidents dans la **définition des espaces publics et des équipements** constituent un gage d'appropriation ultérieure.

### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera les modalités du dialogue instauré entre l'équipe projet et les habitants, son intensité, et cherchera à faire émerger les thèmes majeurs du dialogue et ses apports dans la conception du projet.

Les points seront répartis comme suit :

- Intensité du dialogue, qualité des supports, implication des élus et acteurs immobiliers, transparence dans la présentation des enjeux, prise en compte des résultats du dialogue
- Méthodologie et forme de la consultation et de la concertation : enquêtes de recueil des besoins, de recueil des avis sur les avantages comparés de plusieurs variantes d'aménagement, outil digital, création d'un comité de pilotage avec les riverains et futurs habitants, etc.
- Importance du rôle attribué aux futurs habitants : niveau de décision octroyé, choix collectifs concernant les équipements communs.

20  
points20  
points10  
points



“ La gouvernance désigne une technique de gestion sociale reposant sur la création d'une relation de confiance entre les différents partenaires du processus de décision politique. Cette relation de confiance doit faciliter la coopération entre les acteurs, simplifier leurs transactions, et rendre plus disponible l'accès aux connaissances et expériences des autres acteurs. Elle permet dès lors de produire une norme plus efficace, mais aussi plus effective puisque les acteurs y consentiraient plus facilement.

J. Habermas, Droit et démocratie



## LA QUALITÉ DU DIALOGUE

La qualité du dialogue entre élus, opérateurs et habitants permet qu'un projet soit mieux pensé, conçu et approuvé par les parties prenantes. **Chacun apporte son expérience, son expertise** (y compris « l'expertise d'usage » des habitants), ses interrogations, ses attentes, ses contraintes.

**Intégrer l'habitant dans la conception du projet**, c'est aussi encourager le pouvoir d'initiative du citoyen. La participation de l'habitant est un enjeu démocratique et citoyen.

Il s'agit de donner la parole aux habitants et de les reconnaître comme acteurs à part entière des projets qui leur sont destinés. Il convient dès lors de donner une assise forte au dialogue. L'information sérieuse et argumentée est une étape nécessaire. Mais elle ne peut suffire à donner un fondement suffisant au projet.

**Un réelle démarche de concertation**, malgré notamment les difficultés de représentativité qu'elle comporte, est nécessaire. Plus le projet communal aura été longuement réfléchi, co-construit, transparent et étayé, mieux il sera bien accueilli et approprié par les habitants.

Cette concertation pourra être renforcée par une participation active des habitants à certaines décisions : consultation mais aussi pourquoi pas, la participation des futurs résidents eux-mêmes à la définition de leur cadre de vie.

Cette dynamique, nous le savons bien, est complexe, exigeante sur le plan méthodologique et **nécessite une réelle volonté de l'équipe municipale.**

## 3.1 COMPÉTENCES MOBILISÉES

### EXIGENCES

La qualité et la complémentarité de l'équipe pluridisciplinaire sont considérées comme une manifestation de la volonté de l'aménageur de **réussir une opération qualitative et innovante**. La structuration de l'équipe de maîtrise d'œuvre (urbanisme, sociologie, ingénierie, environnement, architecture et paysage, etc.) constitue un signe fort de la volonté qualitative de l'aménageur.

### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera le profil des équipes techniques et d'assistance dont se sera entouré l'aménageur.

## 20 points

## 3.2 QUALITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE

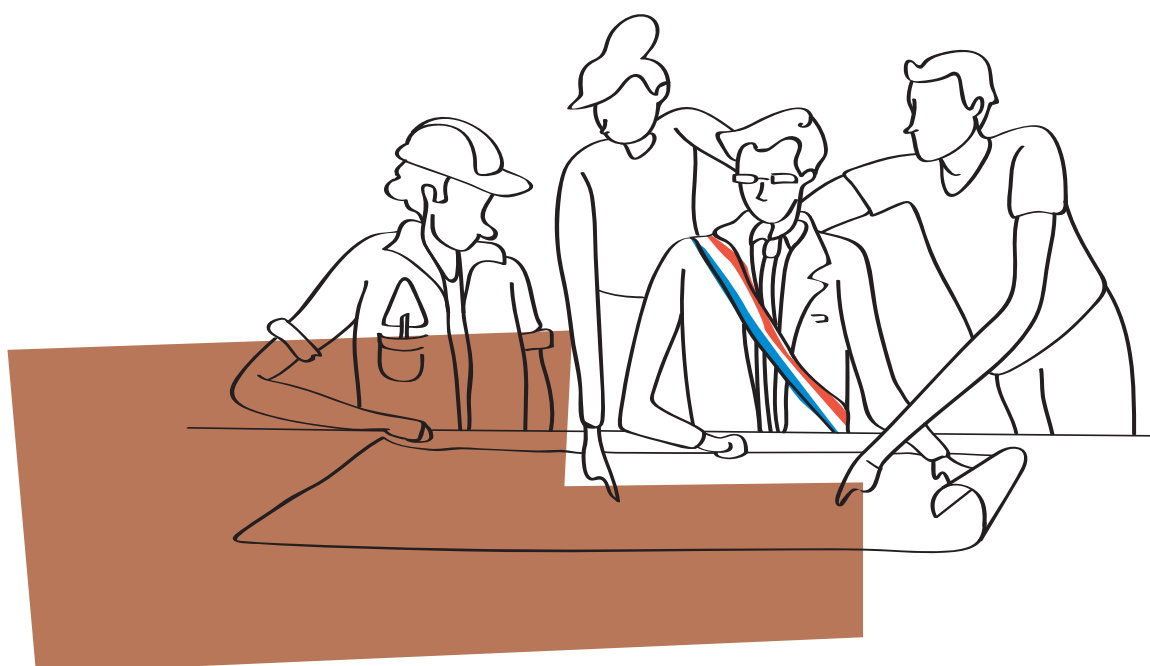
### EXIGENCES

Le dossier technique présenté (dossier de permis d'aménager ou dossier de réalisation de ZAC) constitue la base du travail, non seulement pour l'aménageur et son équipe, mais aussi pour l'évaluation du label. **Le dossier sera clair, pédagogique, et illustré.**

### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera la qualité des rendus graphiques et la rédaction des pièces écrites, en accompagnement des pièces techniques.

## 10 points





ITEM 2

# ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

**130**  
points

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

## 1.1 LOGEMENT LOCATIF AIDÉ

## EXIGENCES

Le projet favorise la **mixité sociale**, à travers une offre de logements diversifiée, en particulier le logement social.

L'enjeu est de répondre aux besoins des habitants tout au long de leurs parcours de vie, en particulier les jeunes ménages, les familles monoparentales, les personnes âgées.

## ÉVALUATION

L'évaluateur attribuera un point par pourcentage de locatif aidé au-delà de 10% et dans la limite de 30%.

Sont considérés comme relevant de ce critère tous les logements réalisés par des opérateurs sociaux et bénéficiant de financements d'Etat (PLUS, PLAI et PLS dans des contextes tendus).

30  
points

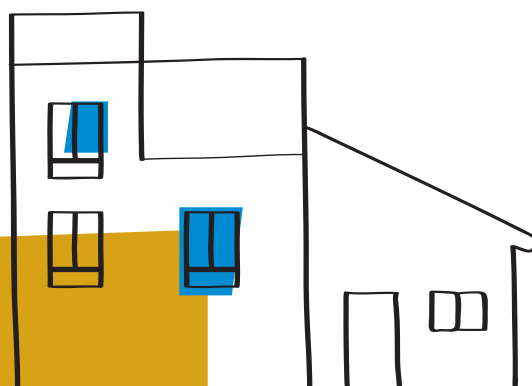
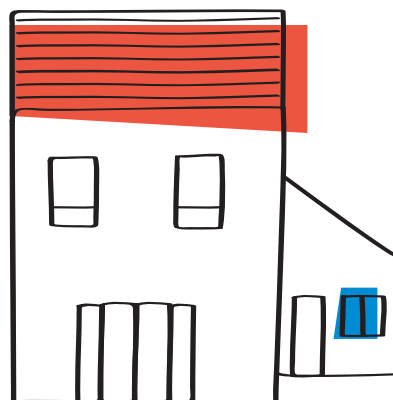
## L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La commune, selon sa taille et ses caractéristiques propres inscrit son projet dans un cadre réglementaire et légal. Certains **principes de mixité** sont inscrits dans les réglementations, plans et schémas directeurs applicables sur les territoires.

La commune dispose d'une vraie marge de manœuvre pour **aller au delà de ce cadre pour promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle**.

Elle peut collaborer avec le futur opérateur pour privilégier certaines «cibles», telles que les primo-accédants, en proposant **des offres immobilières à prix maîtrisés** pour permettre à des familles aux revenus limités d'accéder à la propriété.

Elle peut enfin fixer des objectifs de mixité intergénérationnelle ambitieux. Cette mixité, très mal prise en considération en France, devient une nécessité sociétale. Certains élus ont réussi à créer des opérations dans lesquelles cette dimension s'est traduite par des réalisations exemplaires.



## 2.1 ADÉQUATION DU PROGRAMME

## EXIGENCES

Le candidat au label démontre que l'opération facilite **une réelle primo-accession** à travers :

- la compatibilité du prix de vente des charges foncières avec les prix de sortie visés,
- la compatibilité des prix de vente globaux avec le niveau de ressources des ménages.

## ÉVALUATION

L'évaluateur, sur ces deux critères, vérifiera l'adéquation de la grille de prix avec les objectifs financiers et sociaux d'une part, et il prendra en considération les mesures spécifiques destinées à favoriser l'accession à la propriété à coût abordable.

30  
points

## 2.2 MESURES PARTICULIÈRES DESTINÉES À FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ POUR LE PLUS GRAND NOMBRE

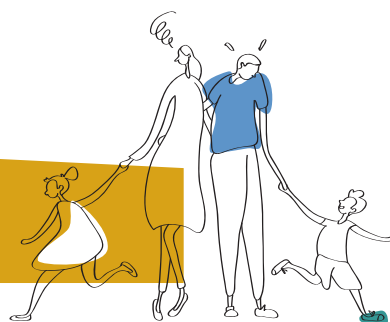
## EXIGENCES

Des mesures spécifiques sont prises pour **favoriser l'accession à la propriété des familles aux revenus limités**.

Des prescriptions sont prévues pour favoriser la construction de logements à coût abordable, de logements en location-accession sociale (PSLA), avec le cas échéant, des mesures anti-spéculatives de limitation des prix de vente et les mesures destinées à faire respecter les prix.

## ÉVALUATION

L'évaluateur, sur ces deux critères, vérifiera l'adéquation de la grille de prix avec les objectifs financiers et sociaux d'une part, et il prendra en considération les mesures spécifiques destinées à favoriser l'accession à la propriété à coût abordable.

40  
points

## 3.1 PROGRAMME INTERGÉNÉRATIONNEL

## EXIGENCES

La mixité intergénérationnelle est un facteur clé de la qualité du lien social et du « bien vivre ensemble ».

L'opération prévoit **une réelle mixité intergénérationnelle** à travers une offre de logements adaptés aux différentes générations.

## ÉVALUATION

L'évaluateur examinera le programme dédié ou adapté à la mixité intergénérationnelle, dans son importance et son caractère innovant.

▶ 30  
points



ITEM 3

# CONVIVIALITÉ VILLAGEOISE

**160**  
points

- ❶ ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE QUALITÉ
- ❷ MISE À DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES ET DE SERVICES
- ❸ DÉMARCHE VISANT À CRÉER UNE COMMUNAUTÉ DE VOISINAGE

## 1.1 ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE QUALITÉ

### EXIGENCES

La future zone aménagée dispose-t-elle de lieux de vie, de rencontres et d'équipements qui favorisent le lien social : **places, jardins partagés, parcs, jeux d'enfants, etc...** Compléments des espaces publics, les équipements permettent une meilleure appropriation par les habitants et contribuent à satisfaire les besoins de tous : enfants, adolescents, seniors, actifs.

Quelle est la qualité d'usage des espaces publics de proximité? Est-ce qu'ils donnent envie de sortir de chez soi ? Quelle possibilité de rencontre le projet permet-il, pour tous les habitants?

**L'élaboration du plan de masse du projet va constituer un moment crucial** pour traduire cette volonté de vivre ensemble et de faire de ce terme une réalité concrète pour la vie des futurs habitants.

### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera l'importance, la qualité de traitement et la cohérence des espaces communs prévus dans l'opération, à travers le plan de masse

40 points

Il évaluera le programme d'équipements prévus au projet sous l'angle de la qualité d'usage, de la durabilité, de l'éco-conception et de l'évolutivité

40 points

## LA CONVIVIALITÉ VILLAGEOISE

Une opération d'urbanisme doit être conçue comme la fabrication d'un morceau de ville avec toutes les composantes nécessaires à une vie sociale attractive et équilibrée. Un nouveau quartier ne peut être résumé à une juxtaposition d'ensembles immobiliers.

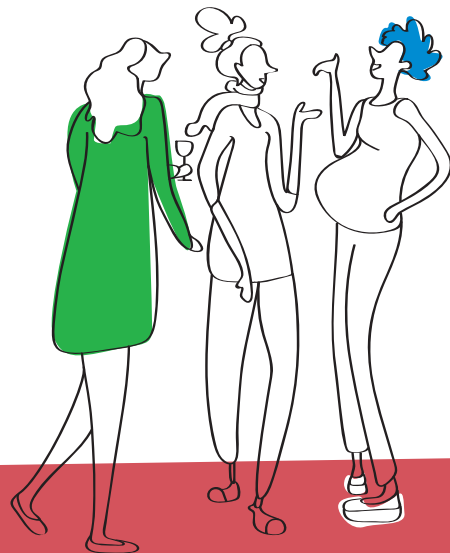
Nous savons d'expérience que ces réalisations mono-formatées ne pourront plus ensuite devenir des lieux de vie équilibrés, où il fait bon vivre.

Dès la phase de conception du projet, la dimension «conviviale» doit être promue comme capitale et requérir toute l'attention des élus .

La simple question suivante peut être posée :- «Aurais-je envie d'habiter le futur ensemble et pour ce faire de quels ser-

vices, de quelles qualités, aimerais-je bénéficier ? «.

Cette qualité de vie repose à nos yeux, sur quatre séries de «qualités» complémentaires : des espaces bien sûr, des équipements, des services et enfin d'un esprit de voisinage riche et solidaire.





## 2.1 MISE À DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES ET DE SERVICES

## EXIGENCES

Le Village ou le Hameau dispose a **minima d'un équipement « en dur » comme lieu de rencontres, d'activités communes** diverses ou d'accueil complémentaire, etc.

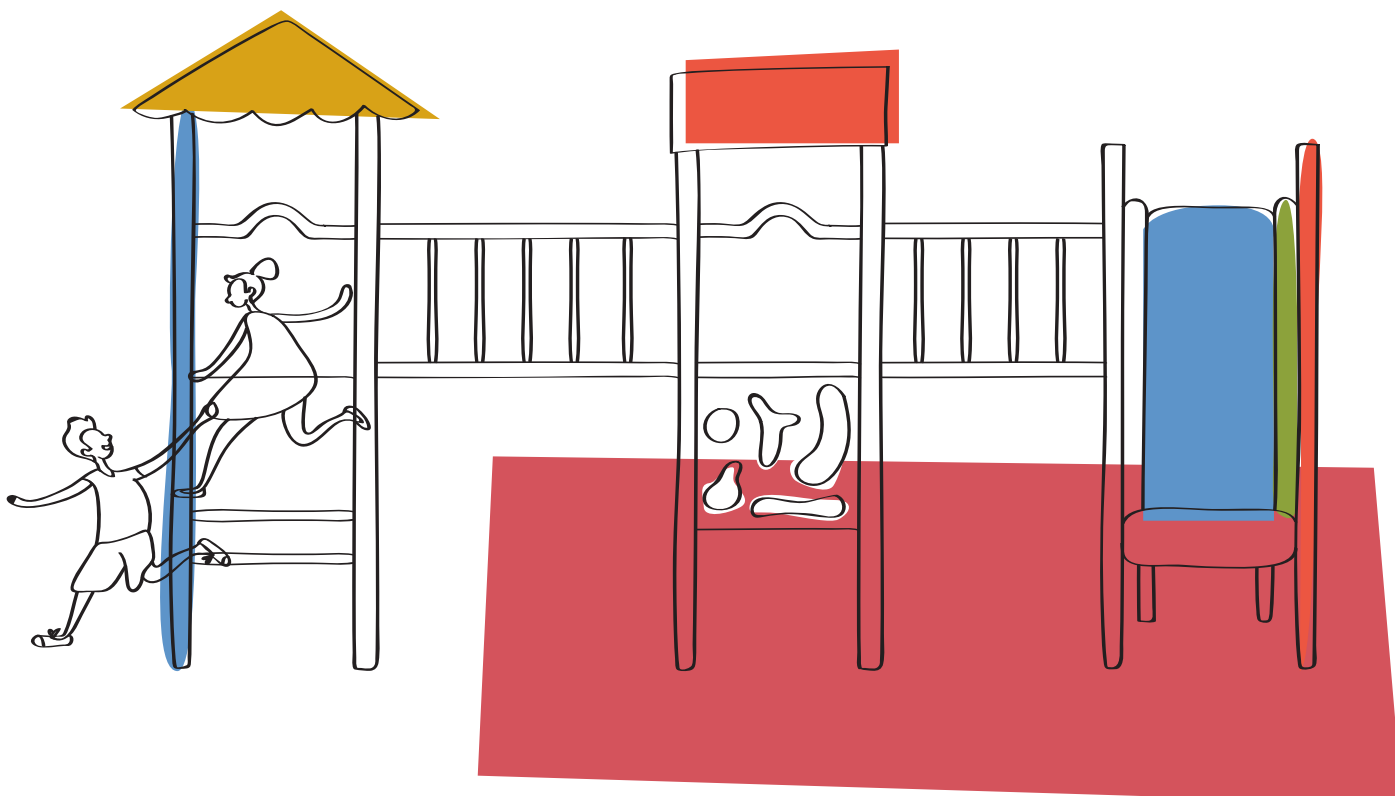
Les besoins des habitants évoluent constamment. L'accueil temporaire de membres de la famille, l'accueil d'activités de loisirs ou culturelle, une salle destinée aux activités des enfants pendant les vacances, etc. peuvent trouver à s'exprimer dans de petits locaux mis à disposition des résidents et gérés par le collectif.

L'opération d'aménagement bénéficie t-elle d'équipements favorables à la vie au sein de l'ensemble?

## ÉVALUATION

L'évaluateur valorisera toute réalisation d'équipement de superstructure et de service favorisant le lien social et la qualité de vie au sein de l'opération.

▶ 40 points



## 3.1 DÉMARCHE VISANT À CRÉER UNE COMMUNAUTÉ DE VOISINAGE

### EXIGENCES

Mise en commun de matériel de jardinage ou de bricolage, **mutualisation d'équipements, achats groupés de matériaux et/ou d'équipements** en vue d'économiser, organisation de fêtes ou d'évènements, garde partagée des enfants, organisation de co-voiturage, pédibus, etc. constituent autant de pistes de partage qui peuvent être déployées au sein du futur Hameau ou Village.

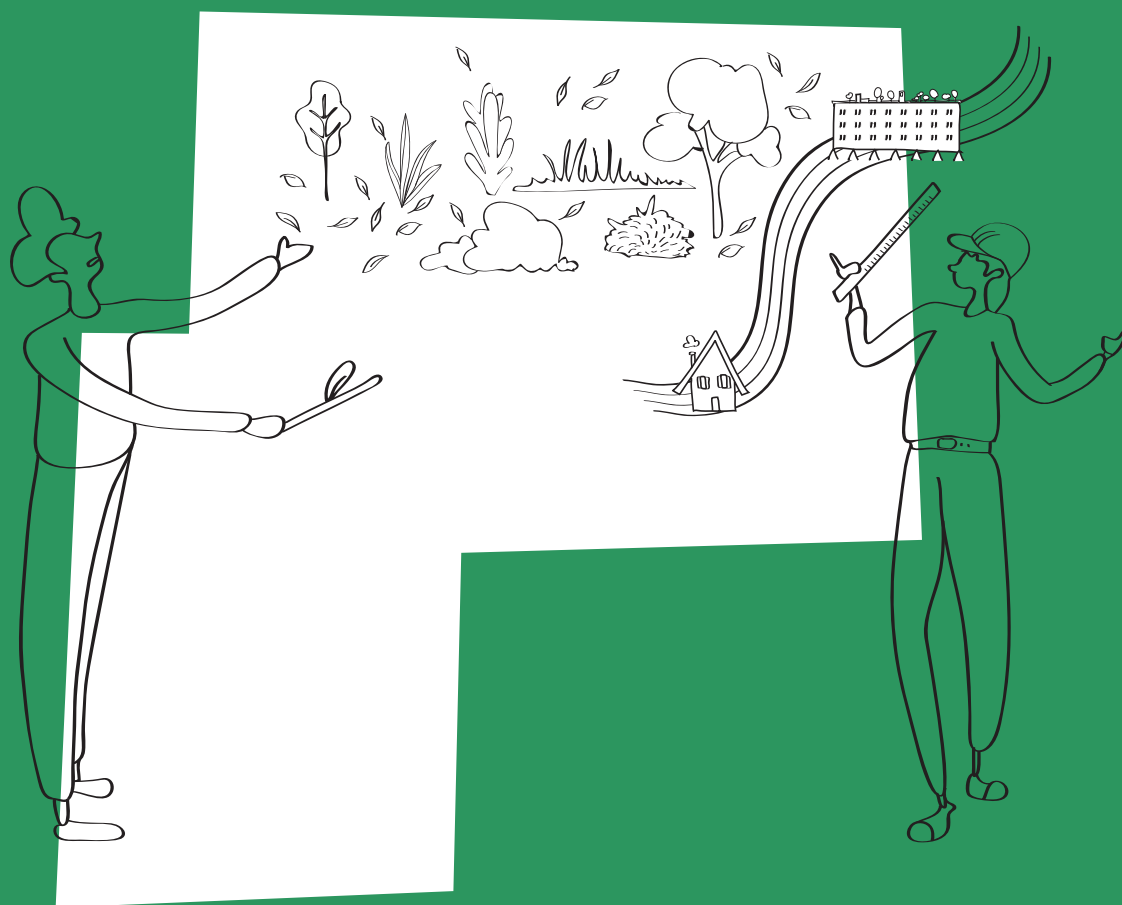
Cette **dynamique d'échanges et de partages** peut être impulsée par la collectivité locale, grâce notamment à des plateformes collaboratives mises en place dès la phase de commercialisation de l'opération.

### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera l'expression de cette volonté et des moyens mis en œuvre pour favoriser l'émergence d'une « communauté de voisinage ».

# 40 points





ITEM 4

# ÉCOSYSTÈME VIVANT

**330**  
points

- 1 QUALITÉ ET PERTINENCE  
DE LA DÉMARCHE ÉCOLOGIQUE
- 2 EAU ET ASSAINISSEMENT
- 3 ÉNERGIE
- 4 AMÉNITÉS
- 5 DÉPLACEMENTS ET PLACE DE LA VOITURE

# 1 QUALITÉ ET PERTINENCE DE LA DÉMARCHE ÉCOLOGIQUE

▶ 90 points

## 1.1 PRÉSERVATION DES ÉCOSYSTÈMES

### EXIGENCES

L'enjeu de préservation des écosystèmes se conjugue en 3 strates :

- Conservation
- Valorisation écologique ou restauration
- Pérennisation des habitats.

L'opération s'inscrit dans son environnement « en douceur », en préservant les qualités écologiques du site. Les qualités naturelles et écologiques du site sont inventoriées en amont et des dispositions sont définies pour maintenir leur préservation. Par ailleurs, **des espaces verts sont créés afin d'assurer la continuité des corridors écologiques** (jardins, rangées d'arbres, haies, etc.).

Les besoins des espèces liées aux bâtiments (ex. : hirondelles) et aux espaces verts (ex. : abeilles) sont pris en compte.

La plantation d'espèces végétales endogènes est privilégiée. Les habitants sont sensibilisés à la biodiversité et aux bonnes pratiques de jardinage.

### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera les dispositions prises pour la préservation des écosystèmes sur la base de l'ensemble des documents et études préalables (réalisation d'un état initial, d'un diagnostic écologique).

▶ 20 points

La présence d'un écologue associé à l'équipe d'étude du projet constitue un garant de l'expertise en matière de biodiversité et sera valorisé.

▶ 10 points

## 1.2 BIODIVERSITÉ

### 1.2.1 CONSERVATION ET VALORISATION

#### EXIGENCES

Avant d'envisager des mesures pour développer la biodiversité, il apparaît essentiel de **conserver les qualités du site**, présence de l'arbre notamment.

L'aménageur prend par ailleurs des **mesures pour valoriser la biodiversité** : trame bocagère, haies arbustives, zones humides, ruisseau, mare, plantations, etc.

### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera la démarche de l'aménageur pour conserver le potentiel de biodiversité existant.

Il examinera par ailleurs les mesures prises pour valoriser le site sur le plan de la biodiversité.

Les points seront répartis comme suit :

- Qualité du diagnostic initial
- Mesures de valorisation ou de restauration de la biodiversité

▶ 20 points

▶ 20 points

## 1.2.2 PÉRENNISATION DES HABITATS

### EXIGENCES

L'opération intègre des **mesures visant à favoriser le potentiel d'entretien doux**, de gestion différenciée des espaces verts, de pédagogie vis-à-vis des habitants du Hameau, du Village, voire de la commune toute entière.

Le candidat au label pourra par ailleurs proposer plusieurs mesures techniques et des **aménagements singuliers destinés à pérenniser les espèces** sur le site, tels que nichoirs, hôtels à insectes, bancs en gabion, plantations d'espèces mellifères, etc.

### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera en détail les mesures prises pour pérenniser les habitats, tant dans l'approche globale que dans le choix d'équipements singuliers.

20  
points

## ÉCOSYSTÈME ET AMÉNAGEMENT

L'écologie ou écologie scientifique, est une science qui étudie les êtres vivants dans leur milieu en tenant compte de leurs interactions. **Cet ensemble, qui contient les êtres vivants, leur milieu de vie et les relations qu'ils entretiennent, forme un écosystème.**

Approcher l'aménagement dans une logique d'écosystème vivant, c'est aussi une philosophie d'éco-conception et d'économie circulaire qui affirme que l'espèce humaine et ses activités ne sont pas contraires à l'épanouissement des milieux vivants, à la santé, et à l'économie locale, et qu'il est possible de « faire du bien » en visant un impact positif plutôt que de seulement « faire moins mal » en réduisant ses impacts.



## 2.1 LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET ÉTENDRE LA TRAME BRUNE

### EXIGENCES

Il est infiniment plus simple, moins cher et moins dommageable pour l'environnement de **conserver les écosystèmes existants**, que de tenter de les réparer après leur destruction.

Ainsi, les projets d'aménagement gagnent à questionner l'avenir qu'ils réservent au sol et à considérer la pleine terre comme une option « par défaut », à laquelle on ne doit renoncer que là où il y a une nécessité réelle d'artificialisation.

### ÉVALUATION

L'évaluateur valorisera les opérations ayant défini un coefficient de pleine terre applicable.

20  
points

## 2.2 FAVORISER LA RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES ET LEUR USAGE DOMESTIQUE

### EXIGENCES

Une grande quantité d'eau pourra être récupérée pour l'arrosage du jardin, des nettoyages divers, ou encore pour la redistribuer dans le réseau domestique interne (WC, machine à laver).

### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera quelles sont les différentes mesures prises pour la réduction des consommations d'eau potable, notamment par la récupération des eaux de toitures.

Il analysera les orientations mises en place pour inciter à la récupération des eaux pluviales.

20  
points

Je pense que les gens sont de plus en plus enclins à accepter une certaine forme de densité. L'enjeu de la densité, c'est qu'elle soit intense en nature... Il faut à la fois mettre des outils réglementaires et fiscaux en place pour lutter contre l'étalement urbain mais aussi imposer un coefficient de pleine terre dans les aménagements... C'est la pleine terre qui compte en matière de biodiversité afin que le sol soit en continuité avec la nappe phréatique dessous et la végétation au-dessus... On parle aujourd'hui de trame brune.

Marc Barra, écologue à l'agence régionale de la biodiversité d'Ile-de-France

## 2.3 LIMITER LES REJETS DANS LES RÉSEAUX

### EXIGENCES

Des dispositions sont prises pour adopter des mesures de prévention au regard de l'imperméabilité des sols, **visant la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie** le plus en amont possible tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées.

Dans cette optique, les projets d'aménagement devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » : noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

### ÉVALUATION

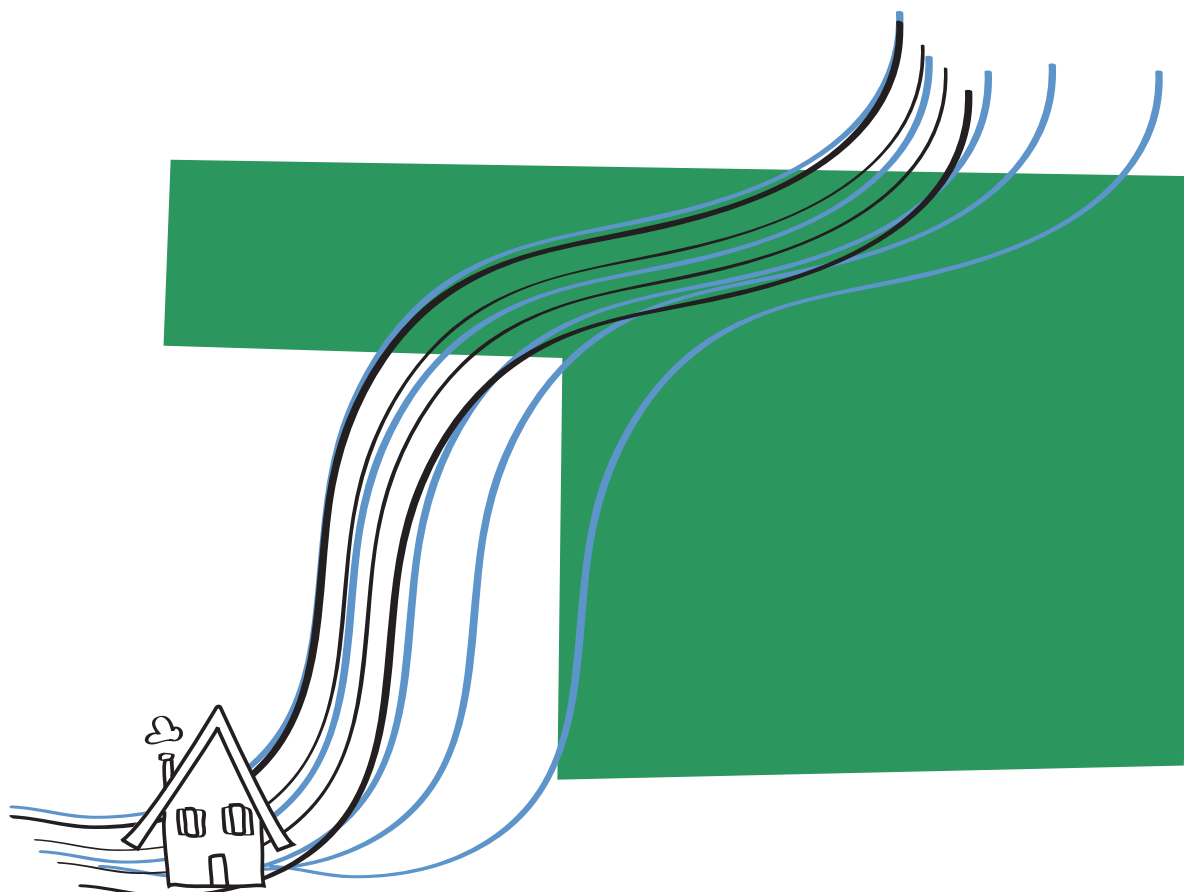
L'évaluateur examinera les stratégies développées par le candidat au label sur la manière de généraliser la gestion de l'eau à la parcelle, quelles que soient la typologie d'habitat et la taille de ladite parcelle.

20  
points

### BONUS VISA HYDRAULIQUE

Un bonus exceptionnel sera accordé à toute opération qui aura instauré le visa hydraulique

+  
20  
points



### 3.1 QUALITÉ DE L'ÉQUIPE D'INGÉNIERIE EN AMONT

#### EXIGENCES

L'aménageur est le référent sur les questions d'organisation de l'espace ; le constructeur et le bureau d'études thermiques sont les premiers experts métier en ce qui concerne la **performance énergétique des bâtiments**. Force est de constater que ces compétences sont rarement associées dans l'élaboration du projet d'aménagement.

#### ÉVALUATION

L'évaluateur évaluera la qualité de l'expertise mobilisée en amont du projet sur le thème de la performance énergétique des bâtiments en s'attachant à vérifier la qualité du dialogue entre l'aménageur, les constructeurs et leurs bureaux d'études thermiques.

10  
points

### 3.2 ORIENTATION DES PARCELLES ET DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AU SOLEIL ET AU VENT

#### EXIGENCES

L'orientation des parcelles est la première exigence de bon sens pour **optimiser la conception bioclimatique des bâtiments** et limiter les besoins en chauffage l'hiver grâce aux apports solaires gratuits. Il s'agit aussi de limiter les besoins en système de rafraîchissement grâce aux masques qui protègent de la chaleur en été.

**Des prescriptions seront définies en ce sens, par exemple :**

- donner de la souplesse aux règles d'alignement afin de pouvoir adapter l'orientation des constructions pour rechercher les apports solaires gratuits,
- instaurer des règles d'implantation :
  - qui tiennent compte des phénomènes climatiques (vents, etc.) des pentes et de la morphologie des terrains,
  - qui permettent de construire sur tous les terrains, même lorsqu'ils sont de petites dimensions (éviter d'imposer un recul en limites latérales),
  - qui favorisent la mitoyenneté des bâtiments pour limiter les déperditions énergétiques.

#### ÉVALUATION

L'évaluateur évaluera en détail les prescriptions en matière d'orientation des parcelles.

15  
points



### 3.3 PRODUCTION COLLECTIVE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

#### EXIGENCES

Certaines solutions de développement des énergies renouvelables (bois-énergie, panneaux photovoltaïques, méthanisation, gaz vert, éolien, etc.) ne peuvent être portées ou du moins rendues possibles, que par une **action collective, mobilisant différents acteurs** : la commune, l'aménageur, les acteurs de l'énergie, les constructeurs.

Ces solutions peuvent être développées dans le cadre de l'opération d'aménagement nouvelle, mais aussi intégrer la desserte du hameau ou village existant (ou inversement).

#### ÉVALUATION

Les opérations qui auront développé (ou se seront raccordées à) une infrastructure collective significative de production d'énergie renouvelable seront valorisées à hauteur de 15 points.

15  
points

Les projets de production d'ENR à gouvernance locale (permettant notamment à la collectivité et aux citoyens de s'impliquer) auront une valorisation supplémentaire de 5 points.

5  
points

### 3.4 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

#### EXIGENCES

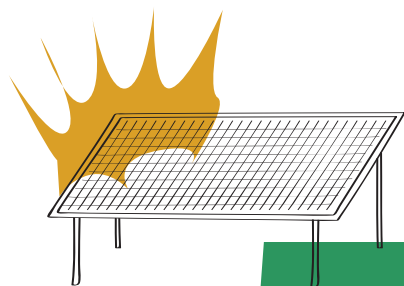
Le logement est un contributeur majeur de la consommation d'énergie en France. La **Règlementation Thermique 2012** a permis de réduire significativement la consommation énergétique des constructions de logements neufs. Cette réglementation va évoluer avec la Règlementation Environnementale 2020, qui intégrera, en plus de la performance énergétique, une performance en terme d'impact carbone.

L'opération intégrera des prescriptions supérieures à la Règlementation Thermique et Environnementale en vigueur, sur tout ou partie des lots.

#### ÉVALUATION

L'évaluateur valorisera les prescriptions relatives à la performance énergétique des bâtiments, dépassant la Règlementation Thermique et Environnementale en vigueur (RT 2012, puis RE 2020 applicable courant 2021), en particulier les constructions passives.

20  
points



## LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Alors que les ressources en énergie fossile s'amenuisent, que le dérèglement climatique porte des effets lourds de conséquences, il est nécessaire que les opérations d'aménagement intègrent et traitent les enjeux énergétiques. Il s'agit aussi de répondre aux besoins et attentes des habitants en matière d'économie sur leur facture énergétique, d'autonomie par rapport à la production d'énergie non renouvelable, de confort et de qualité de vie en hiver comme en été.

## 4.1 MODE D'ÉCLAIRAGE ET TRAME

## EXIGENCES

La luminosité permanente génère perturbation des cycles naturels, désorientation des espèces migratrices, fragilisation des espèces d'insectes (qui sont attirés par la lumière). Des dispositions existent pour **diminuer la consommation d'énergie** par point lumineux et pour l'ensemble de l'opération (réduction du temps d'éclairage, détecteurs de présence, abaissement des hauteurs de feux, éclairage orienté vers le sol, utilisation de LEDS, lampadaire éolien et/ou solaire, détecteurs crépusculaires, etc..

## ÉVALUATION

L'évaluateur examinera les dispositifs retenus pour garantir un mode d'éclairage respectueux du « vivant ».

10  
points

## 4.2 INCITATION AU COMPOSTAGE

## EXIGENCES

L'opération prévoit l'installation de composteurs collectifs ou individuels. Le candidat au label assurera l'information des habitants sur **l'usage et les bonnes pratiques de compostage**.

Le candidat expliquera comment le compostage est organisé (compostage collectif, distribution de composteurs) et les dispositions particulières prises (sensibilisation, explications pour l'utilisation d'un composteur individuel, etc.).

En cas de composteur collectif, il expliquera comment le compost est utilisé (par les habitants, pour les espaces verts du site, par la commune pour une unité de méthanisation, etc.). Il fournira des documents expliquant dans le détail les dispositions prises dans ce domaine et comment les habitants ont été associés et sensibilisés à ces choix.

## ÉVALUATION

L'évaluateur vérifiera que des mesures financées ont été prises pour favoriser la pratique du compostage, soit individuel, soit collectif.

15  
points

## 4.3 DÉCHETS DE CHANTIERS - ÉCONOMIE CIRCULAIRE

## EXIGENCES

Dans le secteur du Bâtiment, la valorisation des déchets de chantiers ne fait que démarrer. Pourtant avec 46 millions de tonnes produites par an, ces déchets sont un enjeu économique et écologique majeur.

Prévention, **tri sur chantier, collecte, recyclage, réutilisation, réemploi** sont autant de leviers qui contribuent à la mise en place d'une économie circulaire pour une utilisation plus efficace des ressources.

## ÉVALUATION

L'évaluateur vérifiera que l'aménageur a prévu formellement des solutions concrètes et opérationnelles pour le tri et la collecte des déchets de chantiers (Gros-œuvre et Second-Œuvre)

L'évaluation sera renforcée si les déchets collectés sont majoritairement destinés à des filières de recyclage locales

10  
points  
10  
points

## 4.4 SENSIBILISATION AUX BONNES PRATIQUES

### EXIGENCES

La Commune et l'aménageur relayés par les promoteurs et constructeurs auront su proposer des mesures destinées à sensibiliser les futurs résidents aux bonnes pratiques écologiques et citoyennes. **L'habitant doit devenir un acteur de son environnement** et non le subir. L'imagination et l'audace doivent permettre à l'ensemble des acteurs de promouvoir une conscience écologique renforcée dans la commune : les scolaires pourront par exemple être impliqués dans cette optique.

### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera l'approche mise en place par l'équipe opérationnelle et la commune pour développer la sensibilisation des nouveaux résidents aux bonnes pratiques .

Il appréciera particulièrement si la commune a profité de cette opération pour étendre cette sensibilisation à l'ensemble de la population et notamment aux scolaires.

20  
points



## LES AMÉNITÉS

Le terme aménités se définit comme un ensemble de **valeurs matérielles et immatérielles attachées à nos territoires et qui « marquent » leur attractivité.**

Parmi les valeurs « matérielles », on peut ainsi notamment citer les ressources naturelles (eau, air, biodiversité, mer), certains espaces ruraux supports de productions agricoles et forestières de qualité et pouvant être qualifiés de terroirs et de paysages, ou bien certains espaces récréatifs et de loisirs (ruraux ou urbains).

Parmi les valeurs « immatérielles », le **patrimoine culturel des territoires** dans son ensemble (architecture, traditions, festivals, terroirs, artisanat local...) participe à l'aménité des lieux. On peut même considérer que les mesures de **prévention des risques naturels**, voire technologiques, et du changement climatique, qui participent à la santé des hommes, et à leur sécurité, en font partie.

### 5.1 LIAISONS ENTRE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET LA COMMUNE

#### EXIGENCES

La création du nouveau hameau ou village trouvera sa place dans le paysage communal si dès le départ l'objectif est d'assurer sa greffe avec l'existant. Pour cela **les liaisons entre l'opération nouvelle et la commune tiennent compte de la fonctionnalité d'ensemble** du territoire communal : entrées de la commune, places, liaisons viaires, liaisons douces, vues, accès aisés aux commerces et équipements publics.

Les liaisons doivent être efficaces en temps de parcours.

#### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera :

- La qualité de la démarche en matière de déplacement : présence d'un expert, prescriptions dans le cahier des charges de consultation des aménageurs, concertation etc...
- Les mesures prises par la commune et son aménageur pour relier de manière rapide, incitative et sécurisée le nouveau quartier aux pôles structurants de la commune : équipements, services, espaces verts communaux, etc.

## 15 points

### 5.2 QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS AU CŒUR DU NOUVEAU HAMEAU OU VILLAGE

#### EXIGENCES

L'équipe-projet intègre la problématique des déplacements dans toute la réflexion autour du plan de masse de façon à :

- **limiter les besoins en déplacement** en assurant la proximité de l'habitat, des commerces et des services,
- **favoriser les modes de déplacement alternatifs** à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux (marche à pied et vélo).

Les liaisons doivent être agréables, grâce notamment à leur traitement paysager.

#### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera :

- La structure du plan de masse et la place réservée aux circulations douces
- La qualité de traitement et d'aménagement des circulations douces
- La sécurité des déplacements entre les différents îlots du nouveau hameau ou village

## 20 points

## 5.3 FACILITER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

### EXIGENCES

L'opération est conçue en prenant en compte les besoins et les usages spécifiques des habitants en termes de déplacements.

**Les besoins spécifiques des cyclistes sont traités en matière de stationnement** : aire de stationnement dédiée au vélo, local vélo. Les besoins spécifiques des actifs se déplaçant en voiture sont traités par l'aménagement d'une aire de **covoiturage**.

Par ailleurs, l'intermodalité est facilitée en assurant la connexion des différents modes de déplacement : aires de covoiturage, parkings à vélos et la continuité des réseaux de modes doux.

### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera les mesures prises pour inciter les habitants du futur hameau ou village à utiliser les modes de déplacements alternatifs : parkings vélo, aire de covoiturage, etc.

15  
points



## COMMENT FABRIQUER UN NOUVEAU QUARTIER DOUX ?

Note rédigée par Michel Jeannenot, gérant de Mobhylis, spécialiste reconnu des questions de déplacement.

### METTRE LE PIÉTON AU COEUR DU DISPOSITIF :

La priorité doit être donnée aux circulations douces dans cet ordre :

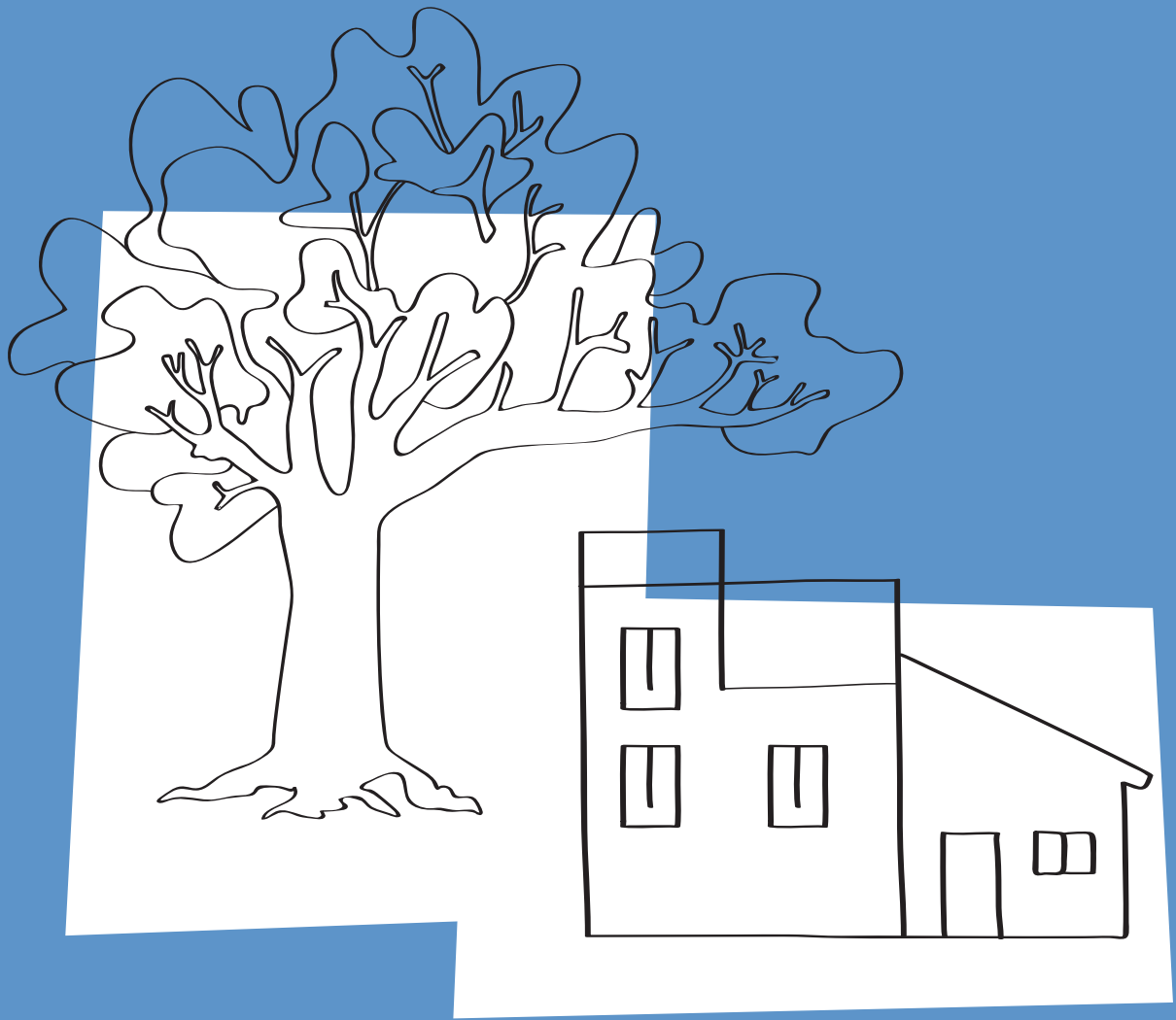
**1 – Piétons 2 – Vélo 3 – Transport en commun 4 - Voiture**

Démarche : Les maîtrises d'œuvre

doivent envisager les modes doux avant de positionner les infrastructures viaires. Les modes doux doivent constituer la trame du futur quartier et non l'accompagnement des voies routières.

La ligne droite est impérative pour les modes doux alors que la voiture doit pouvoir faire le « grand tour ».





ITEM 5

# URBANISME CONSTRUCTION PAYSAGE

**190**  
points

- 1 URBANISME
- 2 QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS ET RÉSILIENCE
- 3 PAYSAGE

## 1.1 INTENSITÉ URBAINE

## EXIGENCES

Le hameau ou le village, le plus souvent situé en secteur péri-urbain, voire rural, correspondent à un cadre de vie recherché par de nombreux habitants.

L'enjeu urbain pour ces territoires est de **générer une « intensité urbaine » plutôt qu'une simple « densité urbaine »**.

« Les lieux d'intensité urbaine sont des lieux qui présentent à la fois une certaine qualité urbaine et le rapport à la nature, l'intégration de l'agriculture et de la campagne dans la conception de la ville, des services de la vie quotidienne (commerces de proximité, école, services sociaux et publics), des ambiances urbaines qui permettent les **échanges et le respect de l'intimité**. » Jean-Yves CHAPUIS, Consultant stratégies urbaines

Le foncier communal est-il bien utilisé ? La densité retenue est-elle supérieure à celle constatée dans des opérations récentes ? Comment la commune a-t-elle procédé pour atteindre cet objectif ? Diversité typologique, taille des terrains, etc... ? Ce critère vient corroborer le thème de la cohérence du projet urbain (voir supra)

## ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera l'ensemble des mesures prises en vue de développer l'intensité urbaine de l'opération : qualité urbaine, rapport à la nature et aux services de la vie quotidienne.

15  
points

## 1.2 QUALITÉ DU PLAN DE MASSE

## EXIGENCES

Le plan de masse a-t-il apporté quelque chose à la commune, à la morphologie communale ? Le projet donne-t-il le ton au futur de l'urbanisme du village ?

Au regard des illustrations techniques fournies par les équipes de l'aménageur et du promoteur, il convient de **se demander si cette opération s'intégrera dans le paysage** de la commune.

Le plan de masse de l'opération rompt-il avec les formes du lotissement standard ?

## ÉVALUATION

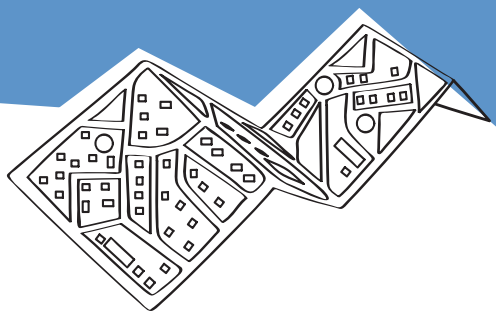
L'évaluateur analysera la qualité, l'originalité et la cohérence du plan de masse de l'opération. Il comparera pour cela la qualité proposée à celle d'opérations existantes dans l'environnement immédiat de l'opération.

25  
points



## EXTRAIT DU MANIFESTE DE LA FRUGALITÉ HEUREUSE

« Qu'il soit implanté en milieu urbain ou rural, le bâtiment frugal se soucie de son contexte. Il reconnaît les cultures, les lieux et y puise son inspiration. Il emploie avec soin le foncier et les ressources locales ; il **respecte l'air, les sols, les eaux, la biodiversité**, etc. Il est généreux envers son territoire et attentif à ses habitants. Par son programme et ses choix constructifs, il favorise tout ce qui allège son empreinte écologique, et tout ce qui le rend équitable et agréable à vivre. »

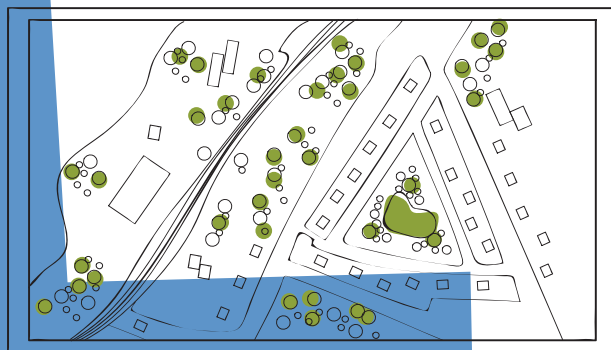


## EXTRAIT D'INTERVIEW ÉLUE RÉGION BRETAGNE

“ Attention, il faut bien comprendre que le ZAN, ce n'est pas le Zéro Artificialisation de chaque territoire, les territoires ne sont pas en mesure de l'accepter, ou de le réaliser aujourd'hui. Le N du Nette veut dire qu'on vise une neutralité de consommation en 2040, ce qui implique que de la consommation foncière est encore possible, à condition de restituer à la nature ou à l'agriculture autant que de foncier consommé. Il s'agit de trouver un nouveau modèle d'économie circulaire en matière de foncier, et de « recycler » les fonciers déjà urbanisés, pour atteindre une « Neutralité Foncière » tout comme on vise aujourd'hui la neutralité carbone. Le ZAN, n'implique donc pas l'arrêt immédiat et uniforme de toute nouvelle consommation foncière, elle implique qu'on rende aux surfaces agricoles et naturelles autant qu'on lui prend, car ces surfaces sont indispensables à la vie et à la santé humaine. ”

## EXTRAIT DE LA CHARTE DU NEW URBANISM

« Nous plaidons pour l'instauration d'une politique publique et des pratiques d'aménagement qui s'appuient sur les fondements suivants: les quartiers doivent accueillir des populations diverses et proposer des usages variés ; **les villes doivent être conçues pour faciliter la circulation des piétons**, des transports en commun et aussi des véhicules automobiles; leur forme doit être définie par des espaces et des bâ-



timents publics accessibles à tous ; les espaces urbains doivent être modelés suivant une architecture et un paysage qui mettent en valeur le contexte local quant à l'histoire, au climat, à l'écologie et aux méthodes traditionnelles de construction » .

## 1.3 TRAITEMENT DES LIMITES SÉPARATIVES

### EXIGENCES

Dans ce chapitre, il conviendra d'examiner le soin porté au **traitement des diverses limites entre les domaines privé et public** : clôtures de front de rue mais également clôtures et séparations latérales entre les terrains.

Le traitement des frontages en collectif comme en individuel, permet de donner une singularité et de créer des ambiances particulières dans le hameau ou le village.

### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera les moyens déployés par les différentes parties pour traiter les limites séparatives et créer une unité végétale d'ensemble.

10  
points

## 1.4 HARMONISATION DES CONSTRUCTIONS ET IDENTITÉ VILLAGEOISE

### EXIGENCES

L'aménageur dans ses recommandations ou règlements et les constructeurs ou promoteurs dans leurs réalisations devront veiller à **promouvoir une harmonie dans les matériaux, les couleurs et les styles** proposés.

### ÉVALUATION

L'évaluateur remarquera les efforts produits par les acteurs immobiliers pour singulariser l'esthétique des constructions et doter celles-ci d'une identité locale forte.

10  
points

## 1.5 MESURES EN FAVEUR DE LA MAÎTRISE DU PROJET

### EXIGENCES

Rien n'est plus beau qu'un beau schéma. Qu'en reste t-il au terme des constructions? Les règles esthétiques ont-elles été respectées? Le hameau ou le village ressemblera t-il à l'image proposée au démarrage de l'opération?

#### 3 solutions peuvent être distinguées :

- La première consiste à laisser l'acquéreur libre des choix esthétiques de sa future construction. Le seul repère pour lui consistant à ne pas enfreindre les règles des documents d'urbanisme.
- La seconde consiste à donner à un architecte une mission de conseil à l'acquéreur, puis dans un second temps d'octroi du visa pour le dépôt de permis de construire.
- La troisième situation consiste à proposer à l'acquéreur un produit « prêt à vivre » intégrant des choix esthétiques pré-définis.

Les trois hypothèses présentent crescendo des avantages.

### ÉVALUATION

L'évaluateur évaluera les mesures prises pour garantir l'harmonie des constructions et de certains choix esthétiques.

10  
points



## LABEL MA MAISON VIVANTE

### 2.1 QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS ET RÉSILIENCE

#### EXIGENCES

Le label Ma Maison Vivante est attribué aux maisons neuves. Le label s'applique à la construction de la maison proprement dite, mais aussi à son terrain, sanctuaire de biodiversité et de vitalité.

**Les 3 domaines du label comportent 7 items :**

- Exigences relatives à la conception globale de la maison et du terrain  
**item 1 : conception globale**
- Exigences relatives à la conception et la réalisation de la maison  
**item 2 : biomatériaux, économie circulaire et circuits courts**  
**item 3 : biodiversité**  
**item 4 : énergie renouvelable**  
**item 5 : confort/ sante/ bien être**
- Exigences relatives à la conception et la réalisation du terrain à la livraison  
**item 6 : biodiversité**  
**item 7 : confort/ sante/ bien être**

Délivré par l'Association Maisons de Qualité auprès de tous les acteurs de la constructions de maisons individuelles et groupées en France, **le label Ma Maison Vivante s'inscrit dans une philosophie positive** : il s'agit de valoriser les caractéristiques du projet et les actions qui contribuent à promouvoir le « vivant ».

L'aménageur exigera que le label soit obtenu sur tout ou partie des maisons individuelles ou groupées.

Par ailleurs, **les logements certifiés NF Habitat – NF Habitat HQE sont conçus pour que les habitants s'y sentent particulièrement bien**, en leur offrant tout ce qui contribue à un logement de qualité et de performances supérieures : thermique, acoustique, luminosité naturelle, économie de charges, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité, sécurité, respect de l'environnement.

L'aménageur exigera que le label soit obtenu sur tout ou partie des logements en collectifs ou en maisons individuelles ou groupées.



#### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera la proportion de logements individuels, groupés et collectifs soumis à labellisation par l'Association Maisons de Qualité et/ou certification par l'Association QUALITEL et sa filiale CERQUAL :

- >20% des logements : 40 points
- >40% : 70 points

### 3.1 QUALITÉ DES ESPACES, TRAITEMENT PAYSAGER, PRÉSENCE ET QUALITÉ DU VÉGÉTAL, CHOIX DES ESSENCES

#### EXIGENCES

L'aménageur s'est-il entouré des compétences d'un paysagiste ?  
 Aura-t-il pris des mesures pour le pré-verdissement des parties privatives ? Aura-t-il proposé ou exigé une palette des essences végétales favorable à la biodiversité ?

#### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera l'importance dévolue au végétal dans l'opération  
 Il examinera la cohérence, l'ambition et l'originalité du schéma des espaces verts en partie publique et en partie privative.

25  
points

### 3.2 COMPENSATION

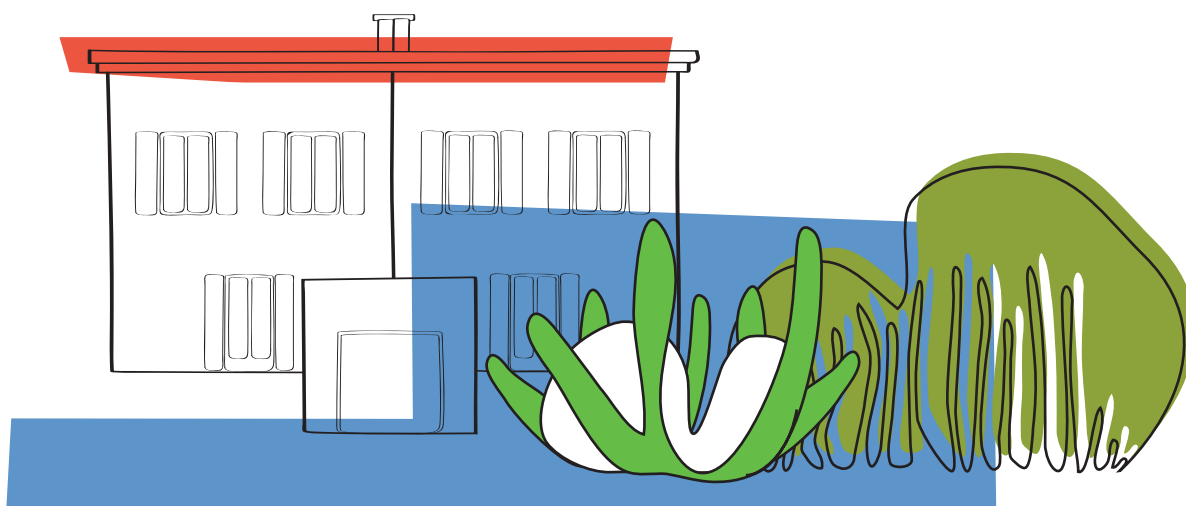
#### EXIGENCES

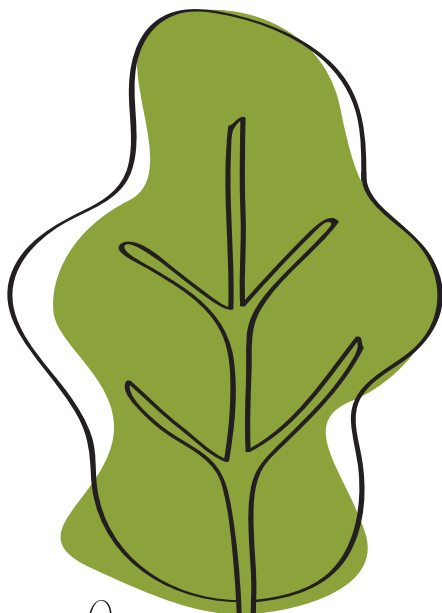
Chaque projet d'aménagement a un impact sur l'environnement. Si l'application du Référentiel Habitat et Qualité de Vie permet de réduire l'impact négatif, voire même dans certains cas de **développer la biodiversité du site**, il apparaît utile, dans la palette des outils, de compenser la perte environnementale.

La Commune et son Aménageur envisagent-ils de compenser à travers la reforestation d'un terrain, l'acquisition d'un terrain destiné à l'agriculture urbaine... ?

#### ÉVALUATION

L'évaluateur valorisera les mesures de compensation environnementales.

25  
points



## PAYSAGE ET AMÉNAGEMENT

L'infrastructure verte travaille avec la nature. Elle est constituée d'un réseau d'éléments naturels (bosquet, rivière, zone humide, etc.) ou d'espaces verts fabriqués par l'homme (jardins, parcs, toits végétalisés, murs végétalisés, mare, plaine de jeux et zone de déplacement doux végétalisées, zone d'infiltration, etc.) qui permet la **préservation et le renforcement des fonctions des écosystèmes**. L'infrastructure apporte des bénéfices écologiques aux habitants et limite les impacts négatifs du changement climatique. Elle repose sur un aménagement intégré.

Les espaces publics, en particulier les espaces verts, sont déterminants pour une bonne qualité de vie, l'ambiance interne du quartier et la vie collective. La qualité des espaces publics et des espaces verts peut être renforcée par des équipements (bancs, poubelles,

jeux, etc.), les circulations, une bonne articulation entre espaces privés et publics, l'attention accordée au paysage et au renforcement de la biodiversité, etc.

Les **choix faits en matière d'espaces verts** (plantes adaptées au climat local, plantes ne nécessitant pas d'arrosage en été, etc.) et d'espaces publics (accès aux réseaux, choix des matériaux, etc.) impactent les coûts d'entretien futurs.





# PHASE USAGE

## AVANT - PROPOS

L'évaluation en phase « USAGES » est un temps de dialogue et de (re)mobilisation des parties prenantes : les élus locaux, l'aménageur, les habitants.

L'évaluation est effectuée auprès des 3 parties prenantes :

- évaluation auprès de l'aménageur,
- évaluation auprès des élus locaux,
- évaluation de la satisfaction et des qualités d'usages auprès des habitants.

L'évaluation intervient :

- dans le cadre d'un Hameau, 4 à 6 mois après la livraison des constructions de l'ensemble de l'opération,
- dans le cadre d'un Village, 4 à 6 mois après la livraison des logements d'une première tranche significative (aminima 50 logements).

L'un des objectifs de ces évaluations est de favoriser la capitalisation des points forts et des axes de progrès de l'opération et de « croiser » les perceptions de chacune des parties prenantes.

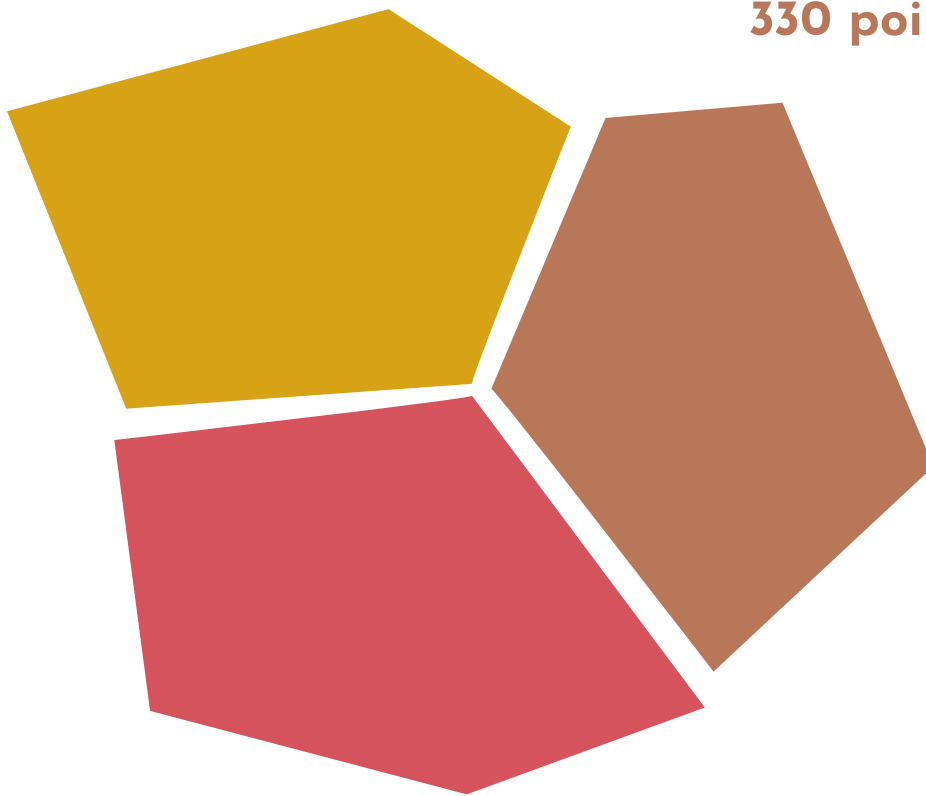
L'évaluation en phase « USAGES » permet par ailleurs d'organiser un lien avec les habitants sur les résultats et le respect des engagements initiaux de l'aménageur.



# **TABLEAU SYNOPTIQUE DES POINTS - PHASE USAGE**

**ÉVALUATION  
AUPRÈS  
DE L'AMÉNAGEUR  
330 points**

**ÉVALUATION  
AUPRÈS  
DES ÉLUS LOCAUX  
330 points**



**SATISFACTION  
DES HABITANTS  
ET QUALITÉS D'USAGES  
340 points**



ITEMS	POINTS
<b>ETAPE 1 - ÉVALUATION AUPRÈS DE L'AMÉNAGEUR</b>	
① DIALOGUES	110
② SENSIBILISATION DES HABITANTS LORS DE L'EMMÉNAGEMENT	110
③ ÉCOSYSTÈME VIVANT	110
TOTAL	<b>330 POINTS</b>
<b>ETAPE 2 - ÉVALUATION AUPRÈS DES ÉLUS LOCAUX</b>	
① DIALOGUES ET ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS	110
② RESPECT DU PROGRAMME	55
③ ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET CADRE DE VIE	55
④ ÉCOSYSTÈME VIVANT	55
⑤ URBANISME - CONSTRUCTION - PAYSAGE	55
TOTAL	<b>330 POINTS</b>
<b>ETAPE 3 - SATISFACTION DES HABITANTS ET QUALITÉS D'USAGES</b>	
① QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS	110
② SATISFACTION ET USAGES DES HABITANTS	230
TOTAL	<b>340 POINTS</b>
TOTAL PHASE USAGE	<b>1000 POINTS</b>





ETAPE 1

# ÉVALUATION AUPRÈS DE L'AMÉNAGEUR

**330**  
points

- 1 DIALOGUES
- 2 SENSIBILISATION DES HABITANTS  
LORS DE L'EMMÉNAGEMENT
- 3 ÉCOSYSTÈME VIVANT

### 1.1 DIALOGUE ET ÉCHANGES ENTRE LA COMMUNE ET L'AMÉNAGEUR

#### EXIGENCES

Quel est au final le bilan du dialogue et des échanges entre la commune et l'aménageur ?

Quel est le retour d'expérience de l'aménageur ? Y a-t-il eu des gains entre les objectifs et actions initialement définies et celles effectivement mises en œuvre ?

▶ 40  
points

### 1.2 CONCERTATION ET ÉCHANGES AVEC LES HABITANTS

#### EXIGENCES

Quel est au final le bilan de la concertation et des échanges avec les habitants ? L'aménageur est-il satisfait de cette démarche ? Y a-t-il eu des gains entre les objectifs et actions initialement définis et celles effectivement mises en œuvre ?

▶ 35  
points

#### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera, sur ces 2 critères, les actions effectivement mises en œuvre, les résultats obtenus suite au dialogue et à la concertation. Il appréciera par ailleurs le retour d'expérience de l'aménageur (points forts et axes de progrès identifiés) et le niveau de gain éventuel par rapport aux objectifs initiaux.

### 1.3 POURSUITE DES ÉCHANGES AVEC LES HABITANTS

#### EXIGENCES

L'objectif est de **poursuivre la démarche après la réalisation du projet**, lorsque les aménagements sont vécus et que les nouveaux habitants sont installés. En effet, les « tiers-absents » constitués par les habitants non présents au moment de l'élaboration du projet, ne peuvent pas systématiquement s'intégrer à la démarche participative dès l'amont (en particulier les futurs locataires, le cas échéant).

Parmi les outils qui peuvent être proposés, l'aménagement différé de certains espaces publics peut permettre d'intégrer les attentes des habitants finaux.

#### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera la poursuite de la démarche participative avec les habitants jusqu'après la livraison des premiers logements.

▶ 35  
points

### 2.1 SENSIBILISATION DES HABITANTS LORS DE L'EMMÉNAGEMENT

#### EXIGENCES

La démarche écologique mise en place dès l'amont de l'opération suppose une sensibilisation des habitants au moment de leur emménagement, car ils vont être les utilisateurs des espaces et des équipements de proximité.

**Des actions de sensibilisation sont mises en place** vis-à-vis des habitants afin qu'ils adoptent les pratiques écologiques vertueuses dans la durée, dans une perspective de cogestion voire de portage par les habitants eux-mêmes (par exemple jardin partagé, entretien des espaces verts dans le respect de la biodiversité, compost, etc.).

#### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera les moyens mis en place pour la sensibilisation des habitants tout au long du déroulement de l'opération et particulièrement au moment de l'emménagement des nouveaux habitants : outil digital dédié, livret d'accueil, guide des éco-gestes, défi collectif, règles de vie, gestion des déchets, de l'eau, de l'énergie, respect de la biodiversité, etc.

## 110 points



## 3.1 BIODIVERSITÉ

## EXIGENCES

La réalisation du projet se définit à partir du plan de masse. Après la construction du projet, il s'agira de vérifier que le nouveau milieu créé est favorable à l'épanouissement de la biodiversité.

## ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera les mesures prises pour préserver et valoriser la biodiversité sur le site du projet : présence du végétal, conditions de la vie animale.

▶ 20  
points

## 3.2 EAU ET ASSAINISSEMENT

## EXIGENCES

La réalisation du projet se définit à partir du plan de masse. Certaines opérations auront défini en phase « PROJET » un coefficient de pleine terre pour étendre la « trame brune ».

## ÉVALUATION

L'évaluateur vérifiera le respect de l'application du coefficient de pleine terre.

▶ 10  
points

## 3.3 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

## EXIGENCES

Certaines opérations définissent des prescriptions relatives à la performance énergétique des bâtiments, supérieures aux réglementations en vigueur.

## ÉVALUATION

L'évaluateur vérifiera le respect de prescriptions relatives à la performance énergétique des bâtiments, supérieures aux réglementations en vigueur.

▶ 10  
points

## 3.4 QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS ET RÉSILIENCE

## EXIGENCES

Certaines opérations définissent des prescriptions relatives à la qualité globale des logements : label Ma Maison Vivante et certifications NF Habitat et NF Habitat - HQE.



## ÉVALUATION

L'évaluateur vérifiera l'obtention effective des labels et certifications prescrits sur l'opération. La cotation sera effectuée sur la base de la proportion de labellisation/certification atteinte (>20% / >40%).

▶ 70  
points



ETAPE 2

# ÉVALUATION AUPRÈS DES ÉLUS LOCAUX

**330**  
points

- 1 DIALOGUES ET ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS
- 2 RESPECT DU PROGRAMME
- 3 ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET CADRE DE VIE
- 4 ÉCOSYSTÈME VIVANT
- 5 URBANISME - CONSTRUCTION - PAYSAGE

# 1 DIALOGUES ET ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS

▶ 110 points

## 1.1 DIALOGUE ET ÉCHANGES ENTRE LA COMMUNE ET L'AMÉNAGEUR

### EXIGENCES

Quel est au final le bilan du dialogue et des échanges entre la commune et l'aménageur?

Les élus locaux sont-ils satisfaits de l'atteinte des objectifs et des actions initialement définies? Le dialogue s'est-il poursuivi pendant la phase de réalisation? Y a-t-il eu des gains dans le cadre de la phase de réalisation du projet?

▶ 40 points

## 1.2 CONCERTATION ET ÉCHANGES AVEC LES HABITANTS

### EXIGENCES

Quel est au final le bilan de la concertation et des échanges avec les habitants, y compris au moment de l'emménagement des nouveaux habitants? La commune est-elle satisfaite de cette démarche? Y a-t-il eu des gains entre les objectifs et actions initialement définis et celles effectivement mises en œuvre ?

▶ 35 points

### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera, sur ces 2 critères, les résultats obtenus suite au dialogue et à la concertation. Il appréciera par ailleurs la satisfaction de la commune et le niveau de gain éventuel par rapport aux objectifs initiaux et pendant toute la phase de réalisation du projet.

L'évaluateur examinera par ailleurs spécifiquement le retour d'expérience de la commune concernant le(s) outils déployés pour faciliter le dialogue, l'information et la participation des habitants.

## 1.3 ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS

### EXIGENCES

Les nouveaux habitants cherchent avant tout à s'approprier leur nouveau lieu de vie et à **s'intégrer à la commune et à la communauté de voisinage**. La démarche de labellisation Habitat et Qualité de Vie aura pu être un des éléments du choix de la part des nouveaux habitants.

La démarche d'accueil des nouveaux habitants intégrera une information pédagogique sur les caractéristiques qualitatives du Hameau ou du Village, en particulier la gestion de l'espace comme un écosystème vivant.

### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera le dispositif d'accueil des nouveaux habitants, le niveau de convivialité suscité entre voisins et la pédagogie de l'information relative à la qualité de l'opération, en particulier le volet « écosystème vivant ».

▶ 35 points



## 2

## RESPECT DU PROGRAMME

55  
points

### 2.1 RESPECT DU PROGRAMME

#### EXIGENCES

La programmation initiale a été respectée. L'offre de logements est diversifiée et conforme au projet de développement communal.

#### ÉVALUATION

L'évaluateur examinera le respect :

- du pourcentage de logements locatifs sociaux prévus,
- de la grille des prix de vente finaux (par rapport aux prix de sortie visés), - de la proportion de logements à coût abordable prévue,
- des conditions d'attribution des logements

55  
points

## 3

## ESPACES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET CADRE DE VIE

55  
points

### 3.1 DIALOGUE ET ÉCHANGES ENTRE LA COMMUNE ET L'AMÉNAGEUR

#### EXIGENCES

L'opération dispose de lieux de vie, de rencontres et d'équipements publics, qui favorisent le lien social et la convivialité. Les engagements prévus en phase « PROJET » ont-ils été respectés?

#### ÉVALUATION

L'évaluateur vérifiera le respect des engagements prévus :

- mise à disposition de tous les espaces et équipements publics prévus
- implantation des services et des équipements de superstructure,
- création des conditions d'une « communauté villageoise ».

55  
points



# 4

## ÉCOSYSTÈME VIVANT

▶ 55 points

### 4.1 ÉCOSYSTÈME VIVANT

#### EXIGENCES

L'opération a défini en phase « PROJET » des ambitions relatives à l'écosystème vivant : biodiversité, eau et assainissement, énergie, aménités, déplacements et place de la voiture. La réalisation, sur ces critères, est-elle satisfaisante aux yeux des élus locaux?

#### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera le retour d'expérience des élus locaux sur chacun des thèmes favorisant l'écosystème vivant.

▶ 55 points

# 5

## URBANISME - CONSTRUCTION - PAYSAGE

▶ 55 points

### 5.1 URBANISME - CONSTRUCTION - PAYSAGE

#### EXIGENCES

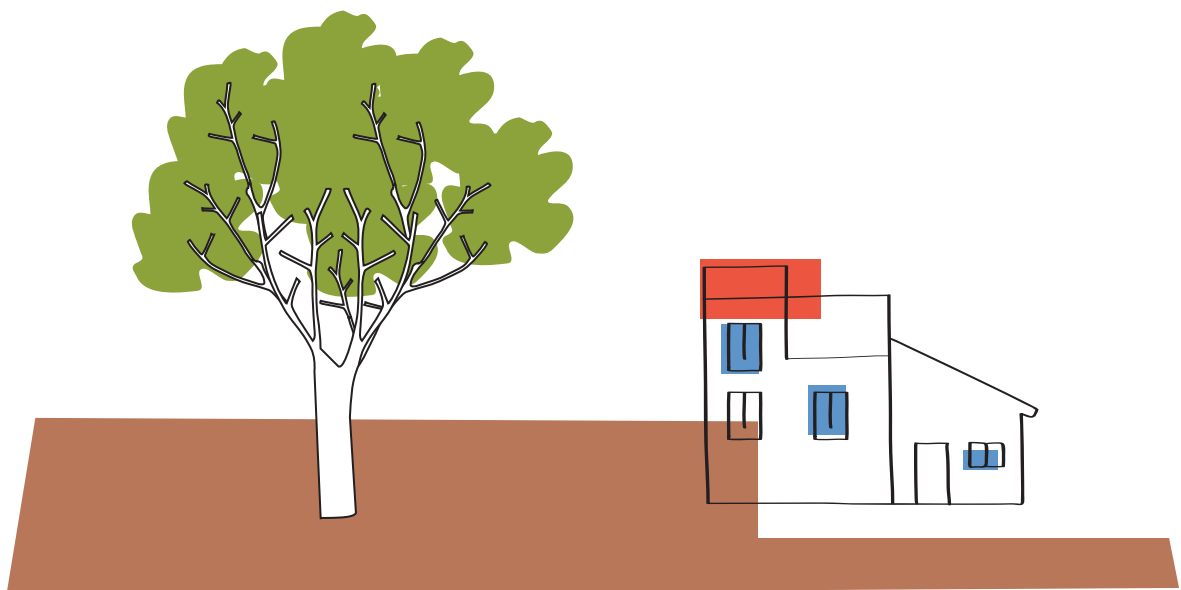
L'opération a défini en phase « PROJET » des ambitions relatives à l'urbanisme, aux constructions et au paysage : **intensité urbaine, traitement des limites séparatives, harmonisation des constructions et identité villageoise**, mesures en faveur de la maîtrise du projet, qualité des constructions et résilience, qualité des traitements paysagers, présence et qualité du végétal, choix des essences.

La réalisation, sur ces critères, est-elle satisfaisante aux yeux des élus locaux?

#### ÉVALUATION

L'évaluateur appréciera le retour d'expérience des élus locaux sur chacun des thèmes favorisant la qualité de l'urbanisme, de la construction et du paysage.

▶ 55 points





ETAPE 3

# SATISFACTION DES HABITANTS ET QUALITÉS D'USAGES

**340**  
points

- ① QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS
- ② SATISFACTION ET USAGES DES HABITANTS

## 1.1 QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

## EXIGENCES

La qualité de vie perçue par les habitants dépend de plusieurs facteurs et de plusieurs échelles : - La qualité de la relation avec les constructeurs,

- La qualité de l'habitat,
- La qualité du jardin,
- Le traitement des clôtures,
- Le traitement des mitoyennetés et des intimités avec les voisins proches,
- La qualité des espaces publics de proximité et de l'opération dans son ensemble.

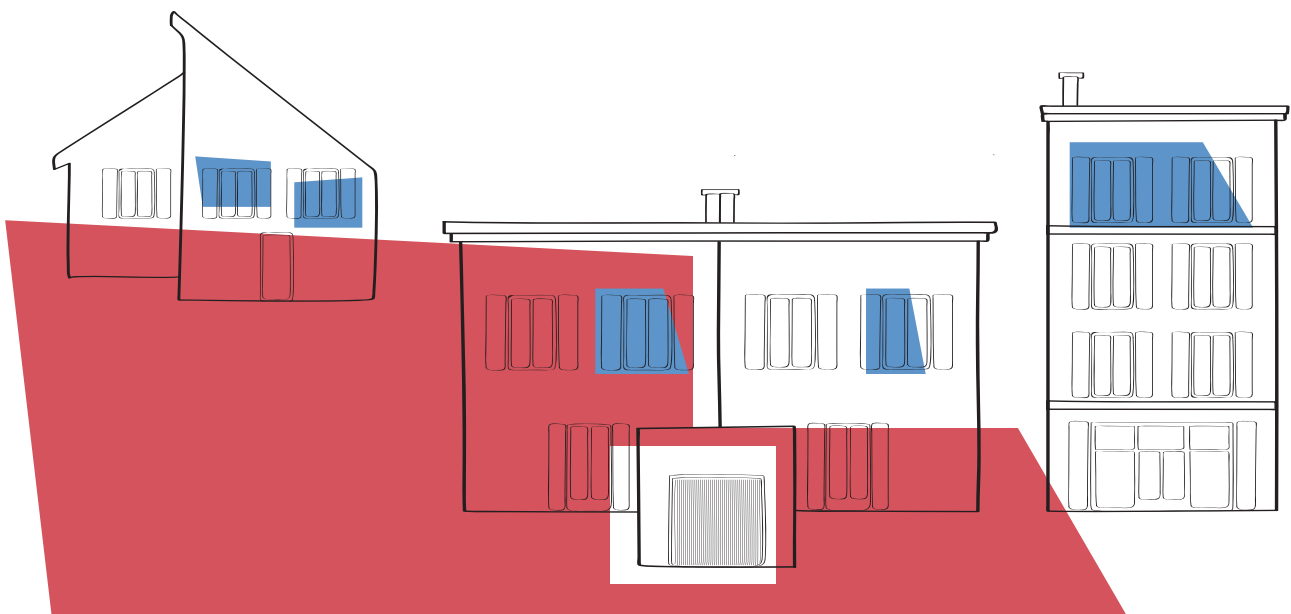
Les habitants seront enquêtés sur leur satisfaction vis-à-vis de leur habitat et le respect des engagements.

## ÉVALUATION

Une enquête de satisfaction approfondie auprès des habitants livrés sera effectuée par un organisme externe spécialisé, mandaté par Habitat et Qualité de Vie.

L'enquête portera sur :

- la qualité des constructions,
- le rapport qualité-prix,
- la démarche de construction écologique,
- le traitement paysager,
- la gestion des déchets,
- les engagements en matière de comportement écologique dans le temps.

▶ 110  
points

## 2.1 SATISFACTION ET USAGES DES HABITANTS

## EXIGENCES

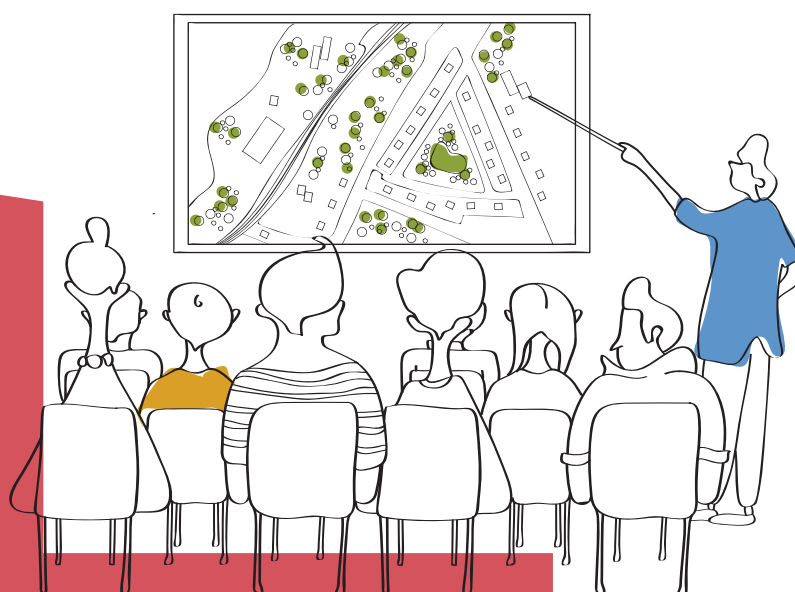
La programmation initiale a été respectée. L'offre de logements est diversifiée et conforme au projet de développement communal.

## ÉVALUATION

Une enquête de satisfaction approfondie auprès des habitants livrés sera effectuée par un organisme externe spécialisé, mandaté par Habitat et Qualité de Vie.

L'enquête portera sur :

- La qualité de l'information générale sur le projet, délivrée aux habitants
- La qualité des échanges et des réponses données
- La pertinence des outils d'information et d'échanges
- La possibilité de participer à la définition de certains choix d'aménagement
- La qualité de vie perçue
- Le « vivre ensemble », l'appréciation de la mixité, le rapport entre locatif et accession
- L'image perçue du nouveau Hameau ou Village
- La qualité d'usage des espaces et équipements communs
- La qualité et la sécurité des déplacements
- La qualité du stationnement
- Les services
- La démarche écologique globale, au niveau de l'aménagement
- Le traitement paysager

230  
points

# REMERCIEMENTS

**Cette nouvelle version a mobilisé tout un collège d'experts que nous tenons à remercier pour leur précieuse collaboration.**

## **BIODIVERSITÉ**

Jérôme LUCAS, Socotec Tours  
Marie CUGNY SEGUIN, Écologue Européenne

## **EAU**

Michel BENARD, Infra Services

## **ÉNERGIE ET CONSTRUCTION**

Yannick ALLAIN et Quentin SOISSONS, Association Maisons de Qualité  
Katia BONNET, Socotec Bretagne

## **DÉPLACEMENTS**

Michel JEANNENOT, Agence Mobhylis, Redon

## **URBANISME - ARCHITECTURE**

François LANNOU, agence Mille, Nantes  
Philippe PRAS, SARL PPAD, Corte

## **ÉQUIPE TECHNIQUE ET ARTISTIQUE**

ILLUSTRATIONS : Mathilde GALLICHET  
GRAPHISME ET MISE EN PAGE : Diego MOVILLA  
SUIVI ET ACCOMPAGNEMENT : Marouane BOISSÉ, Association Maisons de Qualité

## **DOSSIER RÉDIGÉ PAR**

Gilles GALLICHET,  
Cofondateur de la SAS Habitat et Qualité de Vie, en charge des labellisations







2A, RUE DU PÂTIS TATELIN  
35700 RENNES

Tél. : 02 99 65 18 22  
[contact@habitatqualitedevie.fr](mailto:contact@habitatqualitedevie.fr)



[www.habitatqualitedevie.fr](http://www.habitatqualitedevie.fr)