

# MORLAIX COMMUNAUTÉ

Mise en œuvre

## CHARTRE QUALITÉ HABITAT

Critères et modalités d'instruction des aides

Comité de pilotage

2 décembre 2009



MORLAIX  
communauté  
ERO MONTRoulez



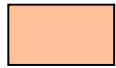
ADEUPa  
de brest

# SOMMAIRE

- **Critères d'instruction :**
  - opération d'aménagement
  - opération de logement social
  - opération d'acquisition-amélioration
- **Nombre de critères à prendre en compte**
- **Cadre global des modalités d'instruction**

# CRITERES

## Opération d'aménagement



Critère obligatoire



Critère facultatif

# OPERATION D'AMENAGEMENT

- **CRITERE :**  
**mixité sociale**

## INDICATEUR :

- au moins 20 % de logements locatifs sociaux
- une certaine diversité de la taille des lots

- **CRITERE :**  
**continuité avec le tissu urbain existant**

## INDICATEUR :

- Contigüité au tissu urbain existant sur deux côtés. Dérogation dans le cas où l'un des deux côtés jouxte une zone naturelle intégrée au tissu urbain. Dérogation également en cas de zone urbaine remplie, en évitant cependant dans ce cas l'urbanisation linéaire le long des voies (cf schéma de principe ci-joint)

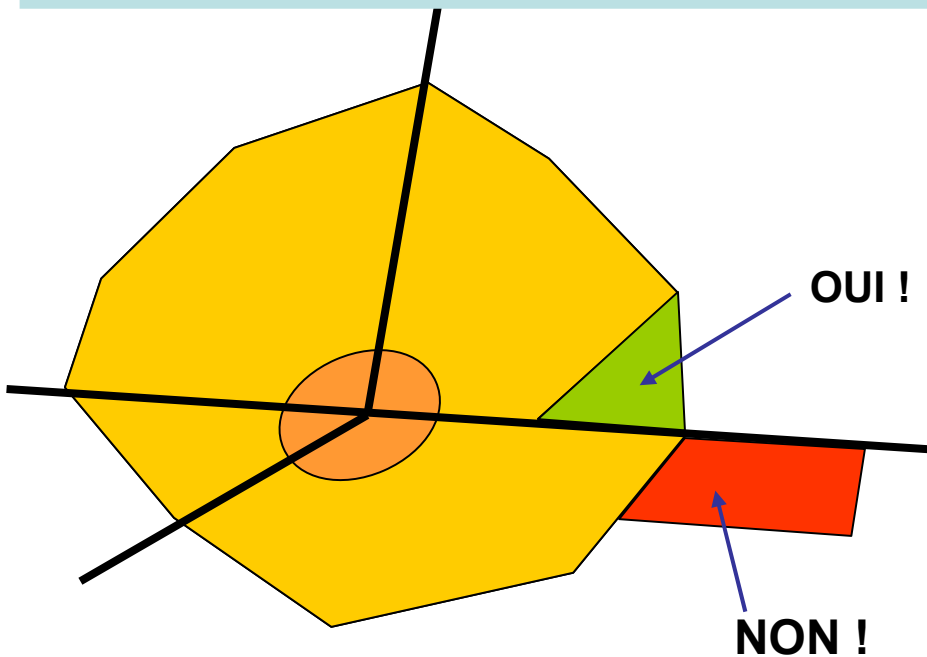
- **CRITERE :**  
**insertion urbaine et paysagère**

## INDICATEUR :

- Accroche au tissu urbain existant, déplacements doux, arbres et talus remarquables, bâti réhabilité, murs conservés, mesures compensatoires...

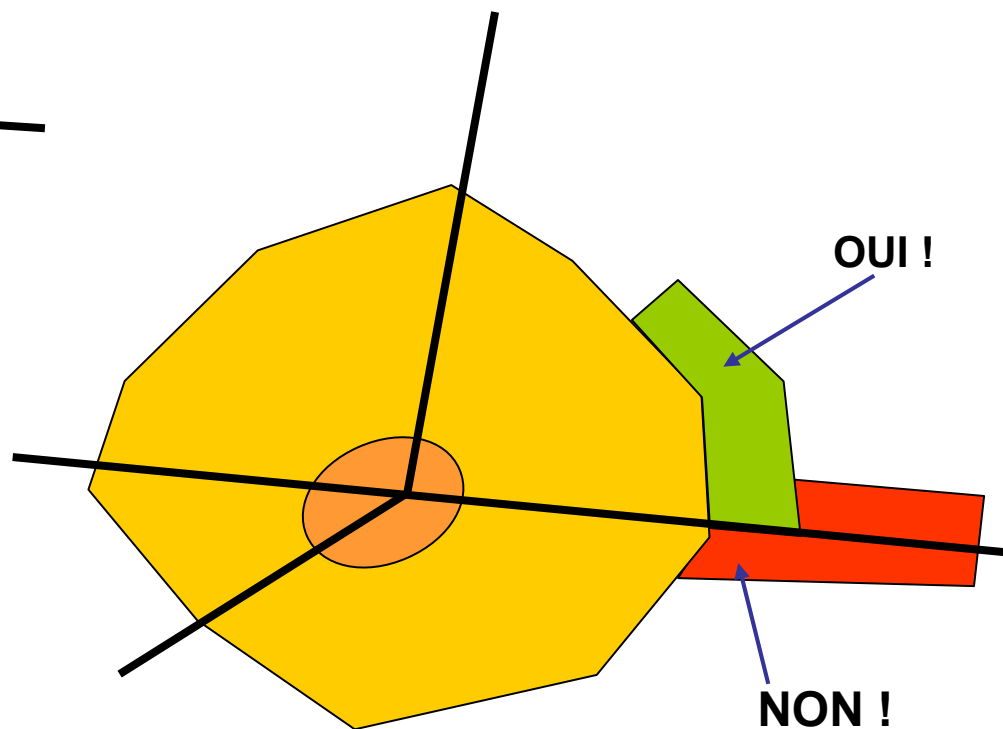
# CRITERE : continuité avec le tissu urbain existant

## 1- ZONE URBANISABLE NON REMPLIE



 projet d'aménagement recevable

 projet d'aménagement non recevable



## 2- ZONE URBANISABLE REMPLIE

# ***OPERATION D'AMENAGEMENT***

## ***Extrait de la notice-type***

### **C. INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE    **oui non****

**Comment l'opération prend-elle en compte le tissu urbain existant, le quartier et l'environnement ?**

<b>Accroche à la morphologie urbaine</b>	<b>oui non</b>	<b>Bâti réhabilité</b>	<b>oui non</b>
<b>Déplacements doux</b>	<b>oui non</b>		
<b>Maintien d'arbres remarquables, de talus</b>	<b>oui non</b>	<b>Murs conservés</b>	<b>oui non</b>
<b>Mesures compensatoires</b>	<b>oui non</b>		

**(replantations, reconstitution...)**

**→ Justifier sur les pièces du permis d'aménager (notice, plan état actuel et plan de masse), afin de juger de l'état initial et de l'état final, une fois le projet réalisé.**

# OPERATION D'AMENAGEMENT

## CRITERE :

**densité**

## INDICATEUR :

- **Densité minimale brute 15 logt/ha hors pôle urbain 25 logt/ha pôle urbain**  
**avec instruction particulière en cas de pente ou d'absence d'assainissement collectif**

## CRITERE :

**degré d'imperméabilisation**

## INDICATEUR :

- **% surface imperméabilisée de l'opération hors emprise des bâtiments inférieure à 20% en extension urbaine et à 30 % en renouvellement urbain**

# OPERATION D'AMENAGEMENT

- **CRITERE :**  
**orientation**

## INDICATEUR :

- **bonne orientation globale du terrain, pente favorable à l'ensoleillement, absence d'effets de masque au sud, protection par rapport aux vents dominants en hiver**

- **CRITERE :**  
**qualité de la desserte interne**

## INDICATEUR :

- **voirie traversante**
- **hiérarchie des voies pour les opérations importantes (fonction, largeur, traitement )**
- **parking visiteurs externe ou mutualisation**

- **CRITERE :**  
**desserte TC et déplacements lents**

## INDICATEUR :

- **présence d'une desserte TC à moins de 500 m du centre de l'opération**
- **présence intégrée d'un réseau de déplacements lents**



# OPERATION D'AMENAGEMENT

- **CRITERE :**  
**réutilisation des friches  
en zone urbaine**

## INDICATEUR :

- ancien usage urbain autre qu'habitat (activités commerciales, industrie, serres, entrepôt, équipements)...

- **CRITERE :**  
**gestion durable des eaux  
de surface**

## INDICATEUR :

- utilisation de techniques alternatives innovantes (noues, bassins paysagers, réservoirs ...) favorisant l'infiltration et la rétention

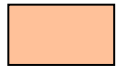
- **CRITERE :**  
**gestion des déchets**

## INDICATEUR :

- Gestion innovante des déchets et de leur collecte (conteneurs enterrés à la charge de l'aménageur, compostage collectif, action de communication ...)
- Avis du service collecte de Morlaix Communauté

# CRITERES

## Opération de logement social



Critère obligatoire



Critère facultatif

# OPERATION DE LOGEMENT SOCIAL

- **CRITERE**  
**performance énergétique**

## INDICATEUR

- Niveau de performance atteint sur l'ensemble des logements (THPE de 2009 à 2012, BBC à partir de 2013 pour les nouvelles opérations, sauf évolution du CG et du CR)  
à justifier par le label ou le rapport du bureau d'études thermiques

- **CRITERE :**  
**gestion de l'eau**  
– matériel hydro-économe

## INDICATEUR:

- Fiche descriptive du matériel hydro-économe

- **CRITERE :**  
**densité**

## INDICATEUR :

- Densité minimale brute 15 logt/ha hors pôle urbain, 25 logt/ha pôle urbain, avec instruction particulière en cas de pente ou d'absence d'assainissement collectif

# OPERATION DE LOGEMENT SOCIAL

## Extrait de la notice-type

### \*C. DENSITE

oui non

L'opération respecte-t-elle la densité minimale requise ?

a – nombre total de logements I \_\_\_ I

b – surface totale du terrain d'assiette I \_\_\_ I

Densité globale  $\frac{a}{b}$  I \_\_\_ I

*Rappel : POLE URBAIN, densité minimale brute 25 logts/ha  
HORS POLE URBAIN, densité minimale brute 15 logts/ha*

*N.B. Instruction particulière en cas de pente ou d'absence d'assainissement collectif pour tenir compte des équipements prévus par l'étude de sol.*

# OPERATION DE LOGEMENT SOCIAL

- **CRITERE :**  
**sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques**  
(eau, énergie, déchets)

## INDICATEUR

- Modalités prévues pour la sensibilisation des locataires

- **CRITERE :**  
**energies renouvelables**  
(solaire thermique, photovoltaïque, bois, biomasse)

## INDICATEUR

- L'opération fait-elle appel aux énergies renouvelables sur l'ensemble des logements pour l'eau chaude ? Une réflexion a t-elle été engagée pour le chauffage ?

- **CRITERE :**  
**récupération de l'eau de pluie**

## INDICATEUR :

- Justificatif des dispositifs techniques utilisés

# OPERATION DE LOGEMENT SOCIAL

- **CRITERE :**  
**gestion des déchets**

## INDICATEUR :

- Gestion innovante des déchets et de leur collecte (conteneurs enterrés, compostage collectif, action de communication...)
- Avis du service collecte de Morlaix Communauté

- **CRITERE :**  
**utilisation de matériaux écologiques**

## INDICATEUR :

- Les matériaux écologiques doivent correspondre à la liste établie par Morlaix-Communauté.
- Pour que le critère soit validé, il est nécessaire qu'il soit utilisé un matériau de chaque catégorie (construction, isolation et décoration-revêtement-électricité) et ce sur la totalité du projet.

# OPERATION D'ACQUISITION- AMELIORATION

- **CRITERE :**

**sensibilisation des locataires aux  
bonnes pratiques**

**(eau, déchets, énergie)**

**CRITERE :**

- **Modalités prévues pour la  
sensibilisation des locataires**

- **CRITERE :**

**réduction de la consommation  
énergétique**

**CRITERE :**

- **Consommation énergétique future  
inférieure ou égale à la classe D**

OPERATIONS D'AMENAGEMENT, DE LOGEMENT SOCIAL,  
D'ACQUISITION-AMELIORATION

# nombre de critères nécessaires pour l'obtention des aides

NOMBRE DE CRITERES	OPERATION D'AMENAGEMENT	OPERATION DE LOGEMENT SOCIAL	OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION
OBLIGATOIRE	5	3	2
FACULTATIF	6 3	5 3	0
TOTAL	11 8	8 6	2 2

En rouge le nombre de critères nécessaires à l'obtention de l'aide



# Modalités d'instruction

- **ELIGIBILITE**

## Opérations d'aménagement à vocation habitat

- Aide attribuée au maître d'ouvrage de l'opération
- ZAC communales ou de Morlaix Communauté à vocation habitat, ou lotissement communal ou privé à vocation habitat et soumis à demande de permis d'aménager

- **DUREE**

- 2010-2012 (dossier déposé de la date de délibération au 30/10/2012)
- Prolongation au 30/10/2013 ensuite

# Modalités d'instruction

- **MONTANT AU LOGEMENT**

- forfait de 400 € par logement sur l'ensemble des logements familiaux de l'opération (accession/social)

- **DEPOT DU DOSSIER**

- Dépôt de dossier après dépôt du Permis d'aménager et avant début des travaux de viabilisation

# Modalités d'instruction

- **COMPOSITION DU DOSSIER**

- Formulaire -type fourni par Morlaix Communauté
- pièces jointes issus de la demande du Permis d'aménager
- Justificatifs techniques pour 2 critères (eau et déchets)

- **QUI INSTRUIT ?**

- Services Habitat - Logement et Aménagement de l'espace de Morlaix Communauté avec appui de Héol
- Intervention de Héol et du service Aménagement de l'espace de Morlaix Communauté en amont du projet en accompagnement des demandeurs

- **DECISION / VERSEMENT**

- Décision par arrêté / Versement intégral à l'achèvement des travaux de viabilisation

- **CONTRÔLE**

- Visite de l'opération par Héol et le service Aménagement de l'espace de Morlaix Communauté

## Modalités d'instruction

- **ELIGIBILITE**

**Opérations de logement locatif social** éligibles aux autres aides de Morlaix Communauté aux opérations de logement social (annexe aux délibérations des 21 janvier et 21 juillet 2008)

- **DUREE**

- Opérations en programmation HLM de Morlaix Communauté de 2009 à 2012
- Prolongation en 2013 ensuite

- **MONTANT**

- 1000 € par logement ou équivalent logement dans les limites de l'enveloppe globale de 1 600 000 € prévue dans le PLH

# Modalités d'instruction

- **DEPOT DU DOSSIER**

- Pas de dépôt de dossier spécifique
- Dépôt dans le cadre de la demande d'agrément de l'opération de logement social, avant le 15 octobre de chaque année

(Exception pour les opérations de la programmation 2009 : dépôt d'un complément de dossier avec notice et pièces sur la période décembre 2009-janvier 2010)

- **COMPOSITION DU DOSSIER** joint au dossier d'agrément

- Formulaire-type fourni par Morlaix Communauté
- Pièces jointes exclusivement issues d'une demande d'agrément et d'une demande de permis de construire
- Certains justificatifs techniques réunis dans une notice spécifique développement durable (exemple : rapport bureau d'études thermiques, justificatifs de matériel hydro-économe etc...)
- Propositions des entreprises (appels d'offres) transmises dans le dossier d'agrément, ou, dès qu'elles sont connues, si dépôt du dossier d'agrément sur estimatif

# *AIDE AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENT SOCIAL*

## **Modalités d'instruction**

- **DECISION**

- Arrêté du Président de Morlaix Communauté

- **VERSEMENTS**

- Comme l'ensemble des aides au logement social en direction des organismes HLM :
  - 40% au démarrage du chantier
  - 60% à son achèvement

- **CONTROLE**

- Visite par Héol des logements achevés