



LE DÉPARTEMENT

**DÉLIBÉRATION DE LA COMMISSION PERMANENTE N° 031-03**

**DE LA SÉANCE DU 13 OCTOBRE 2023**

**Urbanisme - Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Romain-en-Gier.**

(Direction Action Territoriale et Partenariat)

**PRÉSIDENT : M. Christophe GUILLOTEAU**

**PRÉSENTS :** Mme Pascale BAY - Mme Béatrice BERTHOUX - M. Jean-Jacques BRUN - Mme Pascale CHAPOT - Mme Colette DARPHIN - Mme Sylvie EPINAT - Mme Évelyne GEOFFRAY - Mme Claude GOY - M. Morgan GRIFFOND - Mme Valérie GRILLON - Mme Christine HERNANDEZ - Mme Annick LAFAY - Mme Catherine LOTTE - M. Philippe MARION - M. Bruno PEYLACHON - M. Daniel POMERET - M. Frédéric PRONCHÉRY - Mme Martine PUBLIÉ - M. Thomas RAVIER - Mme Mireille SIMIAN - M. Michel THIEN - M. Daniel VALÉRO - M. Christian VIVIER MERLE.

**EXCUSÉS AVEC POUVOIR :** M. Daniel JULLIEN (donne pouvoir à Mme Claude GOY) - M. Patrice VERCHÈRE (donne pouvoir à Mme Colette DARPHIN).

Le Président ayant constaté que le quorum est atteint,



**LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL,**

Vu le code général des collectivités territoriales, dans ses 1<sup>re</sup> et 3<sup>e</sup> parties ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-16 et R. 153-12 ;

Vu la loi du 23 février 2005 modifiée relative au développement des territoires ruraux et confiant aux Départements la compétence de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels sensibles ;

Vu la délibération du Conseil départemental n° 011 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 portant délégation du Conseil départemental à sa commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil général n° 037 du 22 juillet 2011 décidant d'engager une politique départementale de protection et de mise en valeur des espaces agricoles ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglo pour la commune de Saint Romain en Gier du 27 juin 2023 arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le rapport de son président exposant le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint Romain en Gier ;

Vu le budget du Département ;

Vu l'avis de la commission spécialisée politiques territoriales réunie le 6 octobre 2023 ;

Après en avoir délibéré ;

**DÉCIDE :**

1° - de donner un avis favorable au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Romain-en-Gier sous réserve de prendre en compte les observations suivantes :

- a) consulter les services du Département pour tout projet de construction qui entraînerait la création ou la modification d'un accès sur les voies départementales en vertu de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme et insérer au projet de PLU le texte en annexe 1 sur les accès aux routes départementales.
- b) prendre en compte la charte de l'habitat adapté à destination des acteurs de la chaîne du logement, dont l'objectif est d'inciter les bailleurs sociaux et les promoteurs-constructeurs à produire 20 à 25 % de logements adaptés dans les immeubles en construction ou en réhabilitation (en annexe 2) ;
- c) conserver les chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, ou, en cas de projet susceptible de remettre en cause leur continuité, mettre en place un itinéraire de substitution ;
- d) prendre en compte les dispositions relatives à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PENAP) à l'occasion de la prochaine révision du document d'urbanisme et en particulier le zonage naturel ou agricole des différentes parcelles inscrites à l'intérieur du périmètre de protection ;
- e) annexer au document du PLU l'arrêté préfectoral du 17 février 1969 réglementant les boisements (en annexe) ;
- f) consulter les services départementaux, en application de l'article 27 du décret 2006-394 du 30 mars 2006, pour la mise en application de l'arrêté préfectoral de réglementation des boisements et pour l'instruction de toute demande de boisement dans le périmètre concerné ;



g) concernant les zones humides et afin d'améliorer leur protection, il est proposé d'ajouter au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme, dans les dispositions générales du règlement, un article interdisant strictement les exhaussements et affouillements.

Les équipements publics départementaux et notamment les collèges, sont impactés par le développement de l'urbanisation et l'augmentation de la population. De ce fait l'élaboration ou la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) sont examinées au regard de ce prisme, de la Programmation Pluriannuelle des Investissements (PPI) du Département et des arbitrages économiques, financiers, politiques.

**Pour extrait conforme :**

**Le Président du Conseil départemental**

Envoi au contrôle de légalité :

**25 OCT. 2023**





RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

RHÔNE +

CHARTRE DE L'HABITAT ADAPTÉ

LOGEMENT SOLIDARITÉ ENVIRONNEMENT INSERTION  
HABITAT DEVELOPPEMENT DURABLE AUTONOMIE

› L'HABITAT ADAPTÉ, UNE NOUVELLE SOLIDARITÉ ›

LOGEMENT PERSONNES AGEES INSERTION HABITAT  
PERSONNES HANDICAPÉES HABITAT LOGEMENT ENV

## I – PRÉAMBULE

### 1) Constat :

Le constat actuel est que le nombre de personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes est en hausse constante (multiplication par quatre de la population dépendante). Parallèlement, les personnes âgées comme les personnes handicapées aspirent à plus d'autonomie et à rester à domicile le plus longtemps possible. Une explosion du maintien à domicile est prévisible dans les années qui viennent.

Le Département du Rhône, à travers ses compétences en faveur des personnes âgées et personnes handicapées et du logement, intervient pour favoriser le maintien à domicile des personnes dépendantes.

De même, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées vise à favoriser une réelle intégration des personnes handicapées dans la Cité.

La perte d'autonomie est liée à plusieurs facteurs :

- vieillesse,
- handicap
- maladie.

L'explosion du traitement à domicile est donc prévisible dans les années qui viennent pour plusieurs raisons :

- Un gisement important de personnes âgées à cause du vieillissement de la population, évolution qui touche tout le département.
- Le manque de moyens pour créer des établissements et pour en financer l'accès car le reste à charge est trop lourd par rapport aux ressources de beaucoup de personnes âgées, même en tenant compte des aides allouées.
- Plusieurs problèmes de santé qui vont s'accroître d'ici 2025 : l'obésité, le diabète, le cancer, les problèmes de dégénérescence, etc.
- Une durée de séjour en hôpital de plus en plus réduite, pour des raisons techniques et financières. Les malades sont renvoyés dans des établissements de suite ou à domicile où ils ont besoin d'un traitement suivi.
- Un nombre de naissances d'enfants handicapés qui ne diminue pas, malgré le contrôle des grossesses. Jusque-là les enfants étaient placés dans des établissements. Aujourd'hui, ils vieillissent et survivent à leurs parents. La question est de savoir comment loger les handicapés devenus adultes. Par ailleurs, le handicap psychique est en progression.
- La perte d'autonomie touche certaines populations de par leur situation spécifique : les immigrés de la première génération atteignent également



l'âge de la dépendance ; les populations en lotissement en devenant dépendantes ne peuvent rester en maison individuelle souvent éloignée des lieux de services ; les agriculteurs vieillissants devant quitter leur exploitation pour passer la main et/ou ne pouvant plus rester dans leur ferme, doivent se rapprocher des équipements en centre-bourg ; etc.

Il est donc nécessaire d'anticiper et de travailler sur le besoin colossal qui apparaît en matière de maintien à domicile car il sera difficile de répondre aux besoins avec les structures et le système existants.

Il est donc nécessaire d'imaginer des solutions innovantes pour assurer à la fois l'accès et le maintien pérenne des personnes en perte d'autonomie dans le logement, dans de bonnes conditions de confort, et pour permettre leur solvabilité la meilleure, tout en répondant à leur aspiration qui est aujourd'hui de rester le plus longtemps possible à domicile.

## **2) La démarche d'adaptation des logements**

Le Département soutient financièrement l'adaptation et l'amélioration du logement dans le cadre de l'Allocation Départementale Personnalisée d'Autonomie (ADPA) à domicile et la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), mais aussi à travers des aides complémentaires à celles de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

De même, le maintien à domicile est un des axes prioritaires de l'action sociale pour le groupe APICIL qui finance déjà l'adaptation du logement des retraités.

Les bailleurs sociaux du Rhône, individuellement, ont développé un large panel d'actions pour faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, au-delà du respect de la réglementation de 2005 : interventions techniques dans les logements et parties communes, partenariat en vue de faciliter les services à domicile, etc...

Afin d'aller plus loin dans la démarche de soutien aux personnes en perte d'autonomie, le Département et le groupe APICIL, représenté par ses institutions de retraite, Agira Retraite des Salariés (ARS) et Agira Retraite des Cadres (ARC), et de prévoyance, APICIL Prévoyance, ont décidé de lancer une démarche pour soutenir et développer l'offre de logements adaptés à la dépendance quelle qu'en soit l'origine et trouver une solution pour pérenniser l'adaptation des logements. Il s'agit d'éviter ainsi la perte d'investissement tant sur le plan financier que technique car on constate en effet que :

- le parc ancien est peu adapté sur le plan de l'accessibilité des immeubles et l'effet de l'adaptation au sein du logement peut être limité (par exemple, la personne ne peut sortir de chez elle car l'accès à l'extérieur n'est pas de plain-pied)
- le locataire suivant n'est pas dépendant et enlève les équipements adaptés dont il n'a pas besoin. On constate que l'adaptation est utilisée un peu moins de 4 ans en moyenne.

L'adaptation de plusieurs logements dans un même immeuble permet d'augmenter la qualité et le confort d'usage pour tous les occupants, dépendants ou non.

C'est dans ce sens que le Département et le groupe APICIL ont décidé d'élaborer une charte du logement adapté afin d'impulser une démarche montrant qu'il est possible de proposer ce type de logements aux personnes en perte potentielle d'autonomie.

Il ne s'agit pas de proposer une nouvelle expérimentation mais plus modestement d'intégrer le résultat d'expérimentations conduites tant dans le Rhône (par les organismes HLM du Rhône, l'ADAPEI,...) qu'ailleurs. Il s'agit aussi plus ambitieusement de mettre en œuvre une véritable politique de long terme sur la totalité du territoire rhodanien.

On peut espérer que cette démarche sera reprise par les départements voisins, voire au niveau national si elle est suffisamment performante et convaincante.

Le groupe APICIL est le premier partenaire de cette expérience. Elle est ouverte à d'autres organismes ou d'autres groupes de protection sociale qui voudront adhérer à la charte. Déjà RSI Région Rhône a rejoint la démarche.

La charte de l'habitat adapté est le symbole d'un engagement partagé entre le Département du Rhône, le groupe APICIL, les promoteurs-constructeurs et les bailleurs sociaux. L'ensemble de la démarche repose sur les maires qui doivent traiter avec les partenaires engagés par la charte qui en appliquent les principes et le cahier des charges.

Il s'agit également de produire des logements totalement équipés pour recevoir les matériels les plus modernes permettant de mettre en œuvre la télémédecine, la télésurveillance (non seulement en matière de sécurité, mais aussi sur l'ensemble des gestes de la vie quotidienne : prestations de services, repas, prise de médicaments), la domotique, etc.

Aujourd'hui, les technologies sont sous utilisées dans le domaine de la dépendance. Demain, leur usage sera quotidien, d'où la nécessité de pré-équiper les appartements affectés à la dépendance.

## II – LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

### 1) L'objectif général

**L'objectif est de produire, tant en accession à la propriété que dans le secteur libre locatif ou dans le locatif social, un vaste programme de logements adaptés pour que tous ceux qui participent à l'acte de construire puissent créer, dans des immeubles d'habitation, un nombre significatif de logements adaptés à la dépendance.**

**Ces logements sont destinés aux personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes.**

**Cette démarche vise en priorité le logement neuf mais aussi la réhabilitation de logements anciens du parc privé ou public.**

Dans le parc de logement social, elle doit s'accompagner d'une réflexion sur le parcours résidentiel des locataires, visant à faciliter la mutation des seniors, pour

répondre à leurs besoins et privilégier l'offre de grands logements à destination d'autres catégories de ménages.

## 2) Les objectifs opérationnels

### 2.1. Respecter un cahier des charges définissant les caractéristiques techniques permettant l'adaptation du logement dès la construction (cf Cahier des charges annexé à la charte).

L'adaptation des logements se fait déjà par le biais des normes sur l'accessibilité pour les personnes handicapées définies par la *loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées*. Toutefois, le cahier des charges joint en annexe met en avant la configuration la plus adaptée et les équipements nécessaires pour ces logements. Il complète le dispositif réglementaire et met en avant certains critères importants pour l'adaptation en distinguant trois niveaux d'adaptation : le logement accessible (c'est-à-dire application de la loi de 2005), le logement adapté (notion de base) et le logement très adapté.

Il convient de bien faire la différence entre normes d'accessibilité et d'adaptabilité, objet de la charte et du cahier des charges, qui permettent à toute personne en perte d'autonomie de vivre correctement dans son appartement.

Quelques adaptations mineures pourront être réalisées en cas de succession dans un même appartement de personnes ayant des causes différentes de dépendance et donc des besoins différents.

- **Le cahier des charges définit des éléments minimums de base** imposés aux partenaires de la charte reprenant notamment ceux imposés par la loi de 2005 et des éléments supplémentaires qui sont recommandés mais pas exigés.
- **Les logements doivent être adaptés et adaptables** c'est-à-dire permettre l'adaptation plus fine des logements ultérieurement lorsque la dépendance de la personne ou ses besoins augmentent.
- Il est proposé un **cahier des charges allégé pour la réhabilitation** pour conserver une certaine souplesse dans ce cas. En effet, la rénovation de logement implique un coût important de travaux et des aménagements plus difficiles à intégrer car la configuration en termes d'accessibilité de certains immeubles ne s'y prête pas.
- Il est clair que la dérogation à ce cahier des charges doit relever de l'exception et être justifiée par une impossibilité ou du moins d'une grande difficulté liée à la construction. Elle ne peut être une solution de facilité ou de réduction de coût.
- Il existe sur le marché de nombreux produits adaptés pour les personnes en perte d'autonomie permettant de rendre leur quotidien plus aisé.

## 2.2. Tendre vers un quota de 20 à 25% de logements adaptés dans les immeubles d'habitation au sein d'un environnement de proximité

- **Ces appartements sont des logements « dédiés ».** Ils devront bénéficier de façon privilégiée à des personnes en perte potentielle d'autonomie ou déjà dépendantes ayant besoin d'équipements adaptés. Pour les bailleurs sociaux du Rhône, les attributions se feront dans le respect du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et après passage en commission d'attribution.

Le fait que ces logements soient « dédiés » n'exclut pas les formes de services à la personne communs ou mutualisés qui peuvent être proposés dès lors que l'on respecte le fait qu'il s'agit de logements individuels et affectés à des personnes dépendantes ou potentiellement en perte d'autonomie.

La charte du logement adapté s'adresse aux personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes. La question se pose des personnes en situation de vieillissement qui n'ont pas encore perdu leur autonomie mais qui souhaitent anticiper et changer de logement en prévision de l'évolution de leur état dans le futur. Ces personnes pourront faire l'acquisition d'un logement dans le patrimoine privé, mais il est nécessaire de leur permettre aussi de louer un logement. L'anticipation de la dépendance et la prévention sont importantes dans ce domaine. La prise de conscience va en augmentant.

- **Ces logements sont des logements banalisés.** L'idée n'est pas de transformer un immeuble d'habitation en une résidence spécialisée. Les occupants des logements ne souhaitent pas un logement « étiqueté » personnes handicapées ou âgées. Il faut éviter de constituer des ghettos en stigmatisant ces logements. Il faut permettre, dans un même immeuble, d'héberger des personnes dont la dépendance résulte de facteurs différents (âge, handicap, maladie) aux cotés de résidents non dépendants. Cela permettra de favoriser l'investissement dans ce type de logement.

- **Proximité des logements adaptés proposés :** Le fait de proposer des logements neufs adaptés implique pour les personnes de quitter le logement qu'elles occupent bien souvent depuis longtemps. Or, les personnes âgées sont très attachées à leur environnement et à leurs repères. C'est pourquoi, afin que la démarche en faveur de l'habitat adapté réussisse, il conviendra que l'offre soit suffisamment développée afin de pouvoir proposer un logement à proximité du lieu d'habitation des personnes intéressées.

- **La nécessaire accessibilité de l'immeuble** dans lequel se trouvent les appartements. Il faut en effet que les personnes puissent sortir de chez elles et ne se retrouvent pas coupées du monde par une inadéquation des parties communes.

- **Une localisation de l'opération en centre ville, centre bourg, centre de quartier** pour faciliter l'accès aux commerces, services, transports en commun, etc.

L'objectif de la charte sera atteint lorsque l'aménagement du logement permettra à la personne dépendante de se maintenir le plus longtemps possible dans un logement de droit commun adapté à son état de santé.

### **III – L'ENGAGEMENT DES PARTENAIRES**

#### **1) Le Département du Rhône**

Le Département participe déjà au financement de l'adaptation des logements existants d'une part dans le cadre de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) à domicile qui permet le financement de petits aménagements favorisant le maintien à domicile et d'autre part, à travers des aides à l'amélioration de l'habitat en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées en complément des aides de l'ANAH.

Dans le cadre de la Charte de l'Habitat adapté, le Département peut intervenir de plusieurs manières :

- organiser une médiatisation de ce type d'intervention à travers une forte communication ;
- assurer une diffusion d'informations sur l'existence de ces appartements aux personnes concernées : associations de personnes âgées, de personnes handicapées, services d'aides à domicile ; organisation de réunions d'information auprès des maires, auprès des notaires également par rapport à leur devoir de conseil, etc. ;
- mettre en relation les demandeurs avec l'offre de logements en mettant en ligne sur internet un catalogue des logements adaptés disponibles ou en projet, en neuf ou en ancien, en accession ou en location ;
- garantir le service d'interface et la mise en relation avec les organismes sociaux ;
- mobiliser les Maisons du Rhône sur l'ensemble du territoire pour un accompagnement de la démarche ;
- inclure les logements adaptés dans son contingent de logements réservés, dans le respect de l'exercice du droit de réservation du Conseil général et de chacun des réservataires ;
- donner une reconnaissance habitat adapté « RHONE + » pour chaque opération mettant en œuvre cette charte.

#### **2) LE GROUPE APICIL**

Le groupe APICIL participera en mettant en place le même type de processus que celui existant pour le financement des lits dans les établissements pour personnes âgées dépendantes ou handicapées.

Les institutions de retraite et de prévoyance, Agira Retraite des Salariés (ARS) et Agira Retraite des Cadres (ARC) et APICIL Prévoyance pourront financer, après étude des projets, présentation en commission sociale et accord de leur conseil d'administration, tout ou partie du surcoût de l'adaptation dans les constructions neuves et dans le parc social (hors obligations légales).

La contre partie de cet engagement sera un droit réservataire de 15 ans pour les allocataires du groupe APICIL, formalisé par la signature d'une convention entre les différents partenaires (maître d'ouvrage, propriétaire...) et le groupe APICIL. Le groupe APICIL aura alors priorité pour reloger ses propres allocataires.

Le groupe APICIL exercera un contrôle sur le respect du cahier des charges dans le projet de construction par rapport à l'utilisation de ses financements d'adaptation, au moment de la demande de financement et à la livraison de l'opération.

### **3) Le RSI Région RHONE - Régime Social des Indépendants**

Le RSI Région RHONE définit son action dans la démarche habitat adapté par une intervention en faveur de ses ressortissants.

Deux possibilités :

- accédants en location : prise en charge financière du premier ou des deux premiers loyers
- accédants en propriété : attribution d'une participation financière sur production de l'acte de vente ou attestation notariale.

Les règles d'attribution seront identiques à celles définies par la Commission d'Action Sanitaire et Sociale : ressortissants à titre principal du régime RSI, durée minimale d'activité (à préciser), prise en compte des ressources du demandeur pour fixer le niveau de participation de l'organisme.

D'autres critères pourront être retenus éventuellement, la décision de la Commission étant souveraine.

Ce partenariat fera l'objet d'une communication auprès de la Caisse Nationale du RSI et d'une médiatisation sur les supports dédiés.

### **4) Le Crédit agricole Centre-Est**

Le Crédit agricole, à travers les relations de financement qu'il a avec des promoteurs, s'engage à :

- être le promoteur et l'incitateur de la démarche auprès de ses partenaires,
- diffuser l'information sur la démarche à sa clientèle à travers ses agences bancaires qui irriguent l'ensemble du territoire et touchent un public nombreux. Sa clientèle variée (artisans, commerçants, retraités, salariés, agriculteurs, etc.) peut être concernée par une offre de logements adaptés.

Par ailleurs, le Crédit agricole soutiendra la création du catalogue de logements adapté en ligne qui met en relation les demandeurs avec les offres de logement.

## **5) France Telecom Orange**

France Télécom Orange, qui adhère aux objectifs de la charte, souhaite s'engager aux côtés du Département du Rhône et de ses partenaires pour participer au développement du logement adapté à travers deux aspects de son intervention :

- Le raccordement aux réseaux à haut ou très haut débit (fibre, notamment) des logements adaptés. Les modalités de son intervention, en fonction de l'implantation géographique des opérations, seront définies par un document spécifique. Ces raccordements permettront progressivement de mettre en place toutes les nouvelles solutions basées sur les NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) disponibles pour les personnes dépendantes.

- Les solutions de communication multimédia dans l'univers de la santé au domicile des personnes dépendantes. La division Santé de France Télécom Orange pourra accompagner le projet pour l'intégration dans les logements de solutions pouvant faciliter le maintien au domicile et l'accès aux soins des personnes dépendantes : hébergement et accès aux données de soins, outils de téléconsultation, télésurveillance et/ou téléassistance médicale, éducation thérapeutique, domotique, etc. L'expertise de la division Santé pourra également être utilisée dans le cadre de l'éventuelle élaboration d'un cahier des charges portant sur l'équipement des logements adaptés.

## **6) ABC HLM**

ABC HLM, association des bailleurs et constructeurs HLM du Rhône, fédère 25 organismes qui gèrent près de 146 000 logements sociaux dans le Rhône. L'évolution et l'adaptation du patrimoine existant sont des axes importants de la réflexion et des travaux inter-bailleurs. Les bailleurs sociaux du Rhône sont conscients de l'enjeu de permettre, dans de bonnes conditions, le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

Dans ce cadre, ABC HLM communiquera la charte et ses enjeux auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux du Rhône.

## **7) ICADE**

Sous l'impulsion d'Ivan OLIVRY, Directeur du Médico-Social, ICADE est pionnière dans la réalisation de logements adaptés en y intégrant une véritable dimension territoriale.

En outre, ICADE a activement contribué à la rédaction du plan gouvernemental « Vivre chez soi » qui propose de donner une véritable existence juridique au logement adapté.

C'est pourquoi, ICADE s'engage auprès du Département du Rhône afin de développer dans ses futures opérations réalisées dans des environnements géographiques favorables tels que définis dans le plan « Vivre chez soi », 20 à 25% de logements adaptés.

En outre, par sa présence au niveau national, ICADE s'engage à promouvoir cette initiative locale dans d'autres départements et régions.

## **8) Les bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux engagés dans la démarche s'efforceront de :

- programmer jusqu'à 20 à 25 % de logements adaptés dans les opérations neuves qu'ils auront désignées, au regard des besoins et des potentialités de territoire,
- de mettre en œuvre le cahier des charges.

Pour la réhabilitation du parc existant, ces dispositions prendront en compte les contraintes de l'ancien. Une étude au cas par cas permettra de définir les conditions de faisabilité.

Les bailleurs sociaux feront référence à leur engagement vis-à-vis de la charte et mettront tout en œuvre pour que, dans les prérogatives de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), les logements adaptés réalisés puissent bénéficier au public ciblé.

Ils informeront l'organisme gestionnaire du catalogue de logements adaptés, CRIAS Mieux-Vivre, des logements disponibles sur le marché ou de leur réalisation prévisionnelle (*cf Formulaire technique présentant les opérations, annexé à la charte*).

## **9) Les maîtres d'ouvrage (promoteur-constructeur)**

Les maîtres d'ouvrage qui souhaitent entrer dans la démarche de la charte s'efforceront de :

- programmer jusqu'à 20 ou 25 % de logements adaptés dans leurs opérations ;
- appliquer le cahier des charges, en l'adaptant aux contraintes de l'ancien s'il s'agit d'une opération de réhabilitation du parc existant.

Chaque maître d'ouvrage indiquera la destination du logement à l'acquéreur dans l'acte de vente ou dans le contrat de location.

Il fera référence à son engagement vis à vis de la charte et au respect nécessaire de la destination du logement adapté.

Dans le cas particulier où le logement ferait l'objet d'une convention spécifique avec un organisme de retraite ou de prévoyance qui participe au financement du surcoût d'adaptation, le maître d'ouvrage indiquera dans l'acte de vente au propriétaire acquéreur que la destination du logement ne pourra pas être modifiée.

Les maîtres d'ouvrage informeront l'organisme gestionnaire du catalogue de logements adaptés, CRIAS Mieux-Vivre, des logements disponibles sur le marché ou de leur réalisation prévisionnelle (*cf Formulaire technique présentant les opérations, annexé à la charte*)

## **10) Les propriétaires**

Les propriétaires seront tenus de louer leur bien à des personnes potentiellement en perte d'autonomie ou dépendantes, éventuellement allocataires d'APICIL ou d'autres institutions de retraite sous condition que l'opération ait fait l'objet d'un financement desdites institutions.



Les propriétaires et les bailleurs sociaux auront la possibilité de faciliter l'organisation (ou l'intervention) des services à domicile dans un même immeuble comportant plusieurs logements adaptés (à travers, par exemple, une convention avec un service prestataire).

#### **IV – LA GESTION DES LOGEMENTS ADAPTÉS**

Il est convenu que la gestion du fichier des logements adaptés construits se fera par le biais d'un conventionnement avec le CRIAS MIEUX VIVRE.

Le gestionnaire n'a pas une mission de régisseur. Son rôle sera la mise en relation des personnes en perte potentielle d'autonomie ou dépendantes qui recherchent un logement adapté avec les propriétaires et les bailleurs sociaux à travers un catalogue de logement en ligne sur internet (*cf Formulaire technique pour la présentation des opérations, annexé à la charte*).

#### **V - LA MISE EN ŒUVRE CONCRÈTE**

S'agissant de l'effectivité du respect de la charte, les partenaires se sont mis d'accord sur un système expérimental itératif jusqu'au 31 décembre 2012. Une mise en application très partenariale devrait, la première année, permettre de préciser très exactement les surcoûts de l'adaptabilité selon les types de logements, tant en construction neuve que dans les cas de réhabilitation, et tant dans le parc privé que social.

Est instauré un comité de suivi constitué des acteurs représentatifs de la démarche qui se réunira deux fois par an. Il devra contribuer à enrichir le contenu de la charte et du cahier des charges en intégrant le fruit des expérimentations réalisées.

Il y aura désignation d'un correspondant du groupe APICIL et d'un correspondant du Département du Rhône.

Pour chaque opération comportant des logements adaptés, ils interviennent pour vérifier le respect de la charte dans l'immeuble et le(s) logement(s), l'évaluation des surcoûts, la qualité de l'occupant. Pour ne pas ajouter à la lourdeur du processus de construction, chaque intervenant disposera d'un délai de 15 jours ouvrables pour apporter sa réponse.

Chacun, dans la mesure des informations dont il dispose, devra dire, notamment, s'il a connaissance de demandeurs dans le secteur de l'opération pour permettre au constructeur de savoir s'il peut remplir son quota de logements. A défaut de réponse dans ce délai, le constructeur pourra ne pas satisfaire les exigences de la présente charte.

Un bilan sera fait au bout d'un an.

La gestion des priorités dans l'attribution des logements devra être examinée par rapport à la question des réservations.

## **VI - DUREE DE LA CHARTE**

La présente charte est conclue pour une durée indéterminée.

Les parties peuvent la résilier à tout moment, sans motif, sous réserve d'un préavis d'un mois.

Les parties pourront résilier sans préavis en cas de motif grave.

En cas de résiliation par un partenaire, celle-ci est sans effet sur la gestion des logements déjà réalisés et financés. Ceux financés par une institution de retraite ou de prévoyance lui restent réservés pour 15 ans.

.....

Fait à Lyon, le 5 novembre 2010

## LES SIGNATAIRES

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

Département du Rhône



Secrétariat d'État aux Ainés



APICIL Prévoyance  
Agira Retraite des salariés (ARS)  
Agira Retraite des cadres (ARC)



R.S.I. RÉGION RHÔNE



ABC H.L.M.



OPAC du Rhône



ALLIADE Habitat



Grand Lyon Habitat



HMF



SOLLAR



ICADE



CRIAS Mieux Vivre



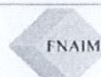
Crédit Agricole Centre-Est



Fédération des promoteurs-constructeurs  
Région Lyonnaise



B.T.P. Rhône



Fédération Nationale de l'Immobilier



France Télécom Orange

RHÔNE

LE DÉPARTEMENT

RHÔNE +

CAHIER DES CHARGES DE L'HABITAT ADAPTÉ

LOGEMENT SOLIDARITÉ ENVIRONNEMENT INSERTION  
HABITAT DEVELOPPEMENT DURABLE AUTONOMIE

› L'HABITAT ADAPTÉ, UNE NOUVELLE SOLIDARITÉ ›

LOGEMENT PERSONNES AGEES INSERTION HABITAT  
PERSONNES HANDICAPÉES HABITAT LOGEMENT ENV

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

Critères et familles		logement accessible = application de la loi de février 2005
		logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente) logement très adapté (Incluant éléments des 2 catégories précédentes)
L o c a l i s a t i o n	Abords	non isolé et situé dans un centre bourg ou un quartier animé
	Contexte et environnement de l'immeuble	proximité des zones de commerces du quotidien (boulangerie, boucherie, épicerie, pharmacie, commerces multiservices, etc.) et des commodités facilité d'accès à différents services favorisant le maintien à domicile (services de soins médicaux ou infirmiers, paramédicaux, d'aide à la personne, de portage de repas, de visite, etc.) services de transports individuels ou collectifs ou d'aide à la mobilité en fonction du territoire
A c c e s s i b i l i t é	Accès extérieur	parcours autour de l'habitation. Cheminements accessibles (revêtement, pente, obstacle, emplacement du mobilier urbain, trottoirs, etc.) avec signalisation adaptée accès aisé à l'extérieur : immeuble accessible de plain-pied, sans escalier (rampe à faible pente) Rendre accessible et facile d'utilisation tout type d'annexes au logement (garage, cellier, jardin, terrasse, balcon...).
	Stationnement	stationnement en garage adapté si stationnement aérien, place handicapé et à proximité de l'entrée accès pour véhicules des services médicaux, spécialisés ou d'urgence
P a r t i e s  c o m m u n e s	Porte d'accès à l'immeuble	hauteur de poignée de porte à 90cm (pas nécessaire si ouverture automatique) Inter phonie ou vidéophonie (interphone à menu déroulants non adaptés pour déficients visuels) avec système pour personnes appareillées auditivement portes repérables déverrouillage par gâche électrique à minima (attention au digicode car les personnes âgées oublient le code) ouverture automatique motorisée / assistance à l'ouverture (et durée d'ouverture adaptée) Privilégier les portes d'entrée à ouverture automatique coulissante (plus pratique d'utilisation)
	Ascenseur	ascenseur (suffisamment grand pour admettre un fauteuil roulant) ascenseur (suffisamment grand pour admettre un fauteuil roulant) y compris dans un immeuble de 2 étages système d'appui signalisation adaptée de l'ascenseur et dans la cabine d'ascenseur
	Hall d'entrée de l'immeuble	Revêtements de sols non meubles, non glissants et permettant une circulation aisée. Pas de tapis brosse à l'entrée, même encastré (si grille, attention au maillage : 2cm maxi), pas de moquette dans les parties communes signalisation au sol
	Boîtes aux lettres	boîtes aux lettres faciles d'accès et à niveau
	Couloirs et escaliers	largeur des couloirs suffisante en respect de la réglementation appuis, reposeirs, sur les paliers, dans l'entrée, près des boîtes aux lettres, dans les couloirs signalisation au sol Mains courantes adaptées
	Éclairage	commandes d'éclairage adaptées éclairage par détecteur dans toutes les parties communes (hall d'entrée, paliers d'étages, circulation d'accès aux sous-sols, locaux communs - éclairage naturel des paliers d'étage (slt recommandé) coupure progressive de l'éclairage
	Visuel	indications en gros caractères, couleur lisible indications en braille dans ascenseurs

Critères et familles		<p align="center"><b>logement accessible</b> = application de la loi de février 2005</p> <p align="center"><b>logement adapté solution de base</b> (incluant éléments de la catégorie précédente)</p> <p align="center"><b>logement très adapté</b> (incluant éléments des 2 catégories précédentes)</p>
L e  L o g e m e n t  -  é q u i p e m e n t  g é n é r a l	Déplacement au sein du logement (espaces de circulation maîtrisés)	<p>circulations facilement praticables pour les PMR (un espace de retournement de 150 cm, des portes intérieures de 90 cm de passage, un quart de tour avec un passage de 120 cm d'un côté et 90 cm de l'autre).</p> <p>portes coulissantes (à minima pour chambre principale et pour salle de bains)</p> <p>portes coulissantes à ouverture automatique (à minima pour chambre principale et pour salle de bains)</p> <p>limitation des circulations (au bénéfice des superficies des pièces elles-mêmes) / circulations linéaires le plus possible. Accès direct au séjour préférable</p>
	Autonomie (facilitant l'intervention d'une aide à domicile)	<p>des espaces et des volumes suffisamment spacieux</p> <p>commande générale accessible du système de chauffage et autre système électrique</p> <p>dispositif de rail/plinthe électrique pour permettre tout branchement et dispositif de prises multiples pour téléphone, ordinateur, etc. à hauteur</p>
	Ergonomie (facilitant l'utilisation des équipements)	<p>largeur des portes et des couloirs</p> <p>nature des revêtements de sols : sols antidérapants, pas de moquettes</p> <p>sols en continu sans changements de niveaux</p> <p>hauteur des poignées de portes et de fenêtres, des interrupteurs et prises de courant</p> <p>Poignées de portes préhensibles, manoeuvrables, en position debout ou assis</p> <p>aménagement intérieur fonctionnel</p> <p>accès facilité aux équipements ménagers ou électriques</p> <p>volets roulants motorisés</p> <p>volets roulants motorisés avec télécommande centralisée</p> <p>qualité d'éclairage renforcée (en privilégiant l'éclairage naturel)</p> <p>interrupteurs avec témoins lumineux</p> <p>éclairage automatique à prévoir sur entrée et couloirs(s), salle de bain (cellules photoélectriques)</p> <p>éclairage automatique dans placards</p> <p>détecteurs de fumée</p>
	Communications	<p>droit à la fibre : Equipement en fibre optique jusqu'à chaque logement. obligation au 1er janvier 2011 (Loi de Modernisation de l'Economie 4 août 2008)- Précablage</p> <p>Equipement en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales. Décret n° 2009-52 du 15 janvier 2009 relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs</p>

Critères et familles	logement accessible = application de la loi de février 2005	
	logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente)	logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes)
F o n c t i o n n a l i t é  e t  e r g o n o m i e  d e s  d i f f é r e n t e s  p l è c e s	Accès palier	porte pare-flamme 30mm
		porte palière à ouverture assistée
		double judas
		étiquette/plaque de porte nominative à hauteur et en relief (voir braille)
	Entrée	Interphone et/ou vidéophone placé à bonne hauteur -1,30m du sol
		un passage de porte de 90 cm
		un espace de retournement de 150 cm hors ouverture de la porte d'entrée (pour pouvoir la refermer)
		un rangement facilement accessible
	Cuisine	éclairage automatique par détecteur de présence (placé au maximum à 1,30m du sol)
		robinetterie adaptée (robinet mitigeur avec levier long, tuyaux déportés et protégés)
		des ouvertures facilement accessibles.
		prévoir des cloisons adaptées ou des murs porteurs pour les équipements lourds
		un recul de 150 cm derrière le plan de travail,
		ventilation
		prévoir les arrivées de fluides pour pouvoir mettre évier et plaques de cuisson cote à cote de préférence (emplacements des équipements adaptés et fonctionnels)
porte coulissante (privilégier les cuisines ouvrant sur les séjours)		
un plan de travail suffisamment vaste, accessible et placé sur rails - rangements coulissants possibles sous l'égouttoir		
évier sur rails/ éléments de cuisine modulables et coulissants sur rails (systèmes de cuisines sur bâti-supports réglables en hauteur)		
Chambre(s)	pas de meuble sous évier pour handicap	
	équipements de cuisson sécurisés (cuisinière à gaz avec palpeur ou électrique avec dispositif de sécurité), commandes frontales	
	taille suffisante pour permettre la circulation d'un fauteuil roulant - espace de retournement de 150 cm	
	interrupteurs et prises électriques à proximité du lit	
Salle de bains	nombre suffisant de prises électriques pour satisfaire aux besoins d'appareillages (plinthe électrique) pour lit médicalisé, lampe chevet, réveil, ordinateur, etc.)	
	disposition particulières pour l'installation éventuelle d'un lit médicalisé et d'un appareil pour lever (un lit de 140 /190 cm avec un espace libre de 90 cm de chaque côté du lit et un de 120 cm au pied du lit)	
	porte coulissante	
	Privilégier l'installation d'une douche ou prévoir la possibilité pour l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée (1er janvier 2010) syphon de sol	
	douche avec bac douche extra plat	
	douche à l'italienne	
	pommeau de douche non fixe ou douchette à hauteur	
	espace suffisant pour l'intervention d'un aidant (soins, accès équipements); un espace libre 80/130 cm pour le stationnement du fauteuil roulant à proximité de l'espace douche ; un espace de retournement de 150 cm de diamètre	
	lavabo suspendu et/ou encastré dans un plan permettant de poser les accessoires (pas de colonne centrale pour permettre passage d'un fauteuil et hauteur sous vasque de 70cm à 85cm)	
	robinetterie adaptée (robinet mitigeur avec levier long, tuyaux déportés et protégés)	
	mitigeur thermostatique à levier	
	sol antidérapant	
barres d'appui et de transfert sur mur solide (mur porteur ou prévoir un renfort des cloisons)		
hauteur du miroir		
rangements		
prévoir un éclairage automatique par détecteur de présence		
porte coulissante		
radiateur sèche serviette		
installation de portes savons, supports, barres de serviettes et porte gants à hauteur		

Critères et familles	logement accessible = application de la loi de février 2005	
	logement adapté solution de base (incluant éléments de la catégorie précédente)	
	logement très adapté (incluant éléments des 2 catégories précédentes)	
	WC	SI WC inclus dans salle de bain, laisser un rayon de braquage suffisant pour fauteuil.
		Prévoir barre d'appui
		WC accessibles et réglables en hauteur (toilettes sur crémaillères)
	Séjour	proportions (meubles, déplacements)
		éclairage naturel
Autres pièces	Balcon et terrasse sans seuil sinon inutile	
	doit être facile à aménager en chambre de veille pour tierce personne (Indépendante)	
Placards	si dressing : porte coulissante ou rideau, pas de seuil	
	éclairage automatique des placards	
	prévoir étagères coulissantes, barre de penderie coulissante	
circulation intérieure horizontale	largeur suffisante des couloirs	
	éclairage automatique par détecteur de présence	



## TEXTE SUR LES ACCES

### 1 : Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### 2 : Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

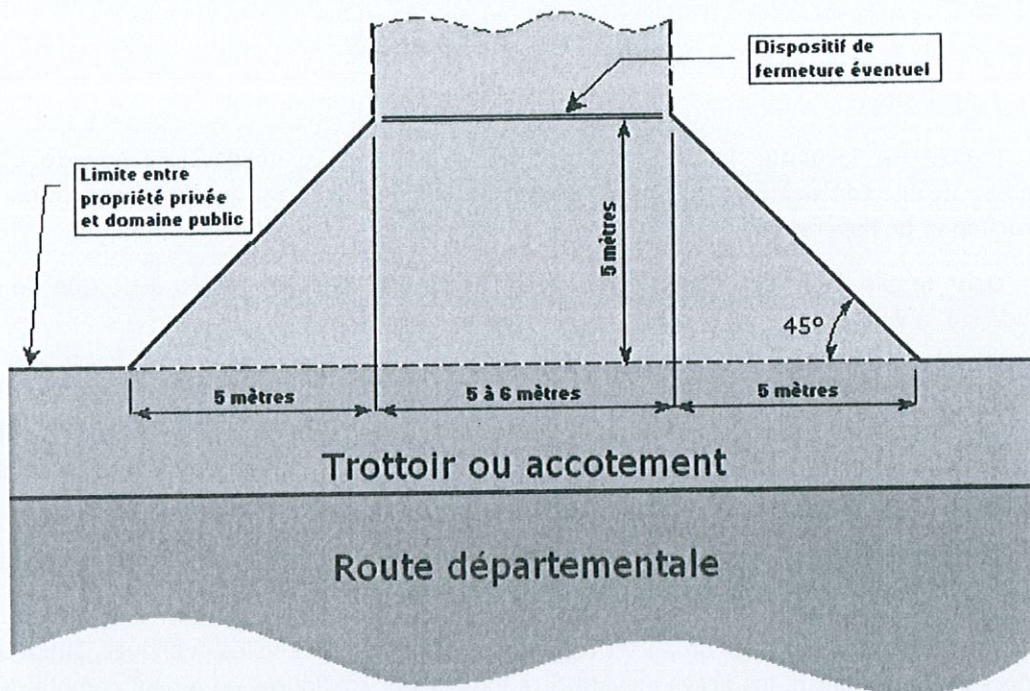
2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2-3. Réalisation des accès

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

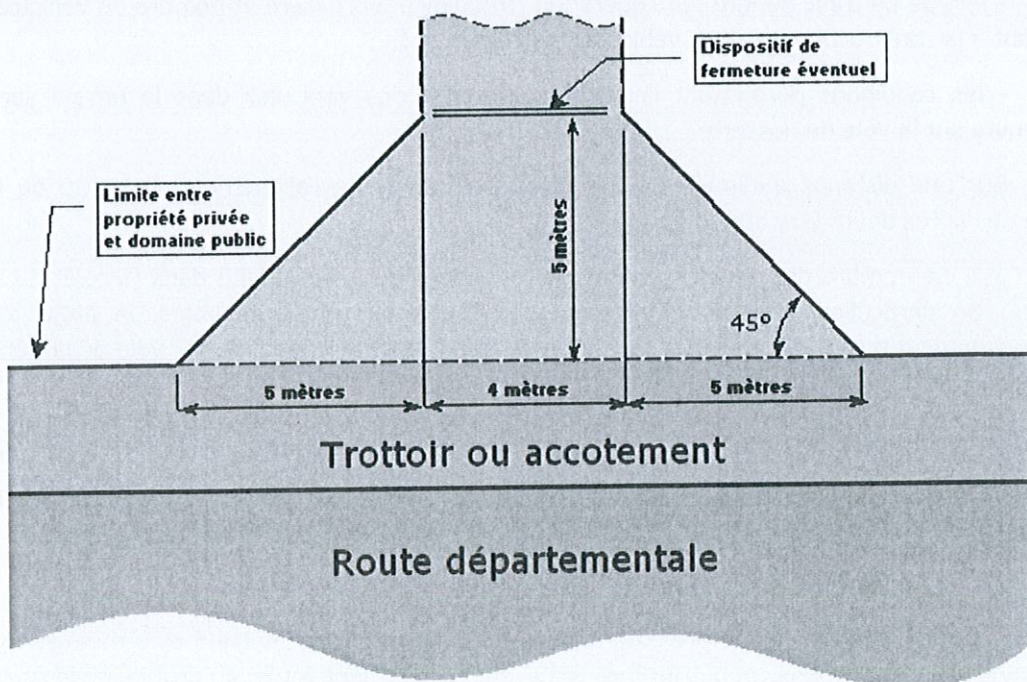
##### 2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



### 2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.