

# CHARTRE POUR UN HABITAT DURABLE EN DRÔME

Octobre 2007

- L A  
D R O  
M E -

LE DÉPARTEMENT

# PRÉAMBULE

---

La production de logements neufs en Drôme a connu ces dernières années un fort développement, jusqu'à 4 000 logements par an. Cet accroissement du marché a été cependant accompagné par une augmentation significative des prix, excluant de fait de nombreux ménages du marché ; de même, les logements construits l'ont souvent été dans un processus d'urbanisation extensif, contribuant ainsi à un fort étalement urbain et encourageant les phénomènes de spéculation foncière.

Le développement de ce marché de la construction ne répond que partiellement aux besoins des Drômois : c'est pourquoi cette charte, par un partenariat affirmé entre tous les acteurs de l'habitat, entend concilier les objectifs suivants :

- maintenir le niveau actuel d'offre de logements (volet économique)
- développer cette offre de manière plus structurée, afin de limiter les effets pervers de l'étalement urbain (volet environnemental)
- diversifier les formes d'habitat pour mieux répondre à la diversité des attentes des ménages et de leurs parcours résidentiels (volet social).

La conciliation de ces objectifs permettra le développement d'un Habitat Durable dans la Drôme, synonyme de :

- qualité et respect des normes de construction (réglementations et garanties en vigueur)
- accessibilité financière du logement au plus grand nombre de ménages
- mixité sociale et urbaine
- qualité architecturale urbaine et environnementale.

L'ensemble des partenaires signataires de la charte partage la conviction que :

- les territoires drômois peuvent maîtriser leur développement autrement que par des politiques restrictives
- les outils existent, permettant de mener une urbanisation équilibrée, respectueuse des finances publiques, des territoires et de la politique énergétique.

Ils s'engagent à se réunir annuellement, à l'initiative du Département de la Drôme, pour évaluer l'application des engagements de la charte et son impact sur l'habitat drômois.

Ils s'engagent aussi à la promotion ou l'utilisation d'énergies renouvelables et d'éco-matériaux.

A cet égard, la réflexion conduite lors des Assises du Logement a montré :

- les différences de consommation d'énergie, d'équipements, d'infrastructures et de foncier selon les formes urbaines depuis les villages traditionnels jusqu'au cœur de villes
- combien un habitat « intermédiaire » qui regroupe diverses formes de constructions (petits collectifs, maisons accolées, maisons individuelles...) serait de nature à concilier les impératifs d'économie de foncier, de coûts d'équipements générés et les aspirations des ménages selon leurs âges et leurs moyens.

---

## 1 - Engagements des aménageurs

Les aménageurs signataires de la charte s'engagent à apporter aux communes qui les contacteraient l'ensemble des conseils leur permettant de mener à bien leurs projets d'habitat dans les meilleures conditions d'exécution et de financement.

Par ailleurs, ils s'engagent à respecter, outre les réglementations en vigueur (réglementation thermique 2005, accessibilité) les dispositions qui suivent :

### → Pour tout projet d'habitat de plus de 10 logements

**1.1.** Proposer une mixité d'offre de produits : logements en accession et/ou logements locatifs, libres et/ou aidés.

**1.2.** Réserver une part au moins égale à 20% de produits à un prix inférieur à 160 000 € pour un logement fini, foncier compris, ou à 60 000 € pour un foncier nu viabilisé.

**1.3.** Promouvoir dans ces projets d'habitat une approche économe du foncier, par une densité n'utilisant pas en moyenne plus de 600 m<sup>2</sup> d'espace foncier par logement, surface réduite à 500 m<sup>2</sup> dans les espaces à dominante urbaine ou périurbaine.

**1.4.** Initier dans ces projets une démarche de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, en proposant des objectifs en matière de :

- insertion paysagère, (articulation au tissu existant, composition, densité, volumétrie)
- continuité des circulations, espaces publics, gestion des limites entre espaces publics/privés
- exposition au bruit, au vent et au soleil, gestion de l'eau, des déplacements, de l'énergie, des déchets et protection des sols.

**1.5.** Mettre en place, en prolongement de la phase d'aménagement, un processus favorisant le respect de cette approche qualitative, comme par exemple :

- un cahier des charges architectural, urbain, paysager et environnemental à destination des constructeurs qui garantisse notamment :
- la cohérence des espaces et des constructions en terme d'implantation et d'exposition
- des formes bâties adaptées au territoire local, n'excluant pas la créativité architecturale
- des charges d'eau et d'énergie réduites
- un choix de matériaux et des plantations adaptées à l'environnement du projet
- une démarche d'architecte-conseil pour les constructeurs.

### → Pour tout projet d'habitat de plus de 30 logements, en sus des engagements précédents

**1.6.** Produire tout ou partie de ces 20% de logements avec des opérateurs de logements publics aidés, à un prix de foncier permettant la production de logements à 120 000 €, sur l'ensemble des logements aidés existants (locatif, accession sociale, PSLA...).

**1.7.** Faire réaliser en amont de l'opération d'aménagement une étude de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

## 2 - Engagements des promoteurs immobiliers et des constructeurs de maisons individuelles

Les promoteurs immobiliers et les constructeurs de maisons individuelles s'engagent à respecter l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus, pour celles qui les concernent : point 1.1 à 1.4 et 1.6.

---

### 3 - Engagements des bailleurs sociaux

Au-delà de l'ensemble des engagements précités, qui leur sont aussi applicables, les bailleurs sociaux s'engagent à :

- développer des logements adaptables au vieillissement et au handicap des résidents
- prévoir dans leur programmation une part croissante de logements respectant le référentiel QEB (qualité environnementale du bâti) validé par l'ARRA HLM (association régionale Rhône-Alpes des organismes HLM).

### 4 - Engagements du Département de la Drôme

Le Département de la Drôme s'engage à :

- promouvoir auprès des Maires de la Drôme l'appel à des aménageurs, promoteurs et constructeurs signataires de la charte
- proposer un appui méthodologique aux démarches d'urbanisme et d'habitat initiés par les élus locaux sur leurs territoires
- veiller au respect des engagements de la charte dans les avis émis lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
- jouer le rôle de « facilitateur » pour ces projets auprès de l'ensemble des partenaires signataires de la charte, en mobilisant l'ensemble de ses outils et dispositifs d'aide
- proposer une convention d'objectifs aux bailleurs sociaux dans le cadre de son nouveau règlement d'aides financières
- établir un niveau d'éligibilité supplémentaire pour les dossiers de logements sociaux s'inscrivant dans les partenariats issus de la charte
- animer le projet commun d'un Habitat Durable en Drôme auprès de l'ensemble des signataires, par la mise en place d'un interlocuteur référent et la mise en place d'un dispositif d'évaluation.

### 5 - Engagements de l'Etat

L'Etat, via ses services de la Direction Départementale de l'Equipement de la Drôme et dans le respect des objectifs du Plan de Cohésion Sociale, s'engage à :

- promouvoir les principes de la charte dans le cadre de l'association de l'Etat aux documents d'urbanisme
- engager une démarche de conseil systématique pour les projets ciblés par la charte au moyen de la consultance lotissement et de l'architecte-conseil
- établir un niveau d'éligibilité supplémentaire pour les dossiers de logements sociaux s'inscrivant dans les partenariats issus de la charte.

### 6 - Engagements de l'Association des Maires de la Drôme

L'Association des Maires de la Drôme s'engage à :

- promouvoir la charte auprès de ses membres pour concevoir et mettre en œuvre leurs projets locaux d'habitat ainsi que les principes de mixité et de qualité énoncés dans le respect des documents d'urbanisme élaborés et approuvés par chaque collectivité
- veiller à ce que les documents d'urbanisme favorisent l'application des principes énoncés dans la charte, notamment en communiquant sur les moyens existants à disposition des élus : outils d'urbanisme réglementaires, opérationnels, de fiscalité dans le domaine de l'habitat
- inciter à la mise en place d'un interlocuteur référent, technicien ou élu, au sein des communes ou des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, pour la conception et le suivi des projets d'habitat de Qualité Environnementale.

# SIGNATAIRES

---

**M. Didier GUILLAUME**  
*Président du Conseil Général de la Drôme*

**M. Jean-Claude BASTION**  
*Préfet de la Drôme*

**M. Michel GREGOIRE**  
*Président de l'Association  
des Maires de la Drôme*

**M. Alain GIRAUD**  
*Représentant départemental*  
Pour le Syndicat National  
des Aménageurs Lotisseurs

**M. Pascal DEGRANGE**  
*Représentant départemental*  
Pour l'Union des constructeurs individuels

**M. Noël TAVENARD**  
*Représentant départemental*  
Pour l'Union Nationale des Constructeurs  
de maisons individuelles

**M. Jean-Luc VINCENT**  
*Président*  
Pour Drôme Aménagement Habitat

**M. Philippe MONETA**  
*Président*  
Pour la Société pour  
le Développement de l'Habitat

**M. Gérard MALLEN**  
*Président*  
Pour Habitat Dauphinois

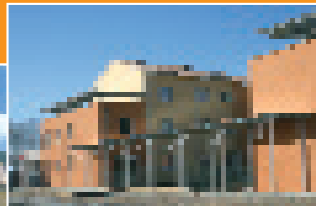
**M. Philippe DRESIN**  
*Président*  
Pour Habitat Pays de Romans

**M. Gérard ROUMEAS**  
*Président*  
Pour ADIS SA HLM

**M. Jean-Marcel DROUHOT**  
*Président*  
Pour l'Office Municipal de Montélimar



LE DÉPARTEMENT



LE DÉPARTEMENT DE LA DRÔME  
Hôtel du Département  
26 avenue du Président Herriot  
26026 Valence cedex 9

SERVICE HABITAT ET TERRITOIRES  
Tél. : 04 75 79 27 68