



Projet de révision/fusion SCoT du Bassin d'Annonay – SCoT des Rives du Rhône

Rencontre – professionnels de la construction de maisons individuelles et Géomètres-experts

2 juillet 2012

6 personnes présentes – 2 géomètres, 2 constructeurs, un urbaniste

Synthèse des débats

Densité et qualité architecturale > propositions

Les propriétaires ne sont souvent pas prêts au changement de forme : la maison de ville, accolée, est quasi systématiquement refusée, même si les professionnels expliquent que compte-tenu du terrain elle serait plus adaptée que le pavillon.

Les limitations de terrassements sont également refusés quand cela contribue à donner à la maison une forme qui n'est pas classique : le garage en haut de la maison pour l'inscrire dans la pente par exemple.

En effet, les professionnels sont disposés à produire un type d'habitat différent du pavillonnaire, la profession doit savoir s'adapter et se mettre en ordre de marche pour ce changement.

Fort de ces constats, 3 propositions sont évoquées :

> une éducation dès l'école primaire sur l'urbanisme et l'aménagement

> davantage de contrôle public – il faut qu'il y ait des orientations d'aménagement précise qui imposent ces formes sans avoir le choix - « le marché s'adapte toujours à la contrainte »

> davantage d'ingénierie publique pour accompagner les élus des petites communes – un vrai interlocuteur professionnel, pour faire le relai entre les élus et les aménageurs/constructeurs. Le même référent pour plusieurs communes serait très utile.

L'utilité est perçue d'abord pour le suivi des projets d'aménagement, et aussi pour l'instruction des permis (ou conseil pré-instruction ?)

Mais il faut bien adapter ces règles au terrain : des orientations d'aménagement et pas des règles qui vont s'appliquer indifféremment à tout un PLU ou tout une SCoT. Le principe tel qu'appliqué par le SCoT des Rives du Rhône de faire un **moyenne** par PLU est à conserver.

A noter : il n'est pas nécessaire que la collectivité porte systématiquement les études pré-opérationnelles, les constructeurs peuvent supporter le coût d'étude pour des projets plus denses – mais c'est un point à étudier de plus près, notamment en marché détendu, car dans le secteur du Bassin essentiellement les bailleurs sociaux peuvent sortir des opérations car ils ne recherchent pas la rentabilité.

Logement social

Il faut travailler la manière de produire du logement social. Le fait d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans des opérations privées porte atteinte à leur rentabilité, le prix de la production des logements sociaux est alors répercutée sur le prix des lots libres, ce qui revient à faire peser la solidarité de production de logement social sur un très petit nombre de personne et crée en ce sens une certaine injustice.

A noter : la rentabilité d'une opération est environ de 10%, soit un lot sur une opération de 20 lots



Espace public

La profession évolue et intègre déjà régulièrement des espaces publics et réflexions sur l'aménagement, les professionnels ne souhaitent pas laisser de mauvais projets derrière eux.

L'espace public soulève une question de rentabilité mais les clients y sont sensibles – même s'il faut encore beaucoup en parler.

