

P... L... U... i... H... M... B...
lan ocal rbanisme ntercommunal abitat obilité ioclimatique

Contribution de
l'Esace Citoyen
. Avril 2022 .



Les conditions d'une
densité acceptable ?



L'Esace Citoyen
du Grand Anancy

CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT

QUELLE EST LA DENSITÉ ACCEPTABLE

POUR CEUX QUI VIVENT, TRAVAILLENT OU VISITENT

NOTRE TERRITOIRE, PERMETTANT À LA FOIS

UNE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS

ET AGRICOLES, DE LA BIODIVERSITÉ ET DES

ÉCOSYSTÈMES, TOUT EN FAVORISANT

LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE





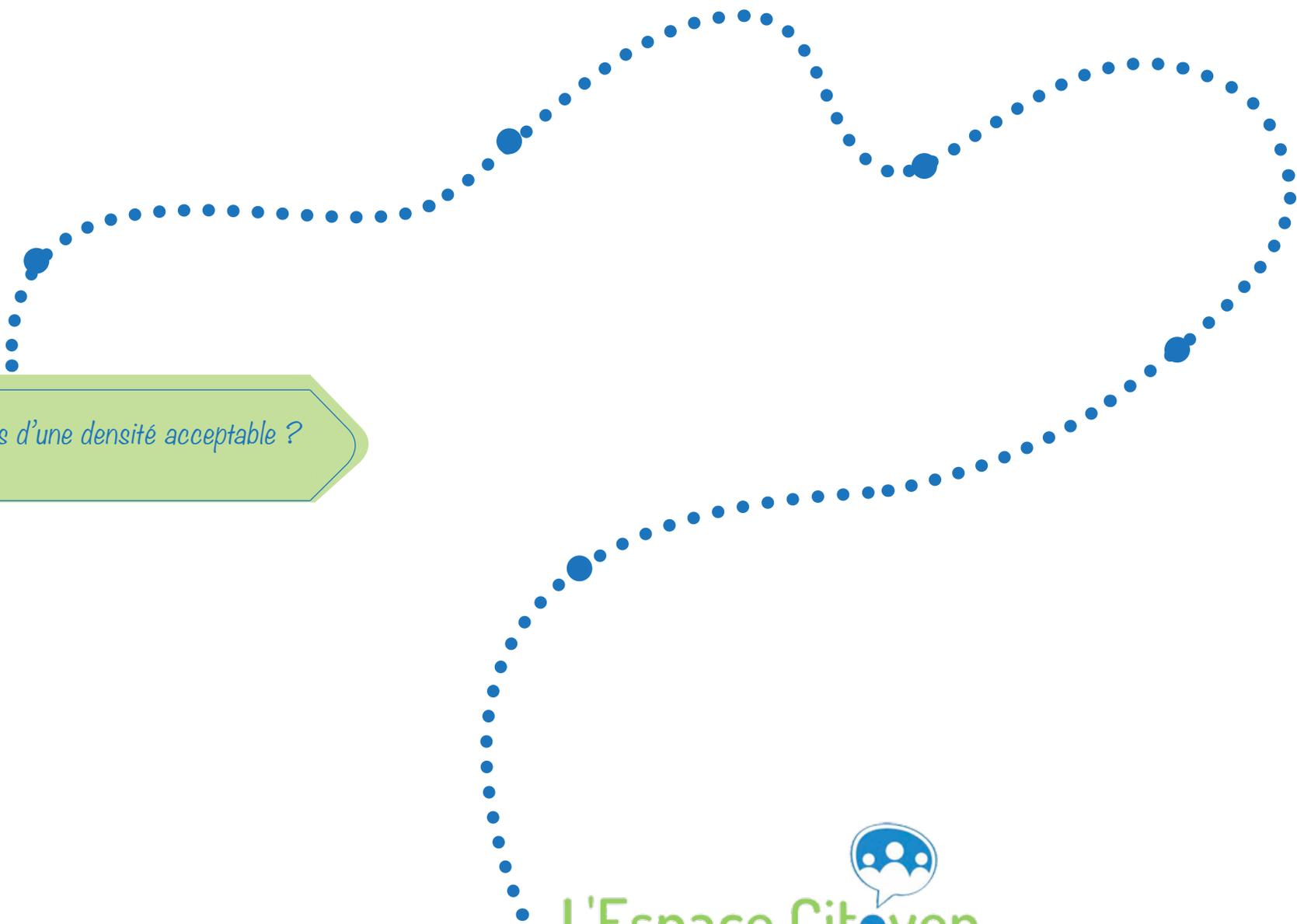
Juliette, 25 ans, rêvait depuis longtemps de vivre à Annecy pour la proximité du lac et des paysages. En arrivant, elle a découvert une ville de proximité sociale. Et pourtant, d'après les histoires de son grand-père, en 2020, on était loin de la carte postale...



**‘ Juliette, heureuse de vivre,
dans son quartier**

Bonjour papy
Nous sommes le 21 avril 2050, je sors de chez moi et j'entends déjà le violoncelle d'un artiste bénévole sur le parvis de mon habitat partagé. Dans ma résidence, plusieurs personnes travaillent sur place et d'autres utilisent l'espace de coworking. Ici, la majorité des gens sont à moins de 30 minutes de tramway de mon travail. Depuis qu'on a favorisé le maintien à domicile et les habitats partagés, de nombreux emplois se sont développés et j'ai pu trouver très rapidement un travail. Aujourd'hui je prends le tramway suite aux orages qui ont éclaté mais la plupart du temps, je prends mon vélo pour profiter des chemins aménagés au milieu des habitations, le trajet est calme et agréable. Depuis 2035 et la réduction des voitures, l'air est plus respirable et j'allonge mon trajet exprès pour passer devant la chocolaterie au coin de la rue. D'ici je sens les effluves de chocolat et je m'arrête souvent pour boire un chocolat chaud et discuter avec les passants et les clients. Depuis qu'on a plus d'avions, des petits drones livrent mes paniers d'Amap dont les produits poussent sur les coteaux du château, dans les jardins du manoir d'Eugène Sue ou bien sur la zone de maraîchage de l'ancien aéroport.

Tu devrais venir me voir, c'est très accessible, tu peux prendre le train jusqu'à Pringy, c'est beaucoup plus rapide depuis que les voies de train ont été doublées. Depuis Lyon, tu es enfin à une heure d'Annecy ! Et dès que tu sors, je suis dans la résidence directement sur la gauche.



Les conditions d'une densité acceptable ?

Sommaire

7

Comment une question « repoussoir » au premier abord, nous a conduits à imaginer les fondements d'une agglomération intense et désirable ?

Cet avis de l'Espace Citoyen s'inscrit dans le cadre du PADD de l'EPCI du Grand Annecy. Il tente de traiter la question de « quelle est la densité acceptable pour ceux qui vivent, travaillent ou visitent notre territoire » ? Ceci nous a conduits, entre autres travaux, à des réflexions d'ordre géographique, démographique, sociologique, économique et anthropologique.

De cette étude, éclairée par des intervenants, des lectures inspirantes et un questionnaire adressé aux 150 membres du Conseil de développement, il en ressort des inquiétudes, des résistances au changement, pour les natifs du territoire, mais un attrait certain pour d'autres. Le bien-vivre ensemble sur notre territoire est lié aux attentes des cinq générations qui coexistent et y résident.

Cette étude met en résonance «densité acceptable obligatoire» et «densité désirable» à l'aide d'éclairages quantitatifs et qualitatifs. Elle met en lumière cinq grands défis à affronter et les points de vigilance et de transitions indispensables à considérer pour une harmonisation de la croissance et de la qualité de vie sur le Grand Annecy.

1. Prendre la mesure de la question

- La mission de l'Espace Citoyen
- Les essentiels de la saisine

10

2. Comprendre. Pourquoi le territoire doit-il se densifier ?

- Les particularités d'un territoire soumis à forte pression
- Quel serait le scénario alternatif ?

20

3. Qualifier. Comment la densité est-elle perçue ?

- La densité, comment est-elle perçue aujourd'hui sur le territoire ?
- L'acceptabilité, quels sont les déterminants de cette perception ?
- Les freins et leviers d'action sur la perception

24

4. Évaluer. Quelles sont les conditions d'acceptabilité de la densité bâtie ?

- Pour une évaluation de la qualité d'usage
- 5 défis à relever

34

5. Agir. Comment le territoire souhaite se densifier ?

- La densité bâtie sera acceptable si...
- Comment abouti-t-on à une fin heureuse ?

42

ANNEXES

- Bibliographie
- Saisine
- Questionnaire d'enquête



Dans le cadre de l'Espace Citoyen, et du groupe centré sur le PLUi-HMB, au terme de plusieurs mois de réflexion, d'échanges, de rencontres et de lectures ... qu'avons-nous découvert ?

Nous avons d'abord découvert,

... que c'est une question clivante qui soulève rapidement les passions, voire des peurs :

- crainte de se voir condamné à habiter dans des « cages à lapins » à la promiscuité insupportable, et aux embouteillages ;
- crainte de voir les paysages bouleversés et la nature disparaître au profit du béton et du goudron ;
- crainte de voir les appétits financiers prendre le pas sur l'intérêt général ;

les termes de PLU, SCOT et autres... évoquant (pour certains) un monde administratif opaque, avec une réglementation proliférante pour des résultats parfois incompréhensibles, laissant soupçonner des passes-droits.

Nous avons découvert ensuite,

... que ce n'est pas une question simple :

- **tant au niveau de la notion même de densité**, notion susceptible de définitions multiples, et qui est finalement plus intéressante et pertinente à travers sa dérivée, la densification, qui permet de saisir le problème dans une approche dynamique de changement dans le temps ;

- **qu'au niveau de celle de l'acceptabilité**, renvoyant à :

- la capacité à accepter le changement pour les anciens habitants versus les attentes des nouveaux arrivants (jeunes actifs, nouveau retraités) ou des visiteurs...
- l'état de l'information et des connaissances des habitants sur les enjeux d'une faible ou plus forte densité urbaine, condition de partage d'un diagnostic et d'adhésion à une stratégie d'aménagement.
- la façon dont les habitants sont ou non informés voire associés à l'élaboration (gouvernance) des projets d'aménagement.

Enfin quelle réponse à la question posée ?

Vu ce qui précède, la réponse du groupe à la question posée ne peut être que nuancée, partielle et subjective. Cependant nous avons abouti à la conviction qu'au défi de la densité, notion de type quantitatif, on ne pourra répondre que par la qualité, celle du vivre-ensemble, qui nous attache à un territoire et nous rend acceptable de le voir changer.

1



PRENDRE LA MESURE DE LA QUESTION

La qualité avant la quantité...

1 - La mission de l'Espace Citoyen

Le déroulement de la mission

L'avis se base sur l'ensemble des données produites par le groupe de travail :

- séance introductive ; échanges avec services et élus ; partage du travail en 2 groupes : élaboration d'un questionnaire et recherche d'inspirations venues d'ailleurs.

- **Prendre la mesure** du sujet en s'appuyant sur les résultats du questionnaire (77 réponses) avec ses exemples et ses éléments plus qualitatifs des questions ouvertes.

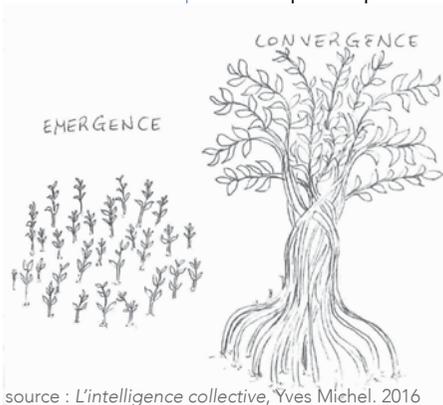
- **S'inspirer** de ce qui facilite l'acceptabilité ailleurs : recherches, expériences personnelles et journée du Cerema sur les « villes apaisées ».

Un autre sous-groupe « inspiration » s'est attaché à recueillir des documents dans des dizaines de dossiers académiques de référence et des exemples variés issus d'autres territoires.

Ces travaux ont occupé la majeure partie de l'année 2021 au cours d'une quinzaine de réunions, le plus souvent en visio-conférence, ce qui n'a pas facilité les échanges.

- **Prioriser** les variables influentes et estimer leur impact pour identifier quels sont les freins et les leviers d'action sur les perceptions de la densité et du projet de densification. En s'appuyant sur plusieurs ateliers collaboratifs et aidés par nos rencontres avec différents experts : le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) de Haute-Savoie, le CEREMA, les architectes et designers du Rezo des fondus.

- **Imaginer** comment cela pourrait être d'habiter un territoire dense, en travaillant à l'écriture de scénario par le design fiction.



Le côté subjectif de la «densité perçue et acceptable» a été abordé à partir d'un questionnaire (élaboré par un sous-groupe dédié) envoyé aux 150 membres de l'Espace Citoyen. Avec plus de 50 % de participation, un travail colossal de dépouillement s'est engagé pour traiter d'une part les 22 questions ouvertes et fermées générant plus de 850 réponses et d'autre part, faire la synthèse des préoccupations et des propositions des citoyens.



Et quelques points de vigilance.

Nous avons pu observer 3 principales limites à l'exercice :

- **Les modalités de participation** : le questionnaire a rencontré un certain succès auprès des membres de l'Espace Citoyen puisque 77 y ont répondu, soit la moitié.

Nous relevons cependant certains biais dans la représentativité de notre échantillon, ce qui nous a conduits à relativiser certaines réponses et surtout encouragés à renforcer le croisement de nos sources de réflexions.

- **La distinction urbain / rural** : il est difficile spontanément d'imaginer la ville dense en dehors de la ville centre, or la plupart des participants sont eux-mêmes habitants de la ville centre. Nous avons de ce fait prêté une attention particulière au point de vue du « territoire ». Chacun doit pouvoir prendre sa part à l'évolution et à l'accueil des besoins en construction et recevoir une part de l'intensité ainsi obtenue.

- **La (ir)rationalité administrative** : sur nombre des sujets abordés via le questionnement sur le PLUi, nous constatons que le territoire est trop petit pour dégager une vue globale et se saisir d'une dynamique, d'où l'enjeu d'une analyse prospective associant plusieurs territoires.

Les causes identifiées à la source des besoins de densification du Grand Annecy.

- Les principales causes qui rendent nécessaires la densification des constructions sont, d'après les répondants au questionnaire, liées à l'accueil de nouveaux habitants et à la croissance économique (tourisme, service, industrie), en particulier en raison du gisement d'emplois attractif de la Suisse.

- 1/3 des répondants pensent également que cela peut être lié à la spéculation immobilière et 1/5 à l'augmentation de la proportion des locations saisonnières (et des résidences secondaires).

- Enfin, la réglementation « zéro artificialisation nette » en réponse au changement climatique, la nécessité de préserver les terres agricoles et les espaces verts en ville sont aussi identifiées comme des raisons qui expliquent le besoin de densification des constructions.

- Et si la population augmente autant dans l'agglomération, il est jugé que c'est principalement en raison de la proximité de la Suisse et de la croissance économique. Cela peut aussi s'expliquer par l'attractivité du cadre de vie (lac et montagnes) et l'image très positive véhiculée par les médias.

La connaissance du phénomène de pression

démographique sur le territoire est largement partagée (86%) et l'ancienneté d'habitat sur le territoire est un facteur qui influe sur cette connaissance.

- La plupart des répondants ont connaissance du contexte de forte croissance démographique du territoire, un peu plus pour les anciens que pour les autres.

- Le ressenti au sujet de cette croissance démographique se traduit majoritairement par un sentiment de saturation (surtout pour les 46-60 ans et les professions intermédiaires), perplexité ou inquiétude. La densité de construction peut ainsi être perçue comme excessive pour 23% des répondants du questionnaire.

- Le ressenti au sujet de cette croissance démographique induit cependant aussi une perception de dynamisme pour près d'1/3 des répondants.

2 - Les essentiels de la saisine

- **La question : « Quelle est la densité acceptable pour ceux qui vivent, travaillent ou visitent notre territoire ? »**

- Avec une pression démographique continue, des ressources naturelles limitées et le changement climatique => relever le défi d'aménager et de construire autrement.
- La question du sol est cruciale pour préserver la biodiversité et les écosystèmes => nous devons l'économiser. D'ailleurs la loi nous y convie : objectif zan en 2050.
- Pour y arriver, « plusieurs leviers existent : densification urbaine, renouvellement urbain, renaturation des sols. »

- ** S'il existe plusieurs solutions techniques, il y a aussi la dimension de l'acceptabilité des citoyens :

« Quelle est la densité acceptable pour les habitants, les salariés et chefs d'entreprises, les visiteurs du territoire, permettant à la fois une préservation des espaces naturels et agricoles, de la

biodiversité et des écosystèmes, tout en favorisant le « bien vivre ensemble » ? »

- Jusqu'où peut aller la densification ?
- À quelles conditions est-elle acceptable, vivable, voire même désirable (quartier urbain, zone d'activité, zone commerciale, bourg, village) ?

Après une première rencontre avec le directeur de l'aménagement du Grand Annecy, Philippe Labouré en avril 2021 pour comprendre ce qu'est un PLUI, ses étapes, son impact, etc, un échange a eu lieu le en mai 2021 avec deux élus du Grand Annecy: M. Christian Anselme, Vice-Président délégué à l'aménagement des territoires et à la préservation des espaces naturels, M. Jean Claude Martin, conseiller délégué à la Prospective territoriale. Ces échanges ont permis de partager la complexité du sujet dans le cadre de l'élaboration du PADD, document stratégique du PLUI.

Pourquoi ? Contexte ... => Aménager et construire autrement

Comment ? Solutions : densification urbaine + renouvellement urbain + renaturation des sols

Pour qui ? Au-delà des solutions techniques, la dimension de l'acceptabilité des citoyens (habitants, salariés, chefs d'entreprises, visiteurs) est prépondérante

Pour quoi ? Préserver les espaces naturels et agricoles, la biodiversité et les écosystèmes, favoriser le bien-vivre ensemble

Où ? Quartier urbain, zone d'activité, zone commerciale, bourg, village

Enjeu : éviter l'effet «repoussoir» de la densité et passer de «acceptable» à «désirable».

Objectif : identifier les freins et les leviers d'action pour l'évolution des perceptions des utilisateurs d'un territoire qui se densifie.

Outil : travailler sur la mesure des perceptions



- «Qui rassemble beaucoup d'éléments en peu de place.»
[Petit Robert]

«Le concept de densité est souvent accompagné d'une connotation négative. C'est une notion floue qui revêt en réalité plusieurs dimensions (hygiéniste, psychosociologique, géographique, économique-juridique) et il n'existe pas de système de référence permettant vraiment de la qualifier. Il s'ajoute à cela une confusion entre la notion de densité humaine et celle d'occupation du sol, et également la dimension subjective qui relève de la perception de la densité, qu'elle soit sociale ou non.»
[Densités vécues et formes urbaines. APUR 2003]

«La densité, c'est une quantité divisée par une surface. Cela paraît simple, mais en réalité, définir aussi bien la quantité que la surface nécessite de faire des choix. Quel critère retenir ? La quantité, est-ce un habitant, un actif, un bâtiment, un m² de plancher ... ? De même pour la surface, est-ce que l'on traite d'une ville, d'un quartier ?» [Caue 13. Exposition «Dense, dense, dense»]

«La densité ne se limite pas à la densité habitée. Elle doit porter sur l'ensemble de l'urbain, sur tout ce qui compose la ville. On peut raisonner sur le bâti dans son intégralité, ou s'intéresser aux habitants, aux employés, aux usagers des services et des commerces. Pour un quartier mixte, occupé à la fois par de l'habitat et de l'activité, la seule densité d'habitants à l'hectare, ou de logements à l'hectare, n'est pas un bon critère.»
[Vincent Fouchier. Les débats sur la ville 2]



«La densité perçue correspond à l'appréciation subjective que font les usagers du nombre de personnes présentes dans un espace donné, en regard de ses caractéristiques physiques. Cette perception de la densité peut aller jusqu'à un état de stress. Différents facteurs interagissent et contribuent à la perception de la densité : les qualités physiques du cadre urbain, les paramètres cognitifs individuels et les facteurs socio-culturels.» [Densités vécues et formes urbaines. APUR 2003]

La mesure de la densité

La densité en urbanisme, ce n'est pas un vilain mot ! C'est un outil utile de mesure qui permet de comparer l'efficacité des formes urbaines selon la quantité de m² qu'elles occupent au sol. Voire même, cela devient un indicateur positif quand il est élevé car c'est le signe d'une potentielle intensité et d'économies d'échelle dans les infrastructures.

Par contre, la question du seuil n'est pas réglée : le « combien » n'est pas automatique. La densité dépend alors du contexte : géographique bien sûr, mais aussi social et culturel.

En effet, la question de la densité génère des sentiments forts : de dynamisme ou de saturation, d'engouement ou de rejet.

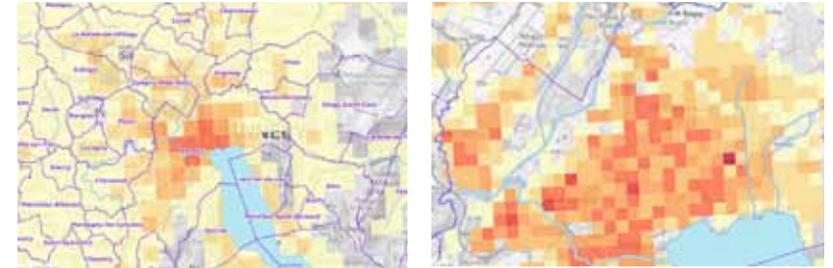
Qu'y a-t-il derrière ces sentiments ? Dans quelle mesure cela est-il lié à la densité bâtie ?

*« La densité,
c'est plus de personnes,
plus de familles,
beaucoup plus d'équipements, de services
et de commerces,
c'est plus d'espace et de verdure,
plus de logements plus grands (...)
c'est mieux habiter (...)
c'est moins de voiries, de routes, de parkings qui
mangent l'espace agréable, utilisent l'espace de qualité. »*
[Jean-Philippe Vassal, Architecte]

● Les chiffres : densité comparée, pas si élevée ?

Si l'on constate une densité moyenne de 400 habitants / km² sur le territoire alors que la moyenne nationale est de 105 (148 en Rhône-Alpes), cela paraît beaucoup ! En fait, elle varie selon les communes de 18 à La-Chapelle-Saint-Maurice à 1915 pour Annecy. Poisy, Épagny-Metz-Tessy et Argonay sont autour de 700. Grenoble est à 8700 et Lyon à 10800.

Sur le territoire, la vieille ville du centre d'Annecy est la plus élevée, avec Galbert et Novel-Teppes.



Par ailleurs, l'Obsoco [Observatoire des Usages et Représentations des territoires] évalue à 4000 hab. / km² le seuil de densité « idéale ».

● L'intérêt d'une ville-paysage.



En regardant la vue aérienne, la densité bâtie d'Annecy ne paraît pas si élevée. À l'échelle du grand paysage, les espaces verts sont très présents.

Ce qui ne veut pas dire pour autant qu'on doit tout remplir : **préservé ce principe du paysage qui entre dans la ville rend sans aucun doute la densité plus acceptable.**

● **Les figures de la densité**



© Ademe, faire la ville dense, durable et désirable. 2018

De quoi renverser les idées reçues au sujet de la densité. Elle n'est pas celle que l'on croit ! Aussi, pour répondre aux enjeux de l'étalement urbain, la maîtrise des densités et des formes urbaines ne peut pas être décrite de façon universelle. Elle est très dépendante de son contexte territorial (centre-ville, périurbain, rural...) et de son environnement. Il y a des villages denses et d'autres très lâches, des zones pavillonnaires denses et d'autres très lâches...

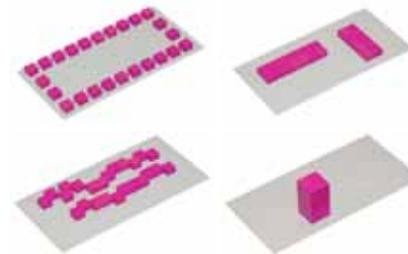


© Alby-sur-Chéran

L'évaluation de la densité n'est donc pas corrélée aux seules formes urbaines.

● **Emprise au sol : notion de service rendu**

Par contre, il apparaît évident que des constructions en hauteur occupent moins d'espace au sol en permettant d'offrir plus de surface de plancher :



© caue . Intenscité, l'exigence d'habiter mieux

Exemple : disposition bâtie pour une même surface de plancher. En hauteur, on passe de 2400 m² à 400 m² d'occupation au sol.

Le service rendu par la construction en hauteur, c'est l'espace libre au sol.

Mais il n'y a pas non plus que le logement. Le principe de la densité devrait s'appliquer à toutes les sortes de construction. Pourtant aujourd'hui en France, on ne conçoit l'emploi et les équipements quasi systématiquement « à plat » ?



© caue . Intenscité, l'exigence d'habiter mieux



© la ville pas chianté

Comment ? Jusqu'où ?

De notre point de vue de citoyens, le sujet nous touche principalement sur la qualité d'habiter un environnement bâti dense et paysager, dans ses multiples facettes. La réponse formelle est quant à elle très liée au contexte (paysage, relief, voisinage, desserte par les transports, ...) et cela ne nous a par conséquent pas paru pertinent de réfléchir en termes de quantité à ce stade (PADD).

Nous retenons par contre que plus la forme sera dense et plus la qualité sera un élément influent sur la perception (par exemple, espaces libres au sol, intensité des rez-de-chaussées, échappées visuelles vers le paysage, apaisement des circulations et baisse du bruit et de la pollution).

LA VILLE

@illustrated.maps

une forme
spatiale...

LA CITÉ

@Ray & Charles EAMES

ses usages,
liens, cultures,
la vie quotidienne

Quel
dialogue
?

H A B I T E R

_ Habitat

Espace qui offre des conditions qui conviennent à la vie et au développement d'une espèce animale ou végétale.

© caue . Intensité, l'exigence d'habiter mieux

Ensemble des conditions d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit.

source : CNTRL

Reformulation de la problématique, pour bien vivre ensemble, quelle que soit la densité.

Pour que la densité soit bien plus qu'« acceptable » et que cela constitue un modèle souhaité et désiré par ses citoyens, gens qui y travaillent, touristes de passage, élus et pilotes, alors il nous est apparu nécessaire de passer d'une densité perçue comme menaçante à des **espaces de haute qualité humaine et naturelle** qui feront apprécier la présence d'un bâti dense, en : facilitant la vie quotidienne, favorisant les communs, préservant le vivant (et notre santé), augmentant la quantité de nature autant que de bâti, organisant la proximité des services, optimisant les circuits courts et l'économie des ressources, ...

Puisque nous faisons le constat que la qualité prime, peu importe la quantité. Dès lors, considérons que l'enjeu du vivre-ensemble est seul à même de rendre la densité acceptable, et que cela permettra la préservation des espaces naturels, agricoles et des écosystèmes. La densité ou non densité n'apparaît pas comme un facteur déterminant en soi de l'acceptabilité ce n'est donc pas l'objectif à rechercher. Par contre, la qualité d'usage et du vivre-ensemble seront favorisés par la densité et la rendront ainsi plus qu'acceptable, désirable.

Alors nous proposons de renverser la question initiale pour rendre visible la permutation de l'enjeu, du point de vue de la qualité d'usage.

De ce fait, nous prenons l'option de ne pas répondre spécifiquement sur les aspects quantitatifs de la densité.

Hauteur. Construire en hauteur, bien sûr. Nos visites de terrain nous ont prouvés que jusque 10 à 12 étages, ce n'est pas un problème. Tout est relatif au contexte d'intensité urbaine et paysager, à la cohérence et à la qualité architecturale. Ainsi, un hameau rural pourra de son côté se densifier en revisitant les volumes des fermes traditionnelles, comme à Promery.

Emprise. Libérer de l'espace au sol, bien sûr. La densité bâtie dans les secteurs les plus urbains notamment doit s'accompagner d'espaces suffisants pour favoriser l'intensité des activités humaines et la densité de nature nécessaire.

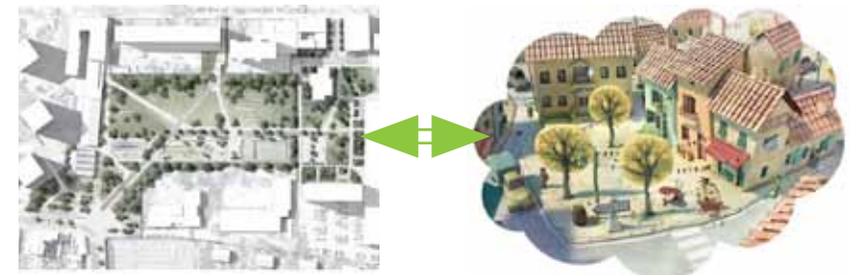
Question de départ :

Quelle est la densité de construction acceptable pour ceux qui y vivent, travaillent ou visitent, permettant à la fois une préservation des espaces naturels et agricoles, de la biodiversité et des écosystèmes, tout en favorisant le bien-vivre ensemble ?



Reformulation :

Comment faciliter le bien-vivre ensemble par la préservation des espaces naturels et agricoles, de la biodiversité et des écosystèmes pour favoriser l'acceptabilité de vivre, travailler, visiter dans un environnement densément construit ?



Une place, un forum, une agora, un square, un patio... ? L'enjeu va être de faire dialoguer une forme spatiale avec des usages, des liens, la vie quotidienne, de façon à produire un objet vivant, habité, incarné.

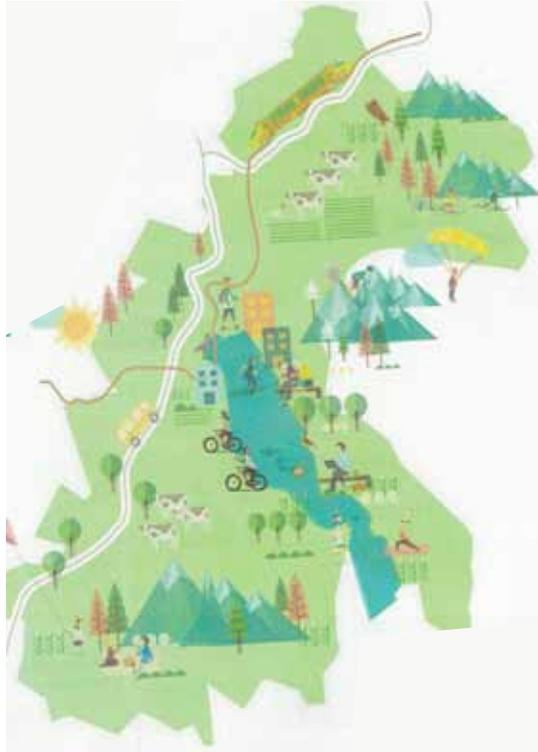
2

COMPRENDRE.
POURQUOI
LE TERRITOIRE
DOIT-IL SE
DENSIFIER ?

Favoriser le vivre ensemble..

1 - Les particularités d'un territoire soumis à forte pression

De quel territoire parle-t-on ?



Qu'y a-t-il à gagner - à perdre par rapport à la situation actuelle ?

207.000

nombre d'habitants du Grand Annecy :
207.000 dont ville centre 130.000

63%

357

La densité de population en 2017 de 357 habitants/km² est inférieure à celle de Grenoble Alpes Métropole (811), de Genève (500) mais supérieure à celle du Grand Chambéry.

1/3

Le solde naturel (naissances - décès) compte pour 1/3 dans l'évolution de population sur la même période.

«1 472 logements neufs sont construits en moyenne chaque année (hors résidences), soit un rythme soutenu de l'ordre de 8,2 logements par an pour 1 000 habitants (contre 5 en Rhône-Alpes).»

+ En moyenne + 2000 hab et 1500 logements construits chaque année

2,2

La taille moyenne des ménages du Grand Annecy est en baisse comme quasiment partout ailleurs en France: 2,2 personnes en moyenne par ménage en 2014 contre 3,4 en 1968. Toutefois, cette évolution est moins marquée par rapport à la Haute Savoie (2,3), à Rhône-Alpes (2,2) ou à l'échelle nationale (2,25).

11%

La part des travailleurs frontaliers dans la population active du Grand Annecy.

+ 1,7%

La population de l'agglomération a augmenté de 40 000 habitants sur la période 1990 - 2013 soit +1.7% de taux de croissance annuelle contre 2.1% pour le Grand Genève, 2% à l'échelle du département mais seulement 0.8% au niveau national et 0.5% sur Grenoble Alpes Métropole.

87%

La part des résidences principales dans le parc de logements du Grand Annecy.

18%

de logements sociaux

[source Im@book-Le livre du projet de territoire 2019-2050]

<https://omnibook.com/view/efc0228a-6586-4a27-8b27-e34b3e5306e4/page-001.html>

- L'atout du paysage : il impose des contraintes fortes et c'est tant mieux !
- La pression démographique, économique et touristique : les chiffres paraissent colossaux !
- La proximité de Genève devenue «la menace Suisse» : villégiature pour les riches, source de travail «sur-rémunéré» pour les résidents de l'agglomération et génératrice de distorsions, politique Genevoise visant à l'arrêt des constructions.
- La cherté du foncier.
- Le biais du marché de l'immobilier : investisseurs et résidences secondaires
- Spécificités selon les parties du territoire, par exemple : plus grande proportion ressentie de résidences secondaires sur la rive Est du lac.
- Organisation centrifuge : tout passe par le centre
- La qualité de l'air et les embarras de circulation/stationnement : à améliorer
- Risque de vieillissement de la population



‘ Le point de vue de Pierre (membre de l'EC) sur le territoire ’

Construisons notre territoire

Aujourd'hui l'agglomération annécienne poursuit son évolution : lac, montagne, patrimoine sont valorisés ; la population se diversifie ; le tourisme progresse ; des événements culturels, sportifs et touristiques de renom animent nos saisons ... L'agglomération est deuxième dans le top 10 des villes où il fait bon vivre en France en 2021.

Pourquoi débattre ?

Oui mais... : la population se densifie ; les conditions de transport, de sécurité, écologiques et le coût de la vie se dégradent et contribuent aux stress citadins ; des tensions apparaissent au sein des organisations ...

Avec qui ? pour que demain nous soyons une agglomération dynamique et responsable.

Nos élus et leurs équipes ont pris « la vache » par les cornes et le projet « Imagine le Grand Annecy – 90 objectifs » de Mars 2019, a posé les fondements de la réussite et permis de lancer de nombreux chantiers pertinents. Ils s'investissent et investissent pour notre territoire.

Et nous, citoyens, sommes attachés à ce territoire. Nous voulons respecter et développer nos valeurs sociales, culturelles, sportives et touristiques tout en associant la mixité sociale, pour bien vivre ensemble.

Comment faire pour rendre la densité acceptable et désirable ?

Il s'agit de densité relative prenant en compte des facteurs interdépendants : lieux d'activités, conditions de transport et d'habitation, et relations sociales ; pour une même entité.

Les acteurs devront tenir compte de :

La communication : s'exprimer, s'écouter, se comprendre et s'entendre... quelles que soient notre génération et nos origines culturelles, professionnelles...

La mise en œuvre collective par l'accompagnement : source d'appropriation des problématiques et d'améliorations.

Aussi poursuivons les démarches entreprises :

En coordonnant ces différents projets corrélés.

En animant des ateliers pluridisciplinaires et participatifs au sein des copropriétés, des quartiers et « rues des écoles », des entreprises....

Enfin soyons vigilants et réactifs sur les indicateurs significatifs (Urbains, Écologiques ...).

Veillons aux évolutions technologiques et sociétales ...

Demain, nous aurons bâti, ensemble, notre agglomération et notre quotidien. Nous aurons transmis nos valeurs à nos enfants et aux nouveaux citoyens ; nous aurons pérennisé ces valeurs et savoir-faire.

Nous aurons été et serons acteurs actifs et solidaires de notre territoire.

Si on ne peut pas continuer comme cela, quel serait le scénario alternatif ?

À partir du moment où nos modes de vies nous engagent vers plus de constructions, la question de fond est de savoir comment loger toujours plus de gens et d'activités sans s'étaler ?

Le vieillissement de la population, la décohabitation des ménages, le télétravail, les résidences secondaires, ... cela nous oblige à construire plus qu'1 logement par ménage.

La question est culturelle et se pose bien au-delà des frontières du territoire. Ici, elle se pose d'autant plus fortement que l'attrait économique, les atours touristiques et la proximité de Genève démultiplient les besoins.

Tout le monde est d'accord sur l'enjeu de préserver les espaces naturels, agricoles et les écosystèmes... c'est la façon d'y arriver qui diffère. Nous manquons cependant de repères prospectifs pour réussir à nous projeter : comment va évoluer la démographie, la dynamique des naissances, les façons d'habiter et notre rapport au noyau familial, les besoins en locaux des activités, quels sont les nouveaux métiers à imaginer, quelle part de temps disponible les citoyens accorderont-ils à l'entretien des communs, quel est l'impact des bâtiments de grande hauteur sur notre santé psychique, comment vont évoluer les relations avec Genève, quels liens avec le réchauffement climatique, ...

● **Arrêter de construire ?** Cela engagerait mécaniquement le territoire vers la décroissance démographique et économique, mais certains y sont cependant favorables. Les conséquences attendues sont : la préservation du cadre actuel en ville, mais une augmentation des prix d'accès au logement ; difficultés à se loger pour les jeunes générations et les plus précaires, le vieillissement moyen de la population, l'accroissement de l'étalement urbain et des problèmes de déplacement.

● **Limiter les résidences secondaires**, et plus largement les logements destinés exclusivement au tourisme, transformer les bureaux en logements, surélever les bâtiments existants ? Certes, cela peut contribuer mais semble insuffisant pour répondre aux besoins.

● Si l'enjeu pour le territoire est de **faire évoluer son modèle d'aménagement de l'étalement vers la densité**, alors, cela s'accompagnera nécessairement d'un changement assez radical des modes de vie. C'est là que l'on aura besoin d'un accompagnement au changement, et il est culturel :

- faire évoluer le rêve de la maison individuelle ;
- favoriser les communs autour du jardin, du barbecue et de la piscine (et pas que).



● **La densité est inéluctable.** La loi Climat et résilience (2021) a pris la mesure des services rendus par le sol et oriente désormais la construction vers les espaces déjà bâtis pour protéger l'essentiel, soit l'espace qui nous nourrit (agricole, naturel et forestier). De plus, le réchauffement climatique est 2 à 3 fois plus rapide dans les Alpes. Si la densité est inéluctable, alors il faut tout faire pour avoir un projet commun et organisé pour la rendre acceptable :

- imposer un quota d'espaces libres ;
- densité de nature à hauteur de la densité bâtie.

● **Un sujet majeur de controverse : la circulation automobile.** Si le bruit, la pollution et les embouteillages de voitures constituent la principale crainte en regard de la densification, nous avons pu observer dans de nombreux exemples que la densification est obligatoirement liée à l'apaisement des circulations automobiles : en lien avec l'évolution de la mobilité et avec une attention portée à l'échelle de chaque quartier. C'est une évolution profonde dont il s'agit et plusieurs exemples indiquent que la majorité silencieuse est d'accord avec cela [exemple de Genève notamment pour enlever des voitures du centre]. De plus, cela est cohérent avec les préconisations du GIEC qui recommande la création de villes compactes, propices à la marche.

- tout faire pour se déplacer moins, notamment en voiture (proximité des équipements, commerces, lieux de travail) ;
- des possibilités de transport qui ne convergent pas toutes vers l'hypercentre ;
- prendre le temps pour se déplacer mieux (offrir la possibilité de télétravailler confortablement dans le train) ;
- faire du locatif sans garage dès que c'est possible ;
- se saisir des évolutions technologiques de mobilité ;
- invisibiliser le stationnement.

3.

QUALIFIER.
COMMENT
LA DENSITÉ
EST-ELLE
PERÇUE ?

L'échelle de mesure, c'est nous-mêmes...

1 - La densité, comment est-elle perçue aujourd'hui sur le territoire ?

Les 2/3 des répondants à l'enquête jugent « suffisante » la densité de construction dans leur quartier ou leur commune et 1/4 « excessive ». Cela est surtout le fait de ceux qui habitent Annecy (Seynod en particulier) et des professions intermédiaires.

● **Perception négative** : Spontanément la densité n'attire pas : cela fait surtout appel à des représentations négatives (foule, pollution, bruit, quartiers déshérités, etc...).

C'est plutôt la « ville-nature » qui est plébiscitée : en lien avec la recherche de calme, d'intimité et d'un certain entre-soi. Les avantages de la ville (services, équipements, travail, accès facilités) sans les inconvénients de ses « embarras » (bruit, circulation, pollution, foule et impacts pour la santé) et une connexion préservée à la nature (vues, jardin, exercice physique).

● **Perception positive** : D'une façon générale, la densité n'est pas recherchée pour elle-même mais pour les aménités qu'elle propose ou suggère, ou parfois aussi par nécessité (choix contraint voir subit, de trouver un logement, de ne pas s'éloigner de, ...).

Dans notre enquête, la densité est perçue comme :

Un symbole de dynamisme (pour 30% des personnes enquêtées)

Les principaux aspects considérés comme positifs en raison de la forte densité de construction sont d'abord :

- La densité bâtie permet la libération d'emprise au sol pour des espaces verts et naturels.
- La densité bâtie est un moyen de préserver les espaces

agricoles en périphérie.

- La préservation des espaces verts et agricoles en raison d'une moindre artificialisation des sols ou la limitation de l'étalement urbain (cité par 1 répondant sur 2 lors du questionnaire).
- L'optimisation de l'espace et la limitation du mitage.
- L'amélioration des transports en commun et la diminution des déplacements.

La densité bâtie s'appuie sur la proximité des services, équipements, commerces :

- Le développement de services, commerces et équipements en proximité.
- L'intensité de la vie culturelle et sociale.
- Une meilleure maîtrise de l'offre et du coût du logement

Un sentiment de saturation (pour 44% des personnes enquêtées)

Les principaux aspects considérés comme négatifs en raison de la forte densité de construction sont d'abord :

- La densité bâtie est associée à la circulation automobile, la pollution et le bruit.
- La densité bâtie est perçue comme entraînant une dégradation de l'environnement par la suppression d'espaces verts.
- La densité bâtie rime avec surpopulation et promiscuité (citée plus souvent par les propriétaires).
- Les anciens évoquent plus fréquemment « les tensions sociales » et « l'insécurité » que les autres.
- La densité bâtie amène à la dégradation du cadre de vie (logement, paysage).

2 - L'acceptabilité, quels sont les déterminants de cette perception ?

Partage d'expériences vécues

- Dans le métro, je baissais les yeux, trop de promiscuité.
- Il y a toujours beaucoup de monde.
- Les gens sont pressés.
- Il n'y a pas d'endroits où je peux être tranquille.
- Depuis mon appartement, je manquais d'horizon.
- La piste cyclable est sur-fréquentée.

- Les gens sont très accueillants.
- Les avenues sont larges.
- Je n'y vis pas toute l'année.
- Les voisins étaient très sympas.
- Il y avait des placettes, cela fait des petites respirations, et il y a beaucoup d'activités.
- La maison jumelée, moi je m'y plais, mais ici, à Annecy, c'est «la maison des pauvres». Je ne sais pas pourquoi.
- Les grandes villes, comme Lyon sont devenues vraiment très agréables pour s'y promener.
- La vie de quartier, c'est essentiel.



- La densité est acceptable si au niveau des rez-de-chaussées, à l'échelle de la mesure de l'homme, il y a une continuité (de matières, de couleurs, d'activités, etc.).
- La densité est acceptable si l'animation de la rue est favorisée par des rez-de-chaussées actifs.

- Si la densité se traduit par une plus grande hauteur, alors elle est acceptable si l'ensemble architectural trouve une cohérence paysagère d'ensemble.

Les immeubles du début XXème sont plus hauts et apportent plusieurs éléments de confort (et de salubrité) : lumière, balcon, ventilation, commodités (toilettes, salles de bains). Grâce à leur hauteur, ils offrent la possibilité d'une vue au loin.

- La hauteur devient désirable quand elle apporte de meilleures conditions d'habitabilité des logements.
- La densité n'est acceptable que si la qualité du logement est reconnue comme une condition du « bien-vivre » ensemble. On devrait plus s'y intéresser : leur taille, le confort intérieur... (voir période confinement a révélé que sans l'espace extérieur, l'espace du logement est primordial).

La qualité du hall d'accueil est un élément très important qui signale l'hospitalité du chez soi et permet de faire la transition entre privé et public.

** Square de l'Évêché :

Le square est le pendant de la densité environnante : des arbres pour s'abriter du soleil, un niveau sonore inférieur à 50db, un espace qui met le bâti à distance. Ce lieu a été identifié comme

«Acceptable» : pour qui ?

«Il y a une densité pour chaque étape de la vie.»

Si chacun peut se faire l'écho d'expériences très différentes les unes des autres dans des contextes pourtant parfois similaires, nous avons pu partager sur le terrain quelques points clés lors de notre rencontre avec Stephan DEGEORGES [Caue] :

**** Entre la place Notre-Dame et la rue du Lac**, on passe de R+3 à R+9. On change d'échelle et on ne s'en rend pas compte : la cohérence est assurée par la continuité des rez-de-chaussées apportée par les arcades qui forment un passage à couvert. Cela assure une utilité à la rue et autorise des rez-de-chaussées dynamiques. Les arcades apportent l'équilibre aux volumes malgré des registres architecturaux différents. Même si on considère que chaque bâtiment est peu qualitatif, l'ensemble est harmonieux. Il y a une continuité de matière minérale et d'enduits.

une 'oasis urbaine' dans l'étude menée il y a quelques années par le CAUE avec le bureau d'étude Tribu.

- La densité n'est acceptable que si elle trouve des contreparties dans les aménités proposées par l'espace public.
- Elle est acceptable si l'espace dégagé au sol est suffisant pour ne pas se senti «écrasé».

** Les Teppes – place des Rhododendrons – Les Anémones – place de la Colline

Hauteurs équivalentes à celles de la vieille ville. Notion de « place du village » avec des commerces vivants grâce à la densité. La place des Rhododendrons est répertoriée comme une « oasis urbaine » (bruit + température). La qualité de vie est très bonne.

- La densité est acceptable grâce à l'intelligence du programme : ici, la mixité des fonctions permet une bonne qualité de vie grâce à la proximité de certains équipements, services et commerces. Un programme de logements a besoin d'intensité sociale pour être vivant.

- La place peut faire le lien avec la notion de village. La végétation amène du calme.

- Les bâtiments de logements proposent une grande qualité : lumière, vue, traversants avec de vrais halls d'accueil, et cela contribue nettement à rendre la densité très acceptable.

** Pringy – centre gare

Avoir le même souci que le médecin qui opère : faire que la greffe prenne, selon le lieu et le contexte.

Avec notamment 4 critères en tête :

- la qualité des logements ;
- les services rendus par l'espace public ;
- les continuités piétonnes ;
- l'activité des rez-de-chaussées.

** Promery

À l'échelle bourg-village, la réinterprétation de la ferme nous donne la référence d'échelle pour une forme villageoise dense.



Le groupe. Visite terrain avec le Caue

Comment cela se passe-t-il ailleurs ?

[Ce que nous retenons des exemples étudiés]

** Les exemples où la ville dense est acceptable nous permettent de retenir un certain nombre de conditions :

Le mix pour une haute-densité acceptable, mis en oeuvre à Singapour : proximité et convivialité, déplacements facilités et place accordée à la nature, constitue un exemple inspirant.

La ville dense est acceptable si ?

9 principes à retenir :

1. Elle est constituée en quartiers ou en archipel, chaque entité réunissant l'ensemble des fonctions de la ville.
2. Elle est conviviale et permet la mixité sociale et l'inclusivité.
3. Les transports en commun, les circulations douces évitent le recours à la voiture.
4. Elle propose des services à proximité.
5. Elle ménage des accès à la nature parcs et jardins.
6. Elle est sûre (éclairage).
7. Elle utilise les sous-sols et la verticalité pour laisser le niveau du sol aux habitants.
8. Les équipements sont multi-fonctionnels (espaces verts, zones commerciales ...).
9. Elle est équitable pour toutes et tous.

** C'est le temps de la transformation de la ville vers la densification qui peut être difficile :

«Les quartiers qui se densifient y trouvent un équilibre gagnant-gagnant car la densification va de pair avec l'intensification, soit l'amélioration des qualités de la ville (transports, services, culture, loisirs) notamment là où il n'y en avait pas.» [Eric Charmes]

La transition vers la ville plus dense est facilitée si :

1. Les habitants de la ville ou du quartier sont associés en amont.
2. La densification va de paire avec l'intensification [Annecy]
3. Au niveau d'une agglomération, si le projet est partagé par tous : ville-centre et communes/ bourgs de la périphérie [Rennes]
4. Des formes urbaines intermédiaires entre le logement collectif et individuel permet de ne pas les opposer l'un à l'autre [Montpellier]
5. Cela permet de garder un rapport avec la végétation. [Argonay]
6. Les logements peuvent évoluer. [Chili]

« Il est donc nécessaire, pour l'ensemble des acteurs engagés sur une commune amenée à subir des mutations, de ré-interroger les modes de faire en vigueur jusqu'ici. Ce sont bien les rythmes du changement, et l'inclusion des habitants dans le processus qui seront les enjeux de demain. Si un renouvellement de l'urbanité de ces communes devait avoir lieu, elle devra résulter d'une évolution des formes urbaines prenant en compte les modes de vie, en un mot, elle devra être choisie par les habitants et non subie. » [La densification vécue dans les espaces périphériques de l'agglomération lyonnaise]



1

© animacoop



4

Villa Vanille. Montpellier © Christophe Gulizzi



2

© Pique-nique géant. Annecy



5

© caue . écoquartier Les Rigoles. Argonay



3

© Prairie d'Orgères. Rennes



6

© Alejandro Aravena, Villa verde. Chili

3 - Les freins et leviers d'action sur la perception pour une densification réussie

Les facteurs d'influence de notre perception

** Les facteurs qui influencent notre perception de la densité

La densité bâtie nous questionne sous plusieurs aspects...

3 points communs importants à retenir :

1 ● Nous retenons qu'il y a un lien direct entre densité et aménités* : ambiance, hospitalité, accès aux tc, proximité des services, loisirs, vie culturelle = l'intensité de la vie sociale, qui traduit nos modes de vie.

[déf. aménités : politesse, courtoisie, douceur, bienveillance ; ce qui fait la qualité de vivre d'une ambiance.]

2 ● Et aussi entre densité bâtie et paysage : la vue, l'espace, l'horizon, la connexion à la nature, l'harmonie du décor, la qualité architecturale des bâtiments = l'urbanité, sa traduction spatiale.

3 ● Enfin, nous remarquons qu'il y a 2 échelles différentes dans l'approche de la densité : celle du territoire (les 34 communes de l'agglomération) pour le lequel il est question d'aménagement, de modèle de développement, de lien avec la terre fertile et celle du temps quotidien et des lieux de vie = proximité vs mobilité.

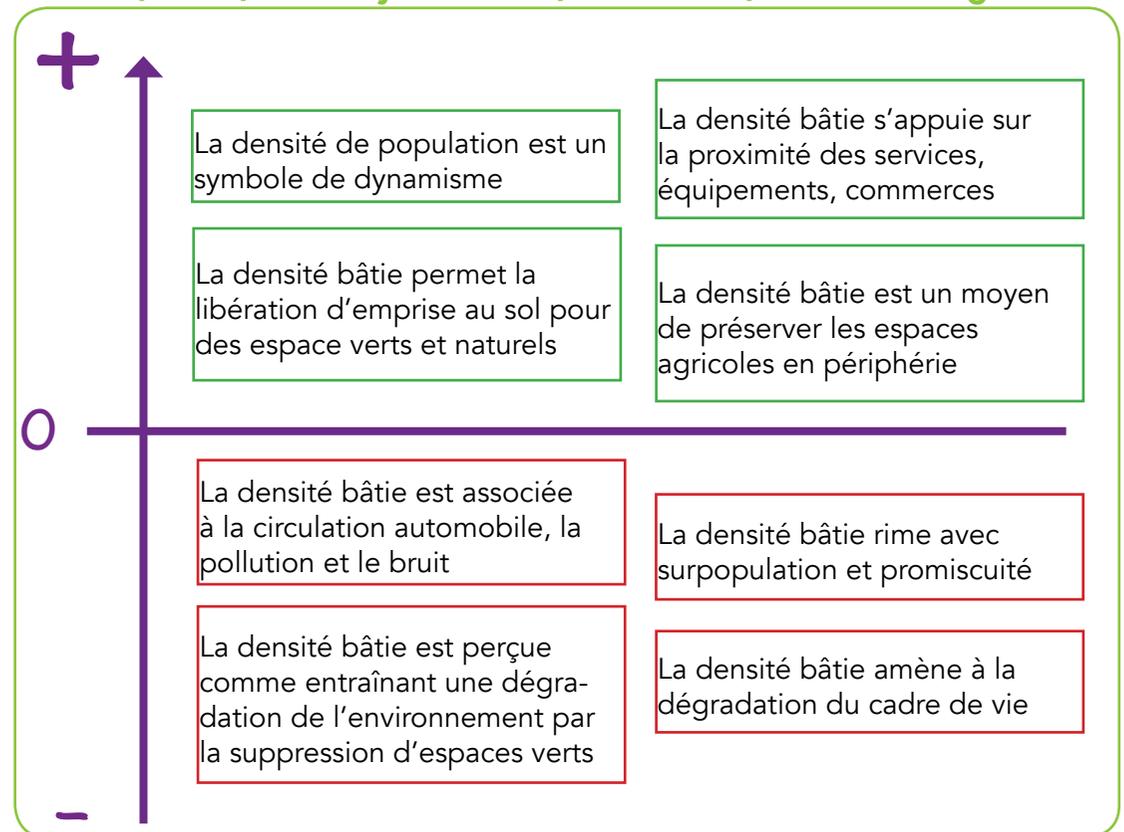
** Les variables influentes : ce qui est en jeu

Les variables considérées comme influentes sur notre perception de la densité ont été rassemblées par thématiques et triées selon leur valeur positive ou négative. Puis selon le degré d'impact que cela peut avoir sur notre perception.

1- Convergence vers 4 perceptions positives et 4 perceptions négatives :

- **POSITIF** : dynamisme, espaces verts, proximité des fonctions, préserver espaces agricoles.
- **NÉGATIF** : circulation automobile, dégradation environnement, sur-population, dégradation cadre de vie (paysage).

La perception aujourd'hui : points clés positifs et négatifs



2- Comment cela peut-il évoluer : certains facteurs peuvent améliorer ou au contraire aggraver ces perceptions.

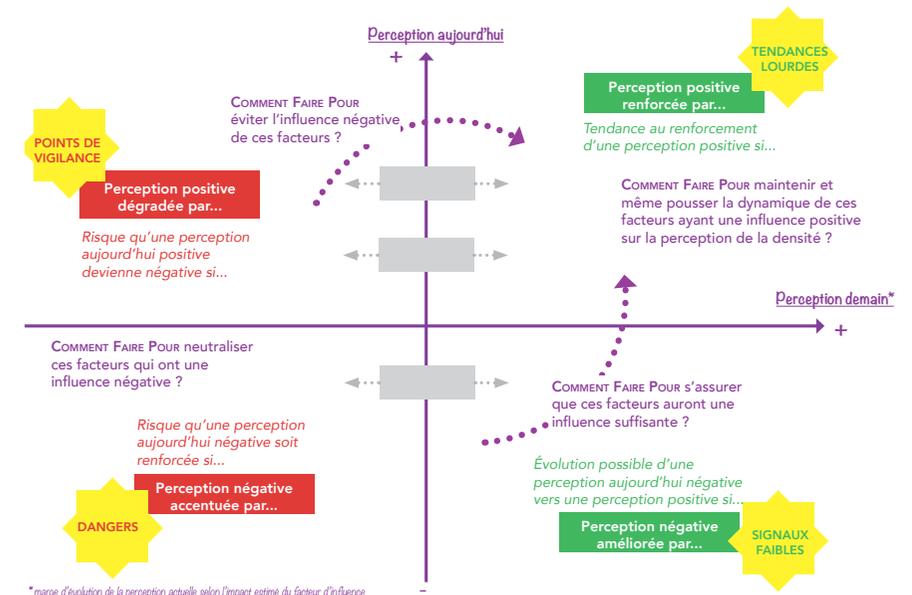
- **Exemples de facteurs généraux qui peuvent améliorer la perception de la densité** : l'amélioration des transports en commun, le développement des services de proximité, l'attractivité économique, la mixité des fonctions, la qualité du cadre de vie, la quantité d'espaces verts, la construction en hauteur, le souhait des populations d'aller vers l'autonomie alimentaire, une meilleure organisation des déplacements, le développement d'une culture commune, une réglementation renforcée, l'adhésion des citoyens aux Plans, le développement des services, commerces, équipements dans les communes périphériques, l'homogénéité architecturale, la préservation des vues sur le paysage, la rénovation de la qualité des logements...
- **Exemples de facteurs généraux qui peuvent aggraver la perception de la densité** : la difficulté à circuler, le développement des zones commerciales, l'évolution des modes de consommation (numérique), le vieillissement de la population...

3- Répartition selon l'impact estimé de chaque facteur d'influence :

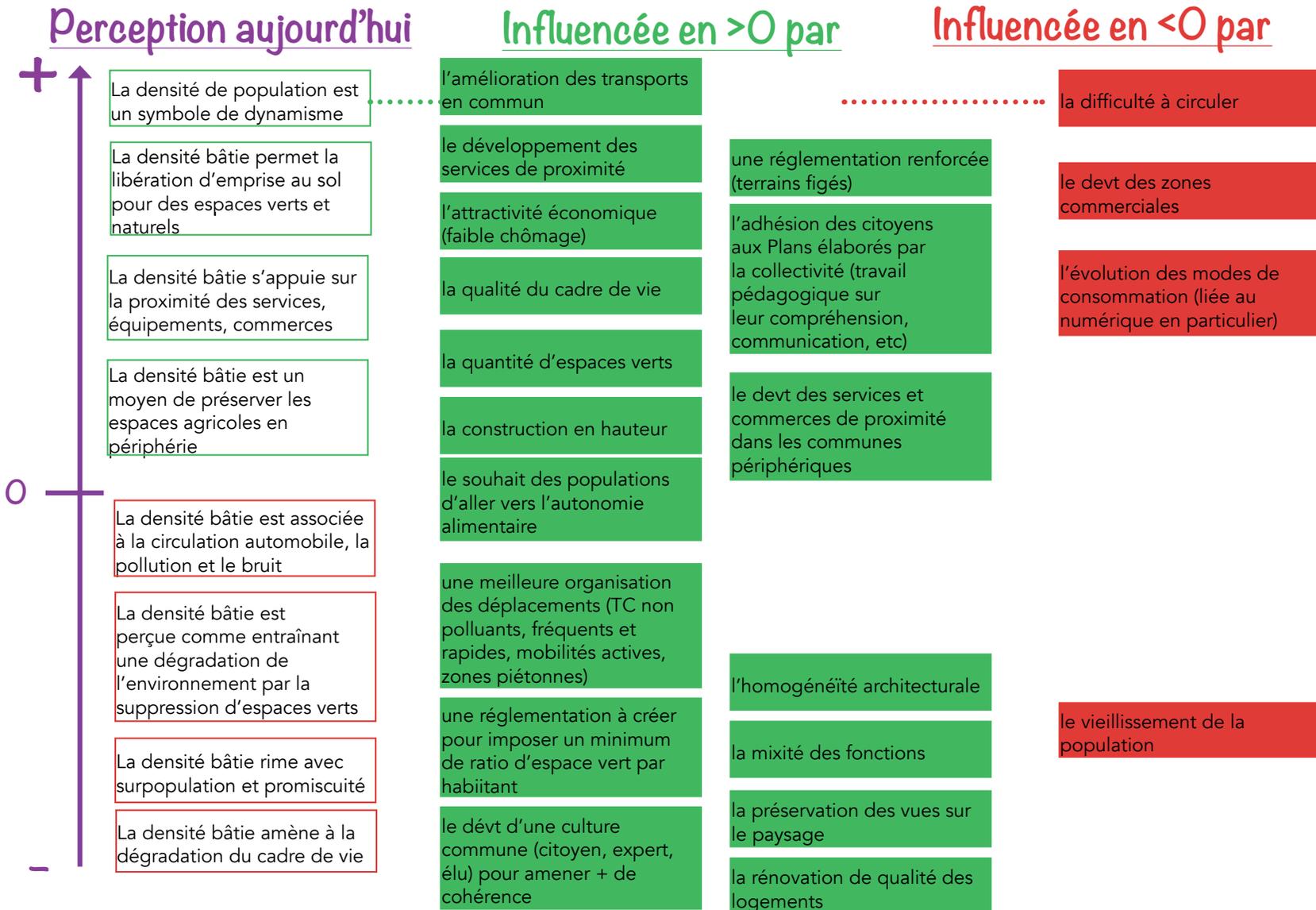
Certains facteurs peuvent renforcer l'aspect positif d'une perception ou au contraire la dégrader.

Il y a 4 cas de figure à distinguer :

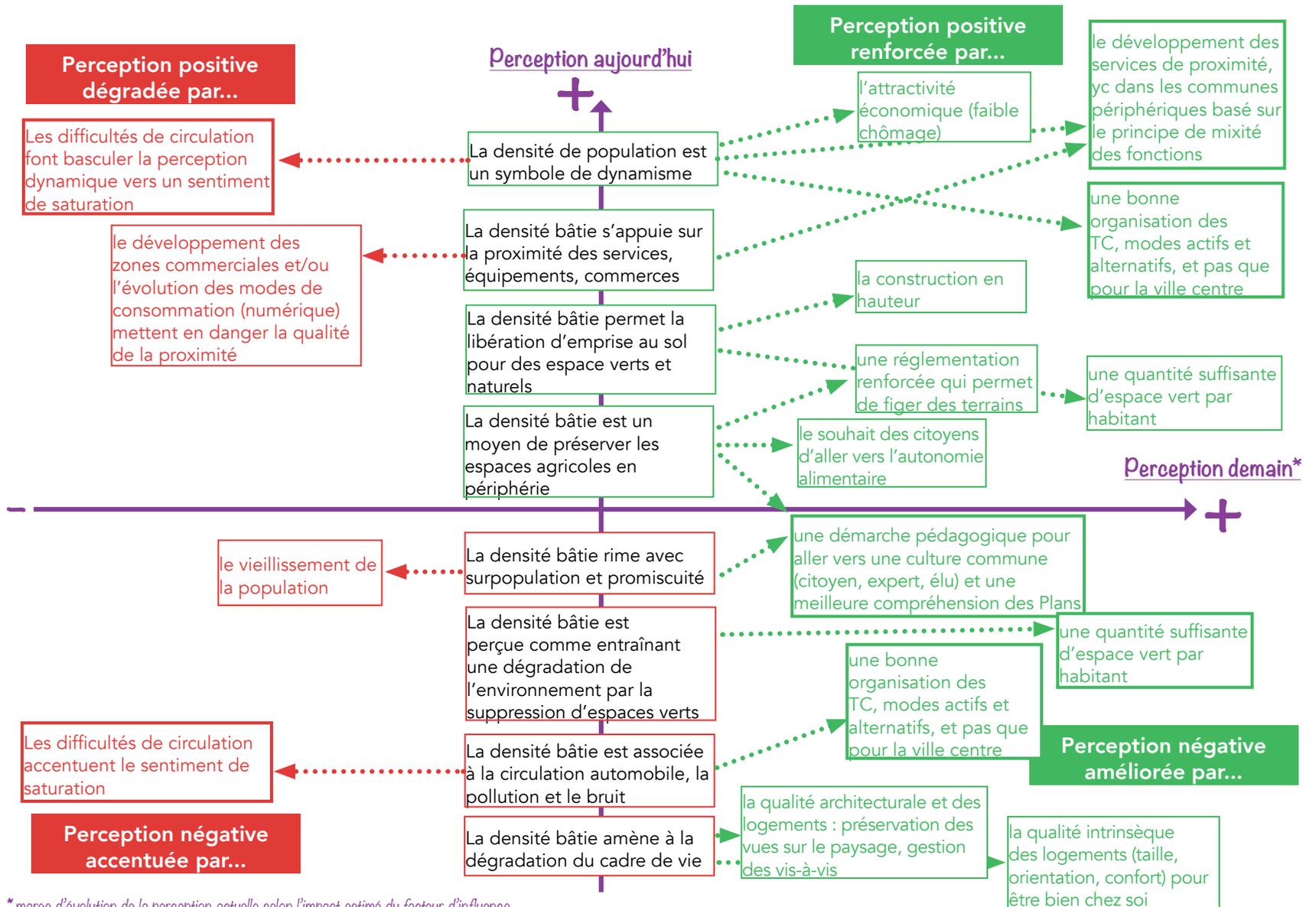
- **Des tendances lourdes** : perception positive aujourd'hui qui pourrait être renforcée demain par des facteurs d'influence positive.
- **Des signaux faibles** : perception négative aujourd'hui qui pourrait être améliorée par des facteurs d'influence positive.
- **Des points de vigilance** : perception positive aujourd'hui qui pourrait être dégradée par des facteurs d'influence négative.
- **Des dangers** : perception négative aujourd'hui qui pourrait être aggravée par des facteurs d'influence négative.



Les facteurs qui influencent notre perception



Stratégie pour renforcer les perceptions positives



* marge d'évolution de la perception actuelle selon l'impact estimé du facteur d'influence

4

**ÉVALUER.
QUELLES SONT
LES CONDITIONS
D'ACCEPTABILITÉ
DE LA DENSITÉ
BÂTIE ?**

*La matière de la densité, ce sont
les habitants...*

Pour une évaluation de la qualité d'usage

Le territoire accueille chaque année 2000 habitants de plus et construit 1500 logements.

Au-delà de la quantité, nous avons pu identifier que la qualité prime : qualité des espaces, qualité des services, des logements, des programmes, des connexions, des ambiances...

Ce ne serait donc pas la densité / non densité qui fait la qualité d'usages ?

De ce point de vue nous avons pu, par le croisement de nos différents travaux, établir **5 principales conditions d'acceptabilité, formulées sous la forme de 5 défis à relever.**

Ils sont exposés du point de vue des citoyens, dans l'idée de gagner en qualité de vie dans le contexte d'habiter dans un environnement bâti dense de manière acceptable, voire désirable, et ici, sur le territoire du Grand Annecy.

L'acceptabilité va surtout se jouer en des termes qualitatifs.

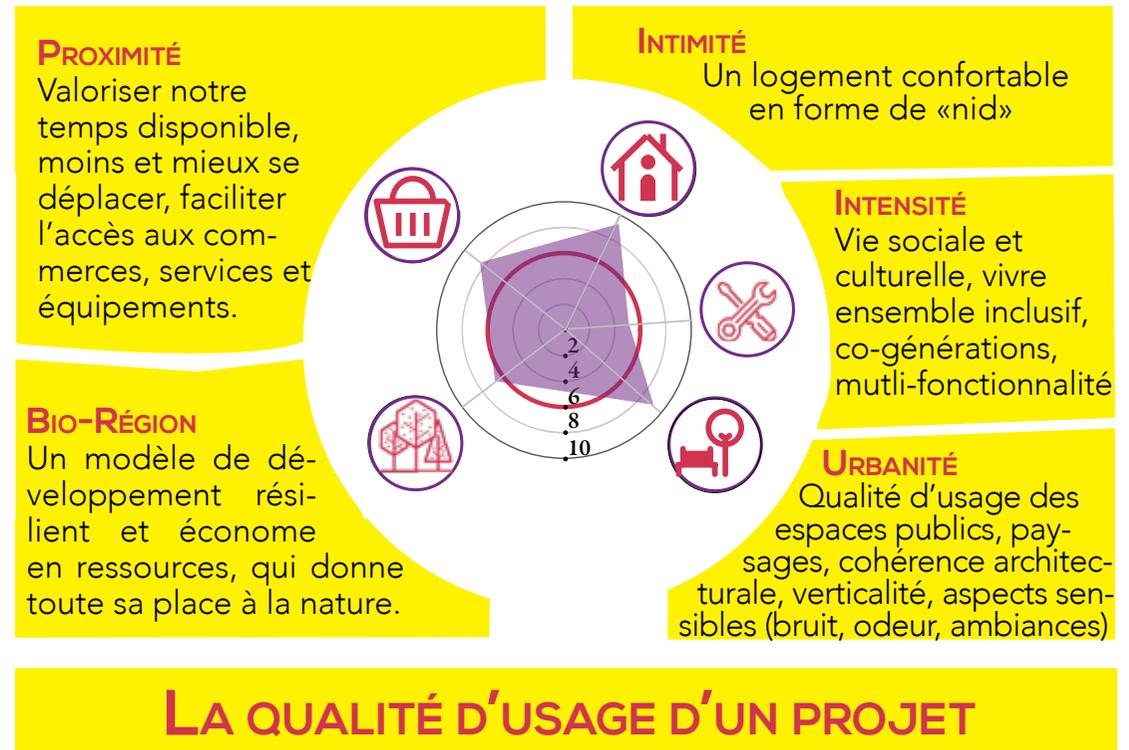
Pour être acceptable (voir plus : enviable, attractive, désirable) la densité doit montrer certaines qualités en compensation de son caractère dense :

- la préservation d'un certain degré d'intimité et de confort « chez soi » ;
- la facilité d'accéder aux services et équipements « essentiels » dans un rayon du ¼ d'heure, y compris à son lieu de travail ;
- le maintien des lignes de force du paysage qui garantit la contextualité des projets bâtis et la cohérence visuelle, esthétique de l'ensemble ;
- la valorisation d'une agriculture locale et en circuit court ;
- la proximité d'une biodiversité minimale essentielle, des ressources forestières et des

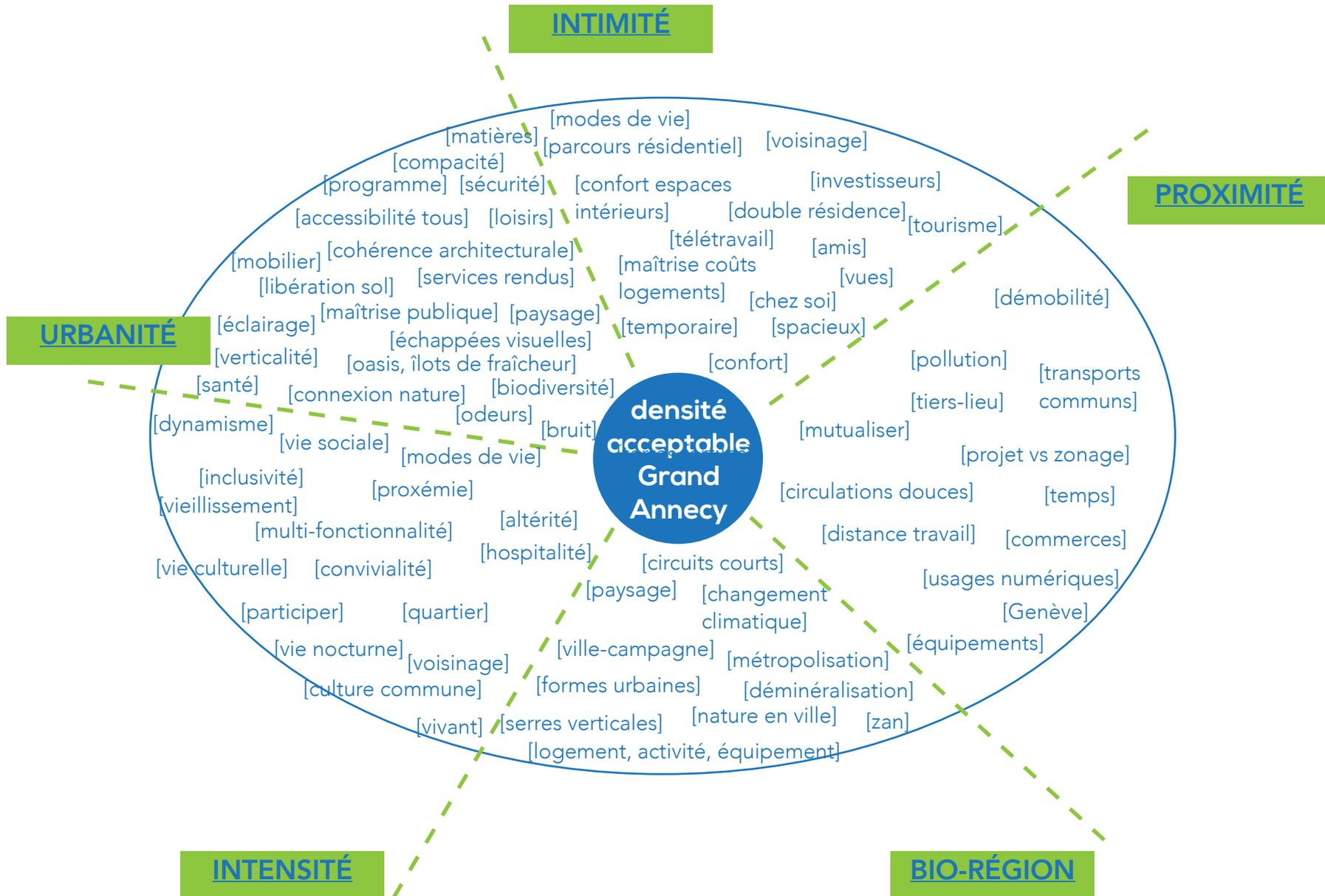
matériaux de construction jusqu'au recyclage et au réemploi ; la gestion des déchets ;

- l'épargne des ressources : eau, bois, énergie...
- la qualité hospitalière de l'architecture, la façon dont le projet s'adresse à l'espace public, et son ouverture à l'intensité de la vie sociale.

Nous avons donc conçu ce schéma synthétique d'évaluation des projets du point de vue de leur qualité d'usage, afin de mesurer leurs chances d'acceptabilité :



L'écosystème prospectif pour une densité acceptable : 5 défis à relever [mots clés]



1 - L'intimité, parce que « se loger, c'est le b.a.ba du vivre ensemble » *

[Le défi] Comment faire pour disposer d'un toit qui soit un nid, se loger dans de bonnes conditions ?

Mots clés : parcours résidentiel - maîtrise du coût des logements – confort des espaces intérieurs – nouvelles façons d'habiter en termes de modes de vie (dé-re-cohabitation, double résidence, télétravail, ...) et en termes de typologie de logements (mobile, temporaire, ...) - biais des investisseurs – activité touristique

Là où les constructions sont denses, il paraît d'autant plus nécessaire de disposer d'un chez-soi confortable et ressourçant. Pourtant, la petitesse des logements, annoncée comme inéluctable (?), ne va pas dans ce sens.

Cela pourrait par ailleurs trouver une compensation par la qualité des espaces communs (coliving**, buanderie, chambre d'amis) et des espaces publics extérieurs de voisinage. Éventuellement de coworking si le télé-travail se confirme et que les logements demeurent petits.

D'ailleurs, les entreprises revoient elles aussi la nécessité de leurs m² à la baisse. Certains bureaux pourraient alors être transformés en logements ? L'avantage : cela irait dans le sens d'une plus grande mixité des fonctions pour certains quartiers.

** *Le coliving est un concept né aux États-Unis : mode de vie à plusieurs qui regroupe dans un même lieu les espaces privés et les espaces partagés, ainsi que certains services.*



© Lacaton & Vassal, jardins d'hiver à Grand Parc. Bordeaux



© VAD. Espaces de voisinage en commun

* parole habitant - atelier

2 - La proximité, parce que « vivre en pleine campagne, c'est sympa, mais quand on a 3 enfants, c'est l'enfer ! » *

[Le défi] Comment faire pour valoriser notre temps disponible, moins et mieux se déplacer ?

Mots clés : encourager la démobilité - réduire la pollution - tc et circulations douces - mutualiser les coûts d'infrastructure (éco. d'échelle) - économiser le temps - sortir du strict zonage - localisation des emplois - tiers lieux - commerces, services, équipements - consommation numérique - aire d'attraction de Genève

« Passer d'une ville qui n'existe que pour la traverser ou la retrouver le soir et y dormir, à une ville où l'on aime rester, travailler, rencontrer d'autres personnes, s'investir, grandir, participer, s'émanciper. » [La ville en commun_59]

L'idéal, ce serait **plus de ville** (proximité, services, échanges) **mais moins de ville** (être tranquille, avec un accès facile à la nature) !



© Michel Corajoud, Miroir d'eau. Bordeaux



© Tiers-Lieu, Saint-so bazaar/ Lille

3 - La bio-région, parce que « la nature est notre amie » *

[Le défi] Comment faire pour trouver un modèle d'aménagement résilient, économiser nos ressources (terre, air, eau, bois, paysage, matériaux...) et préserver de quoi se nourrir à l'échelle du territoire ?

Mots clés : préservation des terres fertiles – métropolisation – force du paysage - complémentarité ville-campagne – spécificité des bourgs et villages – partage des enjeux – zan – circuits courts – débitumisation – techniques de construction – nature en ville – serres verticales – changement climatique plus rapide dans les Alpes – choix de formes urbaines contextuelles – la densité, ce n'est pas que pour le logement et pas que en «ville»

Il s'agit selon nous de sortir d'une opposition stérile entre ville et campagne : les 2 sont complémentaires. À l'échelle de la bio-région, nous pratiquons tous le même territoire d'une façon ou d'une autre et mettons en commun les mêmes ressources.

« L'objectif ? Abandonner l'idée d'être le citoyen d'une ville, mais plutôt l'habitant d'un territoire, d'une planète... »

[Sébastien Maire, délégué général de France Ville Durable]

BIO-RÉGION : Une bio-région correspond à un territoire dont les limites ne sont pas définies par des frontières politiques, mais par des limites géographiques qui prennent en compte tant les communautés humaines que les écosystèmes. Ce serait comme la rencontre entre le «bassin de vie» et son territoire naturel.

* parole habitant - atelier



S'inspirer des écosystèmes naturels pour mettre en place une économie circulaire vertueuse. Une expérimentation est ainsi menée aux Pays-Bas. Ici, les déchets des uns deviennent matières premières pour les autres pour fonctionner en circuit fermé. Le but est bien sûr d'atténuer au maximum l'impact sur l'environnement. Le village sera ainsi capable de produire sa propre énergie, sa propre agriculture et même d'assurer le recyclage des déchets. Alors que la lutte contre le dérèglement climatique s'accroît, il est certain que l'approche biomimétique en architecture va gagner du terrain. Une tendance qui aura des impacts à long terme pour l'ensemble du secteur du bâtiment et de la construction.

4 - L'intensité de la vie sociale, parce que « à un moment donné, on a tous besoin de retrouver les autres. » *

[Le défi] Entre dynamisme et saturation, comment faire pour valoriser le vivre-ensemble, supporter la mixité et la promiscuité ?

Mots clés : dynamisme - vie sociale – modes de vie – inclusivité (âge, genre, social) – proxémie (conception des relations interpersonnelles dans l'espace public) – vieillissement de la population - vie culturelle - convivialité - altérité – hospitalité – participer (prendre part au projet, en connaître le sens) – développer une culture commune des Plans (élus, techniciens, citoyens) – voisinage – vivant – multi fonctionnalité des lieux et des bâtiments – vie festive et nocturne

Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat :
« La notion d'intensification est importante car elle peut être une des valeurs ajoutées de la densification. Si on peut intensifier sans densifier pourquoi pas, mais il y a des secteurs qui, parce qu'ils sont trop lâches, doivent être densifiés. On a besoin d'y insérer de la mixité de fonctions. On a par exemple besoin d'augmenter le niveau de services, d'équipements et de commerces dans les secteurs trop mono-fonctionnels sur le plan résidentiel. » [Dossier coordonné par Eric CHARMES 2010 Institut français d'urbanisme Université de Marne la vallée. Entretien avec Vincent Fouchier Directeur général adjoint de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Ile-de-France]

Jean Haëntjens : « La ville n'est pas une somme de constructions, c'est un projet social. »



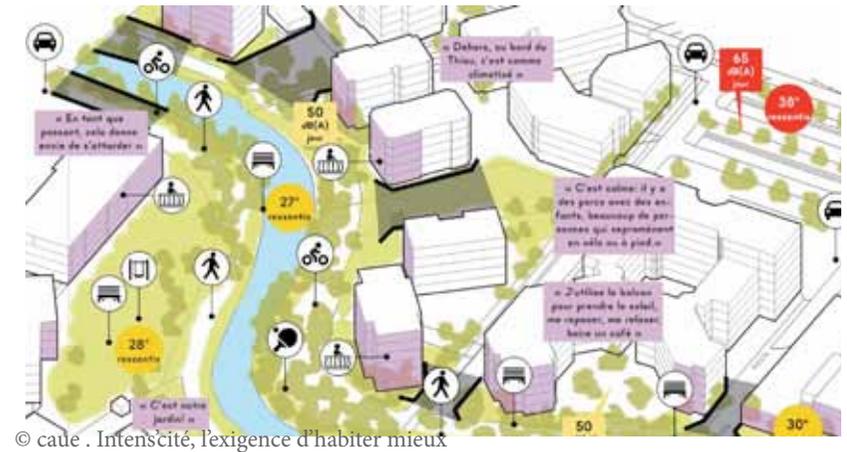
5 - L'urbanité des espaces, parce que « c'est peut-être en construisant plus qu'on va apaiser plus ? » *

[Le défi] Comment faire pour monter en densité et que cela soit synonyme de qualité, la qualité spatiale des lieux communs ?

Mots-clés: qualité d'usage des espaces publics – accessibilité pour tous – cohérence / continuité architecturale – maîtrise publique des opérations – compacité – échappées visuelles – attention portée au programme – matières – paysage – odeurs – mobilier – sécurité – éclairage – libération du sol – services rendus – verticalité – santé – connexion à la nature – biodiversité – oasis (îlots de fraîcheur) – bruit – loisirs

La ville sensible augmente notre sentiment de bien-être.

« L'espace public, ce n'est pas seulement des rues, des places et des bâtiments car ce que l'on y partage est également constitutif de ce qui fait « espace public ». Ce que l'on y partage ? C'est à dire des regards, des bruits, des énergies, des pas-de-côté. Des lieux qui ont de la saveur, des parfums, de la texture donnent de l'oxygène à une citoyenneté active et créative. » [La ville en commun_27]



5.

**AGIR.
COMMENT
LE TERRITOIRE
SOUHAITE-T-IL
SE DENSIFIER ?**

*Pour passer d'une densité
«acceptable» à une densité «choisie»...*

La densité bâtie sera acceptable si...

Afin de construire une agglomération répondant aux besoins des citoyens (notamment en matière de logement), aux défis environnementaux et climatiques et aux enjeux territoriaux, l'agglomération s'engage au delà et en complément du PLUi-HMB :

- à élaborer et partager largement une vision de moyen terme d'une « ville désirable et renouvelée aux dimensions de l'agglomération » (qui donne sens à l'action) ;
- à accompagner dès aujourd'hui le développement de l'urbanisation au sein de l'agglomération d'un niveau suffisant de programmation publique (urbanisme de projet par exemple) s'appuyant sur une concertation citoyenne (donnant un cadre suffisant à la promotion privée pour atteindre les objectifs fixés).

... voir grandir le territoire ne nous fait pas peur

Le territoire du Grand Anecy n'est pas réservé à ses habitants. Il est vivant, traversé de flux innombrables. Quand la bourgade se meut en grande ville, n'ayons pas peur de la voir grandir ! Appuyons nous sur ses particularités pour en faire une ville unique. En apprenant des échecs des uns, en puisant dans les réussites des autres pour inventer une ville / un territoire sur mesure.

... des solidarités s'inventent à l'échelle du territoire

Pour réduire la consommation d'espace, la logique de densification doit être saisie par toutes les communes du territoire. Seule, la ville centre ne peut assumer le renouvellement. Elle doit aussi se préserver des espaces de respiration. D'une façon générale, on mesure que l'étalement urbain est plus le fait d'une façon d'organiser les constructions (activités, commerces, logements) que de l'augmentation de population ou d'emploi. Les plus petites communes peuvent donc prendre leur part de la densification, comme à Rennes. →



© La Chapelle-Thouarault. Rennes

« Lorsque Edmond Hervé, se demande, à la fin des années 1990, comment sortir du modèle où les cadres vivent au vert dans des maisons dont on fait le tour quand les plus modestes restent dans les tours, son équipe propose de densifier la ville-centre, mais aussi les bourgs de la métropole. L'effort est ainsi partagé par tous, et la plaine agricole que leurs aînés ont réussi à sauver de l'urbanisation continue est préservée. »

« Les Prairies d'Orgères concentrent une majeure partie du potentiel de développement de cette commune de 4 000 habitants, dans la continuité immédiate du centre-ville. Autour d'un grand parc paysager de 10 hectares, huit « villages » sont aménagés de façon progressive.

L'ambition : créer environ 900 logements de tout type dans des quartiers à taille humaine. Tous développeront des liens concrets avec le centre-bourg, requalifié par la commune pour anticiper cette évolution. Les logements sont ainsi répartis au sein de « villages » irrigués par le grand parc semi-naturel de la Blanchetais. Multi-orientés, ils bénéficient de prolongements vers l'extérieur pour favoriser l'ouverture sur le paysage. Chacun des « villages » développe sa propre identité, à la fois originale et intimiste, grâce à l'attention particulière qui est portée à la créativité architecturale, aux espaces publics de qualité et aux choix spécifiques des traitements des limites privé / public. » [Reportage du journal Le Monde, 14/01/2022. Agglomération de Rennes]

... si l'habitabilité du territoire s'améliore en tenant compte de ses spécificités.

La densité sera acceptable si elle se réalise en répondant aux 5 défis mentionnés. Elle répondra ainsi aux principaux besoins énoncés par le Ministère : se loger ; avec des services à proximité ; se déplacer facilement ; avec accès à la nature.

- grâce à la mise en communs d'une vision partagée du territoire et l'implication des citoyens ;
- et se traduisant dans l'espace public par de l'intensité sociale et de l'urbanité.



... si l'impact environnemental de la croissance du territoire est maîtrisé.

En premier lieu les mobilités, les modes constructifs, les ressources en énergie, la préservation des biodiversités du patrimoine naturel et les terres agricoles.

La mise en oeuvre de la ville du 1/4 d'heure -> 1/2 heure à pied.

Report modal sur la marche à pied pourrait se développer à conditions d'efforts sur le paysage et la rencontre.

... si, grâce à la mixité des formes urbaines, concilie habitat collectif et habitat individuel.

« Les promoteurs du quartier de Malbosc, desservi par une ligne de tramway proposent plusieurs types de logements garnis de patios et de terrasses ainsi que pour certains d'entre eux de jardins. On peut dépasser la distinction symbolique entre la maison et l'immeuble. Cela implique par exemple de réserver une partie

de l'habitat nouveau à des maisons dotées de parcelles de 100 m² qui suffisent largement aux besoins d'une famille. La surface de ces habitations se veut évolutive, garantissant au acquéreurs la possibilité d'agrandir leur logement en hauteur. » [Villa Vanille à Montpellier - architecture contemporaine.org]

... si on pense à l'échelle du «quartier».

Entendons le «quartier» pas seulement en contexte urbain, mais pouvant s'appliquer à toutes les échelles de solidarités qui peuvent se tisser en proximité, villages et hameaux compris.

«Lorsque l'on se mobilise à plusieurs pour construire ensemble un projet dans la poursuite d'intérêts collectifs, le résultat nous paraît infiniment mieux que tout ce que l'on aurait pu trouver.» (témoignage Uli Amos, coopérative Équilibre à Genève)
Éco-quartier Les Vergers - Cité de Meyrin - Fondation «Qualité de vie de quartier» comprenant la création d'un supermarché coopératif, une boulangerie, une boucherie, une laiterie et une auberge participative avec salle de concert.



© La Virée. Annecy

... si, alliant mixité et sobriété, on applique un principe de multi-fonctions et pluri-usages dans une verticalité pour toutes les sortes de constructions.

Le territoire a besoin de projets multi-fonctionnels qui reflètent une politique de l'habiter plus large que celle du logement : cela consisterait à penser le logement avec toutes les aménités nécessaires à proximité, des locaux à plusieurs usages, construits en hauteur selon le contexte paysager, la possibilité de se déplacer moins et proprement, leur contribution systématique à la production localisée d'énergie renouvelable, leur construction à base de matériaux locaux, leur potentiel de mutabilité, leur proximité avec les circuits courts alimentaires, leur contribution à la valorisation des déchets, ... [d'après Antoine Brès, Faire durablement territoire sans densifier les villes. Métropolitiques]

... si les communs sont au centre des projets.

La ville dense :

- ne pourra se faire sans le partage d'un projet d'aménagement pour tout le territoire ;
- en associant les citoyens à chaque projet, notamment aux échelles opérationnelles ;
- lâcher prise : ouvrir vers la possibilité de projets portés par les citoyens (exemple 'Rue aux écoles' - Cerema).

Associer en amont les habitants de la ville ou du quartier pour des projets « gagnant-gagnant » :

« Pour être acceptés, l'éventuelle densification et les bénéfices individuels retirés doivent s'inscrire dans le cadre d'un projet collectif élaboré par et pour les habitants du quartier et s'accompagner de bénéfices collectifs pour l'ensemble de ces habitants. Forts de ces convictions, Atelier Villes & Paysages, Egis et le mouvement PACTE ont élaboré depuis 2009 une démarche participative de réflexion sur le devenir et l'évolution possible d'un quartier d'habitat pavillonnaire : l'éco-réhabilitation. » [Sylvain Petitet, « Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », Métropolitiques, 20 mars 2013. Expérimentation dans l'agglomération angevine]



© Yes we camp, Les Grands voisins. Paris

Les citoyens peuvent révéler certains dysfonctionnements très pragmatiques, par exemple :

- Comment est-ce que l'on maintient les seniors à leur domicile, pas que dans les centres-villes ? Par exemple dans un logement pavillonnaire où il faut de l'animation, de la mixité d'usages, des services à proximité.

Et que faire du rêve de maison à la campagne qui n'est plus du tout « à la campagne » ? Il ne se démentit pas depuis un demi-siècle et nous incite à nous éloigner des lieux de services et d'emplois.

Autrement dit, ... si un changement radical s'opère.

D'où, accepter la densité sous entend un changement radical à opérer, programmatique et culturel.

Comme elle est largement contextuelle, il est très difficile voir impossible de donner une mesure quantitative uniforme à la densification pour tout le territoire : centre-ville, faubourgs, quartiers périurbains, villages, lotissements pavillonnaires, etc... présentent autant de figures construites différentes qui nous paraissent toutes pouvoir être densifiées, à leur façon.

À la condition d'inventer de nouvelles modalités de fabrication du territoire, de nouvelles compétences métiers dans la chaîne de production du bâti, et d'abandonner le « rêve » d'habiter « à la campagne », une maison à 4 façades, éloignée des aménités, la plupart du temps accessible uniquement en voiture individuelle...

... si la densité vécue se met à rimer avec qualité d'usage.

La densité vécue, plus que sa mesure quantitative, est déterminante dans la qualité d'usage : compacité bâtie bien ordonnée (architecture, hospitalité et urbanité) + hauteur selon le contexte paysager (intimité et repère physiologique) + espaces libres au sol dédiés aux activités humaines (intensité, proxémie** et proximité, loisirs et vie sociale) + connexion à l'agriculture (qualité des sols, biodiversité, naturalité) + circuits courts des ressources pour leur préservation (forêts, eaux, matériaux) + valorisation des écosystèmes du vivant (santé environnementale, changement climatique, îlots de fraîcheur, qualités des arbres) + ...

... si les mots sont choisis et permettent de se comprendre.

- Remplacer le mot « densité » permettrait déjà un accueil plus ouvert au dialogue car pour les citoyens cela constitue d'emblée une menace.
- « Acceptable » : ce n'est pas satisfaisant, en tous les cas insuffisant pour se mobiliser et porter un changement de comportement.



** *Proxémie* : étude du rôle des distances dans les relations interpersonnelles. Exemple : la proxémie nous enseigne que la perception des distances intimes et sociales peut varier d'un individu à l'autre.

... si la vision de moyen et long terme est assumée, co-élaborée et partagée avec les habitants.

Qui aujourd'hui est en charge de porter une vision à long terme ? Qui gère le temps long, l'horizon dont on a besoin pour prendre en charge le sol commun, le logement abordable, le commerce de proximité, l'agriculture périurbaine, etc.

Si le changement s'annonce radical, le récit doit être fort : les citoyens doivent comprendre le sens de pourquoi on construit. Cela demande de la transparence et du débat.



© Paul Derôme, déminéralisation. Montréal

... si demain est déjà occupé dans nos agendas à expérimenter la mise en oeuvre du changement.

Sylvain Grisot dit : « *Faire transition, ce n'est pas retourner en arrière, mais bien réinventer nos façons de faire la ville sur la base des expériences qui partout se multiplient, pour sortir de l'impasse.* »

Le temps de la transformation de la ville est long : comment on gère une première phase de transition ? Selon les hypothèses d'évolution, et les étapes nécessaires pour y arriver, quelles sont les actions pour engager les transitions vers une densité désirable dès aujourd'hui ? Et les rendre visibles :

- la période de transition entre aujourd'hui et le ZAN ?
- que se passe-t-il dans l'attente de la mise en œuvre du PLUi ?
- que prévoit-on dès demain pour cela ?

Le droit à l'expérimentation ? La loi n'est visiblement pas adaptée à notre situation extra-ordinaire... Y aurait-il un régime dérogatoire pour l'expérimentation, et sans attendre la fin du PLUi. Par exemple, les Petites Villes de Demain peuvent expérimenter : les tiers-lieux (mixité des usages à proximité).



... Alors, jusqu'où la densité ?

À quel moment, il y a un clignotant rouge qui se déclenche pour nous prévenir qu'il est temps d'arrêter (de densifier) : ce serait quoi le critère d'alerte ? Pour faire quoi autrement ?

Nous sentons le besoin d'être rassurés sur le fait que la réglementation issue du PLUi permettra la maîtrise de ces évolutions

- Comment le PLUi peut-il répondre à ces défis ?
- Est-ce l'outil adapté ? Y en a-t-il d'autre ?
- Dans quelle mesure est-on sûr que la densification permettra de maîtriser l'augmentation du coût du logement et des valeurs foncières ?
- Les indices de la qualité de l'air indiquent à Annecy une pollution chronique : la densification aura-t-elle vraiment un effet positif en faisant diminuer la part modale de la voiture ?



‘ Le point de vue d'Alain (membre de l'EC) ’

Une agglomération archipel

«Dans le futur j'aimerais une ville qui soit une agglomération archipel.

Une agglomération archipel car faite de plusieurs lieux de vie conviviaux très bien reliés entre eux.

Dans cette agglomération la personne sera au centre. La ville sera inclusive dans laquelle tout le monde pourra se déplacer, accéder partout sans problème, évoluer sans crainte pour sa sécurité, sa santé.

L'archipel aura été bâti en pensant aux plus faibles d'abord, personne à mobilité réduite, femme seule,..... et pas au plus fort d'abord.

Dans chaque lieux de vie, il y aura des lieux conviviaux où les habitants pourront se retrouver, échanger, partager.

Pour se déplacer, la marche à pied sera prioritaire dans le lieux de vie. Et des transports en commun fréquents, silencieux, écologiques seront utilisés pour aller de lieux de vie en lieux de vie.

Les habitations seront écologiques (matériaux, fonctionnement) et seront à la gloire d'architectes visionnaires. La ville sera un jardin avec beaucoup de parcs, de végétation, de cultures maraîchères.

Il n'y aura plus de ghettos. Les habitants de différentes origines, de différentes classes sociales vivront ensemble.»



Conclusion. Comment aboutit-on à une fin heureuse ?

Une agglomération, comme institution, engage vers la notion de territoire vécu. Par-là, elle abolit la limite entre ville et campagne. Les murs d'enceinte sont tombés et la densification de la ville se dilue, aidé par une mobilité facile.

Un territoire désirable, là où la densité ne serait qu'un épiphénomène de sa croissance économique et démographique, sera conditionné par une vision inclusive du bien-vivre ensemble, c'est-à-dire : un territoire relationnel et inter-générationnel.

Les défis sont importants, ils ont été identifiés au nombre de cinq principaux et ont été détaillés dans cet avis : bio-région, urbanité, proximité, intimité et intensité. L'opportunité est historique pour le Grand Annecy de rendre désirable le bien-vivre ensemble et l'avènement du temps plein, dont on profite pleinement.

Aujourd'hui, cinq générations coexistent sur un même territoire. L'heure est venue, à travers le PLUi-HMB, de planifier l'archipelisation heureuse du Grand Annecy.

L'agglomération fonctionnelle à travers ses planifications technocratiques (SRADDET, SCoT, PCAET, PDM, etc...) ne suffira plus à garantir un développement harmonieux répondant aux besoins inter-générationnels.

Le Grand Annecy du futur devra répondre au désir de croiser les regards de tous et dans chaque lieu, d'être en mesure de répondre aux multiples fonctions nécessaires à son équilibre et ainsi de devenir : *«le territoire de la rencontre, le territoire de la nature, le territoire ami de toutes les générations, le territoire du faire et du tiers solidaire, le territoire de la surprise, le territoire comestible et commensal, le territoire de la nuit, du week-end et du tourisme»* [d'après Sonia Lavadinho, La ville relationnelle]. Un sacré enjeu ! Notre territoire n'en vaut-il pas la chandelle ?

Pour la suite, nous proposons deux pistes de travail :

- **Croiser les regards (attentes, perceptions...) sur la densification :**

- Des habitants des zones les plus urbanisées avec ceux des bourgs et villages ruraux du Grand Annecy ;
- entre les générations : jeunes, étudiants... votre parole nous intéresse !

- Quels modes de communication et d'échanges appropriés (à distance ou en présentiel, à proximité des lieux de vie, par oral ou par écrit ?),

- Quelle grille de recueil et d'analyse ?

- Quelle mise en évidence de spécificités ou de convergences ?

- **Pour cultiver le « vivre-ensemble » dans une agglomération, une ville, un bourg, un village en cours de densification :**

Quelles pistes, quels moyens, avec quel accompagnement ?

- **Aspect festif** : quelles animations, fêtes de quartier... ? nouveaux modes d'occupation de la rue (interdite provisoirement aux voitures).

- **Aspect convivialité** : quels lieux, quelles occasions : accueil des nouveaux arrivants...

- **Aspect appropriation des « communs »** : élaboration et réalisation participative d'aménagements de places, parcs... et projets divers (fleurissement, entretien).

- **Expérimentations** diverses sur des lieux en devenir (friches) : projets et résidences artistiques.

Sur tous ces concepts, l'Espace Citoyen reste à la disposition des élus et des services pour de plus amples débats et contributions.

Des jeunes du futur nous parlent...

Clarisse veut s'émanciper et se cherche. Elle habite Pringy et passe sa jeunesse dans la maison familiale, grande maison traditionnelle héritée de ses grands-parents. La maison est chauffée au bois et est entourée de 1000 m² au centre de la petite commune. Elle revient dans sa ville natale après 30 ans passés à Paris. Elle prend conscience de l'évolution de son territoire dans lequel ses parents ont décidé de terminer leur vie.



'Clarisse et L'École de la vie'

Ses souvenirs se sont estompés mais, avec sa fille, elle décide de retrouver le trajet de son enfance « cartable sur le dos » par une déambulation dans son quartier.
Est-ce que l'école est encore là ?

Oui mais les trottoirs traversent la route, il n'y plus de voiture elle peut aller à l'école seule, le trajet a été sécurisé.
Il y a des jeux à la sortie de l'école mais quelques déchets jonchent le sol il y a encore à faire pour diminuer les déchets, il faudrait encore plus sensibilisation.

Les allées ont été plantées d'arbres résistant à la chaleur et apportent de la fraîcheur.
Elle rencontre un food truck où elle retrouve son amie d'enfance qui commercialise sa propre bière dont l'orge pousse à Cuvat. D'autres commerces ambulants proposent de l'épicerie, du pain, des boissons aux pieds des immeubles.

De la musique les attire, cela vient de la brasserie associative où les habitants flânent et déguste les produits locaux.
Mais un bruit dérangeant vient perturber sa déambulation c'est un drone qui passe au loin en vrombissant. Le complexe sportif s'est diversifié avec de l'escalade, un parcours naturel, des jeux pour les enfants. Mais sa maison est devenue un immeuble de 10 étages le jardin est sur le toit. Ses parents vivent dans un appartement partagé, ils ont été expropriés.

Une salle de vie commune est prévue pour des rencontres intergénérationnelles.
En navette autonome, elles rejoignent un nouveau quartier (l'ancien aérodrome) un plan d'eau magnifique trône au milieu d'un parc, c'est une zone de grand silence et de balades.

Des progrès ont été fait, mais beaucoup reste à faire, il semble que la gouvernance n'est pas facile, il y a un manque de cohérence dans le développement de sa ville.
Sa décision est prise et en désespoir de cause : ...Elle va s'engager dans la vie politique pour défendre l'écologie.

Nous sommes le 21 avril 2050





Bibliographie

Livres

Faire la ville dense, durable et désirable. Ademe-coll. Expertise – fév. 2018
Fabrique de la ville, fabrique de cultures, Paroles de maires et d'acteurs de la création urbaine. ouvrage collectif sous la direction de Danielle Bellini et Michel Duffour, La ville en commun, éd. du Croquant – sept. 2020
La ville compacte. Terra Nova – fev. 2022
Carnet d'inspiration : pour des territoires plus inclusifs. Ademe-coll. Clés pour agir – juin 2020
Penser les territoires autrement. 2ème édition de l'Observatoire des usages et représentations des territoires, Banque des Territoires – mars 2020
La dimension cachée. Edward T.Hall -
La ville pas chiant, alternatives à la ville générique. Ariella Masbounji et Antoine Petitjean, Club Ville Aménagement, éd° Le Moniteur – avril 2021
Mesure et démesure des villes. Thierry Paquot, éd° CNRS – mars 2020
La densification vécue dans les espaces périphériques de l'agglomération lyonnaise. Atelier Professionnel Institut d'urbanisme de Lyon - Juin 2015
Densifier / Dédensifier, penser les campagnes urbaines. ss la dir. de Jean-Michel Léger, Béatrice Marielle, éd° Parenthèses – PUCA – nov. 2018
Design de territoire, l'enseignement de la biorégion. ss la dir. de Ludovic Duhem et Richard Pereira de Moura, éd° Eterotopia France, coll. Parcours – sept. 2020
Réparons la ville, propositions pour nos villes et nos territoires. Christine Leconte et Sylvain Grisot, éd° Apogée – fév. 2022
Changer de... mode de ville. Inventons la ville paysage. Michel Péna, éd° Garden lab – avril 2021
Soleil amer, Liliane Hassaine

Articles

4000 habitants / km², seuil de densité idéale ? Le coup d'oeil de l'Observatoire des Usages oct. 2021
Repenser la ville. Ircantec, article – fev. 2022
L'exemple de l'agglomération de Rennes. Reportage du journal le Monde - Le Monde du 14/01/2022
L'exemple des Villas Vanille à Montpellier. Cusy/Maraval sur [www . architecturecontemporaine.org](http://www.architecturecontemporaine.org) : concilier habitat collectif et habitat individuel

Pour une densification urbaine qui rime avec qualité des milieux de vie. Montréal : <https://cremtl.org/publication/entrevues/2018/pour-une-densification-urbaine-qui-rime-qualite-milieux-vie>
Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs. Sylvain Petitet in Métropolitiques, 20 mars 2013. Expérimentation dans l'agglomération angevine sous l'égide de l'AURA (Agence d'urbanisme de la région angevine)
Effet de mode ou solution durable ? La densification en débat. Dossier coordonné par Eric CHARMES 2010 Institut français d'urbanisme Université de Marne la vallée
Entretien avec Vincent Fouchier. Directeur général adjoint de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'Île-de-France
La ville du quart d'heure : voie à suivre ou mirage idéologique ? Carlos Moreno & Pierre Veltz, Forum Vies Mobiles 2022 <https://forumviesmobiles.org/controverses/15541/la-ville-du-quart-dheure-voie-suivre-ou-mirage-ideologique>

Films

L'urbanité, en compagnie des Citta invisibili d'Italo Calvino. Jacques Lévy - <https://vimeo.com/84457863> Jacques
J'ai aimé vivre là, Régis Sauder - sept. 2021
Le procès d'Urbain Létalé. Fnau - déc. 2021 - <https://www.youtube.com/watch?v=6D4ZzNxHTDw>

Sites internet

Habiter la France de Demain. Ministère de l'Écologie - <https://www.ecologie.gouv.fr/habiter-france-demain>
Comprendre la grille de la densité. <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/methodes/methode-comprendre-la-grille-de-densite>
Approche de la densité en Suisse. <http://densite.ch/>

Villes inspirantes

Vancouver - Singapour - Mulhouse - Bordeaux - Montpellier - Nantes - Rennes - Genève - Bruxelles - Barcelone



Annexes :

- la saisine
- le questionnaire d'enquête



Annecy, le 26.05.2021

A l'attention de Monsieur François BLANCHUT
Président de l'Espace Citoyen
Conseil de développement du Grand Annecy

Objet : Saisine de l'Espace Citoyen par le Grand Annecy pour une contribution au PLUi-HM Bioclimatique

Nos réf. : 2021.006.IB.PL

Monsieur le Président,

Dans le cadre du projet de territoire « Imagine le Grand Annecy », nous avons l'ambition d'apaiser le territoire et d'en accélérer la transition écologique.

En termes d'aménagement du territoire, cela se traduit par plusieurs engagements que nous allons prendre avec le Plan Climat Air Energie Territorial, le Plan de Mobilité très prochainement, et surtout avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat-Mobilité, que nous souhaitons également bioclimatique.

L'élaboration de ce PLUi-HM bioclimatique, à l'échelle des 34 communes de l'agglomération, est un travail très important, qui va structurer l'aménagement et l'urbanisme de notre territoire. Nous souhaitons l'élaborer avec les habitants du territoire et un programme de réunions et d'ateliers est d'ores et déjà engagé.

L'Espace Citoyen a la capacité à produire des contributions et avis collectifs sur des sujets stratégiques tels que le PLUi-HMB.

Aussi, nous vous sollicitons pour produire une contribution au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les objectifs stratégiques en termes d'habitat, de mobilité, d'environnement et de développement économique. C'est le projet politique de la collectivité, qui s'inspire notamment du projet de territoire « Imagine le Grand Annecy ».

Pour alimenter notre réflexion, nous sollicitons le regard de l'Espace Citoyen sur le sujet suivant :

« Quelle est la densité acceptable pour ceux qui vivent, travaillent ou visitent notre territoire ? »

Aujourd'hui, notre territoire accueille 2000 habitants par an moyenne, dont 2/3 liés au solde migratoire, nos ressources naturelles (eau, sols, milieux naturels et agricoles) sont limitées et le changement climatique nous met face à des défis sans précédent.

Il nous faut donc aménager et construire autrement.

La question du sol est cruciale pour préserver la biodiversité et les écosystèmes. Pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050, plusieurs leviers existent : la densification urbaine, le renouvellement urbain, et la renaturation des sols.

Mais au-delà des solutions techniques, quelle est la densité de construction acceptable pour les habitants, les salariés et chefs d'entreprises, les visiteurs du territoire, permettant à la fois une préservation des espaces naturels et agricoles, de la biodiversité et des écosystèmes, tout en favorisant le « bien vivre ensemble » ?

Jusqu'où peut aller la densification ? A quelles conditions la densité est-elle acceptable, vivable, voire même désirable, dans un quartier urbain ? dans une zone d'activité ? dans une zone commerciale ? dans un bourg ? un village ?

Pour nourrir la réflexion d'ensemble, vous pourriez par exemple explorer les deux aspects suivants (non exhaustifs) :

- L'impact de différentes hypothèses d'évolution démographiques (croissance, stabilité, décroissance), sur notre territoire, son urbanisation et sur le « vivre ensemble » de ses habitants.
- Peut-on économiser du sol en réduisant la place accordée à la voiture dans nos aménagements ? A condition d'avoir des transports alternatifs ou d'avoir moins besoin de se déplacer, si on réduit la place de la voiture dans nos quartiers, villes et villages, quelles en seraient les conséquences pour nos espaces publics ? Qu'est-ce que cela changerait dans nos vies ? Est-ce une bonne idée à creuser ou une fausse bonne idée ?

Ou d'autres aspects que cette réflexion pourrait vous inspirer.

Nous ne vous demandons pas un travail d'experts, mais un regard citoyen, collectif, argumenté, y compris si des divergences de points de vue émergent.

En termes de calendrier, nous souhaitons pouvoir bénéficier de votre contribution avant fin janvier 2022, afin que nous puissions en tenir compte lors du débat qui aura lieu sur le PADD en conseil communautaire au premier trimestre 2022.

Comme nous l'avons fait le 19 mai dernier en rencontrant les membres du « groupe Plui » issus de de l'Espace Citoyen, nous sommes à votre disposition pour échanger sur le sujet, la méthode que vous retiendrez, les orientations et préconisations que vous proposerez à l'issue de votre réflexion.

Vous remerciant pour votre mobilisation, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

**Le conseiller délégué
à la prospective territoriale**

Jean-Claude MARTIN

**Le Vice-Président
l'aménagement des territoires
et à la préservation des
espaces naturels**

Christian ANSELME



Perception de la densité de construction

Enquête auprès des membres de l'espace citoyen

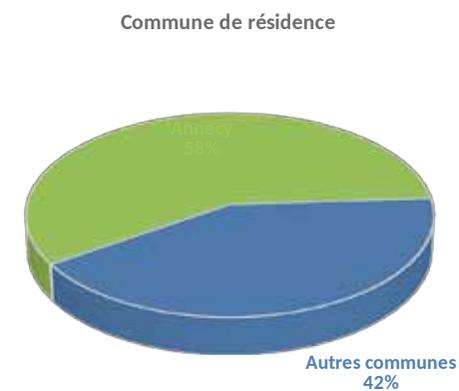
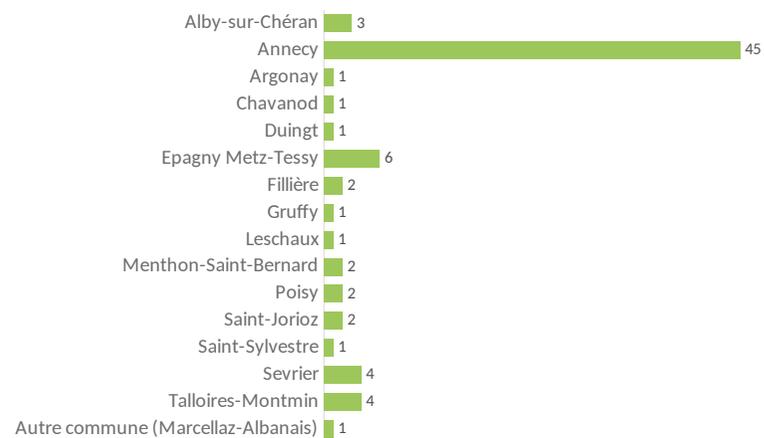
décembre 2021

«Analyse synthétique des questions fermées du questionnaire»

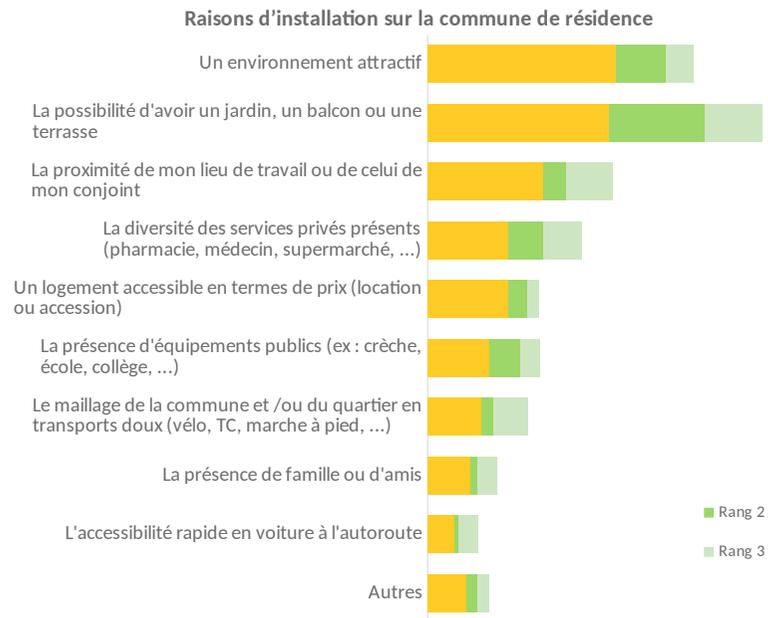
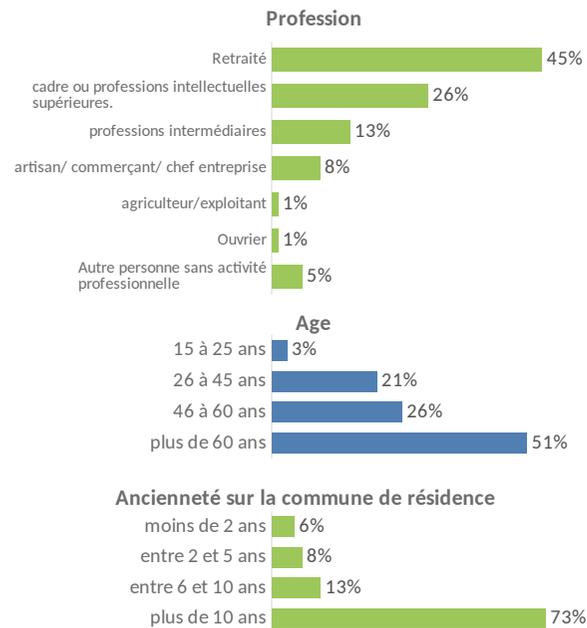


Profil des répondants

**77 répondants,
Taux de
réponse 51%**

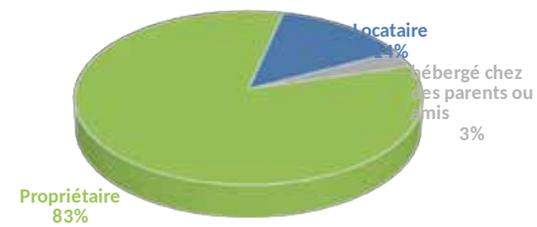


Profil des répondants

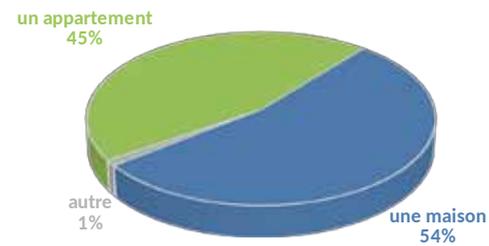


Profil des répondants

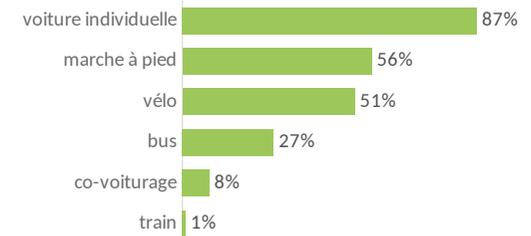
Statut habitant



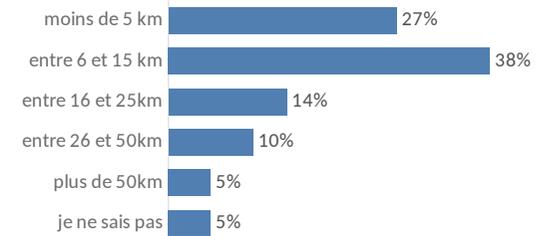
Type de logement



Modes de déplacement principaux

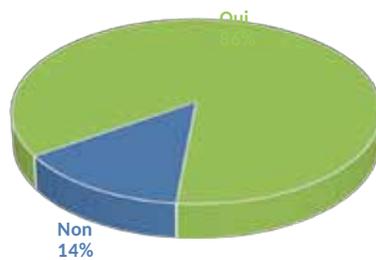


Distance moyenne quotidienne de déplacement

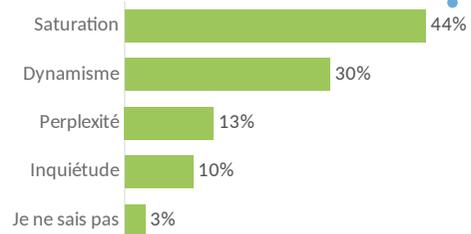


Perception actuelle

Connaissance de la croissance démographique du Grand Anancy

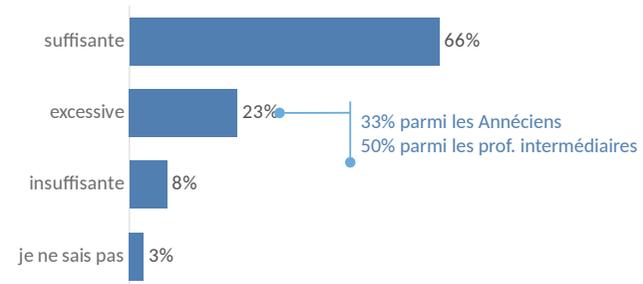


Ressenti par rapport à la démographie



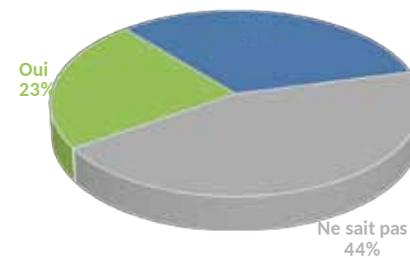
65% parmi les 46-60 ans
90% parmi les prof. intermédiaires

Perception de la densité de construction

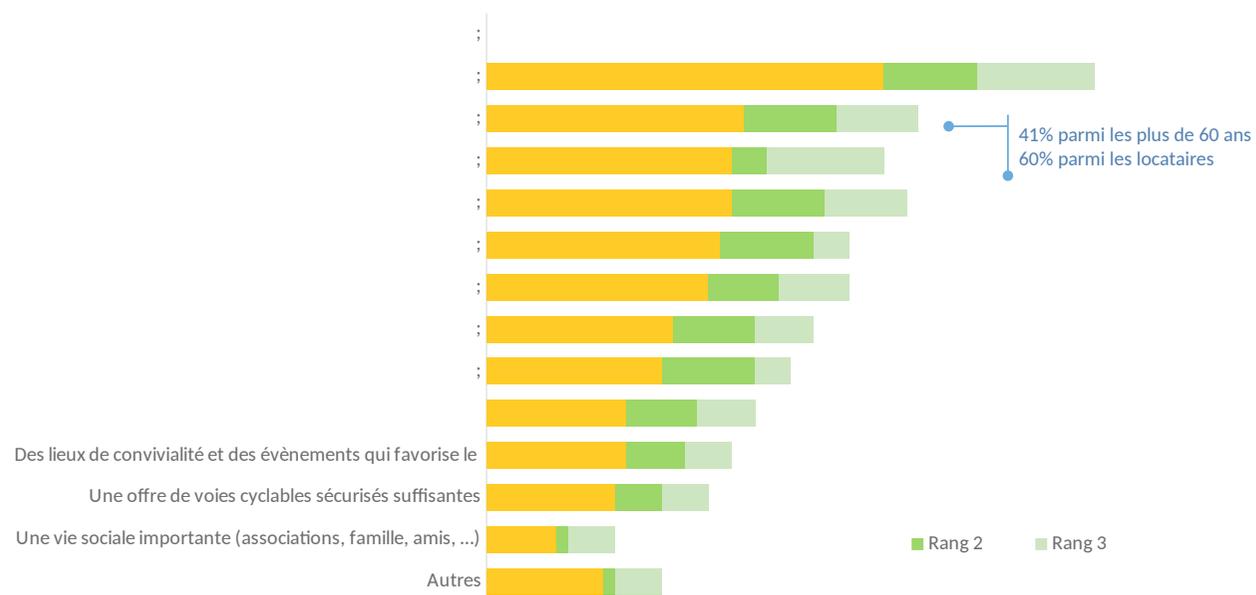


33% parmi les Annéciens
50% parmi les prof. intermédiaires

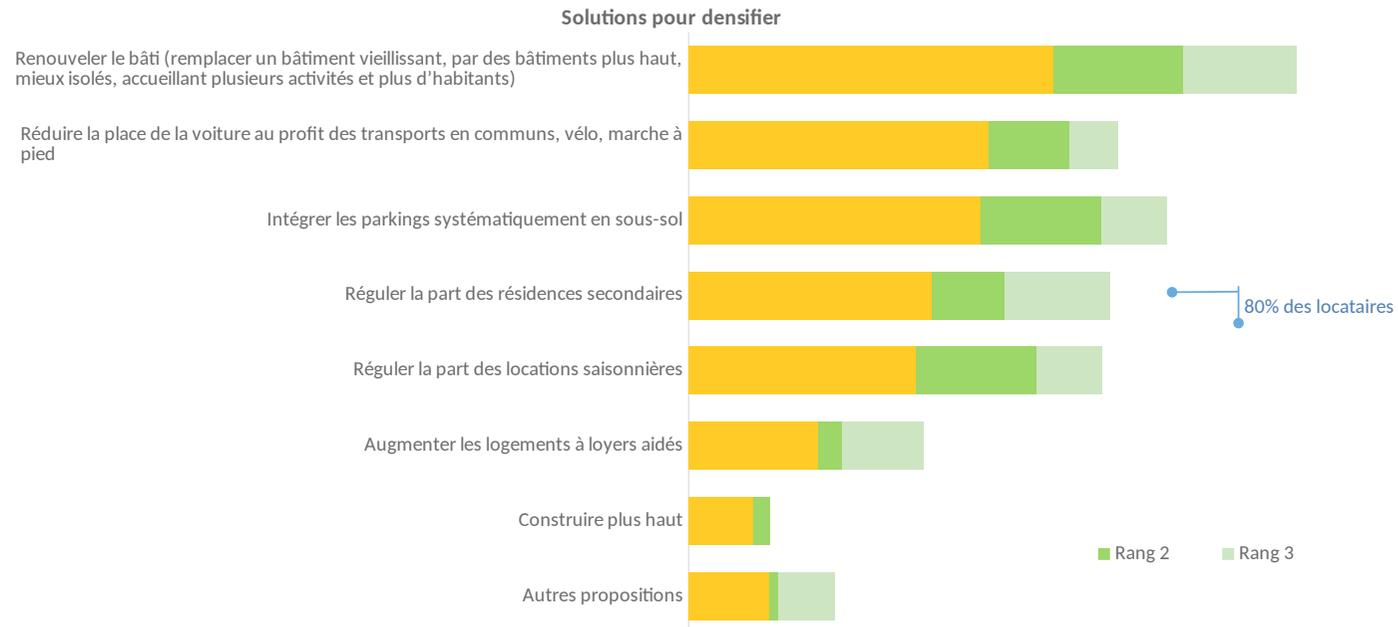
Prise en compte des PMR par la commune



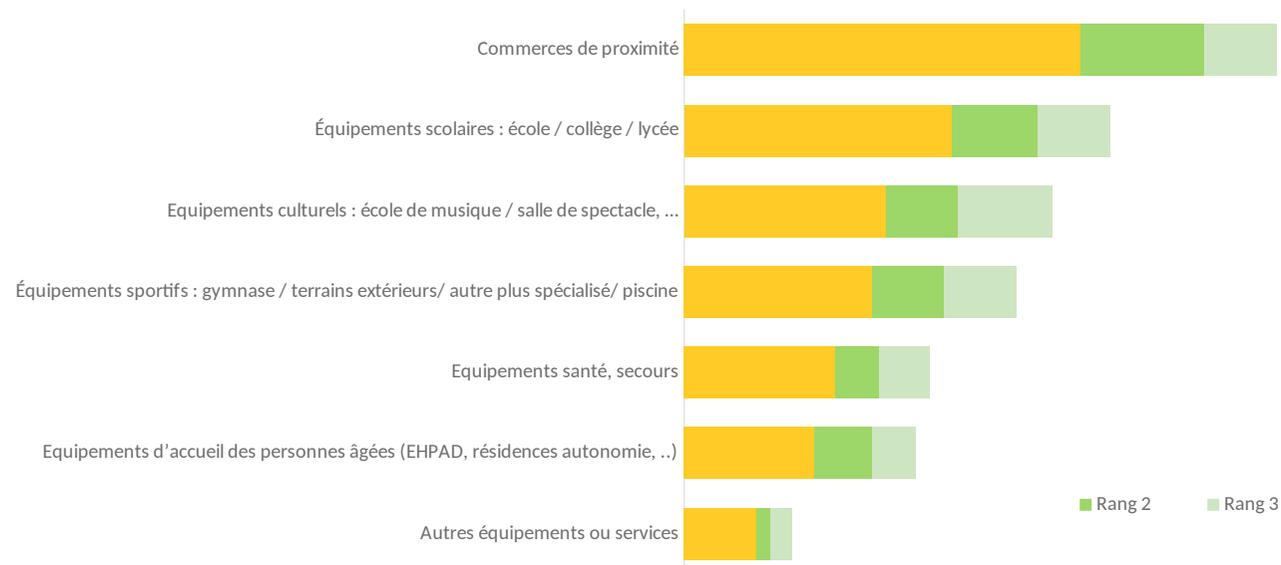
Conditions pour une densification de construction « acceptable »



La vision de l'avenir

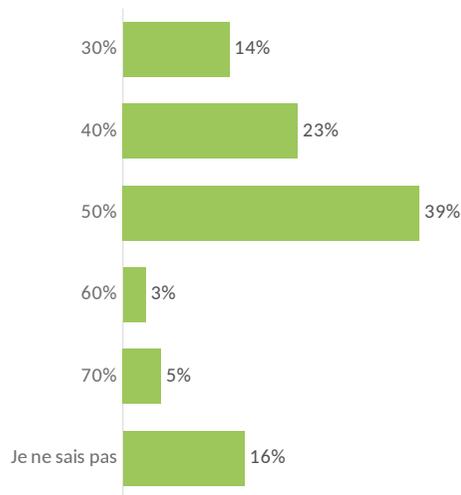


Services et équipements prioritaires en cas de densification

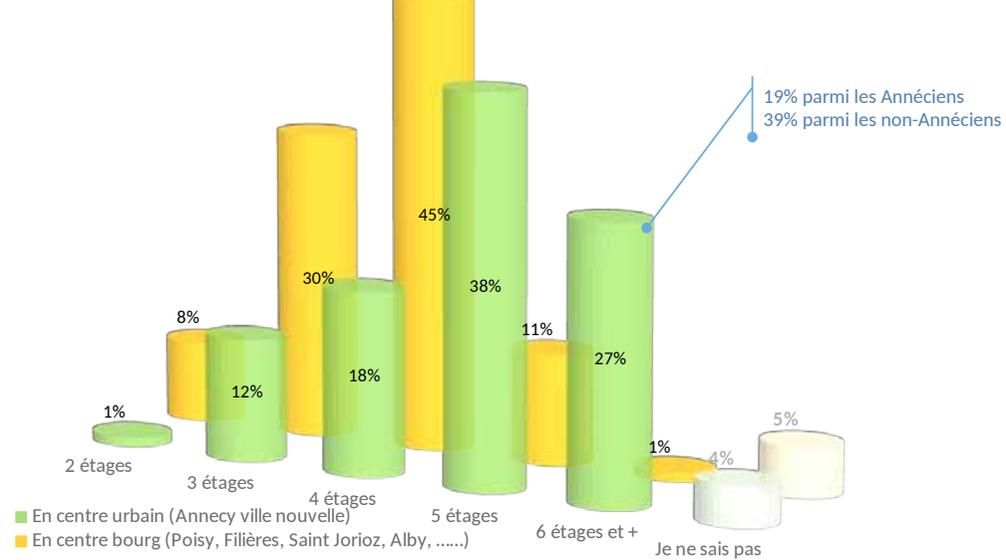


La vision de l'avenir

Pourcentage d'emprise au sol souhaité

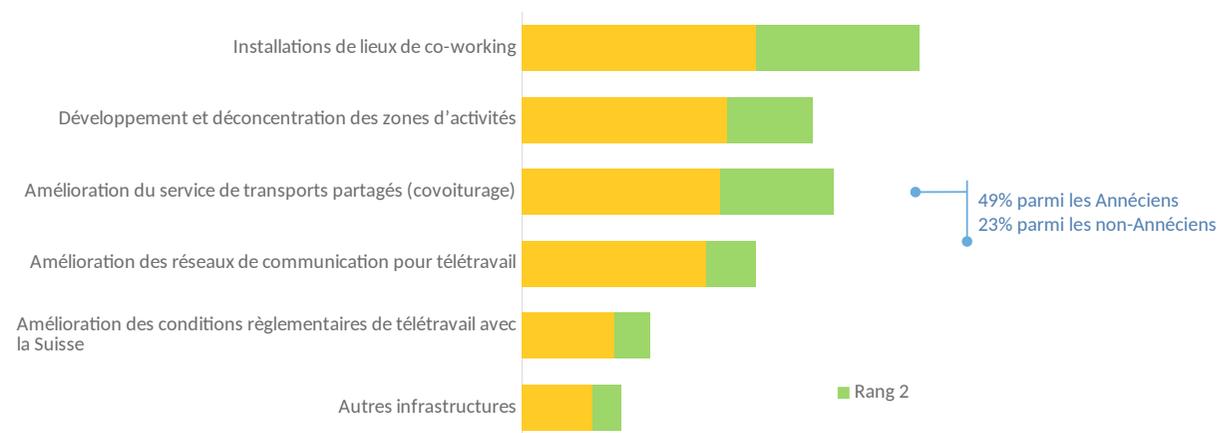


Hauteur maximum des immeuble en centre urbain ou en centre bourg



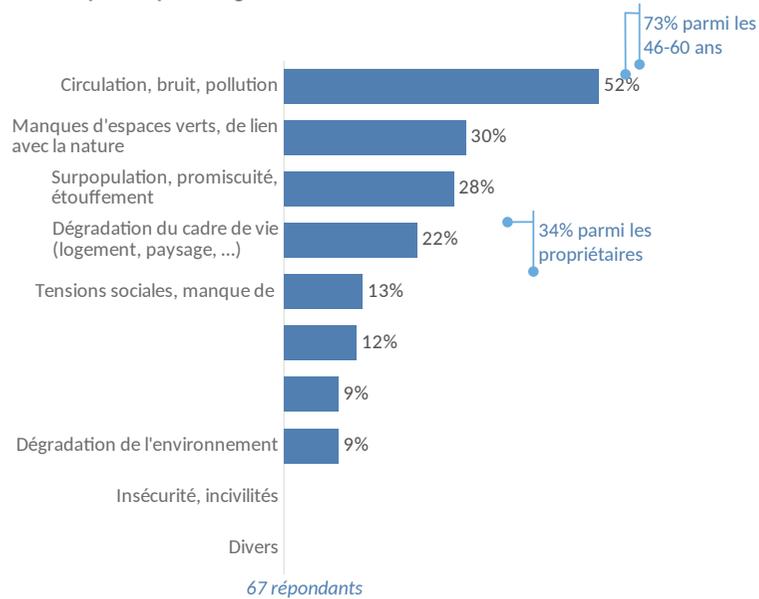
La vision de l'avenir

Infrastructures prioritaires pour limiter les déplacements

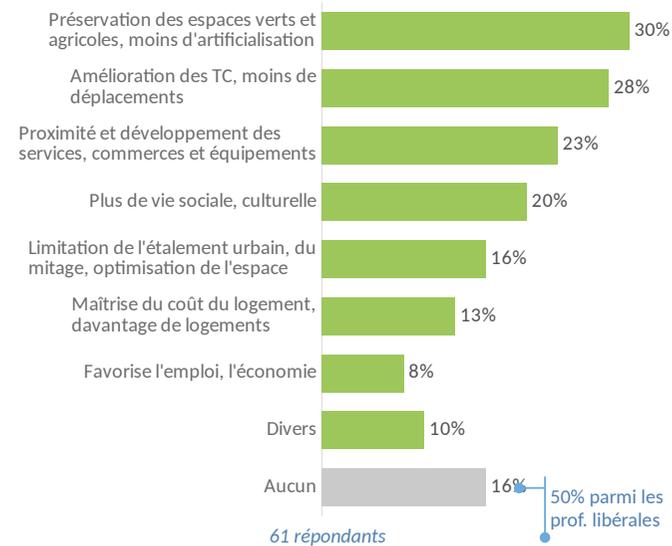


La vision de l'avenir

Principaux aspects négatifs de la forte densité des constructions

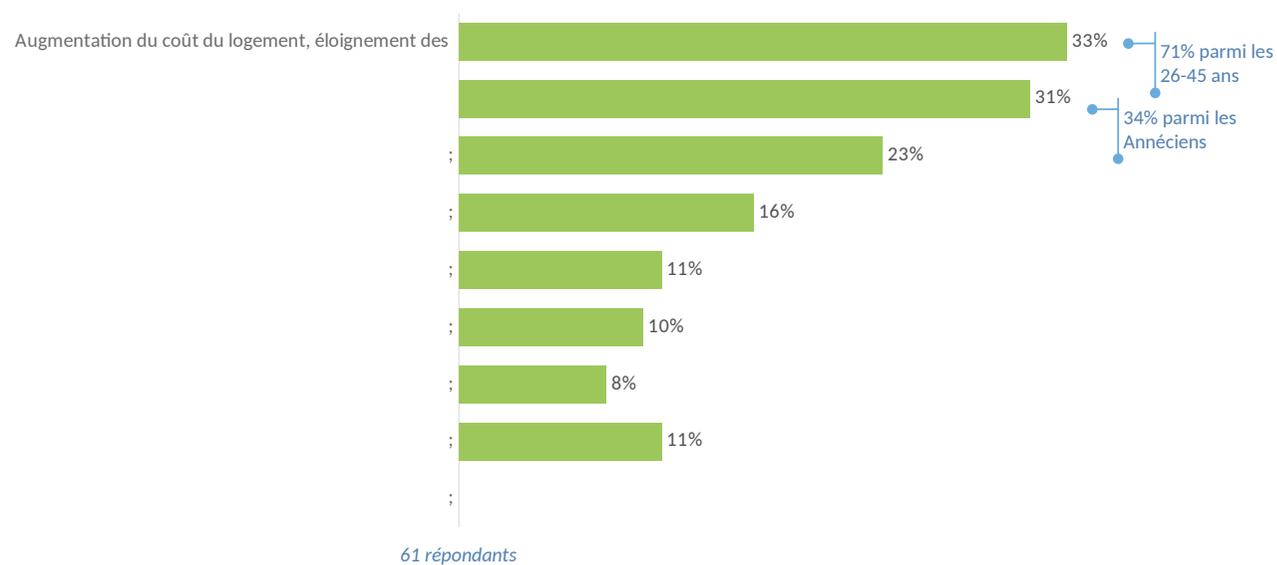


Principaux aspects positifs de la forte densité des constructions

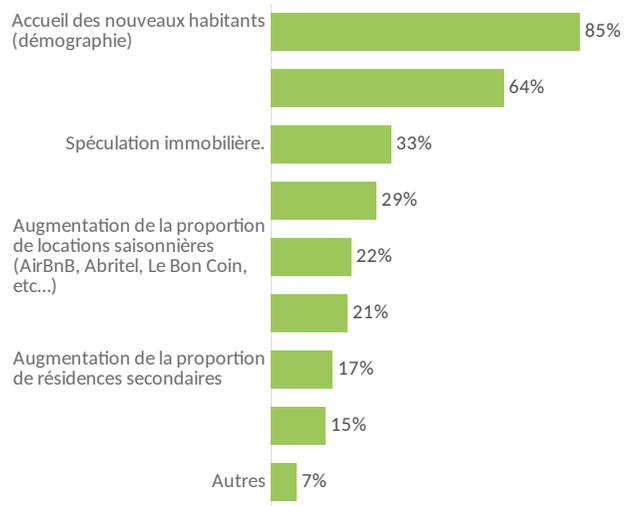


La vision de l'avenir

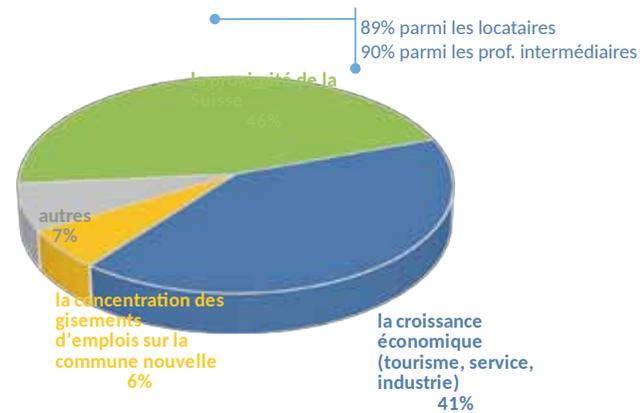
Conséquences de l'arrêt de la densification



Causes du besoin de densification des constructions



Principale raison de l'augmentation de la population hors naissances





Jean Christophe DELVAL
06 22 01 21 00
contact@semio-consultants.fr

