

Annecy, le 20.03.2025

A l'attention de

Madame Frédérique LARDET
Présidente du Grand Annecy

Monsieur Christian ANSELME
Vice-Président Aménagement des territoires et
préservation des espaces naturels

Monsieur Jean-Claude MARTIN
Conseiller communautaire délégué à la
Prospective Territoriale

Nos réf. : 2025.005.FJ.J-PD.YL.FB

Objet : Espace Citoyen – Avis concernant le projet arrêté du PLUI HMB

Madame la Présidente,
Monsieur le Vice-Président,
Monsieur le Conseiller délégué,

Conformément aux articles L132-13 et R132-5 du code de l'Urbanisme, vous nous avez saisi il y a trois mois afin d'avoir notre avis au sujet du « projet arrêté du PLUI HMB du Grand Annecy ». Vous trouverez notre réponse à votre courrier du 20 décembre 2024 en pièce jointe de ce document.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Vice-Président, Monsieur le Conseiller délégué, l'expression de notre considération distinguée.

Co-référents du groupe « PLUI » de l'Espace Citoyen

Président de l'Espace Citoyen



Jean-Pierre DIETRICH



Yves LAFOUX



Frédéric BEGUIN

PJ : Avis de l'Espace Citoyen concernant le projet arrêté du PLUI HMB

Copie : F. JAFFRENOU, S. JUDE, P. LABOURE, Secrétariat Aménagement

AVIS DE L'ESPACE CITOYEN PORTANT SUR L'ARRÊT DU PROJET DE PLUi-HMB DU GRAND ANNECY

[20 mars 2025]

1. Objectif du document	page 1
2. La méthode	page 1
3. Éléments de réflexion pour un document accessible	page 2
4. Synthèse de nos recommandations	page 5
5. Proposition d'indicateurs clés à suivre	page 6
Annexe	page 7

1. OBJECTIF DU DOCUMENT

Ce document vise à présenter l'avis de l'Espace Citoyen sur le projet arrêté de PLUi-HMB (Plan d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilité Bioclimatique) du Grand Annecy, en soulignant les principales recommandations et indicateurs de suivi pour son application.

La Saisine a été reçue par l'Espace Citoyen le 23 décembre 2024 :

« Conformément aux articles L132-13 et R132-5, je vous prie de bien vouloir me faire part de votre avis concernant le projet arrêté du PLUi_HMB du Grand Annecy. »

2. LA MÉTHODE

- Analyse des contributions et avis antécédents de l'Espace Citoyen sur le PLUi-HMB (densité acceptable et PADD], le PCAET, le PDM, la ZFEm.
- Rencontre avec les élus et services concernés pour discuter des enjeux.
- Evaluation du bilan de la concertation et de la prise en compte des avis de l'Espace Citoyen.
- Échanges internes au sein du groupe pour affiner les réflexions et recommandations.

Un groupe d'une vingtaine de membres s'est d'abord réuni pour repartager les conclusions de ses travaux précédents et préparer une note à l'attention des élus, qui liste les points sur lesquels le groupe souhaite clarifier sa compréhension à ce stade du projet.

Une réunion d'échanges sur ces points s'est tenue en février, apportant des éléments de clarification sur l'organisation du document et ses intentions.

Le groupe s'est enfin réuni en mars pour travailler les points à suivre et rédiger les grandes lignes de son avis.

Enfin, à la suite de ces différentes étapes, l'avis a été finalisé à distance entre les principaux rédacteurs et co-référents du groupe.

3. ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION POUR UN DOCUMENT ACCESSIBLE

3.1 – Relevé de décisions

- L'Espace Citoyen propose aux élus qui lui ont adressé la saisine, non pas de donner son avis sur le document en tant que tel car il lui est impossible dans le temps imparti et au vu de sa complexité d'en avoir une connaissance suffisante et de qualité.
- L'Espace Citoyen souhaite plutôt partager ses principales réflexions et proposer les points qu'il envisage suivre dans la durée, tel que prévu dans notre cadre de coopération. Il demande la possibilité de se réunir 1 fois par an pour observer l'évolution de ces points dont nous devons ensemble définir plus précisément les indicateurs de suivi.
- L'Espace Citoyen adresse également plusieurs recommandations autour de l'accessibilité du document pour les publics, sa clarté et sa transparence afin que le projet social puisse se lire au travers des règlements déterminants pour l'évolution du territoire ainsi qu'au travers des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) thématiques et sectorielles, qui impactent directement le cadre de vie quotidien des habitants.
- L'Espace Citoyen demande que ses contributions et avis antécédents soient annexés au bilan de la concertation. Il déposera le présent avis à l'enquête publique.
- L'Espace Citoyen réaffirme ici la nécessité selon lui d'aller vers des méthodes plus coopératives d'élaboration des projets, dès l'amont. Cela est gage d'une meilleure compréhension et d'une meilleure adhésion.

3.2 – Rappel des conclusions des avis antécédents

- **Nos 3 principaux objectifs citoyens :**
 - Neutralité carbone, mobilité, ville du ¼ d'heure, vie de « quartier » / « village »
 - Sobriété, densification, préservation ressources, espaces naturels et agricoles
 - Inclusion, mixité sociale, accessibilité universelle, santé commune
- **Cela sous-entend de répondre à 5 défis :**
 - Un toit qui soit un nid pour chacun (besoin d'un chez soi et d'intimité pour compenser la densité).
 - Des services en proximité pour valoriser notre temps disponible, moins et mieux se déplacer.
 - Une vie sociale, solidaire et équitable, qui permet de supporter mixité et promiscuité.
 - L'urbanité des espaces publics végétalisés, accueillants et propices à la rencontre, adaptés aux changements climatiques à venir et favorables à la santé commune.
 - Le respect des équilibres naturels régionaux par une gestion économe des ressources du territoire.

Un travail important à faire par conséquent sur « les commons » car il nous paraît difficile de prétendre densifier le bâti sans apporter un soin tout particulier à cette dimension.

Pour rappel, voici ce que l'Espace Citoyen avait conclu en 2022 de ses travaux sur l'acceptabilité de la densité. [CF. EN ANNEXE](#)

3.3 – Trois lignes de force à faire ressortir pour une communication accessible

1. L'évolution des modes de vie :

Si l'Espace Citoyen peut avoir une utilité dans les débats, c'est bien de s'en référer aux savoirs d'usages des habitants qui témoignent de leurs modes de vie au quotidien.

Notre avis se fonde sur l'intérêt que nous portons au territoire et à la qualité de l'habitat. Cela implique un équilibre subtil entre nature et culture, le vivre ensemble ici et à l'avenir qui inclut des notions fondamentales comme la mixité, la proximité, l'intensité, et le respect de la bio région. Cette vision inclut également la préservation des ressources, des espaces naturels, et une approche géographiquement élargie de l'aménagement, en tenant compte des « non-aménagements » nécessaire à sa durabilité.

Nous ne nous exprimons pas au nom de propriétaires fonciers dont les intérêts sont certainement différents. Nous sommes cependant attentifs à la façon dont seront mises en œuvre les OAP en tant que réserves de projets, car elles peuvent avoir un impact significatif sur les quartiers, bourgs et hameaux à l'échelle des paysages et du quotidien.

Quelques questions majeures se posent à ce stade :

Comment réussir le défi de la ville du ¼ d'heure, sachant qu'il y a actuellement plus d'emplois que de logements prévus et une offre de transports en commun encore insuffisante ? Quelle équité sociale est possible dans ce contexte ? Toute la complexité réside dans la nécessité d'assurer une cohérence entre différents paramètres fondamentaux :

- L'évolution du nombre, des typologies et des emplacements des logements doit correspondre à celle des emplois, non seulement en termes de quantité, mais aussi de localisation.
- Il est crucial d'aligner ces dynamiques avec la répartition géographique des lieux de résidence des actifs travaillant dans ou hors de l'agglomération, qu'ils soient liés à des pôles économiques régionaux comme Genève ou à des centres locaux.
- Par ailleurs, la prise en compte des évolutions démographiques, incluant des catégories diverses comme les jeunes actifs locaux ou les retraités souvent dotés d'un fort pouvoir d'achat, est indispensable pour construire un scénario viable et inclusif.
- Ces éléments nécessitent une clarification approfondie afin que le scénario de développement devienne cohérent et lisible pour tous les acteurs concernés.
- Cette nouvelle politique permettra-t-elle aux habitants de rester sur le territoire ? Par exemple, les commissions d'attributions des logements sociaux peuvent-elles privilégier les personnes travaillant sur le territoire ?
- Les 10 ha de zones d'activités économiques prévues : où seront-elles situées ? Sur quelles perspectives technologiques et sociétales s'appuient ces calculs des besoins économiques.
- À quel moment l'offre de transport collectif sera-t-elle suffisamment développée pour permettre une véritable transformation des usages ?
- La densification concerne-t-elle à parts égales l'habitat, les activités économiques et les équipements ? Comment s'assurer d'une cohérence globale de son application ?

2. Le lien avec les habitants, les entrepreneurs, les artisans, les étudiants (...) du territoire :

Il est essentiel de reconnaître qu'un document de plusieurs milliers de pages, comme celui présenté, ne sera pas lu par la majorité des citoyens.

Les concertations publiques n'ont pas prouvé l'intérêt du projet pour ses acteurs et habitants. Créer l'adhésion autour d'un tel projet reste un défi face aux urgences quotidiennes. Sans réalisations concrètes, notamment en matière de transports collectifs, les impacts potentiels du PLUi_HMB sont difficiles à mesurer pour les habitants.

Une vision d'avenir forte, réaliste, capable de renforcer le sentiment d'appartenance de chacun à son territoire et de se situer dans un contexte particulier est nécessaire.

Cette vision doit permettre à chacun, qu'il s'agisse des habitants, des commerçants, ou encore des travailleurs locaux, de comprendre clairement les objectifs à long terme pour eux-mêmes et leurs proches.

Quelques interrogations méritent des réponses :

- À qui s'adresse réellement ce document ? Est-il conçu pour les techniciens en charge de sa bonne exécution, les instructeurs de permis de construire, les promoteurs immobiliers, les propriétaires fonciers ? Force est de constater qu'il ne semble pas conçu pour offrir aux habitants une perspective claire de l'avenir de leur territoire.
- Comment ont été élaborés les principaux indicateurs tels que les objectifs en termes d'emplois et de logements ? Le processus de mesure qui a conduit à ce choix de scénario de développement mérite d'être davantage expliqué. Quels auraient pu être les scénarios alternatifs ?
- Sur la durée de 15 ans de vie du PLUi_HMB, quel type de territoire émergera ?
- Les intentions affichées de préservation et de limitation des constructions semblent parfois en contradiction avec les objectifs fixés : par exemple, l'objectif de 1400 logements par an (soit environ 2 800 habitants par an) totaliseraient +42 000 habitants en 15 ans, alors que le chiffre avancé est de +22 000. Comment concilier cela avec la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ?

Une meilleure communication et pédagogie autour du PLUi_HMB sont nécessaires pour en faire un document accessible et compréhensible par tous.

Il est également crucial de gérer les tensions entre les divers intérêts des 34 communes qui composent le territoire.

3. La vision du territoire :

Au regard des évolutions envisagées, il est parfois difficile d'établir un lien clair entre les enjeux d'habitabilité que nous souhaitons préserver et les options prises dans le PLUi_HMB pour construire l'avenir du territoire :

- La mécanique actuelle des prix fonciers et immobiliers est excluante et risque de générer des situations d'entre-soi et d'accroître les inégalités sociales.
- L'autonomie à l'égard de Genève demeure insuffisante, et l'attractivité des emplois dans cette région exerce une pression continue sur le territoire local.
- L'intercommunalité, bien qu'indispensable, reste fragile et sa représentation n'est pas à la hauteur de celle d'une grande ville ou d'une métropole de grande envergure.

Ces constats posent plusieurs interrogations essentielles :

- Quels seront les dégâts collatéraux liés au ralentissement du nombre de logements construits à la demande continue d'augmenter ? Comment anticiper et gérer ces conséquences de manière proactive ? Voir commentaires YS
- Comment garantir une cohérence entre les grandes ambitions affichées, telles que le Pacte Climat (ex PCAET), le Plan de Mobilité (PDM), le Plan Alimentaire Territorial (PAT), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ce Plan d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilité Bioclimatique (PLUi-HMB) ?
- De quelle manière ces ambitions prennent-elles en compte les besoins sociaux, tels que la vie intergénérationnelle, le soutien aux personnes vulnérables, le développement de colocations pour séniors, les espaces communs, les tiers lieux ou encore les infrastructures locales pour le voisinage ?
- Les transformations des modes de vie [décohabitation familiale, baisse de la natalité, vieillissement de la population, télétravail, nouvelles habitudes de consommation, ...] entraînent-elles comme impacts sur les besoins en logements, leur typologie et leur répartition géographique ?
- Enfin comment l'aménagement des infrastructures publiques, des plus légères au plus lourdes, vont-elles dessiner durablement le territoire de demain ?

- Ces aménagements seront-ils résilients face à des changements de conjoncture, comme des aléas climatiques ou des ruptures dans les chaînes d'approvisionnement en matériaux de construction ?

4. SYNTHÈSE DE NOS RECOMMANDATIONS

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

Cette citation de Jean Haëntjens, doit trouver une application concrète dans le PLUi-HMB du Grand Annecy. A travers ce plan d'urbanisme, un certain projet social se dessine pour le territoire, impactant certains aspects tels que les modes de vie, les modalités de déplacements, l'évolution du coût des logements, les aménagements pour favoriser la densité, l'alimentation en circuits courts, ...

Ces dimensions qui intéressent prioritairement les habitants doivent être explicites et rendues accessibles.

2. Bien que les marges de manœuvres soient incertaines à ce stade, nous constatons plusieurs points nécessitant une meilleure communication :

- Certains sujets semblent contradictoires, tels que le lien entre les objectifs de développement de logements et d'emplois. Ces points doivent être mieux expliqués pour une compréhension partagée. Par exemple : le calcul de la croissance de population du territoire en 15 ans est annoncé à hauteur de 24000 habitants (page 8 du PADD) dans 21000 logements. Cela ne nous paraît pas compréhensible par les publics non avertis.
- L'intercommunalité, bien que fondamentale, pourrait apparaître fragile par l'absence de mise en valeur des intérêts communs des 34 communes ; ceux-ci mériteraient une meilleure mise en exergue dans le document.
- Concernant la ZAN, le PLUi_HMB devrait préciser explicitement la réaffectation des terres agricoles, et détailler leur utilisation, notamment en faveur du maraîchage en circuit court, et inclure des indicateurs pour en évaluer l'impact concret.

3. En tant que citoyens, nous avons des doutes sur la faisabilité opérationnelle du projet :

- La régulation de la construction doit clarifier qui sera Responsable de stopper les projets une fois les seuils atteints. En précisant cela, il s'agit de répondre aux inquiétudes des citoyens qui s'interrogent sur une densification mal maîtrisée et sur les conséquences d'un freinage du développement lié à l'application des critères de ZAN depuis 2021.
- Les capacités du territoire (en ressources et infrastructures) doivent être alignées avec les évolutions projetées. Les investissements prévus devront couvrir l'ensemble des communes, avec un éventuel mécanisme de solidarité.
- Les tensions sur le marché immobilier soulèvent des inquiétudes quant à la maîtrise des coûts des fonciers et immobiliers ; cela risque de compromettre la mixité sociale ainsi que l'attractivité touristique, voire globale du territoire.

Une analyse économique globale du PLUi-HMB pourrait révéler des opportunités d'économie significatives, à travers des mutualisations intercommunales, l'optimisation des investissements ou encore les économies d'échelle rendues possibles grâce à une densification maîtrisée. Cette dimension économique est cruciale pour assurer la viabilité et l'acceptabilité du projet.

4. **Pour assurer un suivi efficace des principaux indicateurs** qui nous paraissent avoir une utilité citoyenne, nous préconisons leur communication régulière afin d'en avoir un suivi annuel. Si ces indicateurs pouvaient être élaborés et suivis de façon coopérative, alors la démarche pourrait s'inscrire dans un processus de participation citoyenne continue. L'Observatoire citoyen a été supprimé mais il reste cependant crucial de communiquer régulièrement pour suivre l'évolution opérationnelle de ces enjeux. Par ailleurs, à l'échelle des OAP, la pleine association des habitants au projet permettra de faire vivre le débat démocratique de façon concrète.

5. **Une concertation inclusive et mesurable à l'échelle communale.** À l'échelle communale, il serait vraiment intéressant pour la concertation des citoyens qu'une réunion publique annuelle

puisse se tenir en mairie pour présenter les évolutions, les projets réalisés et à venir, ainsi que les évolutions mesurées à travers des indicateurs de qualité de vie et de dépenses publiques. La concertation avec l'ensemble des citoyens ne peut être facultative. Elle est essentielle pour garantir l'adhésion au projet et son succès sur le long terme. Afin de mesurer les efforts de concertation et de vulgarisation, un indicateur pourrait être établi sur le taux de participation des citoyens à une réunion de suivi annuelle dans toutes les communes. Ces réunions constitueraient également une opportunité pour présenter les avancées et répondre aux interrogations de la population.

6. Une enquête sur l'acceptabilité de la densité serait pertinente pour analyser les perceptions selon les contextes rural et urbain. Ces résultats offriraient une base pour ajuster les actions et améliorer l'adéquation aux attentes locales.

7. Enfin, nous pensons que la densité peut renforcer la mixité sociale lorsqu'elle est bien répartie, mais craignons qu'elle ne concerne que le centre-ville ou centre-bourg. Il est donc crucial de suivre des projets pilotes comme celui de Pré-Billy pour évaluer leur impact durable.

5. PROPOSITIONS D'INDICATEURS CLÉS À SUIVRE *[à préciser conjointement]*

- **Indicateurs de densité :**
 - Superficie des espaces verts créés
 - Réduction des îlots de chaleurs urbains
 - Évolution du rapport densité bâtie / végétale
 - Nombre de permis de construire
 - Évolution de la réalisation du bâti sur les surfaces autorisées
- **Indicateurs de satisfaction :**
 - Évaluation régulière du « bonheur » des nouveaux résidents et/ou indicateurs de « satisfaction » au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLUi_HMB (Questionnaire sur la qualité de vie)
 - Temps moyen de trajet dans la ville du 1/4 d'heure (réduction des déplacements)
- **Indicateurs d'équité :**
 - Accès au logement selon le revenu (ratio coût du logement / salaire)
 - Évolution des déséquilibres démographiques (primo-accédants vs propriétaires âgés)
 - Proportion de résidences principales / secondaires et leur impact sur les prix immobiliers
 - Dépenses relatives aux actions du PLUi
- **Indicateurs de mixité sociale :**
 - Taux de logements sociaux répartis uniformément sur le territoire
 - Évolution de la population active résidant et travaillant sur le territoire
- **Indicateurs Environnementaux :**
 - Progrès dans la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (CO₂, ...) via les transports collectifs et autres initiatives écologiques.
- **Autres :**
 - Participation des publics aux réunions de concertation et de suivi annuel

Annexe

La densité bâtie sera acceptable si... [chapitre 5 de la densité]

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 Annecy 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.

... 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 comuns 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 aux 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.

... 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 Petitot, « Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », Métropolitiques, 20 mars 2013. Expérimentation dans l'agglomération angevine]

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 voire 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 fabrique 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.

... 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.

... 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 oeuvre du PLUi ?
- que prévoit-on dès demain pour cela ?

Le droit à l'expérimentation ? La loi n'est visiblement pas adaptée à notre situation extraordinaire... 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 ?