

TABLE RONDE  
17 septembre 2015

**C**onseil **L**ocal de **D**éveloppement  
DU TERRITOIRE DE METROPOLE SAVOIE



# Occuper moins d'espace et mieux vivre ?

Pour une densité socialement  
et économiquement  
acceptable





## AUVERGNE – Rhône-Alpes



# Occuper moins d'espace et mieux vivre ?

Pour une densité socialement et économiquement acceptable

## TABLE RONDE DU 17 SEPTEMBRE 2015

Marie-Pierre François, Maire du Bourget-du-Lac accueille l'assemblée et souhaite une bonne séance de travail et d'échange autour de la densité incontournable aujourd'hui dans tout projet d'urbanisme.



PROPOS INTRODUCTIF par **Jacques Chassany**,  
Président du Conseil de Développement de Métropole Savoie

En 2014, le CLD s'est questionné sur le "vivre-ensemble" à l'horizon 2030-2040 et a constitué une commission "Habiter 2030". La densité était déjà au centre des préoccupations du CLD : comment concilier la rareté du foncier disponible, la problématique des logements abordables et la qualité de vie des habitants ? La densification semblait être la réponse pour le territoire de Métropole Savoie.

Au début de l'année 2015, faisant suite aux travaux menés par le CLD, le Président de Métropole Savoie, Patrick Mignola saisit le CLD en ces termes : **"La densification urbaine/rurale : entre ressentis et réalités, quels avantages et quelles contraintes ? Comment rendre la diversité acceptable sur les territoires de Métropole Savoie dans leur diversité ? Quelle pédagogie mettre en œuvre ?"**. Pour répondre au mieux à cette saisine qui s'inscrit dans les réflexions menées sur la révision du SCoT, une commission s'est mise en place et cette demi-journée s'inscrit dans ce cadre.

### Au programme :

- **Cédrik Valet, chargé de mission au CAUE73** posera les bases de la demi-journée en revenant sur le contexte de la densité dans Métropole Savoie
- **Thomas Hanss, responsable de l'antenne Île-de-France/Grand Nord du bureau d'études Villes Vivantes**, nous présentera la démarche d'urbanisme innovante BIMBY
- Une courte pause permettra aux intervenants de la table-ronde de s'installer pour tenter ensuite de proposer des pistes de réflexion autour de la question qui nous réunit aujourd'hui : **comment occuper moins d'espace et mieux vivre ?**
- Vous pourrez ensuite réagir pendant **un temps d'échanges**
- Enfin, **Cédrik Valet** s'attellera à la difficile tâche de la synthèse et de la mise en perspective de cette demi-journée.



**Je vous souhaite un riche après-midi de réflexion et d'échanges en espérant que vous y trouverez ce que vous étiez venus chercher.**

# La densité sur le territoire de Métropole Savoie



---

par **Cédrik Valet**, chargé de mission au CAUE73

---

Dans le cadre du programme de la journée, on m'a demandé d'introduire le sujet de la densité par une approche du contexte de cette fameuse densité dans la cluse chambérienne.

Tout d'abord, je vais tenter de vous faire toucher du doigt **la complexité de cette notion de densité** par une approche de sa définition. Puis je m'attacherai à **retracer l'évolution de la dimension quantifiable et perçue de la densité** afin de répondre à la question posée. Enfin je terminerai sur **les problématiques engendrées qui nous conduisent aujourd'hui à reconsidérer ce sujet.**

**Ce que peut être la densité ?**

*Alors qu'est-ce que la densité en matière d'installation des hommes dans un espace ?* J'utilisais à dessein le terme "approcher" car la définition de cette notion peut paraître impossible du fait de sa complexité.

En effet, si en physique, la densité a une définition claire dont la formule « simplifiée » s'exprime par :

$$\frac{\text{quantité de matière contenue dans un corps}}{\text{volume occupé par ce corps}} \Leftrightarrow \text{masse volumique}$$

En revanche, bien que beaucoup de sciences « humaines » se soient saisies de ce genre de formule dans le cadre de leur pratique pour conférer une assise « scientifique » à leurs propos, en ma-

tière d'urbanisme cette notion de densité qui recouvre des objets variés et des réalités différentes impose pour partie de s'en abstraire.

## LA DENSITÉ, UNE DONNÉE SUBJECTIVE

Car si **certaines données sont quantifiables** – comme en géographie l'appréhension du nombre d'habitants par m<sup>2</sup> de surface, en urbanisme le Coefficient d'Occupation du Sol, en planification urbaine le nombre de logements, d'emplois, d'activités, etc, par unité de surface...- et renvoient, comme en physique, à des formules mathématiques, **d'autres le sont moins, voire pas – telle la perception de la densité qui est une donnée « subjective »** qui renvoie à la vision du monde, à la culture, à des préoccupations, à des moyens.



# L'évolution de la densité dans la cluse de Chambéry

La notion de densité telle que posée dans le cadre de notre réflexion recouvre donc ces deux entrées. Cette complexité peut en partie s'appréhender par l'approche de l'évolution de la densité au regard de sa contextualisation. Pour y parvenir, sachant qu'on peut considérer qu'il y a selon les populations des approches et des appréhensions complètement différentes de la densité, il est important au préalable de s'accorder sur la partie quantifiable.

LA DENSITÉ PEUT ÊTRE  
ÉVALUÉE DE MANIÈRE  
NETTE ET BRUTE QUE  
L'ON CONSIDÈRE LA  
PARCELLE OU L'ENSEMBLE  
DU TERRITOIRE

## **Préalable**

*La densité peut être évaluée de manière nette et brute suivant que l'on considère la parcelle ou l'ensemble du territoire.* Pour éluder, entre autres, des problématiques de géographie alpine qui englobent de vastes espaces non constructibles générant de l'hétérogénéité, mon propos va porter plutôt sur des parcelles ou des groupes de parcelles et non pas sur l'intégralité du territoire. Un autre élément constitutif du choix est de ne pas évincer l'appréhension subjective de la densité. Or, la densité est principalement vécue

en situation et non sur une carte globale.

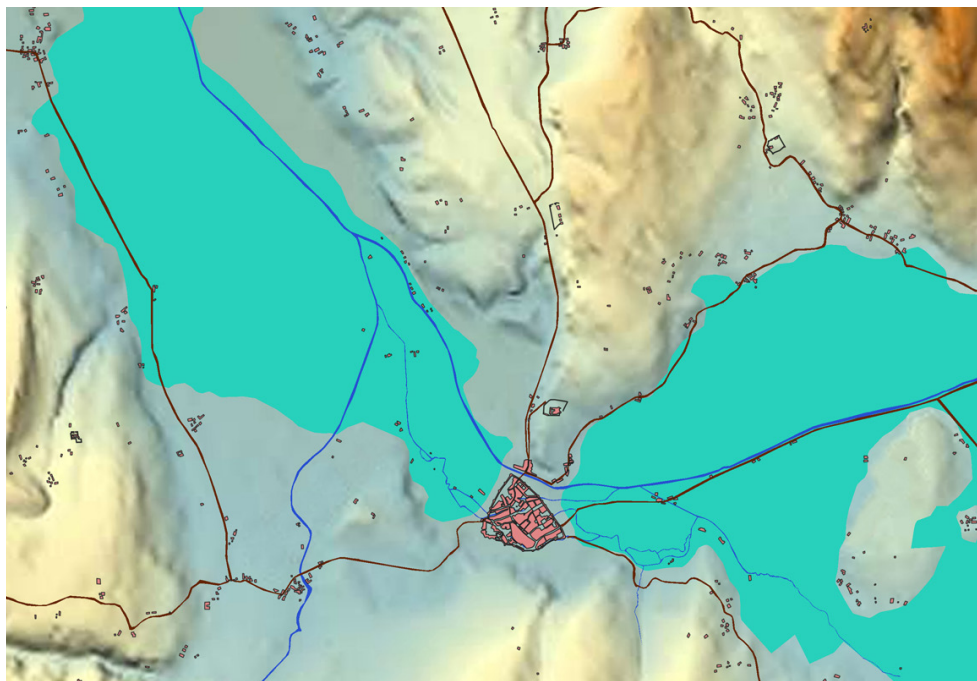
## **Un caractère stable jusqu'à la révolution industrielle**

Ainsi dans le passé – les *premières cartes remontent à la fin de la période féodale* –, si on considère l'ensemble du territoire, la densité n'est pas si violente que ça, voire vraiment faible si on la compare à celle produite par un zoom à l'échelle de la parcelle ou du regroupement de parcelles formant agglomération.

Ce phénomène bien plus ancien que la période féodale s'explique par les motifs et les préoccupations des candidats à l'installation. Deux grands principes disposant chacun de leur déclinaison et placés sous la gouverne du "bon sens" dictent alors les modalités d'implantation des bâtiments : la sécurité et l'économie. Pourquoi la densité à cette époque ? Les ensembles bâtis sont positionnés et agencés de manière à être garantis des risques naturels (éboulements, inondations, miasmes liés au marais) et humains (insécurité, mutations politiques et campagnes militaires).

De la même manière la présence de ressources, la volonté de leur préservation et la présence de voies de communications (commerciales) sont prises en compte.

Ces principes et leurs déclinaisons parfois en conflit donnent lieu à des adaptations qui font l'objet de calculs ; l'option choisie étant invariablement la plus durable en ce qu'elle présente le moindre risque et le plus d'intérêt.



### Cartographie du bassin chambérien vers 1400

Réalisée par le CAUE de la Savoie sur la base des textes de Rousset, Mougins, Pautou, Girel, Gruffaz et des cartes anciennes jusqu'à la Mappes Sarde.

Cette représentation et celles qui suivent, mettant en exergue les voiries et l'urbanisme dans leur rapport à la topographie et à l'emprise des marais, sont indicatives. Elles constituent une présentation qui se veut explicite de ces données concernant l'évolution de l'urbanisation de la cluse dans son rapport à l'environnement.

nisme dans leur rapport à la topographie et à l'emprise des marais, sont indicatives. Elles constituent une présentation qui se veut explicite de ces données concernant l'évolution de l'urbanisation de la cluse dans son rapport à l'environnement.



### Vue de la ville de Chambéry en 1645 exprimée par Matthäus Merian

Illustration de Matthäus Merian extraite de « publication Frankfurt am Main, 1645 Topographie Germaniæ » de Martine Zeiller,

# Pourquoi la densité à cette époque ?

## La sécurité et l'économie

Les impacts qui en résultent sur la densité sont significatifs. La ville comme les petits éléments ruraux sont très denses, en termes de bâti et également en termes d'habitants lorsque l'on considère l'échelle parcellaire.

### LES PETITS ÉLÉMENTS RURAUX SONT TRÈS DENSES

La ville de Chambéry prend place dans un endroit stratégique au croisement de quatre routes reliant l'Italie au lyonnais, la Méditerranée à la mer Baltique. Elle est bien positionnée dans le marais, mais à l'endroit où il est le plus étroit. Elle est collée au château, dans un espace restreint que conditionne aussi la nécessité d'une enceinte. Enfin, les bâtiments que l'on y trouve sont essentiellement mitoyens, limités en hauteur (donc en profondeur) et en largeur par la richesse du propriétaire qui subit la règle du « toisage » (impôt). De fait les hauteurs (relatives) sont variées, rarement au-dessus de 4 niveaux plus combles et rarement en dessous de 2 niveaux plus combles ; si l'on y rajoute une imbrication complexe des bâtiments entre eux, le faciès urbain expose un ma-

riage intéressant entre homogénéité et variété.

Les bâtiments présents dans l'espace rural sont isolés, certes, mais rassemblés en bordure de parcelle en ensembles dont la compacité peut s'exprimer à l'intérieur même d'un seul bâtiment, souvent une ferme à juxtaposition. J'évince ici les ovnis que sont les moulins installés pour des raisons économiques et techniques dans des lieux à risque et les maisons de campagne des nobles qui suivent pour autant les mêmes principes. Je vais évoquer plutôt le cas des corps fermiers dont la dimension « durable » est tout autant sinon plus significative ; on se place à l'abri des risques, près des ressources en essayant d'en préserver le plus possible. La ferme à juxtaposition en est l'expression essentielle qui démarre par un petit bâtiment que l'on agrandit progressivement en fonction des moyens et des besoins pour s'inscrire en longueur et parfois de manière très complexe, imbriquée. Il est plus rare de voir des opérations d'ensemble comme au-dessus du lac du Bourget à la Chapelle du Mont du Chat où un lotissement décidé par la noblesse a été installé là encore de manière très dense pour préserver les ressources (rares en cet endroit) et ne pas aller grignoter les terrains agricoles.





**Vue sud de la ville ancienne de Chambéry (photo CAUE de la Savoie)**  
Photo CAUE de la Savoie



**Peinture - vue sur un bassin du bourg du Bourget-du-Lac**  
Extraite d'internet

# La révolution industrielle

## La diversification de l'expression de la densité

Dans la ville ou en milieu rural, la densité bâtie et résidentielle nette est très élevée, et malgré des accrochages ponctuels entre habitants, elle est bien vécue parce que rassurante, parce que la vie sociale, le temps, les distances ne revêtent ni les mêmes enjeux, ni les mêmes va-

### LA DENSITÉ EST ACCEPTÉE PARCE QU'ELLE EST UNE DONNÉE CULTURELLE

leurs qu'aujourd'hui. La densité est acceptée parce qu'elle est une donnée culturelle.

Revenons dans le passé : ce n'était pas le bon vieux temps, il n'a jamais existé ; en revanche le bon sens était bien présent, il était sollicité dans un objectif de durabilité avec lequel nous tentons de renouer aujourd'hui. La seconde c'est que je souhaitais aborder le caractère de la densité et son appréciation par les gens avant la Révolution Industrielle car à partir de là les deux vont commencer à changer.

#### **La Révolution Industrielle et la diversification de l'expression de la densité :**

Bien sûr, tout ne vient pas de la Révolution Industrielle... Dès avant, dès que les hommes se sont installés, ils ont essayé de juguler le risque, notamment sanitaire, en travaillant à faire reculer le marais, également pour que la surface disponible aug-

mente, pour que la population augmente.

Au moment de la Révolution Industrielle, on a en bagage des préoccupations auxquelles viennent se greffer de nouvelles qui complètent et progressivement s'imposent au sein des anciens principes que sont la sécurité et l'économie. Désormais, il faudra prendre en compte les questions sanitaires, répondre au besoin de logement, sédentariser les employés et adapter l'urbain à l'apparition de nouvelles technologies notamment, en matière de déplacements et de réseaux.

Des travaux d'infrastructure permettent de réduire, sinon d'évincer les risques naturels et la structuration des Etats et la politique a permis de réduire l'insécurité offrant de nouveaux espaces à bâtir.

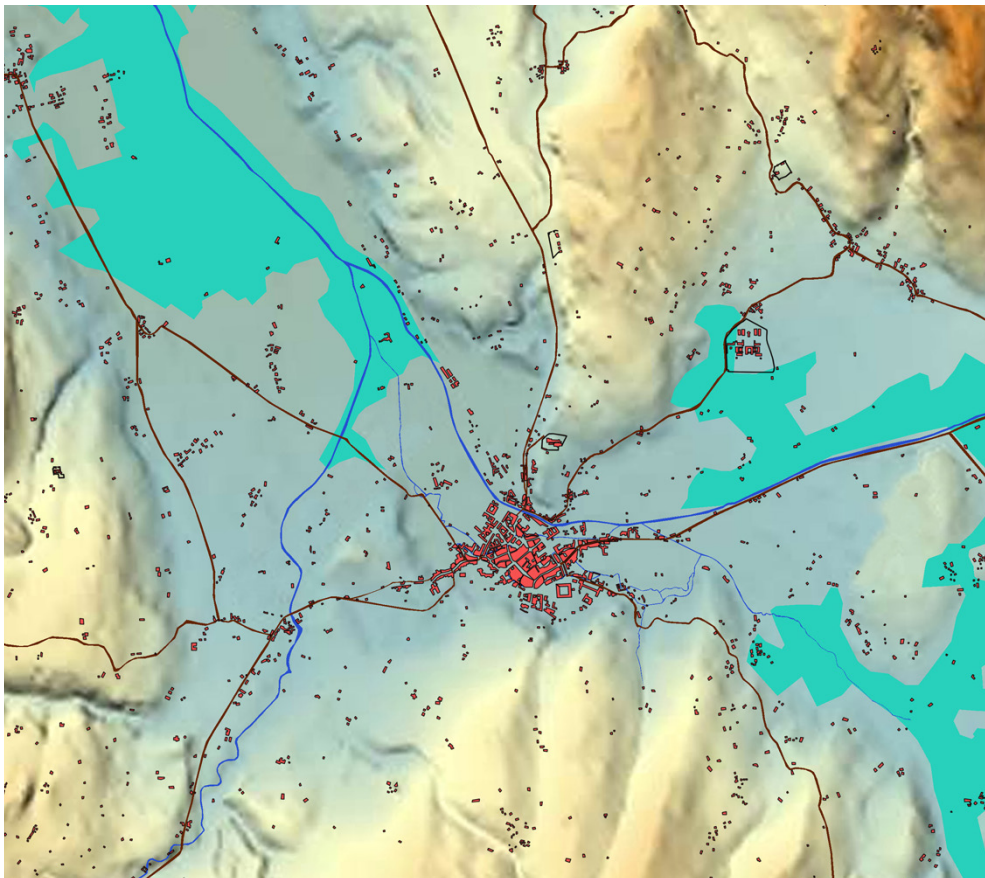
Les bâtiments sont conçus plus rapidement et pour répondre à un objet simple, leur qualité augmente afin de répondre au besoin de sédentarisation.

Ces préoccupations vont s'affronter au fonctionnement ancien et faire glisser progressivement celles qui étaient prioritaires telles la sécurité, la préservation des ressources, obtenues par le regroupement à un second plan.

Globalement, la densité n'est pas tellement modifiée à l'échelle de la parcelle, mais on sent déjà venir les prémices de la diversification de son expression notamment à l'interface entre les ensembles anciens et nouveaux.



**La Chapelle du Mont du Chat - vue sur l'imbrication du hameau du Grand Villard**  
Photo CAUE de la Savoie



**Cartographie du bassin chambérien vers 1860**

Réalisée par le CAUE de la Savoie sur la base des textes de Rousset, Mougin, Pautou, Girel, Gruffaz et des cartes de l'Etat-Major et du premier cadastre français de la fin du XIXe siècle.

## Un besoin nouveau : "Fixer durablement les personnes"

La ville de Chambéry et ses alentours présentent depuis longtemps (sinon depuis toujours) des carences en matière de logement. Le rattachement de la Savoie à la France accroît ce besoin du fait du saut de développement qu'il induit. Entre autres, les travaux sur les voies de chemin de fer qui nécessitent beaucoup de main d'œuvre et d'ingénierie conduisent la « SNCF » à créer de nombreux logements afin de permettre aux ouvriers et ingénieurs de loger sur place. Cette problématique de logement s'accompagne progressivement d'un besoin nouveau qui est de fixer durablement les personnes ayant des métiers spécifiques, ouvriers spécialisés, ingénieurs. Concrètement, de nouveaux quartiers avec les premiers immeubles collectifs conçus comme tels et les premiers lotissements de maisons individuelles sont créés. Dans l'espace rural, les exploitations sont plus nombreuses et de fait de moins en moins isolées. Bien que toujours rassemblés en bordure de parcelle, le nombre et la spécialisation des bâtiments croissent. Leur agencement dépasse l'économie de moyen (ferme à juxtaposition) pour améliorer l'efficacité et dans le même temps, les bâtiments d'habitation sont progressivement éloignés des lieux de production.

Ainsi, les logements et les formes urbaines se diversifient, délaissant progressivement les anciens modèles d'urbanisation.

Et je me permets de vous rappeler

que jusque-là, la densité n'est pas considérée comme un problème mais plutôt comme un atout. Par le passé, il fallait se protéger, on se mettait à l'intérieur des murs de la ville, la densité est bien vécue, les gens se sentaient bien physiquement là-dedans. Alors bien sûr il y avait des exceptions, des gens qui vivaient seuls : les gens très riches, les nobles, dans des maisons excentrées, qui cassaient le schéma de la densité essentiellement dans les moments où la peste sévissait dans la ville. Et finalement on commence à avoir comme je disais tout

LA DENSITÉ N'EST PAS  
CONSIDÉRÉE COMME  
UN PROBLÈME MAIS  
PLUTÔT COMME UN  
ATOUT

à l'heure cette densité qui bouge et aussi une perception de la densité qui bouge en particulier parce que ces programmes à objet ciblés exacerbent une ségrégation spatiale préexistante mais jusque là adoucie par le regroupement.

## La reconstruction et l'accès à la propriété cristallisent les nouveaux modèles

À la fin de la Seconde Guerre mondiale, les besoins de logement explosent et, dans le territoire qui nous concerne, la cluse de Chambéry, restent conséquents du fait de la qualité du cadre de vie et du dynamisme économique qui produit de l'emploi. Là-dessus, la Loi d'Orientation Foncière de 1967 et les 30 glorieuses contribuent à la cristallisation des éléments évoqués durant la période précédente. Sans doute que l'exacerbation des

préoccupations en gestation jusqu'à là le justifie : reloger les autochtones, accueillir les nouvelles populations, faire vite et faciliter l'usage de la voiture. Les modalités d'installation et d'implantation vont faire de même. La conception des bâtiments répond principalement à des opérations de logements reléguant les autres activités soit à des actes marginaux soit à des opérations dédiées excentrées.



**Les premiers logements collectifs du Biollay à Chambéry** (photo CAUE de la Savoie)

## Aux ensembles à forte densité perçue, succèdent des zones pavillonnaires consommatrices d'espace

La construction des bâtiments est progressivement optimisée tant dans le cadre du collectif que de l'individuel – faisant la part belle à la pré-construction – tout en répondant aux besoins nouveaux : garage, rangement, terrasse, évolutivité, environnement.

Les modèles urbains impulsés pendant la Révolution Industrielle sont exacerbés : collectifs de plus en plus imposants ou lotissements de maisons individuelles.

L'accession à la propriété privée et la décentralisation permettent au privé d'intervenir seul sur de grands espaces.

Les individus ont de plus en plus besoin d'exhiber leur statut social.

Ces nouvelles dispositions s'imposent progressivement occultant complètement les préoccupations

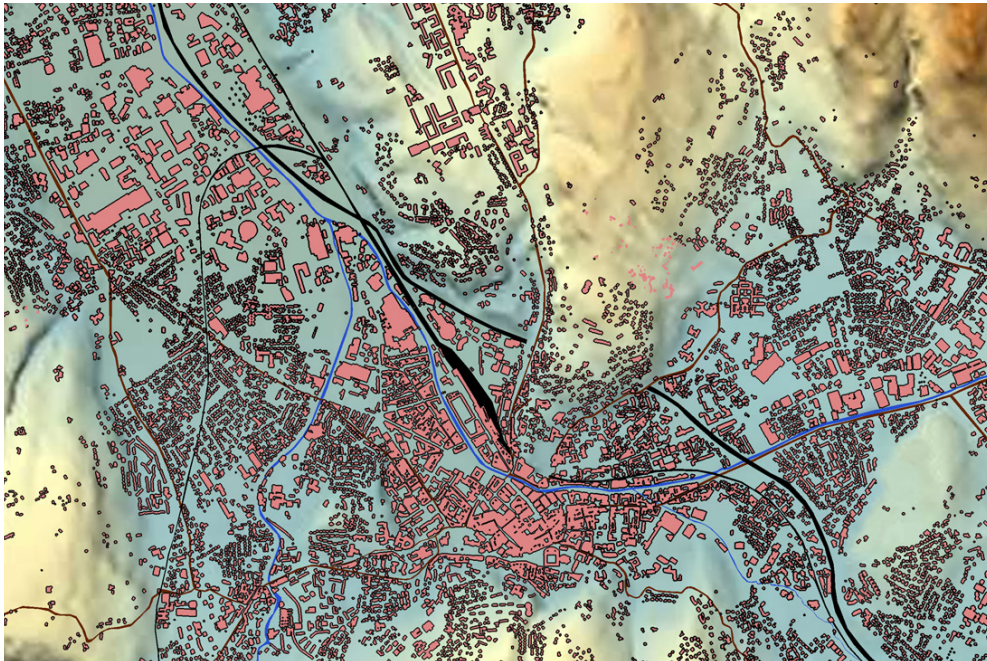
### LE VISAGE DE LA DENSITÉ A COMPLÈTEMENT CHANGÉ

primitives et le bon sens. L'objectif de la durabilité, la prise en compte des risques, la préservation de l'environnement et des ressources sont perdus loin derrière le voile de l'efficacité, du déplacement facile, de l'ego, du bien-être et du profit.

Pour le coup le visage de la densité a complètement changé. Aux ensembles à forte densité perçue succèdent des zones pavillonnaires consommatrices d'espace. Hormis dans les vieux centres, la mixité fonctionnelle, et donc la densité qui la prend en compte, est réduite à une peau de chagrin... Les nuances qui étaient en germe lors de la Révolution Industrielle ont été aspirées par deux modèles de densité distincts : dense / diffus.

Somme toute, la ville de Chambéry se transforme. Si certains bâtiments s'élèvent telle la tour du Nivolet, les autres ne sont pas forcément plus hauts mais disposent de plus de niveaux qu'auparavant. Les ensembles sont conçus directement sous forme d'îlots et les volumes sont moins complexes, plus cubiques. De nouveaux quartiers sont construits ex-nihilo avec des ensembles "monotones" – conséquence de la pré-construction – essentiellement dédiés au logement. Enfin les extensions de ville se caractérisent de deux manières : individuel diffus et zones d'activités.

Au niveau des villages ruraux les exploitations agricoles sont de moins en moins nombreuses avec des bâtiments progressivement réinvestis pour du logement. Par ailleurs, ces anciennes unités structurant le paysage sont progressivement phagocytées par des lotissements de maisons individuelles diffuses.



### Cartographie du bassin chambérien en 2000

Réalisée par le CAUE de la Savoie sur Pautou, Girel, Gruffaz et des cadastres et la base des textes de Rousset, Mougin, des cartes IGN de 2000.



### Logements collectifs à Chambéry le Haut (photo CAUE de la Savoie)

Extraite de la photothèque du CAUE de la Savoie



### Vue aérienne de Chambéry le Haut

Extraite de la photothèque du CAUE de la Savoie



### Inondations de Chambéry du 22 juillet 2015 (photo Dauphiné Libéré)

Source météo-paris.com



## Comment en est-on arrivé là ?

Mais concrètement que s'est-il passé ? Aujourd'hui, le marais a quasiment disparu libérant beaucoup d'espace plan d'abord occupé par de l'agriculture puis par des lotissements et une vaste zone d'activités au nord. Du point de vue cartographique, on a l'impression que c'est super dense alors que lorsqu'on se situe à l'échelle parcellaire ça l'est beaucoup moins qu'avant. De leur côté aussi, les coteaux ont été colonisés mais quasiment que par de l'habitat individuel diffus.

Il s'est passé beaucoup de choses sur le registre culturel. On a d'abord ces petits essais opérés au début de la Révolution Industrielle qui ont marqué les esprits. Il y avait des gens qui avaient des maisons individuelles relativement denses sur de toutes

### LA MAISON DEVIENT UN OBJET DE CONVOITISE ET D’AFFICHAGE DE CE QU’ON EST

petites parcelles. Les gens se sont dit : "c'est possible, on peut avoir notre maison de riche, le modèle de la noblesse."

La décentralisation et les 30 glorieuses ont suivi, l'accès à la propriété privée a été rendu possible. On a une richesse de la population qui augmente et qui donne accès entre autres à des facilités de déplacement et donc d'acquisitions foncières. Yves Chalas en parle très bien : pour lui cela a généré de nouveaux besoins

auxquels la maison représente le moyen de satisfaire ces besoins. Il évoque 5 mots clés qui caractérisent encore les besoins d'aujourd'hui :

- Évolutivité (transformation du logement suivant les besoins et appropriation, identité),
- Environnement (techniques de préservation de l'environnement),
- Garage (stationnement et déplacement),
- Placard (rangement et plus d'espace),
- Terrasse (espace extérieur privatif et proximité de la nature)

Les gens trouvaient plus difficile de garantir ces besoins nouveaux dans leur logement très dense, surtout l'accès à la voiture, si pas de garage et pas de stationnement, c'est compliqué.

La maison devient donc un objet de convoitise et d'affichage de ce qu'on est, de ce qu'on vaut, de ce qu'on a. Et donc logiquement, de l'individuel diffus apparaît avec toutes une série de problématiques induites : engorgement des routes, ruissellement, surfaces imperméabilisées, absence de projet urbain.... Problématiques d'autant plus criantes lorsque que les opérations sont en maîtrise d'ouvrage privée et portent sur de vastes tènements. L'absence de projet éloigne les prestations urbaines donc les habitants ont besoin de leur voiture entretenant ainsi l'encombrement routier... et le manque de densité ne favorise pas la mise en place de transports en commun... un cercle vicieux qui confirme le sacrifice du bon sens évoqué au début de mon propos sur l'autel d'un modèle culturel fort.

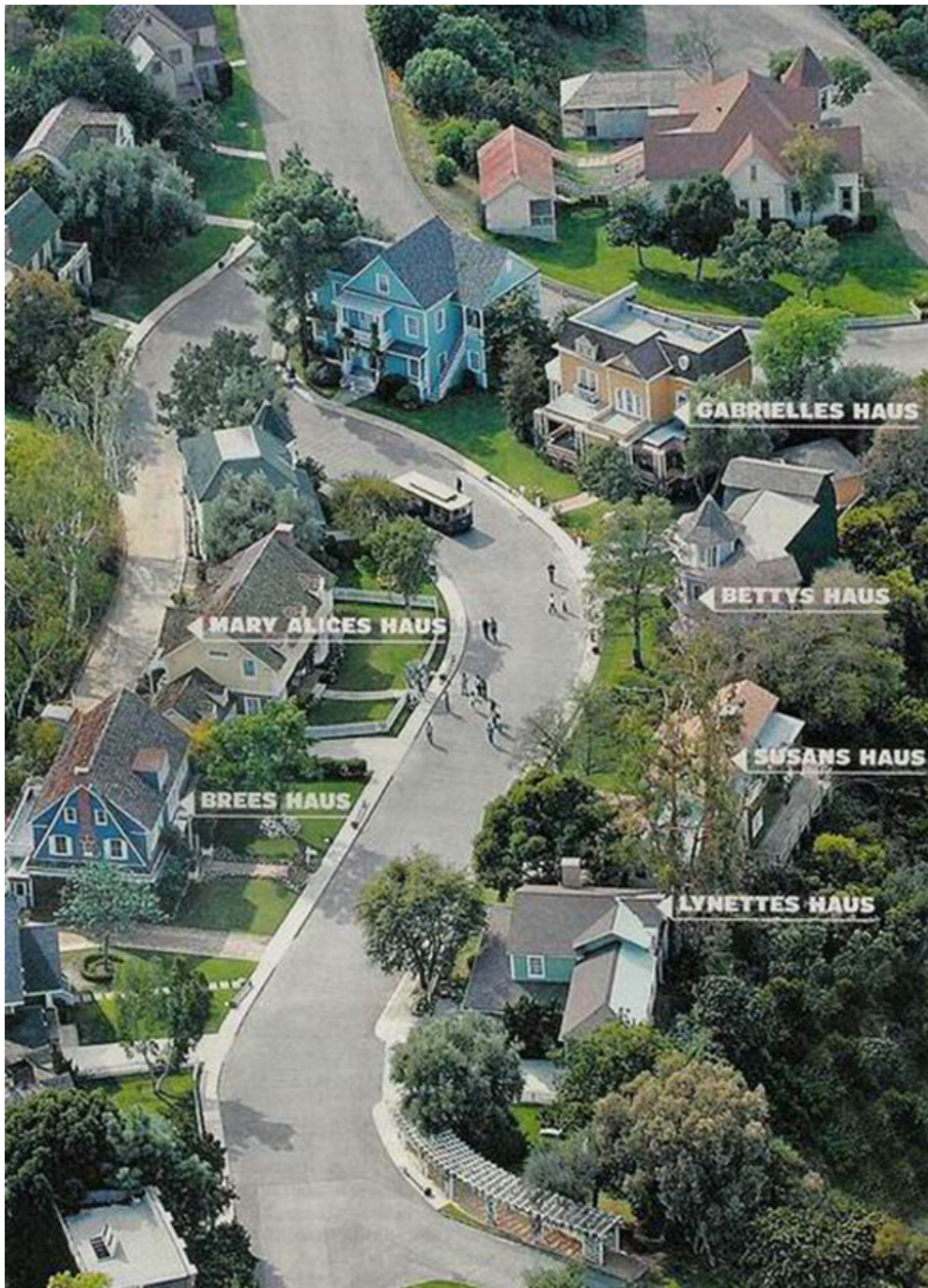
# La densité, une difficulté de convergence entre préoccupation de bien commun et aspirations populaires

Donc aujourd'hui, force est de constater que malgré tout, cet espace qu'on a réussi à conquérir sur le marais, sur les coteaux, on a finalement moins de place. Quelque part nous n'avons donc plus le choix... Pourtant...

## LES ÉLUS PARTICIPENT À RÉINVENTER LA DENSITÉ EN PRENANT EN COMPTE LES ÉCHECS D'ENSEMBLES DÉDIÉS AU LOGEMENT

On a d'un côté les élus et de nombreuses personnes éclairées qui ont tout à fait conscience de cet état de fait et qui participent à faire, ou plutôt à réinventer ce qu'on appelle «vulgairement» de la densité en prenant en compte d'abord les échecs de certains ensembles dédiés quasiment exclusivement au logement et ensuite et surtout un nombre croissant de paramètres destinés à garantir la durabilité de la ville. Ainsi des préoccupations de mixité fonctionnelle, mixité sociale et générationnelle, d'accueil, de meilleur fonctionnement, de préservation de la qualité de vie et des ressources, et aujourd'hui – on l'a vu dernièrement sur Chambéry et le Bourget-du-Lac avec les

problématiques de ruissellement (cf photo p 16) qui s'accroissent et qu'il va falloir commencer à gérer de manière véritablement sérieuse – de prise en compte des modifications du climat et de l'environnement sont parties intégrantes des projets qu'ils tentent de développer. L'appréhension de la densité qui en découle est objective. Elle amène à reconsidérer la question au-delà du prisme culturel dominant. Et de l'autre côté, vous avez les gens, les vrais gens, qui sont passionnés de patrimoine et pétrifiés par la densité, par ces mêmes échecs qu'une certaine forme de densité a généré – aidés en cela par l'image qu'en véhiculent les médias –. Et pourtant ils sont attachés aux centres anciens dont ils ne perçoivent pas la densité de la même manière. Ils sont également pétris de médias qui véhiculent des images telles que : [violence = densité], [réussite = maison individuelle] ; dans ce registre les séries les plus regardées : Desperate Housewives, Borgen montrent des lotissements, des maisons individuelles ou encore de grands appartements patrimoniaux plutôt enthousiasmants peuplés de gens beaux, riches, écolos, avec beaucoup d'amis et d'aventures... Cette culture aboutit à deux situations : pour faire valoir un statut social élevé, on exhibe sa maison individuelle ou son grand appartement au centre avec garage ainsi que les 4 autres mots clefs évoqués précédemment.



### Modèle mis en avant par la série "desperate housewives"

La série se déroule dans un lotissement

# L'appréhension de la densité est subjective

L'appréhension de la densité qui en découle est subjective. Elle conduit à déconsidérer la densité en dehors des centres historiques dans le cadre d'un prisme culturel dont la mutation est un enjeu majeur de notre société. C'est tout l'enjeu qu'il y a aujourd'hui sur la densité, c'est que la densité est une perception. Finalement on s'aper-

LES GRANDS ENSEMBLES  
SONT CONSACRES  
ESSENTIELLEMENT  
AU LOGEMENT OU  
L'ÉCONOMIQUE

çoit que les gens sont bien dans un centre-ville ancien dense, et que le lotissement ne les gêne pas non plus malgré ses limites en termes de prestations. Entre les deux, il y a ces grands ensembles qu'on a pu faire pendant la reconstruction et un peu après et qui semblent leur poser des problèmes. Parmi les critiques qui ciblent ces grands ensembles, on trouve le fait qu'ils sont consacrés essentiellement à un seul objet, le logement ou l'économie, qu'ils ne permettent pas la réalisation d'espaces publics appropriables par tous, qu'ils ne permettent pas l'expression de l'identité individuelle et là

peut-être se trouve, sinon l'objet de la rencontre d'aujourd'hui, l'une des clefs, l'une des pistes à explorer. Car il s'agit bien de voir comment l'on peut faire pour que se rejoignent la posture des éclairés, des élus et celle des individus qui sont loin d'être les mêmes afin de construire ensemble la cluse de Chambéry de demain.

En ce sens, à Cognin, à Grésy/Isère, à la Ravoire, les élus ont mis en place de nouvelles manières de faire et ont fait émerger de nouvelles façons d'envisager la notion de bien commun. Alors bien sûr il y a eu des tiraillements entre cette envie de densité qu'on pourrait avoir, pour pouvoir accueillir de nouvelles populations et se préserver nous-mêmes des inondations ou des besoins en ressources agricoles, et en même temps satisfaire au mieux les besoins, les envies, les aspirations des gens.

LES ÉLUS METTENT EN  
PLACE DE NOUVELLES  
MANIÈRES DE FAIRE ET  
ONT FAIT ÉMERGER DE  
NOUVELLES FAÇONS  
D'ENVISAGER LA NOTION  
DE BIEN COMMUN

## Entre désir de bien commun et d'identité...

Alors bien sûr il y a eu des tiraillements entre cette envie de densité qu'on pourrait avoir, pour pouvoir accueillir de nouvelles populations et se préserver nous-mêmes des inondations ou des besoins en ressources agricoles, et en même temps satisfaire au mieux les besoins, les envies, les aspirations des gens. Mais c'est en tout cas une voie à explorer que celle de l'implication de la population dans des démarches citoyennes pour parvenir à réinventer la

densité et sa perception et trouver les moyens de rendre cela acceptable.

Il s'agit bien là de trouver de nouveaux modèles entre la rupture et l'archaïsme, de nouvelles manières de faire entre l'imposition et la résilience en imaginant des procédures, des processus et des formations car, et c'est l'essence de mon propos :

Entre désir de bien commun et d'identité, aujourd'hui le mot même de densité est chahuté par la subjectivité.



**Atelier de concertation pour le projet de centre-ville à la Ravoire en 2007**

(Photo CAUE de la Savoie)

# La démarche BIMBY



par **Thomas Hanss** chef de projets responsable de l'antenne Ile-de-France/ Grand Nord du bureau d'études Villes Vivantes et chercheur au laboratoire In Vivo, sur la démarche BIMBY



Comme on vous l'a expliqué en introduction, j'étais venu voir le CLD en juin dernier et suite à une présentation assez rapide, on s'est dit que ce serait intéressant d'aborder la question de la densité telle qu'on l'approche avec la démarche BIMBY en l'ouvrant à davantage de public.

**Je vous propose une présentation volontairement concise en 4 temps :**

1. Qu'est-ce que c'est que le BIMBY ? En quoi cette démarche est différente d'autres outils existant en urbanisme ? (p 23)
2. Densité et acceptabilité sociale (p 25)
3. Densité et acceptabilité économique (p 36)
4. Ouvrir le débat : données du territoire pour contextualiser (p 39)

#### 1. Qu'est-ce que le BIMBY ? (schéma 1 p 24)

Acronyme :

- **Build In My Back Yard**, que l'on peut traduire par "*construire dans mon jardin*"
- **Beauty In My Back Yard**, que l'on peut traduire par "*quelque chose de beau dans mon jardin*", car il ne s'agit pas de remplir son jardin avec de la construction, défaut que l'on pourrait opposer à la première traduction de cet acronyme.

La collectivité est un chef d'orchestre dans le projet.

Cette démarche très récente est déployée en France depuis environ 3 ans de façon opérationnelle. Elle n'apporte pas de réponse à tout et se construit au fur et à mesure de son application sur

les territoires.

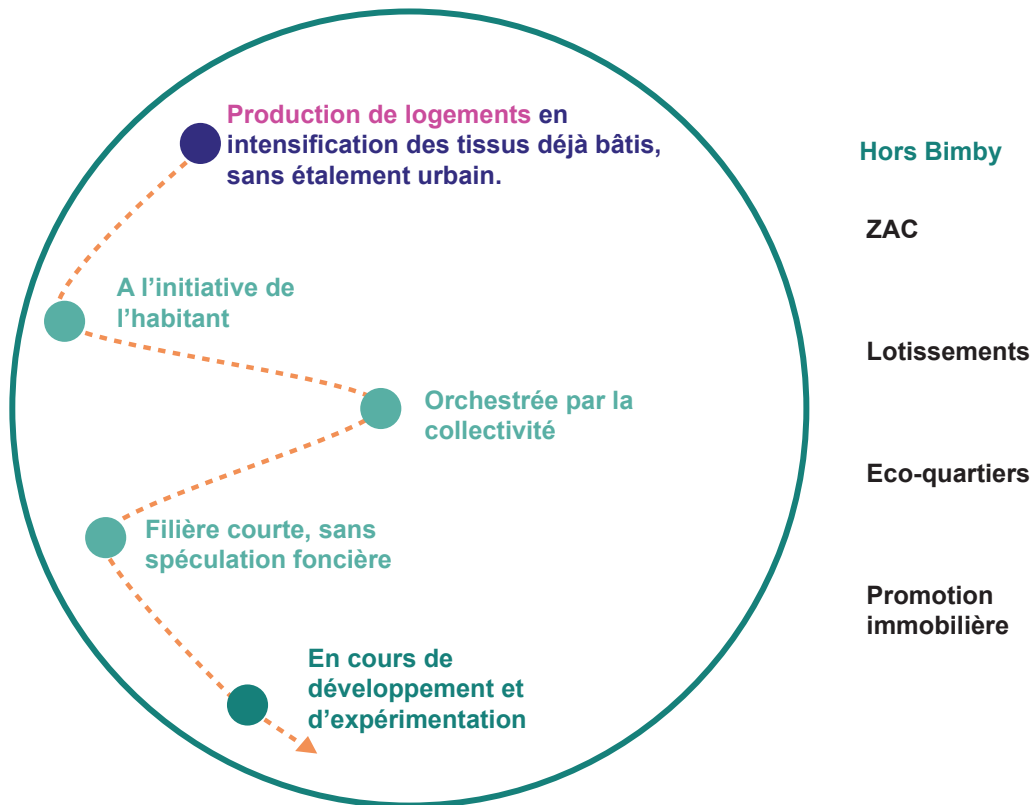
L'idée initiale de la démarche, c'est de se dire que pour faire de la ville durable, il y a plus à gagner en s'appuyant sur les besoins et les expériences des habitants, plutôt que sur leurs sacrifices et leurs économies.

Un des premiers constats : la façon de parler de la ville durable aux habitants, c'était "oh la la on s'est beaucoup trop étalé, c'est mal ; on a détruit la nature, les terres agricoles, on consomme un département tous les 10 ans, il faut arrêter tout ça, se resserrer plus". C'était aborder la question de la ville durable d'une façon plutôt descendante, presque avec un côté castrateur : "Vous avez été bien à l'aise, maintenant il faut resserrer la ceinture."

Nous pensons que c'est une erreur stratégique de le présenter comme ça. Il existe une autre voie, celle qui permet d'essayer de construire une vision collective et positive de ce que peut être une ville durable avec les habitants.

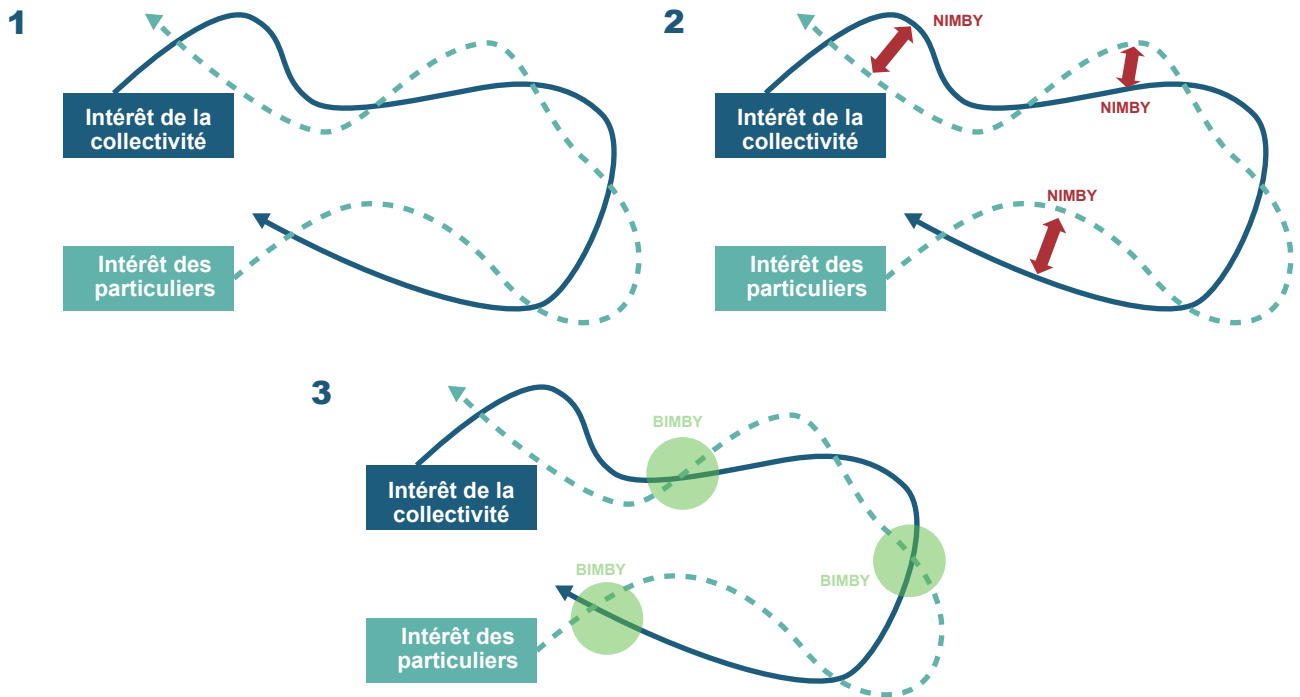
C'est la voie qu'explore la démarche BIMBY, dont l'acronyme s'oppose à celui de NIMBY que vous connaissez peut-être. L'attitude NIMBY (pour Not In My Back Yard, qui se traduit par "pas dans mon jardin") nomme la réaction des habitants face à un projet collectif (comme un projet d'autoroute, de parc éolien, de logements sociaux). Dans le principe absolu, personne n'est contre, mais dès que ça se rapproche de chez soi, on voit des gens qui disent "pas chez moi", "pas derrière chez moi".

Schéma 1



### Concept de la démarche BIMBY

Schéma 2



### Du syndrome NIMBY à la stratégie BIMBY



# BIMBY explore les liens entre l'intérêt général et l'intérêt particulier

La démarche BIMBY explore les liens existants entre l'intérêt général, porté par la collectivité, qui vise à faire la ville durable plus économe en foncier, qui préserve l'environnement, les terres agricoles, et l'intérêt particulier des habitants. Il y a des "endroits" où l'intérêt collectif et l'intérêt particulier sont très éloignés : là où il y a des intérêts très divergents le syndrome NIMBY apparaît, ce n'est pas le bon moment pour engager les habitants riverains dans le soutien à un projet d'intérêt. Mais il y a aussi d'autres moments, pas forcément exploités, où l'intérêt du particulier peut rentrer en synergie avec la volonté d'une collectivité qui porte un projet d'intérêt général, comme celui de faire la ville durable (schéma 2 p 24)

**Un des axes de construction de villes plus durables est celui de la densité,** soit de construire pour loger et faire vivre plus d'habitants dans une enveloppe urbaine de taille constante.

L'idée de construire sur les terrains de particuliers à leur initiative pour densifier et ainsi lutter contre l'étalement urbain a commencé en 2009. Le projet de recherche BIMBY a été développé entre 2009 et 2012, lauréat d'un appel à projet de l'Agence nationale de la recherche. A partir de 2010, c'est une démarche qui s'est diffusée d'elle-même, notamment grâce à des collectivités qui se sont saisies du sujet et ont engagé des expérimentations sur leurs territoires. Cette dynamique continue aujourd'hui avec des expérimentations, la construction d'une filière, et de plus en plus de pro-

fessionnels impliqués, tant du secteur public que du secteur privé. Ce schéma vous montre comment se positionne la démarche BIMBY parmi les autres outils dont dispose l'urbanisme pour créer "de la ville". Remarquez qu'avec BIMBY, on parle de maisons individuelles mais d'une façon très différente du lotissement ou de l'habitat individuel groupé.

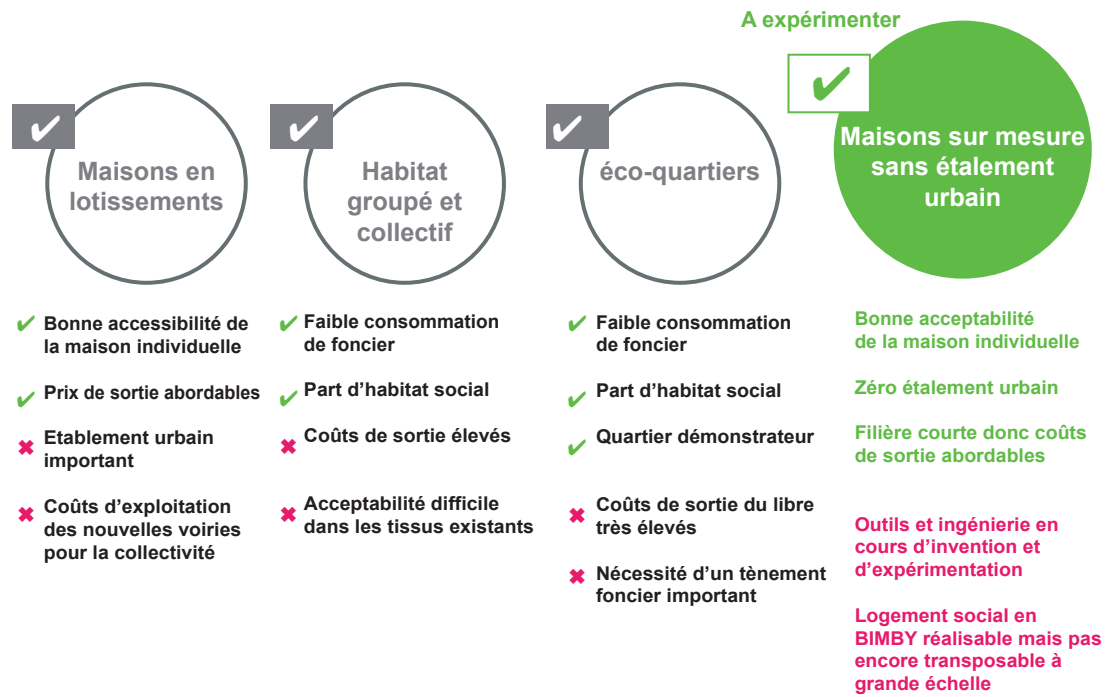
(schéma 3 p 26).

## 2. Densité et acceptabilité sociale

Pour illustrer cette question je vais partir d'un exemple, celui d'une des premières expérimentations de la démarche BIMBY. Nous sommes ici sur la commune du Tremblay-sur-Mauldre, à l'ouest de Versailles, à une heure et demie de Paris, dans les Yvelines. C'est une commune avec un contexte très rural mais fortement polarisée par la proximité de la métropole. La commune est organisée autour de son château avec le bourg ancien en croissant de lune autour du château et des lotissements qui se sont ajoutés au fur et à mesure autour du bourg.

La commune a pour objectif de construire 70 logements au cours des 15 prochaines années. Ce besoin correspond à une croissance très faible de sa population, l'essentiel de ces logements ont pour objectif de maintenir la commune à population égale. Avec le phénomène de vieillissement, de désertement des ménages et de divorces, la commune doit créer du logement pour ne pas perdre de population.

Schéma 3



**BIMBY : une filière courte d'excellence pour un urbanisme innovant et sur mesure**

## Densité et acceptabilité sociale : Illustration avec l'expérimentation menée au Tremblay-sur-Mauldre

**Pour réaliser ces 70 logements, la commune peut envisager une première option : créer un lotissement.**

Dans ce cas elle aurait besoin de trouver 8,5 hectares pour créer les parcelles et les espaces de voiries (nous étions en 2009, avant la loi Alur, et il existait encore un minimum parcellaire de 1 000m<sup>2</sup> sur la commune). Cette façon de faire pose toutefois le problème de la banalisation de l'aspect du village et de son insertion dans le paysage qui ne convient ni aux élus ni aux habitants.

**Une autre façon de réaliser ces logements serait de réaliser une opération en individuel dense ou un éco quartier.** Cela permettrait par exemple de réaliser les 70 logements sur 3 hectares seulement, en construisant plus dense pour limiter la consommation de foncier. Le problème de ce mode de production de logements est que Les habitants trouvent que ça fait « trop ville nouvelle », pas assez village. Lorsqu'ils voient des images de projet de ce type ils rétorquent qu'ils n'ont pas choisi de venir habiter au Tremblay-sur-Mauldre pour se retrouver dans le cadre de vie de la ville nouvelle.

**L'hypothèse du BIMBY propose quant à elle une troisième voie en partant du postulat suivant : et si au lieu d'aller chercher du terrain en extension urbaine, on avait la possibilité de construire**

**ces 70 logements dans les jardins des habitants actuels de la commune ?**

Ça peut paraître saugrenu, voir contre-intuitif aux premiers abords mais une étude de la composition et de la dynamique des ménages actuels laissait penser que de nombreux habitants pourraient être intéressés par cette démarche. Nous avons alors poursuivi la réflexion sur un lotissement construit dans les années 70 en accession sociale à la propriété. La moyenne d'âge du quartier approchait les 70 ans, les ménages étaient composés essentiellement de couples retraités ou de personnes âgées seules et ces ménages habitaient tous des maisons anciennes sur sous-sol semi-enterré, avec une volée de dix marches pour accéder au niveau d'habitation. Les maisons de ce quartier sont donc habitées par des ménages ayant de petites retraites (les ménages ayant accédé à la propriété en accession sociale) et dont la composition ne correspond plus à la destination initiale des maisons familiales : dans les années 70, les maisons étaient habitées par 4 à 5 personnes contre 1 à 2 personnes aujourd'hui.

Une première hypothèse était qu'un ménage pourrait faire bâtir pour lui-même une nouvelle maison de plain-pied, parfaitement adaptée et aménagée pour qu'il puisse envisager de bien vieillir chez soi.

## La valeur d'un terrain, ce n'est pas sa taille mais sa situation

Le contexte du Tremblay-sur-Mauldre profite de la proximité de Paris et du pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines : c'est un territoire dynamique avec un marché immobilier porté par une forte demande. Le foncier y est donc cher et peut offrir aux ménages un levier d'action puissant pour réaliser ce type de projet car en divisant la moitié de leur jardin, leur maison ne perd pas de valeur. Les agents immobiliers connaissent bien cette dynamique : une vente en deux lots (la maison existante + un terrain à bâtir) est toujours plus avantageuse dès lors que le bien est situé dans un secteur attractif. Car ce qui fait la valeur d'un terrain dans un tel secteur, ce n'est pas sa taille mais bien sa situation et les droits à bâtir qu'il permet de mobiliser.

D'autres scénarios ont été envisagés. Ainsi un ménage pourrait préférer rester vivre dans sa maison plutôt que d'y voir emménager un jeune couple qui ne l'entretiendrait pas comme il l'avait fait lui-même. Une maison peut être un élément d'attachement affectif et d'ancrage familial important et il n'est pas toujours évident de s'en détacher même si c'est parfois objectivement la meilleure chose à faire pour des questions d'adaptation du logement à ses occupants. Le ménage pourrait donc décider de vendre la moitié de son jardin pour réaliser des travaux d'adaptation de leur maison et accessoirement de réduire la superficie de jardin à entretenir.

Les différents éléments que je viens de vous présenter avaient été ré-

alisés « en chambre », entre techniciens, urbanistes, architectes et chercheurs au début du projet de recherche BIMBY. Nous avons fait réaliser les aquarelles par le dessinateur du village et les nouvelles constructions envisagées ont été dessinées dans un style de « maisons traditionnelles », proche de celui des pavillons existants. Les premiers résultats de ce travail étaient encourageants et enthousiasmants. Une réunion de présentation avait été organisée afin de mettre ces éléments en discussion auprès d'élus et de services de l'État. Suite à cette présentation, des journalistes présents souhaitaient réaliser un article sur ce travail qu'ils trouvaient très intéressant. Nous leur avons volontiers transmis des informations et illustrations des scénarios envisagés. Deux jours plus tard paraissait un article dans l'édition week-end du journal de Rambouillet. L'article était titré "le nouveau projet pour le lotissement du Vert-Buisson", celui sur lequel nous avons fait des hypothèses dessinées pour illustrer ce que pourraient souhaiter faire les habitants. La réaction ne s'est pas faite attendre, et le lundi matin, une pétition signée de tous les riverains était sur le bureau du préfet. Les habitants avaient eu un choc en voyant les images et la plupart des ménages s'étaient dit "mais combien de temps vais-je pouvoir rester chez moi ?". On s'est rendu compte que dessiner sur la parcelle de quelqu'un est quelque chose d'une violence absolue.

## L'idée est de rencontrer les ménages en amont

Les rapports que les gens ont avec l'urbanisme sont pétris de méfiance : quand l'urbanisme vient taper à la porte ce n'est pas bon signe. Quand des personnes ont vu ça et ont lu l'article, ils ont eu peur de l'expropriation.

Pensant qu'il y avait eu un problème d'interprétation, nous avons organisé une nouvelle réunion, publique cette fois, pour expliquer nos hypothèses aux habitants. Lorsque cette réunion eu lieu, une bonne partie des participants étaient arrivés avec des T-shirts et des pancartes imprimés "non à BIMBY". Une fois la présentation faite, le constat était mauvais : la réunion avait cristallisé les peurs et renforcé la crispation plus qu'elle ne les avait dissipées.

Cet échec a été cuisant mais fondateur pour le développement de la démarche BIMBY : il nous a permis de comprendre qu'il était essentiel de créer de nouveaux moyens de travailler avec les habitants si l'on voulait réussir à construire un projet urbain capable d'inclure les initiatives individuelles des habitants sur leur propre parcelle. C'est ainsi qu'a été conçu le dispositif d'entretien individuel avec les ménages. Ce dispositif consiste à inviter les ménages à être reçus par un architecte pour réfléchir à l'évolution de leur parcelle et de leur habitat : plusieurs exemples sont listés sur l'invitation comme permettre à un enfant de bâtir sur sa parcelle, anticiper ses vieux jours, vendre un bout de terrain pour financer des travaux, valoriser son patrimoine,...

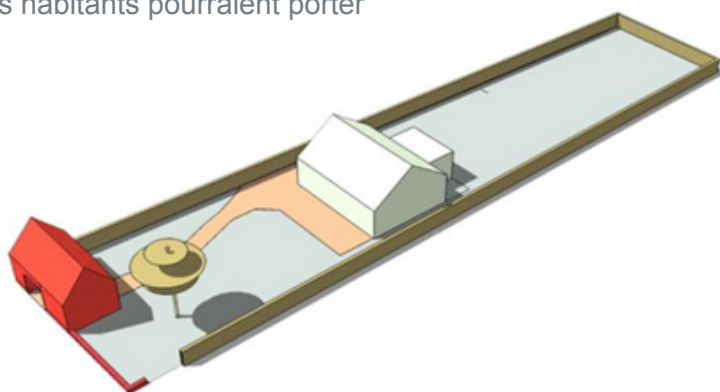
L'idée est de rencontrer les mé-

nages en amont de leur projet. Les ménages sont reçus par des architectes-médiateurs : leur rôle est d'accompagner les ménages dans leur réflexion, de les aider à comprendre les démarches à entreprendre pour réaliser un projet mais aussi de comprendre les attentes et les enjeux de la commune. Le travail n'a pas pour objet d'aboutir au "bon projet architectural", mais de créer une possibilité de médiation entre la volonté de projet d'un habitant et les attentes de la collectivité. Le médiateur, qui est nécessairement un tiers, a le rôle de défense de l'intérêt des deux parties et cherche à créer une synergie entre l'individu porteur de projet et les objectifs de la collectivité.

Nous avons donc mis en place un dispositif de médiation avec une équipe de quatre architectes pour que les habitants propriétaires qui le souhaitent soient reçus une heure, gratuitement, à l'occasion du passage du POS (Plan d'Occupation des sols) au PLU (Plan Local d'Urbanisme). Nous avons pris le PLU comme prétexte : "voilà, les règles d'urbanisme vont changer. Nous vous proposons de venir réfléchir car, dans les dix ans qui viennent, il y a peut-être des possibilités, des opportunités qui pourraient s'ouvrir à vous sur votre parcelle. Vous avez un projet ? Vous n'en n'avez pas ? Vous souhaitez accueillir votre maman dans votre jardin ? Céder un bout de terrain à votre enfant ? Dans tous les cas, venez. Il y a un architecte à votre disposition pour un entretien individuel ."

Nous avons proposé des entretiens d'une heure, après inscription auprès de la Mairie (tract dans les boîtes aux lettres). Les personnes ont été accueillies par un architecte pour les aider à visualiser leur projet en 3D, à 10 ans. Le règlement du POS a été mis de côté car bientôt obsolète. Le PLU n'était pas considéré non plus car pas encore fabriqué. Les élus souhaitent connaître les projets que leurs habitants pourraient porter

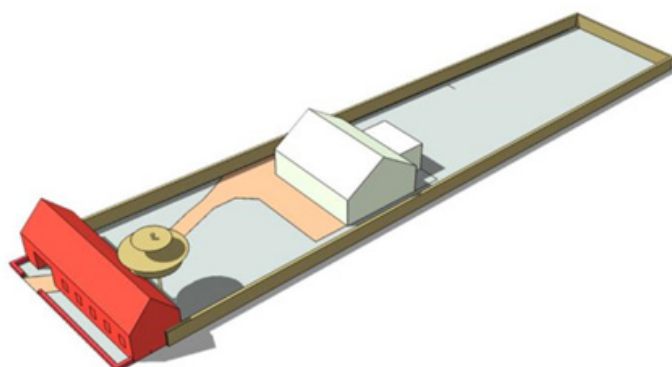
dans les 10 ans à venir afin d'élaborer un règlement qui soit plus intelligent. Après avoir repéré la parcelle, l'architecte commence par dessiner la maison existante. Le premier cas qui se présente : Monsieur n'a pas de garage, et a toujours souhaité en avoir un. L'architecte commence par dessiner un petit garage, en front de rue, en prolongement de la maison de son voisin.



**Figure n°6 :** Première idée, un garage à l'avant de la parcelle

La discussion se prolonge, et nous apprenons que sa fille est partie à New York achever ses études. Elle va bientôt revenir, sans emploi, sans logement, sans mari. Elle ne voudra jamais retourner là-haut, dans sa chambre d'adolescente... Et en même temps, son père ne veut pas,

après les deux années passées à New York, lui payer une nouvelle location à Versailles ou à Paris. Que faire, s'interroge-t-il ? Est-ce que je ne prolonge pas le bâtiment du garage, pour lui construire un 2 ou 3 pièces ? Peut-être pourrais-je accueillir ma fille quelques temps ?



**Figure n°7 :** Seconde idée, prolonger le garage et faire un petit logement pour sa fille qui revient des États-Unis

Les conditions économiques difficiles, le marché du logement qui peut être tendu autour des grandes villes, font qu'on accède aujourd'hui un peu plus tard à la propriété. Beaucoup de parents achètent leur maison lorsque leur premier enfant a déjà 3 ou 5 ans. Une dizaine d'années après, il a 15 ans. Il ne joue plus dans le jardin mais à l'abribus... et 5 ans plus tard, il est parti pour suivre ses études.

Cette volonté d'acheter une maison pour pouvoir élever ses enfants avec de l'espace et un jardin, qui se traduit dans le modèle de la maison familiale, correspond à une réalité qui dure 15 ans à 20 ans. Après, il vous en reste 30 à vivre dans cette même maison, mais sans les enfants ! Alors à l'issue de cette période, certains parents se prennent à imaginer : "Je vais faire un petit logement semi-indépendant pour mon enfant." D'autres se trouvent dans la problématique inverse, et rêvent que leurs enfants trouvent un travail, fondent une famille et quittent le foyer familial...

Dans notre cas, l'architecte en profite pour montrer à l'habitant qu'un peu plus haut dans la rue, on a bien des bâtiments qui viennent se coller à la rue, mais avec de petits jardins devant. C'est d'ailleurs cela qui fait la qualité de cette rue. Et si on reprenait le même principe ? Et c'est ainsi que la discussion se poursuit. "Bien sûr, se dit l'habitant, ma fille partira ; si elle part, que faire de cette petite maison ? la louer ?". Nous regardons ensemble : l'offre locative sur la commune est quasiment nulle. "Donc oui, poursuit-il, je pourrais la louer. Mais si je loue cette petite maison, il faudrait qu'elle ait un jardin mais, il faut quand même que

je puisse rentrer ma voiture ainsi que le locataire". Et l'architecte de suggérer : faire une cour de stationnement entre les deux maisons ?

Faisons un petit retour sur cette information cruciale donnée au tout début de la démonstration : le bilan patrimonial lié à la construction d'un nouveau logement sur la parcelle d'origine, ainsi que la valeur d'un terrain à bâtir.

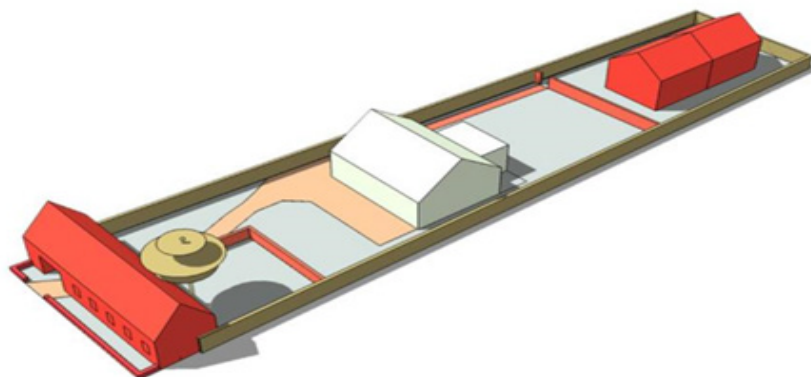
Au Tremblay-sur-Mauldre, un terrain à bâtir a une valeur de 150 000 € à 200 000 €. Pendant l'entretien, cette question émerge naturellement. Pour certaines personnes, cette préoccupation est soulevée très tôt, au bout de cinq minutes de discussion. S'ils n'ont pas d'éléments sur la faisabilité financière, certains profils refusent en effet d'avancer plus loin. Avec d'autres au contraire, nous n'abordons la question qu'à la fin de l'entretien, c'est-à-dire au moment où, après s'être pris à rêver d'une seconde maison, ils sont pris d'une angoisse soudaine : "ah mais attendez, ma maison va perdre de la valeur". Parfois, c'est madame qui comprend avant monsieur, ce qui peut générer un petit décalage pendant l'entretien... Quand madame a compris que le terrain valait 200 000€ et que monsieur, lui, n'a toujours rien compris parce qu'il pense que cette division va faire baisser la valeur de sa maison, l'architecte n'a qu'à attendre que celle-ci lui tire un peu la manche : "mais si, chéri, mais si". Une fois qu'ils se sont accordés, ils se disent : une fois 200 000€, cela fait 200 000€. Mais deux fois 200 000€ cela fait 400 000€ ! Nous avons l'agriculteur qui nous balance tous les ans des pesticides dans le fond du jardin, ne mettrions-nous pas un bâtiment pour nous protéger ?

Poussez-donc la seconde maison vers le fond de la parcelle, un peu plus loin, ...mais vous avez toujours un vis-à-vis qui sera difficile à vivre. Et la famille qui s'installera dans la maison d'à côté, s'inquiète madame,

ne voudra-t-elle pas pouvoir faire le tour de sa maison ?

L'architecte obtempère.

Oui nous pouvons mettre la maison au milieu de la parcelle, poursuit l'architecte, ...



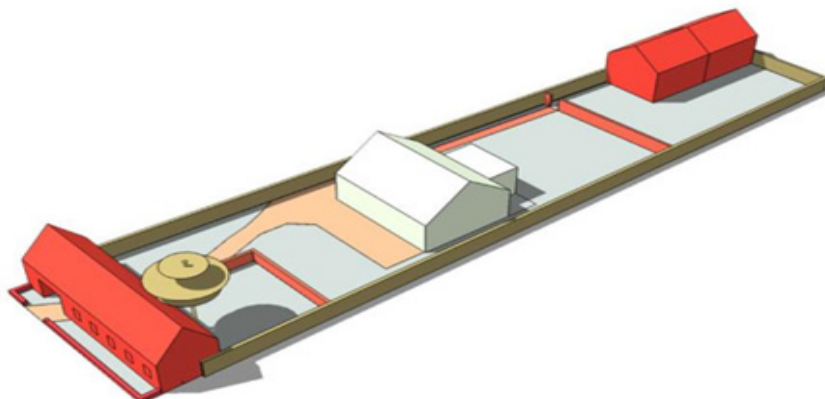
**Figure n°8** : une deuxième maison on fond du jardin !

Mais dans ce cas, où met-on le barbecue, demande monsieur ?

Et le foot pour les enfants ? reprend madame. Il n'y a plus assez de place pour le jardin ...

L'architecte finit ainsi par pousser la nouvelle maison à gauche. Pour-

quoi à gauche ? Parce qu'à droite, leur voisin, ils en sont certains, leur intentera un recours directement. Le voisin de gauche, par contre, ils le connaissent bien. S'ils vont le voir, ils savent qu'une discussion est possible.



**Figure n°10** : se protéger des vis-à-vis et aller discuter avec le voisin de gauche pour voir avec lui s'il ne serait pas mieux pour tout le monde de s'implanter en limite.



# Quelques mots à retenir sur la démarche BIMBY

Le travail s'est poursuivi de la même manière avec 20% des propriétaires de la commune, soit plus de soixante-dix ménages. Six ménages sur dix repartent de l'entretien en ayant fait dessiner à l'architecte un voire deux logements supplémentaires sur leur parcelle. Ce type de résultats, il a été obtenu sur une vingtaine de communes en France et quelques six cent ménages reçus. Cette proportion de six sur dix est systématique, quelles que soient les communes. Dans une configuration d'entretien ouvert avec un architecte à disposition des habitants, un certain nombre de ménages en viennent à la conclusion suivante : un logement sur leur parcelle, ce n'est peut-être pas une mauvaise idée ...

Ce même dispositif de médiation avec les habitants a été mis en œuvre à Annemasse pour alimenter la réflexion sur le devenir des secteurs pavillonnaires en révision de PLU. Une centaine de communes s'est engagée dans cette démarche, souvent à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme, et ce travail avec les habitants a toujours fait preuve d'apports constructifs et opérationnels qui ont servi et étayé les stratégies d'urbanisme des communes tout en permettant à des ménages de faire mûrir leurs projets et d'envisager des possibilités nouvelles.

## Quelques points à retenir sur la démarche BIMBY

- La démarche BIMBY est un **outil d'urbanisme innovant, encore expérimental et en développement**.
- C'est un outil à mobiliser pour concevoir un projet de développement, au même titre qu'une ZAC, un lotissement ou une opération de rénovation urbaine
- **Cet outil ne peut pas être le seul pour concevoir un projet urbain** : par exemple on ne sait pas encore maîtriser une production de logement social en filière BIMBY. Ce n'est également pas l'outil à mobiliser pour la réhabilitation de friches industrielles et il n'a pas le côté "démonstrateur" que peut avoir une opération d'ensemble de type "écoquartier".
- **La démarche BIMBY repose en grande partie sur la volonté de travailler avec les habitants** pour mettre en synergie leur projet avec la politique menée dans le territoire. L'habitant et ses dynamiques de projets sont au cœur de la démarche BIMBY qui ne peut se faire qu'avec, pour et par les habitants.
- Une centaine de communes en France s'est engagée dans cette démarche  
([www.wikibimby.fr](http://www.wikibimby.fr))



A Tremblay-sur-Mauldre, voilà ce que cela donne. Toutes ces petites maisons dessinées sur la vue ci-dessus, ce sont le fruit d'une heure d'entretien entre un architecte et le ménage propriétaire du pavillon, soit 90 projets de nouveaux logements.

La démarche BIMBY n'est pas attachée à une seule finalité. **Les démarches engagées en France ont suivi cinq axes de travail et d'objectifs différents :**

- **Préserver les quartiers d'habitats pavillonnaires :** notamment depuis la loi Alur, pour retrouver une forme de maîtrise dans des secteurs à fortes pressions foncières : comment faire si on n'a pas plus de COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour retrouver un équilibre réglementaire sur les opérations qui peuvent sortir ? Comment éviter que des pavillons se fassent raser pour construire de petits immeubles beaucoup plus denses ?... *Dans ces différents cas de figures, la démarche BIMBY a été utilisée pour éviter une trop forte densification et pour densifier d'une manière harmonieuse avec l'existant.*
- **Construire un projet d'urbanisme collaboratif :** certaines démarches BIMBY ont pour objectif la mise en place d'un dispositif qui permet aux élus de faire la ville avec les habitants et créer une nouvelle relation entre les questions d'urbanisme et la

population.

- **Redynamiser les tissus anciens et les quartiers vieillissants :** certaines démarches BIMBY sont mises en œuvre dans des secteurs à faible pression foncière. Dans ces contextes elles visent à redynamiser l'existant en accompagnant les porteurs de projets.
- **Créer une offre de logement abordable et bien située :** certaines démarches BIMBY sont mises en œuvre afin de produire une offre conséquente de logements / terrains à bâtir situés dans des secteurs pourvus en commerces et services et à des prix compétitifs en regard de l'offre immobilière existante.

**La démarche BIMBY propose une façon très différente de faire de l'urbanisme :** ce n'est pas de l'urbanisme de plan mais un urbanisme de flux. A défaut de maîtrise foncière globale, laquelle permettrait de tenir le crayon pour dessiner les projets, la démarche BIMBY vise à piloter un flux d'initiatives afin de faire en sorte que chaque petite brique qui vient se rajouter contribue bien à un projet global dont la vision a été définie par les élus.

BIMBY aborde la question de la densité d'une façon complètement différente de la logique du promoteur qui fait un éco quartier (opération d'habitat individuel dense). Alors qu'un éco quartier est réalisé sur une emprise foncière limitée, qu'il s'agit d'optimiser au maximum en construisant des opérations avec une densité élevée, la démarche BIMBY opère sur une emprise foncière très vaste (l'en-

semble des quartiers d'habitat individuel existants) sur laquelle l'augmentation de densité est très faible. C'est le principe de la densification douce : densifier sur une « assiette de projet » potentielle beaucoup plus vaste mais de façon plus ciblée, homéopathique et incrémentale afin de ne pas transformer radicalement la morphologie des quartiers d'habitat individuels.

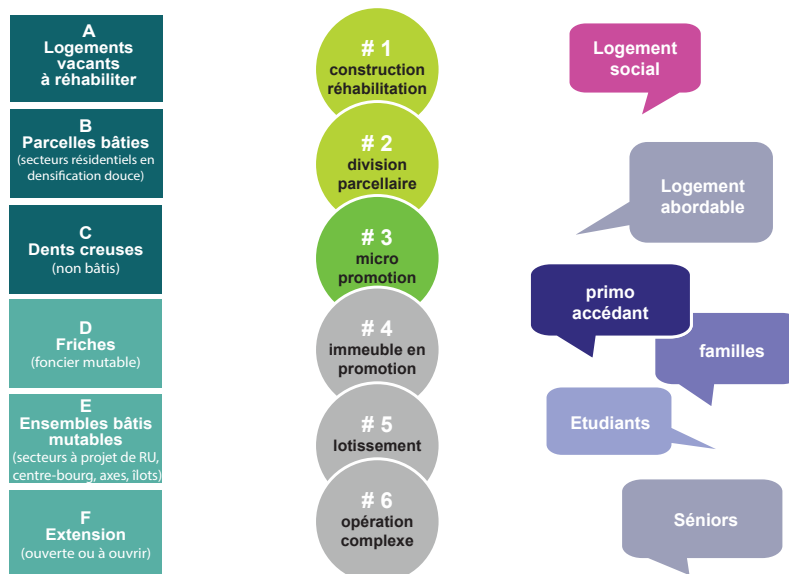
## Densité et acceptabilité économique

La démarche BIMBY aborde la question de la filière économique sous l'angle des filières du renouvellement urbain. Aujourd'hui quand la commune veut faire un projet, elle doit composer avec trois ingrédients :

- **Les gisements fonciers** qui vont être des logement vacants, des parcelles bâties, des dents creuses, les friches, des zones AU....

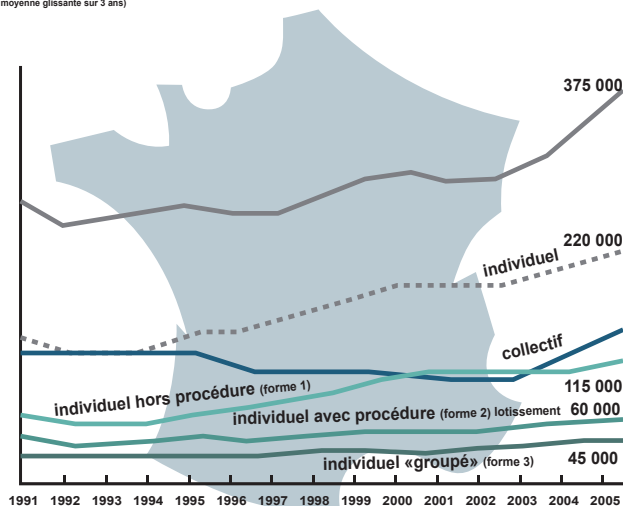
- **Les différentes filières de construction** qui peuvent être mobilisées pour bâtir sur les gisements : construction / réhabilitation, division parcellaire, micro-promotion, immeuble en promotion, lotissement, opération complexe...
- **Les différentes cibles de ménages** que la collectivité souhaite voir s'installer dans les nouveaux logements : jeunes, personnes âgées, étudiants....

Schéma 4



## La maison individuelle en diffus produit plus d'un tiers du logement en France

Logements neufs commencés par an entre 1991 et 2005  
(données SITADEL moyenne glissante sur 3 ans)



### Économie de la filière libre

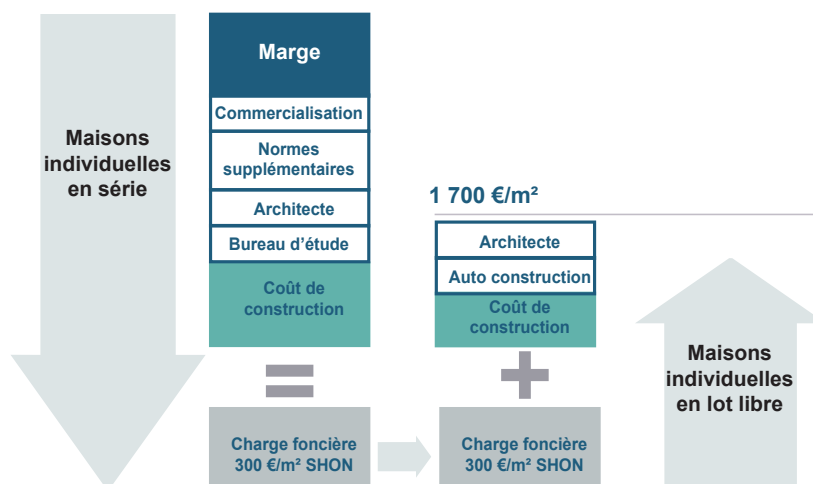
La démarche travaille plutôt sur les deux premiers gisements (logements vacants et parcelles bâties). Sur ces gisements, trois filières sont capables d'intervenir : construction/réhabilitation, division parcellaire et micro promotion (opérations de moins de

10 logements). Tous les types de ménages peuvent être ciblés par l'offre de logements produite : primo-accédants, familles, étudiants, seniors, ainsi que sur du logement social abordable.

Schéma 4

## Economie de la filière libre

Prix du marché 2 500 €/m<sup>2</sup>



## L'économie de la filière libre



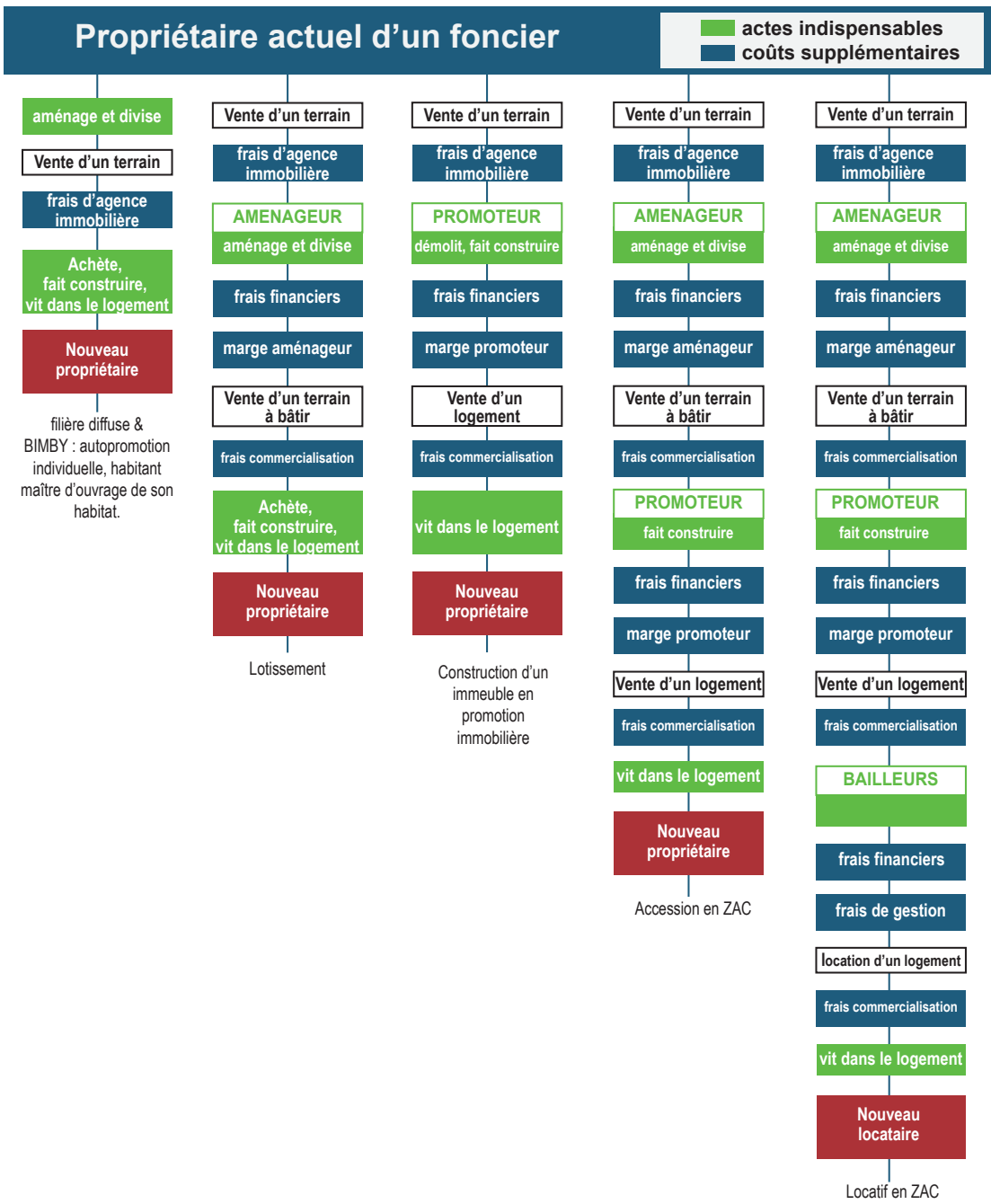
Le graphique (schéma 4 p 36) illustre la part des différentes filières dans la production de logements entre 1991 et 2005 : il permet de voir la part importante de l'individuel « hors procédure » (autrefois appelée filière « libre ») dans la production nationale de logements (31 %). Ce phénomène s'explique par le fait que cette filière « libre » de la maison individuelle est la plus courte et donc la plus abordable.

Ce constat est conforté par une étude 2014 commanditée par la DDT du Val d'Oise sur le logement abordable et diversifié ainsi que sur une expérimentation menée par l'AUDIAR. Ces études mettent en lumière de façon particulièrement claire un phénomène peu connu : l'absence d'économie d'échelle dans la construction. A la manière des circuits courts dans l'agriculture, la filière « libre » que mobilise la démarche BIMBY, rapproche le « producteur » foncier du « consommateur » : un particulier acquiert un terrain à un autre particulier, fait construire sa maison et y habite. Les coûts de construction au m<sup>2</sup> de cette « filière courte » de production du logement, qui ne nécessite ni acteur intermédiaire ni maîtrise foncière, sont inférieurs à ceux pratiqués à ceux dans les lotissements ou les ZAC.

Dans le 1er exposé, il était posé la question du modèle social de la maison individuelle comme élément de réussite. On voit là qu'il s'agit également d'un modèle économique car la maison individuelle reste la filière de production de logements la plus économique.

Si chaque année en France, un ménage sur 100 avait l'idée de faire un logement en plus sur son terrain, ce serait l'équivalent de la production annuelle de maisons individuelles sans consommation de terrain.

Si l'on ramène ces chiffres et l'idée qu'un ménage sur 100 pourrait créer un logement en plus sur son terrain à l'échelle du territoire de Métropole Savoie, cela reviendrait à créer l'équivalent à la production annuelle de maisons individuelles du territoire sans étalement urbain.

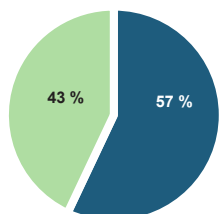


Extrait de l'étude : «Comment développer une offre de logements abordables et diversifiés ?»  
DDT du Val d'Oise / EPF du Val d'Oise

Occuper moins d'espace et mieux vivre ? Pour une densité socialement et économiquement acceptable

14 millions de maisons individuelles dans les pôles urbains et couronnes péri urbaines

■ individuel ■ collectif

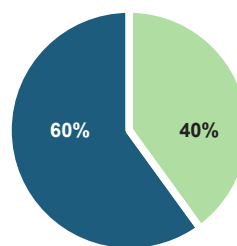
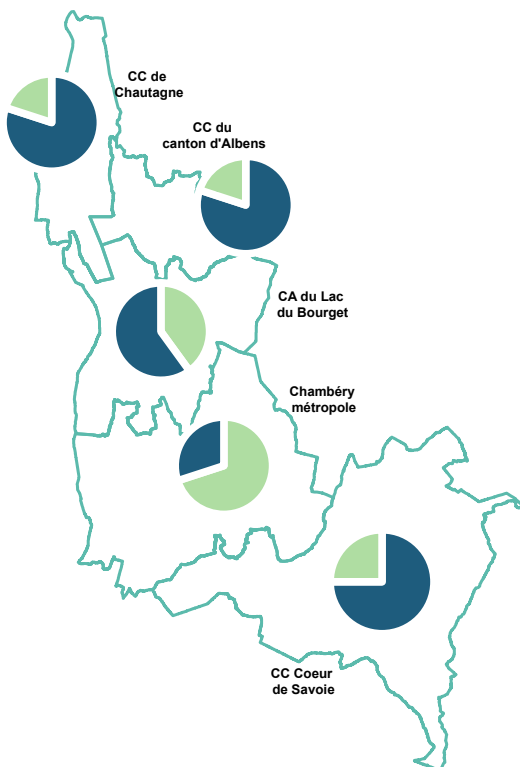


Evolution du parc de logements (en milliers de logements)

	2005	2006	2007	2008
<b>Résidences principales</b>	26 516	26 919	27 278	27 663
Individuel	15 023	15 259	15 549	15 807
Collectif	11 493	11 661	11 729	11 855
<b>Résidences secondaires</b>	3 144	3 181	3 186	3 125
Individuel	1 957	1 984	1 980	2 005
Collectif	1 187	1 197	1 206	1 210
<b>Logements vacants</b>	1 935	1 926	1 969	1 964
Individuel	914	919	950	959
Collectif	1 021	1 007	1 019	1 005
<b>TOTAL</b>	31 594	32 026	32 433	32 841
Individuel	17 894	18 162	18 479	18 772
Collectif	13 700	13 864	13 953	14 069

Source SOEs, compte du logement 2008

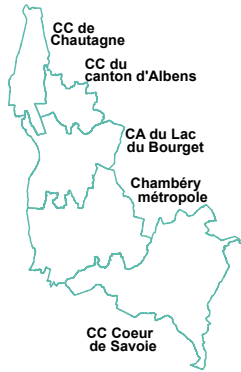
Source : SOEs, Compte du Logement, 2008



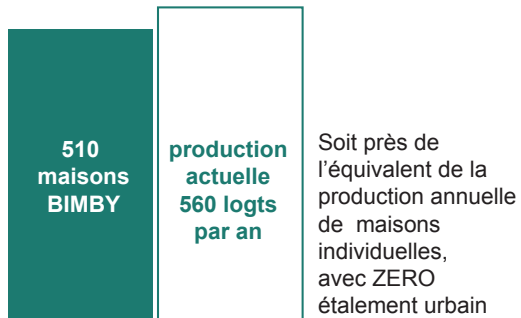
51 300 maisons / 67 900 appartements

EPCI	Nombre de maisons individuelles	Nombre collectifs
CA Chambéry métropole	19 800	43 100
CA du Lac du Bourget	13 600	19 200
CC Cœur de Savoie	12 300	4 300
CC du Canton d'Albens	3 000	700
CC de Chautagne	2 600	600

Rythme constaté de construction de maisons individuelles de 2009 à 2013



A l'échelle de Métropole Savoie  
une vitesse de densification BIMBY  
de **1 % par an**



Rythme constaté de construction de maisons individuelles de 2009 à 2013

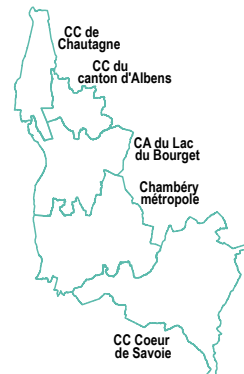


A l'échelle de la France,  
une vitesse de densification BIMBY  
de **1 % par an**

=

l'équivalent de la  
production annuelle de  
maisons individuelles

**avec zéro étalement  
urbain**



A l'échelle de **Métropole Savoie**,  
une vitesse de densification BIMBY  
de **1 % par an**

=

l'équivalent de la  
production annuelle de  
maisons individuelles

**avec zéro étalement  
urbain**



**BIMBY :** protéger les tissus bâtis sans les figer, en autorisant les évolutions harmonieuses qui embellissent les quartiers

multiplier les dessertes anarchiques

créer un urbanisme de second rang

Défigurer le cadre de vie et les jardins

Perdre l'identité de nos villages

Créer des problèmes de voisinage

Saturer les réseaux et l'espace de stationnement



- L'élu ●
- L'urbaniste ●
- L'agent immobilier ●
- Le constructeur ●
- Le géomètre ●
- Le notaire ●
- L'habitant ●
- L'instructeur de permis ●
- L'architecte ●
- Les services de la ville ●

Faut-il subir la division parcellaire ?

Où organiser une filière de qualité ?



- L'élu ●
- L'urbaniste ●
- L'agent immobilier ●
- Le constructeur ●
- Le géomètre ●
- Le notaire ●
- L'habitant ●
- L'instructeur de permis ●
- L'architecte ●
- Les services de la ville ●

Construire dans le respect du paysage et de l'architecture

Préserver les terres naturelles et agricole

Produire des terrains à bâtir abordables pour les jeunes

Permettre le maintien à domicile des personnes âgées

Améliorer les performances énergétiques des bâtiments

# Table-ronde autour des projets du territoire



---

Table-ronde animée par **Thomas Hanss** et composée de :

---

Florence Vallin-Balas, **Maire de Cognin**,  
accompagnée de Marcel Ruchon du groupe Pressés de la Cité,  
sur les projets du Maupas et de Villeneuve

Brigitte Bochaton, **Maire de Jacob-Bellecombette**,  
accompagnée d'Emmanuelle Richard, de la Société d'Aménagement de la  
Savoie (SAS), sur le projet des Châtaigneraies

Sarah Cohen, **urbaniste du bureau d'études Programmes Urbains**

Etienne Pilard, **Maire de Cruet**, sur le projet du centre-bourg

Samuel Rabillard, **directeur de la Savoisienne Habitat**

Marie-Dolorès Revil, **adjointe à l'urbanisme d'Albens**,  
sur les projets menés dans la commune

Nous sommes partis du postulat que la densité renvoie à des obligations réglementaires, à une vision politique mais l'habitant lambda préfère «ne pas en entendre parler». Une représentation plutôt négative circule sur la densité, les habitants lui préférant la traditionnelle maison individuelle avec jardin sans vis-à-vis. Comment la rendre plus acceptable ? Tant au niveau sociologique (la densité heureuse) qu'au niveau économique (la densité rentable) ?

La table-ronde a pour objectif, après avoir présenté les projets des communes, de mettre en lumière la démarche mise en place pour se faire rencontrer l'intérêt collectif (il faut densifier) et l'intérêt individuel (je veux habiter dans un pavillon). Comment les habitants ont-ils réagi ? Quelles difficultés ont été rencontrées et quels leviers ont été apportés ? Quel coût de la densité ?



### **Samuel Rabillard, Directeur de la Savoissienne Habitat**

Je réagis aux statistiques présentées, en particulier ces fameux 40% de propriétaires français enclins à accueillir une nouvelle construction. C'est une bonne nouvelle, que je souhaite à titre d'opérateur et j'espère les élus aussi. Néanmoins, les voisins adhérents à 40% ? Je n'en suis pas si sûr... A titre d'exemple, sur les territoires, de Chambéry métropole et de Grand Lac, un nombre important d'opérations

LES RECOURS ABUSIFS,  
PREMIER OBSTACLE  
CONTRE LA PRATIQUE  
AU QUOTIDIEN DE  
CETTE VOLONTÉ DE  
DENSIFICATION.

d'urbanisme est attaqué à l'échelle du projet mais également à l'échelle des PLU. Nous avons tous vécu de nombreux gels de projet à cause de ces attaques de projet d'urbanisme. Les recours abusifs sont le premier obstacle contre la pratique au quotidien de cette volonté de densification. On voit avec les nouvelles décisions de justice qui arrivent que désormais les juges commencent à appliquer l'évolution de la loi et à pratiquer sans trop de crainte les pénalités possibles pour les recours abusifs de permis de construire. Cette évolution devrait partiellement débloquer toutes ces situations de recours abusifs. Je ne dis pas qu'ils le sont tous, mais une grosse partie l'est et ça permettrait de mettre en œuvre la politique apparemment souhaitée de densification du territoire.



### **Etienne Pilard, Maire de Cruet**

Je suis maire d'une commune d'un peu plus de 1000 habitants, sur le secteur sud de Métropole Savoie, à une vingtaine de kilomètres de

NOTRE DÉMARCHE EST  
L'INVERSE DE CE QU'ON  
A VU TOUT A L'HEURE

l'agglomération de Chambéry. Notre démarche de densification est un peu à l'inverse de ce qu'on a vu tout à l'heure : les territoires ruraux que nous sommes

encore sont l'eldorado de ceux qui veulent une maison entourée d'un grand terrain. On avait décidé il y a quelques années de maîtriser notre urbanisme et de conserver un caractère rural tout en ne fermant pas les portes aux nouveaux habitants. Comment allions-nous faire pour maîtriser notre urbanisme ? Comment ne pas reproduire les exemples de lotissements vus dans le chapitre précédent tout en accueillant de nouveaux habitants, heureux si possible ? Nous sommes arrivés finalement à lancer une opération avec un concours d'opérateurs parce que la collectivité avait constitué de la réserve foncière sur un espace central. Cela n'a pas été simple de les attirer en milieu rural. Nous sommes en train de sortir une opération de 35 logements, sans commune mesure avec les exemples qui

## 35 LOGEMENTS SUR MOINS D'UN HECTARE CORRESPOND, POUR UNE ZONE RURALE, À UNE DENSITÉ ASSEZ IMPORTANTE

vont être cités par la suite. Cependant, sur une commune de 500 logements, c'est une évolution importante sur le

nombre de logements disponibles en à peine deux ans : 35 logements sur moins d'un hectare correspond pour une zone rurale à une densité assez importante. Cela n'a pas été simple de faire accepter ce projet parce qu'évidemment ce n'était pas à l'image de ce que les habitants pouvaient avoir comme mode d'habiter en milieu rural mais notre souci était d'économiser notre foncier et de recréer autour des espaces et services publics, et disposer d'une zone de vie nouvelle connectée aux espaces publics. Voilà en quelques mots le contexte de notre commune avec toute la pression foncière que nous subissons à 20 minutes de l'agglomération centrale.

### Brigitte Bochaton, Maire de Jacob-Bellecombette

La ZAC des Châtaigneraies se situe au cœur de l'agglomération chambérienne. Jacob-Bellecombette, avec ses 4 000 habitants, fait partie des 24 communes qui composent Chambéry métropole. Environ 200 logements vont être construits, où vont se côtoyer de l'habitat collectif et groupé, de l'accession sociale, de l'accession libre et du locatif social comme le préconise le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chambéry métropole. La question c'est aussi la densification plutôt que le pavillon individuel. C'est une notion que la mentalité jacobine a déjà bien ancré puisque Jacob a depuis longtemps privilégié l'habitat collectif et c'est depuis environ 1990 que les collectifs se construisent sur

la commune. Jacob-Bellecombette est la plus petite commune de Chambéry métropole, avec Barby (moins de 2 km<sup>2</sup>). Il était important de pouvoir garder nos espaces verts, raison pour laquelle il nous a semblé intéressant de privilégier le collectif plutôt que l'individuel. Il faut savoir aussi que le secteur des «Châtaigneraies » est un pôle

## IL EST IMPORTANT POUR NOUS DE GARDER NOS ESPACES VERTS



## NOUS AVONS DU FAIRE FACE A LA CRAINTE ET LA PEUR LÉGITIMES DES HABITANTS VOISINS

préférentiel de l'habitat, ciblé par le SCoT. Quand ce projet s'est monté, la commune s'est engagée dès 2006-2007 à réaliser une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) qui a permis de prendre en compte et de voir la faisabilité du projet sur le plan environnemental et énergétique. Cette démarche a permis d'envisager l'aménagement en prenant en compte toutes les nécessités de ce projet.

C'est la raison aussi pour laquelle nous avons opté de prendre un aménageur, Emmanuelle RICHARD, de la SAS, qui se trouve à mes côtés.

En 1990, plus de 6 résidences collectives se sont construites. On venait de terminer la ZAC Saint Joseph de plus de 220 logements, 196 logements en collectif et une vingtaine de pavillons individuels, quand on a lancé le projet de la ZAC des Châtaigneraies. Nous avons dû faire face à la crainte et la peur légitimes des habitants voisins : combien de logements allaient être construits ? Quelle accessibilité ? Quel aménagement des voiries ? Nous devons également faire avec des contraintes de terrain assez importantes : terrain avec des pentes de 8 et 12%, 25% à certains endroits, sol rocheux, très peu de terre végétale.



### Sarah Cohen, Urbaniste gérante de Programmes urbains

Je suis spécialisée dans le montage opérationnel et financier dans le cadre d'opérations d'urbanisme. Je ne présente pas un projet particulier mais je travaille depuis une dizaine d'années sur plusieurs projets d'urbanisme.

Les choses ont beaucoup évolué sur les questions de densité. Au début, il fallait convaincre vent-debout les élus de la nécessité de faire de la densité, pas les habitants. Aujourd'hui, le sujet est tellement acquis qu'on cherche plutôt à freiner les ardeurs de densité. L'objectif est de trouver la bonne équation sur un terrain donné : qu'est-ce qu'on peut faire pour être crédible économiquement ? La densité n'est pas toujours plus intéressante financièrement que de faire de la maison individuelle. Et est-ce que ça va plaire aux habitants ? C'est une vraie question, surtout quand on constate la production dans l'agglomération sur

ces dernières années. La qualité des productions est un élément important. Il faut résoudre l'équation entre les dimensions économiques (combien va coûter le projet ?) et la qualité du projet (est-ce que ça va plaire aux habitants ?). Et cette équation est particulière à chaque commune.

Je travaille aussi sur l'élaboration de PLU et le sujet de la densification pavillonnaire prend beaucoup de place. Il est abordé souvent avec inquiétude. Parfois on se dit que c'est l'aubaine,

## QU'EST-CE QU'ON PEUT FAIRE POUR ÊTRE CRÉDIBLE ÉCONOMIQUEMENT ?

## IL FAUT RÉSOUDRE L'ÉQUATION ENTRE LES DIMENSIONS ÉCONOMIQUES : COMBIEN VA COÛTER LE PROJET ? EST-CE QUE ÇA VA PLAIRE AUX HABITANTS ?

ça se construit tout seul et ça ne coûte rien mais comment on va réussir à maîtriser ? On a beaucoup de mal à le maîtriser, pas besoin de l'inciter. Mais c'est rarement qualitatif et ça ne produit pas du projet urbain ni de la ville. Tout l'enjeu, même si c'est une façon de créer des logements, c'est de savoir comment ça peut être limité à certains secteurs très ciblés et savoir comment on peut travailler à l'encadrer. Il faut faire du cas par cas, cela nécessite un travail très fin. Comment financer ce travail de « cousu main » ?

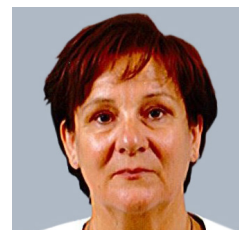
### Marie-Dolorès Revil, Adjointe à l'urbanisme à Albens

Albens est au nord de la Savoie. Deux axes à grande circulation traversent la commune. Les cheminements sont très difficiles : contrainte d'un passage à niveau et d'un feu tricolore, impact des zones humides, un plan Natura 2000, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Malgré un aménagement difficile à maîtriser, nous avons réussi à faire une ZAC au centre d'Albens sur un tènement foncier de 14 000m<sup>2</sup>. Il est vrai que pour la population habituée à avoir un grand espace vert pour se promener, cela a été difficile mais elle a compris que c'était nécessaire. Nous avons toutes les infrastructures pour mettre en place de la mixité, de l'accession, du locatif social.

Nous avons réalisé une étude pré-opérationnelle du côté nord direction Rumilly où nous avons 13 hectares. Le pôle urbanisme de Métropole Savoie nous a accompagnés pour l'aménagement de ce territoire. Ce projet a été présenté à la population

CE PROJET A ÉTÉ  
PRÉSENTÉ À LA  
POPULATION ET A TRÈS  
BIEN ÉTÉ ACCEPTÉ CAR IL  
PERMETTAIT UNE BONNE  
INTÉGRATION DES  
DÉPLACEMENTS



et a très bien été accepté car il permettait une bonne intégration des déplacements, des cheminements

## LE CENTRE D'ALBENS. C'EST L'ENDROIT IDÉAL POUR DENSIFIER AVEC LES INFRASTRUCTURES À PROXIMITÉ.

doux, des stationnements, des écoquartiers. Maintenant il faut trouver les aménageurs car la traversée reste un obstacle et une forte contrainte. Nous avons un autre projet au centre d'Albens. C'est l'endroit idéal pour densifier avec les infrastructures à proximité, école, collège, équipements sportifs, gare, mais la population, notamment composée d'anciens, a du mal à accepter la densification. Ce projet est beaucoup plus difficile à passer.



### Florence Vallin Balas, Maire de Cognin

Les deux projets conduits à Cognin sont très différents.

Le quartier du Maupas est en cours de réalisation : 203 logements sur 6,5 ha dans un espace très rural, il y a encore quelques fermes. Les riverains, étonnamment, ont été enchantés du projet. Ils s'ennuyaient seuls, ils étaient contents de voir arriver la vie, des enfants. La volonté de densifier était déjà portée par les élus. Dans les années 70, il y a déjà eu des efforts de densification pour développer le centre. Le projet du Maupas est composé de petits collectifs, de quelques maisons groupées. Il n'y a pas eu de souci à faire accepter la densification adaptée à l'environnement plus rural de ce quartier. Une étude d'approche environnementale de l'urbanisme a été réalisée. Elle a permis d'avoir un dessin du secteur avec les contraintes environnementales qui ont pu aider les élus à faire leur projet d'aménagement.

A Villeneuve, les enjeux sont plus forts. Le projet a été défini dans le cadre du SCOT : 1 200 logements potentiels sur le secteur. Cela a nécessité un travail

très important, c'est pour ça que je suis venue avec Marcel Ruchon, l'urbaniste du projet. Son équipe a été lauréate du marché de définition lancé en 2007, c'est loin déjà, mais on commence les travaux d'aménagement. 7 ans pour cogiter, pour faire accepter, pour avancer sur un projet qui peut paraître très important pour la ville de Cognin. 1200 logements pour 6000 habitants, c'est beaucoup, mais 1200 sur l'agglomération, c'est tout simplement une année et demi de production. On s'aperçoit que ça répond aussi aux enjeux du SCOT, du PLH, on avait la possibilité d'avoir des terrains très proches de Chambéry et on a répondu présents quand il a fallu se lancer dans ce projet.

## UNE ÉTUDE D'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME A ÉTÉ RÉALISÉE



Pour ne pas faire n'importe quoi, nous avons pris le temps, avec une année de concertation. Cédrik Valet en a parlé tout à l'heure, nous nous sommes appuyés sur le CAUE de la Savoie et

## ON CONNAIT LA PRESSION SUR L'AGGLOMÉRATION, LE BESOIN DE TERRES AGRICOLES À PRÉSERVER.

sur Savoie Vivante pour mener cette concertation. Sur une année, plus d'une vingtaine d'ateliers ont été organisés avec les habitants, les associations, les partenaires. En parallèle, un comité de pilotage composé de personnes plus institutionnelles s'est mis en place. Nous avons fait beaucoup de

visites de quartiers, que ce soit en France ou à l'étranger. Nous avons fait venir des experts, en sociologie, urbanisme, déplacements avant de définir quelle équipe nous allions choisir. La proposition des Pressés de la Cité répondait à différents de nos critères dont une certaine densification. Le Plateau de Villeneuve au départ, c'est 80 ha. Les Pressés de la Cité nous proposaient d'organiser le projet sur 25ha, ce qui nous permettait de conserver en terres agricoles et naturelles une bonne partie de ces 80 hectares. On connaît la pression sur l'agglomération, le besoin de terres agricoles à préserver. Ça nous permettait aussi d'avoir un quartier facilement connectable au centre-ville, au centre bourg de Cognin et au centre de l'agglomération et puisque nous avions des volontés fortes en termes de déplacement, il fallait absolument que ce soit facilement connectable.

### Marcel Ruchon, **Pressés de la Cité**

*En charge de cette aventure de l'écoquartier de Villeneuve à Cognin*  
Le marché d'études de définition, avec une mise en concurrence de 4 équipes et 4 propositions, présentait une particularité, celle de prendre en compte la réception de la densité par le public. A l'issue du travail, chaque équipe a présenté son projet, remis et ensuite exposé au public et au jury, avec un cahier mis à disposition pour que les gens réagissent. Nous avons fait le pari d'une certaine densité. En réalité, on a fait le pari du densifiable, un autre concept complexe qui tente de résoudre les questions, les problèmes et les quantités qu'on a à produire aujourd'hui sans consommer tout le terrain disponible pour laisser potentiel à venir. C'est

notre stratégie.

On a fait de la continuité et du coup, la réaction dominante des gens sur les cahiers de réaction, c'était «ah ben vous refaites le biollay» (ce sont des barres des années 60 d'un quartier chambérien). Et l'autre réaction «vous ne construisez pas tout de suite sur le 2ème quartier,

## ON A FAIT LE PARI DU DENSIFIABLE... SANS CONSOMMER TOUT LE TERRAIN DISPONIBLE POUR LAISSER DU POTENTIEL À VENIR



## IL FAUT ABORDER LA DENSITÉ ET DU COÛT EN ÉLARGISSANT LE SIMPLE PROBLÈME DU QUANTITATIF POUR ALLER SUR DES VALEURS PLUS LARGES DONT DES VALEURS SOCIALES, CULTURELLES AUTOUR DE L'INTÉRÊT COMMUN

ce qui fait que vous allez refaire encore 1200 logements sur l'autre quartier». C'est pour dire qu'on ne partait pas gagnant ! On a finalement été lauréat à l'unanimité du jury. Selon les grilles de lecture, cette question de la densité n'est pas du tout perçue de la même façon. On est tous sans doute dans cette

salle assez ravis quand on va en vacances en méditerranée, on prend en photo les villages, il suffit même d'aller en Savoie dans les fonds de vallée, les villages alpins qui sont d'une grande densité, il n'y a pas eu de procédure, pas de PLU, pas eu de BIMBY, pas d'architecte, c'est une rationalité qui s'est construite sur des cultures, culture urbaine, culture urbanistique à partir de contraintes. C'est autre chose que jouir d'un logement dans le temps, du retour sur investissement, de l'amortissement du prêt, c'est aussi créer un lieu, être habité par ce lieu grâce à une série de relations entre sa parcelle, son habitation, ses voisins, et je pense qu'il faut qu'on aborde la question de la densité et du coût en élargissant le simple problème du quantitatif pour aller sur des valeurs plus larges dont des valeurs sociales, culturelles autour de l'intérêt commun.

### Thomas Hanss, animateur de la table ronde

Je vais préciser mes propos : on associe la démarche BIMBY à la maison individuelle mais je pense que collectivement, la maison individuelle, nous l'associons à un modèle qui n'est pas ce que propose la démarche BIMBY. Vous parliez à l'instant des bourgs anciens, des anciens villages. Ces formes urbaines sont principalement composées de maisons individuelles qui se sont construites de façon incrémentale sur des parcelles qui se sont divisées au fur et à mesure du temps et des évolutions des ménages qui ont choisi de vivre ici. Cela a abouti à un urbanisme que l'on trouve qualitatif. Il faut dissocier l'idée de la maison individuelle du lotissement, qui a été son mode de déploiement sur le territoire français au cours des dernières décennies. La maison individuelle comme forme d'habitat est synonyme

de nombreuses formes urbaines qualitatives dont les centres anciens de bourgs et de villages. La démarche BIMBY ne vise pas à promouvoir le lotissement mais bien à faire la promotion de la maison individuelle comme forme d'habitat à mobiliser pour reconstruire la ville sur la ville. On voit beaucoup d'articles qui disent : «la maison individuelle est responsable de l'étalement urbain». Effectivement, on peut considérer que cette affirmation juste si l'on parle de la façon dont on a déployé ce modèle d'habitat au cours des trente dernières années. Par contre, cela ne veut pas dire que le modèle de l'habitat individuel est mauvais en soi, ce serait faire un raccourci erroné.

On remarque que vous avez parlé de densité sous des acceptions différentes. Selon les projets, on est dans des contextes de voisinage

existant : le projet de Cognin sur 13 ha aura une manière d'impacter le voisinage d'une manière différente que quand on est dans un projet de centre-bourg comme à Cruet ou à Albens. Il y a deux choses qu'il me semble important de distinguer :

- La densité : dans ce cas on prend une assiette de projet qui peut être une friche, une extension urbaine où l'on va faire une opération dense car on a peu de foncier disponible car on veut économiser le foncier. Dans ce cas, la densité (augmenter le ratio du nombre de logements pour une surface de terrain à bâtir) est la bonne chose à faire.

- La densification : c'est aller construire là où il y a déjà de l'habitat. Il ne s'agit pas de construire avec une forte densité. Le principe de la démarche BIMBY vise d'ailleurs une augmentation très faible de la densité des tissus existants, sans transformation radicale des tissus urbains d'habitat individuel.

Dans tous les cas, le recours est un vrai sujet : si on veut densifier l'existant, faire du renouvellement urbain, il y a un vrai travail à mener avec les habitants.

On a eu des exemples de recours à Annemasse : le PLU y est très ouvert en matière de droit à bâtir. La densification à Annemasse jusqu'à maintenant, ce n'est pas une maison en plus, c'est un

R+5 dans le jardin du voisin. Dans ce contexte-là, c'est très compliqué de créer l'adhésion du voisinage. La morphologie du quartier se trouve remise en cause avec une seule opération. Lorsque l'on parle de l'acceptabilité sociale de la densité ou de la densification, il est important d'être bien clair et de savoir de quelles densité/densification on parle. Sur ce sujet de l'acceptabilité sociale de la densification, nous avons reçu 1 500 ménages au cours des deux dernières années. Ces ménages nous ont parlé de leur vie, de leurs besoins et comment ceux-ci allaient se traduire dans l'évolution de leur habitat. C'est assez surprenant comment les habitants renvoient à la notion de voisinage, et comment à l'îlot, à la rue, se crée la notion de projet. On n'est pas en train de parler des terrains en drapeau où chacun fait sa petite opération pour rentabiliser son foncier, mais d'une intelligence collective qui se remet un peu en marche. Les gens se disent « tiens le voisin est dans la même situation, ça pose une question d'accès, comment on pourrait mutualiser les choses ? » En allant discuter avec les gens, on peut mettre en route une vraie façon de faire du projet urbain et de la densification et mettre en synergie ce que veulent les gens et ce que peut vouloir la collectivité.

## Brigitte Bochaton Maire de Jacob-Bellecombette

Dans les années 90, la belle colline du haut de Jacob-Bellecombette n'était que verdure. L'urbanisation s'est faite sur le bas de cette colline. On a densifié en prenant en compte la demande accrue de logements sur l'agglomération, car à vol d'oiseau, nous sommes à 500 m environ du centre-ville : la campagne à la ville. Il fallait trouver une solution qui convienne aussi bien aux Jacobins mais permettant d'accueillir de nouveaux arrivants. Nous avons donc opté pour la construction de

petits bâtiments collectifs. La ZAC des Châtaigneraies est un pôle préférentiel de l'habitat. Lorsque le propriétaire a souhaité vendre, la commune a utilisé son droit de préemption. Et nous avons donc enchaîné sur une nouvelle ZAC alors que la toute dernière ZAC St Joseph venait de se terminer.

LA COMMUNE A  
UTILISE SON DROIT DE  
PRÉEMPTION

## Etienne Pilard, Maire de Cruet

Vous avez raison de relever l'écart entre densification et densité. Nous disposons dans notre commune d'un espace public central, véritable no man's land, dans lequel se promenaient une école, une salle polyvalente et une église. Il faut bien dire qu'il y avait des raisons historiques qui sont intéressantes mais un peu trop longues à expliquer. Nous avons décidé de travailler sur un centre habité du village, de créer un nouveau hameau, puisque notre opération est une opération d'habitat individuel, c'est de la maison individuelle. Il y a uniquement une grosse maison avec 6 logements, ce n'est même pas un petit collectif au sens juridique du terme, c'est extrêmement dense. Il est vrai que les réactions de la population ont été assez vives et contrairement à ce que disait l'urbaniste tout à l'heure, c'est plutôt la population jeune qui a mal réagi alors que les populations plus âgées étaient enchantées de ce qu'on allait mettre en œuvre.

## IL FAUT QUE LES HABITANTS PUISSENT ACCUEILLIR LA NOUVEAUTÉ.

En ce qui concerne la question de « comment mieux faire accepter et expliquer cette conviction », c'est déjà celle des élus. Mais il faut que les habitants puissent accueillir cette nouveauté. Comme il a été dit, nos villages sont composés de hameaux extrêmement denses, dans lesquels toutes les maisons se touchent. Finalement, l'opération qui est en train de se terminer à Cruet, c'est simplement un nouveau hameau. C'est comme ça qu'on a travaillé pour amener cette idée-là et

la faire accepter. Aujourd'hui, j'entends encore nombre de mes administrés qui disent « ce que vous faites là-bas, c'est vilain » bien qu'on ait beaucoup travaillé en amont, comme mes collègues. C'est un projet qui a débuté il y a 10 ans, on a eu une maturation très longue. On a beaucoup travaillé sur la volumétrie, sur l'implantation, sur les expositions. Je précise que l'ensemble des habitations qui sont livrées fonctionnent avec un chauffage solaire individuel Solisart. On est allé loin avec la Savoisiennne qui s'est emparée du projet et qui le mène à bien. Maintenant que le chantier est en cours, ceux qui vont s'y promener reviennent en disant « c'est vraiment bien en fait, ce n'est pas si mal ». Voilà la différence

## NOUS AVONS DÉCIDÉ DE TRAVAILLER SUR UN CENTRE HABITÉ DU VILLAGE, DE CRÉER UN NOUVEAU HAMEAU

entre densification et densité : nous faisons un projet dense, la densification c'est ce que vous avez proposé dans la première partie. Nous faisons de la densité a contrario de tout ce qui s'est fait dans les décennies précédentes puisque nous avons un catalogue intéressant pour ceux qui sont chargés d'études des lotissements, on a un historique des lotissements, on a celui des années 70, des années 80, celui des années 90, avec toutes les problématiques que vous avez pu évoquer tout à l'heure.

**Peut-être que pour faire accepter les nouveaux quartiers ou les modifications acceptables, c'est de proposer aux riverains des espaces publics attractifs.**

## Thomas Hanss, **Animateur de la table ronde**

Je rebondis sur ce que vous avez dit. Vous avez évoqué quelque chose d'intéressant : c'est le modèle local de densité. D'autres intervenants ont aussi évoqué «*Comment on maîtrise la densité ?*». Aujourd'hui, les tissus existants qui se densifient par eux-mêmes spontanément ne participent

### L'ENJEU : COMMENT ACCOMPAGNER LES PROCESSUS POUR FAIRE DE LA QUALITÉ ?

pas à la construction d'un projet urbain car ils ne font partie d'aucune politique urbaine. Un des enjeux

de la densification des secteurs résidentiels, c'est de prendre la main sur l'accompagnement pour revenir vers des modèles de densité qui sont qualitatifs. L'ambition de la démarche BIMBY c'est de faire accéder un lotissement des années 60 ou 90 au statut de morceau de ville durable, par évolutions progressives, à l'initiative de leurs habitants, cadrées par des règlements qui traduisent le projet de la collectivité. Le but n'est pas la densité pour elle-même, elle se fait déjà, les gens n'ont pas besoin de nous pour la faire, les évolutions réglementaires les aident grandement dans ce sens-là. Non, l'enjeu, c'est comment accompagner ces processus pour faire de la qualité. Pour atteindre cet objectif, cette notion de modèle est très intéressante.

## Florence Vallin Balas, **Maire de Cognin**

Quand on conduit un projet de programme urbain, le premier problème n'est pas celui de la densité. Elaborer un projet urbain, c'est proposer un mode de vivre, de de se déplacer, de travailler. C'est

### IL EST PRIMORDIAL DE MAÎTRISER LE FONCIER

primordial de maîtriser le foncier, avec des outils comme l'EPFL. Tous les élus doivent aller vers la maîtrise foncière maximale dans leur territoire, et ils pourront envisager de concevoir et d'anticiper sur des projets à long terme, que ce soit avec des outils comme BIMBY ou autre, on peut imaginer la ville dans 20 ans ou 50 ans. En tout cas c'est la volonté des élus qui est importante mais je pense que la densité n'est plus un problème surtout dans les communes péri-urbaines.

## Thomas Hanss, **Animateur de la table ronde**

Je me permets d'être en désaccord avec vous. Je pense que ce que vous venez de dire est en partie vrai et l'a surtout été sur les trente dernières années, c'est-à-dire que la maîtrise du projet urbain passe par la maîtrise foncière. Dans l'absolu c'est vrai car si on ne

LES TISSUS EXISTANTS  
QUI SE DENSIFIENT  
PAR EUX-MÊMES  
SPONTANÉMENT NE  
PARTICIPENT PAS LA  
CONSTRUCTION D'UN  
PROJET URBAIN PARCE  
QU'ILS NE FONT PARTIE  
D'AUCUNE POLITIQUE  
URBAINE

maîtrise pas le foncier, on ne peut pas tenir le crayon, élaborer le programme et dessiner un nouveau quartier dans les détails.

Pour autant, le contexte actuel, les besoins des gens, les évolutions réglementaires posent la question « est-ce que c'est suffisant ? », est-ce qu'on est capable d'atteindre nos objectifs et répondre à la demande d'habitat en passant par ces processus de

maîtrise foncière ? Bien sûr, il faut que les collectivités continuent à maîtriser le foncier là où c'est possible, faire des opérations exemplaires, faire du logement social, aller de l'avant sur des méthodes constructives. Ce sont des missions de la collectivité, c'est essentiel que ça continue. Mais est-ce qu'on crée suffisamment de logements ? Est-ce que les gens arrivent à se loger ? Si c'est suffisant, tant mieux, et dans ce cas-là, le BIMBY ne sert à rien.

On constate dans les territoires où nous intervenons que ce n'est pas suffisant. Se pose la question pour les collectivités d'une autre façon de faire une partie de leur projet urbain : réussir à avoir une maîtrise sur le flux des initiatives individuelles pour en faire les briques d'une partie du projet urbain de la commune. Cela pose des questions, en termes de diagnostic qui doit être très fin, en termes de médiation car il faut aller travailler avec les ménages et en termes d'ingénierie réglementaire puisque maîtriser du droit à bâtir sur du terrain existant demande plus de finesse et notamment une connaissance exhaustive de la composition des tissus sur lesquels on souhaite intervenir. Aujourd'hui dans un PLU, on ne le fait pas le plus souvent car on n'alloue pas les moyens financiers pour le faire.

## Sarah Cohen, **Programmes urbains**

C'est une réalité qu'un tiers de la production de logements se fait dans le diffus. Ça pose un problème aux communes par rapport aux projets urbains car le diffus ne finance pas les infrastructures. Ce sont des maisons qui se construisent au coup par coup alors que dans les projets urbains, on peut mettre en place des

systèmes qui permettent de financer les infrastructures.

Le principe BIMBY peut être intéressant sur un secteur qu'on juge stratégique. En

dessinant dans l'évolutivité de ce secteur la façon dont une densification pourrait se faire correctement et de manière qualitative, avec une cohérence

avec les voisins. Peut-être de dessiner un emplacement qui permettrait de créer une placette ou un secteur central, peut-être des stationnements pour les visiteurs car on voit aussi qu'un des

## CE N'EST PAS UNE QUESTION ÉCONOMIQUE, C'EST UNE VOLONTÉ D'ÉLUS, DE FAIRE DU PROJET URBAIN

problèmes, c'est de ne pas gérer tous les stationnements et donc le faire financer par un système de participation

particulière qui soit décliné sur ce secteur spécifiquement. Au-delà de ça, on peut chercher à cadrer la densification.

Quoi qu'il en soit c'est ponctuel, c'est sur un secteur et ça ne permet pas de répondre à la question de la densité dans le sens de créer de la vie, d'avoir des infrastructures. Là, ce n'est pas une question économique, c'est juste, comme on le disait tout à l'heure, une volonté d'élus, de faire du projet urbain, de réussir à être plus proche des commerces ou de réussir justement à programmer des commerces parce qu'il y aura eu suffisamment de logements, parce qu'on est sur un emplacement, parce que l'espace public le permet. Ce sont deux sujets qui sont complètement différents.

### Thomas Hanss, animateur de la table-ronde

C'est plus ou moins différent, je pense, que ce que vous venez de décrire. C'est un mode de raisonnement qui fonctionne bien avec la façon de faire une ZAC ou un projet d'aménagement global. Ce n'est pas du tout ce qui est mis en œuvre dans une démarche de densification avec les habitants. Pourquoi l'objet de la démarche n'est pas de choisir un secteur mais plutôt de moduler, selon les secteurs, la façon dont les gens peuvent faire les projets ? Les élus avec lesquels on travaille ne

font pas uniquement appel à BIMBY pour du logement mais par exemple pour la prise en charge de la dépendance. Dans ce cas là, le processus BIMBY a du sens mais cela n'a pas de sens de se dire « c'est dans quel secteur qu'il faut le faire ? ». Dans quel secteur les gens sont plus vieux que dans un autre ? Cela n'existe pas. Dans quel secteur les gens ont plus besoin de céder un bout de terrain à leurs enfants que dans un autre ? On ne peut pas le définir non plus.

### Brigitte Bochaton Maire de Jacob-Bellecombette

Avec la loi Alur et la suppression des COS, c'est vrai que le principe BIMBY peut être un outil intéressant pour l'évolution des lotissements anciens. On se trouve confronté à

des divisions parcellaires qui sont de plus en plus importantes, et je ne suis pas sûre que ces constructions respectent l'environnement, le bien-vivre ensemble dans le lotissement.

## Thomas Hanss, Animateur de la table ronde

Clairement, la division spontanée ne respecte pas forcément la qualité du cadre de vie, ça ne sert pas du tout le projet urbain et ça génère plus de

LA COLLECTIVITÉ DOIT  
PRENDRE LA MAIN ET  
ÊTRE EN RELATION  
AVEC LES HABITANTS

problème de voisinage. Cela peut même grever les possibilités de plus densifier dans un second temps. C'est pour ça que la collectivité doit prendre la main et être en relation avec les habitants pour définir pourquoi dans tel secteur il est préférable de densifier de telle façon, pourquoi certains types de projet vont être acceptés et d'autres non, quelle est la vision de la commune et sa position sur le sujet ? Mais cela nécessite justement un positionnement et une vision sur ce qui se fait de facto.

## Marcel Ruchon, Les Pressés de la cité

S'il y a une vision, c'est bien qu'il y a une instance qui est en surplomb de ce qui se passe tous les jours qu'on peut appeler l'instance politique qui peut avoir d'autres outils que la démocratie représentative, qui peut être participative, mais quand même avec une vision globale, d'intérêt général. Donc imaginez que la ville se déploie de manière satisfaisante spontanément par l'intervention de acteurs, c'est un modèle qu'on connaît, qui a déjà fait ses preuves dans l'économie de marché.

Je pense que la ville c'est un projet

FAIRE DE LA  
DENSIFICATION  
FONCIÈRE ET FAIRE DE LA  
VILLE, CE N'EST PAS TOUT  
À FAIT LA MÊME CHOSE.

commun, c'est-à-dire qu'il peut y avoir des forces, des énergies, des investissements qui se diversifient, on n'est pas obligé de s'en tenir au modèle archaïque, et il faut effectivement se diversifier, mais il y a quand même des décisions à prendre, il y a quand même des évaluations à faire, des arbitrages à poser, et ça ce sont des questions étymologiquement politiques, parce que la politique c'est l'affaire de la cité.

Faire de la densification foncière et faire de la ville, ce n'est pas tout à fait la même chose, l'un est inclus dans l'autre mais il y a quand même une valeur ajoutée qui est la valeur de donner du sens à tout ça. Ça peut peut-être être de l'autogestion entre le propriétaire de la parcelle, le Maire et le Président de la Communauté de Communes ou de la Métropole. On va arriver à ça, mais il y a des instances intermédiaires nécessaires, ne serait-ce que pour parler de la question de l'espace public, qui pour moi me paraît fondamentale pour rendre la densité attractive.



## Thomas Hanss, Animateur de la table ronde

J'ai l'impression, à vous entendre parler qu'il n'y a pas d'instance politique dans la démarche BIMBY. En fait, toutes les démarches BIMBY dont je vous ai parlé, sont portées par des élus. Ils ont une vision pour leur territoire. Il entrent en contact avec les habitants pour étayer leur proposition de maîtrise de l'évolution des secteurs. Ce n'est pas une économie libre de marché sans instance régulatrice ! Ça, c'est la proposition de la loi Alur brute, telle quelle, sans être prise en main, c'est les « 30% » en plus qu'avait proposé Nicolas

Sarkozy mais qui n'étaient pas passés à l'époque. Cela, c'est de la libéralisation. L'enjeu, ce n'est pas de libéraliser, c'est de maîtriser la qualité ! Ça demande à une collectivité d'avoir une vision de son urbanisme, des professionnels qui les accompagnent, des relais locaux qui ont un rôle à jouer comme les CAUE. Tous les professionnels ont un rôle à jouer là-dessus et il s'agit bien de construire un projet politique, un projet urbain avec cette dynamique-là et pas du tout de laisser aller les acteurs autogérer leur façon de faire la ville.

## Samuel Rabillard, Directeur de la Savoisiennne

Entre la volonté politique et les propriétaires de parcelles, il y a un maillon qui s'appelle l'opérateur et qui

### ENTRE VOLONTÉ POLITIQUE ET PROPRIÉTAIRES, LE MAILLON : L'OPÉRATEUR

peut justement assurer cette qualité dont on doute parfois dans le système BIMBY et prouver que la densification

peut être facteur de redensification de la ville. Vous avez évoqué le BIMBY vertical, que l'on pratique en Savoie en station, c'est-à-dire densifier par la verticalité une copropriété pour permettre justement la réhabilitation de cette copropriété. Cela viendra peut-être j'espère bientôt dans les agglos d'Aix les bains et de Chambéry pour permettre de requalifier des copropriétés qui sont dégradées par cette verticalité et c'est l'enjeu de demain à mon avis sur notre territoire.

## Thomas Hanss, Animateur de la table ronde

Avant de laisser la parole à la salle, deux choses sur ce que vous venez de dire. Entre la collectivité qui souhaite densifier et le ménage qui veut faire évoluer sa propriété, il y a un opérateur qui intervient. Non, justement pas. Dans la démarche BIMBY, aucun opérateur n'intervient parce qu'un opérateur ne vient pas pour juste pour ajouter une maison sur un terrain. A Annemasse, on a reçu des copropriétaires qui travaillaient sur des projets de surélévation pour des

### UN OPÉRATEUR NE VIENT PAS JUSTE POUR AJOUTER UNE MAISON SUR UN TERRAIN

projets de rénovation thermique de leur bâtiment. Il n'y a avait pas d'opérateur, ils passaient directement par un architecte.

Sur tout ce qui est densification douce, soit une maison en plus sur un terrain ou quelques logements en plus dans

## DANS LA DÉMARCHE BIMBY, AUCUN OPÉRATEUR N'INTERVIENT

une copropriété, ce ne sont pas les opérateurs qui vont intervenir et c'est bien là l'enjeu pour les documents d'urbanisme. C'est pour cela qu'il faut traduire réglementairement la vision des élus dans les documents d'urbanisme, envisager l'accompagnement complémentaire des ménages porteurs de projets dans le temps et enfin piloter le flux de projets afin de donner corps au projet urbain. Un point également sur les espaces publics, le réflexe de penser « espace public » quand on pense « densification » est très lié au fait de dessiner une opération d'ensemble. Cela a du sens de réfléchir à l'aménagement de l'espace public lorsque l'on dessine entièrement un nouveau morceau de ville. Mais si on réfléchit à une évolution douce et progressive, nous avons évoqué la possibilité d'un pour cent par an, et que l'on se situe dans un secteur de lotissements qui a 15 logements à l'hectare, c'est une autre histoire. Partant de ce quartier relativement peu dense, si on envisage une densification de 1% par an, dans 10 ans, quelle sera la densité de ce lotissement ? 16 logements à l'hectare ! En fait, c'est une augmentation de la densité tellement faible que la question de requalifier l'espace

public est quasiment à la marge des préoccupations car on ne transforme pas le quartier ! C'est une grosse différence entre les deux démarches. Quand on passe de 15 logements à l'hectare à 16 logements à l'hectare, à moins qu'il n'y ait une vraie vocation, des travaux de reprise de réseaux sous voiries, ou d'autres travaux de gestion de l'espace public qui soient programmés, il y a peu d'intérêt à aller requalifier de l'espace public dans un quartier pavillonnaire qui restera un quartier pavillonnaire pour les 10 années à venir. La création d'une place, la pose de mobilier n'aura pas forcément de sens puisque on ne

## LA DÉMARCHE BIMBY PROPOSE UNE VISION TRÈS DIFFÉRENTE DE LA DENSITÉ ET DE LA DENSIFICATION

va pas suffisamment faire évoluer la densité de la population, nous n'allons pas créer une nouvelle pression et de nouveaux usages sur cet espace public. Cela peut paraître un peu contre-intuitif mais la démarche BIMBY propose une vision très différente de la densité et de la densification.

## Sarah Cohen, Programmes urbains

Le 1% est une moyenne. On constate aujourd'hui sur des territoires où il y a des maisons qui sortent de terre de manière exponentielle qu'il faut transformer ces secteurs pour leur apporter de la qualité, pas seulement plus de constructibilité, sans parler de grands espaces, mais cela peut aussi être de petits espaces

communs, une façon de rajouter des espaces collectifs dans des secteurs qui sont très individuels. Le 1% c'est vraiment une moyenne. Il y a des endroits où on le constate de nos yeux que des maisons se construisent sur des parcelles, il y a des endroits où l'évolution est flagrante

## Thomas Hanss, animateur de la table-ronde

Je pense que la question d'investir dans l'espace public peut vraiment être différente quand on envisage une évolution très douce du secteur, avec une faible augmentation de densité. La

question est toute autre en vis-à-vis de l'investissement nécessaire quand on crée un quartier ou que l'on augmente fortement la densité dans un secteur.

## Jean Baud, membre du bureau du CLD, représentant l'UDIS (Union Départementale des Ingénieurs et Scientifiques de Savoie)

Je suis convaincu de l'intérêt de projets publics pour les lotissements existants. C'est évident qu'on peut les rendre plus denses, et j'ai pensé à la montagne, où les jeunes sont obligés de partir parce qu'ils ne peuvent plus habiter dans leur village. On a eu la réponse de M. Rabillard qui fait du BIMBY vertical en montagne, c'est une très bonne idée. On peut le faire aussi à l'horizontal.

Mais lorsqu'on atteint des projets de 500 logements et plus, là, il n'est plus question de BIMBY. Il y avait un peu une confusion dans cette table-ronde, d'une part on parlait de l'intérêt de BIMBY et d'autre part, on avait à faire avec des projets qui n'avaient rien à voir avec BIMBY. Alors je reviens sur ces projets qui m'inquiètent. Sur la cluse de Chambéry, on a La Motte-Servolex, Cognin et Chambéry, trois projets importants.

M. Ruchon a parlé des villages de la côte méditerranéenne, j'ai visité Saorge et les villages au-dessus de La Roya, au-dessus de Nice et tous les petits villages de la côte ligurienne. On a des densités phénoménales ! Elles ont été acceptées. Maintenant, pour des problèmes d'emplois, ces beaux villages sont désertés ou habités par des touristes, mais disons que la densité elle est possible et elle est accessible à tous si on construit d'une certaine façon. Mais aujourd'hui quand on se lance dans des ensembles de 500 logements, est-ce qu'on va refaire des hameaux ? Le projet de Cruet est très bien. Ma question est la suivante : est-ce qu'avec des projets de 500 logements et plus, on est capable de refaire ces hameaux qui permettent d'accepter la densité ?

## Antoine Fatiga, Conseiller régional

Je regrette que la parole n'ait pas été plus tôt donnée à la salle quand je vois le nombre de mains qui se lèvent. La question qui est posée c'est de dire qu'aujourd'hui, quel que soit le type d'opérations qu'on mène, comment on monte cette opération avec les habitants

### LA QUESTION EST : COMMENT ON MONTE L'OPÉRATION AVEC LES HABITANTS ?

du village, avec les gens qui habitent autour, comment ça devient acceptable, et comment une fois que le projet est en cours, on le suit et y compris derrière, il

y a un suivi des habitants.

On voit tous les problèmes qu'on a aujourd'hui une fois qu'on a fait du collectif dense, des problèmes du vivre-ensemble, quel que soit le niveau d'habitat. Ce qui m'intéresse, c'est qu'on est tous d'accord pour dire qu'il faut densifier, ceci étant, c'est comment on met dans le coup les gens qui sont là depuis de nombreuses années et qui eux voient arriver de nouveaux habitants et comment on construit tout ça ensemble ? Ca me paraît très intéressant. Après, la forme architecturale, je pense qu'il y a des tas de choses qui peuvent se faire. Quand je vois les réactions soulevées à Cognin ou à Jacob, c'est cette question-là qui me paraît aujourd'hui fondamentale.

## André Collas, Membre du CLD et de la FRAPNA

Habitant de Jacob-Bellecombette et heureux d'y habiter et aussi adhérent à la FRAPNA, donc les écolos, et j'ai également participé depuis le début de l'année aux différentes réunions de la commission Acceptabilité de la Densité du CLD, qui m'ont bien intéressées. Ma question est un peu technique.

### LA DENSIFICATION PEUT-ELLE SE FAIRE EN PRIVILÉGIANT LES ZONES ROCHEUSES ET PENTUES ?

Mme Bochaton, vous avez parlé d'un lotissement sur la pente, une zone rocheuse, avec en plus des vestiges archéologiques. Est-ce que pour l'avenir, bâtir sur la pente, même forte, et même sur des zones rocheuses, peut être une solution pour la densité, puisqu'en Savoie, des zones pentues et rocheuses, il y en a, et les zones plates devraient être conservées le plus possible pour l'agriculture par exemple. La densification peut-elle se faire en privilégiant les zones rocheuses et pentues ? Et est-ce que ces constructions en zones rocheuses et pentues sont plus chères pour la collectivité et l'acheteur que sur les terrains plats ?

## Catherine Chappuis, Maire de Barby

Je veux remercier tous les acteurs et les organisateurs de cette table-ronde et cette conférence très intéressante. Je ne regrette pas d'être venue. Sans revenir sur ce qui a été dit mais évoquer

LA DENSITÉ N'EST PLUS UN PROBLÈME, ON A LA MAÎTRISE PUBLIQUE OUTIL ESSENTIEL POUR GARANTIR LA QUALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT. PAR CONTRE, LA DENSIFICATION EST UN VRAI PROBLÈME

un aspect qui me paraît important., j'ai très bien compris la différence entre la densité et la densification, et je rejoins Florence Vallin-Balas sur le fait que pour faire de la densité actuellement, les choses sont à peu près acquises même si effectivement on a encore du travail à faire au niveau de l'acceptabilité. Pour cela, il faut associer le plus en amont possible la population et tout à l'heure, c'est peut-être M. Rabillard qui a dit que c'était les plus jeunes qui n'acceptaient pas et les plus anciens qui acceptaient, je dirais que c'est plutôt les derniers arrivants qui acceptent moins, jeunes ou moins jeunes, alors que les anciens locaux ont l'habitude d'accueillir. Le problème de la densité n'en est plus un à mon sens, on a la maîtrise publique qui est quand même l'outil essentiel pour garantir la qualité de l'aménagement. Par contre, le problème de la densification est un vrai problème. J'ai vécu des exemples malheureux et je crois que la démarche BIMBY est malheureusement complètement dévoyée, sauf les exemples que vous avez cités où il y

a une assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des collectivités, mais sinon les choses se font dans le plus grand libéralisme avec la loi Alur et on arrive à des incohérences monumentales, ce qui fait que la division parcellaire ne se fait pas sans spéculation.

Ce n'est pas tant des familles qui trouvent des solutions pour entretenir leur patrimoine, ou accueillir la dépendance ou les jeunes générations, c'est souvent les marchands de biens ou les constructeurs de maisons individuelles, qui ont repéré le bon filon et qui font ça simplement dans leur intérêt économique et pour rien d'autre. J'ai vu une maison dont la porte du garage est condamnée, la propriété voisine est à un mètre, ce qui fait qu'on ne peut même plus ouvrir cette porte de garage. J'ai vu un constructeur de maisons individuelles venir coller deux pavillons dans une parcelle avec un très beau patrimoine ancien, une très belle maison, qui mériterait d'être protégée

COMMENT FAIRE POUR GÉRER AU CAS PAR CAS DES ÉNORMITÉS QUI RÉGLEMENTAIREMENT SONT INGÉRABLES ?

et qui malheureusement ne l'était pas suffisamment dans notre PLU. C'est compliqué de gérer ces dérives-là. On est aujourd'hui un peu désarmé et moi je suis à la recherche d'outils en dehors d'une démarche globale de la commune car l'objectif ce n'est pas de densifier toutes les parcelles individuelles. Comment on fait pour gérer au cas par cas ces énormités qui se présentent à nous et qui réglementairement actuellement sont ingérables ?

### **Daniel Bouchet, Architecte, Atelier Cooperim**

Cette démarche qui consiste à mettre autour de la table dans une situation de dialogue des citoyens avec des techniciens et même des élus, a fait ses

LA DÉMARCHE QUI  
CONSISTE À METTRE  
AUTOUR DE LA TABLE  
DANS UNE SITUATION  
DE DIALOGUE, A FAIT SES  
PREUVES

preuves. Pour l'avoir pratiquées', j'en connais les richesses. Mais ne risquerait-on pas par des démarches douces de bloquer les opportunités de créer des logements car c'est un vrai besoin dans le territoire de Métropole Savoie. Il pourrait y avoir une réflexion, des outils, et ne pas se leurrer sur le fait qu'il faut des moyens, des outils, des techniques à mettre en place, ça ne se fait pas tout seul, il ne s'agit pas de faire de la concertation mais d'impliquer de manière plus importante les habitants.

### **Brigitte Bochaton, Maire de Jacob-Bellecombette**

Dans les communes dites urbaines, il y a des zones très pentues, pas uniquement sur Jacob. Barby et Cognin en ont aussi. Nous sommes soumis à un plan supra-communal qui est le SCOT

NOUS SOMMES  
SOUMIS A UN PLAN  
SUPRA-COMMUNAL :  
LE SCOT

avec des pôles préférentiels de l'habitat, que nous devons respecter. A l'aune du nouveau SCOT, il serait intéressant de prendre en compte les zones agricoles, les zones économiques, les zones pour le logement, ça veut donc dire prendre en compte les transports en commun, ce sont des objectifs prioritaires. Vous me demandez si on va faire des zones pentues prioritaires pour faire de l'habitat, je ne vais pas vous répondre oui, je ne vais pas vous répondre non, ça va être en fonction d'une visibilité globale sur toute l'agglomération. Je vais peut-être laisser la parole à Emmanuelle Richard qui va pouvoir vous parler sur les coûts.

### **Emmanuelle Richard, Urbaniste Société d'Aménagement Savoyarde**

Evidemment c'est beaucoup plus cher de construire dans la falaise parce que

ça implique des fondations spéciales, spécifiques pour le bâtiment.

## Marcel Ruchon, Urbaniste, les Pressés de la cité

Oui mais construire dans la falaise si ça permet de préserver des espaces de productions pour mieux nourrir les gens du coin, en coût global, ce n'est

### LE TEMPS DU PROJET, C'EST LE TEMPS D'ADHÉSION DES RIVERAINS

peut-être pas beaucoup plus cher. Pour revenir sur la question de Monsieur Baud sur les villages de montagne et de méditerranée et savoir comment on peut reproduire. On ne peut pas vraiment car on ne peut pas faire du copier-coller.

Ce qu'on nous demande en urbanisme aujourd'hui, c'est quelque chose de très difficile à maîtriser, c'est de comprimer le temps. Tout à l'heure, Florence Vallin-Balas disait que cela faisait depuis 2007 qu'on travaille sur le projet de Cognin. C'est très long mais c'est beaucoup moins long que le processus qui a conduit à réaliser le village de Tende dans la vallée de la Roya où vous êtes passé cet été, parce qu'il date de dizaines de générations. Il serait attendu qu'on arrive à des résultats aussi satisfaisants, en comprimant le temps c'est-à-dire passer d'une logique vernaculaire, par extension, par négociation au cas par cas, à une gestion des flux optimisée, une sorte de performanciel exacerbé.

J'ajouterai un élément de connaissance qui permet de comprendre la situation actuelle : pendant la reconstruction de guerre, les grandes opérations, pas sur 1200 logements mais sur beaucoup plus, la production de ces logements a été optimisée avec la méthode Perth. C'est un militaire qui a planifié le débarquement

en Normandie et c'est cette méthode qu'on a utilisé pour fabriquer les grands ensembles. C'est là où on voit comment se jouent la productivité, l'efficacité, la nécessaire production de masse car il y a des besoins, et comment on ne peut pas faire les deux en même temps, c'est-à-dire aller doucement, aller tranquillement prendre le temps de poser des questions, parce que le temps du projet, c'est aussi le temps d'adhésion des riverains au projet.

Quand on démolit un projet comme ça se faisait dans les no man's land, ça ne peut pas être acceptable, donc ça ne peut être accepté. Par contre quand on prend un projet comme à Cognin où on prend le temps, il y a

### ON N'A PAS FORCÉMENT LA RÉMUNÉRATION DES MOYENS INTELLECTUELS POUR TENIR LA NÉGOCIATION SUR LA DURÉE

eu des débats avec les riverains, des groupes de pression, et c'est légitime, qui défendent leur cadre de vie, leur vue, leur tranquillité, tout ça se négocie, le projet négocié. Le problème c'est qu'on n'a pas complètement les outils et on n'a pas forcément la rémunération des moyens intellectuels pour tenir cette négociation sur la durée. Je milite un peu pour valoriser la matière grise, vous l'aurez compris, contre l'énergie grise pour avoir à terme quelque chose de beaucoup plus intégré, et beaucoup plus accepté et c'est vraiment un enjeu énorme d'urbanisme soutenable.

## Thomas Hanss, animateur de la table-ronde

### QUELS DISPOSITIFS POURRAIENT ETRE MIS EN ŒUVRE POUR FAIRE PARTICIPER DAVANTAGE LES HABITANTS ?

Une des questions qui a été posée: sur ces opérations neuves qui se créent, comment peut-on associer plus les habitants ? Quels dispositifs pourraient être mis en œuvre pour faire participer davantage les habitants - notamment les riverains - et suivre un peu les processus en cours de construction ? Existe-t-il déjà des choses qui se sont mises en place ?

## Florence Vallin Balas, Maire de Cognin

Je crois que la participation des citoyens est différente selon les étapes. En 2007-2008, c'était des choix d'aménagement. Une fois que la décision est prise, il faut continuer à discuter avec les habitants

### LA PARTICIPATION DES CITOYENS EST DIFFÉRENTE SELON LES ÉTAPES

pour la mise en œuvre, comme sur les déplacements. A Cognin par exemple, le problème numéro 1, c'est comment

va être engorgée la Route de Lyon. Ce n'est plus uniquement du ressort de la commune, c'est à discuter aussi avec l'agglomération, ça veut dire qu'il faut des bus, qu'il faut garantir tous les services qui vont autour d'un nouveau quartier.

On est en train de travailler sur un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et j'espère qu'on pourra intégrer toutes ces notions qui sont à côté du logement. Quand on fait un quartier, on ne fait pas que des logements, on construit aussi la manière de vivre avec tous les services nécessaires qui sont autour. La négociation et la discussion avec les habitants doivent porter sur tous ces sujets, les modes de déplacements principalement.

## Marie-Dolorès Revil, Adjointe à l'urbanisme à Albens

Lorsque nous avons travaillé sur notre entrée nord, nous avons organisé des réunions publiques pour recueillir l'avis des riverains et des principaux intéressés. Une grande partie de la population s'est déplacée pour donner son avis et ça a été très bien accepté. Par contre je rejoins Mme le Maire de

Barby, sur le manque d'outils sur les logements anciens, pour prendre la main sur les divisions parcellaires. Un lotissement qui s'est fait sur un terrain en pente : si j'avais eu l'outil pour refuser, je l'aurais fait avec plaisir car aujourd'hui ce ne sont que des contraintes pour la commune.



## Thomas Hanss, animateur de la table-ronde

Est-ce qu'on peut revenir sur les divisions spontanées et anarchiques ? Mme le maire, vous avez dit, "la méthode BIMBY se dévoie" mais la méthode BIMBY ce n'est pas la densification spontanée. C'est très important de ne pas faire la confusion, on en est toujours victime. Qu'est-ce que c'est la « méthode BIMBY » ? C'est un processus orchestré par les collectivités. Ce qui se fait tout seul, c'est de la densification spontanée mais ce n'est pas de la démarche BIMBY. La démarche BIMBY, c'est un outil au service des politiques urbaines, au même titre qu'on fait une ZAC, au même titre qu'on fait une opération de renouvellement urbain, ça demande une ingénierie,

### LA DÉMARCHE BIMBY, EST UN OUTIL AU SERVICE DES POLITIQUES URBAINES

un temps de travail mis en œuvre, des outils de travail particuliers, notamment de l'ingénierie réglementaire, qui est le lien entre le travail avec les habitats et le projet de la collectivité.

Aujourd'hui, la seule façon de maîtriser l'évolution de ces tissus-là, c'est d'en avoir une analyse très fine et une ingénierie réglementaire très poussée pour maîtriser les formes qui peuvent sortir. La question de la remise en place du coefficient d'emprise au sol a été évoquée dans les échanges, mais le COS n'est pas toujours une solution. Notamment dans des secteurs de très fortes pressions foncières, ça n'empêchera pas un opérateur de racheter 3 ou 4 lots ou de tout raser pour avoir une emprise suffisante pour réussir à faire une opération sur laquelle il fait son bilan. C'est plus compliqué que ça. La démarche BIMBY, c'est mettre en

œuvre cette ingénierie pour reprendre la main. J'aimerais être entendu sur le fait que la démarche BIMBY, ce n'est pas promouvoir la libéralité où chacun pourrait densifier comme il veut, c'est tout le contraire.

Dans les autres questions posées, « est-ce qu'on va tuer les gisements » ?

C'est une question difficile, quelque part oui, quelque part non. Oui si on se dit qu'on souhaiterait avoir idéalement la maîtrise foncière partout pour faire des opérations partout. Si c'est le cas, si c'est la façon dont la ville doit se développer, en effet, la démarche BIMBY va poser problème. Car si on augmente sur la même emprise foncière le nombre de propriétaires en divisant les propriétés, ce sera de plus en plus compliqué pour reprendre une maîtrise car ce sera autant de propriétaires avec lesquels négocier. Si l'objectif est d'avoir la maîtrise foncière totale sur la totalité du territoire pour projeter à de grandes échéances des opérations de logements, il ne faut pas le faire.

Après est-ce que c'est ce qui souhaitable ? Je ne pense pas que la vocation de tous les tissus urbains soit d'être repris en main par la collectivité pour qu'elle fasse des projets. Après ce que ça implique, c'est que les élus réfléchissent et se projettent dans le temps sur ce qu'ils vont devoir faire dans 10 ans, dans 20 ans, dans 30 ans. Et où est-ce que ça va être pertinent de se dire, « là il faut que je densifie », et où est-ce que c'est pertinent de se dire, « non là il n'y aura pas d'enjeu, je vais me contenter de maîtriser la densification incrémentale en définissant des règles pour faire en sorte que les opérations qui sortent collent à une certaine qualité du cadre de vie ». Un peu oui, un peu non, mais je ne pense pas que la vocation de tous les terrains soient un jour d'être sous maîtrise foncière.

## LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EST PLUS SIMPLE À METTRE EN ŒUVRE SUR DU NEUF

Sur la transition énergétique, ce sera ma dernière réponse, et ensuite je laisserai peut-être d'autres personnes réagir. La transition énergétique est aujourd'hui plus simple à mettre en œuvre sur du neuf. Pour autant, la démarche BIMBY est une démarche soutenue au niveau départemental par des ADEME, notamment en Ile de France et en Pays de Loire car un des gros enjeux de la transition énergétique, c'est la

rénovation du parc existant de maisons individuelles. Ce parc de logement est le plus consommateur, le plus étendu et le plus important. Sur la rénovation thermique, les ADEME s'intéressent fortement à la démarche BIMBY parce qu'aujourd'hui, le parc individuel est financé par des opérations d'OPAH. 90% des ménages n'ont pas droit à ces aides qui sont censées fluidifier la rénovation du parc existant. Toute la stratégie c'est de voir comment on peut mettre en œuvre des processus de densification avec une implication de la rénovation énergétique du bâtiment existant comme moyen de financement y a des communes qui y réfléchissent sérieusement et il y a des habitants dont c'est le projet. Ce n'est pas une réponse absolue, mais la rénovation énergétique peut aussi se faire par ce processus sur le parc existant.

### Catherine CHAPPUIS, Maire de Barby

La commune porte déjà des projets, c'est pourquoi je ne souhaite pas lancer une démarche BIMBY pour le moment. Il ne faut pas oublier l'aspect patrimonial de notre commune et il ne faudrait pas donner à penser qu'on veut tout densifier

pour intervenir et je ne voudrais pas généraliser une démarche à l'échelle de la commune. Généraliser la démarche à la commune, c'est comme porter un projet d'aménagement, c'est un travail de très grosse ampleur, M. Hanss l'a bien expliqué. Je crois que c'est prématuré à notre échelle. Effectivement, avant d'aller coloniser la colline, il faudra faire ça. Et peut-être qu'avant de coloniser la colline, il faudra raser toute la procédure BIMBY et faire du petit collectif. Nous souhaitons préserver notre secteur environnemental. Notre commune est très petite, Brigitte Bochaton l'a dit tout à l'heure, on a à peu près les mêmes surfaces sur l'agglomération chambérienne. Et avant de coloniser l'espace naturel qui est sur la colline, on explorera toutes ces pistes effectivement et celles des dents creuses. Aujourd'hui, on est complètement désarmé pour gérer cette densification irraisonnée.

## ON NE PEUT PAS TOUT DENSIFIER AVEC BIMBY

à Barby. On se trouve dans un autre registre et je crois que c'est trop tôt. Peut-être que ça viendra, sans doute. On a un quartier pavillonnaire avec une unité architecturale, et il est inscrit dans le PLU que dans ce secteur-là, ne sont pas souhaitées les toitures terrasses pour ne pas dénaturer cette unité. Mais la loi Alur fait que le toit terrasse est de droit partout, on a des petits moyens

## David Robert, **Géomètre expert à Pont de Beauvoisin**

Ce n'est pas vraiment une question mais plutôt une réflexion. On a été cité plusieurs fois, on a parlé de la

FAIRE ACCEPTER DE  
L'HABITAT PLUS DENSE  
ÇA VIENT AUSSI DE LA  
FAÇON DONT ON  
CONSTRUIT, EN HABITAT  
COLLECTIF, LE BIEN-VIVRE  
DEDANS EST MIS À MAL

division parcellaire. Il faut savoir que le géomètre-expert reste malgré tout un professionnel de l'urbanisme. Nous sommes là aussi pour conseiller nos clients, même si on n'est pas dans l'acte de construire. Il existe des architectes conseils qui sont au service des communes, qui permettent de conseiller les particuliers qui souhaitent faire construire. Je pense que c'est un peu difficile de faire supporter la mauvaise qualité de l'urbanisme aux géomètres et aux notaires et je pense que derrière il y a des professionnels et des architectes qui sont là dans la chaîne de construction.

## Thomas Hanss, **Animateur de la table-ronde**

J'ai bien parlé de filières et quand j'ai parlé de géomètres, j'ai également parlé d'habitants, d'élus, d'architectes, des services de l'Etat,.... Je n'ai pas ciblé les géomètres et les notaires en priorité. On se rend compte dans certains territoires, qu'il y a un travail nécessaire d'explication

du projet urbain avec les élus et de leurs attentes, pour que le conseil qui émane de la part des professionnels «colle» bien avec le projet urbain des élus. Cela ne repose pas que sur un acteur et c'est bien une filière qu'il faut mobiliser pour faire de la qualité.

## Alexandra Cusey, **Conseillère régionale**

Il y a quelques années ici, il y a eu une conférence de Suzanne Déoux sur la qualité de l'habitat. J'aimerais beaucoup qu'un chapitre puisse s'écrire en parlant de l'habitat par l'intérieur. On a évoqué un peu les besoins des gens, mais il y a effectivement une révolution peut-être culturelle à faire pour faire accepter de l'habitat plus dense et ça vient aussi de la façon dont on construit car il y a aussi de l'habitat collectif où le bien-vivre dedans est extrêmement mis à

mal. J'aimerais donc qu'on puisse traiter l'habitat dense par l'intérieur, questions acoustiques etc... Suzanne Déoux disait que finalement, construire c'est un toit pour des humains, c'est quelque chose qu'elle reliait à la définition de la santé de l'OMS, c'est un bien-être à la fois social, physique, psychologique, ce qui nécessite de répondre à un certain nombre de besoins. J'aimerais bien qu'on puisse avoir une suite prenant plus en compte ce côté-là.

**Yves Mercier, Architecte**

BIMBY, SEUL GARANT  
DE LA MIXITE SOCIALE ?

On n'a pas parlé de mixité sociale. Je me demandais si BIMBY, ce n'était pas le seul garant de mixité sociale, à long terme. Je ne pense pas que les grands ensembles de 1 200 logements soient une garantie pour la mixité sociale. On a déjà vu ce que ça donnait il y a 40 ans en arrière.

**Florence Vallin Balas, Maire de Cognin**

DANS LES ANNÉES  
60-70 ON NE  
PARLAIT PAS DE  
MIXITÉ SOCIALE

Vous faites allusion aux ZUP des années 60-70 : là on ne parlait pas de mixité sociale, on était à 70-80% de logements sociaux, ce qui n'est pas forcément le cas sur les aménagements d'aujourd'hui. Sur Cognin par exemple, nous sommes à 20-25% de locatif, 10-15% d'accession abordable...

**Thomas Hanss, animateur de la table-ronde**

Je vais remercier tous les intervenants de la table-ronde, merci beaucoup d'avoir témoigné, d'avoir répondu aux

questions, je vais laisser la parole à la synthèse.

# Synthèse

## Cédrik Valet, CAUE de Savoie

Un premier constat : les élus sont motivés.

Ils sont soucieux du fonctionnement en matière d'urbanisme, quant à la préservation de l'environnement, du cadre de vie et du bien vivre, du respect des règles issues des diagnostics portés sur le territoire et de l'exercice démocratique au sein de l'instance SCoT (qui ont donné lieu notamment à des PLH, des zones préférentielles pour...)

Pour mettre en œuvre ces préoccupations ils travaillent beaucoup et font parfois montre d'une anticipation sur la question de la densité telle qu'elle peut paraître parfois trop en avance.

Relativement à la mise en œuvre de la densité, trois cas se présentent :

**1. Le cas où faire passer la densité est difficile.** Il apparaît même quand la commune présente un passif de constructions plutôt denses ; et les facteurs identifiés sont :

- l'inquiétude des habitants qui va croissante en fonction de leur proximité géographique au projet... et donc...
- les voisins immédiats du projet :
- la résistance au changement qui est exacerbée chez les derniers arrivés notamment.

**2. Le cas où le projet est acceptable sinon accepté.** Plusieurs facteurs ont été identifiés :

- La population a été accompagnée et impliquée dans le projet.

- La forme du projet rend ce dernier acceptable.
- L'absence de voisins immédiats (facteur évoqué sans conviction).

**3. Le cas où le projet devient acceptable.** Les facteurs identifiés tournent principalement autour du temps et de l'accoutumance... Le projet devient partie intégrante du paysage... il remplace progressivement le paysage existant... On s'en accommode, on vit avec... c'est :

- Le temps
- La capacité de résilience

Sur le chemin de la densité se trouvent également quelques écueils.

L'urbanisme « sauvage » est mal vécu par les administrateurs car il a un potentiel déstructurant. Il est lié à une absence de regard critique sinon de bon sens qui peut trouver son origine dans l'absence de formation et/ou par des perturbations induites par le contexte économique et social (et notamment un temps trop rapide).

Sa résultante est une réelle mise en péril des espaces publics.

Il nécessite donc une véritable vision politique afin d'être encadré.

Le temps des projets en rend difficile la compréhension et l'appropriation par les citoyens et les publics.

Enfin, en matière d'urbanisme, mettre au centre la seule densité ne constitue pas une garantie de réussite car alors la ville se ferait au détriment de la vie.

Commission  
densité

# Commission densité du CLD

BAUD Jean  
UDISS

BOISSON Hervé  
ASADAC

CEZARD Bruno  
membre en son nom propre

CHASSANY Jacques  
Agisens

COLLAS André  
FRAPNA

FAURE Jean-Louis  
CLCV

GRIMANELLI Jeanne-Marie  
Habitat et Humanisme

JORCIN André  
ADTC

LAB Bernard  
ASDER

LEMEN Marc  
réseau des AMAP de Savoie

RAGUE Violette  
DDT

TOUMIEU Jean Pierre  
UNSA

VALET Cédrik  
CAUE

VALLIN BALAS Florence  
Maire de Cognin



*Le Conseil Local de Développement de Métropole Savoie tient tout particulièrement à remercier Thomas Hanss et Cédrik Valet pour leur disponibilité dans la préparation de cette séance d'échange autour des questions de densité, ainsi que tous les élus et techniciens qui ont participé à la table ronde dans un souci de partage d'expérience et une volonté de faire avancer cette thématique dans le territoire.*

*Merci aussi à l'équipe de Métropole Savoie qui a pris part activement à l'organisation de cet évènement.*

**C**onseil **L**ocal de **D**éveloppement  
DU TERRITOIRE DE METROPOLE SAVOIE



**Conseil Local de Développement**  
METROPOLE SAVOIE  
185, rue de la Martinière - CS 2430  
73024 CHAMBÉRY CEDEX  
Tél.: 04 79 26 27 13  
conseil.developpement@metropole-savoie.com  
[www.metropole-savoie.com/le-cld](http://www.metropole-savoie.com/le-cld)