

2022 MAI



RÉFÉRENTIEL DU
BIEN CONSTRUIRE
ANNECY



Bien Construire Annecy

Le référentiel co-construit par la Ville et les acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme dévoilé

Après près de deux années de travail, le référentiel du Bien Construire Annecy est dévoilé ce mardi 3 mai 2022, lors d'une soirée de remise organisée par la Ville d'Annecy. Élaboré en coopération avec tous les acteurs de la construction et du logement, ce document-cadre donne à la fois une vision significative des attentes de la Ville d'Annecy en matière de projets immobiliers, mais aussi une méthode de travail dans les phases d'avant-projets.

Un cahier des charges détaillé pour toutes les parties prenantes aux projets immobiliers futurs ou en cours

Le référentiel du Bien Construire Annecy est ouvert à tous et a pour objectif d'installer, pour tous, un climat favorisant la confiance et la transparence entre les acteurs pour délivrer des permis de construire efficacement et remplir les objectifs d'une ville bas-carbone. De plus, il inclut les riverains et les habitants aux projets dans la phase d'avant-projets afin de répondre au mieux à leurs attentes.

« L'urbanisme, la construction et l'aménagement du territoire sont des sujets majeurs, parce que déterminants pour notre avenir. Garantir l'accès à un logement abordable pour chacun, dans le contexte actuel, représente un véritable défi pour la Ville. Il nous revient, à travers les politiques que nous portons, de repenser notre habitat, d'organiser nos espaces et nos modes de vie au regard des effets que le changement climatique produit déjà sur nos sociétés. Le rapport du GIEC nous rappelle cette urgence : le logement, l'aménagement, les services publics, les transports, doivent être pensés dans leur globalité, de manière transverse et en cohérence, pour limiter l'impact des activités humaines sur l'environnement et pour préserver notre qualité de vie. Grâce au dialogue engagé avec les acteurs de la profession au cours des derniers mois, Annecy se dote aujourd'hui d'un outil de pilotage de notre politique d'aménagement et d'urbanisme à la hauteur des défis que nous devons relever. »

François Astorg, maire d'Annecy

« Le principe des trois tiers est au cœur du référentiel, pour plus de mixité dans les programmes : 1/3 de production en prix libre, 1/3 en accession réglementée et 1/3 en maîtrise. Le référentiel permettra aux métiers de l'aménagement de collaborer avec ceux de la protection de la nature, pour intégrer les enjeux de biodiversité au même titre que ceux de la construction et de justice sociale sur notre territoire, pour ainsi mieux construire, dans une logique d'acteurs politiques « embellisseurs ». Nous engageons le territoire sur une nouvelle trajectoire, celle de la renaturation, de la régulation et de la résilience. Nous sommes passés de la parole aux actes, soit la définition précise d'un niveau d'exigence pour chaque projet. »

Nora Segaud-Labidi, maire-adjointe en charge de l'aménagement durable et de l'habitat

I/ Le référentiel du Bien Construire Annecy, un guide en trois principes traduisant les attentes de la Ville d'Annecy

Le Bien Construire Annecy synthétise les enjeux de la construction et de l'aménagement contemporains au vu de problématiques globales (climat, évolutions démographiques, économiques, technologiques) et les intègre à une démarche locale et ancrée dans le contexte annécien.

>> Comment lire le référentiel ?

Le Bien Construire Annecy prend en considération les contraintes géographiques, la disponibilité des ressources, les évolutions sociologiques et économiques du territoire via un chapitrage par thématiques en trois principes distincts : **aménager, programmer, construire.**

Aménager, pour :

- Appréhender dans toutes ses dimensions l'environnement des projets urbains et architecturaux
- Réduire l'impact des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain sur les sols naturels
- Développer et réorganiser la végétalisation de la ville (aménager des espaces paysagers d'ombres et de fraîcheur)
- Accompagner l'évolution des mobilités

Programmer, pour :

- Créer une ville où tous les services essentiels (commerces) sont situés à moins de 15 minutes à pied ou à vélo
- Diversifier l'habitat dans sa forme (collectifs, intermédiaires, individuels) et dans son affectation (accession libre à prix maîtrisés, locatif libre et social)
- Assurer la participation des habitants et des riverains à la réflexion

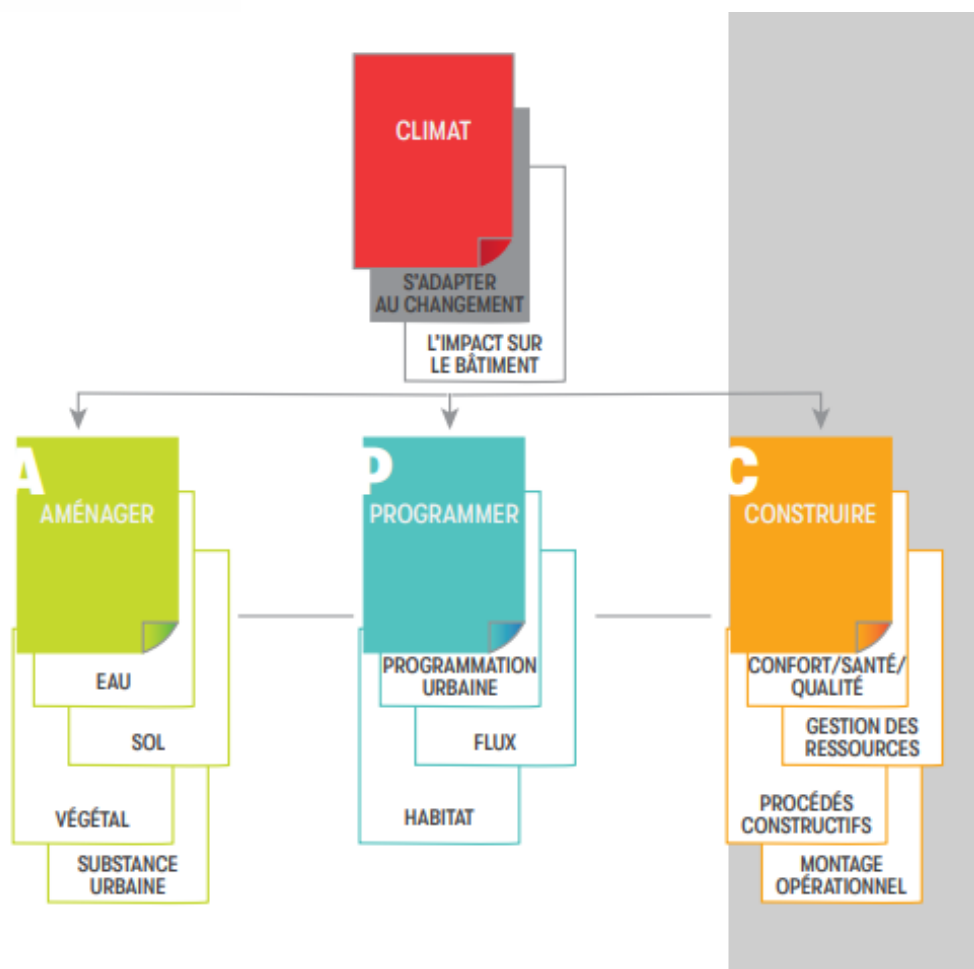
Construire, pour :

- Favoriser les solutions passives à la santé
- Limiter les consommations énergétiques et avoir recours aux énergies renouvelables
- Reconsidérer le cycle de l'eau à l'échelle des opérations

Ces trois thématiques abritent des fiches détaillées qui proposent des orientations et des prescriptions jugées comme les plus à même d'impulser les démarches de construction et d'aménagement qualitatives et durables. Dans la mesure où le Bien Construire Annecy émane d'une concertation entre acteurs conscients des contraintes, son contenu est réaliste.

>> Comment lire une fiche thématique ?

Chaque fiche thématique rappelle les enjeux du sujet traité et indique les références existantes. Les engagements attendus sur chaque projet tiennent compte des enjeux et objectifs cibles selon la thématique abordée.



A noter : Le Bien Construire Annecy n'a pas de caractère réglementaire mais s'insère dans la chaîne de décision de la Ville d'Annecy comme référent, il sert de guide aux uns et de grille de lecture aux autres. Les acteurs de la construction y trouveront un concentré des attentes de la Ville que le référentiel a pour objectif de partager et de rendre appropriables.

II/ Le Bien Construire Annecy, une méthode de travail commune autour des avants-projets

Un projet d'envergure nécessite un dialogue préalable au dépôt d'une demande de permis de construire afin de préparer au mieux l'accueil du projet dans son contexte. C'est pourquoi la Ville d'Annecy a mis en place depuis le 27 janvier 2021 la démarche des avant-projets, un parcours d'étapes pour élaborer et concevoir un projet de construction en lien avec toutes les parties prenantes.

Cette instance permet un examen des projets en amont de toute demande afin de vérifier leur cohérence et leur caractère réglementaire pour éviter le plus possible les refus de permis de construire.


AMÉNAGER		PROGRAMMER	CONSTRUIRE	PARTICIPATION CITOYENNE >10 logements	PERMIS DE CONSTRUIRE
Intentions du projet		Développement du projet		Présentation du projet aux riverains	Dépôt du permis
VILLE		VILLE / PORTEURS DE PROJETS DONT BAILLEURS			PORTEURS DE PROJET
1	2	3	4	5	6
Dépôt du dossier	Pré-analyse réglementaire du dossier sommaire et Examen de la sensibilité du projet (adaptation des modalités de concertation)	Atelier(s) de travail - Services de la Ville - Opérateurs - Bailleurs - Architecte conseil Mise en place d'une vision commune	Atelier(s) ouvert(s) - Services de la Ville - Opérateurs - Bailleurs - Architecte conseil - Élus Pour échanger et valider le respect du BCA	Partager et échanger avec les citoyens Modalités à adapter selon la sensibilité du projet (nb de logements, contexte urbain, zones à préserver, densité) *	Délivrance de l'autorisation de construire
- Analyse du site et du programme - Analyse réglementaire - Enjeux paysagers R 431-8 du code de l'urbanisme		- Parti urbain - Parti paysager - Choix de programmation - Intentions constructives R-431-8 du code de l'urbanisme	- Parti architectural - Choix constructif - Désignation des matières R-431-8 du code de l'urbanisme	* Projets sensibles : étape 2 Projets non sensibles : étape 5	
					

Schéma du parcours de la démarche des avant-projets

III/ Bien Construire Annecy, le guide pour bien vivre

À terme, le Bien Construire Annecy – qui intègre le référentiel et la méthode d'avant-projet – est un outil permettant de garantir une meilleure qualité de vie aux habitants par plusieurs aspects :

- ❖ Proposer des logements à des prix abordables
- ❖ Adapter les logements à chaque type de famille
- ❖ Mieux isoler pour faire baisser les factures énergétiques
- ❖ Améliorer le cadre de vie dans les logements et à l'extérieur
- ❖ Réintroduire la nature en ville
- ❖ Créer des zones d'ombres et de fraîcheur au sein des quartiers
- ❖ Développer l'accès aux commerces et services publics à pied et en transports en commun
- ❖ Impliquer les riverains et les citoyens dans les projets
- ❖ Préserver l'environnement existants
- ❖ Favoriser la ventilation et l'éclairage naturels

Il agit donc concrètement sur les logements, sur les services de proximité, l'environnement urbain et intègre les habitants dans les projets.

>> Une construction collective

L'élaboration du Bien Construire Annecy a débuté par des ateliers thématiques réunissant différents promoteurs, architectes, bailleurs de la Ville ; mais aussi plusieurs services de la Ville et certains partenaires comme l'agglomération du Grand Annecy.

Ces premiers groupes de travail ont permis de construire une vision commune du « Bien construire » tout en comprenant les besoins et les attentes de l'ensemble des acteurs. La restitution des ateliers, qui a eu lieu en juillet 2021 avec toutes les parties prenantes aux projets, a permis de concevoir le Bien Construire Annecy 2022. Il sera par la suite évalué et mis à jour dans les années à venir pour suivre les évolutions du territoire.

>> Le rôle du citoyen

L'intégration des habitants dans les projets urbains est primordiale à travers des temps de dialogue et d'échanges sur les différents projets menés. Intégrés dès les phases d'avant-projets, (cf schéma AVP), leur implication peut se faire sous plusieurs formes (réunions publiques, questionnaires, ateliers participatifs...) et varie selon l'ampleur du projet porté par le promoteur.

Afin de guider les acteurs de l'habitat, le référentiel du Bien Construire Annecy propose une méthode pour établir les enjeux et les objectifs de la participation citoyenne, les niveaux de participation à déployer ainsi que des préconisations selon les types de projets (sensibles, courants) (fiche 20, page 50).