



**HAL**  
open science

# Les Chartes du bien construire et la ville durable : proposition d'une grille analyse

Coline Sabathier

► **To cite this version:**

Coline Sabathier. Les Chartes du bien construire et la ville durable : proposition d'une grille analyse. Architecture, aménagement de l'espace. 2023. dumas-04216494

**HAL Id: dumas-04216494**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04216494>**

Submitted on 25 Sep 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Master Urbanisme et Aménagement (U&A)  
**Parcours Ingénierie du Développement et de l'Aménagement  
des Territoires en Transition (IDATT)**

**[Mémoire de fin d'études :  
Les Chartes du bien construire et la ville durable -  
proposition d'une grille analyse]**



**SABATHIER Coline**

[coline.sabathier@etu-univ-grenoble-alpes.fr](mailto:coline.sabathier@etu-univ-grenoble-alpes.fr)

Master 2 IDATT

Soutenu le 6 septembre 2023

Sous la direction de Catherine KUENEMANN (Chambéry) et Nicolas BUCLET (IUGA)

**Membres du Jury**

Nicolas BUCLET maître de conférences, Université Grenoble Alpes

Kirsten KOOP maîtresse de conférences, Université Grenoble Alpes

Catherine KUENEMANN, directrice Développement Urbain et Aménagement, Ville de Chambéry

## Notice de mémoire M2

<b>AUTEUR</b>	<b>Nom</b>	<b>Prénom</b>
	SABATHIER	Coline
<b>TITRE</b>	<b>[Les Chartes du bien construire et la ville durable - proposition d'une grille analyse]</b>	
UNIVERSITÉ GRENOBLE-ALPES Institut d'urbanisme et de Géographie Alpine	<b>Nom et prénom du directeur de mémoire</b>	<b>Nom et prénom de la tutrice de stage</b>
	BUCLET Nicolas	KUENEMANN Catherine
<b>MOTS-CLES</b>	« <i>Ville durable</i> », « <i>charte construire durable</i> », analyse comparative	
<b>Résumé français</b>		
<p>Ce travail de recherche vise à évaluer la contribution des « <i>Chartes Construire durable</i> » à la création d'une « <i>ville durable</i> » en mesurant leur impact sur des aspects tels que la participation citoyenne, la performance énergétique, l'intégration des énergies renouvelables, le bien-être des habitants... Pour ce faire, je propose d'analyser 5 chartes, à savoir celles de Malakoff, Tours, Annecy, Lyon et Marseille, à travers 22 critères de durabilité urbaine que j'aurai préalablement définis.</p> <p>Cette analyse s'appuie sur des sources scientifiques et s'inscrit dans la continuité de mon stage de fin d'études, dont la principale mission a été d'aider à élaborer « <i>la Charte Construire Durable</i> » de la ville de Chambéry.</p>		
<b>Résumé (anglais)</b>		
<p>This research aims to assess the contribution of "Sustainable Building Charters" to the creation of a sustainable city by measuring their impact on aspects such as citizen participation, energy performance, integration of renewable energies, residents' well-being, and more. To achieve this, I propose to analyze 5 charters: those of Malakoff, Tours, Annecy, Lyon, and Marseille, through 22 criteria of urban sustainability that I will have defined beforehand.</p> <p>This analysis is based on scientific sources and is in line with my final internship, the main mission of which was to assist in the development of the « <i>Sustainable Building Charter</i> » for the city of Chambéry.</p>		

## **Remerciements**

Dans un premier temps, je tiens à remercier la ville de Chambéry de m'avoir accueillie pour ce stage de fin d'études. Je remercie Catherine Kuenemann, directrice du Développement Urbain et de l'Aménagement (DUA) de m'avoir encadrée durant de stage. Je tiens aussi à remercier Célia Giraud, chargée de mission PLUi pour sa disponibilité, son écoute et ses nombreux conseils. Je remercie également Chantal Fermex de Mongex, conservatrice patrimoine historique avec qui j'ai partagé mon bureau. Sa bienveillance et ses réponses, apportées à mes questions, ont contribué à enrichir mon expérience.

Dans un second temps, j'adresse mes remerciements à l'équipe encadrante de l'IUGA. Tout d'abord, à Nicolas Buclet de m'avoir accompagnée tout au long de ce stage, ainsi qu'à Kirsten Koop pour sa participation en tant que membre du jury.

Un grand merci à ma famille et à mes amis qui m'ont soutenu tout au long de la rédaction de ce mémoire et qui ont participé à la relecture.

## Note aux lecteurs

Je souhaite prendre un temps pour vous expliquer pourquoi je n'ai pas utilisé l'écriture inclusive dans la rédaction de mon mémoire. L'écriture inclusive vise à inclure tous les genres dans le langage écrit en évitant l'utilisation exclusive du masculin. Bien que celle-ci puisse être perçue comme un moyen de promouvoir l'égalité et de lutter contre les discriminations de genre, elle tend à rendre la lecture plus complexe et moins fluide.

Dans un souci de clarté et de compréhension, j'ai pris la décision de ne pas utiliser l'écriture inclusive dans la rédaction de ce mémoire. Ce choix ne reflète en aucune manière un manque de considération envers les questions de genre et l'égalité de ma part.

Je vous souhaite bonne lecture !

## Liste des acronymes utilisés

**ADEME** Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

**AFD** Agence française de développement

**BBC** Bâtiment Basse Consommation

**BBCA** Bâtiment Bas CARbone

**BEPOS** Bâtiment à Energie POSitive

**CAUE** Conseils d'architecture, d'environnement et d'urbanisme

**CE** Commission Européenne

**CEREMA** Centre d'Etudes (et d'expertises) sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

**CMDD** Commission Méditerranéenne du Développement Durable

**CNUED** Conférence des Nations Unis sur L'environnement et de Développement

**COS** Coefficient d'occupation des sols

**DIA** Déclaration d'Intention d'Aliéner

**EnR** Energie Renouvelable

**GES** Gaz à effet de serre

**GIEC** Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

**HQE** Haute Qualité Environnementale

**ICLEI** International Council for Environmental Initiatives

**ICU** Ilot de Chaleur Urbain

**MCMA** Mieux Connaitre pour Mieux Agir

**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation

**OCDE** Organisation de coopération et de Développement Economiques

**OMS** Organisation mondiale de la Santé

**ONU** Organisation des Nations unies

**PC** Permis de Construire

**PDU** Plan de déplacements urbains

**PLU(i)** Plan local d'urbanisme Intercommunal

**PNRU** Programme national de rénovation urbaine

**POS** Plan d'occupation des sols

**SCOT** Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

**SHAB** Surface habitable

**SRU (Loi)** Solidarité et renouvellement urbain

**ZAC** Zone d'Aménagement Concertée

**ZAN** Zéro Artificialisation Nette

## SOMMAIRE

<b>Introduction.....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre 1 : Etat de l'art.....</b>	<b>10</b>
1.1 L'émergence des « chartes construire durable » .....	11
1.2 Définition de la ville durable : un concept difficile à définir ?.....	15
1.3 Problématique.....	25
<b>Chapitre 2 : Déroulement de la réflexion et présentation des terrains d'études .....</b>	<b>27</b>
2.1. Ma méthode de recherche .....	28
2.2. Présentation des terrains d'études .....	29
2.3. Retour sur les critères d'analyses.....	31
<b>Chapitre 3 : Résultats .....</b>	<b>40</b>
3.1. Une analyse selon différents principes d'actions.....	41
3.2 Analyse détaillée .....	43
3.3 Recommandations et suggestions .....	51
<b>Conclusion .....</b>	<b>53</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>54</b>
<b>Tables des figures : .....</b>	<b>56</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>599</b>

## Introduction

Dans le cadre de mon Master 2 IDATT (Ingénierie du Développement et de l'Aménagement des Territoires en Transition), j'ai effectué un stage de fin d'études d'une durée de 6 mois à compter du 6 mars 2023 à la ville de Chambéry, au service « *Développement Urbain et Aménagement* », en tant que « *chargée de mission en aménagement urbain* » dans la Direction Générale Adjointe « *Services techniques aménagement et transition écologique* » (voir Annexe 1 : l'organisation à Chambéry).

Au cours de ce stage, plusieurs missions m'ont été confiées. Tout d'abord, la ville de Chambéry prévoit de céder prochainement plusieurs de ses terrains en faveur de l'habitat participatif<sup>1</sup>. En ce sens, j'ai donc réalisé des études comparatives et effectué une veille sur ce mode d'habiter afin de permettre à la ville de s'inspirer des pratiques d'autres municipalités. J'ai commencé par analyser une trentaine d'opérations selon différents critères (initiative du projet, durée du projet, nombre de logements, présence de mixité sociale...). Pour compléter ces analyses, j'ai échangé avec plusieurs collectivités ainsi qu'avec des habitants. En plus, j'ai aussi étudié les cahiers des charges d'autopromotion de Strasbourg (2019) et de Forcalquier (2013). Une partie de ce travail a été présenté devant les élus. Une première réunion s'est tenue le 7 avril et une seconde le 26 juin 2023. En somme, j'ai apporté des éléments pour que la ville de Chambéry puisse se décider, et publier son cahier des charges afin de céder plusieurs de ses terrains.

Ensuite, une autre de mes missions a été d'aider à l'élaboration de la « *Charte construire durable* » que la ville souhaite mettre en place. De la même manière que pour l'habitat participatif, j'ai sélectionné plusieurs Chartes<sup>2</sup> que j'ai analysées selon différents critères (forme du document, valeur réglementaire du document, thèmes abordés, points forts/faibles...). Une fois ce travail terminé, j'ai commencé vers début mai à construire un plan en collaboration avec le bureau d'études TRIBU, qui a accompagné la ville jusqu'à mi-juin sur les îlots de chaleur urbain (ICU)<sup>3</sup>. Régulièrement, des réunions de travail avec l'équipe en interne, mais aussi avec les élus, m'ont permis d'avancer. Pour compléter ce travail, j'ai préparé une grille d'entretien à destination des habitants. En effet, la Ville de Chambéry souhaite impliquer ses citoyens dans l'élaboration de sa « *Charte Construire Durable* ». Les habitants seront donc sollicités pour donner leur avis sur différentes échelles : le quartier, la résidence et le logement. Les réponses recueillies serviront à alimenter le contenu de la Charte et à présenter aux promoteurs les priorités des riverains en matière de conception, de prise en compte des enjeux climatiques, d'amélioration du bien-être et

---

<sup>1</sup> L'habitat participatif est défini par la Loi ALUR (Art. L. 200-1, 2014) comme « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.* »

<sup>2</sup> Annecy, Bordeaux Métropole, Lyon, Marseille, Nogent-Sur-Marne, Tours, Malakoff, Nanterre sont les Chartes qui ont retenu mon attention et qui ont fait l'objet d'une analyse approfondie.

<sup>3</sup> Le bureau d'étude TRIBU a eu pour mission de faire un diagnostic (2022) sur les îlots de chaleur urbain de la ville de Chambéry et ensuite de proposer des scénarios prospectifs et un plan d'action de rafraîchissement urbain (2023). Ils ont également été missionnés pour proposer des contributions pour la « *charte du bien construire* » concernant le volet « fraîcheur » et me donner des indications.



du confort. A ce jour, la Charte de Chambéry est toujours en cours d'élaboration, mais sa publication est prévue prochainement.

Outre ces deux missions axées sur la construction et le logement, j'ai aussi effectué de la cartographie. J'avais pour tâche de créer une carte interactive des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) à l'échelle de la ville de Chambéry. Cependant, cette mission a été abandonnée ; Grand Chambéry en a repris la responsabilité. J'ai aussi travaillé sur le logiciel MCMA (Mieux Connaitre pour Mieux Agir)<sup>4</sup> et collecté les données disponibles sur leur site. Cela m'a permis de réaliser de petites cartes thématiques via QGIS, telles que les logements vacants en centre ancien (voir Annexe 2 : Production de cartes thématiques). J'ai également suivi différents webinaires (portail des EnR, OTELO, SLV) et en ai fait la synthèse. Celles-ci sont à disposition des techniciens et leur permettent de disposer d'informations.

J'ai également été chargé de préparer un atelier de concertation. Cet atelier, à destination des associations travaillant sur la biodiversité à Chambéry et ses alentours, permettra à ces structures de s'exprimer sur la Nature dans la ville, afin d'alimenter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *Nature en ville* » prévue en novembre 2023.

Ce stage m'a permis de découvrir le monde des collectivités territoriales, avec un système de gouvernance propre. La mairie de Chambéry est sur relation tripartite (élus/cadres/cabinet)<sup>5</sup>, et il s'agit pour les cadres et techniciens d'apporter de la matière permettant aux élus de prendre des décisions.

J'ai aussi pu travailler et développer mon expression orale, en synthétisant et présentant mon travail aux différents services et aux élus à plusieurs reprises.

A travers de ce mémoire de recherche, il s'agit d'aller en complément du travail que j'ai pu effectuer pendant ce stage et mon attention s'est portée sur la « *Charte construire durable* ». C'est un document global qui m'a permis d'avoir une approche systémique de notre environnement. Aujourd'hui, le logement doit permettre de répondre à différents enjeux que sont la limitation du réchauffement climatique, l'adaptation face aux risques, la mixité sociale... En ce sens, il m'a paru intéressant de proposer un mémoire permettant de savoir si ces documents répondent aux différents défis, auxquels notre société fait face.

Dans une première partie, un état de l'art sera présenté. L'objectif est de fournir les éléments nécessaires pour comprendre les « *Chartes construire durable* » ainsi que pour établir une définition de la « *ville durable* ». Par la suite, ma problématique sera exposée (*chapitre 1*). Dans un second temps, je détaillerai ma méthode de recherche, mes critères d'analyse et présenterai mes terrains d'étude (*chapitre 2*). Enfin, la dernière partie sera consacrée à l'interprétation de mes résultats (*chapitre 3*).

---

<sup>4</sup> Le logiciel MCMA est une application proposée par l'EPFL de la Savoie et mis à la disposition des collectivités afin qu'elle puisse disposer de données foncières (Cadastré, fichiers fonciers, PLU, Servitudes, zonages agricoles et environnementaux, PC ...), analyse des transactions foncières et immobilières et suivi et gérer des sites à enjeux. URL : <https://www.mcma74.fr/application/#/>

<sup>5</sup> Réflexion issue de la lecture « *Gouvernance des collectivités territoriale, d'une dualité hiérarchique à une relation tripartite, tensions de rôle des cadres et coûts cachés* » par Eric SCARANIZZI, paru en novembre 2016. URL : <https://univ-montpellier3-paul-valery.hal.science/hal-03167704>

## Chapitre 1 : Etat de l'art

« Notre logement contribue à 15 % de notre bonheur global. Bien plus que notre salaire ou notre statut professionnel »<sup>6</sup>. Cette constatation m'a amené à réfléchir et à prendre conscience du rôle central du logement dans l'amélioration de notre qualité de vie. Le confort, la sécurité, la fonctionnalité ainsi que l'adaptation de notre logement à nos besoins sont autant de facteurs pouvant influencer notre niveau de satisfaction.

Dans une société où la précarité explose<sup>7</sup> et où le changement climatique va multiplier les catastrophes naturelles, le logement devra être encore plus résilient et contribuer à limiter le réchauffement climatique tout en répondant aux nouveaux besoins émergents. A l'heure actuelle, on sait que le secteur de la construction est encore source de pollution puisqu'il représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES).<sup>8</sup> « *Les Chartes du bien construire* », en agissant sur la construction, permettront-elles d'inverser ces tendances ?

Dans ce contexte, je propose un état de l'art qui visera d'abord à focaliser notre attention sur les « *Chartes construire durable* ». Que sont ces documents, et pourquoi émergent-ils ? (*volet 1*). Ensuite, de manière plus globale, je tenterai d'apporter une définition de la « *ville durable* » (*volet 2*). Cela aboutira à exposer ma problématique de recherche (*volet 3*).

---

<sup>6</sup> Synthèse de l'étude GOODHOME (2019) concernant le lien entre le logement et le bonheur : [https://www.kingfisher.com/content/dam/kingfisher/Corporate/Documents/Other/H143309\\_P217792\\_FR\\_Report\\_Digital.pdf.downloadasset.pdf](https://www.kingfisher.com/content/dam/kingfisher/Corporate/Documents/Other/H143309_P217792_FR_Report_Digital.pdf.downloadasset.pdf)

<sup>7</sup> Article : « *La précarité du travail a été multipliée par deux en quarante ans* », mars 2023, Centre d'Observation de la société  
URL : <https://www.observationsociete.fr/travail/statuts/evolution-precarite/>

<sup>8</sup> « *Construction et performance environnementale du bâtiment* », octobre 2022, Ministère de la Transition Ecologique  
URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

## 1.1 L'émergence des « chartes construire durable »

Depuis plusieurs années, on constate que les « Chartes construire durable » fleurissent partout sur le territoire. A ce jour, les dix premières villes de France les plus peuplées (INSEE, 2017)<sup>9</sup> possèdent toutes leur propre « Charte construire durable ». D'après une étude du cabinet INOVEFA<sup>10</sup>, portant sur l'île de France, 22.5% des communes (aillant plus de 10 000 habitants en 2014) disposent d'une « Charte du Bien Construire ».

Pour cette première partie, il s'agira de proposer une définition et de comprendre l'objectif de ces documents.

### 1.1.1. Définition

On remarque que chaque Charte à sa « porte d'entrée » en fonction de ses enjeux (écologie, santé, vivre ensemble, maîtrise des prix...). Par exemple, il y a la « Charte de la Construction pour une ville résiliente » à Montreuil, la « Charte encadrant les pratiques des promoteurs » à Palaiseau, la « Charte de l'habitat et de la construction favorable à la santé » pour Grenoble, la « Charte d'Aménagement de gestion de l'espace public » pour Nantes, la « Charte d'attractivité résidentielle » pour Reims. D'autres vont plus loin, comme Montpellier qui a mis en place un « Manifeste pour une ville écologique et humaniste », ou encore Annecy avec son « Référentiel du bien construire ».

Le CEREMA définit une Charte Construire durable comme « un document contractuel par lequel les bailleurs et promoteurs s'engagent de manière volontaire avec les collectivités publiques » à produire une offre de logements diversifiée permettant de répondre à certains nombres d'enjeux que les villes rencontrent<sup>11</sup>.

Malgré les différences de noms et de façons d'aborder le sujet, ces documents permettent tous d'agir sur la construction neuve, en comblant un flou au niveau juridique et en incitant les professionnels à tendre vers de nouvelles méthodes de construction. Un exemple concret est la ville de Nanterre, qui a utilisé sa Charte de « Qualité des Constructions Neuves » pour expérimenter de nouvelles pratiques. Les responsables locaux ont décidé de ne pas inclure l'utilisation systématique de matériaux dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU), car ils n'étaient pas conscients des coûts supplémentaires que cela engendrerait pour les promoteurs. Par conséquent, ils ont opté pour la création d'une Charte, un document plus flexible, capable d'évoluer plus facilement et élaboré en concertation avec les promoteurs, architectes, propriétaires fonciers et aménageurs<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> Paris, Marseille, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Lille

<sup>10</sup> D'après l'étude : « Chartes promoteurs et prix maîtrisés en Ile-de-France : état des lieux », INOVEFA, 2018  
URL : [https://www.galivel.com/media/files/3.chartes\\_promoteurs\\_et\\_prix\\_maîtrises\\_en\\_ile\\_de\\_france-1.pdf](https://www.galivel.com/media/files/3.chartes_promoteurs_et_prix_maîtrises_en_ile_de_france-1.pdf)

<sup>11</sup> Fiche n°4 sur le thème « Agir sur la valeur du foncier », intitulé : « Les Chartes partenariales entre collectivités et bailleurs », proposé par le CEREMA. URL : [https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/ief4\\_regumarchefoncier\\_immo-2803-1\\_cle575eb9-1.pdf](https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/ief4_regumarchefoncier_immo-2803-1_cle575eb9-1.pdf)

<sup>12</sup> « Les chartes de la promotion immobilière, quels leviers pour la qualité architecturale du logement neuf ? », CAUE, 2017  
URL : <https://www.caue78.fr/uploads/media/caueidf/0001/18/d1b823d300ade270939932d10bbcab040b4677b7.pdf>

Cependant, contrairement aux autres documents d'urbanisme, ces Chartes ne sont pas opposables aux permis de construire. C'est-à-dire que ce sont des documents qui ne peuvent en aucun cas se substituer au cadre réglementaire en vigueur (PLUi, loi...). Les Chartes ne sont également pas obligatoires, ce sont simplement des feuilles de route pour les municipalités ou collectivités, mises en place selon leur bon vouloir. Elles sont aussi non obligatoires pour les promoteurs puisqu'ils ne sont pas obligés d'y adhérer.

### 1.1.2. Des Chartes attaquées ?

En raison de leur caractère non-règlementaire, les « *Chartes construire durable* » sont des documents sensibles. Il s'agit de faire attention au contenu inscrit à l'intérieur et des recommandations destinées aux promoteurs, afin de ne pas créer jurisprudence.

En février 2022, la commune de Bois-Guillaume a adopté sa « *Charte de l'urbanisme et du cadre de vie* », mais une décision en début d'année 2023 l'a annulée<sup>13</sup>. Il a été rappelé à la commune qu'elle n'était pas compétente pour prendre des prescriptions en matière d'urbanisme qui ont vocation à relever exclusivement du PLUi. Le Maire, Théo Perez, s'est justifié à de multiples reprises en disant que « *la Charte était bien évidemment plus contraignante que le PLUi mais aussi la Loi* »<sup>14</sup>, mais sans valeur réglementaire. La Charte de Bois-Guillaume contenait aussi des nombreux dispositifs illégaux au regard du code de l'urbanisme. Par décision de justice, la Charte a donc été annulée le 26 janvier 2023 par le tribunal de Rouen.

Marseille et Annecy font également face à des situations complexes. À Marseille, les promoteurs ont décidé de boycotter la dernière réunion publique organisée par la ville pour discuter de la « *Charte de la construction durable* ». A Annecy, Sébastien Adelde, directeur de ALPEA PROMOTION dit « *qu'il est impossible de faire un projet sur Annecy qui respecte les 75 pages* »<sup>15</sup> proposée par le « *Référentiel du Bien Construire* » par la ville depuis mai 2022. Cependant, même si les promoteurs ne sont pas toujours d'accord avec ces documents, l'avocat David Gillig<sup>16</sup>, spécialisé en droit public, précise que les promoteurs sont réticents à contester publiquement une Charte devant les tribunaux. Ils craignent d'être mis sur liste noire par les collectivités et d'être exclus des futurs appels à projets immobiliers.

Dans certains cas, et de manière illégale, si les promoteurs ne respectent pas les chartes, les villes s'octroient le droit de refuser les permis de construire. Un professionnel de la construction le

---

<sup>13</sup> Article « *Urbanisme : une charte promoteur annulée par la justice* », par Sandrine Pheulpin, février 2023.  
Disponible sur <https://www.lemoniteur.fr/>

<sup>14</sup> Citation à retrouver dans l'article « *La charte de l'urbanisme à Bois-Guillaume retoquée par le tribunal administratif* », mars 2023,  
URL : [https://actu.fr/normandie/bois-guillaume\\_76108/la-charte-de-l-urbanisme-a-bois-guillaume-retoquee-par-le-tribunal-administratif\\_58140795.html](https://actu.fr/normandie/bois-guillaume_76108/la-charte-de-l-urbanisme-a-bois-guillaume-retoquee-par-le-tribunal-administratif_58140795.html)

<sup>15</sup> Citation à retrouver dans l'article : « *La ville d'Annecy veut pousser les promoteurs à « bien construire* », mai 2022.  
URL : <https://www.perledusemnoz.com/fr/article/actualites-12/11-05-2022-la-ville-dannecy-veut-pousser-les-promoteurs-a-bien-construire-185>

<sup>16</sup> Article : « *Les chartes promoteurs des Villes interfèrent dans le jeu du marché* », Sandrine Pheulpin, novembre 2022  
Disponible sur <https://www.lemoniteur.fr/>

confirme : « si on ne signe pas le document, les permis de construire seront systématiquement refusés »<sup>17</sup>.

### 1.1.3. Retour sur la méthode d'analyse des différentes Chartes

Dans le cadre de mon stage qui avait pour objectif de participer à la construction de la « *Charte construire durable* » de la ville de Chambéry, j'ai commencé par un travail conséquent de benchmarking. Ce travail a duré plusieurs mois. Pour ce faire, j'ai lu une trentaine de Chartes. Par la suite, j'en ai retenu huit d'entre elles, celles qui m'ont semblé les plus pertinentes. Ce choix a été appuyé par des discussions avec ma tutrice, qui m'a aidé à sélectionner celles présentant le plus de similitudes avec ce que Chambéry envisageait de mettre en place.

Chacune de ces huit chartes a été synthétisée, et une grille Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces (AFOM) a été proposée. J'ai extrait de mon document de travail, la grille AFOM que j'ai proposée pour la ville d'Annecy (voir figure 1).

<p><b>Forces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Document bien construit ;</li> <li>• Présence d'un glossaire et d'annexes permettant de rendre le document accessible au grand public ;</li> <li>• Une mine d'informations puisque chaque fiche est accompagnée de textes de loi, d'actions supports... Une volonté à être très le plus exhaustif possible ;</li> <li>• Document chiffré avec quelques renvois à la commune d'Annecy pour contextualiser</li> </ul>	<p><b>Faiblesses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tend à avoir la forme d'un guide de bonnes pratiques plutôt qu'une charte ;</li> <li>• Parfois des propositions qui coulent de bon sens</li> </ul>
<p><b>Opportunités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un document repère, une vraie feuille de route</li> </ul>	<p><b>Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il peut y avoir une tendance à décourager au vu du nombre trop important de préconisations et prescriptions ;</li> <li>• Pas de signatures de la part des promoteurs : comment font-ils pour s'engager ?</li> </ul>

Figure 1. Grille AFOM, du « *Référentiel du bien construire* » proposé par la ville d'Annecy

Une fois ce travail terminé, j'ai créé un tableau comparatif qui m'a permis d'évaluer ces différentes Chartes en prenant un certain nombre de critères :

- Destination du document : à qui s'adresse cette Charte ? (logements, bureaux, constructions supérieures à 10 logements, 500 m<sup>2</sup> de plancher...);
- Contexte de la ville ;

<sup>17</sup> Article : « *Les chartes locales de construction sont-elles vraiment légales ?* », Barbara Kiraly, juin 2016

Disponible sur <https://www.lemoniteur.fr/>

- Éléments introductifs : la volonté politique de la ville est-elle apparente ? Repérage des éléments de diagnostic, objectifs principaux de la Charte... ;
- Forme du document : nombre de pages, rapport texte/illustrations ;
- Composition du document : analyse des termes utilisés (objectifs, engagements, principes), nombre et noms des parties proposées ;
- Comment, les habitants ont-ils été pris en compte dans le document ? (information, concertation...)
- Valeur réglementaire de la Charte : la Charte doit-elle être signée ? Si oui, qui signent la Charte ? (Fédération, promoteurs...)
- Thèmes abordés ;
- Points forts et points faibles ;
- Partenaires de la Charte (CAUE, écoles, fédérations d'architectes...)
- Analyse du circuit avant-projet : à partir de quand se déroulent les premières réunions entre les promoteurs et les municipalités ? (prospective foncière, emprise foncière définie...), combien de rendez-vous sont demandés ? Quels sont les points communs entre ces circuits d'avant-projet ? ;
- La réunion d'information par le porteur de projet est-elle toujours obligatoire avant le dépôt du PC ? ;
- La Charte inclut-elle une évaluation ? Si oui, à quelle fréquence ces évaluations ont-elles lieu et qui est chargé de les réaliser ?
- Points communs de toutes les Chartes ;
- Originalités au niveau de la mise en forme ;
- Originalités au niveau des idées ;
- Analyse des documents de planification : La commune dispose-t-elle d'un Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques abordant la transition ? Le règlement écrit du *PLU/PLUi* inclut-il des coefficients (tels qu'emprise au sol, espace de verdure, espaces verts, biotopes...) afin d'évaluer l'intégration de la végétation dans les projets ?

Ce travail de comparaison, m'a permis d'enrichir la « *Charte du Bien Construire* » de la ville de Chambéry, en intégrant des éléments que j'ai pu voir ailleurs. Il renforcera donc la pertinence et la solidité de la Charte que proposera la municipalité.

### **Zoom sur les prémices de la « *Charte Construire durable* » à la ville de Chambéry :**

#### **▪ Le contexte :**

Le scénario démographique inscrit au PADD conduit à un besoin estimé pour la ville de Chambéry à 3 661 logements. Les constructions neuves représentent donc un levier assez important.

Les élus sont assez préoccupés concernant les îlots de chaleur (ICU) à Chambéry et souhaitent que chaque projet puisse réduire les effets de ces derniers. En effet, Chambéry connaît une

augmentation moyenne de 4,5°C la nuit et jusqu'à 7°C au maximum au centre-ville par rapport aux zones rurales avoisinantes (Bureau d'études TRIBU). On estime que d'ici 2050, la ville connaîtra environ 87 jours anormalement chauds, contre 41 jours actuellement (Météo France). Face à cette situation, la ville doit chercher des solutions pour apporter de la fraîcheur en ville.

▪ **Les premières idées :**

Trois grandes parties majeures ont été dégagées et une méthode travaillée. Le plan retenu sera le suivant :

1. **Une charte pour faire avec l'environnement**, définissant les trajectoires en matière de résilience face aux défis environnementaux ;
2. **Une charte pour faire avec et pour les habitants**, permettant de construire la ville avec les habitants et de répondre aux enjeux sociaux, d'inclusivité et de solidarité ;
3. **L'urbanisme négocié**, exposant la méthode instaurée par la ville et récapitulant les différents temps d'échanges et les documents demandés aux promoteurs.

Dans un souci de confidentialité, je ne suis pas en mesure de faire paraître plus d'éléments, puisque la Charte n'est pas encore publiée.

Une fois le contexte des « *Chartes du bien construire* » établi, il convient d'examiner comment les principes et engagements qu'elles proposent peuvent être étendus et intégrés dans une approche plus globale de la « *ville durable* ».

## 1.2 Définition de la ville durable : un concept difficile à définir ?<sup>18</sup>

Depuis 2008, il est estimé que plus de la moitié de la population mondiale vit en zone urbaine. En 2050, nous serons à 80%<sup>19</sup>. Or, cette (future) forte concentration et la manière dont nous avons construit la ville, est source de multiples conséquences. Les 100 plus grandes villes sont responsables de : 70% des déchets, 75% des émissions de gaz à effet de serre, 78% de l'énergie consommée ou encore de 90% des polluants émis dans l'air<sup>20</sup>. Face à ces chiffres considérables, les villes sont donc des espaces où il est essentiel d'agir.

<sup>18</sup>« *Qu'est-ce qu'une ville durable ?* », juillet 2010,

URL : <https://www.geographie.ens.fr/qu-est-ce-qu-une-ville-durable.html>

<sup>19</sup>« *Ville durable : inventer et construire ensemble la ville de demain* » publidossier, disponible sur <https://www.lemoniteur.fr/>

<sup>20</sup> Guillaume Faburel « *manifeste pour une société écologique post-urbaine* », octobre 2020

Pour cette partie, je propose une frise chronologique (non-exhaustive) qui mettra en lumière l'évolution de la notion de « *ville durable* ». Ensuite, dans un second temps, une définition de ce terme sera présentée.

### 1.2.1. Un peu de chronologie : l'émergence de la notion de ville durable

La question de la ville est peu abordée dans les premiers travaux du développement durable, mais à partir des années 1990, les liens entre développement durable et développement urbain commencent à se former (HAGEL, 2013). À travers cette chronologie (*figure 5*), il s'agira de retracer les grandes lignes de cette corrélation, relativement récente.

- **1990** : naissance de l'ICLEI

Le Conseil International pour les Initiatives Ecologiques Locales (the International Council for Environmental Initiatives) est né en septembre 1990, à la suite d'une réunion au siège des Nations-Unies à New York<sup>21</sup>. Il s'agit d'une association démocratique internationale offrant un accompagnement aux communautés locales pour concrétiser des avancées dans le développement durable. Cela se caractérise par l'élaboration de plans d'action pour atteindre des objectifs précis, le soutien à la mise en œuvre de projets correspondants et l'assistance dans l'évaluation des progrès réalisés. Également, l'association conçoit et supervise des campagnes et programmes en faveur du développement durable. En 1991, L'ICLEI lancera son premier programme d'action-étude visant à réduire la production de CO2 urbain. Les objectifs sont les suivants : « *une réduction de 25% des émissions urbaines de CO2 d'ici 2055 et de 50% d'ici 2010 par apport à 1990* » (C. Emelianof, 2007). Quatorze municipalités d'Europe, du Moyen-Orient et d'Amérique du Nord y participeront parmi lesquels Copenhague, Hanovre, Sarrebruck, Toronto, Istanbul... Des plans d'actions ont été mis en place, comme la réduction du trafic automobile urbain, la mise en place de moyens de transports alternatifs, la maîtrise énergétique... En agissant localement, c'est-à-dire dans une démarche « *bottom-up* », l'association mise sur l'effet cumulatif des actions pour favoriser le développement d'un monde plus durable. À l'heure actuelle, l'ICLEI collabore avec plus de 2 500 gouvernements locaux et régionaux, et opère dans 125 pays (site officiel de l'ICLEI, consulté en aout 2023).

- **1991** : Parution du « *Livre vert sur l'environnement urbain* »<sup>22</sup>

« *Le livre vert sur l'environnement urbain* » sera officiellement lancé lors d'une conférence à Madrid en 1991. Il permet de mettre en lumière que les villes européennes sont sources de pollution et qu'il faut agir directement à l'échelle de celles-ci : « *Le principal centre d'action pour l'assainissement de l'environnement est bien évidemment la ville elle-même* ». (*Livre vert sur*

---

<sup>21</sup> Conférence du 5 au 8 septembre 1990 « *World Congress of local governments for a sustainable future* » inaugurant l'ICLEI par les Nations Unis à New York

<sup>22</sup> Le document officiel peut être consulté via l'URL : <https://op.europa.eu/fr/publication-detail/-/publication/0e4b169c-91b8-4de0-9fed-ead286a4efb7>



*l'environnement urbain*, page 2). Il s'agit donc de trouver des solutions aux grands problèmes environnementaux auxquels les villes sont confrontées (*figure 2*).

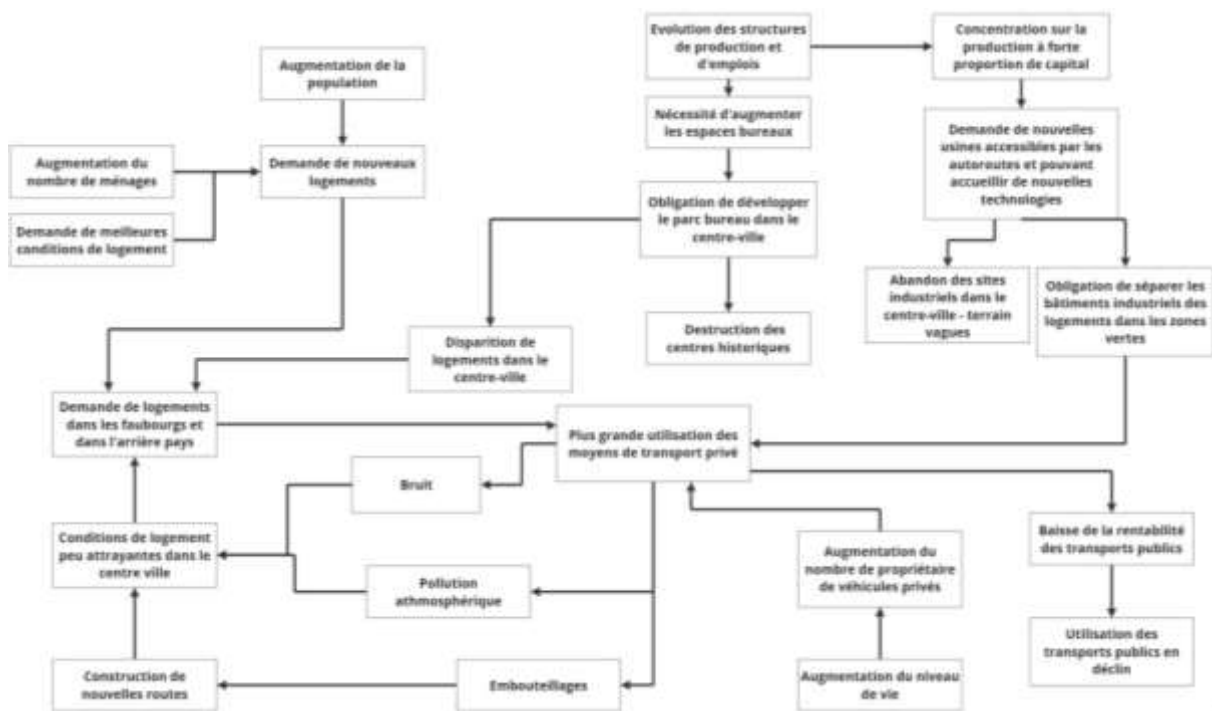


Figure 2. Reproduction de la figure n°1 du livre vert (page 13) : Relation au sein du système urbain, livre vert sur l'environnement urbain

Face à ces constats, « *Le livre vert sur l'environnement urbain* » met en évidence l'importance de la coopération et de l'échange d'informations entre les villes. Ainsi, il encourage la Commission Européenne (CE) à soutenir la communication sur les retours d'expériences et les projets exemplaires. Il suggère la création d'un groupe d'experts indépendant chargé des questions environnementales urbaines : « *La Commission doit favoriser la création envisagée d'un réseau communautaire de centres d'initiatives urbaines locales qui devront être organisés en collaboration avec les organismes publics qui s'occupent déjà de l'information et de la planification en matière d'environnement urbain* » (*Livre vert sur l'environnement urbain*, page 53). Composé au départ sur la base d'un expert par pays et de représentants des différentes institutions européennes patronales, syndicales, universitaires, ce groupe naîtra en 1991 sous le nom de « *groupe d'experts chargés de l'environnement urbain* ». Par la suite, ces membres seront complétés par des représentants de villes, d'observateurs tels que l'OCDE, l'OMS, l'Académie européenne de l'environnement urbain, le Conseil de l'Europe ...

- **1992** : Conférence sur l'environnement et le développement à Rio de Janeiro

La Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement (CNUED) s'est tenue au Brésil, à Rio de Janeiro, du 3 au 14 juin 1992 et a réuni 173 pays.

Son document fondateur, la « *déclaration de Rio sur l'environnement et le développement* », a permis de définir la notion de développement durable au travers différents grands principes. La

conférence a aussi été à l'initiative du programme d'Action 21, connu sous le nom d'Agenda 21. Celui-ci aborde les problèmes urgents d'aujourd'hui et souhaite préparer le monde aux différentes actions que l'on doit mettre en place au 21<sup>ème</sup> siècle, d'où le nom d'« *Agenda 21* ».

Dans le prolongement de cette conférence, quelques mois plus tard, 45 collectivités participantes au Forum urbain mondial ont signé « *l'engagement de Curitiba* »<sup>23</sup>, s'engageant ainsi à promouvoir des « *villes viables* ». Cet accord repose sur diverses actions, telles que l'augmentation de l'efficacité énergétique, la réduction progressive de toutes les formes de pollution, la minimisation du gaspillage...

Il convient de noter que le terme « *ville durable* » n'apparaît pas encore à ce stade de l'histoire. Cependant, il existe un lien de plus en plus marqué entre ville et environnement (HAGEL, 2013).

- **1993** : Lancement du projet « *villes durables* »

Le « *groupe d'experts sur l'environnement urbain* » et l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economique) lancent en 1993 le projet « *Villes durables* ». Le terme apparaît donc de manière explicite à ce moment précis (HAGEL, 2013).

L'objectif de cette initiative est de susciter une réflexion sur la durabilité au sein des zones urbaines en Europe, de partager les meilleures pratiques et de formuler des recommandations destinées à orienter les politiques de l'Union européenne. Plusieurs groupes de travail ont été constitués dans le but d'élaborer un rapport sur les « *villes durables* » en Europe (N. Sougareva ; N. Holec, 2000).

- **1994** : La réunion d'Aalborg au Danemark

La suite donnée au projet « *ville durable* » peut être la conférence d'Alborg, qui s'est tenue au Danemark. Cette conférence a donné naissance à « *la Charte d'Aalborg* », également connue sous le nom de « *Charte des villes européennes pour la durabilité* ». Celle-ci a pour but d'encourager les villes à adopter une approche intégrée du développement durable en favorisant la coopération, la participation citoyenne, la mise en œuvre de politiques et de pratiques favorables à l'environnement, à l'économie et à la qualité de vie au sein des zones urbaines. Au départ, 80 autorités locales européennes et 253 représentants d'organisations internationales, de gouvernements nationaux, d'instituts scientifiques et de consultants ont signé la Charte. En apposant leur signature, ils se sont engagés à soutenir le programme d'Agenda 21 et à élaborer des plans d'actions globaux dans le but d'assurer la durabilité. Il ne s'agit plus de reproduire un modèle spatial fixe, chaque ville agit localement en se fixant pour objectif des actions environnementales et sociales renforcées. Cette Charte s'oppose radicalement à la Charte d'Athènes de 1993 (C. Emelianoff, 2004).

---

<sup>23</sup> Curitiba est une ville située au sud du Brésil connue pour ses choix précurseurs en termes de développement durable. Dès les années 70, elle entreprend différentes actions novatrices, comme la mise en place un réseau de transports publics, une gestion efficace des déchets, la piétonisation du centre-ville, la création de nombreux espaces verts... Ce sujet est associé à de multiples articles, mais celui proposé par N. Galarraga-Gortázar intitulé « *Au Brésil, la ville de Curitiba défie l'urgence climatique* » a retenu mon attention. Il dépeint bien la ville depuis les années 70 jusqu'à nos jours. URL : <https://www.courrierinternational.com/article/reportage-au-bresil-la-ville-verte-de-curitiba-defie-l-urgence-climatique>

Charte d'Athènes (1933)	Charte d'Aalborg (1994)
Principe de la table rase	Attitude patrimoniale ; Partir de l'existant et le mettre en valeur
Abstraction de l'architecture par rapport au contexte environnant (historique, géographique, culturel, écologique); Style international	Insertion du bâti dans un environnement multidimensionnel ; Diversité architecturale
Zonage	Mixité fonctionnelle et politiques transversales
Fluidification de la circulation ; Séparation des circulations	Réduction de la mobilité contrainte ; Reconquête de la voirie par tous les modes de transport
Urbanisme d'experts ; Géométrisation et rationalisation de la ville	Urbanisme participatif ; Singularité des réponses

Figure 3. Comparaison entre les chartes d'Athènes et d'Aalborg

La Charte d'Athènes avait pour objectif de poser les grands principes du fonctionnalisme en architecture et en urbanisme. Cependant, la Charte d'Aalborg va à l'encontre de celle-ci. Nous ne sommes plus dans la logique de faire table rase du passé, mais d'en tirer inspiration. Il s'agit également de favoriser la mixité fonctionnelle et de préconiser que les modes de circulation ne soient plus séparés (voir figure 3).

Au fil des années, la Charte d'Aalborg a été révisée et adaptée afin de mieux refléter les évolutions et nouveaux enjeux dans le domaine du développement urbain durable. Elle continue de servir de référence pour les villes qui cherchent à mettre en œuvre des politiques et des pratiques durables.

- **1995** : L'ICLEI organise la conférence méditerranéenne sur les agendas 21 locaux à Rome

Cette conférence a pour objectif d'encourager la mise en œuvre du processus local de l'Agenda 21. Son principal but est de faciliter un échange d'idées et d'expériences entre les villes des régions méditerranéennes. En fin de compte, cette conférence aboutira à l'émission d'un appel des villes méditerranéennes en faveur du développement durable.

- **1996** : 2ème conférence sur les villes durables à Lisbonne

En 1996, il y a eu de multiples évènements. D'abord, le rapport commandé en 1993 par la Commission Européenne sur les « villes durables »<sup>24</sup> sort en mars. Il servira de support pour la deuxième conférence sur les « villes durables » prévue en octobre à Lisbonne. Il est intéressant de mentionner que ce rapport « envisage la ville durable comme un processus plutôt que comme un aboutissement » (page 201).

L'objectif de la Conférence à Lisbonne est de concrétiser les principes énoncés dans la « Charte d'Aalborg » à travers le « Plan d'Action de Lisbonne : de la Charte à l'Action ». On commence par dresser un bilan des avancées depuis la signature de la Charte en 1994, puis par la mise en œuvre d'actions visant à renforcer le rôle des collectivités dans la création d'Agendas locaux 21.

Du 3 au 14 juin 1996 s'est tenue la seconde « Conférence sur les Établissements Humains » aussi appelée « Habitat II ». Cet événement, organisé par les Nations Unies aborde les questions liées à l'urbanisation, l'habitat et le développement durable.

<sup>24</sup> Rapport officiel « ville durables européenne », mars 1996

URL: [https://www.au5v.fr/IMG/pdf/Villes\\_durables.pdf](https://www.au5v.fr/IMG/pdf/Villes_durables.pdf)

L'année 1996 marque aussi la naissance de la Commission Méditerranéenne du Développement Durable (CMDD), un organe consultatif du Plan d'Actions pour la Méditerranée.

- **1999** : déclaration de Séville

En janvier 1999, la ville de Séville en Espagne accueille la conférence euro-méditerranéenne des « *villes durables* » qui aboutira le 23 janvier 1999 à la déclaration de Séville<sup>25</sup>. Le développement durable en tant que tel n'a pas été abordé, mais des sujets connexes tels que l'aménagement du territoire, l'économie ont été discutés. De cette déclaration, il ressort qu'il est nécessaire d'agir au local, cela passe par « *la reconnaissance du rôle et de la place des autorités locales en tant que partenaires à part entière des Etats dans le domaine du développement urbain durable* », mais aussi en « *associant les populations par l'approfondissement de la démocratie locale et la participation* ».

- **2000** : 3<sup>ème</sup> conférence sur les villes durables européennes à Hanovre

En février 2000, après Aalborg et Lisbonne, se tient la 3<sup>ème</sup> conférence des « *villes durables* » européennes à Hanovre. Il s'agit de faire le point sur ce qui a été effectué, mais aussi sur la suite qui sera donnée. Un des éléments forts de cette conférence est l'appel de Hanovre<sup>26</sup>. Ce document rédigé par 250 maires met en évidence leur engagement à travailler ensemble pour promouvoir la durabilité à l'échelle locale. Ils demandent aux gouvernement nationaux de leur « *accorder des subventions et des allocations [...] à la condition qu'elles remplissent les critères de la durabilité* ». Ils encouragent également les autres maires à s'engager en signant la Charte d'Aalborg et en adhérant à la Campagne des « *villes européennes durables* ».

- **2004** : 4<sup>ème</sup> conférence sur les villes durables européennes à Aalborg

Le 11 juin 2004 est adopté les 10 « *engagements d'Aalborg* »<sup>27</sup> que sont : « *la gouvernance ; la gestion locale vers la durabilité ; les biens communs naturels ; la consommation responsable et choix de style de vie ; la planification et la conceptions ; la mobilité améliorée et le trafic limité ; les actions locales pour la santé ; l'économie locale vivante et durable ; l'équité sociale et la justice ; du local au global* ». Ces engagements permettent de continuer à renforcer les efforts proposés par les instances locales afin d'agir en matière de développement durable.

- **2008** : Lancement du plan « *Ville durable* »

En France, Jean-Louis Borloo, Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, annonce en octobre 2008 le plan d'actions « *ville durable* ». Il s'agit de créer un cadre stratégique pour guider les politiques urbaines et environnementales dans

---

<sup>25</sup> Déclaration de Séville, janvier 1999, URL : [http://etik-presse.com/media/declaration\\_seville\\_017854600\\_1913\\_18082008.pdf](http://etik-presse.com/media/declaration_seville_017854600_1913_18082008.pdf)

<sup>26</sup> Appel de Hanovre, 2000, URL : [https://ise.unige.ch/isdd/IMG/pdf/Appel\\_d\\_hanovre.pdf](https://ise.unige.ch/isdd/IMG/pdf/Appel_d_hanovre.pdf)

<sup>27</sup> Les engagements d'Aalborg sont une série de déclarations et de principes auxquels les villes participantes à la conférence se sont engagées. Ils sont à retrouver sur : [https://www.ccre.org/docs/T\\_599\\_24\\_3520.pdf](https://www.ccre.org/docs/T_599_24_3520.pdf)

les villes françaises. L'objectif consiste à répondre aux défis environnementaux mondiaux en encourageant des solutions à l'échelle locale. L'Etat français propose trois initiatives :

#### A. Les concours EcoQuartiers à l'échelle du projet

Ces concours permettent de valoriser les projets qui répondent aux enjeux du développement durable tout en s'ajustant aux spécificités de son territoire. Pour être labellisé Ecoquartier, un projet est examiné minutieusement à travers divers critères d'évaluation, et ce, au cours de quatre phases : conception, démarrage des travaux, mise en œuvre et évaluation (trois ans après la réalisation). De plus, pour ceux qui le souhaitent, un référentiel est mis à disposition pour recueillir les bonnes pratiques, ainsi qu'un club pour partager les retours d'expérience.

La Figure 4 nous montre la localisation (et le nombre) d'Ecoquartiers en 2022, selon les différentes phases.

Depuis le premier appel lancé en 2009, nous comptons, à l'heure actuelle, plus de 500 projets labellisés Ecoquartier.



Figure 4. Nombre de projet Ecoquartier en 2022

#### B. La démarche EcoCités, à l'échelle de la ville

Le plan « *ville durable* » marque aussi la création de la démarche EcoCité. Celle-ci vise à identifier les grandes agglomérations (communes de plus de 100 000 habitants) qui initieront, une démarche novatrice dans la manière de concevoir et de mettre en œuvre l'urbanisation. Il s'agit de soutenir les projets ayant le plus fort potentiel pour devenir des symboles de la « *ville durable* ».

#### C. Un appel à projets « transports collectifs »<sup>28</sup>

Il s'agit ici pour l'Etat d'accompagner les projets de transports collectifs en les cofinçant dans le cadre d'appels à projets.

Ces trois initiatives proposées par l'Etat français fonctionnent par appel à projets.

- **2013** : 7<sup>ème</sup> conférence des villes durable à Genève

Depuis les années 1990, en plus des conférences mentionnées ci-dessus, de nombreuses rencontres portant sur les « *villes durables* » se sont tenues. Une des dernières est celle appelée

<sup>28</sup> Article : « Le gouvernement présente un plan d'actions relatif aux villes durables », M. Bernard, octobre 2008. URL : [https://www.actu-environnement.com/ae/news/plan\\_ville\\_durable\\_6045.php4](https://www.actu-environnement.com/ae/news/plan_ville_durable_6045.php4)

« *Economie écologiquement et socialement responsable : une solution face à la crise ?* ». L'idée, comme les autres conférences est d'échanger sur les retours d'expériences et continuer ensemble à trouver des solutions face à l'urgence climatique et sociale.

Afin de synthétiser l'ensemble de ces événements, une frise chronologique (figure 5) est proposée.

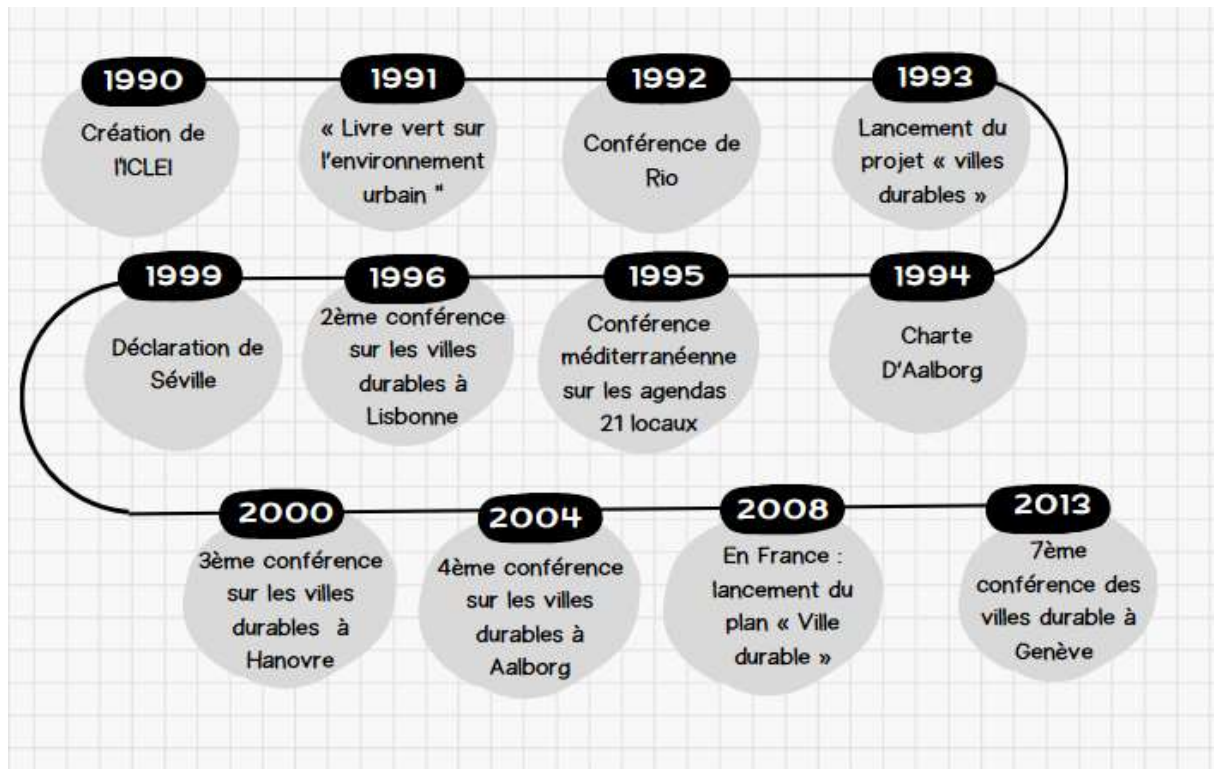


Figure 5. Tableau synthétique - Chronologie des différents événements

En conclusion de cette frise chronologique, il est évident que depuis les années 1990, une série de conférences et d'avancées significatives ont marqué le domaine des villes durables, illustrant la croissance de la prise de conscience et de l'engagement en faveur d'un développement urbain plus durable et responsable

En 2011, Nathalie Kosciusko-Morizet, alors Ministre française de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, a caractérisé « *la ville durable* » comme étant à la fois un « *idéal* » et une « *urgence* »<sup>29</sup> (Hagel, 2013). Cette approche soulève une question fondamentale : comment peut-on précisément définir ce concept de « *ville durable* » ?

### 1.2.2. Qu'est-ce qui définit la ville durable ?

<sup>29</sup> Discours « *Faire la ville durable. Inventer une nouvelle urbanité* », janvier 2011. URL : [https://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2011-01-20\\_Ouv- Colloque Ville\\_durable\\_2011\\_2\\_cle1ec9f4.pdf](https://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2011-01-20_Ouv- Colloque Ville_durable_2011_2_cle1ec9f4.pdf)

Avec l'émergence croissante de la notion de « *ville durable* », quelle définition précise pouvons-nous lui attribuer ? En 2014, la « *ville durable* » ne faisait toujours pas l'objet d'une définition « *arrêtée, reconnue et partagée* »<sup>30</sup>.

Différents auteurs font un lien évident entre ville durable et développement durable. C'est le cas de V. BARNIER et C. TUCOULET (1999) qui définissent dès la fin des années 1990, la « *ville durable* » comme « *l'application des principes du développement durable à la ville* ». Cette notion est définie par le rapport de Brundtland en 1987, comme étant le « *development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs* »<sup>31</sup>.

Ce concept officialisé en 1992 par la Conférence de Rio est axé sur trois piliers :

- La préservation de l'**environnement** : il s'agit de protéger les ressources naturelles, la biodiversité et les écosystèmes, afin de maintenir un équilibre écologique et de réduire les impacts négatifs sur l'environnement ;
- L'inclusion **sociale** : le développement durable vise à promouvoir l'égalité des chances, la réduction des inégalités sociales, l'accès à l'éducation, à la santé et à d'autres services essentiels pour améliorer la qualité de vie de tous les individus ;
- La viabilité **économique** : cela implique la promotion d'une économie prospère qui favorise la création d'emplois décents, la prospérité économique, tout en prenant en compte les limites des ressources naturelles disponibles.

Le développement durable prend en compte les interconnexions complexes entre ces trois dimensions (environnementale, sociale et économique) et s'efforce de découvrir des solutions qui favorisent des avantages mutuels et un équilibre. C'est un concept fondamental pour aborder les enjeux mondiaux comme le changement climatique, la dégradation environnementale, la pauvreté et les inégalités, en visant à façonner un avenir plus viable pour l'humanité.

Le 15 septembre 2015, l'Assemblée générale des Nations Unies a adopté le document intitulé « *Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030* ». Ce plan d'action unificateur est partagé par les 193 membres de l'ONU et englobe six dimensions transversales (biodiversité, climat, cohésion sociale, égalité des genres, gouvernance et économie), réparti en 17 objectifs<sup>32</sup>.

Ces 17 objectifs, sont pris repris par l'Agence Française pour le Développement (AFD) qui propose une analyse de développement durable dans ses opérations de financement<sup>33</sup>. Depuis 2014, le dispositif « *Analyse et Avis Développement Durable* » (AADD) occupe désormais un rôle central en

---

<sup>30</sup> Rapport au Premier Ministre « La ville durable, une politique publique à construire », Roland PEYLET, octobre 2014  
A télécharger via : <https://www.vie-publique.fr/rapport/34397-la-ville-durable-une-politique-publique-construire>

<sup>31</sup> La traduction en français de la définition du développement durable proposée par le rapport Brundtland est la suivante : « *Un développement qui satisfait aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins* ».

<sup>32</sup> La liste complète des 17 objectifs peut être retrouvée sur : <https://www.agenda-2030.fr/17-objectifs-de-developpement-durable/>

<sup>33</sup> L'analyse développement durable proposée par l'AFD peut être retrouvée via : <https://www.afd.fr/fr/ressources/analyse-developpement-durable>

garantissant l'adéquation des actions de l'AFD avec les Objectifs de Développement Durable (ODD). La « *ville durable* » peut donc être analysée à une échelle plus précise, celle des projets.

Pour définir la ville durable, je me suis donc dit qu'on pouvait utiliser une échelle plus grande, j'ai donc repris la notion d'écoquartier, défini comme « *à la fois un lieu pilote et un accomplissement : il pousse la ville vers la durabilité autant que la politique de durabilité de la ville le pousse à se développer* » (Yves Bonard, Laurent Matthey 2010). Ainsi, la somme des écoquartiers pourrait contribuer à créer une « *ville durable* ».

Nous sélectionnons le projet d'écoquartier de Seine-Arche<sup>34</sup>, situé à Nanterre en banlieue parisienne (voir figure 6).



Figure 6. Localisation ville de Nanterre, Coline Sabathier, Qgis

Ce projet, de plus de 90 hectares possède de multiples bénéfices :

- **Espaces verts** : 40 hectares seront végétalisés, représentant ainsi 33 % de la superficie totale de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). D'ici 2015, il est prévu de planter 30 000 arbres et arbustes ;
- **Mobilité** : Renforcement des transports en commun et développement de pistes cyclables, trottoirs piétons et promotion du partage de la voirie ;
- **Mixité sociale** : 40% des logements dédiés au secteur social ;
- **Ecologie** : Construction répondant aux normes de Haute Qualité Environnementale (HQE) pour une meilleure efficacité énergétique, avec 85% des logements utilisant des sources d'énergie renouvelable. L'objectif visé est de réduire les émissions de carbone de 10% d'ici à 2015 ;
- **Proximité** : Equipements essentiels tels que crèches, écoles, collèges, bureaux de poste et mairies seront accessibles ;

<sup>34</sup> Cette partie sera appuyée sur la lecture du document « *La ville durable. Paradoxes et limites d'une doctrine d'urbanisme émergente. Le cas du projet Seine-Arche* », Albert LEVY, décembre 2009. URL : <https://www.cairn.info/revue-esprit-2009-12-page-136.htm>



- **Gestion de l'eau** : Collecte d'eau de pluie pour l'irrigation des jardins et réduction de la consommation d'eau potable de 30 % dans les futures constructions ;
- **Chantiers à faibles nuisances** : protections contre le bruit et les pollutions

Ce projet se révèle particulièrement intéressant en raison des nombreuses mesures qu'il déploie en faveur de l'environnement et du bien-être de ses résidents.

Cependant, comment pouvons-nous catalyser un changement de paradigme afin que de tels projets deviennent la norme ? Des chercheurs le confirment, aujourd'hui, un changement de paradigme est devenu inévitable (F. Héran)<sup>35</sup>. La transition vers une « *ville durable* » exige une réorientation profonde, remettant en question les approches conventionnelles focalisées sur la croissance économique à tout prix. Ce nouveau paradigme reconnaît l'interconnexion entre l'environnement, la société et l'économie, et s'efforce d'équilibrer les besoins actuels avec ceux des générations futures. Pour réussir à ce que ces projets se multiplient et donc réussir la transition écologique et sociale, il est crucial de modifier les comportements individuels et collectifs (N. Buclet, 2011) tout en repensant l'ensemble de l'urbanisme et en envisageant le futur des villes. « **La ville durable** », telle que précédemment définit, se dresse comme un objectif, ou comme le dirait A. Levy « **un horizon à atteindre** ». Il appartient à chaque ville de trouver sa porte d'entrée pour converger vers le concept de « *ville durable* ».

### 1.3 Problématique

D'après le rapport annuel 2023 de la fondation Abbé Pierre<sup>36</sup>, 4,1 millions de personnes sont mal logées. Pour résorber cela, il serait nécessaire de produire au moins entre 400 000 à 500 000 logements par an. Sachant que le secteur bâti représente encore en 2022, 43% des consommations énergétiques annuelles françaises et génère encore 23 % des émissions de gaz à effet de serre<sup>37</sup>, agir sur celui-ci est une piste intéressante pour la transition écologique.

Dans les introductions des « *Chartes Construire durable* » que j'ai pu étudier, j'ai relevé des termes tels que la « *neutralité carbone* » (Lyon), mais aussi d'ambition écologique, sociale ou encore démocratique (Tours). La ville de Lyon écrit : « *il est urgent de faire entrer Lyon dans l'ère du bâtiment bioclimatique, bas carbone et résilient, que ce soit par les matériaux, la place du végétal, la modularité des lieux de vie ou encore la meilleure prise en compte du site, du vivant et des vivants, dans la perspective de la neutralité carbone en 2050* »<sup>38</sup>.

<sup>35</sup> « *La ville durable, nouveau modèle urbain ou changement de paradigme ?* », F. Héran, mars 2015.

URL : <https://metropolitiques.eu/La-ville-durable-nouveau-modele.html>

<sup>36</sup> « 28e rapport sur l'état du mal-logement en France », Fondation Abbé Pierre, 2023

URL : <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/28e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2023>

<sup>37</sup> « *Construction et performance environnementale du bâtiment* », octobre 2022, Ministère de la Transition Ecologique

URL : <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

<sup>38</sup> « *Charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la ville de Lyon* », EDITO, page 3

En partant du constat assez évident qu'en construisant le logement, on construit la ville de demain, la question que je me pose et à laquelle je vais répondre sera la suivante : **Comment les « Chartes du bien construire » contribuent-elles à favoriser le développement d'une « ville durable » ?**

D'autres sous questions peuvent être associées : quelle est l'efficacité de ces « Chartes du bien construire » dans la promotion des pratiques durables ? Quels sont les avantages de ces documents ? Quelles en sont les limites ?

Pour répondre à cela, j'émet plusieurs hypothèses. Premièrement, je pense que les « Chartes de construction durable » représentent un bon outil pour encourager la participation citoyenne et sensibiliser à l'importance du développement durable. En impliquant les habitants dans la conception et la mise en œuvre de projets urbains durables, ces documents peuvent influencer les comportements individuels et collectifs, un pilier pour nous emmener vers un véritable changement de paradigme. Ensuite, je pense que ces documents permettent de renforcer des collaborations et partenariats entre les différents acteurs du secteur immobilier, favorisant ainsi l'échange de bonnes pratiques et l'émergence de projets novateurs, un point aussi important pour tendre vers un système plus responsable.

J'ajoute qu'il a été difficile d'obtenir des éléments sur l'impact de ces « Chartes construire durable ». En effet, ce sont des documents récents et les retours d'expériences sont encore trop peu nombreux. Ce sont aussi des documents non-réglementaires, et pas encadrés. Chaque Charte définit sa propre porte d'entrée, une contrainte qui rend plus difficile l'analyse.

Pour affirmer (ou infirmer) mes hypothèses, j'ai divisé ce mémoire en deux parties : d'abord le raisonnement avec ma méthode de recherches, mes terrains d'études et mes critères d'analyses (*chapitre 2*). Ensuite, une partie axée sur les résultats complétée de mes recommandations (*chapitre 3*).

## **Chapitre 2 : Déroulement de la réflexion et présentation des terrains d'études**

Dans ce deuxième chapitre, le processus de recherche que j'ai suivi sera partagé (*volet 1*), ainsi que mes différents terrains d'étude (*volet 2*). Dans un dernier temps, les critères d'analyse que j'ai choisis pour évaluer les « *Chartes construire durable* » seront présentés (*volet 3*).

## 2.1. Ma méthode de recherche

Pour réaliser ce mémoire, plusieurs étapes m'ont été nécessaires :

- **Etape 1** : Recherche bibliographie

Les premiers mois ont été consacrés à la compréhension et à la délimitation du sujet, ainsi qu'à l'appréhension des différentes notions liées à la « *ville durable* ». L'objectif était d'avoir une vision claire de ce que je voulais étudier. Cela m'a permis de construire mon état de l'art, de définir une problématique et des hypothèses cohérentes (*chapitre 1*).

Une fois les fondations terminées et sachant ce que je voulais, j'ai continué à faire de la recherche bibliographique dans les bases de données scientifiques et revues spécialisées sur la thématique de la « *ville durable* ». En parallèle, j'ai examiné plusieurs « *Chartes construire durable* » mises en place dans différentes villes, analysé leur contenu, leurs objectifs et leurs résultats en matière de durabilité urbaine. J'en ai sélectionné 5 qui seront présentées ultérieurement.

Dans ce même temps, j'ai sollicité plusieurs personnes pour des entretiens. J'ai réussi à m'entretenir à deux reprises avec Cassandra LIDAR, chargée de projets urbains à la ville de Malakoff. J'ai aussi sollicité Cyria Emelianoff, professeure en aménagement et urbanisme à l'Université du Mans et chercheuse spécialisée dans l'étude des modèles de la ville durable, et Zoé Hagel thésarde sur les « *villes durables* »<sup>39</sup>, mais cela n'a pas donné de suite. J'ai aussi sollicité les municipalités de Tours et Marseille, mais ces démarches n'ont pas abouti non plus.

- **Etape 2** : Identification des critères d'analyse

Une fois la matière récoltée, j'ai identifié des critères d'analyses afin de comprendre comment les « *Chartes du bien construire* » intègrent les principes de durabilité urbaine. Je me suis appuyée notamment sur l'ouvrage de Sylvain Grisot (2021) « *Manifeste pour un urbanisme circulaire - pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville* ».

- **Etape 3** : analyse sous forme de tableau

Une fois mes critères d'analyses posés, j'ai récolté tous les éléments dans les différentes « *Chartes Construire durable* » (*chapitre 3*). Ce tableau a été analysé, mais pour une lecture plus fine et plus rapide, je propose une lecture sous la forme d'un tableau coloré. J'attribue une couleur à chaque critère en fonction de son importance. Partant du vert, qui équivaut à une prise en compte totale du principe, jusqu'au rouge qui signifie que le principe n'est pas du tout traité.

- **Etape 4** : Analyse des résultats et conclusion

Le tableau coloré avec les critères m'a permis de mieux analyser mes résultats. Ensuite, je propose une partie recommandations qui est pour moi une partie essentielle. Je pose ici des pistes d'améliorations pour que ces documents contribuent encore mieux à la durabilité urbaine.

A noter que la rédaction du rapport a été réalisée au fur et à mesure et alimentée en différé par la production graphique.

---

<sup>39</sup> Zoé Hagel, « *Ville durable : Des concepts aux réalisations, les coulisses d'une fabrique urbaine. Marseille ou l'exemple d'une ville méditerranéenne.* », 2013

## 2.2. Présentation des terrains d'études

Dans un souci d'être la plus objective possible, j'ai sélectionné plusieurs chartes situées dans différentes municipalités. Mes terrains d'études ont aussi été filtrés en fonction des thèmes abordés. À titre d'exemple, la Charte proposée par Bordeaux Métropole s'intitulant « *Bien Construire Durable* » était selon moi trop centrée sur la construction et ne me semblait pas assez bien couvrir l'échelle de la ville et n'était par conséquent, pas analysable selon ma grille. La carte ci-dessous (figure 7) permet de représenter visuellement la localisation de mes 5 terrains d'études.



Figure 7. Localisation des terrains d'étude, Coline Sabathier, Qgis

Pour commencer, il y aura le « **Référentiel du bien construire** » proposé par Annecy. Paru en octobre 2022, ce document de 86 pages regroupe 30 fiches thématiques organisées en trois axes : aménager, programmer et construire. Chaque fiche est présentée avec les enjeux et objectifs, les préconisations et parfois les prescriptions associées. Selon le Maire François Astorg, ce référentiel représente « *un outil de pilotage de notre politique d'aménagement et d'urbanisme à la hauteur des défis que nous devons relever* ». <sup>40</sup>

Il y aura aussi la « **Charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** », proposée par la ville de Lyon en 2021. La ville de Lyon a adopté une charte illustrée composée de 14 pages. Nous sommes sur la refonte d'une charte de 2006, la ville de Lyon a donc une expérience en la matière. Nous avons 5 objectifs :

<sup>40</sup> Dossier de presse « Référentiel du Bien Construire Annecy », mai 2022

URL : <file:///C:/Users/c.sabathier/Downloads/Communique-de-presse-Referentiel-Bien-construire.pdf>

2. *Objectif 1 : « Valoriser la qualité de vie et la qualité des paysages urbains » ;*
3. *Objectif 2 : « Développer la nature en ville et la biodiversité » ;*
4. *Objectif 3 : « Développer une conception de l'habitat et des lieux de travail de grande qualité » ;*
5. *Objectif 4 : « Réduire l'impact carbone des constructions » ;*
6. *Objectif 5 : « plus de transparence dans le processus de conception de la ville et une valorisation des projets ».*
- 7.

Dans chaque objectif, nous retrouvons deux priorités associées.

La « **Charte de la construction durable** » parue octobre 2021 à **Marseille** sera aussi un de mes terrains d'études. C'est un document de 16 pages qui présente 10 engagements que sont :

1. Processus de dialogue ;
2. Respecter le contexte ;
3. Faire avec le déjà-là ;
4. Développer la mixité ;
5. Fabriquer une densité adaptée ;
6. Favoriser la végétalisation et la biodiversité ;
7. Programmer des espaces communs à partager ;
8. Concevoir un urbanisme et une architecture bioclimatiques méditerranéens ;
9. Promouvoir une haute qualité du logement ;
10. Construire des projets évolutifs et flexibles.

Chaque engagement, présenté sur une page, est structuré de la manière suivante : une présentation des enjeux, suivie des engagements à respecter.

Ensuite, j'ai choisi **La Charte de Tours intitulé « Pour un urbanisme écologique et solidaire »**, paru en 2022. Ce document, vient questionner la manière dont nous devons faire la ville de demain. C'est un document volumineux composé de 105 pages qui englobe toutes les thématiques pour fabriquer la ville. Des similitudes se dégagent entre cette Charte et celle proposée par la ville d'Annecy. Elle est divisée en 6 sections distinctes, chacune abordant un aspect spécifique :

1. *« La ville des courts chemins ;*
2. *La ville qui respire ;*
3. *La ville aimable ;*
4. *La ville de l'action climatique ;*
5. *La ville habitée ;*
6. *La ville co-construite »*

**La Charte de Malakoff « Charte de la promotion immobilière et de la construction durable »** datant de juin 2017, sera aussi analysée. Elle ne se décline en 5 points :

1. Des constructions conçues en concertation avec les riverains et la ville ;
2. Des constructions économes et durables ;
3. Des constructions agréables à vivre ;

4. Des constructions pour tous : maîtrise des prix ;
5. Des constructions pour faciliter le parcours résidentiel des habitants.

En parallèle d'une analyse textuelle, deux entretiens ont été effectués avec LIDAR Cassandra, Chargée de projets urbains à Malakoff.

Les références de ces 5 documents sont disponibles dans la bibliographie et sont facilement téléchargeable depuis le Net.

### 2.3. Retour sur les critères d'analyses

Mon premier critère d'analyse concerne la valeur réglementaire attribuée à ces Chartes. La valeur réglementaire se rapporte à la manière dont les promoteurs sont encouragés à se conformer aux principes énoncés dans les « *Chartes du Bien Construire* ».

Ensuite, il s'agira de mettre en évidence des critères ciblés sur la durabilité urbaine. Pour ce faire, je me suis appuyée sur la définition proposée par la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) qui identifie quatre dimensions essentielles à la ville durable<sup>41</sup>. J'ai repris ces quatre dimensions :

- **Une ville compacte** encourageant la mobilité sans voiture, favorisant ainsi les déplacements à pied, à vélo et en transports en commun ;
- **Une ville économe** et écologique, visant à réduire la consommation d'énergie grâce à des pratiques d'efficacité énergétique et à la valorisation des friches urbaines pour éviter la consommation excessive d'espace ;
- **Une ville sécurisée**, mettant l'accent sur la gestion des risques, notamment ceux liés à l'eau (inondations, inondations subites, etc.), mais les risques naturels dans leur globalité ;
- **Une ville nature** qui préserve et valorise les espaces naturels variés en termes de forme, de taille et d'utilisation. L'objectif est de préserver la biodiversité et la qualité paysagère en intégrant des espaces verts et des parcs, offrant ainsi des opportunités pour les loisirs, la détente et la connexion avec la nature.

A ces grandes dimensions, j'ai aussi ajouté un élément important, celui de la prise en compte du **facteur humain**. La participation habitante est une condition nécessaire et indispensable à la réussite d'une ville durable. (G. Weiss, 2015)<sup>42</sup>.

**Le chantier** est aussi à analyser. En effet, construire c'est émettre différentes nuisances, cela passe la pollution, l'utilisation de l'eau, mais aussi la production de déchets. On ne peut pas analyser un

---

<sup>41</sup> Définition reprise dans l'article « *Qu'est-ce qu'une ville durable ?* » C. Charlot-Valdieu et P. Outrequin, janvier 2010  
Disponible sur : <https://www.lemoniteur.fr/>

<sup>42</sup> « *Psychologie sociale et environnementale* » Karine Weiss, 2018

projet, sans analyser la gestion du chantier. C'est pourquoi mon analyse concernera l'intégration de la gestion des chantiers dans les « *Chartes bien construire* ».

Une fois mes 7 dimensions présentées, je propose de dérouler mes 22 critères d'analyses. Pour plus de lisibilité, ils seront encadrés en bleu et numérotés.

### 1. Valeur réglementaire :

Certaines « *Chartes construire durables* », ne disposent d'aucune valeur réglementaire, tandis que d'autres requièrent une signature, voire proposent des labels en échange de l'adhésion à la celle-ci. Cette dimension revêt une importance cruciale pour inciter les promoteurs à respecter les engagements pris envers la ville et à s'investir pleinement dans cette démarche.

Les critères qui ressortent et qui seront analysés :

1. Comment les promoteurs sont incités à respecter la Charte ?

### 2. Une ville compacte

« *La Voiture a façonné la ville* »<sup>43</sup>. Depuis plusieurs décennies, la ville et les territoires ont été modelés par l'omniprésence de l'automobile. Or, aujourd'hui, 40% des trajets effectués en agglomération font moins de 3 km<sup>44</sup>.

La voiture est responsable de plusieurs problèmes : pollution de l'air, bruit, embouteillage... Cependant, son impact majeur réside dans la pression qu'elle exerce sur l'espace urbain, puisque 48 % du territoire est dédié aux routes et aux parkings, principalement recouverts de bitume, engendrant ainsi une imperméabilité des surfaces (Grisot, 2020). La ville de demain, doit pouvoir repenser l'espace urbain à l'échelle du piéton. Cette idée, aussi connue sous le nom de la « *ville du quart d'heure* », implique de rompre avec notre modèle existant basée sur la voiture et se tourner vers une ville qui promet les modes de déplacements doux (marche, vélo, trottinette...). Inventé par Carlos Moreno, professeur à l'Institut d'administration des entreprises de Paris, ce concept encourage la proximité des commodités. Son objectif est de pouvoir tout faire à pied en 15 minutes ou 5 à vélo. Pour y parvenir, il s'agit de promouvoir la mixité fonctionnelle des lieux en répondant aux 6 besoins fondamentaux que sont : habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner, s'éduquer, s'épanouir.

---

<sup>43</sup>« *Manifeste pour un urbanisme circulaire – pour des alternatives concrètes à l'étalement urbain* », Sylvain GRISOT, 2020, citation à retrouver à la page 41

<sup>44</sup> Voir l'Enquête Nationale Transports et Déplacements (ENTD) de 2008



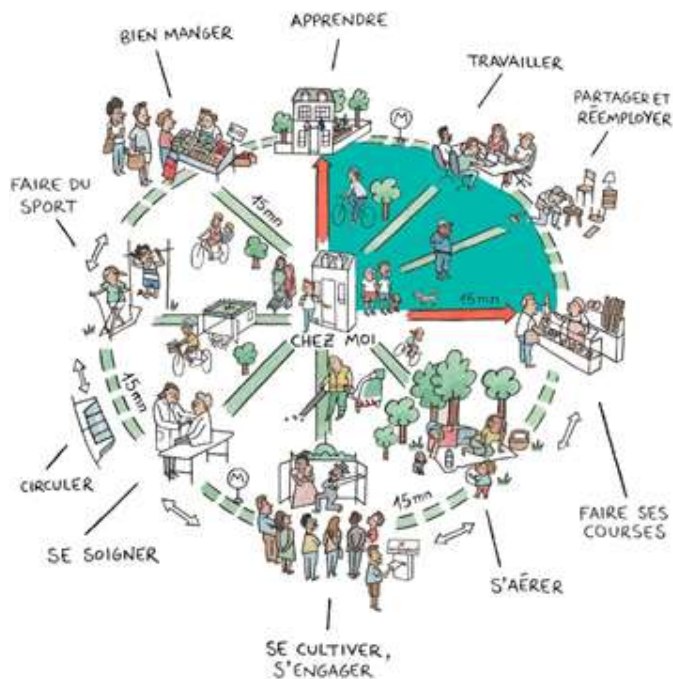


Figure 8. La ville du Quart d'heure, illustration ville de Paris

D'abord, il s'agit de viser à réduire les déplacements domicile-travail longs (**chrono-urbanisme**), mais aussi d'utiliser les espaces existants et les diversifier afin d'accueillir une variété d'usages (**chrono-utopie**), et ensuite de favoriser l'attachement des résidents à leur quartier.

Les critères qui ressortent et qui seront analysés :

2. Qualité et sécurité des infrastructures adaptées aux modes doux ;
3. Stationnement et circulation automobile : comment les Chartes permettent-elles de participer à la réduction de la voiture automobile, mais aussi à créer des espaces de circulation et parkings plus responsables ? ;
4. Favorisation de la mixité fonctionnelle

### 3. Une ville économe et écologique

La conception de la ville durable s'appuie également sur une ville économe et écologique.



Figure 9. Démarche NEGAWATT (<https://negawatt.org/>)

Pour évaluer l'efficacité énergétique, il est possible de se référer à l'approche Négawatt qui repose sur trois piliers visant à promouvoir une gestion durable de l'énergie : la sobriété, l'efficacité et les énergies renouvelables. Afin de réduire notre consommation d'énergie, de multiples obligations agissent en ce sens, notamment de la Loi sur la Transition Energétique pour la Croissance Verte (2015)<sup>45</sup>. Des objectifs chiffrés et ambitieux sont mentionnés au travers de l'article L100-4 qui précise que nous devons « *réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050* ». Cette Loi a été réadaptée et complétée par les Accords de Paris (2015), la Loi relative à l'Energie et au Climat en 2019<sup>46</sup>... Comment les « *Chartes construire durable* » apportent des éléments en termes de sobriété énergétique à l'échelle du logement ?

Cela peut par exemple passer l'incitation à obtenir des labels de performance énergétique. Par exemple, nous avons les labels suivants (liste non-exhaustive) :

- **BBC** : Bâtiment Basse Consommation, *il vise à certifier les bâtiments à faible consommation énergétique ;*
- **BBCA** : Bâtiment Bas Carbone, *il évalue la performance environnementale globale d'un bâtiment en prenant en compte les émissions de GES : depuis la construction jusqu'à sa démolition en passant par son utilisation et son entretien ;*
- **BEPOS** : Bâtiment à Energie POSitive, *il s'agit pour un bâtiment de produire plus d'énergie que ce qu'il en consomme ;*
- **HQE** : Haute Qualité Environnementale, *est un label crée en 2004, avec quatorze cibles réparties en quatre catégories permettant de réduire l'empreinte carbone des bâtiments ;*
- **Bâtiment Biosourcé** est un label permettant de valoriser l'utilisation des matériaux biosourcés dans la construction.

Le déploiement des énergies renouvelables est aussi à important, notamment en promouvant les installations de ce type.

Une ville économe, c'est aussi une ville qui réduit sa consommation des sols. Il est intéressant de noter qu'au niveau juridique, cette réduction est devenue obligatoire. La loi « *Climat et résilience* » du 22 août 2021<sup>47</sup> a fixé un double objectif : diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente (nous devons passer de 250 000 à 125 000 hectares) et atteindre d'ici à 2050 la Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Selon Sylvain Grisot, trois solutions sont envisagées pour réduire efficacement notre consommation d'espace (*figure 5*) :

1. Intensifier les usages, c'est-à-dire mieux explorer et utiliser la ville existante. On pense notamment aux bâtiments pas occupés, mais aussi à l'urbanisme transitoire ;
2. Transformer l'existant, c'est-à-dire ici densifier la ville en favorisant le déjà là ;

---

<sup>45</sup> Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (legifrance.gouv.fr)

<sup>46</sup> Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (legifrance.gouv.fr)

<sup>47</sup> Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (legifrance.fr)

- Recycler les espaces : il s'agit ici d'identifier les friches urbaines et de leur donner une seconde vie.

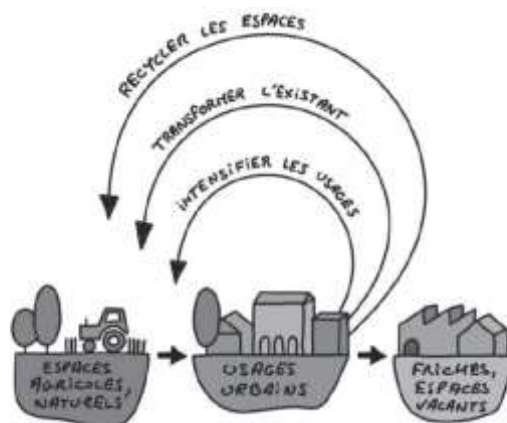


Figure 10. Les trois boucles de l'urbanisme circulaire, Sylvain GRISOT, page 80

Les critères qui ressortent et qui seront analysés :

- Place des énergies renouvelables (EnR) ;
- Sobriété et efficacité énergétique ;
- Certifications environnementales ;
- Choix des matériaux de construction ;
- Solutions pour limiter l'étalement urbain

#### 4. Une ville sécurisée

Nous sommes rentrés dans l'ère du risque, technologique, environnemental, sanitaire (LEVY, 2009). Le logement doit pouvoir assurer cette fonctionnalité d'être résilient face aux différents chocs auxquels nous pourrions être confrontés. Différents risques peuvent donc être présentés. D'abord, les îlots de chaleur urbains. « L'effet appelé îlot de chaleur urbain correspond à l'observation d'une température plus élevée dans les villes. Il est dû notamment à l'inertie des matériaux de surface, à la pollution, aux formes urbaines, au contexte géographique et climatique »<sup>48</sup>.

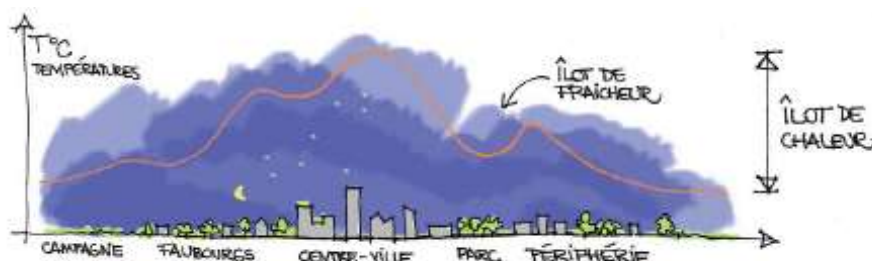


Figure 11. Îlot de chaleur urbain, dessiné par Hélène-Marie du bureau d'études TRIBU

<sup>48</sup> « Charte de la Construction Durable », ville de Marseille, page 12

Pour réduire ces ICU, il faut donc créer des îlots de fraîcheur. La ville peut choisir de végétaliser, d'opter pour des couleurs claires avec un pouvoir réfléchissant, de ventiler le tissu urbain... Végétaliser « *reste une solution efficace et durable face aux îlots de chaleur urbains* »<sup>49</sup> puisqu'elle permet d'apporter de l'ombre et en évapotranspiration les arbres permettent de réguler les températures.

Ensuite, il y a la gestion de l'eau. Cette ressource importante devient de plus en plus rare en raison de la croissance démographique, du changement climatique qui accentue les périodes de sécheresse, de la pollution... A l'échelle du logement, il s'agira d'explorer les solutions permettant de préserver cette ressource.

J'y vois aussi la gestion des risques naturels, technologiques mais aussi sanitaires comme : le risque inondation, le glissement de terrain, la qualité de l'air intérieur des bâtiments, les nuisances sonores. Ces différentes thématiques sont à retrouver dans « *le Guide du Construire sain à l'usage des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre pour la construction* ». <sup>50</sup>

Les critères qui ressortent et qui seront analysés :

10. Gestion de l'eau ;
11. Réduction des ICU ;
12. S'adapter aux risques ;
13. Promouvoir la santé et le bien-être des habitants dans leur logement

## 5. Une ville nature

La Nature en ville a de multiples objectifs. D'abord, la présence de la nature en ville permet de réduire la pollution atmosphérique puisque la présence d'arbres capture une partie du CO<sub>2</sub> rejeté dans l'air, c'est ce que l'on appelle les puits de carbone. Également, la Nature permet d'améliorer le bien-être des citoyens. En effet, la proximité de la nature en ville est liée à des niveaux plus élevés de bien-être (L. Bourdeau-Lepage, 2019). Les espaces verts offrent des lieux de détente, de loisirs et de ressourcement. Ils permettent aussi de créer des lieux de rassemblement où les résidents peuvent se rencontrer, interagir et participer à des activités ensemble. A cela s'ajoute la réduction des eaux de ruissellement, le béton pouvant entraîner des problèmes d'inondations, les espaces verts et les aménagements paysagers permettent d'absorber l'eau de pluie, réduisant ainsi les risques d'inondations et aidant à réguler le cycle de l'eau. En favorisant des espaces naturels, la biodiversité est maintenue et son développement favorisé. La présence d'une variété d'espèces contribue à l'équilibre des écosystèmes urbains et à la préservation de la diversité biologique.

---

<sup>49</sup> Voir le communiqué de presse « *Canicule : lutter contre la chaleur par une végétalisation des villes* », Observatoire des villes vertes :  
URL : <https://www.observatoirevillesvertes.fr/wp-content/uploads/2022/07/Juillet-2020-Communique-de-Presse-Canicule-lutter-contre-la-chaleur-par-une-vegetalisation-des-villes-3.pdf>

<sup>50</sup> Guide du « *construire sain, guide à l'usage des maîtres d'ouvrage et maître d'œuvre pour la construction et la rénovation* », dernière mise à jour avril 2013.  
URL : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guides\\_construire\\_sain\\_2015.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guides_construire_sain_2015.pdf)

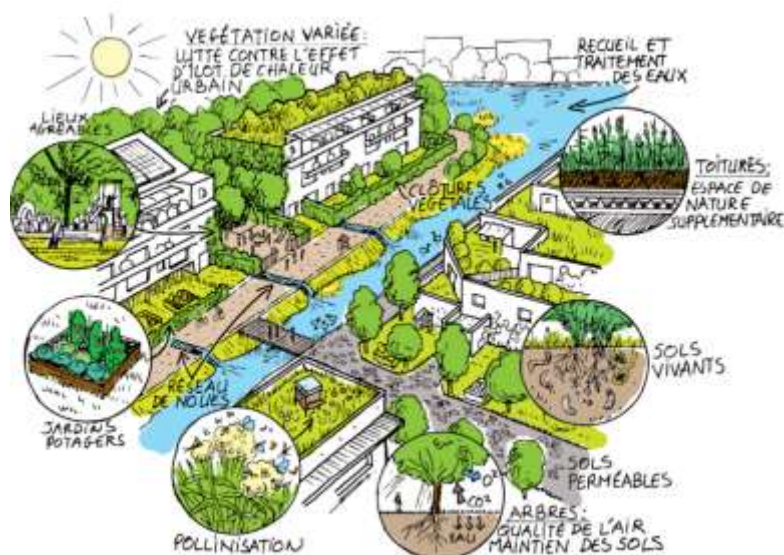


Figure 12. Couverture du dossier « La nature en ville : comment accélérer la dynamique ? », journal officiel de la république française, juillet 2018. URL : [https://medias.vie-publique.fr/data\\_storage\\_s3/rapport/pdf/184000457.pdf](https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/184000457.pdf)

Ainsi, la ville de demain doit permettre de préserver des espaces naturels variés dans leur forme, leur taille et leur utilisation.

Différents critères peuvent être analysés :

14. Apport de Nature, la Charte permet-elle de favoriser la renaturation ? ;
15. Préservation de la faune et flore existante : comment la Nature déjà présente est-elle intégrée dans les projets ?

## 6. Une ville pour ses habitants

Il est essentiel d'intégrer les riverains au processus du projet, ce qui implique leur participation. Les « Chartes construire durable » prévoient-elles des réunions d'information ou de concertation ? Si oui, à quelle fréquence ? Ensuite, il s'agira aussi de voir dans quelle mesure ces documents ont été construits avec les habitants : comment les résidents ont-ils été inclus dans le processus de création de la Charte ?

De plus, il est primordial que les habitants aient accès à un logement abordable en fonction de leur horizon socio-économiques. Chaque projet doit permettre de créer des communautés inclusives et équilibrées, offrant des opportunités égales à tous. Ainsi, comment les « Chartes construire durable » encouragent-elles la diversité sociale au sein des futurs projets ?

De plus, un aspect essentiel réside dans la promotion du collectif. Cela implique la création d'espaces et de lieux propices aux échanges, aux rencontres et aux activités sociales entre les résidents. Ces espaces collectifs jouent un rôle crucial en favorisant les liens sociaux, en améliorant la qualité de vie, en réduisant l'isolement et en renforçant le tissu social au sein de la ville. La question que je soulève est la suivante : comment les Chartes contribuent-elles au développement d'espaces collectifs ?

Un des derniers points que je vais examiner concerne l'existence d'une évaluation. Est-ce que ces Chartes ont prévu d'être évaluées ? À quelle fréquence ? Est-ce que les habitants sont impliqués dans ce processus ? Cette évaluation revêt une importance, car elle témoigne de la vitalité du document et de sa capacité à évoluer en réponse aux nouvelles priorités qui émergeront.

Les critères qui ressortent et qui seront analysés :

16. Qualité de la concertation ;
17. Mixité sociale ;
18. Favorisation du collectif ;
19. Existence d'un bilan

## 7. Le chantier

Si l'on analyse le métabolisme urbain (ensemble des ressources qui rentrent et qui sortent), on s'aperçoit que le BTP est responsable d'un tiers de ces flux (Grisot, 2020). Il s'agit de voir ce que les différentes « *Chartes construire durable* » proposent pour créer des chantiers plus respectueux de l'environnement (traitement des déchets, gestion de l'eau...) Une attention sera aussi portée sur la valorisation des circuits-courts, des matériaux locaux et du recyclage. Ces trois termes doivent être distingués. D'abord, il y a les circuits-courts qui désignent un mode d'approvisionnement où les produits sont directement vendus par les producteurs aux consommateurs, sans passer par des intermédiaires. Mais attention, ce n'est pas parce qu'on achète en circuits-courts que l'on achète des matériaux locaux. Il est vrai que les circuits courts ont tendance à favoriser les approvisionnements locaux, mais pas tout le temps. Les matériaux locaux sont des matériaux de construction extraits, produits ou fabriqués à proximité du site de construction. L'utilisation de matériaux locaux contribue à réduire l'empreinte carbone du projet en minimisant les distances de transport. Cela peut inclure des pierres, du bois, des métaux et d'autres ressources naturelles disponibles dans la région. Ensuite, nous avons le recyclage qui consiste à récupérer des matériaux à partir de produits en fin de vie ou de déchets et à les transformer en nouveaux produits ou matériaux réutilisables. Dans le contexte de la construction durable, cela implique de réutiliser des matériaux récupérés à partir de bâtiments démolis ou de déchets de construction pour créer de nouveaux éléments de construction.

De plus, un autre critère consistera à examiner comment les « *Chartes construire durable* » intègrent des préconisations concernant l'amélioration des conditions de travail sur le chantier.

Les critères qui ressortent et qui seront analysés :

20. Gestion de l'eau et des déchets ;
21. Favoriser les circuit-courts, les matériaux locaux et le recyclage ;
22. Conditions de travail dans le chantier

Au total, ce sont 22 critères que j'ai choisis pour analyser les Chartes du bien construire pour lus de faciliter j'ai donc créé une mind Map (figure 13).

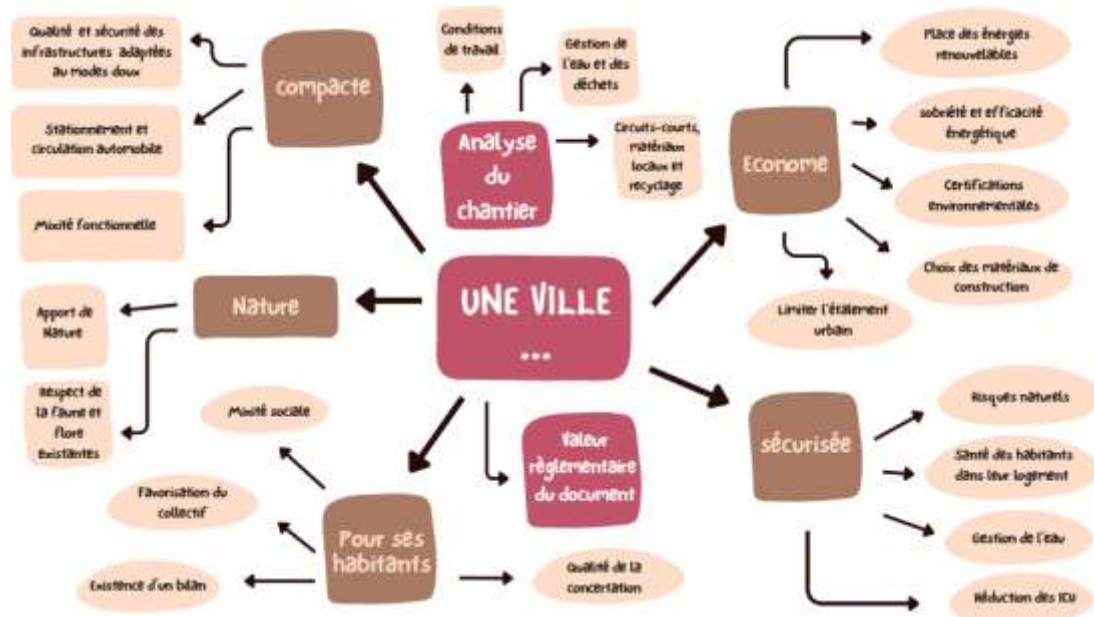


Figure 13. Mind Map des 22 critères analysés, représentation graphique via CANVA, juillet 2023, Coline Sabathier

## Chapitre 3 : Résultats

Dans un premier temps, la présentation de l'analyse comparative sous forme de tableau (*volet 1*) sera abordée : comment les 22 critères sont-ils intégrés dans les « Chartes Construire Durable » ? Ensuite, une approche plus détaillée sera entreprise pour approfondir l'analyse. Chaque Charte sera examinée avec une attention particulière (*volet 2*). Enfin, des suggestions et des recommandations seront proposées pour améliorer ces documents (*volet 3*).



### 3.1. Une analyse selon différents principes d'actions

Les Chartes suivent une structure plus ou moins commune, mais il s'agit de les passer au crible en ce qui concerne mes 22 critères d'analyse.

D'abord, j'ai lu et synthétisé mes 5 « chartes du bien construire ». Ensuite, j'ai effectué un tableau comparatif (annexe 3) qui sert de support pour comprendre les couleurs que j'ai attribué ci-dessous.

L'analyse comparative des « Chartes construire durable » montre des variations significatives dans la manière dont les villes abordent les principes de développement durable et d'aménagement. Pour faciliter cette analyse, je propose une hiérarchisation des différents critères par couleur, qui permet de comprendre dans quelle mesure chaque charte aborde les différents principes de durabilité urbaine. Les couleurs utilisées et les significations associées seront les suivantes :

- Vert : principe totalement pris en compte ;
- Jaune : principe traité correctement ;
- Orange : principe partiellement traité ;
- Rouge : principe pas traité ;
- Noir : absence d'information.

Critères/Ville	Annecy	Lyon	Marseille	Tours	Malakoff
1	Rouge	Jaune	Rouge	Rouge	Vert
2	Vert	Jaune	Orange	Jaune	Rouge
3	Jaune	Rouge	Rouge	Jaune	Rouge
4	Vert	Orange	Jaune	Vert	Orange
5	Vert	Jaune	Rouge	Orange	Jaune
6	Vert	Vert	Orange	Vert	Vert
7	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Jaune
8	Vert	Jaune	Vert	Jaune	Jaune
9	Vert	Vert	Orange	Vert	Rouge
10	Vert	Orange	Vert	Jaune	Rouge
11	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
12	Vert	Orange	Orange	Vert	Jaune
13	Vert	Vert	Vert	Vert	Rouge
14.1	Vert	Orange	Vert	Noir	Vert
14.2	Jaune	Orange	Vert	Jaune	Vert
15	Vert	Jaune	Vert	Orange	Vert
16	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
17	Jaune	Vert	Vert	Noir	Jaune
18	Jaune	Jaune	Vert	Jaune	Orange
19	Vert	Jaune	Vert	Vert	Orange
20	Jaune	Rouge	Jaune	Jaune	Vert

21	Green	Yellow	Yellow	Green	Orange
22	Yellow	Yellow	Red	Green	Red

### 3.2 Analyse détaillée

**Principe 1** : Valeur règlementaire ? Comment les promoteurs sont-ils incités à respecter la Charte ?

Ce principe revêt une grande importance puisqu'il met en lumière la méthodologie adoptée par chaque ville pour encourager les promoteurs à se conformer à ce document. En analysant la situation, il apparaît que Tours, Annecy et Marseille n'attribuent pas de caractère règlementaire à leur Charte. Celles-ci se limitent simplement à des recommandations à suivre. En ce qui concerne Lyon, la ville exige que la Charte soit signée par les différentes parties. À Malakoff, la municipalité va un peu plus loin, et affirme que cette Charte a un caractère contractuel, et les promoteurs qui souhaitent collaborer avec la ville sont conviés à apposer leur signature sur ce document. La dynamique de la ville facilite la mise en œuvre de telles mesures, car elle compte de nombreux promoteurs (offre) et de nombreux besoins de logements (demande) rendant ainsi l'imposition de cette exigence plus aisée.

**Principe 2** : Qualité et sécurité des infrastructures adaptées aux modes doux

Les promoteurs jouent un rôle crucial dans la promotion des modes de transport doux. En érigeant des logements qui rendent les modes de déplacement dits « *doux* », plus accessibles et sécurisés, ils encouragent les résidents à opter pour l'utilisation du vélo ou d'autres moyens de transport respectueux de l'environnement.

La ville de Malakoff ne traite pas du tout ce sujet, qui, revêt d'une grande importance. L'absence de discussion à ce propos me pousse à lui donner la note rouge. Ensuite, la Ville d'Annecy se démarque dans ce domaine en abordant, la question dans sa globalité. Elle étaye ses arguments avec des chiffres clé qui offrent un aperçu concret de la situation. L'aspect du confort, de l'accessibilité et de l'utilisation y est abordé en détail. La ville prévoit même la création d'un atelier dédié à la réparation des vélos pour les projets supérieur à 100 logements. La note verte lui est donc attribuée. En ce qui concerne la ville de Lyon, elle met l'accent sur des aspects tels que le confort, la sécurité et l'accessibilité des infrastructures conçues pour les déplacements à vélo. Ces indications sont satisfaisantes, la couleur jaune lui est donc attribuée. A Marseille, la Charte n'aborde pas suffisamment cette thématique. Bien qu'elle mentionne dès l'introduction la nécessité de promouvoir la desserte de chaque projet par les transports commun, cette action ne relève pas directement des promoteurs, mais plutôt de la responsabilité de la ville. Par conséquent, ces informations sont insuffisantes, la note orange lui est donnée. En ce qui concerne la ville de Tours, elle propose des idées intéressantes et introduit les cargos-vélos. Bien que ces initiatives soient pertinentes, j'aurais apprécié davantage de détails pour couvrir tous les aspects. Par conséquent, je lui attribue la couleur jaune.

**Principe 3** : Stationnement et circulation automobile

Annecy et Tours abordent de manière satisfaisante le sujet des véhicules, même si leur approche demeure incomplète. C'est pourquoi je leur ai attribué une note jaune. Annecy évoque

la pertinence de mutualiser les infrastructures de stationnement, une notion que je considère comme essentielle. De plus, la proposition de désimperméabiliser les parkings est intéressante, tout comme le fait de penser aux voitures électriques. En revanche, Malakoff, Marseille et Lyon n'abordent pas la thématique de la réduction de la place de la voiture dans les projets. La note rouge leur a donc été attribuée.

#### **Principe 4** : Mixité fonctionnelle

Comme définie dans le chapitre précédent, la mixité fonctionnelle se manifeste à travers les principes d'habitation, de travail, d'approvisionnement, de santé, d'éducation et d'épanouissement. Les villes de Lyon, Tours, Annecy et Marseille se concentrent sur la réintégration d'activités économiques et artisanales, en cherchant à aménager les rez-de-chaussée à cette fin. La ville de Marseille donne même l'idée de tendre vers la ville du Quart d'heure, Tours, sans évoquer ce concept rappelle tous les besoins au travers du concept de mixité fonctionnelle. En revanche, Malakoff mentionne la mixité fonctionnelle dès l'introduction, mais n'offre pas de pistes concrètes quant à l'intégration d'activités économiques. La modularité des logements est abordée dans toutes les Chartes.

#### **Principe 5** : Les énergies renouvelables

Il est surprenant de constater l'absence de la thématique des énergies renouvelables dans la charte de la ville de Marseille, la note rouge lui est donc attribuée. En dehors de cette exception, toutes les autres chartes mettent l'accent sur les énergies renouvelables. Malakoff et Lyon stipulent que chaque projet doit intégrer les énergies renouvelables au cœur de leur conception. En revanche, Annecy n'aborde pas directement ce sujet, mais elle offre un aperçu des énergies renouvelables à un niveau plus général en mentionnant, par exemple, l'approche négawatt pour une gestion durable de l'énergie, plaçant les énergies renouvelables comme pierre angulaire de cette démarche. Annecy fait aussi part des réglementations, ce qui permet une approche au grand public et d'inscrire cela à une échelle nationale. Tours aurait pu approfondir davantage cette question en allant au-delà d'une unique phrase préconisant la promotion des énergies renouvelables. C'est pourquoi, j'attribue la couleur verte pour Annecy, jaune pour Lyon et Malakoff et orange pour Tours.

#### **Principe 6** : Sobriété et efficacité

Un logement bioclimatique est un logement économe en énergie. En utilisant des matériaux d'origine animale, végétale ou minérale, il s'agit de minimiser les besoins en chauffage, en refroidissement et en éclairage artificiel. Promouvoir le bioclimatisme est donc selon moi un argument pertinent permettant de tendre vers la sobriété énergétique.

La ville de Marseille ne fait pas référence au thème de l'efficacité énergétique, elle parle uniquement d'une conception bioclimatique, ce qui justifie l'attribution de la couleur orange pour cette approche. Les villes de Lyon, Tours et Malakoff vont plus loin en soulignant l'importance du réseau de chaleur urbain, un aspect que je considère comme essentiel. En effet, celui-ci permet plusieurs avantages. D'abord, il permet l'efficacité énergétique, car en offrant une centralisation de la production de chaleur dans des installations plus grandes et plus efficaces, il permet une utilisation plus rationnelle des ressources énergétiques, limitant les pertes énergétiques qui

pourraient survenir avec des systèmes de chauffage individuels. Ensuite, il y a la réduction des émissions de GES. En effet, les installations modernes de chauffage urbain utilisent souvent des sources d'énergie plus propres, comme la biomasse, les déchets, le gaz naturel ou même la géothermie. Par exemple, Grand Lyon, utilise 65% d'énergie renouvelable dans son mix énergétique urbain (énergie générée par le traitement des déchets ménagers de Gerland, couplée à l'utilisation de la biomasse.)<sup>51</sup>. Enfin, nous notons aussi des économies d'échelle : en rassemblant plusieurs bâtiments au sein d'une seule installation de chauffage, les coûts de production et de maintenance peuvent être répartis entre un plus grand nombre d'utilisateurs réduisant ainsi les charges pour les consommateurs. Il est donc notable que ces trois villes traitent de la question du chauffage urbain.

La ville d'Annecy aborde la question de la réhabilitation en fournissant des données chiffrées sur la réduction de l'énergie grâce à la norme E3. De plus, sa Charte se démarque par son accessibilité au grand public et sa clarté, illustrée par son glossaire, ses données chiffrées et sa structure en fiche thématique. La couleur verte lui est donc attribuée. Tours propose une démarche intéressante en évoquant la récupération de la chaleur issue des data centers. Je lui attribue donc aussi la couleur verte.

#### **Principe 7** : Certifications environnementales

Inciter les promoteurs à adopter des labels représente une piste intéressante puisque cela n'implique aucun coût supplémentaire pour la ville. Cependant, il est à noter que trois villes sur cinq ne mentionnent pas cette approche, justifiant ainsi l'attribution de la couleur rouge. La ville d'Annecy se démarque en abordant les labels environnementaux, y compris les labels locaux comme le label « *bois des Alpes* ». Cette approche mérite selon moi la couleur verte. Pour sa part, Malakoff adopte une approche convenable, bien que les noms de labels ne soient pas spécifiés, à l'exception du label « bâtiment biosourcés ». Par conséquent, je lui attribue la note jaune.

#### **Principe 8** : Choix des matériaux de construction

De manière générale, j'attribue la couleur verte à la ville d'Annecy et à la ville de Marseille. Ces deux chartes prennent le temps d'aborder les différents matériaux naturels à pouvoir utiliser, Annecy en fait même une liste. Tours exige un pourcentage de matériaux recyclés dans les opérations, mais ne parle pas de privilégier les matériaux naturels, je lui attribue donc la couleur jaune. La Ville de Lyon se voit également attribuer la couleur jaune, car elle s'efforce de promouvoir l'utilisation de matériaux locaux et recyclés, mais comme Tours, elle n'aborde pas les matériaux naturels. Malakoff oublie de parler des matériaux recyclés et des matériaux naturels, mais en incitant sur le label « *bâtiment biosourcé* », la couleur jaune lui est donc aussi attribuée.

#### **Principe 9** : Limiter l'étalement urbain

La ville de Tours semble être la plus complète concernant cette thématique. Elle aborde la possibilité de réinvestir les friches, de promouvoir une densité afin d'éviter de construire inutilement ou de consommer des espaces libres. La ville d'Annecy n'aborde pas le sujet des friches, mais aborde le sujet de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et demande aux promoteurs

<sup>51</sup> Donnée à retrouver sur le site du GrandLyon, rubrique chauffage urbain :  
URL : <https://www.chauffageurbain.centremetropole.grandlyon.com/un-reseau-durable>

de fournir un bilan des surfaces artificialisées. Elle demande aussi de chercher la meilleure densité possible. C'est pourquoi, j'attribue la couleur verte pour ces deux villes. La ville de Lyon aborde la logique « *éviter, réduire, compenser* », c'est pourquoi la couleur verte lui est aussi attribuée. A contrario, la ville de Marseille n'évoque pas l'idée de réduire l'artificialisation, mais elle aborde le sujet de la densité avec son engagement n°5. La densité est nécessaire pour limiter l'étalement urbain mais il manque nécessairement le contexte, permettant de faire le lien avec la réduction de l'artificialisation des sols. La note orange lui est donc attribuée. La ville de Malakoff n'aborde pas le sujet, c'est pourquoi la couleur rouge lui est attribuée.

#### **Principe 10** : Risques naturels

Le risque d'inondation apparaît comme le risque le plus important puisqu'il apparaît dans toutes les Chartes à l'exception de la ville de Malakoff et de Lyon. La ville de Malakoff n'aborde pas le sujet du risque, la couleur rouge lui est donc attribuée. Lyon aborde cette thématique très partiellement en évoquant seulement que le logement doit être résilient, sans entrer dans davantage de détails. C'est pourquoi la couleur orange lui est accordée. La Ville d'Annecy se voit encore la couleur verte lui attribuer puisqu'elle traite dans les détails la situation du risque tout comme la ville de Marseille. La ville de Tours traite uniquement le sujet de l'inondation et fait l'impasse sur les risques naturels.

#### **Principe 11** : Santé des habitants dans leur logement

Assurer le confort des résidents en créant des logements agréables demeure une priorité. Cela implique la mise en place d'habitations préservant la santé de leurs occupants, ainsi que la garantie d'une qualité et d'un niveau de confort élevés. Ces principes sont abordés dans l'ensemble des Chartes.

D'abord, toutes les Chartes mentionnent l'importance d'une pièce extérieure dans chaque logement. De plus, chacune d'entre elles traite des typologies de logements, bien que Malakoff et Lyon ne précisent pas de superficie minimale en m<sup>2</sup> pour ces dernières. La Charte d'Annecy se démarque : outre l'indication de superficies en fonction des typologies, elle exige également que la chambre principale atteigne au moins 12 m<sup>2</sup>, et qu'à partir du T3, l'espace séjour/cuisine offre une surface minimum de 25m<sup>2</sup>. Annecy, suivie de Marseille cette fois, aborde aussi l'orientation des bâtiments pour optimiser l'ensoleillement. À Tours, l'accent est mis sur la durabilité et l'écologie, avec l'utilisation de matériaux respectueux de la santé. Lyon met l'accent sur la qualité de l'air intérieur des logements, sans toutefois spécifier la manière dont cela est mis en œuvre. Même si j'ai attribué la note verte à l'ensemble de ces Chartes, je considère que la ville d'Annecy se distingue particulièrement grâce à ses recommandations approfondies.

#### **Principe 12** : Gestion de l'eau

Annecy traite le sujet dans sa globalité puisqu'une fiche est consacrée à cette thématique. La gestion de l'eau peut même parfois devenir redondante puisqu'on note la même chose entre la fiche n°5 et n°30. La couleur verte lui est tout de même attribuée. Tours traite aussi la thématique de l'eau dans sa globalité au travers sa fiche axée sur le cycle de l'eau. Malakoff, Marseille et Annecy introduisent l'idée d'avoir des systèmes économes en eau, mais Malakoff ne

parlant pas la gestion des eaux de ruissellement se voit la note jaune lui attribuer. Lyon ne traite que les eaux de ruissellement, elle reste donc incomplète, la couleur orange lui est attribuée.

### **Principe 13** : Réduction des ICU

Il est dommage que Malakoff ne traite pas ce sujet de grande importance ; la note rouge lui est donc attribuée. Comme nous l'avons vu précédemment, la végétalisation demeure la meilleure solution pour atténuer les ICU. Ainsi, en abordant toutes la thématique de la végétalisation, les 4 autres Chartes se voient attribuer la note verte. Annecy et Marseille fournissent une fiche spéciale pour agir sur ce risque purement urbain. Tours mentionne les ICU comme une idée force, prenant soin de définir ce terme et de proposer des pistes d'action. Annecy agit sur l'albédo, tout comme Tours, renforçant ainsi leur note. Marseille évoque la ventilation des cœurs d'îlots, une piste non négligeable. Bien que Lyon soit très synthétique, l'essentiel est dit en mentionnant la nécessité de la ventilation, du choix de revêtements et de la végétalisation.

### **Principe 14** : Qualité de la concertation

#### **14.1** : Est-ce que les habitants ont été sollicités ?

Je donne la couleur noire à la ville de Tours, car on ne sait pas si la ville a impliqué ses habitants dans l'élaboration du document. En revanche, les villes d'Annecy, Marseille et Malakoff ont fait participer leurs habitants à l'élaboration de leur Charte, d'où l'attribution de la couleur verte. Concernant Malakoff, le compte-rendu d'un atelier est disponible en ligne. Après avoir échangé avec la municipalité à ce sujet, je sais que les habitants ont joué un rôle central dans la réalisation de la Charte. Ils ont notamment enrichi la partie 3 intitulée « *Constructions agréables à vivre* », où ils ont donné leurs avis sur le confort du bâtiment, y compris la proposition de « *prévoir des WC séparés à partir du T3* ». En ce qui concerne la ville de Lyon, nous ne savons pas s'il y a eu des ateliers, mais nous savons simplement que la Charte a été élaborée en fonction des besoins des habitants, d'où l'attribution de la note orange.

#### **14.2** : Comment les habitants seront pris en compte dans les projets de construction ?

La ville de Malakoff demande deux entretiens : un entretien avant dépôt du PC et un second avant le début du chantier. Ces entretiens sont obligatoires et la ville fait le nécessaire en mettant une salle à disposition des promoteurs pour tenir ces événements, la note verte lui est attribuée. La ville d'Annecy, présente le projet aux habitants que si celui-ci est supérieur à 10 logements avant le dépôt du PC, la note jaune lui est attribuée. En effet, chaque projet devrait systématiquement être présenté aux habitants, peu importe l'envergure du projet. La note verte est ensuite accordée à Marseille, car il est mentionné que chaque projet se fera dans une démarche de dialogue, du début à la fin. Bien que le nombre de réunions ne soit pas spécifié, l'importance de la concertation est soulignée. La note jaune est attribuée à la ville de Tours puisque comme Annecy, il est aussi mentionné qu'une réunion sera effectuée que si le projet est supérieur ou égal à 10 logements. En ce qui concerne Lyon, la couleur orange lui est attribuée, car il est mentionné que la concertation n'est pas systématique. Pourtant, pour une ville durable, il est important de maintenir une dynamique de concertation.

**Principe 15** : Mixité sociale

Malakoff, comme de nombreuses villes situées en banlieue parisienne, instaure des prix plafond dans sa Charte. Ce principe est intéressant, car il permet de créer des logements abordables et de limiter la spéculation des promoteurs. Dans un contexte de forte augmentation des prix de l'immobilier, cela semble être une nécessité. J'attribue donc la note verte à cette Charte. En outre, Annecy et Marseille encouragent les promoteurs à aller au-delà des réglementations en vigueur du PLU, ce qui peut être intéressant. C'est pourquoi la couleur verte leur est également attribuée. En revanche, Tours aurait pu aller plus loin qu'une simple phrase indiquant que les projets doivent favoriser « *la mixité, le vivre-ensemble* ». La couleur orange lui est attribuée.

Il est intéressant de constater que certaines villes mettent l'accent sur des solutions très concrètes par rapport à d'autres qui ne proposent que des incitations. Malakoff propose selon moi une solution concrète et se démarque particulièrement sur ce principe.

**Principe 16** : Favorisation du collectif

Le collectif doit avoir une place importante dans le projet, la création d'espaces spécifiques à cet effet est donc essentielle. Toutes les Chartes abordent ce sujet, avec des degrés d'importance variables. Malgré cela, j'ai choisi d'attribuer la note verte à l'ensemble de mes 5 terrains d'études. Pour certaines municipalités, les espaces communs doivent être situés sur les toitures-terrasses, c'est le cas pour les villes d'Annecy, Marseille et Malakoff. La ville de Lyon envisage plutôt le rez-de-chaussée comme un support pour l'animation urbaine. Il est également intéressant d'analyser le vocabulaire employé. Contrairement à la ville de Malakoff qui « *préconise* » ou à celle de Marseille qui utilise le terme « *prévoir* », la ville d'Annecy se montre plus catégorique en affirmant que certaines de ces propositions devront « *obligatoirement* » être respectées.

**Principe 17** : Existence d'un bilan

La ville de Tours ne mentionne pas l'idée d'un bilan. N'ayant pas trouvé cette information sur le site de la municipalité, je lui attribue donc la couleur noire. Ensuite, la ville de Malakoff indique que des « *ajustements seront réalisés tous les 2 ans* », mais à la suite d'entretiens que j'ai eus avec la ville, il est ressorti que depuis la parution de la Charte en juin 2017, aucun ajustement n'a été effectué. Une version actualisée sera disponible en septembre 2023, soit plus de 6 ans après sa première publication. La ville de Malakoff énonce des prix plafond, il aurait été donc intéressant qu'un ajustement soit effectué plutôt. Par exemple, la ville de Bagneux, actualise chaque année ces prix en fonction de l'indice du coût de la construction. Je lui attribue donc la couleur jaune. Pour mes 3 autres derniers terrains d'études que sont Lyon, Marseille et Annecy, mes informations sont plus limitées. Je me suis donc uniquement basée sur les informations mentionnées dans la Charte. Lyon et de Marseille précisent qu'un bilan sera proposé après un an, ce qui justifie l'attribution de la couleur verte. En revanche, la ville d'Annecy ne parle pas de bilan, mais évoque simplement la création d'indicateurs, ce qui justifie la couleur orange.

**Principe 18** : Apport de la Nature et **principe 19** : Respect de la faune et la flore existante



Afin de faciliter l'analyse, j'ai décidé de faire un paragraphe commun à ces deux principes. Cela peut s'expliquer par le fait par exemple que la ville de Malakoff ne donne pas assez d'indications, me permettant d'analyser ces deux principes séparément. La ville évoque simplement le fait de « *favoriser la biodiversité* », mais ne donne pas plus d'informations. Je lui attribue donc la note orange pour l'apport et le respect de la biodiversité. Ensuite, nous avons la ville de Tours qui traite l'idée de renaturation, permettant donc de redonner de la place à la nature en ville, je lui attribue la note de jaune, car je pense qu'elle aurait pu aller plus loin dans son développement en précisant peut être des actions à mettre en place, des endroits à renaturer en priorité... Ensuite, concernant le respect de la biodiversité présente sur site, la ville propose un indicateur intéressant, celui de « *gradient de naturalité* ». Il permet de mesurer et de comprendre la nature (faune et flore) environnante sur un site avant de commencer le projet. La note verte lui est donc attribuée. La ville de Marseille est la seule à obtenir la note verte à la fois pour le respect et l'apport de la nature en milieu urbain. L'idée de « *biodiversité positive* » est centrale, encourageant l'intégration croissante de la biodiversité dans chaque projet. Cette présence doit être supérieure à ce qu'elle aurait naturellement été sur le site s'il n'avait pas été construit auparavant. Marseille dit aussi qu'il faut « *préserver le patrimoine végétal et consolider la biodiversité locale* ». Concernant la ville d'Annecy, mon analyse est plus nuancée. Je lui attribue la note verte pour le respect de la biodiversité puisqu'elle aborde l'idée des TVB et pose clairement le terme de « *préserver la biodiversité* ». Pour l'apport de la nature, c'est un peu moins bien, car elle ne propose pas d'actions concrètes, donc je lui donne la note de jaune. Lyon se voit aussi attribuer la note jaune, tant pour ses efforts en faveur de la biodiversité que pour le respect de celle-ci. La ville encourage le développement de la biodiversité et aborde l'idée de lutter contre les espèces invasives, une initiative intéressante qui n'est pas présente dans les autres Chartes. Cependant, ces actions demeurent relativement limitées. En ce qui concerne le respect de la nature, Lyon évoque les trames vertes et bleues dans ses projets ainsi que le renforcement de la nature en milieu urbain, mais ces mesures restent également restreintes.

#### **Principe 20** : Gestion de l'eau et des déchets

Tout d'abord, je classe la ville de Lyon en rouge, car elle ne mentionne pas du tout cet aspect, essentiel selon moi. Ensuite, je place trois villes en jaune : Annecy, Marseille et Tours. Je leur attribue cette note, car bien qu'elles abordent toute la gestion des déchets pour réduire l'impact environnemental du chantier, aucune d'entre elles ne traite spécifiquement de la gestion de l'eau. La ville de Malakoff est la seule à obtenir la note verte, car elle incite les promoteurs à s'engager dans une démarche de « *chantier vert* ». Cette approche englobe non seulement la gestion des déchets, mais également la gestion de l'eau. De plus, elle va encore plus loin en promouvant une utilisation efficace de l'énergie sur le chantier. Cependant, lors de mes entretiens avec la municipalité de Malakoff, il est apparu que la démarche de « *chantier vert* » n'a pas été mise en œuvre comme prévu et n'a pas suffisamment convaincu les promoteurs. Cette incitation, à se doter du label « *chantier vert* » devrait donc être renforcée dans la prochaine version à venir en septembre 2023.

#### **Principe 21** : circuits-courts, matériaux locaux et recyclage

Une distinction entre ces différents termes a été proposée précédemment. En général, toutes les Chartes traitent plus ou moins de ces aspects. La ville d'Annecy aborde l'ensemble de ces termes en encourageant à développer les « *filières locales* », le recyclage, ainsi que des démarches circulaires, ce qui lui vaut d'obtenir la note verte. La ville de Tours suit la même logique en traitant également de ces trois termes. Marseille ne traite pas spécifiquement des matériaux locaux, mais se concentre uniquement sur les circuits courts, le réemploi et le recyclage, ce qui justifie la note jaune. En effet, il a été rappelé précédemment qu'en achetant en circuits courts, les matériaux ne sont pas nécessairement locaux. Quant à Lyon, elle traite bien des matériaux locaux/régionaux et du réemploi, mais n'aborde pas les circuits courts, ce qui lui vaut également la note jaune. Enfin, pour finir, la ville de Malakoff aborde les matériaux locaux, mais n'aborde ni le recyclage, ni les circuits courts. La thématique reste donc insuffisamment développée, je lui attribue donc la couleur orange.

### **Principe 22** : Conditions de travail

Je n'aurais pas envisagé ce concept par moi-même, mais il est revenu très fréquemment dans les Chartes que j'ai étudiées, c'est pourquoi j'ai décidé de l'inclure. Sur les 5 chartes étudiées, deux n'en font pas mention, à savoir les villes de Marseille et de Malakoff. C'est pourquoi elles ont reçu la note rouge. Ensuite, la ville de Tours traite à mon sens de tous les aspects de cette thématique, ce qui justifie la note verte. Elle aborde des sujets tels que l'emploi local, l'insertion, et l'économie sociale et solidaire. Ensuite, deux villes ont obtenu la note jaune, à savoir Annecy et Lyon, qui accordent une attention particulière aux travailleurs pendant les phases de chantier. C'est intéressant et positif de prendre en compte les employés, mais cela n'apportera pas assez de retombées pour la ville.

En examinant en détail les différents principes abordés dans ces 5 Chartes, il est possible de tirer certaines conclusions quant à leur contribution à la création de villes durables. Dans l'ensemble, cette analyse montre que certaines villes, comme Annecy et Tours, ont pris des mesures concrètes et spécifiques pour promouvoir la durabilité urbaine à travers divers aspects tels que la qualité de l'environnement, la mixité sociale, la gestion de l'eau, et l'utilisation de matériaux locaux et durables. La ville d'Annecy se démarque particulièrement en abordant de manière détaillée et complète plusieurs aspects de la durabilité urbaine. Au total, sur 22 critères analysés, 15 sont en verts. D'autres villes, comme Marseille, présentent des lacunes dans certains domaines, comme l'absence de discussion sur les énergies renouvelables et les risques naturels. En outre, certaines Chartes semblent incomplètes ou peu détaillées, comme celle de la ville de Malakoff, qui manque d'approfondissement dans plusieurs domaines clés tels que les matériaux de construction, la gestion de l'eau et des déchets, et les circuits courts.

Pour qu'un véritable changement de paradigme s'opère, il est nécessaire de jouer sur la valeur réglementaire. Cependant, il est observé que parmi les 5 Chartes étudiées, seules deux chartes exigent une signature, et seule la ville de Malakoff se montre très incitative à cet égard. Après avoir échangé avec la chargée de mission travaillant sur le sujet, elle semble satisfaite des retours sur la Charte. Comme il a été mentionné, certains aspects ont tout de même été occultés, notamment le concept de « *chantier vert* », mais la Charte fonctionne et permet des avancées

significatives. N'ayant pas eu l'opportunité d'échanger avec les autres municipalités, je ne connais pas les retours et les effets qu'on eut les autres Chartes.

Les chartes jouent un rôle essentiel en tant qu'outils de planification et de régulation, mais elles doivent être renforcées et régulièrement actualisées pour s'assurer qu'elles restent en phase avec les besoins des citoyens et les défis environnementaux contemporains.

A partir de cette analyse, je souhaite maintenant émettre des suggestions ainsi que des recommandations permettant d'aller plus loin.

### 3.3 Recommandations et suggestions

En général, ce sont des documents qui ne sont pas directement opérationnels. Ils servent à initier une démarche durable pour la ville, mais n'approfondissent pas davantage. Cependant, je considère qu'il est tout de même intéressant d'avoir ce type de document.

Je tiens à formuler plusieurs recommandations pour permettre aux chartes d'aller plus loin :

1. **L'inclusion systématique de l'engagement** des habitants à travers des ateliers de concertation, comme le fait Malakoff, Annecy, Marseille, afin de favoriser une conception plus adaptée aux besoins de la communauté et d'accroître l'acceptation des projets. Pour rappel, une ville durable, c'est une ville axée sur la participation citoyenne et à l'écoute de ses habitants. « *Chaque ville étant différente, c'est à chacune qu'il appartient de trouver son propre chemin de parvenir à la durabilité* » (Charte d'Aalborg), les initiatives locales doivent donc être écoutées et valorisées ;
2. **Une valeur réglementaire obligatoire** : les villes devraient envisager l'adoption de mesures incitatives plus contraignantes pour les promoteurs et exiger une signature ;
3. Les villes pourraient **créer des plateformes ou des réseaux pour partager les meilleures pratiques**, les succès et les défis rencontrés dans la mise en œuvre des Chartes. Cela pourrait faciliter l'apprentissage mutuel et l'amélioration continue. Cette initiative pourrait également se développer à l'échelle des promoteurs. On pourrait créer un réseau d'échanges et de partages d'expériences entre les promoteurs et les professionnels du secteur. Cela renforcerait la collaboration et accélérerait la diffusion des bonnes pratiques ;
4. **Mesures d'incitation financière** : les chartes pourraient proposer des incitations financières pour les projets qui dépassent les exigences de durabilité. Cela encouragerait les acteurs à aller au-delà du strict minimum et à rechercher des solutions plus innovantes ;
5. **Transparence et communication** : les chartes devraient exiger une communication transparente sur les progrès réalisés et les résultats obtenus. Cela renforcerait la confiance des citoyens et des parties prenantes dans la démarche de durabilité ;

6. **Intégrer la technologie** : il a été dommage de constater qu'aucune chartes ne parle de la technologie. Des chercheurs établissent un lien entre les smart cities et les villes durables. Les chartes pourraient donc encourager l'utilisation de technologies innovantes telles les capteurs intelligents et les systèmes de gestion de l'énergie pour améliorer l'efficacité énergétique, la sécurité et le confort des habitants ;
7. Les chartes pourraient inclure des **dispositions pour favoriser l'agriculture urbaine**, comme la création de potagers collectifs ou d'espaces de culture sur les toits.

En intégrant ces recommandations, les « *Chartes construire durable* » pourraient non seulement renforcer leur impact en matière de développement durable, mais également servir de modèles pour d'autres villes cherchant à créer des environnements urbains résilients, inclusifs et respectueux de l'environnement.

## Conclusion

Les « *Chartes Construire durable* » représentent une flèche supplémentaire dans l'arc des collectivités territoriales en permettant de renouer un dialogue entre le privé et le public, une nécessité.

L'analyse comparative des « *chartes construire durables* » des villes d'Annecy, Lyon, Marseille, Tours et Malakoff offre un aperçu approfondi des stratégies et des engagements de ces villes en matière de développement urbain durable. À travers l'examen de principes clé tels que la valeur réglementaire, la mobilité durable, la qualité des infrastructures, les énergies renouvelables, la gestion de l'eau et bien d'autres, cette analyse met en évidence les points forts et les domaines d'amélioration de chaque ville. Il est clair que toutes ces villes partagent une préoccupation commune pour la qualité de vie de leurs habitants, en mettant l'accent sur des éléments tels que la dimension des logements, la santé, la mixité fonctionnelle et sociale, ainsi que la réduction des impacts environnementaux. Cependant, des différences importantes émergent notamment en ce qui concerne l'approche réglementaire des chartes et la manière dont elles encouragent les promoteurs à se conformer à ces directives. En adoptant les recommandations proposées plus haut, les villes peuvent renforcer leur « *Charte construire durable* » en tant qu'outils efficaces pour guider le développement urbain vers un avenir plus résilient, équilibré et durable.

Il serait intéressant de quantifier les avancées et les évolutions que ces documents ont engendrées. Cependant, n'ayant pas eu l'opportunité d'interroger les villes de Tours, Marseille, Lyon et Annecy, et compte tenu du recul actuellement limité. Il serait judicieux de poursuivre mon analyse dans les années à venir. En effectuant un suivi à plus long terme, il serait possible de mesurer l'efficacité de ces Chartes et ainsi mieux comprendre les progrès réalisés.

## **Bibliographie**

### **Ouvrages :**

Grisot Sylvain, « Manifeste pour un urbanisme circulaire - Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville », 2021, 235 pages

### **Articles scientifiques :**

Buclet Nicolas, « Territoire, innovation et développement durable : l'émergence d'un nouveau régime conventionnel ? », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* 2011/5 (décembre), pages 911 à 940. URL : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2011-5-page-911.htm>

Emelianoff Cyria, « Les agendas 21 locaux : quels apports sous quelles latitudes ? », 2005. URL: <http://journals.openedition.org/developpementdurable/532>;

Hamdouch Abdelillah, FOREST Joëlle, « Quand l'innovation fait la ville durable », presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2015, Collection METIS, (halshs-01244956)

Holec Nathalie et Sougarevan Nediaalka, « L'histoire des villes durables européennes », 2000 <https://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8293.html>

Levy Albert, « La ville durable, Paradoxes et limites d'une doctrine d'urbanisme émergente. Le cas Seine-Arche, Décembre 2012, 17 pages, URL : <https://www.cairn.info/revue-esprit-2009-12-page-136.htm>

Levy Albert, « La « ville durable ». Paradoxes et limites d'une doctrine d'urbanisme émergente : le cas Seine-Arche », Dans *Esprit* 2009/12 (décembre), pages 136 à 153. URL : <https://www.cairn.info/revue-esprit-2009-12-page-136.htm>

Lise Bourdeau-Lepage , « *De l'intérêt pour la nature en ville. Cadre de vie, santé et aménagement urbain* » décembre 2019, URL : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2019-5-page-893.htm>

Vivien Franck-Dominique, « 1972-2022 : un demi-siècle de rapprochement entre développement et environnement », *Mondes en développement*, 2022/3-4 (n° 199-200), p. 327-344. DOI : 10.3917/med.199.0331. URL : <https://www-cairn-info.sidnomade-1.grenet.fr/revue-mondes-en-developpement-2022-3-page-327.htm>

Yves Bonard et Laurent Matthey, « *Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable* », juillet 2010, URL : <http://journals.openedition.org/cybergeogeo/23202>

### **Thèses :**

Hagel Zoé, « Ville durable : Des concepts aux réalisations, les coulisses d'une fabrique urbaine. Marseille ou l'exemple d'une ville méditerranéenne », 2013, Aix-Marseille Université

Labaye Adrien, « ICLEI and Global Climate Change: a local governments' organizational attempt to reframe the problem of global environmental change », 2010, Sciences politique Grenoble

Taburet Aurélien, « Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain », 2012, Université du Maine

### **Sitographie :**

<https://www.cerema.fr/fr>

<https://www.wwf.fr/>

<https://www.ademe.fr/>

<https://www.lemoniteur.fr/>

<https://bonpote.com/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

<https://www.ecologie.gouv.fr/>

<https://www.observatoirevillesvertes.fr/>

#### **Rapport et études :**

Rapport de la « mission sur la qualité du logement - Référentiel du logement de qualité », 2021 par Laurent Girometti et François Leclercq

Rapport sur « l'état du mal-logement en France », 2023 par la fondation de l'Abbé-Pierre

Synthèse du rapport GoodHome, 2019, étude sur le lien entre le logement et le bonheur

#### **Chartes étudiées :**

- Charte de la promotion immobilière à **Malakoff** : <https://www.malakoff.fr/824/cadre-de-vie/urbanisme-a-malakoff/charte-de-la-promotion-immobiliere.htm> (à télécharger en bas de page)
- Charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la Ville de **Lyon** : <https://www.lyon.fr/actualite/urbanisme/une-nouvelle-charte-urbaine-et-architecturale-pour-une-ville-soutenable> (à télécharger en haut à droite)
- Charte du bien construire à **Marseille** : <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/marseille-se-dote-d-une-charte-de-la-construction-durable> (à télécharger en bas de page)
- Référentiel du bien construire **Annecy** : <https://www.annecy.fr/710-bien-construire.htm> (à télécharger en bas de la page)
- Référentiel du bien construire **Tours** : <https://www.tours.fr/actualite/1042/73-pour-un-urbanisme-ecologique-et-solidaire-un-referentiel.htm> (à télécharger en bas de page)

**Tables des figures :**

Figure 1. Grille AFOM, du « Référentiel du bien construire » proposé par la ville d'Annecy .....	13
Figure 2. Reproduction de la figure n°1 du livre vert (page 13) : Relation au sein du système urbain, livre vert sur l'environnement urbain .....	17
Figure 3. Comparaison entre les chartes d'Athènes et d'Aalborg .....	19
Figure 4. Nombre de projet Ecoquartier en 2022 .....	21
Figure 5. Tableau synthétique - Chronologie des différents évènements .....	22
Figure 6. Localisation ville de Nanterre, Coline Sabathier, Qgis.....	24
Figure 7. Localisation des terrains d'étude, Coline Sabathier, Qgis .....	29
Figure 8. La ville du Quart d'heure, illustration ville de Paris.....	33
Figure 9. Démarche NEGAWATT ( <a href="https://negawatt.org/">https://negawatt.org/</a> ) .....	33
Figure 10. Les trois boucles de l'urbanisme circulaire, Sylvain GRISOT, page 80.....	35
Figure 11. Ilot de chaleur urbain, dessiné par Hélène-Marie du bureau d'études TRIBU .....	35
Figure 12. Couverture du dossier « La nature en ville : comment accélérer la dynamique ? », journal officiel de la république française, juillet 2018. URL : <a href="https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/184000457.pdf">https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/184000457.pdf</a> .....	37
Figure 13. Mind Map des 22 critères analysés, représentation graphique via CANVA, juillet 2023, Coline Sabathier .....	39



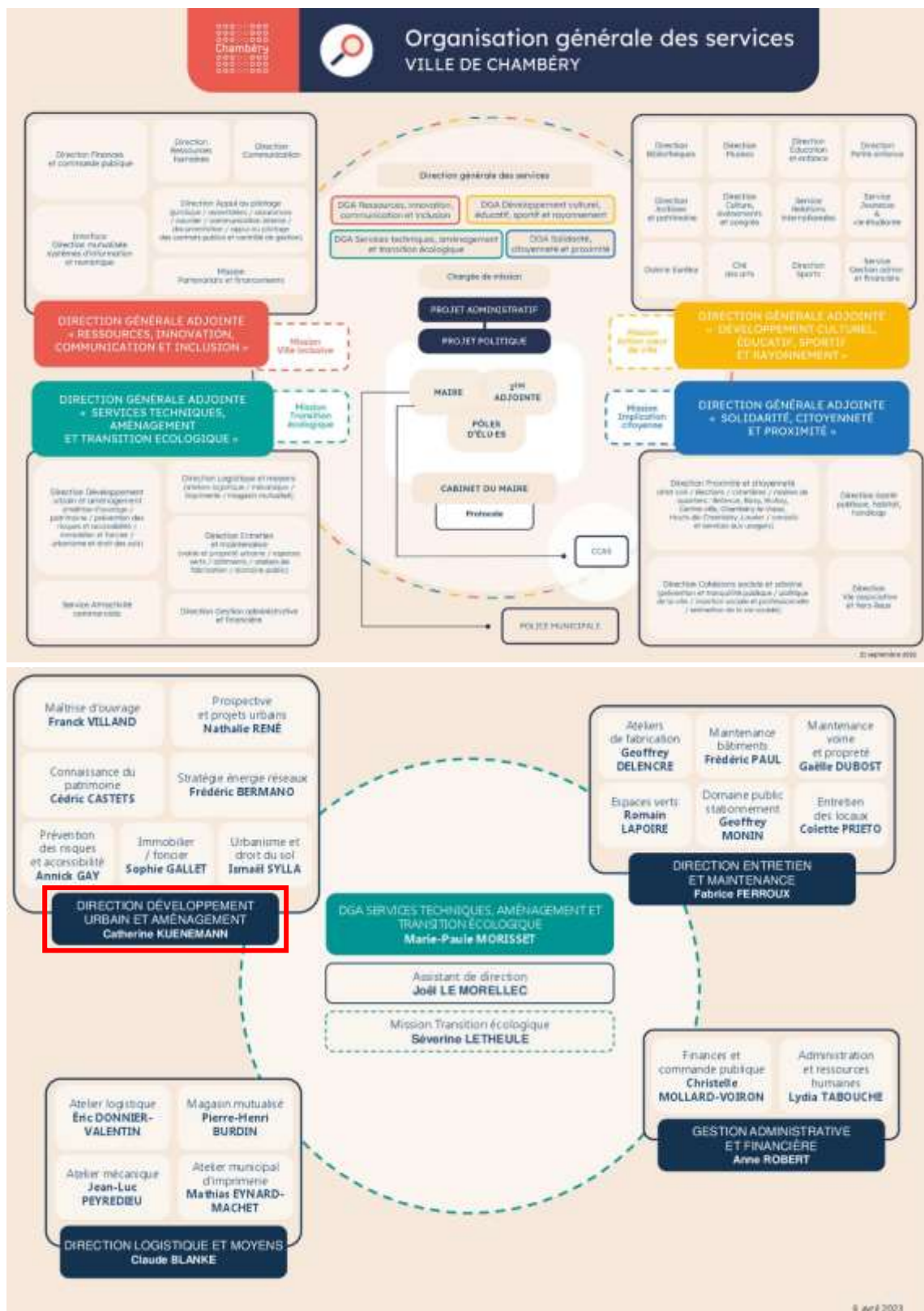
## SOMMAIRE

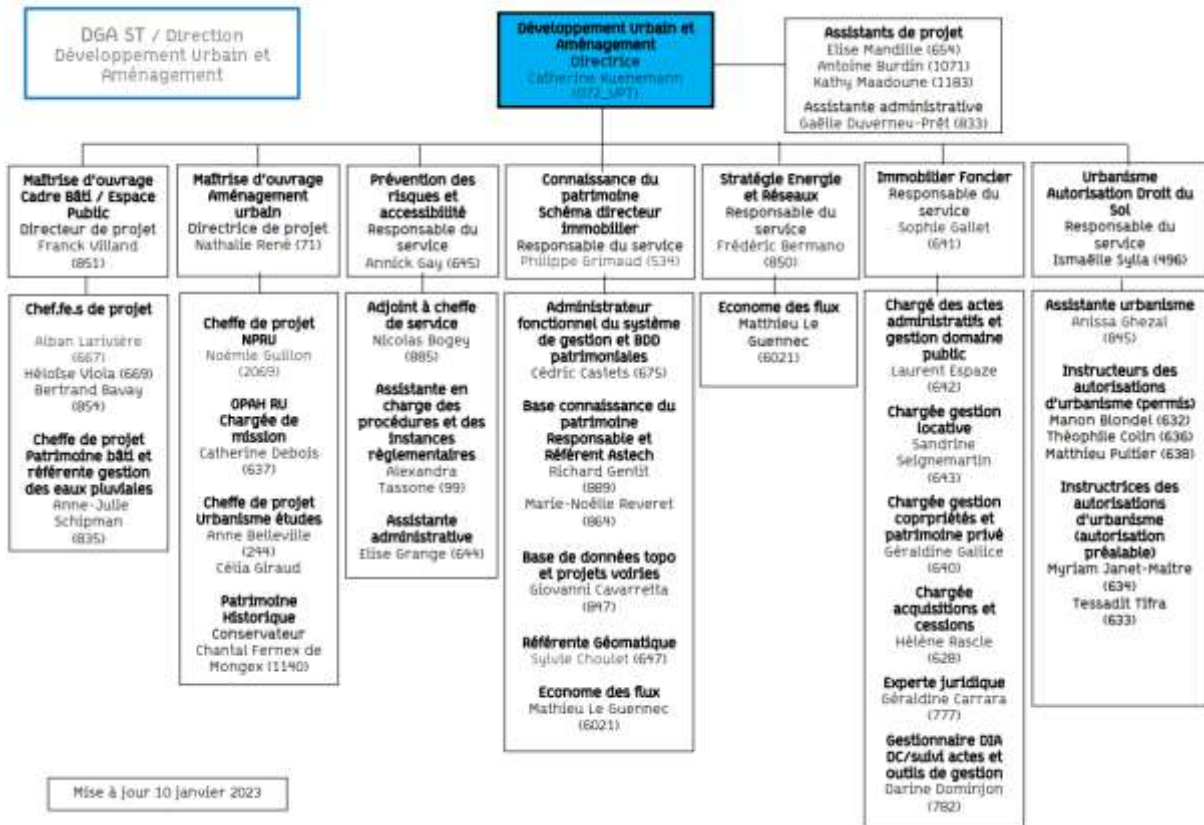
<b>Déclaration anti-plagiat .....</b>	<b>3</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>4</b>
<b>Note aux lecteurs .....</b>	<b>5</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre 1 : Etat de l’art.....</b>	<b>10</b>
1.1    L’émergence des « <i>chartes construire durable</i> » .....	11
1.1.1.    Définition .....	11
1.1.2.    Des Chartes attaquées ?.....	12
1.1.3.    Retour sur la méthode d’analyse des différentes Chartes .....	13
1.2    Définition de la ville durable : un concept difficile à définir ?.....	15
1.2.1. Un peu de chronologie : l’émergence de la notion de ville durable .....	16
1.2.2. Qu’est-ce qui définit la ville durable ?.....	22
1.3    Problématique.....	25
<b>Chapitre 2 : Déroulement de la réflexion et présentation des terrains d’études.....</b>	<b>27</b>
2.1.    Ma méthode de recherche .....	28
2.2.    Présentation des terrains d’études .....	29
2.3.    Retour sur les critères d’analyses.....	31
1. Valeur règlementaire :.....	32
2. Une ville compacte .....	32
3. Une ville économe et écologique .....	33
4. Une ville sécurisée.....	35
5. Une ville nature .....	36
6. Une ville pour ses habitants .....	37
7. Le chantier .....	38
<b>Chapitre 3 : Résultats .....</b>	<b>40</b>
3.1.    Une analyse selon différents principes d’actions.....	41
3.2.    Analyse détaillée .....	43
3.3.    Recommandations et suggestions .....	51
<b>Conclusion .....</b>	<b>53</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>54</b>
<b>Tables des figures : .....</b>	<b>56</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>59</b>

Annexe 1 : l'organisation à Chambéry.....	59
Annexe 2 : Production de cartes thématiques.....	61
Annexe n°3 : document de travail.....	62

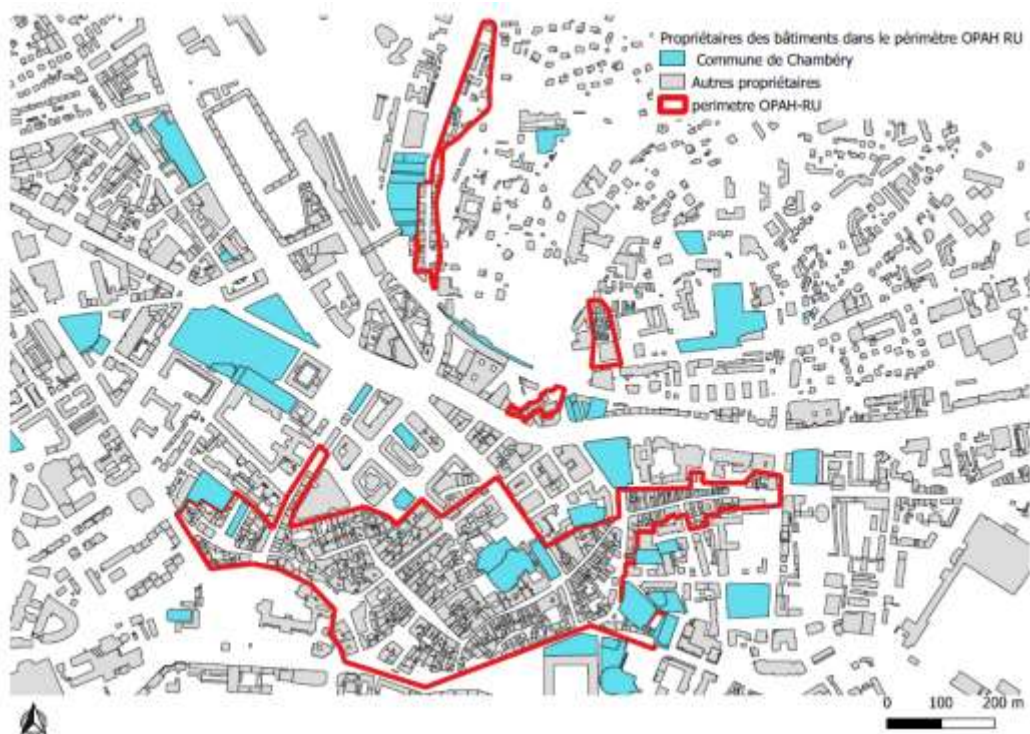
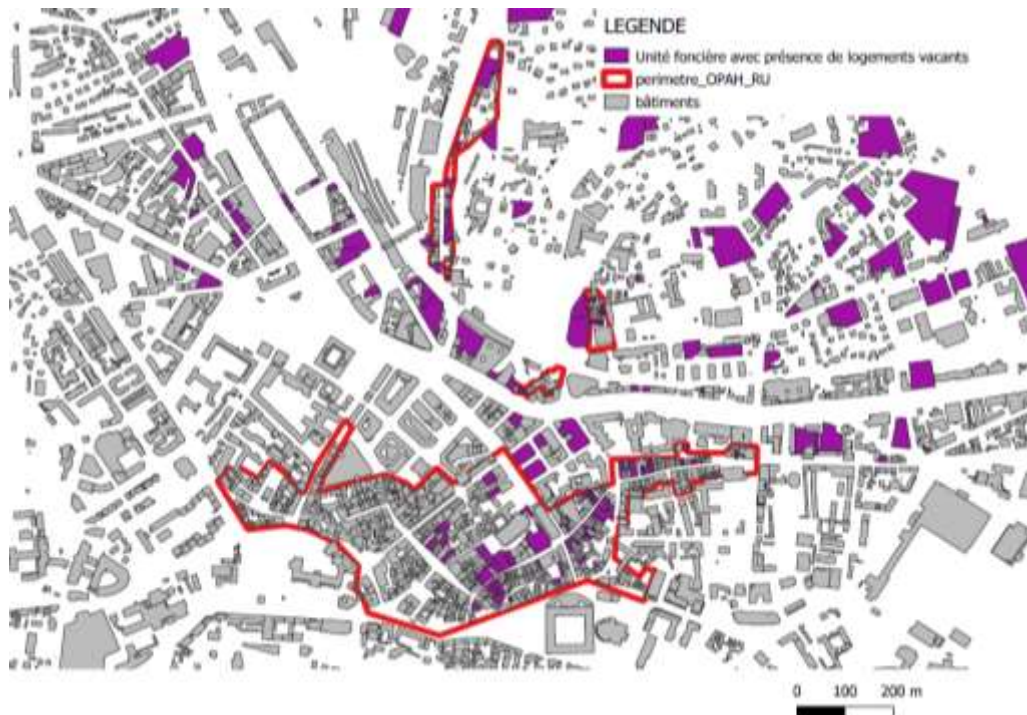
# Annexes

## Annexe 1 : l'organisation à Chambéry





## Annexe 2 : Production de cartes thématiques



## Annexe n°3 : document de travail

Thématiques	Critères	Annecy (mai 2022)	Lyon (2021)	Marseille (octobre 2021)	Tours avril (2022)	Malakoff (juin 2017)
<b>Valeur réglementaire de la Charte</b>	Comment les promoteurs sont-ils incités à respecter la Charte ?	Pas de caractère réglementaire : « <i>Il n'a pas de caractère réglementaire mais s'insère dans la chaîne de décision de la ville comme référent, il sert de guide aux uns et de grille de lecture aux autres</i> »	Pas de caractère réglementaire, pour adhérer à la charte il s'agit juste de signer.	Pas de caractère réglementaire. Le document se veut uniquement comme un support d'une démarche partenariale entre les acteurs de construction et la ville. Il a aussi pour objectif à terme d'améliorer la construction et d'intégrer les évolutions réglementaires comme retours d'expérience.	Pas de valeur réglementaire	« <i>La Charte est un document <b>contractuel</b> qui regroupe des préconisations urbaines, architecturales, environnementales, techniques et financières, à l'usage des promoteurs et aménageurs à Malakoff.</i> » 8 pages de signatures avec divers promoteurs.
<b>Une ville compacte</b>	<b>Qualité et sécurité des e adaptées aux modes doux (2)</b>	<b>Fiche n°8</b> : « <i>promouvoir les modes actifs</i> » avec : « <b>Faciliter l'usage</b> des cycles, VAE et modes actifs pour les déplacements du quotidien et des loisirs ». Cette fiche est accompagnée de chiffres clefs comme : « 4.3 déplacements par j/personne en moyenne » ce qui permet <b>d'approcher la réalité</b>  <b>Fiche n°17</b> : « <i>Modes actifs : dimensionnement des locaux et emplacements</i> » avec : « <i>Conception des locaux cycles encourageant l'utilisation des vélos en proposant un <b>confort d'utilisation</b> mais aussi la <b>sécurisation</b> des lieux dédiés</i> » :	<b>Priorité 6</b> : « <i>Créer des espaces communs de qualité [...]</i> » avec : « <i>Locaux vélos <b>confortables, sécurisés et facilement accessibles</b>, livraisons et logistique</i> ».	Dans l'introduction, le Maire dit qu'il s'agit de construire une ville qui permet une « <i>desserte de tous nos quartiers en transports doux</i> ». Dans le développement, peu de précisions sont apportées à ce sujet.	<b>L'engagement n°3 (enjeux n°4)</b> : « <i>Inscrire les projets dans un réseau de mobilité active</i> »  <b>L'engagement n°4 (enjeux n°8)</b> : « <i>Concevoir un espace public au service du piéton et des mobilités actives avec : « Favoriser l'implantation d'espaces de stationnements sécurisés pour les vélos, y compris les <b>vélos-cargos</b> ou les <b>tripoteurs</b>, mais également pour les trottinettes</i> »	Les termes « vélos », « piétons » et « doux » n'apparaissent pas dans la Charte.

		<p>Mise en place des emplacements pour cycles des visiteurs</p> <p>Dans les opérations supérieures à 100 logements environ « prévoir un atelier de réparation des cycles sécurisé, équipé et partagé, avec conditions d'utilisation inscrites dans le règlement intérieur de copropriété »</p>				
	<p><b>Stationnement et circulation automobile (3)</b></p>	<p><b>Fiche n°9</b> : « mobilité : stationnement et accès automobile » avec :</p> <p>« Mutualiser des ouvrages ; Désimpémerabiliser les sols des parkings ; Equiper de bornes de recharge ou wall-box 40% des places de parking dans les nouvelles opérations. »</p>	<p>Aucuns renseignements sur la réduction de la place de la voiture</p>	<p>Aucuns renseignements sur la réduction de la place de la voiture</p>	<p><b>L'engagement n°4</b> : Les mobilités actives « peuvent se combiner en intermodalité avec les modes de transport collectifs ou partagés, ou encore avec la voiture individuelle. »</p> <p><b>L'engagement n°11</b> : « Associer les mobilités actives et la qualité urbaine » avec : Photo du centre-ville de Lillehammer en Norvège, sans voiture, page 55</p>	<p>Aucuns renseignements sur la réduction de la place de la voiture</p>
	<p><b>Mixité fonctionnelle (4)</b></p>	<p><b>Fiche n°11</b> : « programmer les mixités »</p> <p>« Veiller aux co-activités, cohabitations et résoudre les éventuelles gênes réciproques entre usages et fonctions. »</p> <p>« Traiter, en cœur d'îlot, les limites entre les espaces extérieurs privés et les espaces résidentiels à usage collectif par des dispositifs paysagers ».</p>	<p><b>Priorité n°6</b> : « [...] favoriser la mixité des usages » avec :</p> <p>« Prévoir une <b>organisation fonctionnelle des rez-de-chaussée</b> afin de répondre au mieux à l'évolution des usages. »</p>	<p><b>Engagement n°4</b> :</p> <p>« Développer la mixité »</p> <p>Dès l'introduction de cet enjeu il est mentionné qu'il s'agit de « promouvoir la ville du 1/4 d'heure ».</p> <p>Ensuite différentes actions sont développées :</p> <p>« Favoriser la mixité fonctionnelle notamment en favorisant les <b>rez-de-chaussée actifs</b> ; Favoriser les programmes mixtes au sein des</p>	<p><b>L'engagement n°01</b> :</p> <p>« Promouvoir une grande diversité de fonctions dans la ville » avec :</p> <p>« Favoriser la mixité fonctionnelle en développant les commerces de proximité ; Utiliser l'urbanisme transitoire permettant l'introduction de mixité fonctionnelle ponctuelle et/ou éphémère à caractère modulable »</p>	<p>Dès l'introduction, la question est posée : « Comment préserver la mixité sociale et fonctionnelle ? », mais les réponses ne seront pas apportées par la Charte.</p> <p>Quelques pistes sont apportées : « Réfléchir à la <b>modularité des logements</b> ».</p>

		<p><b>Fiche 12</b> : « le rez-de-chaussée actif de la ville » avec : « Réintroduire les activités économiques artisanales et tertiaires dans la ville »</p>		<p>opérations de grande taille (tertiaire, résidentiel, hôtellerie... ; favoriser les usages multiples (espace pour télétravailler, pièce en plus) »</p>	<p>La mixité fonctionnelle est une idée force, voir page 9. « La ville [...] doit concentrer une multitude de fonctions qui ont trait à tous les aspects de la vie urbaine : habiter, travailler, se promener, consommer, se soigner et se cultiver. Cette mixité peut être envisagée aussi bien à l'échelle d'un bâtiment, qu'à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier. »</p> <p><b>L'engagement 21</b> : « Construire un habitat écologique et durable » avec : « La pièce en plus dans les logements, des étages suffisamment hauts pour être reconvertis en locaux activité, des parkings en rez-de-chaussée qui se transforment en commerces de proximité ».</p>	
	<p><b>Place des énergies renouvelables (5)</b></p>	<p><b>Fiche n°21</b> : « viser l'arrêt des énergies fossiles à l'horizon 2035 »</p> <p>Démarche négawatt</p> <p>Encourager l'apport d'énergie solaire photovoltaïque et/ou solaire thermique pour production</p>	<p>Dans l'introduction, il est mentionné que chaque projet devra avoir « recours aux énergies renouvelables »</p> <p><b>Priorité 8</b> : « [...] approche énergétique économe et ambitieuse » avec : « Proposer une part d'énergie renouvelable »</p>	<p>Les termes « énergies renouvelables », « photovoltaïque », « solaire » n'apparaissent pas</p>	<p><b>L'engagement n°17</b> : Agir pour une conception et une utilisation économes de l'énergie avec : « Favoriser le déploiement des énergies renouvelables »</p>	<p>« La Ville incite les opérateurs à placer les énergies renouvelables au cœur des bâtiments. »</p>



Econome		<p>d'eau chaude sanitaire pour atteindre le E3 de la RT 2020</p> <p><b>Fiche n°22</b> : « sobriété et efficacité énergétique : une démarche exigeante et de bon sens » avec : « Un recours à 40 Kwh/m<sup>2</sup> par an aux énergies renouvelables, ce chiffre provient de la norme de performance E3 qui est exigée aujourd'hui »</p>				
	<p><b>Sobriété et efficacité énergétique (6)</b></p>	<p><b>Fiche 22</b> : « sobriété et efficacité énergétique : une démarche exigeante et de bon sens » avec : « Garantir la sobriété énergétique avec - 40% de réduction de la consommation pour les constructions neuves ; Pour la réhabilitation : « Le seul objectif [...] reste celui de la réduction des factures de chauffage »</p> <p><b>Fiche 26</b> : « favoriser la ventilation naturelle » avec : « choix d'une conception bioclimatique de l'architecture »</p>	<p>Le sujet de la performance énergétique sera abordé pendant les séances d'échanges entre promoteurs et ville.</p> <p><b>Dès l'introduction</b> : « il est urgent de faire entrer Lyon dans l'ère du bâtiment bioclimatique »</p> <p>Le <b>bioclimatisme</b> =&gt; « pour répondre en priorité aux enjeux du confort d'été : privilégier le recours au rafraîchissement et à la lumière naturelle, réduire le recours aux procédés consommateurs d'énergie comme les climatisations »</p> <p>Proposer une conception et une approche énergétique économe et ambitieuse afin de limiter les consommations</p> <p><b>Priorité 8</b> : « [...] approche énergétique économe et ambitieuse » avec :</p>	<p><b>Enjeu n° 8</b> : Concevoir un urbanisme et une <b>architecture bio-climatiques méditerranéens</b> avec : « Mettre en œuvre des matériaux <b>biosourcés</b> » ;</p>	<p><b>Engagement n°17</b> : « agir pour une conception et une utilisation économes de l'énergie » avec : « Continuer à développer le <b>réseau de chaleur urbain</b> ; La meilleure énergie restant celle que nous ne consommons pas, les bâtiments économes en énergie sont à privilégier » Une idée intéressante ressort qui est la : « récupération de la chaleur des serveurs pour les data centers... »</p>	<p>« Des études de faisabilité d'un <b>réseau de chaleur urbain</b> sont en cours sur le territoire. La Ville demande donc aux opérateurs de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement au futur réseau de chaleur géothermal »</p>

			« Réduire le recours aux procédés consommateurs d'énergie comme les climatisations ; <b><u>Le raccordement au réseau de chaleur</u></b> sera notamment à privilégier, autant que possible »			
	<b><u>Certifications environnementales (7)</u></b>	<b>Fiche 28</b> : « choix des matériaux et procédés de construction » avec : « favoriser les labels locaux : label bois des alpes, filières régionales »  Attention portée sur les lois types RE2020 avec mise en évidence du label E+C- : « La Ville d'Annecy entend donc que les niveaux E2 et C1 soient atteints pour toute opération de construction »  « Être en accord avec la trajectoire des bâtiments à Energie Positive et les territoires Zéro carbone ».	Les termes « certification » et « labels » ne sont pas mentionnés	Les termes « certification » et « labels » ne sont pas mentionnés	Les termes « certification » et « labels » ne sont pas mentionnés	« La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans une démarche de <b>labels et certifications</b> prenant en compte l'efficacité énergétique et le cycle de vie des constructions »
	<b><u>Choix des matériaux de construction (8)</u></b>	<b>Fiche 28</b> : « choix des matériaux et procédés de construction » avec : « Favoriser les matériaux recyclés ; Établir un comparatif multicritère des différentes hypothèses de choix des matériaux en fonction du bilan carbone et de l'ACV : Bétons bas-carbone, Pierre extraite de carrière ou de récupération, Bois d'essences	<b>Priorité n°7</b> : « Réduire l'impact carbone de la construction en s'appuyant sur une conception optimisée de la structure » avec : « Développer le recours à des procédés constructifs qui font appel aux matériaux régionaux, géosourcés, biosourcés ainsi qu'au réemploi de matériaux »	<b>Enjeu n°3</b> : « faire avec le déjà-là » avec : « Établir un plan de réemploi des matériaux sur site »  <b>Enjeu n° 8</b> : Concevoir un urbanisme et une architecture bio-climatiques méditerranéens : « Mettre en œuvre des matériaux de qualité pérenne, de préférence naturels ;	<b>Principe n°16</b> : « concevoir une ville économe : intensifier, transformer, réemployer » avec : « Promouvoir le réemploi et le recyclage ; Pourcentage de matériaux recyclés ou de réemploi à intégrer dans les opérations »	« Matériaux écologiques : La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans la démarche d'obtention du label d'Etat « <b>Bâtiment Biosourcé</b> » et à utiliser des ressources de proximité. »

		adaptées à leur usage, pour les ouvrages protégés, non-exposés directement aux intempéries, Matériaux à base de terre cuite ou crus, Matériaux biosourcés paille, isolation et/ou enduit à base de chanvre, ou autres fibres d'origine végétale, liège...), utilisation des liants végétaux »		Privilégier [...] le réemploi des matériaux pour réduire l'impact carbone des constructions »		
	<b>Limitier l'étalement urbain (9)</b>	<p><b>Définition du terme artificialisation des sols</b>, page 74</p> <p><b>Fiche 3</b> : « éviter l'artificialisation des sols » avec : « Présentation du bilan des surfaces artificialisées <b>des sols</b> pour chaque opération avec justifications des choix retenus ; Présentation de supports réglementaire avec explication du ZAN »</p> <p><b>Fiche n°14</b> : « diversifier l'offre typologique résidentielle » avec : « Il découle des enjeux de limitation de l'artificialisation des sols une recherche nécessaire sur les formes de densité possibles »</p>	<p><b>Dans l'introduction</b> : « La qualité de l'habitat et des lieux de travail ne peut s'imaginer <b>sans la prise en compte des enjeux de maîtrise de l'étalement urbain</b> et de réduction de l'artificialisation des sols »</p> <p><b>Priorité 3</b> : « Renforcer la qualité des paysages urbains, développer la nature en ville et la biodiversité » avec : « De fait, la séquence "éviter, réduire, compenser" doit être intégrée dans le projet dès la phase conception, afin de limiter l'artificialisation des parcelles naturelles »</p>	<p>Les termes « <i>artificialiser</i> » et « <i>artificialisation</i> » n'apparaissent pas</p> <p><b>Engagement n°5</b> : « <i>Fabriquer une densité adaptée</i> », la densification permet de réduire l'espace au sol et donc de limiter l'étalement urbain. L'idée est donc sous-jacente.</p>	<p><b>Principe n°10</b> : Réhabiliter les espaces pauvres (voir p29) les délaissés et les friches « <i>Réinvestir les friches</i> »</p> <p><b>Principe n°19</b> : « <i>développer une ville à taille humaine, au cœur de la métropole</i> » avec : « <i>Ambition de trouver un juste équilibre entre la nécessité de lutter contre l'étalement urbain à l'échelle de la métropole et promouvoir une densité urbaine acceptable</i> »</p> <p><b>Principe n°16</b> : « <i>concevoir une ville économe : intensifier, transformer, réemployer</i> » avec : « <i>Intensifier les usages : Repérer les bâtiments sous-utilisés ou vacants, mutualiser les usages, utiliser les délaissés ou les dents creuses afin de</i></p>	<p>Les termes « <i>artificialiser</i> » et « <i>artificialisation</i> » n'apparaissent pas</p>

					<i>mieux profiter de la ville existante et ainsi éviter de construire inutilement ou de consommer des espaces libres. »</i>	
Sécurisée	<b>Risques naturels (10)</b>	<b>Fiche 1 :</b> « <i>Connaître le site</i> » avec : « Les eaux pluviales, le ruissellement, les risques d'inondation et de glissements de terrain > Les risques et nuisances (exposition au bruit, sources de pollution, qualité de l'air, sismicité et risques technologiques)	Le terme « résilient » apparaît pour désigner le logement, mais le terme « risque » n'apparaît pas.	<b>Enjeu n°2 :</b> « <i>respecter le contexte</i> » avec : « <i>La prise en compte du contexte urbain doit permettre de mieux gérer les nuisances et risques naturels du site (bruit, pollution, inondation...).</i> »	<b>Principe n°14 :</b> « <i>Faire du cycle de l'eau un fil conducteur</i> » avec : « <i>Intégrer le risque d'inondation dans la conception urbaine ; Favoriser une culture du risque d'inondation et un rapport raisonnable au fleuve et à ses berges ; Promouvoir une architecture démonstratrice de la résilience</i> »  Le terme « naturel » n'apparaît pas	le terme « risque » n'apparaît pas, ni même les termes « résilient », « résilience » et « inondation ».
	<b>Santé des habitants et qualité dans leur logement (11)</b>	<b>Fiche n°15 :</b> « <i>Mutualiser des espaces communs et valoriser les espaces de distribution</i> » avec : « <i>La proportion des petits logements (T1-T2) ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de logements de l'opération ; Aucun logement ne pourra être mono-orienté du nord-ouest au nord-est</i> »  <b>Fiche n°16 :</b> « <i>Dimension, ergonomie et évolutivité des pièces</i> » avec :	La santé en tant que telle n'est pas abordée, mais il y a des aspects sous-jacents, tels que la proposition d'espaces extérieurs dans les logements et la garantie de l'intimité. Il s'agit aussi de « <i>Proposer un habitat avec des surfaces confortables</i> ». Le <b>confort</b> des habitants est important, mais des notions comme la <b>qualité de l'air</b> à l'intérieur du logement n'est pas abordée.	<b>Enjeux n°9 :</b> « <i>promouvoir une haute qualité du logement</i> ». Les engagements sont les suivants : « <i>Le maximum de logements seront traversant ou à minima bi-orientés, les petits logements mono-orientés ne pourront pas être orientés au nord ; Principe de qualité de traitement équivalente entre les différents types de programmes de logements ; Prévoir des espaces de rangement et des caves pour chaque logement, prévoir</i>	<b>Principe n°16 :</b> « <i>construire un habitat durable et écologique</i> » avec : « <i>Orienter la production de logements vers de nouveaux matériaux plus respectueux [...] de la santé des usagers.</i> » <b>Principe n°18 :</b> « <i>développer l'emploi des matériaux au service [...] de la santé</i> » avec : « <i>Réduire l'impact des matériaux de construction sur la santé</i> »	Une partie spécifique nommée « <b>des constructions agréables à vivre</b> » avec plusieurs éléments : « <i>Éclairage et une ventilation naturels des parties communes ; Espaces extérieurs généreux ; Privilégier les logements traversant ou à double orientation ; Éclairer naturellement les cuisines et, si possible, les salles de bains ; Prévoir des WC séparés à partir du T3</i> »

		<p>« Maximum 5 logements desservis par dégagement d'étage ; La chambre principale doit avoir une surface minimum de 12m<sup>2</sup> » ; À partir du T3, l'espace séjour/cuisine offrira une surface minimum de 25m<sup>2</sup> ; Surfaces cibles pour les logements familiaux : T1 = 25 à 39 m<sup>2</sup>, T2 = 43 à 59 m<sup>2</sup>, T3 = 65 à 74 m<sup>2</sup>, T4 = 75 à 90 m<sup>2</sup>, T5 = 90 à 100 m<sup>2</sup> »</p> <p><b>Fiche n°18</b> : « Prévoir des lieux de vie à l'extérieur des logements » avec : « Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur (jardin, terrasse, balcon, loggia) ».</p>		<p>des cuisines éclairées et ventilées naturellement et séparables à partir du T3 ; Aménager des espaces avec des hauteurs confortables pour favoriser l'éclairage naturel ; Prévoir des espaces extérieurs suffisamment larges pour garantir un bon usage ; Développer des typologies généreusement dimensionnées pour favoriser les usages multiples (espace pour télétravailler, pièce en plus) ». Pour cette information, il y a une annexe qui précise la taille que toi prendre les logements</p>	<p><b>Principe n°21</b> : « construire un habitat durable et écologique » avec : « Produire un référentiel commun sur la taille et l'organisation des logements et des parties commune [...] : T1 = 28 m<sup>2</sup> ; T2 = 45 m<sup>2</sup> ; T3 = 62 m<sup>2</sup> ; T4 = 79 m<sup>2</sup> ; T5 = 96 m<sup>2</sup>. ; Jardins partagés, terrasses cultivées (bacs), balcons-serres, loggias végétalisées, cabanes sur le toit, tous les espaces extérieurs doivent être valorisés dans la production de logements en créant de la valeur d'usage »</p>	
	<p><b>Gestion de l'eau douce (12)</b></p>	<p><b>Page 5</b> : « Reconsidérer le cycle de l'eau à l'échelle des opérations »</p> <p><b>Fiche n°5</b> : « s'adapter aux effets du changement climatique » avec : « Dispositif de stockage des eaux de pluie afin de réutilisation pour l'arrosage des plantations, offrant une autonomie de 20 jours minimum »</p> <p><b>Fiche n°30</b> : « éco gestion de l'eau ». Dans cette fiche, il est rappelé à quel point la ressource en eau potable doit</p>	<p><b>Objectif n°2</b> : « Développer la Nature en ville et la Biodiversité » avec : « La présence de végétal améliore [...] contribue à la gestion et à la rétention des eaux de ruissellement ; Chaque projet doit donc être vigilant quant à la gestion des eaux de ruissellement »</p>	<p><b>Enjeu n°6</b> : « Favoriser la végétalisation et la biodiversité » avec : « Faire de l'eau une ressource en gérant de manière alternative les eaux pluviales »</p>	<p><b>Principe n°14</b> : « Faire du cycle de l'eau un fil conducteur » =&gt; <b>Un principe ciblée sur la ressource</b> « Protéger la ressource en eau et respecter son cycle ; Préserver les aquifères (limiter les abaissements de nappe par pompage, désimperméabilisation, etc.) et repenser les usages urbains en lien avec les cours existants (déversement, fuite de métaux lourds, etc.). »</p>	<p>Faire des <b>économies d'eau</b> : les promoteurs devront avoir recours à des systèmes hydro-économiques.</p>

		<p>être préservée. Plusieurs éléments sont mentionnés :  <i>« Utilisation d'une partie des capacités de stockage d'eau de pluie pour l'arrosage et l'entretien des espaces paysagers végétalisés »</i> ;  Mettre en place des  <i>« dispositifs économiseurs d'eau »</i> ;  <i>« Préconisation de matériaux de sols perméables ou semi-perméables »</i></p>				
	<p><b>Réduction des ICU (13)</b></p>	<p><b>Fiche n°6</b> : <i>« réduire l'effet îlot de chaleur »</i> avec :  <i>« L'eau et les végétaux contribuent par évaporation au rafraîchissement des aires urbaines, leur présence doit être renforcée aux dépens des surfaces minérales »</i> ;  <i>« Couleur des bâtiments et revêtements minéraux »</i> ;  <i>« Ventilation naturelle des espaces par l'exploitation du vent »</i></p>	<p><b>Priorité n°4</b> : <i>« Lutter efficacement contre le réchauffement climatique et favoriser les îlots de fraîcheur par des bâtiments bioclimatiques »</i></p> <p><i>« Participer à la réduction des îlots de chaleur en ville par le recours à la végétation, par le choix des revêtements de surface et par les formes urbaines. »</i></p>	<p><b>Engagement n°5</b> : fabriquer une densité adaptée  <i>« Aérer les cœurs d'îlots en associant étroitement les conceptions architecturales et paysagères »</i></p> <p><b>Engagement n°8</b> :  <i>« concevoir un urbanisme et une architecture bioclimatiques »</i> avec :  <i>« Concevoir des formes urbaines favorables à créer des îlots de fraîcheur et privilégier le recours à la ventilation naturelle et les dispositifs favorisant le confort d'été hors climatisation et dispositifs de rafraîchissement mécaniques »</i></p>	<p><b>Principe n°15</b> : <i>« lutter contre les effets du réchauffement climatique »</i> avec :  <i>« Identifier et résorber les îlots de chaleur urbains ; Offrir des îlots de fraîcheur en créant de nouveaux parcs et jardins publics dans les quartiers ; Repenser la forme urbaine pour lutter contre la chaleur ; Promouvoir une architecture et une conception bioclimatique des projets ; Matériaux à faible albédo seront à privilégier dans toute construction ».</i></p>	<p><b>Cette thématique n'est pas mentionnée</b></p>

<p>Pour ses habitants</p>	<p><b>Qualité de la concertation (14)</b></p> <p><b>14.1</b></p>	<p><b>Dans le document :</b> Le document « <i>a été construit dans un dialogue mobilisant l'ensemble des acteurs de l'habitat : bailleurs, promoteurs, architectes et paysagistes.</i> »<sup>52</sup> Une série d'ateliers en mai 2021 sur les thèmes : aménager, programmer et construire.</p>	<p><b>Dans le document :</b> Les habitants soient pris en compte dans <b>la construction du document</b> « <i>les habitantes et les habitants expriment le désir de nouveaux usages de la ville, que ce soit en matière de qualité des lieux de vie, de lien social et de vivre-ensemble, de la présence de nature, du rapport à l'eau</i> »,</p>	<p><b>Dans le document :</b> « <i>La Charte de la construction durable nous engage collectivement à concerter les Marseillaises et les Marseillais</i> ».</p>	<p><b>Dans le document :</b> La participation des habitants n'est pas mentionné clairement</p>	<p><b>Dans le document :</b> La charte a été construite avec les habitants. Au printemps 2016, ils ont été conviés et ont proposé leurs idées<sup>53</sup>.</p>
---------------------------	--	---	---	---	--	---

<sup>52</sup> « Référentiel du bien construire Annecy », édito page 3

<sup>53</sup> Un CR de la réunion publique du 23 février avec les habitants est disponible :

[https://www.malakoff.fr/fileadmin/www.malakoff.fr/MEDIA/pdf/2\\_Cadre\\_de\\_vie\\_pdf/urbanisme/Charte\\_promoteurs/cr\\_reunion\\_publicue\\_23fevrier\\_2017.pdf](https://www.malakoff.fr/fileadmin/www.malakoff.fr/MEDIA/pdf/2_Cadre_de_vie_pdf/urbanisme/Charte_promoteurs/cr_reunion_publicue_23fevrier_2017.pdf)

	<b>14.2</b>	<p><b>Dans les projets :</b>  <b>Fiche n°20 : la participation citoyenne</b>  <i>« Intégrer et prendre en compte la valeur ajoutée de la participation citoyenne dans chaque phase d'un projet (aménagement, programmation, construction) »</i>          Pour un projet supérieur à 10 logements, il sera obligatoire de faire une présentation publique du projet aux riverains</p>	<p><b>Dans les projets :</b>  <b>Priorité 2</b> (de l'objectif 1) Des projets adaptés aux besoins du quartier et aux attentes des habitantes et des habitants  <i>« En proposant des bâtiments mixtes répondant aux besoins du quartier des habitantes et des habitant » + « Le dialogue avec les Mairies d'arrondissement est un préalable pour conforter cette vision d'ensemble des enjeux urbains et environnementaux et préciser les besoins du territoire et des habitant »</i></p> <p>La concertation avant chaque projet n'est pas systématique, seulement <i>« Les projets jugés majeurs pour le quartier par la Ville de Lyon ou la Mairie d'arrondissement pourront faire l'objet d'une concertation »</i></p>	<p><b>Dans les projets :</b>  <b>Engagement n°1 :</b>  <i>« s'inscrire dans une démarche de dialogue »</i>          avec :  <i>« Initier une démarche d'information et de dialogue avec les riverains dès la conception du projet jusqu'à la livraison de l'opération »</i></p>	<p><b>Dans les projets :</b>  <b>Principe n°19 :</b>  <i>« Développer une ville à taille humaine au cœur de la métropole »</i> avec :  <i>« Construire les nouveaux projets avec les habitants ; Faire de la démarche de concertation un préalable aux projets »</i></p> <p><b>Principe 22 :</b> <i>« Fabriquer la ville ensemble »,</i> avec :  <i>« Initier pour les projets publics et privés des démarches de co-construction dès la phase de programmation pour intégrer les besoins des habitants et des usagers »</i></p> <p><b>Principe n°19 :</b>  <i>« développer une ville à taille humaine, au cœur de la métropole »,</i> avec :  <i>« Les opérations immobilières de plus de dix logements devront être présentées par le porteur de projet aux riverains avant l'obtention du permis de construire »</i></p>	<p><b>Dans les projets :</b>  <b>La première partie</b> <i>« des constructions conçues en concertation avec les riverains et la ville »</i> est axée dessus.          Dans celle-ci est mentionnée qu'« avant le dépôt de la demande de permis de construire, l'opérateur organisera une réunion de présentation du projet aux riverains ». Il est aussi indiqué que le porteur de projet devra pendant la phase de chantier organiser une réunion d'information avec les riverains en liens avec la ville et prévoir la présence d'une personne relai sur site durant toute la durée des travaux</p> <p>Malakoff demande une réunion de présentation du projet aux riverains avant le dépôt du PC, et une réunion d'information avec les riverains avant le début du chantier</p>
	<b>Mixité sociale (15)</b>	<p><b>Fiche 11 :</b> <i>« programmer les mixités »</i>          Tendre vers l'approche des 1/3 : <i>« 1/3 de production de</i></p>	<p><b>Dans l'introduction :</b> il est mentionné qu'il faut construire des <i>« logements abordables, pour permettre à tous les</i></p>	<p><b>Engagement n°4 :</b>  <i>« Développer la mixité »</i>          avec :  <i>« Intégrer une part importante de logement</i></p>	<p><b>Principe n°2 :</b> <i>« rendre tous les services urbains proches et accessible »</i> en précisant que les projets doivent favoriser <i>« la</i></p>	<p>La ville de Malakoff est attentive à la mixité sociale, notamment en passant par la maîtrise des prix au</p>



		logements à prix « libres », 1/3 de logements en accession réglementée et maîtrisée et 1/3 d'appartements locatifs sociaux. » Il est aussi précisé que pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera obligatoire d'intégrer un bailleur social.	Lyonnaises et les Lyonnais de se loger »  <b>Priorité 2</b> : « Des projets adaptés aux besoins du quartier et aux attentes des habitantes et des habitants » avec : « Adapter l'offre de logements à la demande, notamment en logements abordables, et rééquilibrer l'offre de logements sur l'ensemble de la Ville et par arrondissement ».	social dans chaque opération en <b>allant autant que possible au-delà des règles de PLU-I applicables</b> »	mixité, le vivre-ensemble et une certaine vie de quartier »	travers de sa partie « des constructions pour tous ». Les prix des constructions en accession libre, en accession sociale et en locatifs sociaux sont encadrés : le prix des logements en accession libre ne doit pas dépasser 6 000 €TTC/m <sup>2</sup> , 3 500 €TTC/m <sup>2</sup> pour l'accession sociale et 3 200 €TTC/m <sup>2</sup> pour le locatif social. Ces prix sont fixés par la commune en faisant la moyenne des DIA.
	<b>Favorisation du collectif (16)</b>	<b>Fiche n°13</b> : Mixité verticale et des fonctions urbaines  « Les terrasses doivent être un support des usages collectifs »  <b>Fiche n°15</b> : « Mutualiser des espaces communs et valoriser les espaces de distribution », avec : « Chaque opération de plus de 20 logements devra obligatoirement disposer d'un local commun fermé à usage collectif »	<b>Priorité 6</b> : « Créer des espaces communs de qualité [...] », avec : « Le rez-de-chaussée, sera réfléchi pour contribuer à l'animation urbaine »	<b>Engagement n°7</b> : « programmer des espaces communs à partager », avec : « L'esprit village souvent apprécié par les habitants de Marseille doit être soutenu par une offre généreuse d'espaces communs pour les programmes collectifs (logements et bureaux) ; Prévoir des espaces communs polyvalents et proposer de modes de gestion pérennes » « Proposer des usages pour les toitures terrasses et jardins collectif »	<b>Principe n°20</b> : produire des logements pour tous et à tous les prix « L'habitat inclusif constitue une forme d'habiter complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté de leurs habitants de vivre ensemble et par des espaces de vie individuels associés à des espaces de vie partagés, dans un environnement adapté et sécurisé »	La Charte préconise de « favoriser les espaces communs (jardins partagés, salles et équipements communs en RDC, toitures terrasses) »
	<b>Existence d'un bilan (17)</b>	La ville mettra en place des indicateurs de suivi spécifiques.	« Cette nouvelle Charte et son application feront l'objet d'une évaluation annuelle entre ses	Bilan annuel avec retours prévus aux habitants :	<b>N'est pas mentionné</b>	« Un bilan et des ajustements seront réalisés

			<i>signataires, la première intervenant un an après sa signature. »</i>	<i>« La Charte est un document vivant que nous expérimenterons tous ensemble avant d'en tirer un 1er bilan dans un an, bilan auquel toutes les parties prenantes seront associées, et dont nous rendrons compte »</i>		<i>tous les 2 ans avec la participation d'habitants et de professionnels de l'immobilier ». Il est cependant important de noter que depuis sa sortie en juin 2017, la Charte n'a toujours pas été révisé. Sa version actualisée sera disponible au mois de septembre 2023.</i>
Nature	<b>Apport de Nature (18)</b>	<p><b>Fiche 5</b> : « <i>s'adapter aux effets du changement climatique</i> » avec : « <i>favoriser l'accueil de la biodiversité sur la parcelle</i> »</p> <p><b>Fiche n°1</b> : Zones d'activités : « <i>Encourager toute action de renaturation</i> »</p> <p><b>Fiche n°11</b> : « <i>Favoriser les mixités</i> » avec : « <i>dispositifs paysagers pour favoriser la biodiversité</i> »</p>	<b>Objectif n° 2</b> : « <i>développer la nature en ville et la biodiversité</i> » avec : « <i>Le développement de la nature et de la biodiversité, en intégrant les enjeux de lutte contre les espèces invasives</i> »	<b>Engagement n°6</b> : « <i>Favoriser la végétalisation et la biodiversité</i> » avec : « <i>La place de la nature en ville est désormais reconnue comme l'un des leviers importants du développement durable ; Travailler sur le concept de « biodiversité positive », c'est-à-dire de mettre au cœur du projet la biodiversité et d'en faire une ligne forte des projets</i> »	Traite l'idée de renaturation : « <i>renaturation des espaces massivement artificialisés</i> ».	« <i>choisir des espèces qui favorisent la biodiversité</i> »
	<b>Respect de la faune et flore existante (19)</b>	<p><b>Fiche n°1</b> : « <i>Connaitre le site</i> », il est demandé de faire un bilan de la biodiversité présente</p> <p><b>Fiche n°3</b> : « <i>Eviter l'artificialisation des sols</i> » Respecter les TVB : « <i>Répartir les surfaces non artificialisées de manière continue pour constituer et prolonger les réseaux de biodiversité</i> »</p> <p><b>Fiche 5</b> : « <i>s'adapter aux effets du changement</i></p>	<b>Priorité 3</b> : « <i>Renforcer la qualité des paysages urbains, développer la nature en ville et la biodiversité</i> » où il est mentionné la prise en compte de la trame verte et bleue dans les projets.	<b>Engagement n°6</b> : « <i>Favoriser la végétalisation et la biodiversité</i> » avec : « <i>Préserver le patrimoine végétal, consolider la biodiversité locale autant que possible et favoriser la compensation à valeur égale en cas de destruction</i> »	<b>Principe n°6</b> : « <i>maîtriser l'emprise bâtie et retrouver de la pleine terre dans les opérations</i> » permettant de favoriser la biodiversité  Un indicateur est celui du gradient de naturalité mettant de savoir la perméabilité des sols, le taux d'occupation du sol par le végétal, ainsi que la nature des strates	« <i>choisir des espèces qui favorisent la biodiversité</i> »

		<i>climatique</i> » avec l'action de préserver la biodiversité			végétales à l'échelle d'un îlot.	
Analyse du chantier	<b>Gestion de l'eau et des déchets (20)</b>	<b>Fiche n°29</b> : Recyclage et réemploi des matériaux avec : « <i>Collecte et tri sélectif des déchets et emballages de chantier selon la charte des chantiers propres.</i> »	N'est pas mentionné	<b>Enjeu n°3</b> : « <i>faire avec le déjà-là</i> » avec : Favoriser la « <i>réhabilitation et la transformation des bâtiments existants</i> » constitue un levier important pour la transition bas carbone, en réduisant la part des déchets »	<b>Principe n°16</b> : « <i>concevoir une ville économe : intensifier, transformer, réemployer</i> » avec : « <i>réduire la quantité de déchets de chantier et limiter l'impact environnemental du bâtiment</i> »	La Ville encourage les constructeurs à s'engager dans une démarche de « <i>chantier vert</i> ».
	<b>Circuits-courts, matériaux locaux et recyclage (21)</b>	<b>Fiche n°7</b> : densifier et diversifier le projet paysager « <i>Favoriser l'approvisionnement dans des pépinières locale</i> »  <b>Fiche n°19</b> : Accueil des activités « <i>Établir un diagnostic précis en amont de la conception de l'avant-projet, en investiguant les filières locales de réemploi et de recyclage</i> »  <b>Fiche n°23</b> : Assurer un confort d'été et d'hiver passif : « <i>choix des matériaux isolants : privilégier les éco matériaux qui favorisent les filières locales</i> »  <b>Fiche n°28</b> : Choix des matériaux et procédés de construction	<b>Priorité n°1</b> : Tenir compte de l'histoire urbaine, de la qualité des paysages et des tissus qui composent la Ville de Lyon et ses arrondissements « <i>En cas de démolition totale ou partielle, une double démarche d'analyse patrimoniale et des capacités de réemploi des matériaux devra être engagée</i> »  <b>Priorité n°7</b> : Réduire l'impact carbone des constructions : « <i>Développer le recours à des procédés constructifs qui font appel aux matériaux régionaux</i> »	<b>Engagement n°3</b> : « <i>Faire avec le déjà-là</i> » avec : « <i>recycler ce qui peut l'être</i> »  <b>Engagement n°8</b> : « <i>Concevoir un urbanisme et une architecture bio climatiques méditerranéens</i> » avec : « <b>Privilégier les circuits courts et le réemploi des matériaux pour réduire l'impact carbone des constructions</b> »	<b>Principe n°16</b> : « <i>concevoir une ville économe : intensifier, transformer, réemployer</i> » avec : « <i>Promouvoir le réemploi et le recyclage</i> » <b>Principe n°17</b> : Agir pour une conception et une utilisation économes de l'énergie : « <i>Établir des passerelles entre les productions locales et les projets ; Réaliser les travaux de requalification énergétique en lien avec la filière d'écoconstruction et d'écomatériaux afin de favoriser les entreprises locales et les circuits courts de production de matériaux</i> » <b>Principe n°18</b> : « <i>Développer l'emploi des matériaux au service de</i> »	« <i>La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans la démarche d'obtention du label d'Etat « Bâtiment Biosourcé » et à utiliser des ressources de proximité</i> »

		<p>« Valoriser les filières locales de bois-construction et bois énergie (label Bois des Alpes, filières régionales), et soutenir leurs efforts pour la formation, l'apprentissage, la montée en compétence des acteurs de la construction bois »</p> <p><b>Fiche n°29</b> : Recyclage et réemploi des matériaux « Participer au confortement des filières et plateformes locales de recyclage et de réemploi » + « Adopter des logiques circulaires »</p>			<p><i>l'écologie et de la santé »</i> avec : « Impulser le développement d'une filière locale d'écoconstruction »</p>	
	<p><b>Conditions de travail (22)</b></p>	<p><b>Fiche 28</b> : « choix des matériaux et procédés de construction » avec : « Améliorer les conditions de travail des personnels lors de la construction, depuis la fabrication en usine jusqu'au chantier »</p>	<p><b>Priorité 7</b> : « Réduire l'impact carbone de la construction en s'appuyant sur une conception optimisée de la structure » avec : « Une attention particulière sera portée à l'insertion sociale des travailleurs pendant les chantiers »</p>	<p>Le terme « condition » n'apparaît pas. Le bien-être des travailleurs sur le chantier n'est pas mentionné</p>	<p><b>Principe n°19</b> : « développer une ville à taille humaine, au cœur de la métropole », avec : <b>Favoriser l'emploi local et l'insertion</b> : le recours aux entreprises du secteur de l'économie sociale et solidaire par les promoteurs, et la création d'heures d'insertion par les entreprises qu'ils auront mandatées seront encouragés pour chaque opération</p>	<p>Le terme « condition » n'apparaît pas. Le bien-être des travailleurs sur le chantier n'est pas mentionné</p>