



Limiter l'artificialisation des sols

DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT FRANCILIENNES

Guide de questionnement pour une densité au service du cadre de vie

Ce référentiel est à destination des porteurs de projets pour les aider à concilier densité et qualité de conception, construction et préservation du cadre de vie.

Il prend la forme de questions à se poser et se réfère aux engagements **ÉcoQuartier**.

Il se décline en deux approches :

1 grille synthétique pour répondre à l'**objectif de sobriété foncière**, accompagnée d'exemples franciliens (fiches) | Page 2

1 grille générale qui aborde plus largement des **objectifs transversaux** liés à l'aménagement durable : une ville plus résiliente, adaptée et des proximités, un urbanisme circulaire, optimisé et adaptable | Page 4

CALIBRER AU MIEUX LE BESOIN VERS PLUS DE SOBRIÉTÉ



Nanterre (92)
Les Provinces Françaises
Crédits : Nanterre Coop Habitat

PRÉSERVER L'EXISTANT



Villiers-le-Bel (95)
La Cerisaie
Crédits : CAUE 95

OPTIMISER POUR NE PAS SURCONSOMMER DE L'ESPACE



Saint-Illiers-la-Ville (91)
Cœur de bourg
Crédits : Cerema

GRILLE SYNTHÉTIQUE



Consultez le
référentiel
ÉcoQuartier

N°	Leviers en faveur de la mise en œuvre de la densité au service du cadre de vie	Engagement ÉcoQuartier	Fiche illustrative	
● Calibrer au mieux le besoin vers plus de sobriété				
1	Le projet répond-il aux besoins du territoire...	Quelles ambitions/enjeux de sobriété foncière ont guidé le projet ?	Le Mesnil-Saint-Denis (78) Quartier Sully	
2		Le projet prend-il en compte les enjeux déclinés dans les différents documents de planification ?		
3	...existants et à venir	L'aménageur fait-il état d'une prise en compte des usages existants et à venir ? Si oui, lesquels et sous quelle forme ?	4	
4		Une démarche prospective (territoriale/sociale) a-t-elle été menée ? A quelle échéance ?	1	
5	Prise en compte des études Adéquation diagnostics / programmation	Au regard des enjeux, la connaissance du territoire est-elle suffisamment précisée par les études réalisées ? Faut-il compléter par des études supplémentaires ? Si oui, lesquelles ?	1	
6		Le corpus documentaire (études et analyse de ces dernières) permet-il un meilleur ancrage du projet dans son territoire ?		
7		Il y a-t-il un lien entre les études réalisées et la programmation finale ? -> cf annexe «liste études»		
8	L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?	L'option de renouvellement a-t-elle été privilégiée ? Des éléments ont-ils pu être conservés totalement ou en partie ?	6+10+13+20	Nanterre (92) Les Provinces Françaises
9	Vers une prise en compte de la capacité de résilience du territoire	L'impact du projet a-t-il été évalué ? (effet de l'arrivée de la population sur les réseaux et infrastructures, sur les milieux)	5	
10	Dans quelle mesure les aspirations et besoins des habitants et des usagers ont-ils été pris en compte ?	Quels processus d'information et de partage ont été mis en œuvre ? La traduction des enjeux de sobriété foncière dans le projet a-t-elle été expliquée pour une meilleure adhésion ? Les impacts positifs de la densité ont-ils été exposés ?	3	Paris (75) Clichy Batignolles
11		Quels sont les processus de recueil des besoins habitants et des usagers du territoire mis en œuvre ? Vont-ils plus loin que les obligations réglementaires ?		
12		Le projet a-t-il su s'adapter et évoluer pour une prise en compte des besoins habitants ? Comment ? Sinon, Pourquoi ?		
13		Sur quelle échelle de temps ces processus d'association de la population sont-ils organisés ? Vont-ils au-delà de la phase de chantier ? De livraison du projet ?		

N°	Leviers en faveur de la mise en œuvre de la densité au service du cadre de vie	Engagement ÉcoQuartier	Fiche illustrative
● Préserver l'existant			
14	L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?	Les études thématiques sur le sol et plus globalement les milieux (eau, sol, végétation, biodiversité) ont-elles orienté les choix de programmation (en termes de composition spatiale du projet) ?	20
15	Vers une prise en compte de l'économie circulaire	La production agricole in situ et à proximité a-t-elle été envisagée ? Dans quelle mesure ? Cela est-il suffisant ?	13
16		Le réemploi des terres végétales a-t-il été proposé ? Si elles sont polluées, leur dépollution a-t-elle été envisagée ? Si non pourquoi ?	13+18
17	Vers une prise en compte du changement climatique	Les solutions de mise en place de gestion alternatives des eaux pluviales ont-elles été envisagées ?	19
18		Des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité ont-elles été mises en place ?	20
19		Quelles actions ont-elles été mises en place pour garantir un confort climatique (intérieur et extérieur) ?	16
20	Vers une prise en compte de la qualité urbaine	Une réflexion sur le maintien des espaces de pleine terre a-t-elle été menée ?	19+20+16
21		La possibilité de renaturation et de végétalisation du secteur de projet a-t-elle été étudiée ? Les solutions retenues sont-elles satisfaisantes par rapport au potentiel existant ?	20
22		Un travail sur la composition urbaine en lien avec les Trames Vertes et Bleues existantes et à venir a-t-il été réalisé ?	20
23		La conservation d'éléments patrimoniaux (architecturaux ou paysagers) a-t-elle été réalisée ?	10+20
● Optimiser pour ne pas surconsommer de l'espace			
24	L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?	Les possibilités de densification ont-elles été envisagées ?	6
25	Vers une prise en compte de l'adaptabilité du projet (flexibilité)	La question de la mutualisation a-t-elle été prise en compte ? A quelle échelle ? Comment cela se concrétise-t-il dans le projet ? Sur quelle base ces actions ont-elles été définies ?	7
26		Le bâti (public et privé) est-il en capacité d'évoluer dans le temps en fonction des usages et besoins ?	3
27		Les réseaux et infrastructures sont-ils suffisamment dimensionnés et en capacité d'évoluer dans le temps en fonction des usages et besoins ?	3
28	Vers une prise en compte des aménités (ville des proximités)	Le projet intègre-t-il de la mixité fonctionnelle ? A quelle échelle ? La programmation permet-elle aux habitants d'accéder à des services et des commerces à proximité ?	12
29		La programmation a-t-elle étudié la possibilité de locaux partagés, d'un tiers-lieux répondant à des besoins du territoire ?	7
30	Vers une prise en compte de la qualité urbaine	Le traitement des espaces publics permet-il la cohabitation de plusieurs usages et favorise-t-il le lien social ? Permet-il des formes de respiration au regard de la densité de l'opération ?	7
			Trilport (77) Ancre de Lune
			Villiers-le-Bel (95) La Cerisaie / Derrière-les-Murs de Monseigneur
			Ivry-sur-Seine (94) Agrocité Gagarine Truillot
			Bagneux (92) Écoquartier Victor Hugo
			Palaiseau (91) Quartier Camille Claudel
			Saint-Illiers-la- Ville (91) Cœur de bourg

GRILLE GÉNÉRALE

- Calibrer au mieux le besoin pour éviter une surconsommation de l'espace
- Préserver, composer le développement avec la préservation de la ressource sol
- Optimiser pour ne pas surconsommer de l'espace

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Le projet répond-il aux besoins du territoire...
●	1	1	Quelles ambitions/enjeux de sobriété foncière ont guidé le projet ?
	2	2	Quels sont les organes de gouvernance du projet ? Permettent-ils d'associer l'ensemble des acteurs ?
			Les capacités d'ingénierie sont elles adaptées aux enjeux du territoire (équipe pluridisciplinaire) ?
●	1	3	Le projet prend-il en compte les enjeux déclinés dans les différents documents de planification ?
●	1	4	Au regard des enjeux, la connaissance du territoire est-elle suffisamment précisée par les études réalisées ? Faut-il compléter par des études supplémentaires ? Si oui, lesquelles ?
●	1	5	Le corpus documentaire (études et analyse de ces dernières) permet-il un meilleur ancrage du projet dans son territoire ?
●	1	6	Il y a-t-il un lien entre les études réalisées et la programmation finale ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	...et s'intègre t il dans son territoire ?
	1	1	Les choix retenus dans la programmation permettent-ils de connecter le projet au reste du territoire ?
●	3	2	L'aménagement fait-il état d'une prise en compte des usages existants et à venir ? Si oui, lesquels et sous quelle forme ?
●	1	3	La typologie des logements est-elle en adéquation avec les besoins (actuels et à venir) du territoire ?
●	1	4	La densité du projet est-elle en adéquation avec le reste du territoire ?
●			Une démarche prospective (territoriale/sociale) a-t-elle été menée ? A quelle échéance ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	L'analyse des gisements existants est-elle suffisante ?
●	1	1	Au regard des enjeux, la connaissance du territoire est-elle suffisamment précisée par les études réalisées ? Faut-il compléter par des études supplémentaires ? Si oui, lesquelles ?
●	1	2	Des études foncières et immobilières (gisements, dureté foncière) ont-elles été réalisées ? Sont-elles suffisantes ? Ont-elles orienté les choix de programmation ?
●	6	3	Les possibilités de densification ont-elles été envisagées ?
●	6+10+13+20	4	L'option de renouvellement a-t-elle été privilégiée ? Des éléments ont-ils pu être conservés totalement ou en partie ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Les aspirations et besoins des habitants et des usagers ont-ils été pris en compte ?
●	3	1	Quels processus d'information et de partage ont été mis en œuvre ? La traduction des enjeux de sobriété foncière dans le projet a-t-elle été expliquée pour une meilleure adhésion ?
●	3	2	Quels sont les processus de recueil des besoins habitants et des usagers du territoire mis en œuvre ? Vont-ils plus loin que les obligations réglementaires ?
●	3	3	Le projet a-t-il su s'adapter et évoluer pour une prise en compte des besoins habitants ? Comment ?
●	3	4	Sur quelle échelle de temps ces processus d'association de la population sont-ils organisés ? Vont-ils au-delà de la phase de chantier ? De livraison du projet ?
	2	5	Le fonctionnement et la gestion des différents types d'espaces a-t-il été envisagé (privatif, collectifs privés, public) ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Le projet prévoit-t-il une démarche évaluative ?
	5	1	Quels processus d'évaluation et de contrôle de la bonne mise en œuvre du projet sont mis en place ?
	5	2	Ces processus sont-ils prévus sur les différentes étapes du projet ?
	5	3	Ces processus d'évaluation ont-ils permis de faire évoluer le projet ?
	5	4	La conception du projet a-t-elle pu évoluer au regard des éléments de diagnostics complémentaires et de la concertation ?
	5	5	Quelles actions ont été mises en œuvre pour suivre et garantir l'évaluation du projet ?
	4	6	Une approche en coût global est-elle mise en œuvre ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Vers une prise en compte de la capacité de résilience du territoire
●	5	1	L'impact du projet a-t-il été évalué ? (effet de l'arrivée de la population sur les réseaux et infrastructures, sur les milieux)
	16	2	Un diagnostic de l'ensemble des risques a-t-il été réalisé ? Prend-il en compte des scénarii à long terme ?
	16	3	Des mesures ont-elles été prises pour protéger les futurs habitants et constructions des risques potentiels ? Sont-elles suffisantes ?
	16	4	La connaissance et la prise de conscience des risques actuels et futurs a-t-elle modifié la programmation ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Vers une prise en compte du changement climatique
	16	1	Quelles actions ont-elles été mises en place pour garantir un confort climatique (intérieur et extérieur) ?
	16	2	Les effets d'ICU ont-ils été étudiés ? Des éléments du projet permettent-ils de limiter le phénomène ? Sont-ils suffisants ?
	17+19	3	Comment le projet vise-t-il une certaine sobriété des consommations d'énergie et d'eau ?
	17	4	Le projet intègre-t-il le potentiel des énergies renouvelables ?
●	19	5	Les solutions de mise en place de gestion alternatives des eaux pluviales ont-elles été envisagées ?
●	20	6	Des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité ont-elles été mises en place ?

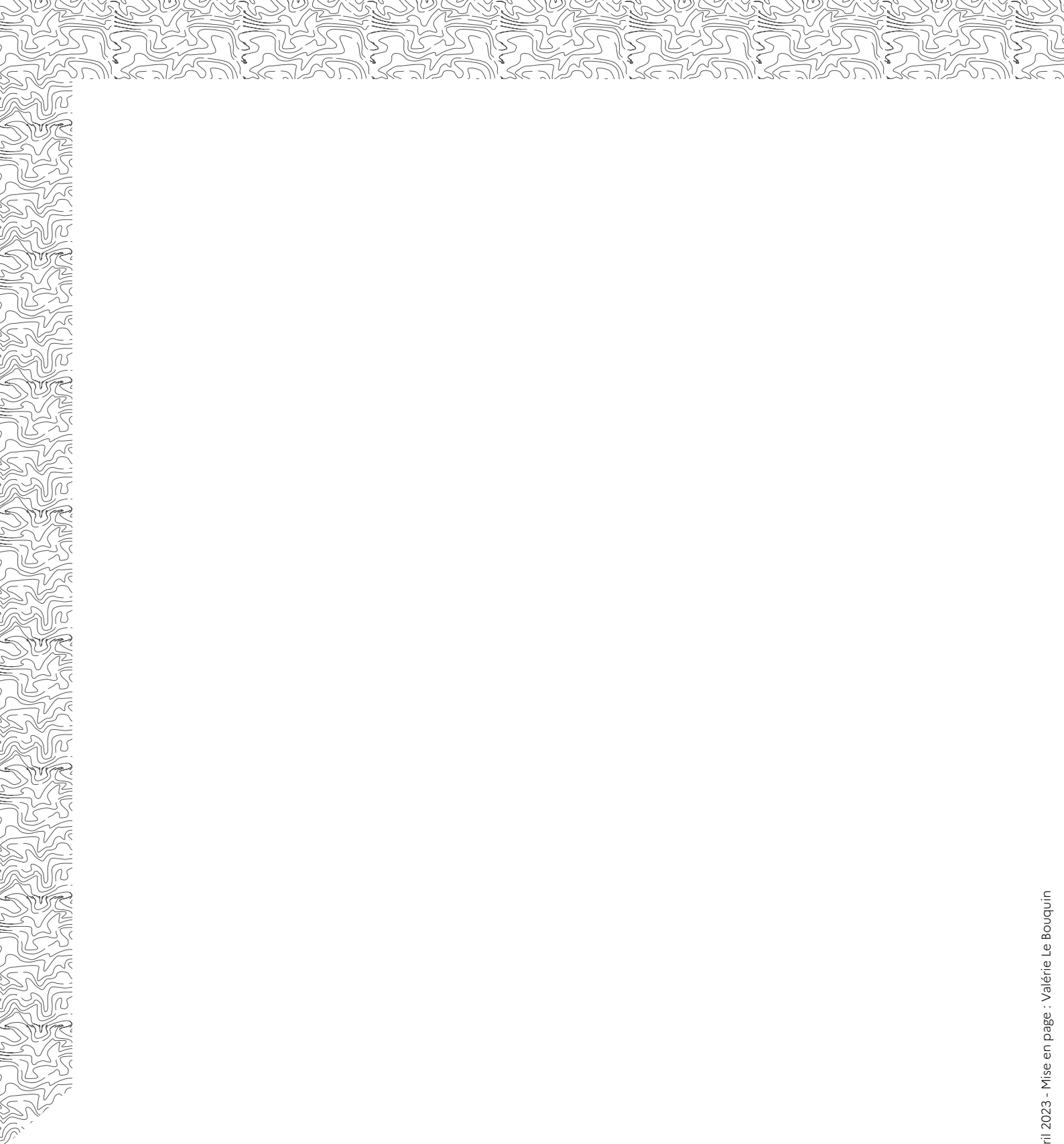
- Calibrer au mieux le besoin pour éviter une surconsommation de l'espace
- Éviter et préserver, composer le développement avec la préservation de la ressource sol
- Optimiser pour ne pas surconsommer de l'espace

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Vers une prise en compte de l'adaptabilité du projet (flexibilité)
●	3	1	Le bâti (public et privé) est-il en capacité d'évoluer dans le temps en fonction des usages et besoins ?
●	3	2	Les réseaux et infrastructures sont-ils en capacité d'évoluer dans le temps en fonction des usages et besoins ?
●	7	3	La question de la mutualisation a-t-elle été prise en compte ? A quelle échelle ? Comment cela se concrétise-t-il dans le projet ? Sur quelle base ces actions ont-elles été définies ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Vers une prise en compte des aménités (ville des proximités)
●	12	1	Le projet intègre-t-il de la mixité fonctionnelle ? A quelle échelle ? La programmation permet-elle aux habitants d'accéder à des services et des commerces à proximité ?
	15	2	La mise en place d'outils numériques a-t-elle été étudiée pour pallier l'éloignement de certains services ?
	14	3	La mobilité alternative à la voiture individuelle est elle bien insérée au projet ? L'offre est-elle cohérente ?
	14	4	Des aménagements sont il prévus pour accompagner cette offre alternative (stationnement vélo, banc, zone de rencontre, cheminements piétons...) ? Sont ils suffisants ? En continuité avec le réseau communal ou supra communal ?
●	7	5	La programmation a-t-elle étudié la possibilité de locaux partagés, d'un tiers-lieux répondant à des besoins du territoire ?
	7	6	La question de l'accessibilité des différents espaces privés et publics a-t-elle été pensée pour les PMR, Personnes âgées... ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Vers une prise en compte de l'économie circulaire
	4+18	1	Une approche du projet via l'ACV a-t-elle été réalisée ? Celle-ci a-t-elle modifié les choix retenus ?
	13	2	Les matériaux ont ils été choisis pour leur qualité environnementale (perméabilité, gestion de la chaleur, résistance, provenance ?)
	18	3	Le réemploi des matériaux a-t-il été choisi ? Les actions menées sont-elles suffisantes ?
●	13	4	La production agricole in situ et à proximité a-t-elle été envisagée ? Dans quelle mesure ? Cela est-il suffisant ?
●	13+18	5	Le réemploi des terres végétales a-t-il été proposé ? Si elles sont polluées, leur dépollution a-t-elle été envisagée ? Si non pourquoi ?
	18+19	6	La question du respect des cycles (eau, déchet,...) a-t-elle été abordée pour la conception du projet ?

Axes ZAN	Engagement Label visé	N°	Vers une prise en compte de la qualité urbaine
	9	1	Une réflexion sur l'insertion et la qualité paysagère, urbaine et architecturale a-t-elle été menée ? Le projet architectural se fait-il en complément de l'existant ? (Respect de l'identité, Percées/Vues, épannelage...)
	9	2	La qualité des logements (espace privatif extérieur, agencement, taille, adaptabilité, orientation, gestion de l'intimité...) et des constructions (choix des matériaux, durabilité, qualité de mise en œuvre...) accompagne t-elle la densité ?
	7	3	Le traitement des espaces publics permet-il la cohabitation de plusieurs usages et favorise t-il le lien social ? Permet-il des formes de respiration au regard de la densité de l'opération ?
●	10	4	La conservation d'éléments patrimoniaux (architecturaux ou paysagers) a-t-elle été réalisée ?
●	20	5	La possibilité de renaturation et de végétalisation du secteur de projet a-t-elle été étudiée ? Les solutions retenues sont elles satisfaisantes par rapport au potentiel existant ?
●	19+20+16	6	Une réflexion sur le maintien des espaces de pleine terre a-t-elle été menée ?
●	20	7	Un travail sur la composition urbaine en lien avec les Trames Vertes et Bleues existantes et à venir a-t-il été réalisé ?



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des transports
d'Île-de-France**

Ponant 2 - 27-29, rue Leblanc - 75015 PARIS - Tél : 01 40 61 80 80
www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Dépôt légal : Avril 2023
ISBN : 978-2-11-172010-7