

Annexe n° 6 – Grille d'évaluation des opérations d'aménagement en 20 questions

La Qualité urbaine des projets d'aménagement

Le présent document est une grille de questionnements destinée à faire s'exprimer le maître d'ouvrage sur la qualité de son projet d'aménagement.

Elle permet également à l'instructeur de s'appuyer sur cette trame pour évaluer la qualité de l'opération et proposer un avis sur le projet.

Ces 20 questions constituent une trame permettant de structurer l'avancement des opérations avec un degré de précision croissant au sein du dispositif dynamique de programmation et des trois phases d'évolution et de maturation des projets : « Recevabilité » (RECEV), « Prise en Considération » (PEC) et « Programmation » (PROG).

Le porteur de projet, en échange avec les différents intervenants sur le projet présenté, devra répondre à chacune des 20 questions posées à travers une note de présentation argumentée et évolutive en fonction du stade d'avancement (RECEV, PEC ou PROG).

I - UN QUARTIER POUR BIEN VIVRE	
A - Une bonne adaptation au site	
1	Comment le projet aborde et prend en compte l'identité paysagère (patrimoine végétal), environnementale, architecturale (patrimoine bâti) et culturelle de la commune et du territoire ? Dans quelles mesures s'inscrit-il dans l'existant et permet la « greffe » des quartiers à venir ?
2	En quoi le projet est-il réfléchi et présenté au moins à trois échelles pertinentes : territoire, quartier et le l'îlot-parcelle, avec des modes de représentation appropriés au site (profils en travers et coupes, mise en volume adaptées)?
3	En quoi le projet s'adapte-il au mieux à la topographie et notamment à la pente du terrain (voirie, remblai, construction, ...) ?
B - Un programme optimisé de mixité urbaine et sociale	
4	Quels sont les équipements existants nécessaires autour du projet et, à défaut, quel est le programme des équipements permettant les services aux personnes (éducation, emploi/insertion, lien social, commerces, loisirs,...) ?
5	De quelle manière le projet est-il optimisé en terme de limitation de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace (densité, forme urbaine adaptées au site, rentabilité de tous les réseaux) ? Compléter l' Annexe 3 du protocole FRAFU relative à la situation de l'opération regard des procédures administratives réglementaires.
6	Comment la programmation de logements répond-t-elle aux orientations du PLH et aux caractéristiques de la demande en logement social ?

C - Un projet intégrant Qualité urbaine, architecturale et paysagère	
7	En quoi le projet répond-il aux besoins identifiés de tous (activités, espaces dédiés aux habitants, logements publics et privés,) à l'échelle du quartier ?
8	De quelle manière la trame viaire (dimensionnement, hiérarchie des voies, taille et forme des îlots) est-elle définie pour assurer un fonctionnement optimisé ainsi qu'une mutualité des espaces ?
9	Comment la qualité architecturale des bâtiments ainsi que la réglementation « Accessibilité des personnes à mobilité réduite » sont-elles prises en compte ?
10	Comment le projet a-t-il été pensé en fonction, voire « autour » des espaces publics d'usage et espaces verts nécessaires à la qualité de vie de sa population ?
11	En quoi le projet est-il structurant pour le quartier et la commune ?
D - Un projet intégrant des déplacements maîtrisés	
12	De quelle manière s'organisent les déplacements autour du projet ? Permet-il de limiter les déplacements et de développer les déplacements en transports en commun et modes doux (2 roues et marche) ?
13	Dans quelles mesures la gestion des eaux pluviales, la maîtrise des risques naturels et le système d'assainissement retenu sont-ils adaptés et maîtrisés et exploités ? Compléter l' Annexe 5 du protocole FRAFU relative aux caractéristiques de l'opération en matière d'assainissement.
14	En quoi le projet intègre-t-il une approche écologique par le respect de la réglementation RTAA DOM (implantation factorisant la ventilation naturelle tout en intégrant la problématique acoustique,...) et comment prévoit-il une utilisation optimisée des énergies renouvelables ?
F - Coûts	
15	Quelle est la stratégie financière adoptée pour que le projet permette à la collectivité une gestion saine des coûts d'entretien, à court, moyen et long terme, quitte à privilégier un investissement présent supérieur pour un coût d'entretien futur réduit (notion de coût global) ?
16	Comment sont répartis les financements de l'opération et en quoi sont-ils équitables entre public/privé, usager/contribuable ?
III – DES POINTS CLÉ POUR Y PARVENIR	
G - Etudes	
17	Quelles sont les études préalables menées en amont ou prochainement et nécessaires à la bonne réalisation du projet. Les études de projet sont-elles confiées à un maître d'œuvre clairement identifié ?
H – Conduite de projet et participation	
18	De quelle manière et par qui s'effectuera le pilotage et la maîtrise d'ouvrage du projet ?
19	Combien d'étapes de concertation et de phases de validation avec les différents intervenants sont prévues pour une traçabilité des avis et évolution du dossier ? (depuis la phase Recevabilité jusqu'à la phase Programmation et engagement comptable et juridique) ?
20	En quoi le projet favorise-t-il la participation de la population aux décisions et aux projets de quartier ainsi que l'appropriation des lieux et logements par les habitants ?