

**A.D.A.C**

Agence Départementale d'Aide  
aux Collectivités Locales

34 Place de la Préfecture  
37000 TOURS  
Tel 02 47 31 49 53 – Fax 02 47 31 49 72

## JOURNEE ADAC - La conduite de projet sur les espaces publics

N/Ref        BM  
Date         Mai 2013  
Objet        Diagnostic

### LE DIAGNOSTIC PREALABLE A LA CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS

Ce document, réalisé à partir de contributions provenant de l'INHP, du STAP 37 et de l'ADAC<sup>1</sup>, a pour principale fonction d'expliciter les étapes préalables aux projets d'aménagement d'espaces publics. Il est principalement destiné aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre.

La loi MOP fixe les différentes étapes d'élaboration d'un projet de maîtrise d'oeuvre. Dans le cadre des projets d'aménagement d'espaces publics, il semble de plus en plus évident que la mission de base définie par la loi n'est pas toujours suffisante pour intégrer en amont de la phase de conception l'ensemble des enjeux et des contraintes qui sous-tendent l'émergence d'un projet d'aménagement.

**L'objet de ce document est d'expliciter ce que recouvre la notion d'analyse préalable, sur la base du contenu de la mission complémentaire d'étude de diagnostic, et de proposer une méthodologie permettant de la mener à bien.**

**Rappelons que cette mission, hors mission de base, constitue le point d'articulation entre les documents techniques élaborés par la maîtrise d'ouvrage (CCTP) et les premiers éléments de la mission de maîtrise d'œuvre (Esquisse). Elle pourrait donc intégrer le cahier des charges de la consultation et constituer un moment d'échange entre les différents acteurs du projet au même titre qu'elle permettrait de mieux évaluer la pertinence des propositions.**

#### 1 – RAPPEL CONCERNANT LA MISSION « ETUDES DE DIAGNOSTIC » DE LA LOI MOP

Les "études de diagnostic" ne faisant pas partie de la mission de base, elles ont été initialement intégré aux procédures de marché pour les projets liés à la réhabilitation du bâti en remplacement de la phase d'esquisse.

En réhabilitation, les "études de diagnostic" doivent répondre aux points suivants :

- Etablissement d'un état des lieux,
- Analyse du fonctionnement urbain et de la perception architecturale,
- Analyse technique,
- Etablissement d'un programme fonctionnel, d'une enveloppe prévisionnelle,
- Estimation de la faisabilité de l'opération.

<sup>1</sup> Ce document est une version adaptée de la journée thématique organisée par le Parc Naturel Loire Anjou Touraine portant sur la qualité des espaces publics (journée du 24 mai 2011).

## 2 - LA MISSION "ETUDES DE DIAGNOSTIC" APPLIQUEE A L'ESPACE PUBLIC

---

Quel que soit l'échelle du projet, l'objectif est bien de recueillir des informations de toute nature sur un périmètre plus ou moins circonscrit de l'espace public et d'en faire une synthèse éclairée (et chiffrée) afin de concevoir un projet d'aménagement. Il s'agit autant d'une aide à la décision que d'un outil de concertation.

Sa circonscription précise reste délicate à cerner mais nous pouvons convenir qu'il s'agit avant tout d'une limite liée au périmètre géographique de l'intervention : tout projet d'aménagement d'un espace public précis et délimité induit une analyse préalable de cet espace et de ses abords. Il s'agit d'une étape préalable à la conception du projet qui participe de sa légitimité. Si, sur le plan théorique, la conception d'un projet d'aménagement intègre logiquement une dimension d'appréhension du cadre physique dans lequel il s'inscrit, dans la pratique, la réalité diffère quelque peu puisqu'aucune étape de la mission de base ne permet de rendre compte de manière détaillée de l'analyse<sup>2</sup>.

**L'incidence d'une telle étude n'est pas négligeable puisqu'elle conditionne largement la nature de l'intervention à la fois sur le plan urbain, architectural et paysager mais aussi économique.**

La méthodologie proposée s'articule autour d'une double approche de l'espace. La dimension sensible sert de point de départ pour une analyse "in situ", puis il s'agira d'étudier les différents contextes qui influent sur le projet et enfin d'en faire une synthèse argumentée.

## 3 - L'ANALYSE IN SITU

---

L'analyse *in situ* peut se subdiviser en deux types d'analyses complémentaires, l'une, sensible et la seconde, formelle.

### L'analyse sensible ou comment définir l'ambiance du lieu

On oublie trop souvent que le paysage est lié aux sens, et que le vécu d'un espace est avant tout lié aux sensations corporelles - on parlera alors d'ambiances. La vue n'est pas le seul sens mis à contribution pour connaître un lieu, l'ensemble des perceptions sensorielles y contribue tout autant, voire davantage : *"Par delà sa réalité matérielle, le paysage existe aussi à travers sa perception et les sensations provoquées par celle-ci : il est médiatisé par la vue d'abord, et les autres sens ensuite, qui créent l'ambiance"*<sup>3</sup>. **La notion d'ambiance n'est pas un élément anecdotique de compréhension d'un lieu, elle est au contraire primordiale.**

Concrètement, avant tout aménagement il faut avoir une attitude attentive à son ressenti, excellente piste de compréhension d'un espace. Cette démarche de prise en compte sensorielle est la meilleure manière de ne pas dénaturer un lieu, de ne pas lui ôter ce qui fait sa qualité ou à l'inverse de corriger ses défauts éventuels. L'approche sensorielle de l'espace est relative et influencée par les représentations culturelles de l'espace : *« Le paysage est une modalité particulière du rapport des sociétés à leur environnement, modalité propre à certaines médiances mais non à d'autres »*<sup>4</sup>.

**La démarche collective** : la perception du site étant marquée par son propre imaginaire et sa propre culture, il est nécessaire de réaliser, dans un second temps, cette étape avec les usagers du lieu. La perception du lieu peut devenir alors une démarche participative nécessairement inscrite dans un collectif : interroger les habitants sur leur perception sensible de l'espace c'est également un excellent moyen de les y sensibiliser. Ils devraient en effet contribuer au diagnostic du lieu puisqu'ils en seront les usagers et que les seules perceptions subjectives et souvent exogènes du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre sont incomplètes, tronquées, et moins pertinentes que celles de nombreux usages du lieu réunis. Cette étape constitue un point important de la concertation.

### L'analyse formelle ou comment définir plastiquement le lieu

---

<sup>2</sup> La phase **ESQ** - études d'esquisses - de la loi MOP, première phase imposée dans le cadre de la mission de base, a pour objet : De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, d'en indiquer les délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître de l'ouvrage et affectée aux travaux.

De vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site.

<sup>3</sup> **TOUBLANC M.**, 1989.

<sup>4</sup> **BERQUE, A.**, *Les Raisons du paysage*, Paris, Hazan, 1995.

il s'agit de caractériser, au moyen de critères objectifs, l'aspect du lieu. Le tableau ci-dessous résume de façon synthétique les principales questions à se poser :

<b>Analyse en plan (graphique)</b>	
	Couleurs et formes dominantes
	Perception homogène ou hétérogène de l'espace
	Perception ordonnée ou désordonnée
	Perception de brillance ou de matité
<b>Analyse en volume</b>	
	Perception en volume de l'espace considéré (proportion pleins et vides)
	Rapport d'échelle entre le bâti et le non bâti
	Rapport entre l'environnement urbain traité et le cadre bâti élargi (perception proche/lointain)
	Vues, ouvertures, perspectives

#### 4 – L'ANALYSE DU CONTEXTE

Les différentes dimensions du contexte correspondent à l'élaboration d'un diagnostic à une échelle élargie, permettant d'évaluer les enjeux de l'aménagement.

##### 4.1 - Les différents éléments à prendre en compte :

1. La dimension historique et sociale
2. La dimension économique
3. La dimension environnementale
4. La dimension technique

##### 4.2 - La dimension historique et sociale

Le cadre bâti mais aussi les espaces publics et les plantations, sont des éléments du patrimoine communal. L'aménagement futur devra être fondé sur ces points d'ancrage pour construire une nouvelle strate d'histoire. Il semble donc nécessaire de réunir, au moyen de documents (cadastre, images, archives, bases de données, traces éventuelles...) les éléments disponibles pour comprendre et appréhender l'histoire du lieu. Cette histoire ne se limite pas aux données archivées, elle doit également prendre en compte la dimension culturelle de l'espace, sa fonction symbolique, la façon dont le lieu s'inscrit dans l'histoire locale et sa perception (représentation).

En fonction de sa position géographique, le marquage social de l'espace diffère très largement. Les différents quartiers correspondent à des populations dont les origines socioculturelles varient et les espaces publics associés participent du même processus de ségrégation. Les populations les moins favorisées sont logées dans des espaces dont la valeur foncière est plus faible. Il peut s'agir de quartiers denses et parfois insalubres (centres historiques, cas de Marseille ou de Cahors) mais aussi de quartiers éloignés du centre commerçant, d'espaces périphériques de moindre intérêt ou de zones pavillonnaires de faible qualité. Dans le cas d'un tissu rural, la règle est plus difficile à cerner mais il existe tout de même une répartition sociale de l'habitat qui induit un usage variable de l'espace public associé, de même qu'il existe une fonction de représentation de l'espace public qui se déploie aux abords des principaux bâtiments publics.

*A l'échelle urbaine, la symbolique de l'espace est guidée par une perception fugitive des caractères d'un lieu, porteur à la fois de signes historiques, sociaux et économiques<sup>5</sup>.*

*Dans le cas des villages, il est frappant de constater que l'effort des services techniques se porte d'avantage aux abords des mairies, de quelques lieux à forte connotation symbolique (lavoir, monument...) plutôt que dans des espaces éloignés ou non "reconnus".*

<sup>5</sup> MERLIN P. ET CHOAY F. (sous la direction de) Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, p 353.

### 4.3 - La dimension économique et politique

La volonté de modifier l'état des lieux est souvent liée au souhait de rompre avec une image de l'espace public perçu comme "obsolète", "dégradé", "délaissé"... Il s'agit de faire en sorte que la population s'approprie (une appropriation parfois intéressée, forcée) un espace dont la nouvelle image possède des intérêts politiques et économiques pour la ville ou le village. L'analyse du contexte économique et politique doit s'attacher à mettre au jour et à analyser à la fois la représentation de l'espace mais aussi l'enjeu qui sous-tend la volonté de faire.

*A titre d'exemple, aménager des berges en supprimant la végétation répond à un enjeu qui dépasse le strict périmètre de l'intervention. Choisir de supprimer la végétation abondante des ripisylves n'est pas qu'une question de perception physique de l'espace : derrière une volonté affichée de supprimer la végétation pour voir l'eau, il s'agit de voir l'ensemble des usagers, en vue d'atténuer un sentiment dit d'insécurité. Choisir de mettre un matériau stabilisé pour remplacer la terre naturelle en place est officiellement une question de confort mais il s'agit surtout d'une manière de signifier au public le changement de statut d'un espace « reconquis ».*

**Ces deux éléments, le contexte et le ressenti, sont donc complémentaires : le ressenti permet de comprendre et d'agir sur les formes du lieu ; le contexte permet de comprendre et d'agir sur son rôle.**

### 4.4 - La dimension environnementale

En complément des éléments culturels du contexte, l'étude de l'environnement du lieu, entendu au sens d'une analyse des données ayant trait aux facteurs "naturels" lisibles ou dissimulés : topographie, étude des paysages, profils pédologiques, données hydrographiques, climatiques, faunistiques et floristiques... conditionne à la fois sa structure mais aussi son futur développement ou sa requalification éventuelle. Cette étude doit être mise en relation avec le cadre réglementaire afférent à la zone.

Il nous semble également important d'orienter très largement la collecte de données environnementales autour d'une évaluation de l'impact des différents facteurs de dégradation : estimation et nature des surfaces imperméables, sens d'écoulement des eaux pluviales, état phytosanitaire des végétaux...

### 4.5 - La dimension technique et réglementaire

Si l'histoire de l'espace public suit l'histoire des évolutions sociales, elle suit également celle des techniques en s'adaptant aux usages et aux pratiques : le dessin des voies est largement dicté par l'évolution des modes de locomotion, les réseaux et leurs réceptacles s'adaptent aux innovations technologiques (par exemple le passage du bec de gaz aux leds pour l'éclairage public). L'analyse technique s'attachera donc à rendre compte des éléments tangibles qui s'imposent à l'espace mais également, dans une perspective plus large, à intégrer l'ensemble des données techniques qui conditionnent une partie de l'articulation du lieu (passage et dimensionnement des voies, des réseaux, contraintes techniques diverses, gestion des eaux pluviales, mobilier urbain en place...).

La dimension réglementaire correspond à l'ensemble des contraintes réglementaires de toute nature qui s'appliquent à l'espace d'étude. Elle doit faire l'objet d'une collecte exhaustive, en utilisant l'ensemble des bases de données disponibles (inventaire des sites Natura 2000, zones humides, sites ou monuments classés ou inscrits, présence d'Espaces Boisés Classés, réglementation du Plan Local d'Urbanisme, AVAP, charte PNR...) ou en se rapprochant des différents services concernés.

## 5. LA SYNTHÈSE

---

Le travail de synthèse doit faire apparaître une hiérarchisation claire des différents constats et poser les bases d'orientations d'aménagements justifiées. Pour faciliter la réalisation d'une synthèse présentable et reproductible, nous avons défini une liste de planches de présentation accompagnées systématiquement d'une note explicative à l'attention des maîtres d'ouvrage :

1. Présentation de l'analyse sensible montrant, sur un fond de plan actuel, les différentes ambiances repérées.
2. Présentation de l'analyse formelle au moyen de plans et d'une modélisation des volumes. L'analyse formelle intègre également des indications concernant l'épannelage du cadre bâti, les notions de formes, couleurs et matériaux.
3. Présentation de l'analyse historique sous forme de plusieurs planches distinctes :
  - Planche de présentation des plans cadastraux montrant de façon lisible les différentes phases de développement urbain du bourg, les principaux équipements et l'évolution des espaces publics.
  - Planche de repérage des éléments patrimoniaux, bâtiments, murs, voies et places, fontaines, caniveaux, bassins...faisant également état des vues, perspectives et relations entre chaque entité.
  - Planche iconographique comparative permettant de visualiser un état antérieur des espaces publics de la commune (disponibles auprès de la mairie ou des archives départementales) et de les associer aux images récentes (démarche type observatoire du paysage).
4. Présentation de l'analyse environnementale sous forme d'une planche de repérage des éléments et des structures paysagères, en dépassant si besoin les limites du projet, avec indication des principales entités, des arbres remarquables, des haies structurantes, du type de sols...et des ambiances associées (cf présentation 1).
5. Présentation de l'analyse technique et réglementaire sous forme de planches de repérage des principaux réseaux et contraintes techniques liés aux aménagements et au fonctionnement des espaces publics (stationnements, fréquence de passage des véhicules, gabarits de voies, écoulement, bassins, enfouissement réseaux éventuel, accessibilité aux bâtiments...) mais aussi d'une indication précise de l'emprise réglementaire et des contraintes associées.

Ces planches doivent être accompagnées d'une notice explicative rédigée permettant à la maîtrise d'ouvrage de percevoir clairement l'ensemble des éléments du diagnostic.

L'ensemble doit ensuite faire l'objet d'une synthèse permettant de hiérarchiser les différents constats issus du diagnostic, sur la base d'un argumentaire précis. La synthèse fera l'objet d'une restitution graphique et d'une notice explicative permettant de visualiser clairement les pistes à explorer et donnant lieu à un ou plusieurs schémas (hypothèses).

Les hypothèses, à la fois graphiques (schémas) et écrites (notices argumentées), doivent impérativement rendre compte de l'intégration des éléments du diagnostic afin de percevoir le lien existant entre les phases de développement du bourg et les futurs projets d'aménagement.

Chaque hypothèse doit intégrer les contraintes techniques et économiques du projet, ainsi qu'une proposition de phasage des opérations permettant à la maîtrise d'ouvrage de se positionner sur la faisabilité du ou des orientations proposées.

L'objectif est également de fournir à la commune un document constituant la base d'un éventuel cahier des charges de consultation de maîtrise d'œuvre. Il ne s'agit en aucun cas de fournir des esquisses dessinées, celles-ci constituant la première mission demandée dans le cadre de la mission de base de la loi MOP (phase ESQ).


Le diagnostic, la synthèse et les orientations doivent être réunies sur un document unique constituant le résultat de l'étude demandée dans le cadre du marché.

# MAILLAGE URBAIN ET RURAL

## Aménagement d'espaces publics « Cœurs de Village », Agglomérations, Pôles de centralité et pôles d'animation

23

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuer au renforcement du « vivre ensemble »</li> <li>- Renforcer l'attractivité du commerce de proximité</li> <li>- Valoriser les espaces patrimoniaux notamment dans un objectif d'attractivité touristique</li> </ul>
Contenu	<p>Les espaces publics constituent des lieux fonctionnels qui répondent à des pratiques sociales favorisant le « vivre ensemble ». Lieux de vie, ils sont supports de rencontres, de détente, d'animations ou de découverte du patrimoine. Ce sont également des lieux de rassemblement pour des événements, des manifestations publiques.</p> <p>Les espaces publics s'insèrent dans un tissu urbain complexe qui articule différentes fonctions, différents publics, diverses ambiances. La Région doit favoriser par son intervention un traitement qualitatif, sobre, adapté à l'identité des lieux et qui prennent en compte l'impact sur l'environnement de l'entretien des espaces.</p> <p>Ainsi, la Région prend en considération l'usage des espaces avec trois cibles spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces publics <b>favorisant le lien social</b> : espaces de centralité aménagés en espaces de rencontres, de détente ou de jeux, les jardins publics des espaces centraux.</li> <li>- Les espaces valorisant <b>l'animation commerciale</b> : places de marchés, placettes, halles ouvertes, terrasses, voies piétonnières commerçantes. Une attention particulière sera portée aux projets innovants tels que les abords des épiceries sociales et les cafés associatifs</li> <li>- Les espaces contribuant à la <b>valorisation du patrimoine</b> : abords de monuments ou sites enregistrant une fréquentation touristique significative, les espaces publics des villages labellisés plus beaux villages de France, les périmètres des secteurs sauvegardés, espaces publics aux abords de la Loire à vélos (5km), sites Unesco,...</li> </ul> <p>La Région déterminera en amont du dispositif contractuel les priorités spécifiques au territoire dans un dialogue avec les acteurs locaux.</p>
Maitres d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communes</li> <li>• Communautés de communes</li> <li>• Communautés d'agglomération</li> </ul>
Financement régional	<p><b>Dépenses éligibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traitement minéral des surfaces, en excluant le recours à des matériaux « pastiches ». L'espace public pourra inclure des stationnements dans le cas d'un projet global et s'ils représentent une part limitée.</li> <li>• Traitement végétal des surfaces</li> <li>• Equipements (mobilier urbain, stationnements vélo, sanitaires publics intégrés à un projet global...)</li> <li>• Acquisition et démolition en vue de l'aménagement d'un espace public</li> <li>• Enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et éclairage public</li> <li>• Honoraires (architectes - paysagistes, coordonnateur sécurité)</li> </ul>

<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><b>Modalités</b></p>	<p><b><u>Taux de subvention :</u></b></p> <p><u>Pour l'aménagement de l'espace public</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A hauteur de 30 % + bonification de 10 % si le projet comporte des clauses d'insertion ou se réalise dans le cadre de chantiers d'insertion</li> <li>• Plancher de <u>subvention</u> par projet : 20 000 €, abaissé à 2 000 € dans le cas des communes de moins de 300 habitants</li> <li>• Plafond de dépenses par projet : 250 000 €</li> </ul>	
	<p><u>Articulation avec le « projet de vie » de la commune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Démonstration de l'inscription de l'opération dans un projet global de développement communal</li> </ul> <p><u>Qualité urbaine et paysagère :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recours à un architecte paysagiste DPLG ou école supérieure du paysage de la définition du programme à la livraison du chantier. Devront être associés à l'élaboration du projet les agents des services techniques qui assureront l'entretien.</li> <li>• Production d'une analyse de l'insertion/connexion de l'espace public dans le tissu urbain et autres espaces publics</li> <li>• Avis de l'ABF quand la réglementation l'impose et respect de la réglementation en vigueur pour les communes de « sensibilité archéologique »</li> </ul> <p><u>Préservation de la biodiversité/gestion des eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion durable des espaces publics (commune engagée dans : plan 0 pesticide ou plan de gestion différenciée, finançables au titre de l'action biodiversité du Contrat). S'agissant des communes en agglomérations, pôles de centralité ou pôles d'animation, sous réserve de leur engagement dans un Plan de gestion différenciée des espaces verts conduisant vers le 0 pesticide.</li> <li>• Utilisation d'espèces rustiques (résistantes aux maladies) et adaptées au climat et au sol, économes en eau, à l'exclusion d'espèces invasives. Dans le cas de plantations de haies, recours à des plantes bocagères ou champêtres.</li> <li>• Aménagements perméables du sol (sauf argumentaire démontrant les contraintes techniques, telles circulations PMR, obligeant un traitement imperméable : dans ce cas, au moins la moitié des surfaces traitées devra être perméable)</li> </ul> <p><u>Sobriété énergétique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Démonstration d'un choix d'équipements d'éclairage public économes et selon un nombre adapté aux usages</li> </ul> <p><u>Favoriser les circulations douces dans l'espace public et vers l'espace public</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité des personnes à mobilité réduite</li> <li>• Justification de la prise en compte des modes doux : continuités assurées</li> </ul> <p><u>Concertation des habitants</u> : Le dossier devra montrer selon quel mode de concertation les habitants ont été associés au projet</p>	
<p><b>Indicateurs d'évaluation</b></p>	<p><b>INDICATEURS TRANSVERSAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de projets ayant eu recours à des clauses d'insertion et nombre d'heures travaillées</li> <li>• Nb d'Ha artificialisés</li> <li>• Nb de KWh économisés /an</li> <li>• Nb de GES évités /an</li> <li>• Nb de projets bonifiés PCET</li> </ul>	<p><b>INDICATEURS SPECIFIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'opérations réalisées</li> <li>• Nombre de communes engagées dans la gestion durable des espaces verts (plan 0 pesticide ou plan de gestion différenciée)</li> <li>• Classement par typologie (animation commerciale/espaces de convivialité ou de rencontres/valorisation du patrimoine)</li> </ul>