Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2014)

Heft: 3

Artikel: Etablir une complicité entre rez-de-chaussée et rue

Autor: Leuba, Jenny

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957599

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Etablir une complicité entre rez-de-chaussée et rue

JENNY LEUBA
Cheffe de projet Romandie chez Mobilité piétonne, l'association suisse des piétons (et membre de la rédaction de COLLAGE).

«If the edge fails, then the space never becomes lively.»

Christopher Alexander (*A Pattern Language*, 1977)

Une rue animée où déambulent les passants incarne pour nombre d'urbanistes la ville où il fait bon vivre. Cette qualité, si elle semble évidente, constitue un défi à plus d'un titre. En effet, les pieds d'immeubles représentent un enjeu collectif, mais leur gestion est dans la majorité des cas en mains privées. Si on la devine bien entre les lignes, l'animation des fronts de rues n'est pas concrètement traitée dans les instruments de planification. Un survol de quelques références incontournables sur le sujet permet de tirer des enseignements concrets pour accorder au niveau zéro l'attention qu'il mérite.

Dessiner la ville à partir des rez-de-chaussée, c'est faire la ville par et pour le piéton, dans les centres comme en périphérie, affirme Ariella Masboungi [1]. C'est aussi concevoir la ville des courtes distances, synonyme de durabilité. L'idée n'est pas nouvelle, mais peine à aboutir.

Plusieurs démarches illustrées dans ce numéro de COLLAGE indiquent que les villes suisses prennent toujours plus conscience des enjeux liés à la qualité de l'espace public: Zurich, Bâle et Berne ont développé des concepts et stratégies et mené des enquêtes sur les usages ou la satisfaction des usagers. Les villes moyennes se dotent elles aussi d'outils (notamment ceux élaborés par le Réseau vielle ville) pour réhabiliter leurs centres anciens, dont les rez-de-chaussée délaissés témoignent des mutations en cours (COLLAGE 1/2010). Le monde académique s'organise sur ce sujet, avec des plateformes comme ZORA. Malgré tout, les instruments ciblés sur l'animation des rez-de-chaussée sont encore peu nombreux.

Il n'existe pourtant pas d'obstacle technique ni juridique à l'animation des pieds d'immeubles au travers des processus de revitalisation urbaine ou de construction de nouveaux quartiers. Les synergies entre acteurs publics et privés devraient figurer au centre d'un processus, encore à inventer, qui sache rompre avec la routine et garantisse une diversité d'activités de plain-pied. Il faut néanmoins faire preuve de courage pour investir dans les rez-de-chaussée en visant en premier lieu un gain en terme d'urbanité. Les retombées économiques n'arriveront que lorsque l'espace public sera animé et suffisamment fréquenté.

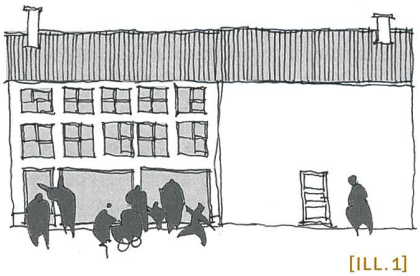
[1] Masboungi Ariella, *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville*, 2013
[2] Gehl Jan, *Cities for peoples*, 2010
[3] *Reconquérir les rues, exemples à travers le monde et pistes d'action*, Nicolas Soulier, 2012 www.nicolassoulier.net

Le niveau «zéro»

Le niveau zéro des constructions porte plutôt mal son nom, puisque qu'il joue un rôle décisif dans le succès de toute opération urbaine. En maniant avec doigté la transition entre le bâti et la rue, à travers des ouvertures, des jeux de transparence, des espaces semi-privés et des activités de plain-pied, une «complicité» [1] s'établit entre rez-de-chaussée et espace public. La communication entre le dedans et le dehors offre quelque chose à voir au passant et incite la personne qui a fenêtre sur rue à sortir à la moindre occasion. Une étude de Jan Gehl recense d'ailleurs sept fois plus de personnes devant les «active frontages» [ILL. 1]. L'usage du mot «frontage» en français (voir définition ci-dessous) constitue une traduction fidèle du terme anglophone.

Les exigences de qualité pour l'aménagement des rues et des places sont les mêmes, outre l'accent généralement plus prononcé pour le séjour sur les places.

[ILL. 1] Comparaison du nombre de personnes devant les immeubles en fonction de leur degré d'activité, renforcé par les nombreuses fenêtres, portes, vitrines ou lieux de séjour. (Gehl Architects, Copenhague, 2006) [2]



[ILL. 1]

DÉFINITION DU «FRONTAGE» PAR NICOLAS SOULIER [3]

«Un frontage est formé par:
- le terrain privé situé entre la limite de propriété et la façade du bâtiment en retrait tournée vers la rue;
- les éléments de cette façade jusqu'à la hauteur du deuxième étage;
- les entrées orientées vers la rue;
- une combinaison d'éléments architecturaux tels que clôtures, perrons, vérandas et galeries d'entrée…

C'est une composante importante non seulement du système de déplacement, mais aussi du tissu social.»

[ILL. 2] Le projet City North prévoit, parmi de nombreux critères, une hauteur maximum de 20 à 24 m pour les fronts de rue. La partie densifiée allant jusqu'à 60 m de hauteur est placée en retrait au centre de l'îlot, de manière à ne pas être perçue depuis la rue [2].

Or, les rez-de-chaussée sont souvent délaissés et revêtent au mieux des fonctions d'équipement (local à poubelles, compteur électrique), alors qu'ils devraient être des supports de vie. Un espace public animé sur son pourtour encourage en effet le citadin à s'y déplacer ou y séjourner. Une ville est accueillante pour les piétons si elle propose des espaces confortables, sûrs et attractifs.

Pour être crédible, tout objectif de report modal vers la marche doit donc s'accompagner de mesures de modération du trafic ou d'instauration de zones piétonnes pour améliorer la sécurité et le niveau de bruit, et accorder plus d'espace aux piétons, ainsi qu'aux terrasses et devantures.

Une fois ce cadre posé, l'animation des fronts de rues doit être renforcée en termes quantitatifs et qualitatifs. En effet, la variété des activités est indispensable car la particularité de chaque quartier engendre un sentiment d'identification des habitants.

Les rez-de-chaussée, miroir de l'économie

Le concept de frontage actif, évoque en premier lieu l'activité commerciale. Et pour cause: les rez-de-chaussée sont une sorte de «miroir» du contexte économique. On peut déduire la santé économique d'une zone sur la base des succès et des échecs d'occupation de ses rez-de-chaussée. Or vitalité commerciale et fréquentation de l'espace public sont interdépendants; la clientèle piétonne s'arrête dans les boutiques qui captent son regard et fréquente davantage les rues marchandes hébergeant de nombreux commerces et restaurants.

L'implantation d'un acteur jouant le rôle de «locomotive», comme un supermarché, attire des négoces plus modestes. Un bassin de 10'000 personnes dans un rayon de 5 minutes à pied est toutefois nécessaire à la viabilité d'un tel pôle. Puisque la vie de quartier s'installe de manière décalée par rapport à l'inauguration de nouveaux immeubles ou aménagements, les commerces éphémères ou ambulants (kiosque, camionnette) constituent une alternative flexible pour amorcer l'animation d'un espace.

Sans céder à une logique purement économique, l'implication des acteurs commerciaux en amont se révèle indispensable. Ceci d'autant plus que l'essor des centres commerciaux en périphérie et l'arrivée de nouveaux modes de consommation comme le e-commerce, concurrencent désormais les centres-villes et nécessitent des réponses créatives.

L'animation naît aussi d'activités non commerciales

La composante commerciale n'est pas seule à (re)vitaliser les rues. Elle ne constitue d'ailleurs généralement que 10% des rez-de-chaussée. Les collectivités doivent par conséquent préserver une part de loyers modérés pour accueillir artisans, artistes ou associations, qui contribuent fortement au charme des rues commerçantes. La diversité en termes d'horaires favorise l'animation aux heures creuses, tandis que l'éclairage des fenêtres la nuit témoigne d'une présence suffisante pour qu'un contrôle social s'installe et décourage les incivilités.

Sans que la fonction de déplacement et la sécurité des rues ne soient entravées, encourager l'activité des rez-de-chaussée revient aussi à accepter un certain désordre attestant de l'appropriation des pieds d'immeubles par les usagers. Irréprochable sur plan, l'excès de bon goût se révèle au contraire terriblement stérile une fois concrétisé.

Une attraction toutes les cinq secondes

L'idée du manque d'espaces publics est fortement répandue, mais outre leur présence, leur qualité mérite elle aussi d'être analysée. Cette qualité se mesure notamment en termes de temps de séjour [4]. En effet, plus un espace public invite au séjour, plus sa qualité est jugée élevée. Et les rez-de-chaussée qui le bordent invitent d'autant plus au séjour qu'ils sont animés.

Différents critères très concrets retenus dans les deux cas illustrés plus loin peuvent être imposés via les permis de construire pour se prémunir contre la monotonie des murs borgnes:

— Distance maximum de 6 m entre les portes, vitrines ou bâtiments, proposant une nouvelle attraction toutes les cinq secondes, soit 15 à 20 magasins par séquence de 100 mètres;
— Transparence grâce aux fenêtres, balcons, vitrines et équipements (cafétéria, bibliothèque) ouverts sur la place;
— Plafonds hauts de 4 (voire 6) mètres, capables d'accueillir tous types d'activités;
— Détails architecturaux: niches où faire une pause et observer les passants;
— Hauteur modérée des fronts d'immeubles [ILL. 2].

80% de fronts actifs

Melbourne vise une excellente qualité de vie en misant sur la priorisation des transports publics et la promotion de la marche et du vélo. Le lien entre la conception des rez-de-chaussée à l'intention des piétons et la plus-value en termes de vitalité des rues constitue un postulat central qui ancre les préceptes d'activation des fronts bâtis de Jan Gehl.

Parmi les outils développés, le «City North Structure Plan» de 2012 guide la requalification d'un quartier du centre en exigeant notamment jusqu'à 80% de façades «ouvertes et engageantes» pour les nouveaux bâtiments implantés le long des axes principaux. Le plan adopté par le «Future Melbourne Comittee» tient lieu de stratégies et recommandations sans être contraignant. Les directives opérationnelles suivantes en découlent:

— diviser les façades larges en sections de 4 à 10 mètres de large;
— prévoir de nombreuses entrées et portes;
— assurer la continuité du «streetscape» (paysage formé par les rues);
— éviter les murs aveugles;
— prévoir des balcons et fenêtres sur les cinq premiers étages côté rue;
— éviter toute surface qui ne soit pas accessible aux piétons;
— éviter les sorties de garage côté rue (au maximum 20% des longueurs dévolus au stationnement);
— aménager les grilles de sécurité de manière transparente.

La ville de Stockholm s'est dotée en 2010 d'un outil d'orientation stratégique intitulé «Walkable City», stipulant que l'aménagement et la gestion des bâtiments jouxtant les espaces publics est cruciale pour la sécurité et la qualité de vie. L'activité des façades, notamment pour les espaces qui doivent offrir une grande qualité d'aménagement aux piétons, est cartographiée sur la base d'une grille d'évaluation et des standards d'aménagement (p.ex. nombre de portes et transparence des façades) sont formulés pour les nouveaux bâtiments conformément aux principes établis par Jan Gehl [5]. La sélection d'exemples suisses proposée à la fin du présent numéro s'en inspire en partie.

L'enjeu du processus

Pour qu'il existe une complicité entre les pieds d'immeubles et l'espace public, un rapport coopératif doit s'instaurer entre aménagistes, architectes et acteurs commerciaux. Car si fixer des critères dans les règlements et les normes peut, en théorie, aider à concrétiser une certaine vision de l'espace public, le processus de négociation et l'argumentation pour fédérer tous les intérêts autour d'un projet d'espace de vie est sans doute l'élément le plus déterminant dans la mise en œuvre. Etant donné que la collectivité publique est rarement propriétaire, son rôle consiste avant tout à motiver et convaincre les acteurs privés de concevoir des rez-de-chaussée propices à l'installation d'une pluralité d'activités. La collaboration entre aménagement du territoire et promotion économique paraît dès lors primordiale.

[4] *Méthodes d'analyse de la qualité du séjour dans les espaces publics*, Mobilité piétonne, 2014
[5] Jan Gehl, *Close encounters with buildings*, 2004

LIENS
www.mobilitepietonne.ch/fr/nos-themes/espace-public

KONTAKT
jenny.leuba@mobilitepietonne.ch

ZUSAMMENFASSUNG *Die Bedeutung des Erdgeschosses für den öffentlichen Raum*

Die Nutzung der Erdgeschosse ist zwar von grosser Bedeutung für die Belebung des Strassenraums und deshalb von öffentlichem Interesse. Dass sie sich zumeist in privater Hand befinden, macht es schwierig, ihre Gestaltung und Nutzung zu beeinflussen. Zwar wächst das Bewusstsein für dieses Problem, doch die Möglichkeiten der Einflussnahme sind nach wie vor bescheiden. Dieser Artikel stellt einige Inspirationsquellen aus den Schriften von Nicolas Soulier und Jan Gehl vor.

Das Gestaltungskonzept der «active frontages» beschäftigt sich mit der Rolle der Erdgeschossnutzungen als Bindeglied zwischen Gebäude und Strasse und unterstreicht die Notwendigkeit, die Fussgänger ins Zentrum der Überlegungen zu stellen, sowohl bezüglich der Personenhydraulik als auch der Aufenthaltsqualität.

Die Gebäudefronten widerspiegeln die wirtschaftliche Bedeutung eines Ortes. Doch der Handel macht lediglich zehn Prozent der Erdgeschossnutzungen aus. Nichtkommerzielle Aktivitäten und ihre Vielfalt im Tagesverlauf spielen eine übergeordnete Rolle.

Eine der wichtigsten Erkenntnisse ist, dass die Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Akteuren frühzeitig eingeleitet werden muss, damit eine Verbesserung der Qualität öffentlicher Räume gelingt.