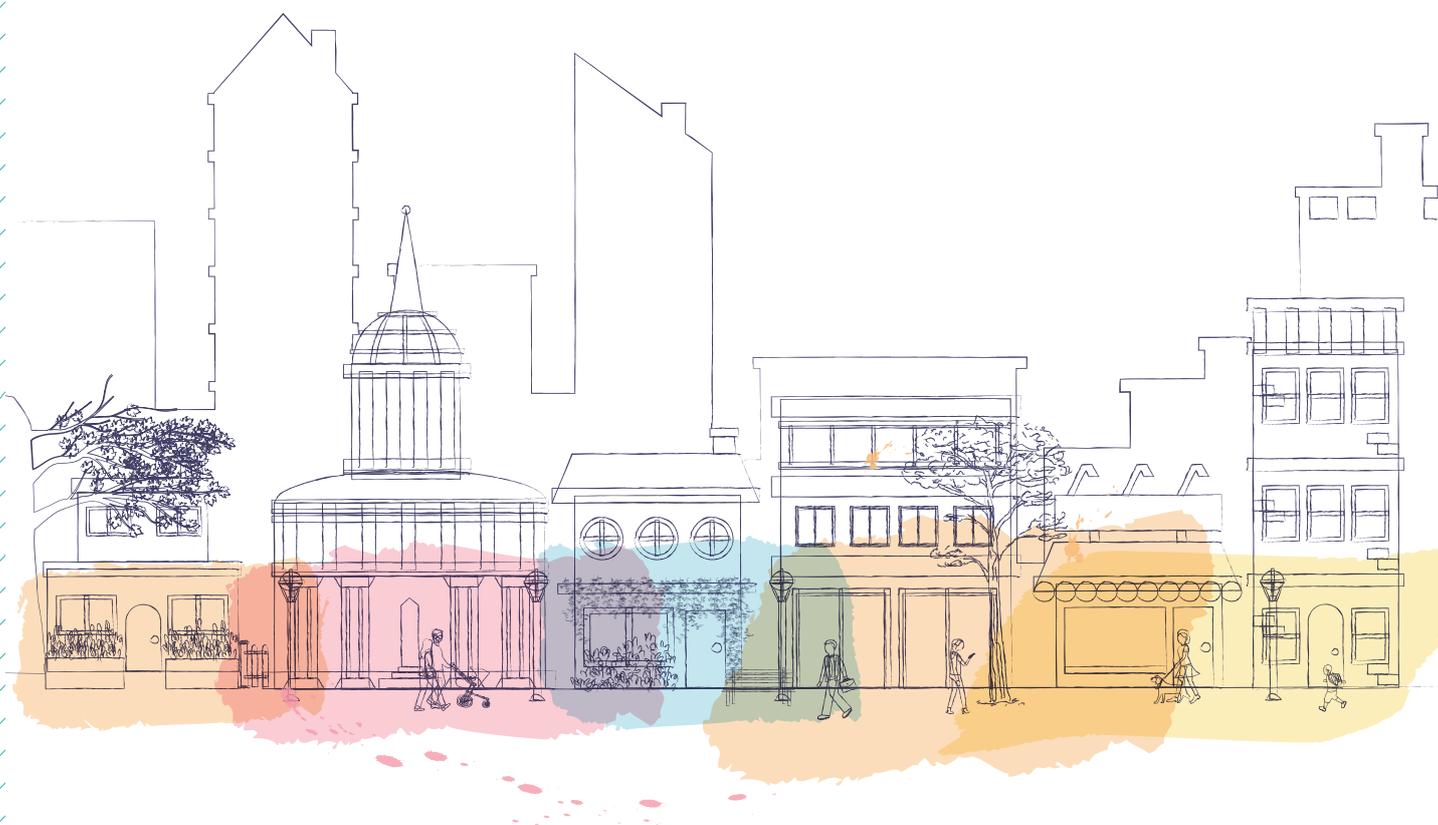


# SYNTHÈSE DU RAPPORT D'ÉTUDE

Décembre 2017

## LA VI[LL]E AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Angers



**aura**

agence d'urbanisme  
de la région angevine



## VERS UNE VILLE À L'ÉCHELLE HUMAINE

Le rêve des collectivités et des urbanistes est de créer des quartiers attractifs et des rues animées. Le développement des centres commerciaux et plus récemment du e-commerce ne permettent plus de penser l'animation urbaine uniquement par la fonction commerciale ou de services. Les autres types de fonctions ont un rôle à jouer dès lors qu'ils sont développés pour participer à rendre la rue, la ville et la vie en ville, désirables. Cela implique de travailler sur d'autres paramètres que la programmation pour favoriser la vie au rez-de-chaussée en pensant la ville, la rue à l'échelle du marcheur. Ce document synthétique résume une étude de l'aura traitant de l'importance des rez-de-chaussée et de leur rapport à la rue pour avoir des rues vivantes. Le rez-de-chaussée, ce lieu d'interface entre la vie privée et la vie publique, (dé)limite notre champ de vision et joue un rôle primordial à l'échelle du piéton. Il constitue un enjeu stratégique pour demain. La diversité de ses façades et les dispositifs favorisant les interactions sociales sont de véritables leviers.

---

### Un nouveau modèle urbain : la ville «marchable»

Depuis maintenant plusieurs années, le concept de la ville « marchable » ou « walkable city », selon lequel la ville doit être faite pour les piétons s'affirme. Jeff Speck, urbaniste, promeut cette stratégie pour répondre au manque d'attractivité des villes au regard des multiples bénéfices pour la population comme pour la ville. Pour Jan Ghel, architecte et professeur de design urbain au Danemark, une ville à échelle humaine, marchable, est une ville animée, sûre, durable, saine. Nicolas

Soulier, architecte-urbaniste et aujourd'hui élu, développe l'importance des frontages actifs pour une ville marchable. Cela suppose que les acteurs de la fabrication de la ville questionnent leur processus de programmation, de projet en intégrant la vision et le confort du piéton.

---

### Le rez-de-chaussée, un paramètre négligé

Penser la ville à l'échelle du piéton revient à se demander comment l'œil humain perçoit la ville. L'espace perçu par un marcheur dans la ville peut se décomposer en trois parties : l'espace rattaché au sol,

l'horizon, et les rez-de-chaussée qui bornent et bordent l'espace public et limitent l'horizon. Le rez-de-chaussée est un sujet peu débattu par les chercheurs, auteurs et professionnels de la ville. Sa place dans la qualité et l'animation de nos villes et son importance pour favoriser la marche sont trop souvent négligées. Les études opérationnelles prennent insuffisamment en compte la vitesse du piéton comme critère de référence pour la programmation et surtout pour le traitement des rez-de-chaussée. Comment construire un projet urbain ou architectural sur la base des 6 mètres parcourus toutes les 5 secondes par un marcheur ? Voici est un des enjeux pour avoir une ville attractive pour le piéton.

## ANIMONS

### NOS REZ-DE-CHAUSSÉE

#### L'économie, seule réponse pour animer les rues ?

La première réponse qui vient lorsque l'on parle de rues vivantes est programmatique : le commerce. On réduit alors la vie de quartier à ces rues, placettes commerçantes. En se focalisant uniquement au commerce et aux activités économiques pour créer de l'urbanité, le risque est de créer trop de cellules commerciales, qui ne répondent pas toujours au marché existant, et qui restent longtemps vacantes. Pourtant, l'occupation des rez-de-chaussée par des logements, voire même des parkings n'exclut pas d'avoir des rues agréables et vivantes. Un logement avec une table, une chaise et des plantes en front de rue est plus vivant qu'un local commerçant inoccupé. Cet enjeu est un préalable mais ce n'est pas ce qui influe le plus sur l'ambiance de la rue et sa marchabilité.

Dans les villes, il y a des rues agréables, où l'on se sent bien, où l'on irait bien habiter et d'autres mornes, désertes. Sur quels paramètres jouer pour avoir une rue vivante indépendamment de la fonction ? Comment rendre la ville désirable et attractive pour le piéton ?

#### Des frontages vivants, c'est une rue habitée

La ville vivante c'est surtout celle qui permet le déploiement d'expressions spontanées par les riverains et le végétal. Le rez-de-chaussée vivant c'est une atmosphère qui change dans l'espace, au rythme du piéton (5 km/h en moyenne), au gré de la journée, des saisons, des années. Nicolas Soulier développe largement l'importance de ce qu'il désigne comme « frontage ». En s'inspirant de sa définition, et de manière simplifiée, le frontage est formé de :

#### INTÉRÊTS DU FRONTAGE VIVANT

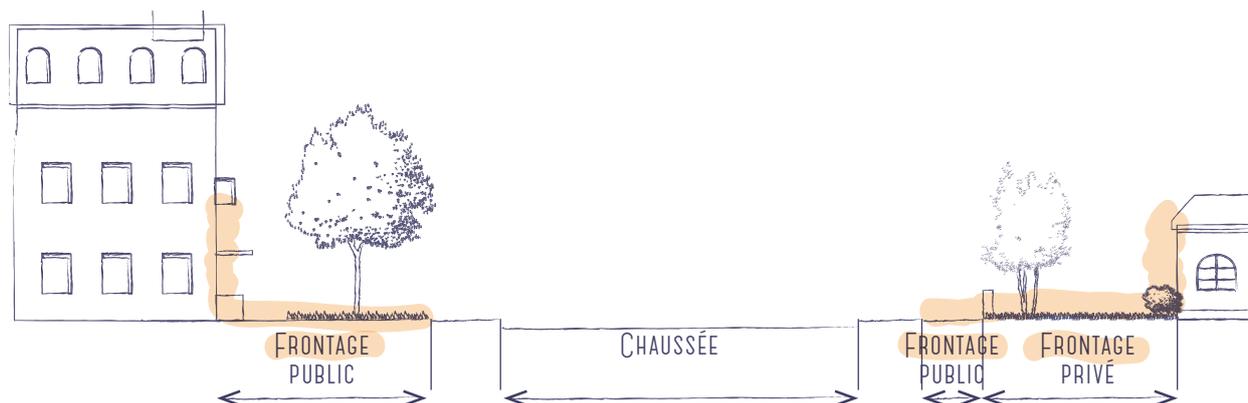
- ACCUEIL ET INTIMITÉ : IL EST ACCUEILLANT TOUT EN ASSURANT UNE MEILLEURE INTIMITÉ DES REZ-DE-CHAUSSÉE POUR LE LOGEMENT.
- SÉCURISATION : IL SÉCURISE LE PASSANT DE LA CHUTE DES OBJETS DEPUIS LES ÉTAGES. IL PEUT AUSSI PAR SA DENSITÉ INVITER L'AUTOMOBILISTE À MODÉRER SA VITESSE, LA RUE ÉTANT VISIBLEMENT HABITÉE.
- DIVERSITÉ : IL OFFRE AUX PIÉTONS UN PARCOURS RICHE EN DÉTAILS, AGRÉABLE À LA MARCHÉ.
- ATTRACTIVITÉ : IL DONNE UNE BELLE IMAGE AU QUARTIER, À LA VILLE ET DONNE ENVIE D'Y HABITER.

- la façade jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage (champ de vision en vue lointaine),
- l'espace entre le pied de l'immeuble et la partie du trottoir où les piétons circulent (champ de vision en vue rapprochée).

Le traitement de la façade est important. En effet, lorsqu'il est uniforme pendant un long linéaire, la rue paraît peu attrayante, alors qu'une rue avec des façades diversifiées, des jeux de retraits, de volumes semble plus vivante pour le piéton.

Le traitement et la conception de l'espace au pied de l'immeuble, appelé également espace de transition, peut modifier en profondeur l'ambiance de la rue et permettre d'apporter de l'intimité aux rez-de-chaussée. Il peut se composer d'une partie privée et/ou d'une partie publique (cf. le schéma ci-dessous), il peut se déployer d'un côté de l'alignement comme de l'autre ce qui ne présuppose pas sa gestion. Sa géométrie peut varier de 40 cm, 1m ou 3m, notamment en fonction du gabarit de la rue, de son trafic.

Les espaces de frontage sont déterminants pour développer une ambiance de rue plus riche et diversifiée et rendre les déplacements plus intéressants. Au-delà de la programmation des rez-de-chaussée, ce sont ces espaces qui révèlent la vie riveraine et animent le parcours des piétons.





## QUE SE PASSE-T-IL À ANGERS ?

*Les acteurs de la fabrication des rez-de-chaussée sont nombreux. En amont, les collectivités élaborent des documents d'urbanisme, puis interviennent les aménageurs, les urbanistes, les promoteurs, les commercialisateurs, les architectes... Les différents entretiens menés dans le cadre de l'étude ont permis d'identifier des freins à la réalisation de rez-de-chaussée vivants et de relever, aussi, de nouvelles bonnes pratiques ou bonnes idées à développer.*

### Une difficile gestion des espaces de frontage

L'utilité de cette zone de transition n'est pas toujours perçue, notamment en front de parking. La collectivité, les promoteurs et les syndics de copropriété sont parfois peu volontaires pour en créer du fait des potentielles difficultés de gestion. La gestion par le privé (riverains, syndics) n'est pas toujours facile à encadrer et à pérenniser et la collectivité n'est pas toujours prête à assumer une gestion publique.

### Des outils réglementaires peu favorables à la création d'un rythme pour le piéton

Les règles du PLUi encadrent souvent le développement d'espace de frontage mais avec des règles strictes sur l'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit plus librement à partir de quelques mètres. Le promoteur, cherchant à maximiser son opération, retient plus facilement l'alignement. Par ailleurs, les prescriptions réglementaires n'incitent pas suffisamment à avoir de la diversité en rez-de-chaussée, par un jeu de retraits différenciés entre immeubles et un jeu de vides et de pleins.

### Des outils contractuels parfois (trop) standardisés

Les prescriptions contractuelles ne favorisent pas toujours la diversité à l'échelle de la rue. Elles sont parfois les mêmes pour tous les pieds d'immeuble ou par type de fonction à l'échelle d'une opération d'aménagement (couleurs, pourcentage de surfaces vitrées, etc.). Une standardisation des locaux d'activité est même, dans certains cas, encouragée sous couvert d'assurer une harmonie, une cohérence à l'échelle d'une centralité. Certains commerçants ont des difficultés dans des linéaires homogènes à se démarquer et à être visibles.

### Un niveau 0 négligé dans les projets immobiliers

Le niveau des rez-de-chaussée pèse moins lourd dans le bilan économique que les étages. Pour les opérateurs immobiliers, ce qui est le plus important à vendre, ce sont les locaux en étage. L'impact des projets immobiliers sur la rue ne ferait pas l'objet de réunion ou temps de travail spécifique.

Par ailleurs, certains secteurs d'aménagement souffrent d'une faible attractivité, le niveau des rez-de-chaussée fait alors rarement partie des prescriptions contractuelles prioritaires pour les aménageurs lors de l'encadrement et l'accompagnement des opérations immobilières.

## Un surdéveloppement des locaux d'activités ?

La majorité des acteurs angevins interrogés s'accorde sur le fait que ces dernières années, une quantité importante de locaux d'activités se sont retrouvés sur le marché et ont mis du temps à se vendre. Pour certains, les documents réglementaires imposeraient trop de rez-de-chaussée d'activités alors que le parc existant est déjà conséquent. Des acteurs s'interrogent également sur le dimensionnement des centralités de proximité qu'ils considèrent trop important par rapport aux pouvoirs d'achat des angevins. Les documents de programmation (type plan de marchandisage) qui précisent ces dimensionnements seraient aussi insuffisamment mis à jour au regard de l'évolution des contextes économiques (crise économique nationale, attractivité locale en berne, développement croissant du drive et e-commerce). Toutefois, la critique d'un surdéveloppement des locaux d'activités n'est pas unanime. Des acteurs considèrent qu'il n'est pas un problème. Pour les uns, il serait nécessaire au regard de la masse de logements produits à termes au sein d'opérations d'aménagement. Pour les autres, tout se vend lorsque le produit est adapté et cela aurait un effet bénéfique dans l'amélioration ou le renouvellement du parc existant obsolète du fait du jeu de la concurrence.

## Des locaux d'activités peu évolutifs

Le dimensionnement des locaux d'activités serait souvent inadapté à l'installation de commerces de proximité : beaucoup de locaux sont trop grands (200 à 300m<sup>2</sup>) pour une localisation en dehors du centre-ville, parfois des éléments techniques sont mal positionnés ou ne sont pas anticipés (arrivées d'eau, extracteurs, réseau d'évacuation, ventilation, etc.). Les prix de vente des locaux d'activités sont trop élevés au regard de l'emplacement et des aménagements nécessaires :

difficultés pour attirer des propriétaires ou trop chers pour trouver une rentabilité à la location (parfois 50% au-dessus du marché). L'évolutivité des locaux d'activités pour s'adapter aux (nouveaux) besoins est rarement prévue que ce soit en termes structurelles, de traitement ou juridique.

## Une réticence à faire des logements sur les rues structurantes

Certains acteurs soulèvent la difficulté à faire des logements attractifs sur les axes structurants et à gérer l'intimité des riverains. Certains ont eu des mauvaises expériences en tentant de faire des produits a priori plus attractifs. Pour exemples, les logements en duplex pour les bailleurs sociaux sont plus chers pour une même typologie de plain-pied ; les logements en duplex inversé sont déroutants pour les angevins, les entrées individualisées ne seraient pas attractives en accession privée du fait de la question des charges de copropriété à payer.

## Vers une augmentation de rez-de-chaussées aveugles

Du fait d'un marché peu attractif, les promoteurs souhaitent développer autant que possible les stationnements en rez-de-chaussée. Les positionner en sous-sol ou semi-enterrés coûte trop cher et ne permet pas de sortir des logements à des prix attractifs. Le PLUi permettant leur développement en rez-de-chaussée, les opérations à venir feront sans doute la part belle à ces longs linéaires potentiellement aveugles. Certains acteurs s'inquiètent de l'ambiance qu'ils créeront sur la rue, d'autres pensent que c'est une fonction qui peut permettre une réversibilité vers des locaux d'activités, si cela est anticipé.

## AVIS DE PIÉTONS ANGEVINS

À PARTIR D'UN JEU DE PHOTOS SUR 3 TYPES DE FONCTIONS (LOGEMENTS, ACTIVITÉS, STATIONNEMENTS), 18 ANGEVINS ONT NOTÉ LA QUALITÉ VISUELLE DES REZ-DE-CHAUSSÉE ET PRÉCISÉ LEURS CHOIX.





## FAIRE MIEUX, DEMAIN COMMENT ?

*Pour impulser des nouvelles manières de faire et pallier les difficultés exprimées à Angers, l'aura a identifié plusieurs critères de réussite et propose des pistes d'actions à lancer ou à creuser.*

### 1 DÉVELOPPER DES FONCTIONS ACTIVES : UN DUO DE CRITÈRES



#### LA PROGRAMMATION

L'animation urbaine apportée par les rez-de-chaussée est plus ou moins importante selon le choix de programmation : ce critère implique une mixité des fonctions à l'échelle d'une rue.



#### L'OCCUPATION

La vitalité apportée par la fonction est accentuée ou atténuée en fonction de la manière dont cette occupation est visible ou non depuis l'espace public.

### PISTES D' ACTIONS A L'ECHELLE DE LA VILLE (extraits)

- Se doter d'outils de suivi de l'activité économique de proximité pour anticiper et se donner la possibilité d'agir.
- Construire et partager un référentiel pour habiter en rez-de-chaussée à Angers.
- Etudier les conditions d'installation des nouveaux types d'activités en rez-de-chaussée (économie collaborative, économie circulaire, économie sociale et solidaire, stockage logistique, commerces multifonctions).

### PISTES D' ACTIONS A L'ECHELLE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT (extraits)

- Missionner au long court une équipe d'experts sur chaque opération d'aménagement, pour décliner une stratégie de programmation générale des rez-de-chaussée jusqu'à l'échelle du lot.
- Co-construire avec des experts de la commercialisation les conditions pour que les cellules commerciales soient adaptées aux commerces de proximité sur les centralités de proximité identifiées et surtout divisibles en petites cellules.
- Imposer aux promoteurs des prix de vente plafonds associés à un niveau unique de finition pour attirer des propriétaires occupants, des petits commerçants, artisans et pas que des grandes enseignes.
- Introduire des prescriptions contractuelles pour imposer/expérimenter l'évolutivité des rez-de-chaussée (logements ou parkings) le long des axes structurants.
- Jouer sur le phasage de développement des nouveaux quartiers en réalisant au compte-goutte les opérations immobilières comprenant des locaux d'activités et commerciales.
- Dans le cas où, le phasage de développement des nouveaux quartiers serait contraint, difficile à maîtriser et impliquerait de réaliser les cellules commerciales avant la montée en charge du nouveau quartier :
  - o Imposer aux promoteurs un investisseur unique et spécialisé en commerces de proximité qui les rachète pour les gérer à un prix raisonnable, progressif et en partenariat avec l'aménageur et la collectivité (péréquation travaillée à l'horizontal).
  - o Développer des occupations temporaires entre temps (convention d'occupation précaire, bail dérogatoire, contrat de prestations de services...)

## 2 DÉVELOPPER DES FRONTAGES VIVANTS : UN TRIO DE CRITÈRES



### LE JEU DES PLEINS, DES VIDES, DES CREUX

L'importance des volumes et des transparences à l'échelle d'une séquence et la gestion des interfaces entre le dedans et le dehors participent au caractère vivant d'une rue.



### LA DIVERSITÉ ET LA QUALITÉ DU TRAITEMENT

La richesse du traitement des façades, du rythme donné par exemple par une succession de façades étroites, de la diversité d'ambiances associée aux choix des matériaux et des couleurs, à la présence du végétal sur la façade et des motifs et des détails constituent des leviers.



### L'ESPACE DE TRANSITION

La générosité de l'espace de transition qui borde la façade, la place de la végétalisation mais aussi et surtout les potentiels d'appropriation par les riverains et sa végétalisation.

## PISTES D' ACTIONS A L'ECHELLE DE LA VILLE (extraits)

- Faire évoluer les prescriptions réglementaires pour poser des principes de transparence (rapport plein/vide), de diversité dans le but d'éviter les longs linéaires opaques, monotones en rez-de-chaussée.
- Assouplir le PLUi pour inciter à la création et à l'appropriation des espaces de frontage en réglementant au minimum les implantations du bâti par rapport aux voies : favoriser un minimum d'espace de transition (40 cm) en front de parkings et de logements.
- Etablir un référentiel de frontage selon les types de rues ; utiliser la future charte du paysage urbain pour les encourager.
- Autoriser, favoriser et encadrer des appropriations de l'espace public qui borde les façades par les riverains : en commençant par une expérimentation sur une rue dans un projet d'aménagement utilisant les procédures d'occupation temporaire du domaine public : le permis de stationnement et la permission de voirie.
- Réaliser un guide des bonnes pratiques pour les stationnements en rez-de-chaussée comprenant les conditions d'évolutivités structurelles et juridiques.
- Développer la mutualisation des stationnements entre plusieurs opérations immobilières.

## PISTES D' ACTIONS A L'ECHELLE D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT (extraits)

- Introduire le frontage et l'occupation temporaire du domaine public dans les documents à valeur contractuelle ; utiliser davantage les fiches de lot ou des cahiers de prescriptions architecturales et urbaines à l'échelle de sous-secteurs pour poser des principes différenciés à l'échelle des rues et en adéquation avec les fonctions en rez-de-chaussée.
- Introduire des prescriptions contractuelles pour favoriser les entrées individuelles et les occupations temporaires du domaine public au droit des logements et que les zones de transition, imposées par le recul réglementaire, soient attachées à un logement.
- Tenir un portage fort par les acteurs publics et leurs partenaires. Pour chaque projet immobilier organiser une réunion de travail, et spécifique à la problématique de la programmation des rez-de-chaussée, à son traitement, et son impact pour la rue et le piéton et composée à minima, de la collectivité, l'aménageur, la maîtrise d'œuvre urbaine, le promoteur, l'architecte.

DANS LES PROJETS URBAINS OU IMMOBILIERS, LES REZ-DE-CHAUSSÉE NE DOIVENT PLUS ÊTRE DÉLAISSÉS. C'EST GRÂCE AU REGARD DE CHACUN, À UNE ATTENTION INTENSIFIÉE SUR CES DERNIERS QUE LES RUES DE NOS VILLES SERONT PLUS VIVANTES, PLUS MARCHABLES ET NOS VILLES AGRÉABLES. POUR VOUS GUIDER, L'AURA A CRÉÉ UNE GRILLE-GUIDE QUI REGROUPE LES PARAMÈTRES IMPORTANTS À REGARDER LORS DE LA DÉFINITION DES PROJETS (CF. RAPPORT D'ÉTUDE).  
À VOUS DE JOUER... POUR NOS RUES, POUR NOS HABITANTS ET NOS MARCHEURS !

---

### Pour en savoir plus...

- Le rapport de l'aura, « La ville au rez-de-chaussée », 2017
  - « Reconquérir les rues de Nicolas Soulier - Exemples à travers le monde et pistes d'action », éditions Ulmer Paris – 2012.
  - (Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville » sous la direction d'Ariella Masboungi, « éditions Le Moniteur, 2013.
  - « Une voirie pour tous : de la voie circulée à la rue habitée » du CEREMA - fiche n°7 septembre 2015.
  - « Le verdissement des pieds de façades » : Agence d'urbanisme de Lille et Métropole européenne de Lille, 22 juin 2016
- 

**aura**

agence d'urbanisme  
de la région angevine

29, rue Thiers  
49100 Angers

Tel.+33 (0)2 41 18 23 80

Fax +33 (0)2 41 18 23 90

aura@aurangevine.org

[www.aurangevine.org](http://www.aurangevine.org)

#### Directrice de publication

Alexandra LE PROVOST - Directrice générale

#### Etudes et rédaction

Mylène BESNARD

Isabelle LEULIER-LEDoux

Stéphanie HERVIEU

#### Conception graphique et réalisation

Fabienne TROUILLET

ISBN : 9782351060476 (ISBN du rapport complet : 9782351060469)

Dépôt légal : en cours

Crédits photos : aura et Mylène Besnard