

# Rendez-vous avec les rez-de-ville !

SOPHIE HADDAK-BAYCE | MORANE LE GALLIC

Imaginez-vous déambuler dans les rues d'une ville, laissant traîner votre regard au hasard des façades. Trop souvent, ce sont des vitrines opaques, des portes closes, des espaces vacants ou inanimés qui s'offrent à vos yeux. Vous vous souvenez d'un temps où l'angle de la rue était animé par un café avec sa terrasse débordant sur le trottoir, un lieu de vie et de rencontres, aujourd'hui remplacé par une banque aux vitres froides et impersonnelles. Vous repensez à ce trajet familier, quand pour aller à la boulangerie, vous traversiez le jardin de la résidence Les Tilleuls, un sentier de verdure et de convivialité où les fleurs parfumaient l'air au printemps. Maintenant un mur hermétique barre le passage et vous devez contourner, en empruntant une rue bruyante au trottoir étroit. Est-ce le nouveau visage de nos rez-de-ville ?

## Les héritages

En se tournant vers le passé, on découvre des rez-de-ville où l'espace public et l'espace privé s'entrelacent et se nourrissent mutuellement. Le plan Nolli<sup>1</sup> en est un très bon démonstrateur : en mettant en lumière les espaces ouverts de la ville – les espaces publics, les complexes religieux et civils, mais aussi les cours et jardins –, il invite à porter un autre regard sur les pratiques de la ville

1 | Plan de Rome réalisé par Giambattista Nolli en 1748, devenu iconique pour de nombreux historiens ou architectes-urbanistes car mêlant le « réel » des relevés topographiques de l'époque aux interprétations subjectives des pratiques de la ville selon les conditions d'accessibilité des espaces, peu importants leurs domanialités.

et sur l'opposition public et privé de l'époque. Si l'on y regarde de plus près, ces principes se matérialisent dans des exemples concrets, hérités de traditions urbaines riches et variées.

Prenons l'exemple des venelles médiévales, ces ruelles étroites où étales de marchands, ateliers d'artisans et terrasses d'auberges débordent dans la rue, animant l'espace public et effaçant les limites de domanialité. À Londres, les cours anglaises mettent à distance la façade, créant des espaces ouverts et appropriables.

Plus loin à Singapour, les bâtiments sous pilotis montrent comment les rez-de-chaussée peuvent être investis pour abriter des activités en commun, des commerces ou des lieux de passage, tout en offrant une porosité qui fluidifie la relation entre la rue et les bâtiments. Enfin, les traboules lyonnaises, ces passages secrets qui relient les rues en traversant les bâtiments, proposent une expérience urbaine unique et des raccourcis dans la ville.

Rue de Lisbonne. © Sophie Haddak-Bayce.





Traboules à Lyon. © Morane Le Gallic.

Ces exemples vernaculaires évoquent des rez-de-ville animés qui ne se résument pas à l'épaisseur de la limite public/privé, mais englobent aussi les interstices : passages, cours, galeries, seuils, ruelles, patios... Autant d'espaces qui redonnent de la profondeur et de la vie aux rez-de-ville. Ils incarnent une richesse souvent invisible, mais essentielle, qui transforme la ville en un lieu de rencontres, de surprises et de convivialité.

### Beaucoup de matière grise...

Les théories ne manquent pas pour repenser les rez-de-ville. Nicolas Soulier, dans son ouvrage *Reconquérir les rues*<sup>1</sup>, introduit la

notion de « frontage » pour repenser l'espace de transition entre le privé et le public. Selon lui, cet espace joue un rôle clé dans la convivialité des quartiers et dans la réappropriation des rues par les habitants. Grau Architectes, dans leur livre *Rez de ville – Rez de vie*<sup>2</sup>, compare les rez-de-chaussée parisiens, souvent introvertis, à ceux de Berlin ou Copenhague, où une culture du « privé partagé » prédomine. Ils invitent ainsi à considérer les rez-de-chaussée comme une question d'intérêt public, essentielle à la vitalité urbaine. Ariella Masboungi, quant à elle, propose dans *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville*<sup>3</sup> de repenser ces derniers comme une

clé pour ouvrir un regard nouveau sur la ville. Enfin, David Mangin et Soraya Boudjenane développent, dans *Rez-de-ville – La dimension cachée du projet urbain*<sup>4</sup>, trois grandes idées pour activer ces espaces : révéler et conforter des itinéraires, distinguer les voies actives des rues résidentielles et concevoir des rez-de-ville à la fois passants, poreux et profonds.

Le dénominateur commun de toutes ces réflexions est clair : s'intéresser à la ville d'en bas, porter un regard sur la ville à hauteur du sol afin de redéployer les rez-de-ville. Cette notion ne se limite pas aux seuls rez-de-chaussée des bâtiments, elle englobe également les espaces ouverts, publics ou privés, qui les bordent et les prolongent. Elle s'étend à toutes les échelles, du trottoir au quartier, en passant par l'immeuble, la parcelle et l'îlot, pour redéfinir ces espaces comme des lieux de vie, accueillants, attrayants voire surprenants.

### ... mais un passage à l'acte complexe

Pourtant, malgré l'héritage du passé et ces influences théoriques, les réalisations récentes en la matière restent relativement timides en France. Les opérations d'aménagement réduisent encore trop souvent les rez-de-ville à des vitrines standardisées, des façades opaques ou à des espaces résiduels délaissés. La réactivation du sol de la ville dans les tissus anciens se heurte également à une difficulté de concrétisation.

La ville se confronte à un urbanisme cloisonné qui divise public et privé, régulièrement séparés par une barrière physique. Une fracture qui renvoie à la culture française de l'intimité et de la sécurité, différente de celle des pays nordiques où le « frontage » devient au contraire support d'appropriation. À Amsterdam par exemple, devant les logements Noordbuurt conçus par VMX Architects, les habitants

1 | N. Soulier, *Reconquérir les rues*, Éditions Ulmer, 2012.

2 | Grau Architecture, *Rez de ville – Rez de vie*, Éditions Parenthèses, 2018.

3 | Collectif, *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville*, Publications de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme, 2020.

4 | D. Mangin, S. Boudjenane, *Rez-de-ville – La dimension cachée du projet urbain*, Éditions Parenthèses, 2021.

## ESPACES PUBLICS

investissent la rue, créant un dialogue entre les espaces privés et publics<sup>1</sup>. À l'inverse, en France, la logique de silos, où chacun reste cantonné aux limites cadastrales, irrigue la manière de concevoir les villes marquées par une séparation des métiers et des tâches, de la programmation à la gestion des espaces. Les méthodes de représentation doivent également évoluer. La conception en plan-masse, en plein et vide, ne rend en effet pas compte de la perception à l'échelle du piéton et de cette granulométrie des creux, des entre-deux, des porosités. Résultat ? Des rez-de-ville appauvris, réduits à des interfaces minces et inanimées dominées par des façades aveugles, des parkings et des clôtures étanches, loin de l'ambition d'en faire des espaces vivants et poreux.

### Des initiatives stimulantes

Heureusement, certains planchent ardemment pour donner vie à cette épaisseur, transformer une simple ligne vue en plan en réalités d'usages. Ainsi, des initiatives innovantes émergent, alliant créativité citoyenne et ingénierie territoriale, pour redynamiser les rez-de-ville.

1 | « Urbanisme : le rez-de-ville, espace vital », *Le Moniteur* : <https://www.lemoniteur.fr/article/urbanisme-le-rez-de-ville-espace-vital.2165742>.

À Bordeaux, l'appel à projets « Rez-Actifs<sup>2</sup> », lancé par le Grand Projet des Villes Rive Droite, accompagne des porteurs de projets dans leur installation dans des locaux vacants ou disponibles. Il vise à soutenir des initiatives économiques solidaires, d'utilité sociale et durables, tout en veillant à une cohérence à l'échelle du quartier, illustrant la collaboration précieuse entre les commerçants et les acteurs locaux.

Le projet « Cmarue<sup>3</sup> » propose une implantation solidaire de commerces dans le XIX<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Grâce à une application, les riverains peuvent participer au choix des commerces qui s'installeront dans les locaux inoccupés de leur quartier, favorisant ainsi une appropriation collective de ces espaces.

À Genève, les investisseurs du projet du quartier du Rolliet aux Cherpines<sup>4</sup> proposent des surfaces sans loyer pour en faire des lieux associatifs, culturels

2 | « Rez-actifons les pieds d'immeuble : appel à projets », GPV Rive Droite : <https://www.gpvriedroite.fr/2025/rez-actifons-les-pieds-dimmeuble-appel-a-projets/>.

3 | « Cmarue : quand les habitants participent à la revitalisation commerciale », Demain la Ville : <https://www.demainlaville.com/cmarue-habitants-revitalisation-commerciale/>.

4 | Wüest Partner, « Rez-de-chaussée : au cœur des enjeux sociaux et économiques urbains », webcast, 5 mars 2025.

ou sociaux, en échange d'un bonus de densité de 5 %. Cette approche innovante montre comment les rez-de-ville peuvent être transformés en espaces de vie partagés, où les activités communautaires et les échanges sociaux prennent le pas sur la logique purement commerciale. Enfin, le passage Kunsthofpassage<sup>5</sup> à Dresde en Allemagne, a permis de reconquérir des cœurs d'îlot en les ouvrant à des usages publics. Autour de plusieurs cours thématiques, une succession de micro-centralités s'organise, accueillant ateliers, cafés, petits commerces et lieux de formation, créant un nouveau rapport public-privé à partir du sol.

La nature multi-thématique et pluri-acteurs des rez-de-ville exige un décloisonnement bien plus important des modes de penser, de construire et de gérer la ville pour imaginer durablement les espaces du quotidien à hauteur de sol. Ce défi nécessite de conjuguer audace conceptuelle, patience constructive et coexistences... Il se prépare dès à présent pour travailler collectivement à un sol enrichi, plein de qualités, de subtilités, d'histoires et de moments partagés. À vos agendas, le rendez-vous est à fixer ! \_

5 | Kunsthof Dresden, <https://kunsthof-dresden.de/>.

Logements à Noordbuurt aux Pays-Bas, VMX architects. © Marcel van der Burg.

