

**GUIDE MÉTHODOLOGIQUE  
POUR LA TRANSFORMATION DES RUES ORDINAIRES**

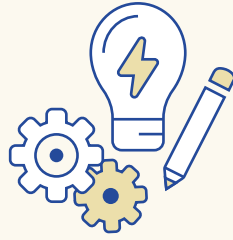


**ADEME**

**Richez\_Associés**

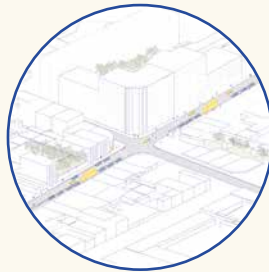
**Franck Boutté Consultants**

**Leonard**



Préparer

# COMPRENDRE



L'existant

## Diagnostic Sensible

Synthèse des **attentes**  
et des **besoins**

## Diagnostic technique

Moyens : Données d'entrée  
Livrable : **Bilan de l'état initial**

Compréhension empathique

Diagnostic

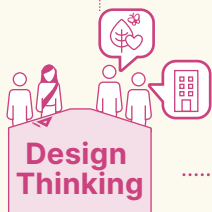
## Orientations de transformation

Spatialisation des besoins

Paramètres et facteurs d'évaluation

Leviers d'action

Objectifs



Design Thinking

Définition

→ Organiser

Rue paysage

Rue ludique et sportive

Rue événementielle

Rue ...

**Esquisse des scénarii**

**Idéation**

Cohérence entre les leviers d'action

Capacité de mobilisation des acteurs

Faisabilité technique et opérationnelle

**Priorisation de scénario**

**Le programme**



# Diagnostic usages

« La façon dont les gens utilisent un lieu reflète les attentes » (William H. Whyte, 1980)<sup>1</sup>

Organiser un espace commun, flexible et évolutif, support de sociabilité : voici là un objectif clé de la Rue Commune. Les récentes crises traversées ont exacerbé le besoin de sociabilisation des habitants et des usagers. À cet égard, l'espace public peut accueillir de nombreuses pratiques, que la Rue Commune doit révéler.

Il s'agit ici de réaliser une analyse des usages actuels de la rue puis d'identifier les contraintes et opportunités de développement de nouveaux usages, à la fois au sein de la rue elle-même et dans son environnement local et élargi, en vue de répondre aux besoins et aspirations exprimés par ses usagers.

L'identification d'un lieu (local vacant ou autre), au sein de la rue elle-même ou dans un rayon de 300 mètres autour d'elle, et susceptible d'être utilisé durant toute l'opération, permettra le cas échéant de diffuser des informations sur le projet auprès des usagers du quartier et d'accueillir la parole citoyenne. Ce lieu hybride pourra faire l'objet d'une intervention d'urbanisme transitoire mettant en scène et rendant visible la démarche Rue Commune auprès des habitants, actifs et visiteurs à l'échelle du quartier et du territoire.

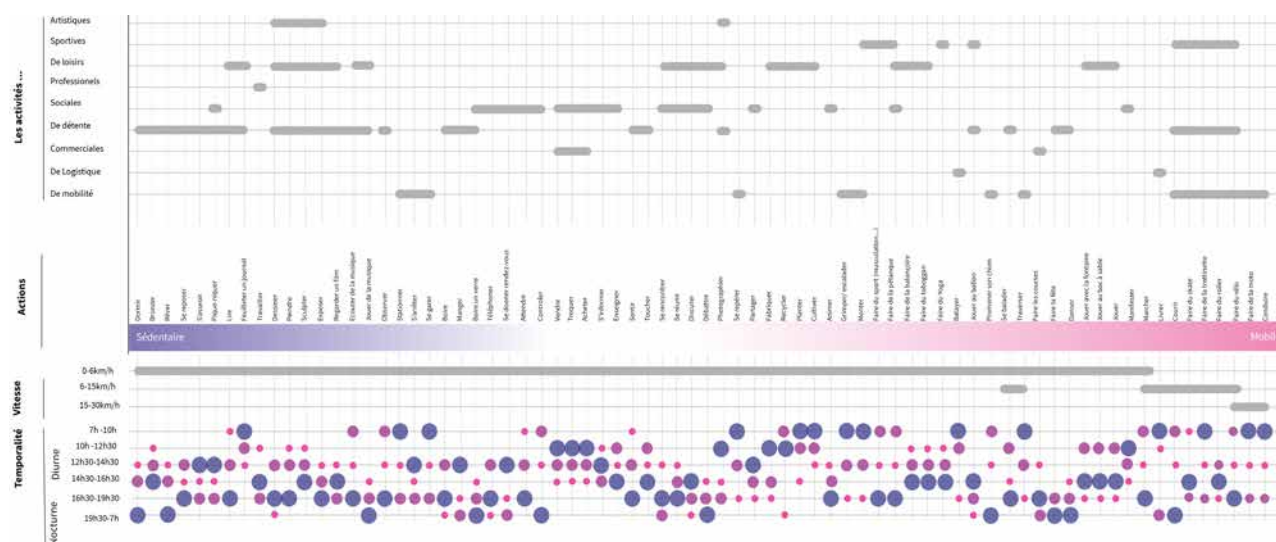
## Moyens

→ **Analyse vocationnelle**

Il est crucial de considérer la vie dans l'espace public dans sa globalité, en incluant toutes les activités qui s'y déroulent telles que s'asseoir, se tenir debout, marcher, se déplacer à vélo, etc. La vie dans l'espace public ne peut être réduite aux seules animations des terrasses ou aux spectacles de rue, car elle reflète la complexité et la diversité de la vie urbaine (Jan Gehl, 2019)<sup>2</sup>.

En outre, la vocation actuelle de la rue doit être déterminée en fonction de sa localisation dans la ville et des usages qui y sont actuellement observés, qu'ils soient liés à l'espace bâti ou non bâti :

- Recensement et analyse des occupations et usages actuels des rez-de-chaussée
- Identification des équipements rayonnant à l'échelle locale et/ou élargie
- Recensement et analyse des occupations statiques et dynamiques de l'espace public, ainsi que des *hot spots* au sein desquels l'affluence est la plus importante.
- Inventaire de la programmation annuelle d'événements, activités temporaires et autres initiatives organisées dans la rue ou à proximité, en les mettant en relation avec la date et les organisateurs.
- Synthèse des enseignements.



→ **Exemple de recensement des activités et occupations**

<sup>1</sup> William H. Whyte. *The Social Life of Small Urban Spaces*, 1980.

<sup>2</sup> Jan Gehl et Birgitte Svarre. *La vie dans l'espace public*, 2019.

## → Portrait des usagers de la rue

Analyse sociodémographique des usagers actuels et de leurs motifs de fréquentation de la rue :

- Analyse du profil sociodémographique local sur la base des données INSEE (IRIS)<sup>2</sup>
- Enquête de terrain et reportage photographique in situ réalisé sur plusieurs jours de la semaine auprès d'un échantillon représentatif, permettant de comprendre le profil des usagers de la rue, leurs motifs de fréquentation ainsi que leurs besoins, attentes et aspirations (cette étude peut couvrir l'ensemble de la semaine ou se concentrer sur certains jours spécifiques, tels que le mercredi ou le week-end.).

« Pour comprendre l'usage de la rue, il faut d'abord se demander comment les gens y passent leur temps, comment ils s'y déplacent, comment ils s'y arrêtent, comment ils s'y assoient, comment ils y jouent et comment ils y travaillent » (Jan Gehl, 1971)

Les questions adressées aux citoyens porteront notamment sur :

- ❖ la composition et les caractéristiques de leur ménage ;
- ❖ le récit (traduit spatialement) d'une journée type de la semaine, décrivant les habitudes de mobilité, travail, consommation, loisirs et sociabilité, avec une déclinaison le mercredi, le samedi et le dimanche ;
- ❖ la nature et la localisation des usages de la rue, distinguant, selon la classification de Jan Gehl, les activités incontournables (se rendre à l'école, atteindre un arrêt de bus, livrer des biens) des activités facultatives (loisirs, promenade, repos...) et sociales (rencontres de tous types dans l'espace public).

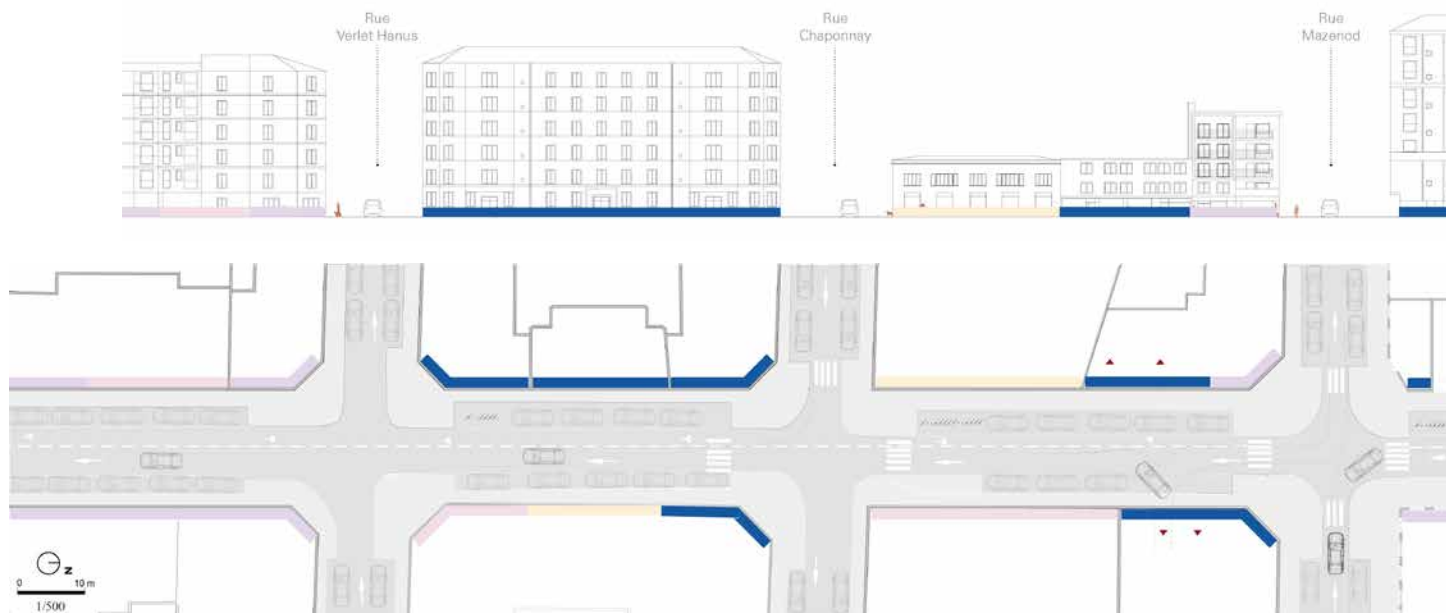
- Cartographie du tissu associatif local : acteurs et types d'actions menées dans l'année contribuant à l'animation de la rue

- Synthèse des enseignements

- Formalisation de fiches *personae* permettant d'obtenir une représentation des principaux profils d'usagers de la rue

<sup>2</sup> IRIS : Îlots Regroupés pour l'Information Statistique. L'INSEE a développé ce découpage géographique "IRIS" pour diffuser les données infra-communales du recensement de la population. Les IRIS sont des mailles de taille homogène visant 2 000 habitants, respectant des critères géographiques et démographiques et ont des contours identifiables sans ambiguïtés et stables dans le temps. INSEE : <https://www.insee.fr/fr/information/2017499>

<sup>3</sup> Jan Gehl. *La vie entre les bâtiments : Comment penser les villes pour la santé humaine*, 1971.





**Enseignante : Ines - 59000 Lille**

- Ines  
- 42 ans

---

- Vit à : AV. de Verdun à Lille  
- Travaille comme : Enseignante à Rue du Marché à Lille

---

- Son compagnon Amine à 58 ans  
- Vit à : AV. de Verdun à Lille  
- Travaille dans : la restauration au vieux Lille

---

- A une fille de 15 ans - Anais

Mobilités :

- Elle se déplace en voiture pour les trajets domicile / travail
- Elle a besoin de place de parking pour sa voiture
- Elle va manger au resto du coin avec les collègues de temps en temps

Goûts :

-> Ines aime bien jouer au tennis  
-> Elle dessine et fais des expositions aussi

Besoins, attentes, aspirations :

- Leviers de mobilisation :

.....

.....

.....

- Capacité et modalités d'action :

.....

.....

.....



**Habitant : Bernard - 59000 Lille**

- Bernard  
- 70 ans, classe moyenne  
Tradi - réfractaire

---

- Vit à : Rue du marché à Lille  
- Travaille comme : retraité

---

- Sa compagne Marie-claire à 61 ans  
- Vit à : Rue du marché à Lille  
- Travaille comme : professeur à l'université catholique de Lille

---

- Ses filles Anna et Elsa ont 26 et 31 ans  
- Vivent à : Bruxelles et Amiens  
- Travaillent comme : pharmacienne à Bruxelles et enseignante à Amiens

Mobilité :

- Il ne se déplace plus en voiture et n'a plus le permis, mais ça femme continue à utiliser leur voiture
- Il se promène dans le quartier et y fais ses courses
- Il se déplace en transports en commun pour aller rejoindre ses amis de temps en temps dans le vieux Lille
- Il donne des cours de Français et de math aux enfants du quartiers une à deux fois par semaine.

Goûts :

-> Bernard aime bien se promener  
-> Il aime bien jouer au échecs et aux cartes aussi

Besoins, attentes, aspirations :

- Leviers de mobilisation :

.....

.....

.....

- Capacité et modalités d'action :

.....

.....

.....



**Entretien espace vert : Marcel - 93200 Saint-Denis**

- Marcel  
- 39 ans

---

- Vit à : Lille  
- Travaille comme : employé pour l'entretien des espaces verts à Lille

Mobilités :

- Il se déplace en voiture de son logement à son lieu de travail à cause de son matériel
- Il a besoin de place de parking pour sa voiture

Goûts :

-> Marcel aime bien lire et raconter des histoires  
-> Il aime bien faire du théâtre aussi

Besoins, attentes, aspirations :

- Les points de vigilances :

.....

.....

.....

- La méthodologie et les acteurs de la vie en commun :

.....

.....

.....

**→ Exemple fiches personae**



**→ Cartographie d'usages existants  
Socles et façades**



**LEGENDE :**

- Habitat
- Commerce
- équipements publics
- Espace vert privé
- Espace éducatif
- Administration

→ **Diagnostic chronotopique de la rue : espace, temps, usages et usagers de la rue**

Mise en perspective des espaces et de leur niveau d'activité en fonction des périodes et des types d'usagers de la rue :

- Formalisation libre de l'évolution des usages de la rue au cours de la semaine, via la réalisation d'une carte chronotopique dynamique.

→ **Diagnostic de l'environnement élargi**

Repositionnement de la rue dans les parcours d'usages du territoire à l'échelle élargie :

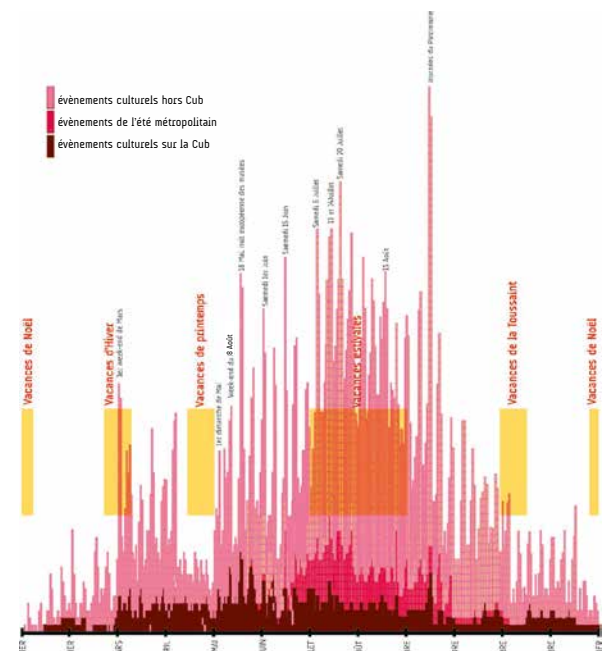
- Cartographie des vocations urbaines du tissu environnant (résidentielle, économique, mixte, etc.)
- Recensement des équipements culturels, ludiques, sportifs, professionnels, commerciaux, administratifs, d'enseignement et touristiques
- Analyse du tissu associatif local
- Entretiens avec un échantillon d'acteurs ciblés du territoire. Ces données peuvent ensuite être utilisées pour orienter la réflexion sur l'aménagement de la rue dans les parcours d'usages à l'échelle élargie, en prenant en compte les principales activités du secteur
- Cartographie et analyse des parcours (culturels, ludiques, etc.) du territoire marchable (échelle locale) tenant compte de la localisation des stations de transport en commun et des voies cyclables.

→ **Bilan d'usages de la rue**

Bilan des forces, faiblesses, menaces et opportunités de la rue et de son environnement pour le déploiement de nouveaux usages. Ce bilan aura vocation à mettre en relation le potentiel physique de transformation de la rue avec les besoins, sa vocation à l'échelle élargie avec les attentes et aspirations citoyennes et la capacité d'activation du système d'acteurs de la rue.

- Bilan de type « SWOT » (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats)
- Espace piéton actuel et espace partagé potentiel après suppression des espaces réservés aux véhicules motorisés (chaussée et stationnements) et réduction de la vitesse de circulation
- Mise en perspective de l'espace partagé potentiel avec les besoins, attentes et aspirations des usagers identifiés lors de l'enquête de terrain, ainsi que les différents parcours et synergies possibles
- Verbatims d'usagers et d'acteurs.

→ **Exemple : Diagramme indicatif des principales temporalités festives sur la Métropole de Bordeaux**  
Cette approche peut également être appliquée à l'échelle du quartier. Source: a'urba. Les espaces publics à vivre, 2014.



## Livrables

### → Rapport d'analyse du diagnostic Usages intégrant :

- des cartographies et analyses des occupations des espaces bâtis et non bâtis et des équipements ;
- une synthèse de l'enquête de terrain et un reportage photographique ;
- une liste des événements et/ou des programmes d'activité externes se déroulant dans la rue et à proximité immédiate tout au long de l'année ;

- une carte ou un schéma chronotopique (« Une semaine ordinaire ») ;
- une cartographie des vocations urbaines, équipements et parcours de l'environnement élargi de la rue ;
- une cartographie du tissu associatif de la rue et de l'environnement élargi ;
- un bilan d'usages de la rue ;
- un tableau récapitulatif des critères d'évaluation.

### → Détermination des critères d'évaluation

| Objectif  | Caractéristiques du contexte local  | Indicateurs à évaluer   |
|---|---|---|
| <b>Organiser un espace commun, flexible et évolutif, support de sociabilité</b> | Diversité d'usages  | Part de l'espace public dédiée à la voiture (circulation, stationnement)                              |
|   |   | Nombre d'usages recensées dans l'espace public hors circulation (s'asseoir, se restaurer, jouer, ...) |
|   |   | Part d'occupations statiques de l'espace public (courir, danser, faire du sport, ...)                 |
|   |   | Existence de lieux d'intensité combinant plusieurs usages différents (banc, kiosque, terrasse...)     |
|   |   | Part des locaux vacants sur le nombre total de locaux commerciaux en rez-de-chaussée (le cas échéant) |
|   | Temporalité des usages  | Existence d'une variabilité de la fréquentation (hebdomadaire, saisonnière...)                        |
|   |   | Existence d'usages nocturnes  |
|   |   | Existence d'usages ponctuels, éphémères   |
|   | Potentiel d'animation de l'espace public au regard de l'occupation des espaces privés | Existence de commerces, services, activités médicales ou artisanales en rez-de-chaussée               |
|   |   | Existence d'équipements   |
|   |   | Existence de jardins et d'espaces plantés   |
|   |   | Existence de bureaux dans les espaces bâti  |
|   | Capacité de mobilisation des usagers  | Existence d'associations dont le périmètre d'intervention englobe la rue                              |

## Diagnostic foncier

Si une rue antique n'est finalement pas si différente d'une rue actuelle de centre-ville, c'est parce que le concept de rue a quelque chose d'universel, notamment dans les sols et socles. C'est pourquoi le sol peut être optimisé pour favoriser une multiplicité d'usages. L'espace public de la Rue Commune est pensé en termes de services rendus au citoyen qui y circule et y bénéficie d'un environnement propre à de multiples usages.

Le diagnostic foncier doit **permettre d'asseoir les propositions de transformation** de la rue afin de :

- favoriser des usages alternatifs ;
- mobiliser les socles vacants (rez-de-chaussée) ;
- synchroniser les usages (logistique urbaine, activités temporaires...);
- réguler les pratiques de la rue ;
- proposer des modèles pérennes et polyvalents d'occupation des voiries.

Pour ce faire, il s'efforcera :

- d'identifier toutes les propriétés ;
- d'identifier les droits qui s'attachent à ces propriétés ;
- d'identifier des fonciers stratégiques pour la transformation de la rue, notamment sur les socles vacants.

## Moyens

### → Relevé du cadastre et du plan de bornage afin de déterminer les limites des propriétés privées et publiques

- Il s'agit tout d'abord de déterminer les domanialités de la rue. Si la délimitation du domaine privé est régie par le régime de droit civil du bornage, celle du domaine public suit le droit commun.
- Les critères de domanialité étant essentiels au regard des usages, l'identification des propriétaires des parcelles privées et publiques sera réalisée auprès du service de l'urbanisme de la mairie. La consultation d'un office notarial peut s'avérer judicieuse.

Sites de consultation : Parcelles cadastrales - Géoportail [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr) et <https://geoportail.gouv.fr/>

### → Identification du classement des voiries

Une série d'obligations se rattache à la gestion des voiries :

- les voies communales, qui sont imprescriptibles et inaliénables ;
- le pouvoir de police ;
- l'entretien des voies communales classées, incluant le respect des normes de sécurité.

À noter que la procédure de classement ou de déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable.

Le diagnostic foncier s'attachera à identifier le classement de la voirie et les servitudes : publique, double, par anticipation, globale, par contagion, à rechercher auprès du service voirie de la Ville...

Pour des informations d'ordre général, voir le site Code de la voirie routière – [Légifrance](#)

### → Identifier le mode d'utilisation de la rue relevant du domaine public par enquête auprès du service voirie

Deux possibilités s'ouvrent alors.

- Utilisation collective : le principe de la liberté d'utilisation s'applique.
- Utilisation privative de la rue, régie par un arrêté municipal sur l'autorisation temporaire d'activités sur le domaine public (ou autorisation d'occupation temporaire), moyennant au besoin l'acquittement d'une redevance d'occupation.

L'occupation peut s'avérer régulière, temporaire (stationnement minute) ou saisonnière (terrasses qui font l'objet, en été, d'une autorisation d'occupation commerciale du domaine public). La commune peut exiger la redevance domaniale (ou « redevance d'occupation du domaine public ») correspondant à la somme demandée en contrepartie de l'obtention d'un droit d'occuper temporairement à titre privatif le domaine public de la collectivité. L'utilisateur devra effectuer la démarche auprès du service de la mairie.

Pour des informations générales, voir l'article L 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ; pour un exemple, voir : <https://www.lyon.fr/blob?op=202101/delib/20210546.pdf>

### → Examiner les socles d'immeubles (rez-de-chaussée, cours et passages privés) avec le cadastre ou par des enquêtes de pas-de-porte dans le cadre d'un arpentage fin

Il s'agit ici de procéder à un croisement avec les autres composantes du diagnostic afin d'identifier, parmi les socles locaux vacants ou mutables, ceux qui pourraient utilement contribuer à la transformation de la Rue Commune, soit qu'ils se situent à un emplacement stratégique de la rue, soit qu'ils présentent un caractère patrimonial singulier, ou les deux.

À noter que pour maîtriser un foncier cible, il est possible de faire appel à une foncière publique ou privée. La majeure partie des villes bénéficie de foncières commerciales ou de redynamisation (SEM, SPL) intervenant sur l'ensemble de la chaîne de valeur foncière et immobilière (identification du propriétaire, acquisition-portage, travaux de mise aux normes, gestion, exploitation des locaux). Les services de la Ville seront en mesure d'identifier l'acteur qui porte la foncière.

Pour des informations d'ordre général, voir : [Les foncières de redynamisation | Banque des Territoires](#) ; pour un exemple, voir : [Accueil – Semaest aménagement et anime votre quartier.](#)

## Livrables

- Un plan cadastral de la rue et des fiches cadastrales (si besoin)
- Un tableau détaillé des parcelles foncières (modèle à créer), précisant pour les fonciers cibles les actions à mener
- Une note sur les fonciers stratégiques (comprenant une analyse « SWOT »)
- Les indicateurs de suivi
- Le foncier vacant (évolution)
- L'occupation foncière par statut (privée, publique)
- L'occupation par la Surface de Plancher (SDP) : mètres carrés disponibles, libérés, occupés, changement de destination...

### → Schéma exemple analyse du foncier

