



**HAL**  
open science

# Des ouvroirs d'urbanités potentielles, le cas des centres commerciaux

Sophia Verguin

► **To cite this version:**

Sophia Verguin. Des ouvroirs d'urbanités potentielles, le cas des centres commerciaux. Exercice(s) d'architecture, 2021. hal-03545866

**HAL Id: hal-03545866**

**<https://hal.science/hal-03545866v1>**

Submitted on 5 Dec 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# DES OUVROIRS D'URBANITÉS POTENTIELLES

Le cas des centres commerciaux

par Sophia Verguin



**En comprenant la notion d'emprise au sol comme ressource finie épuisable, quelles pourraient être les typologies d'espaces les plus génératrices de projet urbain ? Et comment les préoccupations écologiques viennent-elles requalifier le(s) rôle(s) des architectes et des urbanistes ? Considérons l'exemple des centres commerciaux périurbains.**

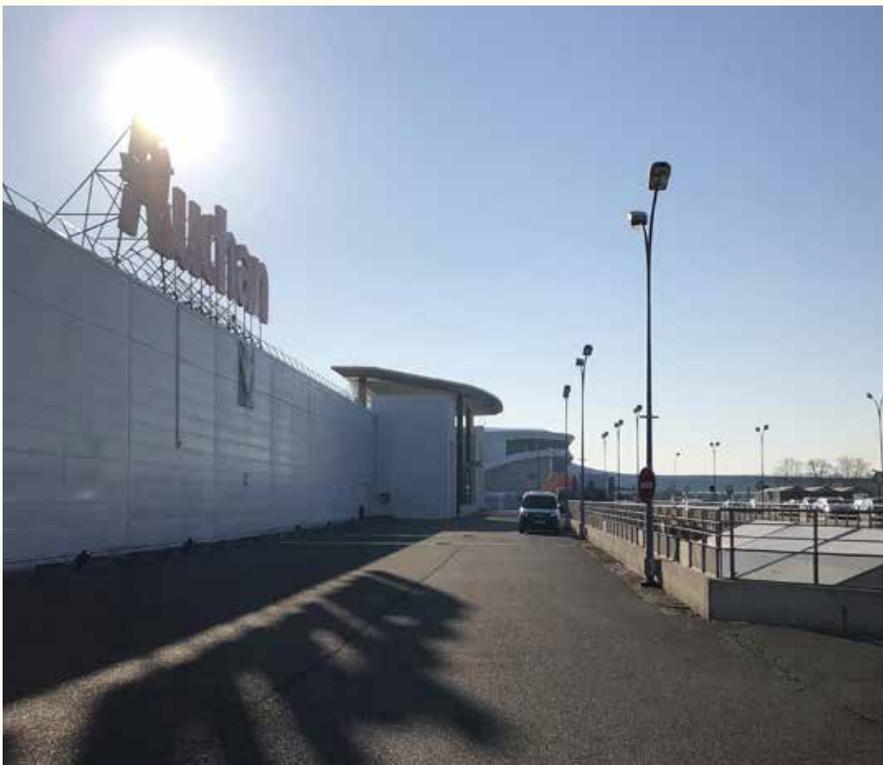
À l'heure de l'anthropocène et d'une prise de conscience collective des impératifs écologiques, le modèle de l'hyperconsommation de biens et de territoires s'étiolé. Avec la Convention citoyenne pour le climat et son projet de loi<sup>1</sup>, les pouvoirs publics s'emparent de la question du sol comme bien commun fini, en définissant la notion de « zéro artificialisation nette des sols », c'est-à-dire en restreignant l'édification sur des terrains de pleine terre à certaines conditions assorties de mesures compensatoires. Ce concept va fortement impacter la manière

dont les acteurs de la ville vont pouvoir penser le projet urbain, que ce soit en termes de production, de méthodologie ou de rôle<sup>2</sup>. Une typologie de site semble être propice à réinterroger la manière de penser le projet urbain à grande échelle et de cristalliser ces changements sociétaux : le centre commercial posé sur son environnement de parking que nous appellerons « paquebot-île ». Trois raisons incitent à ce choix : tout d'abord, l'un des articles de la loi climat<sup>3</sup> vient interdire la construction de projets commerciaux artificialisant plus de 10 000 mètres carrés ; ensuite, les zones commerciales sont souvent présentes dans un tissu périurbain rattrapé par la ville qui les polarise ; enfin, souvent très « topophages » mais peu denses, ces espaces totalisent des emprises foncières considérables. Pour paraphraser ce que l'architecte Corinne Vezzoni soulignait dans un entretien<sup>4</sup>, si le potentiel de renouvellement urbain se trouvait il y a quelques années dans les friches industrielles, aujourd'hui, il se trouve dans les friches commerciales. Aussi, en reprenant la terminologie de l'OuLiPo<sup>5</sup> – ce groupement littéraire invitant à constituer ses propres règles pour les dépasser et à considérer que la contrainte, la règle du jeu, est créatrice –, les espaces commerciaux périurbains ne pourraient-ils pas devenir des « ouvroirs d'urbanités potentielles » ? Ainsi considérés, ne pourraient-ils pas requalifier le positionnement de la maîtrise d'œuvre ? Pour développer ces questions, nous présenterons les enjeux de la transformation des espaces commerciaux en espaces urbains, puis nous décrirons, au travers de l'étude de la réhabilitation d'un centre commercial, une méthodologie de processus de projet inclusif et, enfin, nous montrerons comment cette dernière vient recomposer les rôles de la maîtrise d'œuvre. Nous nous appuyons sur une recherche-projet, comme l'ont décrit Anne Coste et Alain Findeli, « c'est-à-dire une ouverture de la recherche-action au phénomène du projet de conception<sup>6</sup> » que nous réalisons dans le

cadre d'un doctorat<sup>7</sup> en convention CIFRE<sup>8</sup> au sein de l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage Arte Charpentier Architectes.

## Le paquebot-île comme potentialité projectuelle

Les espaces commerciaux constituent des terrains de projet potentiellement conséquents, du fait de leur localisation, de leur densité et de leur réserve foncière. En effet, le modèle du centre commercial paquebot-île laisse des friches urbaines, propices à la réappropriation. *Paquebot* car cet objet est un terrain d'absorption du temps où sont condensées non pas des fonctions mais des options de pratiques (la sortie dominicale au centre commercial, par exemple) ; *île* car celui-ci est posé au milieu des flux-flots environnants qui le distancient et le rapprochent en même temps d'autres morceaux de territoires habités. Par ailleurs, la vacance commerciale notamment due à l'expansion du e-commerce participe à respatialiser les bases du commerce physique. La flexibilité du centre commercial ou son adaptation semble complexe à mettre en place en raison de sa structuration formelle isolée, centripète (l'intériorisation de la rue à la manière d'un tore), mais aussi en raison de sa gestion. Bien que ces lieux soient majoritairement dirigés par un gestionnaire principal, les preneurs sont multiples et l'espace est particulièrement subdivisé, ce qui induit une gestion proche de la copropriété. Comment faire alors lorsque, dans un centre, les coques vacantes sont disparates – à l'image d'un damier – et qu'elles ne constituent pas une potentielle continuité à rappeler ? Pour cela, et en considérant la multiplicité des questions programmatiques, il nous paraît intéressant de penser le projet selon la méthode qu'ont élaborée les architectes et urbanistes Anna Maria Bordas et Miquel Peiro : « intention/tension/résolution<sup>9</sup> » et, plus particulièrement, la deuxième notion, définie comme suit : « Les tensions sont à l'origine du mouvement, un mouvement qui va permettre de rendre compatibles des éléments impensables.



Centre commercial Grand Plaisir, Plaisir, Yvelines, novembre 2020

Sans tensions, il y aurait une résolution immédiate et avec une résolution immédiate, pratiquement pas de projet<sup>10</sup>». En effet, si l'on considère que l'organisation formelle est du ressort principalement de l'architecte, alors, dans cette approche en *tension*, quel dialogue entretenir et proposer avec les acteurs pour repenser les interfaces d'échanges et les besoins évolutifs des usagers qu'ils soient preneurs-commerçants ou flâneurs-clients du centre ?

### Concertation en pratique

Observons désormais une manière de conduire un projet urbain à travers une étude de cas. Entre novembre 2020 et juin 2021, l'agence Arte Charpentier Architectes<sup>11</sup> a réalisé une concertation<sup>12</sup> dans le cadre d'une rénovation d'un centre commercial dans les Yvelines,

et ce, dans une logique de mise en place d'objectifs de Responsabilité sociétale des entreprises – application du développement durable à l'échelle de l'entreprise – souhaités par la maîtrise d'ouvrage. L'objectif principal était la mise en relation des idées de projet avec le ressenti des usagers qui possèdent une connaissance empirique fine du site<sup>13</sup>. La concertation a été réalisée en plusieurs temps. Tout d'abord, nous avons identifié les acteurs, déterminé les ateliers à proposer puis avons préparé et réalisé ces ateliers avec présentation en présentiel (notamment avec une maquette physique sur place) et en distanciel. Enfin, nous les avons retranscrits en comptes rendus et intégrés dans le projet via un arbitrage avec la maîtrise d'ouvrage. L'arbitrage entre les intentions et les suggestions

proposées par les usagers s'est ainsi vu lié à une grille de priorités dont font notamment partie le délai et le coût. Cette grille recense les objectifs principaux du projet, qui deviennent des garde-fous de la maîtrise du temps dans le dispositif de concertation. C'est pourquoi il a été décidé que les échanges avec les acteurs se feraient tout au long du projet. À première vue, il pourrait paraître plus logique de réaliser une concertation avec les acteurs en amont, puis de la continuer pendant la conception. Et il est vrai que les orientations prises et les avancées progressives laissent moins de marge de décision ou de liberté dans les intentions. Ce choix a cependant permis de bénéficier d'un avancement constant. En termes d'organisation, un premier atelier réalisé avec la maîtrise d'ouvrage seule a permis le lancement du projet, puis d'autres ont suivi avec les usagers (riverains et habitants qui font partie de la zone de chalandise du centre), puis avec les associations de personnes à mobilité réduite. En parallèle, deux ateliers avec les commerçants et leurs salariés ont été menés : l'un, très en amont et l'autre, lorsque le projet était plus avancé. La maîtrise d'ouvrage était présente à chacune de ces étapes. Ces rencontres alliaient des questionnements sur le ressenti du site et sur les intentions de projet, qui restaient pour la plupart évasives dans le but de ne pas figer le regard de nos interlocuteurs sur des images en cours d'élaboration.

### Projet en mouvement

De ces échanges, les attentes des différents acteurs sont ressorties de manière particulièrement lisible. Les commerçants formulaient le besoin de trouver les moyens de générer du flux tandis que leurs salariés abordaient le cadre de travail et exprimaient le souhait d'avoir des espaces extérieurs de qualité, notamment pour les temps de pause comme les repas. Les habitants, quant à eux, évoquaient l'accessibilité. Pour eux, le centre se doit d'être une sorte d'anti-labyrinthe où l'on accède très rapidement aux espaces souhaités. Les associations exprimaient quant à elles le



Centre commercial typique du modèle paquebot-île, Alphapark, Les Clayes-sous-Bois, Yvelines, mai 2021



Monofonctionnalité et fracture avec la ville, One Nation, Les Clayes-sous-Bois, Yvelines, mai 2021

besoin pour les personnes à mobilité réduite d'anticiper leur venue en la préparant en amont sur internet. Ici, la lisibilité numérique et les repères sur place, comme la taille des lettres de signalétique, apparaissent primordiaux. Comme l'évoquent le chercheur Jean-Jacques Terrin et l'architecte et urbaniste Burcu Özdirlik dans leur ouvrage *La Conception en question, la place des usagers dans les processus de projet*<sup>14</sup>,



Opacité ou le pendant d'une façade intériorisée, Alphapark, Les Clayes-sous-Bois, Yvelines, mai 2021

ces dispositifs demandent des compétences organisationnelles et relationnelles. Le fait que cette mission n'ait pas été externalisée<sup>15</sup> a permis une plus grande cohérence, une rapidité de réponse et une cohésion entre les suggestions proposées et les intégrations au projet. Quelques exemples de transcriptions formelles à partir des ateliers réalisés. Les sas d'entrées jugés sordides et donnant un fort sentiment d'insécurité ont fait l'objet d'une attention particulière de la part des architectes pour renforcer l'apport de lumière naturelle, grâce notamment à des puits de lumière. Pour répondre au manque de lisibilité du centre – les usagers se repérant souvent plus à la localisation des enseignes qu'aux entrées ou types de mails –, le choix des concepteurs s'est porté sur la création de repères visuels identifiables et sur

un travail de variation d'ambiances (couleurs, acoustique, etc.). Enfin, concernant l'apport du végétal vu tant comme nécessaire que comme délétère lorsqu'il n'est pas entretenu, le travail de conception s'est porté sur un assemblage entre évocation et végétal vivant. Ainsi, les notions de confiance, de capacité d'écoute, du « savoir dialoguer », convoquées par Ariella Masbounji dans l'ouvrage sous sa direction *Fabriquer la ville : outils et méthodes*<sup>16</sup>, semblent essentielles à la recomposition des missions de suivi de maîtrise d'œuvre. L'urbaniste le synthétise d'ailleurs dans la formule : « une maîtrise d'œuvre jouant un rôle de compagnon de route ». Avec le recueil de ces besoins et attentes, nous nous sommes rappelée les propos de Patrick Bouchain, pour lequel il s'agit de tendre à « définir un faisceau



Des boîtes et des champs, Plaisir, face à la plaine de Versailles, mai 2021

de désir» et « d'éviter que ce[s] demande[s] ne se transforme[nt] en plainte<sup>17</sup> ». On imagine bien que la complexité de la concertation se trouve là. Il semble que recueillir un avis sur un projet est chose relativement simple – si l'on met de côté l'aspect organisationnel –, les interlocuteurs sont souvent prompts à donner une opinion. Cependant, la deuxième étape qui consiste à intégrer la donnée recueillie au projet est plus complexe. Les temporalités du projet et du chantier<sup>18</sup>, les arbitrages économiques de la conception en elle-même, son aspect fonctionnel et esthétique sont autant de *métadonnées* du projet. L'enjeu est donc ici que le projet ne soit pas la résultante de besoins, mais que l'architecte et l'urbaniste viennent composer avec les attentes *pour* la conception. In fine, nous voudrions reconnaître une forme dissociative de

notre rôle qui mettrait en relation un versant tendant à l'écoute et à la connaissance des métadonnées du projet et de l'autre une vision, un regard, une intention, un concept (qui n'est pas forcément un geste) qui *fait* projet.

Nous avons cherché, au travers de cet article, à présenter l'élaboration d'une recherche-projet en cours, à montrer quelques éléments d'une méthodologie pour développer le renouvellement d'une typologie d'espaces commerciaux périurbains, et plus particulièrement des centres commerciaux, comme « ouverts d'urbanités potentielles ». Les adaptations, que les crises économiques, sanitaires, écologiques *symptomatisent*, mettent en lumière une recomposition d'un rôle de l'architecte et de l'urbaniste à géométrie



Atelier de concertation, décembre 2020 © Arte Charpentier Architectes

—  
Première page : Zone commerciale au nord d'Annecy, Épagny, Haute-Savoie, octobre 2021

variable. L'acteur-sachant et garant de la règle cherche à tisser avec elle pour créer des espaces de liberté dans l'hypercontrainte. Le produit type, résultat d'une composition des territoires issue du Mouvement moderne que les centres commerciaux périurbains exemplifient, cristallise des enjeux pour les architectes et urbanistes. Comment faire muter et évoluer ces modèles à première vue figés ? L'image de l'architecte-chef d'orchestre est désuète et désormais hors-sol. Nous faisons l'hypothèse qu'en repensant le rôle des concepteurs, il est possible d'inventer de nouveaux dispositifs intégrant l'évolutivité des usages tout en gardant comme objectif la qualité

architecturale pour les usagers. Des approches plus ludiques, en nous rappelant les actions de l'OuLiPo, peuvent alors être proposées. « Permis de faire », « permis d'innover » ou autres méthodes pour penser des projets inclusifs, par nature collectifs : dans la ville, en construction sempiternelle, de nouvelles pratiques actualisent les productions conceptuelles.

—  
✦ Sophia Verguin, architecte, doctorante ESO Le Mans et CERILAC

—  
© Photographies de Sophia Verguin

1. Et depuis la conférence de la Commission européenne sur l'imperméabilisation et la remise en état des sols en 2012.
2. Sur ce sujet, et plus particulièrement sur l'influence des types de montage de projet sur l'influence de l'architecte, voir S. Verguin, *[Calq]éidoscope*, mémoire d'HMONP (dir. Christine Simonin), ENSA Paris-Belleville, 2019.
3. L'article 215 de la loi climat promulguée en août 2021, qui amende l'article L. 752-6 du code de commerce, énonce le principe d'interdiction de création de nouvelles surfaces commerciales de plus de 10 000 mètres carrés pour lutter contre l'artificialisation des sols et encadre les constructions commerciales de plus de 3 000 mètres carrés.
4. Interview de Corinne Vezzoni, « Être efficace et optimiser le terrain », podcast *Hors concours*, 1<sup>er</sup> juin 2021.
5. Ouvroir de Littérature Potentielle, dont Raymond Queneau, Georges Perec et Italo Calvino ont été membres.
6. A. Findeli, A. Coste, « De la recherche-crédation à la recherche-projet : un cadre théorique et méthodologique pour la recherche architecturale », *Lieux Communs*, n° 10, 2007, p. 139-161, p. 154.
7. Notre sujet de thèse s'intitule « Le centre commercial de demain : une centralité en devenir ? S/Chopping malls, La nouvelle fabrique de la cité ». Cette recherche, réalisée en partenariat avec les laboratoires ESO Le Mans et CERILAC est dirigée par Arnaud Gasnier et Paolo Amaldi. Antonio Frausto en est le référent au sein d'Arte Charpentier Architectes. Cette thèse vise à interroger les modalités de renouvellement des espaces commerciaux, les méthodologies de construction d'urbanité et les approches d'application du développement durable au milieu de la construction dans la gestion de projet (notamment au travers de la notion de Responsabilité sociétale des entreprises).
8. La Convention industrielle de formation par la recherche est un dispositif partenarial entre un ou une doctorant(e), un ou des laboratoire(s) et une entreprise (ici, une agence d'architecture et d'urbanisme).
9. A. M. Bordas, M. Peiro, « Quelle autonomie pour quelle architecture ? », *Exercice(s) d'architecture*, n°9, janvier 2021, p. 12.
10. *Ibid.*
11. Arte Charpentier Architectes est une agence basée à Paris, Lyon et Shanghai. Elle rassemble des architectes, urbanistes, paysagistes et architectes d'intérieur sur des programmes variés : équipements, logements, bureaux etc. L'agence intègre depuis de nombreuses années une dimension de recherche notamment portée par son président et chercheur, Pierre Clément.
12. Un vocabulaire spécifique lié au degré d'implication de l'usager-citoyen-habitant est désormais bien identifié en trois types : la consultation qui est d'ordre principalement informative, la concertation qui implique dans le processus du projet et la coconception qui inclut la maîtrise d'usage dans les choix du projet.
13. Les gestionnaires des centres commerciaux ont l'habitude d'impliquer régulièrement des usagers et commerçants pour tout ce qui concerne la signalétique ou les animations. Parfois les participants sont rémunérés, ce qui n'a pas été le cas lors de nos ateliers.
14. J.-J. Terrin, B. Özdırlık, *La Conception en question, la place des usagers dans les processus de projet*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 2015.
15. Nous avons pu garder cette mission en interne notamment car plusieurs membres d'Arte Charpentier Architectes ont particulièrement développé ce type de démarches au sein de l'agence.
16. A. Masboungi, *Fabriquer la ville : outils et méthodes*, Paris, La Documentation française, 2001.
17. P. Bouchain, *Construire autrement – Comment faire?*, Arles, Actes Sud, 2006, p. 81.
18. Les temporalités du projet et du chantier sont à maîtriser dans tous les programmes et encore plus lorsqu'ils sont liés au commerce où il y a une perte financière importante en période de fermeture.