

NOUVEAUX IMAGINAIRES POUR LA ZONE COMMERCIALE CAP SARAN : DE L'IMPRESSION DE LA NON-HISTOIRE VERS L'HISTOIRE À VIVRE

zone commerciale, imaginaire, densification urbaine, Zéro Artificialisation Nette

A l'échéance 2050, le ZAN¹ devra être développé sur tout le territoire français. Cette réforme observée à terme, l'objectif de ne plus consommer de terres naturelles, agricoles ou forestières. Le plus grand défi sera alors d'apprendre à renouveler des lieux artificialisés. Les zones commerciales occupent une grande partie du territoire. D'extension en extension ces écosystèmes urbains tendent à s'agrandir chaque année. Dans un contexte de ZAN, quels sont les leviers permettant de repenser la zone commerciale de demain ? Cap Saran est un lieu regorgeant d'histoires parfois singulières, vestiges d'une modernité passée. Comment rendre ses histoires support de nouvelles façons d'habiter ? C'est en m'appuyant sur ces questionnements que je souhaite aborder ce site.

La zone commerciale Cap Saran fait partie de mon quotidien depuis l'enfance. Au fil du temps et des mes visites, mon regard sur ce site a évolué. A travers mon regard d'enfant, la zone commerciale représentait une grande aire de jeux grisante. Chaque élément qui la constituait était un appel : les textures, les publicités, les couleurs, les bruits... Passer une journée à Cap Saran était la promesse de rentrer avec mille histoires. Aujourd'hui mon ressenti sur ce lieu a radicalement changé. Ce qui auparavant représentait une sortie attendue est devenu une corvée. La perception de l'enfance a lentement disparu, ouvrant mon regard sur les problématiques esthétiques et pratiques que catalysent ce lieu. En surface, cet espace paraît impersonnel et donne *«l'impression qu'ici, il n'y a pas d'histoire»*². Pourtant, encore maintenant de nombreux éléments m'appellent dans ce paysage commercial, représentant une utopie de la modernité.

C'est en 1971 que la première pierre sera posée. La ZAC³ des Cents Arpents voit le jour. A l'origine : un hypermarché Carrefour ouvre ses portes, c'est alors le début de nombreuses extensions. En 2007 une deuxième phase est votée, Cap Saran voit le jour : galerie commerciale, magasins à foison, les maisons de tôles poussent à une vitesse effrayante. En 2018, la dernière extension est livrée. La zone commerciale canalise aujourd'hui 1 hypermarché, 87 magasins, 5 restaurants, 2450 places de stationnement avec une superficie de plus de 550 000m² et plus de 3 500 000 visiteurs par an⁴.

La grande histoire de Cap Saran, c'est un urbanisme en plaque qui ne cesse de s'étendre sur des espaces agricoles et forestiers. C'est le plus grand parc commercial de l'agglomération ainsi que sa porte d'entrée. Elle est notamment traversée par la nationale 20 (un des axes routiers les plus fréquentés) mais aussi le train qui relie Orléans à Paris-Austerlitz. C'est un lieu peu accueillant, où la voiture est omniprésente. Il est difficile de se déplacer d'un magasin à l'autre à pied. Quelques travaux afin de piétonniser des axes ont été réalisés mais restent disparates et s'accrochent à une portion fine du territoire. Tandis que la nouvelle extension se déploie, la précédente se détériore lentement.

Mais si l'on regarde à travers les lignes, on trouve une autre histoire de la zone commerciale.

La plus connue étant celle de l'aérotrain. Une invention de l'ingénieur Jean Bertin dans le milieu des années 60. Un projet abandonné, oublié et souvent déterré pour être à nouveau enfouis. Cet élément architectural se dresse caché dans les boisements de la zone commerciale et s'étend sur plus de 20km, traversant bosquets, zones pavillonnaires et plaines céréalières. Pourtant, il est vecteur de nombreuses images bien connues des Orléanais. Il représente une entité forte dans l'imaginaire qu'il impose : relier Paris à Orléans en 25 minutes à travers de wagons futuristes. D'autres éléments plus disparates viennent se superposer comme la présence de lignes électriques géométriques traversant le site ou encore la forêt formant une ceinture arborée. La disposition de Cap Saran offre aussi d'autres opportunités intéressantes comme son insularité. L'ambiance proposée par la tôle et l'omniprésence du vocabulaire commercial donne une atmosphère fermée et hors du temps. Pourtant si l'on prend le temps de lever le regard, on observe la forêt qui arrive parfois à se glisser entre les bâtiments et d'autres fois s'arrête brusquement.

Dans le contexte d'un arrêt progressif de l'imperméabilisation des sols, je voudrais me projeter à l'échéance 2050. Comment le paysagiste peut-il participer au renouvellement d'espaces commerciaux ? Quels sont les outils du paysagiste permettant de redonner du dynamisme à des espaces en fin de cycle ?

Il est aussi pour moi question de proposer une nouvelle façon d'appréhender la zone commerciale. Autant dans son rapport à elle-même qu'à son environnement : Cap Saran pourrait être assumé comme étant une centralité de la ville et non un objet qui vit en sa périphérie.

C'est aussi l'occasion d'initier un changement depuis l'intérieur. J'entends par là, l'usage de signaux faibles pour l'instant oubliés ou mis de côté. Il s'agit de s'appuyer sur tout le vocabulaire de la modernité comme pilier, sur des éléments paysagers existants comme les vestiges des rails de l'aérotrain, les lignes électriques, la ceinture forestière...

Les changements de mode d'habiter comme les manières de se déplacer ou de vivre l'espace public seront autant d'éléments à poser dans cette vue prospective. Ce travail donnerait la possibilité d'habiter différemment Cap Saran, au travers de nouveaux usages et perceptions.

1. Zéro Artificialisation
2. Extrait du livre de Franck Gintrand, «Le jour où les zones commerciales auront dévoré nos villes».
3. Zone d'Aménagement Concerté
4. Chiffres de 2022, site internet de Carmila Cap Saran