

VILLES EN MUTATION:

La réhabilitation des Nouvelles Galeries à Arles comme levier de reconquête du centre-ville

Palmarès 2021 des Projets de fin d’études
[Ré]Habitons les petites et moyennes villes

Sommaire

AVANT-PROPOS . . . 1

INTRODUCTION . . . 2

1 ANALYSE HISTORIQUE . . . 3

La société des Nouvelles Galeries . . . 4

Concept architectural . . . 5

Les Nouvelles Galeries d'Arles . . . 6

Implantation stratégique . . . 7

La perte progessive de l'esprit du Grand magasin . . . 8

La perte progessive des élément typologiques . . . 9

2 DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL . . . 10

Une façade remarquable . . . 11

Altération de la façade principale . . . 12

Altération de la façade secondaire . . . 13

3 CONTEXTE . . . 14

Une localisation toujours stratégique . . . 15

Stratégies patrimoniales . . . 16

Stratégies urbaines . . . 17

Stratégies économiques . . . 18

4 HYPOTHESES DE PROJET . . . 20

Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries . . . 21

Scenario 1: le retour du grand magasin . . . 22

Scenario 2: un nouvel usage pour de nouveaux besoins . . . 25

CONCLUSION . . . 29

ANNEXES . . . 31

Avant-propos

L’objectif du PFE

La préparation du Projet de Fin d'Etudes en architecture est un point pivot dans le développement de l'architecte : synthèse de sa formation, à travers l'exploitation et la remise en pratique de toutes les notions acquises lors du cursus à l'école et des expériences professionnelles, il permet aussi d'orienter une toute nouvelle carrière et d’amorcer une posture d’architecte. Pour moi, en plus de cet objectif de synthèse et de développement d’une nouvelle posture, ce PFE est également l’occasion de lier mon travail et ma pratique d’architecte «en devenir» à mon travail préalable de chercheuse, développé lors de l’écriture de mon mémoire de fin d’études.
Ces deux exercices de fin de cursus, que je souhaite mettre en regard et que j’ai déployé pesque simultannément tout au long de mon master, découlent tous deux d’un intérêt, présent depuis longtemps et que j’ai continué de cultiver, pour le domaine du patrimoine et les enjeux liés à sa mise en valeur. Cette appétance pour ce domaine précis et à la fois très vaste de l’architecture, résulte d’un processus qui s’est progressivement mis en place tout au long de mon cursus universitaire et de mes expériences personnelles et professionnelles.

Un intérêt pour le patrimoine

Très tôt initiée à l'architecture lors de mes voyages personnels, notamment dans les pays latins d'Europe, où la notion d'héritage culturel et architectural est très importante et les exemples de sa mise en valeur sont nombreux, mon intérêt pour l'histoire de l'architecture et l'architecture ancienne s'est développé et enrichi progressivement tout au long de mes études. Partant du constat que dans tous mes projets développés à l'école, le respect et la transformation de l'existant ont été plus importants que la volonté de créer de toute part, j'ai alors petit à petit orienté le reste de mes études dans cette direction.
Lors de mon erasmus à Milan, j'ai suivi plusieurs cours optionnels spécifiques, et la découverte de cette culture du Monument et l'importance de son histoire n'ont fait que renforcer cet attrait déjà bien existant. J'ai donc décidé de suivre le séminaire de mémoire « Histoire des pratiques et transformations du cadre bâti » afin d'élaborer un mémoire de recherche autour de la question patrimoniale.

Un mémoire de recherche autour de la notion de protection architecturale

La rédaction d'un mémoire sur l'histoire de la patrimonialisation, à l'exemple du travail de l'architecte Claude Charpentier à Montmartre et son influence à l'échelle nationale au niveau de la modification de la législation en terme de protection du patrimoine, m'a permis de comprendre les différents processus de patrimonialisation qui peuvent se mettre en place, leur histoire et le développement de la législation française qui cadre ce champ de l'architecture.
Ce sont également des notions que j'ai pu approfondir parallèlement lors de mon stage de fin d'études auprès d'un architecte du patrimoine : doctrines, méthodes, principes, outils....

Un stage décisif dans la restauration du patrimoine

Ma volonté de poursuivre mon cursus et ma carrière dans le domaine du patrimoine, il me semblait nécessaire de mettre en pratique les quelques notions théoriques que j’ai pu acquérir au gré de mes études et de mes expériences. J’ai alors postulé dans des agences spécialisées, dont les architectes sont diplomés de l’Ecole de Chaillot et sont architectes du patrimoine ou architectes en chef des Monuments Historiques. J’ai alors travaillé six mois auprès de Cyril Boucaud, architecte du patrimoine. Au cours de ce stage, grâce aux nombreuses visites de chantier sur différents monuments (églises, châteaux...), à la préparation de dossiers graphiques et administratifs et aux discussions avec mon maître de stage, j’ai pu comprendre les processus de protection mis en place de façon pratique cette fois-ci : acteurs (instances officielles de protection du patrimoine), méthodes (outils, matériaux, artisans spécialisés, doctrines...), enjeux...
Cette première expérience dans le domaine a donc confirmé cet intérêt et cette volonté de poursuivre dans cette voie, mais elle m’a surtout permis d’approfondir et d’enrichir les méthodes de travail et de recherche que j’avais déjà découvert grâce à l’écriture de mon mémoire.

La mise en place d’une méthode

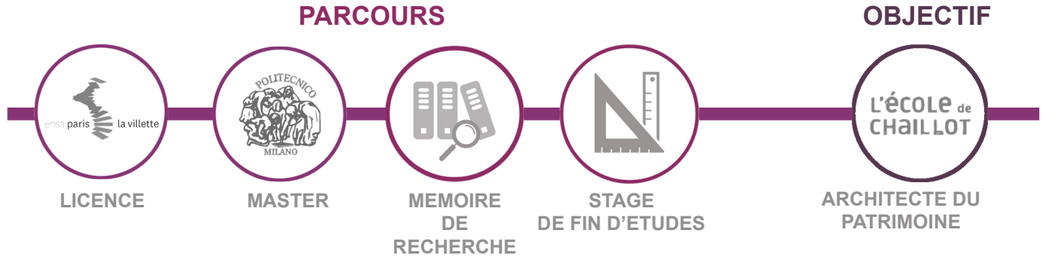
Le processus de recherche, développé au cours de mon mémoire, mais également lors de mon stage est finalement un mécanisme que j’ai souhaité de nouveau mettre en pratique lors de la réalisation de mon Projet de fin d’Etudes : importance des recherches historiques (recherches en archives, fonds spécialisés) et des lectures spécifiques (développement d’une bibliographie spécialisée et contextuelle) ; importance d’établir des contacts avec les instances officielles et les acteurs principaux ; importance de comprendre les enjeux historiques des bâtiments et de les actualiser par rapport aux nouveaux besoins de la société ; importance d’avoir une approche globale (historique, architecturale et urbaine)...

Le développement d’une posture

A travers l’exemple du travail de Claude Charpentier, qui s’est servi de ses connaissances, de ses aptitudes et de sa position d’expert pour prendre position et impulser de nouvelles mesures quant à la protection du site de Montmartre, il semble évident que l’architecte se doit de jouer un rôle de médiateur, et un rôle de pédagogue. En plus de ma démarche d’historienne, c’est également ce que je souhaite démontrer à travers l’éllaboration de mon Projet de Fin d’Etudes: sensibiliser les acteurs de la mise en valeur des batiments anciens (propriétaire, associations, municipalité) par la recherche et l’expérimentation des possibles quant aux différents projets de réhabilitation, et apporter un nouveau regard.

C’est donc grâce à ce long processus de développement personnel, universitaire et professionnel, au gré des différents voyages, rencontres, lectures que la décision d’orienter mon avenir dans le domaine de la restauration me paraît de plus en plus évidente. Une fois mon diplôme d’Architecte d’Etat obtenu à l’ENSAPLV, j’envisage donc la poursuite de ma formation à l’Ecole de Chaillot, afin d’obtenir la spécialisation d’architecte du patrimoine. Un projet de fin d’études sur la réhabilitation d’un bâtiment patrimonial, avec ses problématiques et ses enjeux, me paraît donc évident afin de conclure mes études à l’ENSAPLV et d’amorcer cette nouvelle phase de carrière/études dans le champ du patrimoine.

La synthèse d’un apprentissage...



... L’amorce d’une nouvelle étape

Introduction

Ayant la volonté d'inscrire ce Projet de Fin d'Etudes autour de la notion d'héritage architectural, et de sa mise en valeur, j'ai choisi de suivre l'enseignement avec la thématique suivante : *Architectures et espaces urbains en mutation*, encadré par Bendicht Weber, Valentina Moimas et Guillaume Duranel. Cette thématique de travail permet en effet de mettre en perspective la place du bâti ancien dans l'évolution actuelle des villes d'aujourd'hui, de questionner le rapport entre ancien et neuf et d'en définir les enjeux.

Définition d'une problématique

Afin d'affiner cette problématique, et de prendre position dans cette dualité bâti ancien /bâti neuf, je suis partie du constat suivant : malgré la mise en place d'une législation et de mesures de protection pour favoriser la restauration du bâti ancien dans les centre-villes, comme par exemple la loi des secteurs sauvegardés de 1962 dont j'ai pu étudier la génèse et l'instauration dans la dernière partie de mon mémoire, il existe de nombreux exemples de bâtiments historiques, protégés ou non, dont l'entretien est négligé voir inexistant. Dans le cas de bâtiments publics, comme de bâtiments privés, il s'agit bien souvent de manque de moyens, d'une mauvaise définition des usages et des besoins ou dans le cas de logements d'une réglementation ou de contraintes techniques trop strictes qui découragent les investisseurs... Ces bâtiments patrimoniaux, autrefois ancrés dans le tissu urbain et partie active du fonctionnement du centre-ville, sont désormais des bâtiments fantômes, devant lesquels on passe mais dont l'utilité et la beauté architecturale (historique ou par sa fonction de témoin de l'histoire) ont disparu au fil du temps. Ils créent alors une rupture dans le tissu urbain, plus importante dans certains contextes que dans d'autres.
C'est le cas par exemple du bâtiment des anciennes Nouvelles Galeries à Arles, édifice du début du XXème siècle construit selon la mode de l'époque des grands magasins parisiens et abritant la même fonction, que j'ai donc choisi comme support de mon projet et de ma démarche de PFE.

Définition du contexte et des enjeux

Longtemps bâtiment phare dans le centre ville historique, Les *Nouvelles Galeries* étaient le grand magasin de la ville, situé au cœur du quartier piéton du centre-ville. Mais la société ayant disparu lors de sa fusion avec les *Galeries Lafayette* au début des années 1980, le bâtiment est depuis fermé au public. Seuls quelques espaces dans les étages ont été rapidement aménagés dans les années 2000 pour accueillir temporairement des bureaux. Privé de sa fonction commerçante, et déconnecté du reste de la ville par la fermeture des accès au public, ce bâtiment constitue désormais un point de rupture dans le tissu urbain et dans la continuité piétonne et commerciale du centre-ville.

Au vu de sa situation et de son histoire, un projet de mise en valeur de cet édifice doit donc répondre à des problématiques précises liées aux enjeux du contexte urbain, historique, architectural et économique.
Enjeux urbains : sa situation géographique, au carrefour des quartiers principaux du centre-ville historique, liaison avec le quartier de Trinquetaille de l'autre côté du Rhône par le pont, lui donne une position stratégique dans la ville, au coeur du parcours piéton. Cependant, ce parcours se trouve aujourd'hui rompu par le trafic trop dense de la rue Gambetta, et par le manque d'aménagement des espaces alentours, notamment la place Antonelle.
Enjeux architecturaux et historiques : son histoire lui donne des qualités architecturales exceptionnelles (architecture Art Nouveau, beaucoup d'ornementation, une architecture de l'esprit grâce à la typologie des grands magasins) aujourd'hui perdues ou effacées par les différents aménagements successifs.
Enjeux économiques : l'édifice étant un bien privé, il s'agit d'intégrer le besoin de rentabilité du propriétaire nécessaire à l'entretien du bâtiment dans le projet à venir. Une collaboration avec la municipalité permettrait de renforcer cette recherche de rentabilité, mais également d'accentuer l'intégration du bâtiment dans son tissu urbain et de le connecter aux enjeux énconomiques de la ville.

La difficulté, pour le propriétaire notamment, de trouver une solution à la fois rentable et qui lui permettrait de se positionner quant à la mise en valeur de cet édifice provient également de la situation économique instable de la ville d'Arles: ville historique et culturelle, elle base son économie sur le tourisme. Mais s'agissant d'un tourisme saisonnier, il existe alors une dualité forte entre la saison «estivale» touristique et la saison «hivernale», lors de laquelle le centre-ville (commerces, restaurants, galeries, évênements...) a du mal à survivre.

Méthodologie

Pour comprendre le contexte de ce bâtiment, les enjeux liés à son histoire et à son architecture, j'ai de nouveau adopté une attitude de chercheuse et d'historienne. Je suis alors allée sur place, consulter les fonds d'archives, rencontrer les historiens spécialisés, afin de récolter un maximum d'éléments sur l'évolution des Nouvelles Galeries (documents graphiques, écrits, photographiques...). J'ai aussi lu de nombreux ouvrages spécifiques, et des ouvrages plus généraux pour avoir une vision globale de ce contexte.

A cette attitude de chercheuse, j'ai associé un comportement d'architecte «de terrain», en développant une démarche participative pour être au plus proche des besoins et des usages. J'ai d'abord contacté les deux parties prenantes principales, le propriétaire actuel et la municipalité, afin de comprendre ce point de blocage entre les deux et de comprendre les intérêts de chacun pour le bâtiment et leurs ambitions quant à sa mise en valeur. J'ai ensuite approché les acteurs secondaires (associations de protection du patrimoine, occupants actuels du bâtiment, instances régionales, arlésiens...), intéressés par un projet de mise en valeur ou susceptibles de le soutenir, afin d'élargir les prises de position et les besoins.

Une fois ce contexte historique, économique et urbain défini, il s'agit alors de proposer une réhabilitation de ce bâtiment en composant avec les différents critères évoqués précédemment, afin d'apporter une solution viable, adaptée et surtout capable d'évoluer simultannément avec le bâtiment : la dualité temporelle (éléments historiques à conserver/nouvelle architecture pour des nouveaux besoins et usages), la dualité circonstancielle (été/hiver), la dualité économique (actuellement bien privé aux atouts publics intéressants), la dualité des échelles (enjeux à l'échelle architectural du bâtiment/ enjeux urbanistiques à l'échelle des quartiers et de la ville)...
A travers cette proposition de mise en valeur d'un bâtiment patrimonial, il est aussi question de répondre à la problématique de manière générale, à savoir qu'aujourd'hui, pour des questions, environnementales, économiques et sociétales, il est important de se poser la question du « recyclage » du bâti existant, en utilisant le potentiel existant négligé, sans avoir à construire toujours plus neuf, notamment en périphérie des villes pour des questions d'espaces, ce qui participe à l'étalement des villes qui implique d'autres enjeux (transports, ravitaillement, abandon des centres-villes...).

Démarche

Un projet de restauration et de mise en valeur du bâtiment des Nouvelles Galeries d'Arles s'inscrivant dans une situation économique difficile, nous l'avons évoqué précedemment, entre les deux parties prenantes principales (la mairie et le propriétaire), mais aussi secondaires (associations, autres investisseurs éventuels ou locataires...), j'ai choisi d'adopter une démarche de médiateur, afin d'amener tous ces acteurs à réfléchir ensemble. Il s'agit alors d'un PFE expérimental, qui pour un patrimoine bati non exploité se charge d'explorer différentes possibilités programmatiques et de configuration spatiale dans une démarche prospective.
Ce projet exploratoire se développe alors autour de la notion de scénario, chacun réfléchis au regard des objectifs à atteindre, en fonction des enjeux, et adaptés aux diférents acteurs: quel intérêt pour eux? quels sont leurs objectifs ? quelles logiques d'action sur les lieux pour atteindre ces objectifs ? quels besoins et quels usages ?

1 ANALYSE HISTORIQUE

La société des Nouvelles Galeries

1882

En 1882, Nicolas Canlorbe épouse Marie Démogé, dont la fraterie est fondatrice du «Grand Bazar» de Saint Etienne.

LE GRAND BAZAR

SAINT ETIENNE

1894



A la mort des frères Démogé, le couple devient responsable de la chaîne de magasins. Ils décident en 1894 d'agrandir le «Grand Bazar», et surtout, de changer de concept commercial, prenant exemple sur ce qui se passe à Paris avec les grands magasins. Le magasin prend le nom de «Nouvelles Galeries».

Nouvelles Galeries

1895



Léon Lamaizière est chargé de la constrcution du premier magasin indépendant des Nouvelles Galeries, installé rue Gambetta.



1904



A partir de 1904, la famille Lamaizière (Léon et son fils Paul), devient architecte officiel de la chaîne, et construits les bâtiments des différentes enseignes qui se développent en province.

1983

La société fusionne avec les Galeries Lafayette en 1983.
Petit à petit, les enseignes les moins rentables sont fermées, pour disparaître définitvement en 2008.



Galeries Lafayette

Une nouvelle concurrence provinciale aux grands magasins parisiens

L'histoire des Nouvelles Galeries débute à Saint-Etienne, lorsque la fraterie Démogé ouvre un magasin où l'on trouve toutes sortes de marchandises à prix réduits, en plein coeur de la cité ouvrière: Le Grand Bazar.
D'abord petite boutique adaptée aux classes défavorisées de la ville, la société va prendre petit à petit de l'ampleur jusqu'à devenir une enseigne nationale, développée à travers la France. L'épopée se déclenche lorsque Marie Démogé, cadette de la fraterie, épouse Nicolas Canlorbe en 1882. Quelques années plus tard, à la mort de Charles Démogé, fondateur du Grand Bazar, le couple hérite de la société. Dans ce contexte, Canlorbe est amené à prendre de plus en plus de responsabilités dans la société. Il commence par resserrer les liens avec la centrale d'achat de Paris et les différents magasins provinciaux, afin d'amorcer le passage à un nouveau stade commercial. Le Grand Bazar se développe petit à petit, jusqu'en 1894, où il change de concept commercial pour s'aligner les grands magasins parisiens, en plein essor à l'époque, et devient la société des Nouvelles Galeries.
Un nouveau bâtiment est construit en plein centre-ville de Saint-Etienne, à l'image de ce qui se construit à la Capitale. Il est inauguré le 6 avril 1895, un samedi, jour des achats; c'est un franc succès, la foule, toute catégorie confondue, s'y presse. Au fur et à mesure que la renommée des Nouvelles Galeries grandit, la société s'étend progressivement en province, en ouvrant différents magasins, similaires au premier, dans les villes moyennes de France.
Pendant presque un siècle, la société prospère, jusqu'à son déclin progressif à partir des années 1980. Le modèle des grands magasins parisiens ayant été démodé par le modèle des grands centres commerciaux américains, seuls les grandes enseignes survivent. La société fusionne donc avec la société des Galeries Lafayette en 1983 et subsiste encore quelques années, mais les derniers magasins sont définitivement fermés en 2008.

Le concept commercial

L'idée-force de Nicolas Canlorbe est que le client doit avoir l'impression de se trouver dans le magasin de sa ville de résidence, même s'il se trouve dans celui d'une autre ville distante de plusieurs centaines de kilomètres. L'intérieur de chaque magasin est donc calqué sur le même plan initial, aussi bien en décoration que pour la disposition des marchandises, avec seulement quelques variations mineures dues aux contraintes locales.

Léon Lamaizières (1855-1941), architecte des Nouvelles Galeries

Léon Lamaizière devient dessinateur à 19 ans (1874) au bureau d'architecture de la ville de Saint-Etienne. Il est nommé architecte en 1879, chargé de l'entretien des bâtiments communaux. Dès qu'il obtient son titre d'Architecte en chef, il ouvre son agence, en 1880. En 1881, il devient architecte adjoint lors de la création du service de l'architecture, puis directeur du service en 1885 et architecte en chef de la ville. Il démissionne en 1899, pour se consacrer à la commande privée. Grâce à cette activité, il tisse des relations très étroites avec la bourgeoisie de la ville, et réalise de nombreux projets en devenant «architecte de famille». Il entre alors dans la sphère de Nicolas Canlorde, d'abord au conseil d'administration de la société des Nouvelles Galeries, puis en devenant l'architecte officiel de la marque. Lors de la construction du premier magasin, il développe un style «Lamaizières», en s'adaptant à la typologie des grands magasins parisiens et duplique alors le schéma en province; il devient coordinateur de l'expansion de la marque, et conçoit lui-même, assisté par son fils qui le rejoint en 1905, un tiers des magasins de la société entre 1894 et 1930.

Concept architectural





Le magasin des Nouvelles Galeries de Saint-Etienne
Vue intérieure

Une réinterprétation des grands magasins parisiens

Tout en développant un style «Lamaizières», notamment dans le graphisme des ornements et dans la volonté de proposer des bâtiments similaires dans les différentes villes, Léon Lamaizières s'appuie sur la typologie des grands magasins parisiens. On retrouve alors tous les éléments caractéristiques:
L'articulation des magasins s'effectue donc autour d'un grand vide central, sur lequel s'ouvre les galeries des étages, connectées par le grand escalier central généreusement éclairé par une grande verrière.
Le nombre des étages fluctue suivant l'importance de la succursale, mais se trouve toujours compris entre deux et quatre étages pour permettre la construction du grand escalier. La répartition des rôles de chaque étage est identique dans chaque magasin: le sous-sols et les combles sont destinés aux réserves, le rez-de-chaussée et les étages à la vente, les bureaux de l'administration étant placés dans une partie du dernier niveau.
La décoration intérieure est dessinée dans un premier temps par Léon avant de l'être systématiquement par son fils Marcel. Elle est plus ou moins riche, suivant l'importance de la ville et du bâtiment, mais tout est fait pour rappeller la splendeur des magasins de la capitale. Dans cette idée , il existe même dans plusieurs magasins, un salon de thé, avec un orchestre pour certains... Le matériel d'exposition et le mobilier sont aussi dessinés par les architectes Lamaizières, et identiques dans chaque filiale.
Les façades sont pensées à l'image d'un portail spectaculaire pour le magasin: larges baies, grands piliers, mosaïques, marquises...
Dans la plupart des filiales, la tour d'angle est présente, réinterprétée sous le style «Lamaizières».
Les matériaux utilisés sont le fer forgé et le verre pour la verrière, le bois d'acajou et le staff pour les éléments décoratifs (gardes-corps...), le zinc pour les toitures et la fonte pour la structure, mosaïque pour le sol, pierres de taille pour la façade..

Un rayonnement national

La société des Nouvelles Galeries se développe progressivement grâce à l'ambition de son propriétaire. En l'espace d'un siècle, elle passe de petit bazar de la cité ouvrière à véritable enseigne nationale, principalement implantée dans les villes moyennes de province. Comme pour les grands magasins parisiens, cet essor est principalement lié à l'engagement d'un architecte, Léon Lamaizières, qui tout en respectant la typologie propre des grands magasins met en place une véritable image de marque, pour transformer l'enseigne en icône.
Chaque filiale se développe donc selon un schéma prédéfini, suivant le schéma historique du premier magasin de Saint-Etienne, tout en s'adaptant au tissu urbain dans lequel elle s'ancre. Ces établissements ont également grandement participé au développement économique de chaque ville dans lesquelles ils étaient implantés.
C'est le cas par exemple des Nouvelles Galeries d'Arles, qui s'implante dans un tissu urbain très particulier, tout en conservant toutes les caractéristiques typologiques d'un grand magasin, et a permis à la ville d'être longtemps considéré comme «ville-phare» dans le domaine de la consommation.


La structure


Le hall et les galeries


La verrière


L'escalier


La façade

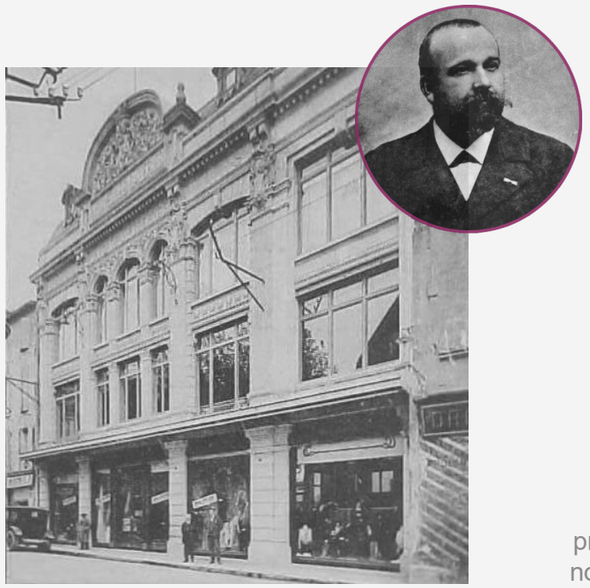
Les Nouvelles Galeries à Arles

Frise chronologique



En 1901, Marc Maureau et son épouse construisent les «Magasins réunis»
Le batîment prend feu en 1906, et est reconstruit en 1907.

En 1912, la propriété mitoyenne est achetée par la société pour agrandir le magasin.



Michel Leron, épouse la descendant par union des propriétaires originaux, Gilette Benoit, et devient propriétaire du bâtiment

Carrefour

1907

MAGASINS REUNIS ARLES

Il est alors dénommé «Nouvelles Galeries», est la société devient
locataire du bâtiment.

1912

Nouvelles Galeries

1921

L'architecte officiel de la chaîne des Nouvelles Galeries, Léon Lamaizières, s'occupe des travaux d'agrandissement et de transformations.

1965



1983

Après le déclin de la société suite à la fusion avec Les Galeries Lafayette, le magasin est fermé en 1988.
Michel Leron effectue des aménagements intérieurs de cloisonnement et loue le rez-de-chaussée à l'enseigne «Carrefour» à partir de 2001.
Depuis 2004, les étages , recloisonnés, sont occupés temporairement par la fondation Luma.

Une implantation stratégique

Entretien avec Michel LERON
Propriétaire du bâtiment des Nouvelles Galeries

1883

Percement de la rue Gambetta



Pont de Trinquetaille

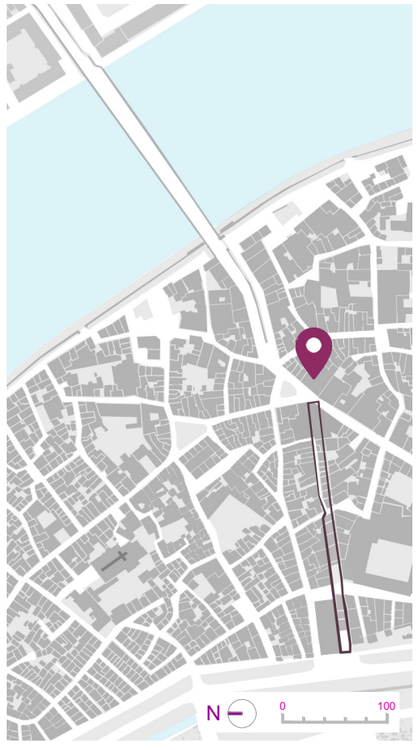


Rue Gambetta

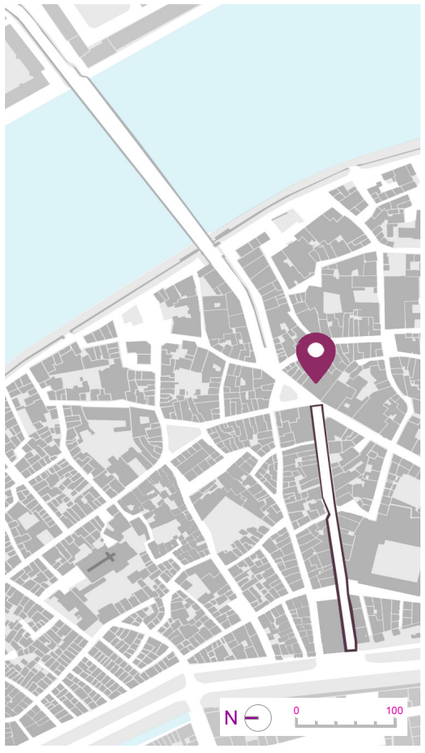
La société des Nouvelles Galeries s'implante à Arles en 1912, dans le bâtiment de l'ancien bazar du centre ville Les Magasins réunis. Il profite des grandes transformations de la ville pour s'installer au nouveau carrefour de la Place Antonelle, créé par le percement de la rue Gambetta en 1883.
A cause de son faible développement économique et industriel, la ville d'Arles n'a pas connu de changements majeurs. Elle reste principalement dans son état traditionnel de ville ancienne, avec son tissu urbain et ses bâtiments anciens (antiquité et renaissance). Le seul bouleversement urbain majeur que connait la ville est ce grand projet de percement de la rue Gambetta, par municipalité de Jacques Martin. Le projet est donc de relier par la voie automobile et piétonne deux pôles nouveaux, le boulevard des Lices, principale artère de la ville au Sud, et le quartier de Trinquetaille, par le nouveau pont métallique au Nord construit en 1875. Il s'agit d'un mécanisme complexe qui permet de transformer radicalement la morphologie du tissu urbain traditionnel et ainsi l'adaptation de la petite ville de province aux grands changements de l'époque.
La société des Nouvelles Galeries profite donc de ce nouveau carrefour pour l'implantation de son concept en vogue, entre quartiers résidentiels et quartiers commerçants, entre nouveau boulevard et promenade piétonne.



Plan masse avant 1883



Plan masse avant 1883



Plan masse après 1883

Une typologie adaptée

En choisissant cet emplacement stratégique, le bâtiment doit s'adapter au tissu urbain dense et étroit du centre-ville d'Arles. Il ne bénéficie donc pas d'une parcelle en angle comme dans la plupart des exemples des grands magasins parisiens et des magasins des Nouvelles Galeries, mais s'insère entre les bâtiments existants, jusqu'à obtenir cette typologie en L.
L'ouverture du magasin sur ses deux façades sur rues (République et Jouvène) permet aux piétons de circuler à l'abri du trafic automobile du nouveau boulevard Gambetta (d'ailleurs le rez-de-chaussée deviendra plus tard une galerie commerçante traversante).
Le bâtiment est aussi en étroite relation avec la place Antonelle, qui lui sert de parvis.



Implantation dans un tissu urbain dense et complexe

L'intervention de Léon Lamaizières

En 1921, quelques années après l'installation du magasin, et après l'acquisition de la parcelle adjacente à l'Est, Léon Lamaizières, architecte officiel de la société, se charge personnellement du projet d'agrandissement. Il façonne alors le bâtiment à l'image de la société, toujours avec les élements caractéristiques de la typologie des grands magasins: structure, verrière, façade, escalier, ornements...
Ces éléments ont évolué en suivant les trois grandes périodes du bâtiment: le premier bâtiment, à l'époque de l'implantation de la société dans la ville (1912); les transformations de Léon Lamaizières avec l'acquisition de la parcelle supplémentaire (1921); l'état actuel (depuis 1983).

La perte progressive de l’esprit du grand magasin

Eléments typologiques



La structure



Le hall et les galeries



La verrière



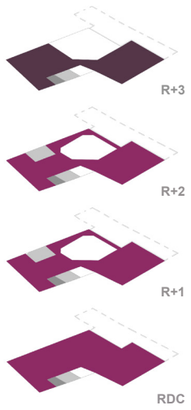
L’escalier



La façade

Evolution des usages

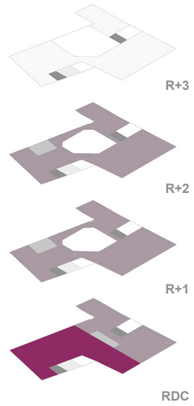
1912



1921



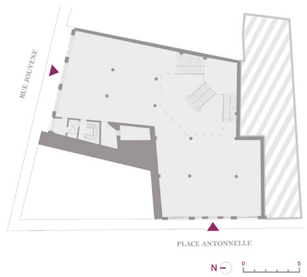
1983



Schémas programme
Sans échelle

Evolution de l’escalier principal

1912



1921



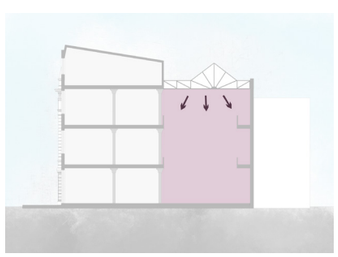
1983



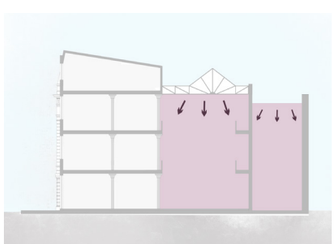
Plan du RDC

Evolution de la lumière

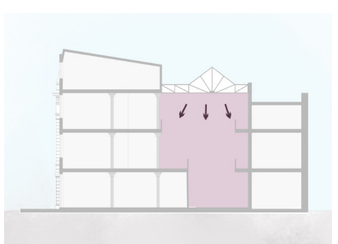
1912



1921



1983



Coupe schématique

Au fur et à mesure de l’évolution du concept du grand magasin et de la société des Nouvelles Galeries, le bâtiment a connu différentes transformations typologiques et architecturales, et les éléments iconiques du grand magasin ont été plus ou moins altérés.

Par exemple, l’usage et la fonction des deux étages, du rez-de-chaussée et des combles, bien défini dans la typologie des grands magasins, a évolué en fonction de l’essor que le concept a connu. Dans le bâtiment d’origine, la parcelle étant plus petite, l’espace dédié à la vente était réduit (logements au dernier étage); avec la mode des grands magasins, et l’expansion de la société des Nouvelles Galeries, la bâtiment s’agrandit, ainsi que l’espace dédié à la vente. Puis, avec le déclin de la typologie des grands magasins parisiens, les surfaces de ventes se sont petit à petit réduites de nouveau, d’abord avec l’aménagement d’une galerie au rez-de-chaussée, puis aujourd’hui avec l’aménagement de bureaux dans les étages.

Le rapport à la lumière, un des éléments fondamentaux de la typologie des grands magasins notamment grâce à la mise en place de la verrière au dessus du hall central, a connu les modifications les plus notables dans le bâtiment. Etant inscrit dans un tissu urbain très dense, il ne possède que deux façades ouvertes. A l’acquisition de la parcelle voisine en 1921, deux cours supplémentaires ont été installé, pour maximiser les ouvertures et favoriser la pénétration de la lumière. Mais aujourd’hui, avec la partition des planchers, et la recherche de rentabilité dans la location d’un maximum d’espaces, les cours ou les ouvertures sur ces cours ont disparu. La verrière ayant également été modifiée, le bâtiment a désormais une relation a la lumière très restreinte.

Au fil des modifications de ses galeries et de son rez-de-chaussée, le bâtiment a également perdu la splendeur de son escalier central.



Etat de Grand magasin
Avant les années 1980



Etat de Galerie
Dans les années 1980



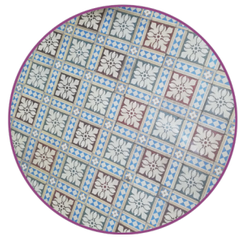
Etat de Bureaux
Etat actuel

La perte progressive des éléments typologiques

Eléments d'origine restaurés



Structure



Carrelage



Escalier secondaire



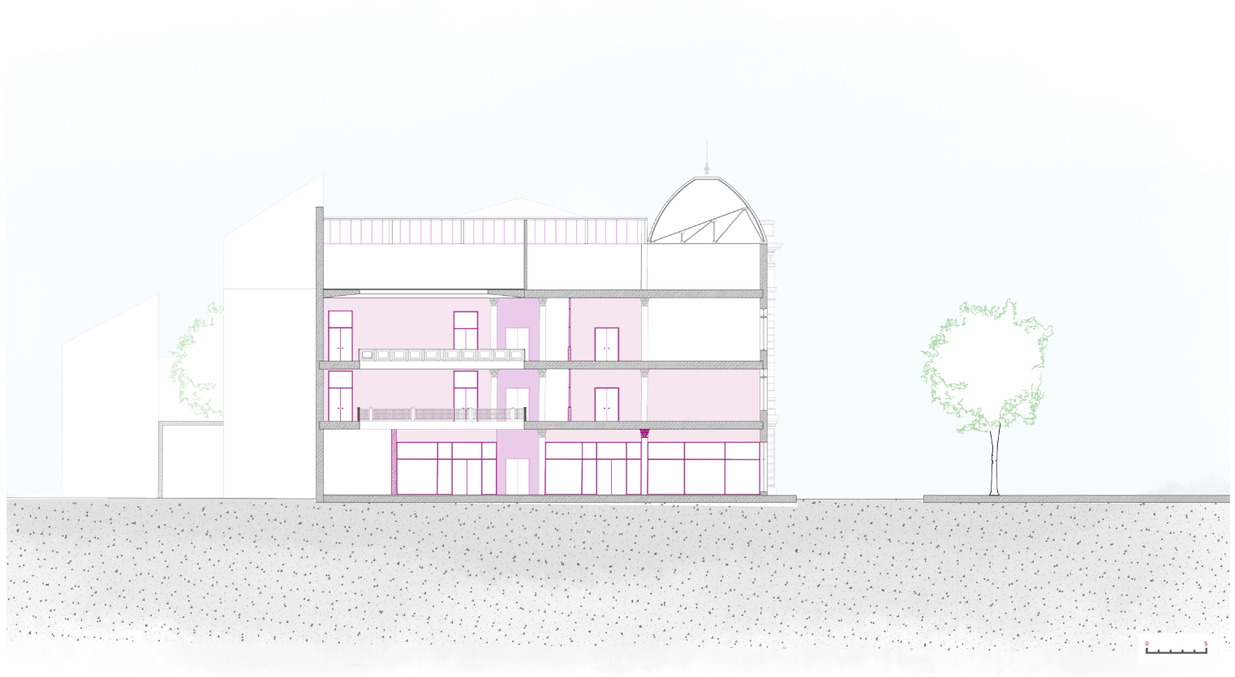
Garde-corps



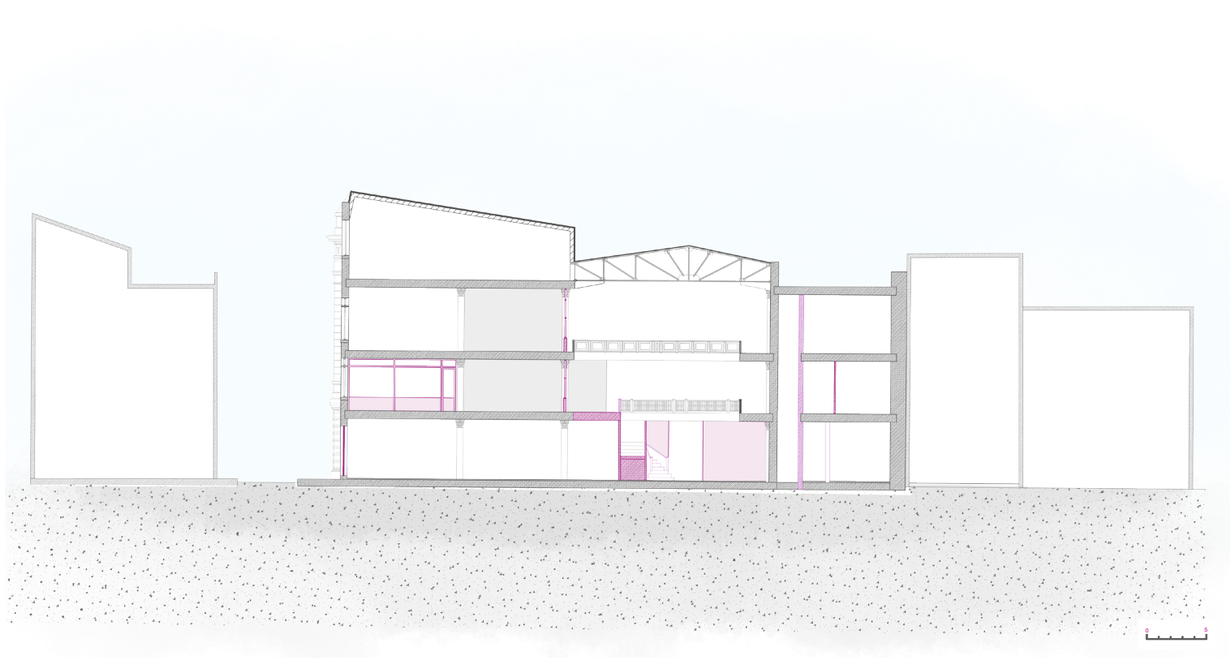
Garde-corps

La typologie des gands magasins étant directement liée à leur usage, l'architecture intérieure du bâtiment des Nouvelles Galeries a profondément changé depuis la construction du bâtiment, notamment au niveau de l'emplacement et de l'importance des éléments décoratifs. Par exemple, l'escalier central monumental du bâtiment d'origine est modifié et déplacé dans les années 1920, pour libérer plus d'espace pour la vente. Depuis la fermeture du grand magasin, les planchers libres ont été fragmentés par des cloisons,vitrées ou non, pour permettre la location des surfaces à plusieurs entreprises pour plus de rentabilité (Société Carrefour au rez-de-chaussée; entreprises locales privées dans les étages). L'escalier principal a bien évidemment été impacté par ces modifications spatiales, il n'a plus la même envergure qu'avant et sert de séparation des espaces au rez-de-chaussée. Ce cloisonnement a également entrainé la perte de la galerie traversante, qui a grandement impacté les commerces de la rue Jouvène; par la fermeture de la galerie, le parcours piéton et commercial du centre ville se retrouve rompu par l'imperméabilité du magasin des Nouvelles Galeries, et le passage ne se fait plus entre la rue de la République et la rue Jouvène, entrainant le fermeture progressive de nombreux commerces.

Avec le déclin du concept des grands magasins, puis la fermeture du bâtiment dans les années 1990, nombreux de ses éléments caractéristiques ont disparu ou ont été remplacé. Avec la partition des espaces au rez-de-chaussée et dans les étages pour la location, et la transformation de l'escalier central, c'est l'esprit même du grand magasin qui a disparu, en emportant sa splendeur. Aujourd'hui, le bâtiment bénéficie d'un entretien minimal, notamment sur la façade qui est protégée grâce au PSMV, et dans les étages occupés. En revanche, dans les espaces non occupés, l'effet des 30 ans qui se sont écoulés depuis sa fermeture y est visible.



Coupe transversale
Etat actuel



Coupe longitudinale
Etat actuel

Eléments non entretenus



Toiture terrasse



Structure



Cour intérieure

Eléments modifiés



Cloisonnement intérieur



Verrière



Escalier central

2 DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Une façade remarquable

Eléments typologiques



La structure



Le hall et les galeries



La verrière



L'escalier



La façade



Entretien avec Alexandre GOUGET
Projet de fin d'études : Diagnostic patrimonial et technique des Nouvelles Galeries d'Arles

L'intérêt patrimonial du bâtiment et son importance passée sont tout de suite visibles depuis la rue la République, principale artère piétonne du centre historique de la ville d'Arles, par le caractère remarquable de sa façade d'origine.
Elle se compose d'un ensemble d'éléments hétérogènes se référant à divers styles: classique ou néo-classique (pilastres); ordre français (gouttes, fronton, bas-reliefs avec les armoiries, toiture à la Mansart), Art Nouveau (ornements floraux), Art Déco (inscriptions en caractères typographiques sur les frontons, motifs géométriques, couleurs des mosaïques). Ce style hétéroclyte se veut donc à la fois moderne, en intégrant des éléments stylistiques nouveaux et luxueux, témoins des avancées technologiques de l'époque, et très classique, dans un soucis de continuité architecturale et de tradition. Devancée par la place Antonelle, aujourd'hui déconnectée du bâtiment par la traversée de l'avenue gambetta, mais que l'on imagine bien à l'origine jouant le rôle de parvis du bâtiment, on comprend alors l'importance et la cohérence du choix de l'implantation du bâtiment par la société, au carrefour du parcours piéton de la ville, au coeur commercial du centre-ville.
La façade étant également un élément typologique phare du grand magasins, vitrine de la splendeur de l'architecture et des biens vendus à l'intérieur, on retrouve dans cet exemple cette volonté de richesse, de gloire et de rayonnement par la multitudes d'ornements.



Façade principale (Sud) actuelle
Rue de la République



Eléments classiques



Eléments de l'ordre français



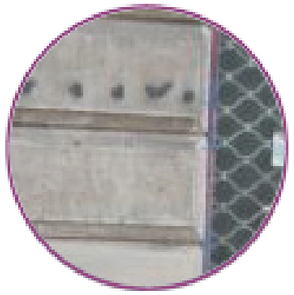
Eléments Art Nouveau



Eléments Art Déco

L’altération de la façade principale

Pathologies



Traces de vandalisme



Traces d’éclatements

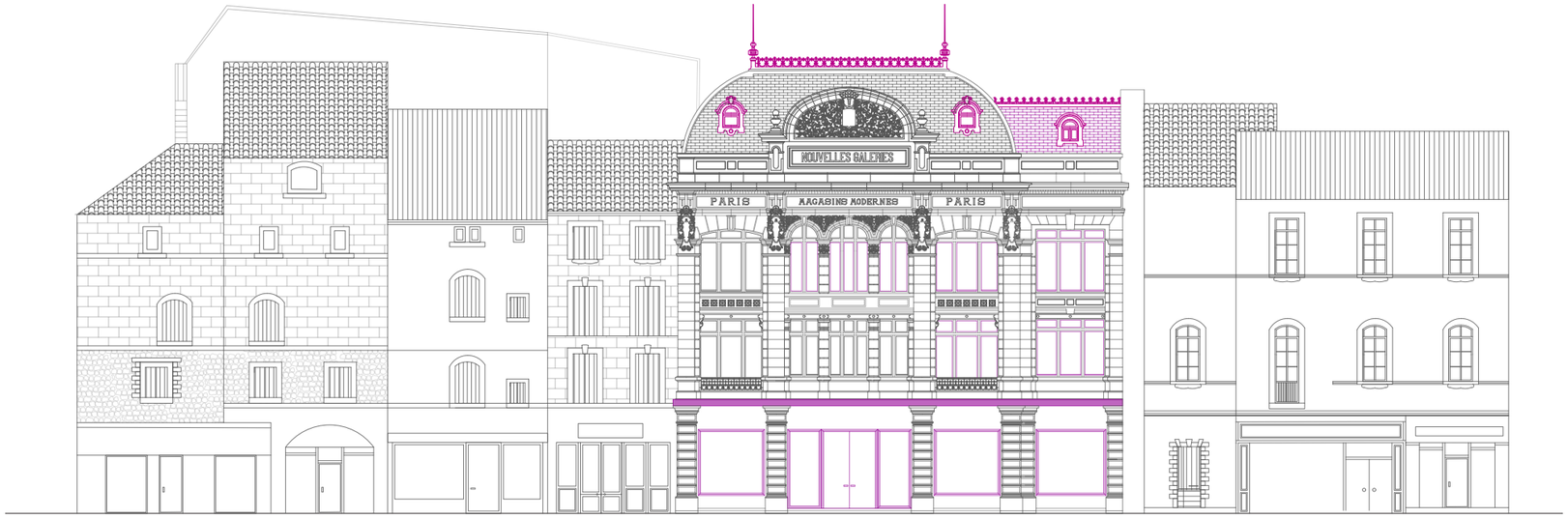


Traces de rebouchage



Traces de vetusté

Le bâtiment étant inscrit dans le secteur sauvegardé de la ville, la façade principale est partiellement protégée et est donc relativement en bon état, hormis les quelques modifications apportées pour des questions de confort thermique (menuiseries), et les éléments décoratifs qui ont disparus avec le temps par rapport à la façade originelle. Les pierres de fontvieille qui la compose sont légèrement noircies par la pollution et la saleté, et certaines sont endommagées par l’effet du temps.

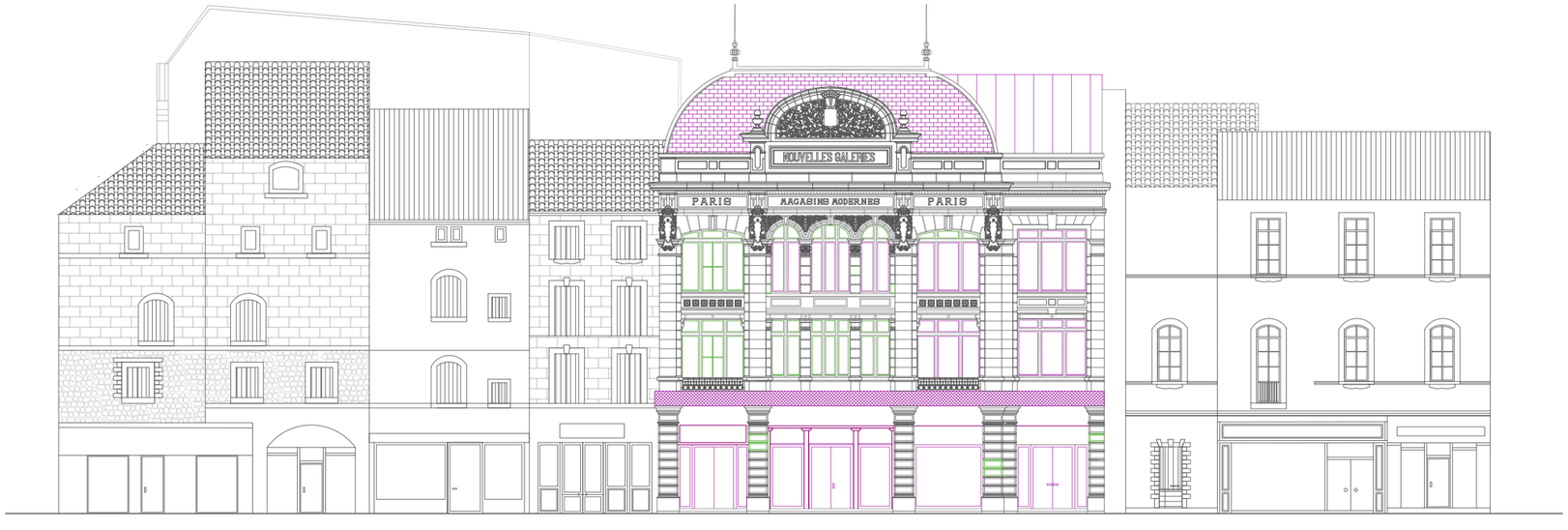


LEGENDE:

Eléments disparus

0 5

Façade principale (Sud) actuelle
Rue de la République



LEGENDE:

Eléments modifiés

Pathologie

0 5

Façade principale (Sud) actuelle
Rue de la République

Disparitions



Disparition du
faitage en zinc



Disparition des fenêtres
des logements

Modifications



Façade principale du grand magasin
Avant les années 1980



Façade principale de la galerie
Dans les années 1980



Façade principale des bureaux
Etat actuel

L’altération de la façade secondaire

Pathologies



Traces de rebouchage



Traces d’algues



Traces de vandalisme



Traces de vestuté

La façade secondaire, qui donne sur la rue Jouvène, à l’arrière du bâtiment, se compose de la même manière que la façade principale, avec trois travées, symétriques, et une travées supplémentaires sur la droite (moins large que celle sur la façade principale), qui correspond à l’éclairage de la circulation verticale. La travée centrale est cependant plus simple que sur la façade principale, elle est similaire aux travées latérales: surmontée d’un arc surbaissé, dont la clé de voûte est passante, sailante et taillée en bossage, sans moulure; les allèges sont ornées d’un simple élément en métal. Elle est elle aussi en relativement bon état, mis à part quelques pathologies liées au temps.



Façade principale (Ouest) historique
Rue Jouvène

0 5

LEGENDE:

Eléments disparus



Façade principale (Ouest) actuelle
Rue Jouvène

0 5

LEGENDE:

Eléments modifiés

Pathologies

Modifications



Façade secondaire du grand magasin
Avant les années 1980



Façade secondaire de la galerie
Dans les années 1980



Façade secondaire de la galerie
Etat actuel

3 CONTEXTE ACTUEL

Une localisation toujours stratégique

ADMINISTRATION

Pays: France
Région: PACA
Département: Bouches-du-Rhône
Intercommunalité: Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette

DEMOGRAPHIE

Gentilés: Arlésiens
Population municipale: 51 031hb
Densité: 67hb/km²
Population agglomération: 55 439 hb

GEOGRAPHIE

Superficie: 758. 93 km²

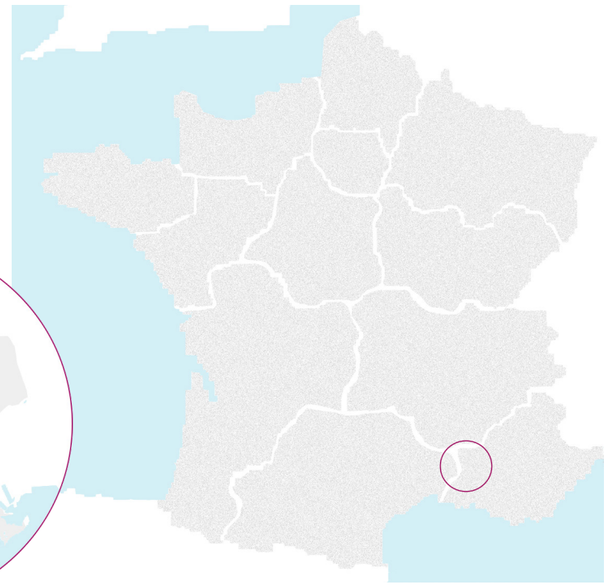
A l'échelle du territoire

Située en provence, au delta du Rhône, Arles est une ville qui se développe depuis le VIe siècle avant JC, progressivement sur les deux rives du fleuve: d'abord sur la rive Gauche, puis à l'Ouest sur la rive Droite (quartier de Trinquetaille), puis au Sud (quartier de la Roquette et de Barriol), et au Nord (quartier Montplaisir et du Trébon). A l'Est, le développement de la ville a été limité à cause de la présence d'un marais.
La ville d'Arles est alors fortement marquée par la présence du Rhône, qui la coupe en deux, et qui reste une menace lors des crues.
Grâce à son développement autour de son territoire, elle est aujourd'hui la commune la plus étendue de France.

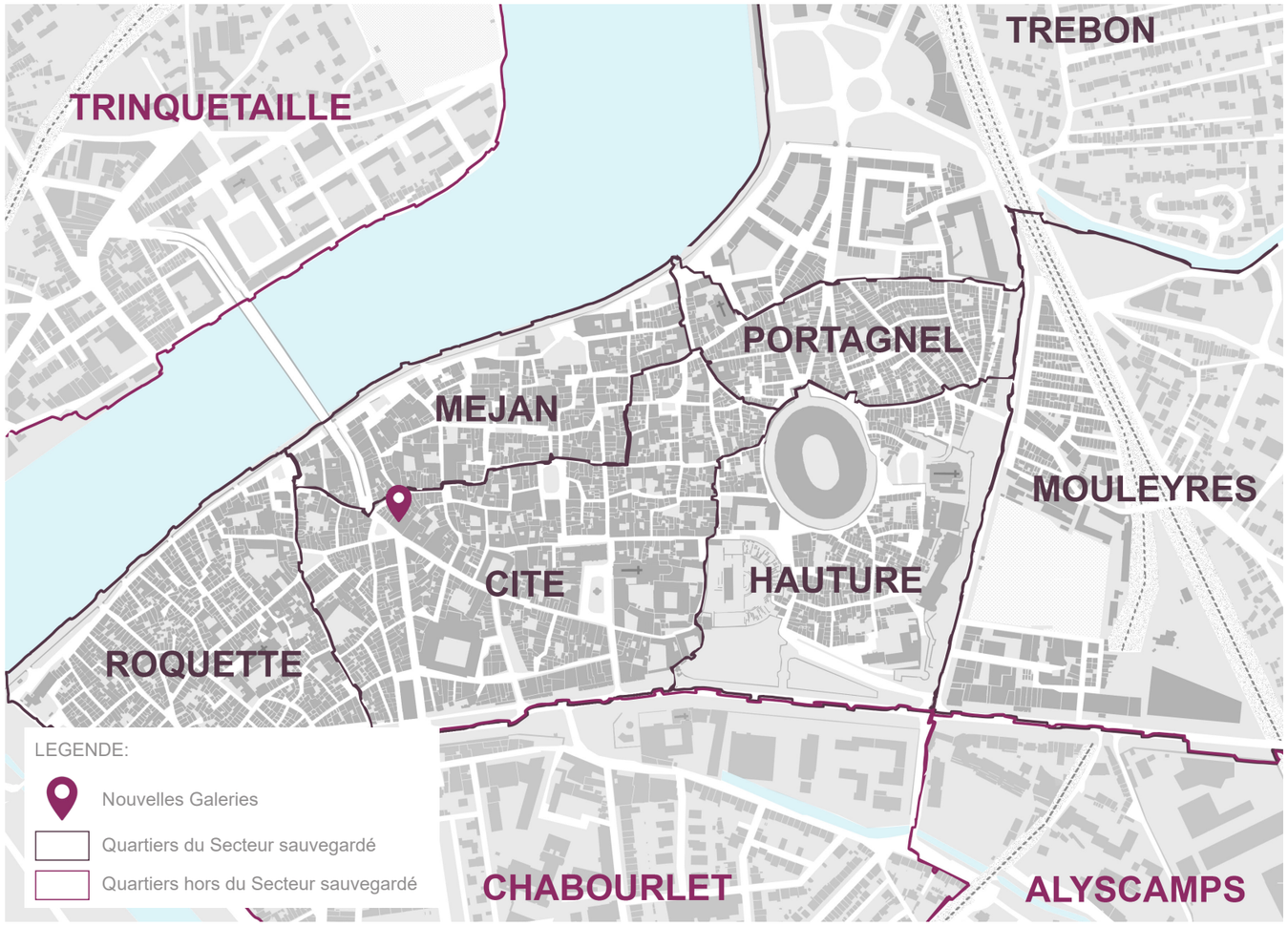
Son territoire se compose de plusieurs espaces naturels remarquables, notamment les Alpilles, au Nord, zone rocailleuse vallonnée réputée pour ses plantatins d'oliviers; la Camargue, au Sud, zone maraicageuse aménagée entre terres céréalières, maraîchères et d'élevage, rizières, salins et lagunes côtières; la Crau, à l'Est, zone alluviale consacrée aux cultures maraîchères et fruitières et à la production de foin.



Localisation de la ville d'Arles dans Le Parc Naturel Régional de la Camargue



Carte de la France métropolitaine

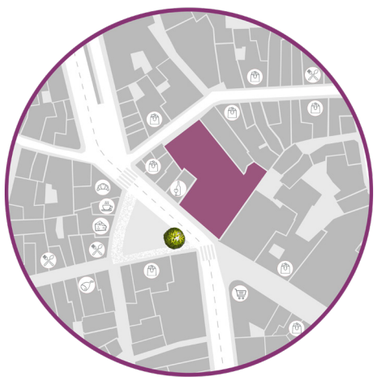


Carte des quartiers du centre ville

A l'échelle de la ville

Le bâtiment des Nouvelles Galeries se situe au carrefour des principaux quartiers du centre-ville:
- La cité, quartier historique, lieux de commerce et de loisirs (restaurants, musées...),
- La Roquette, quartier résidentiel autrefois sensible en cours de gentrification,
- Le Méjan, ancien quartier militaire de la ville, situé au bord du Rhône, aujourd'hui pôle culturel.

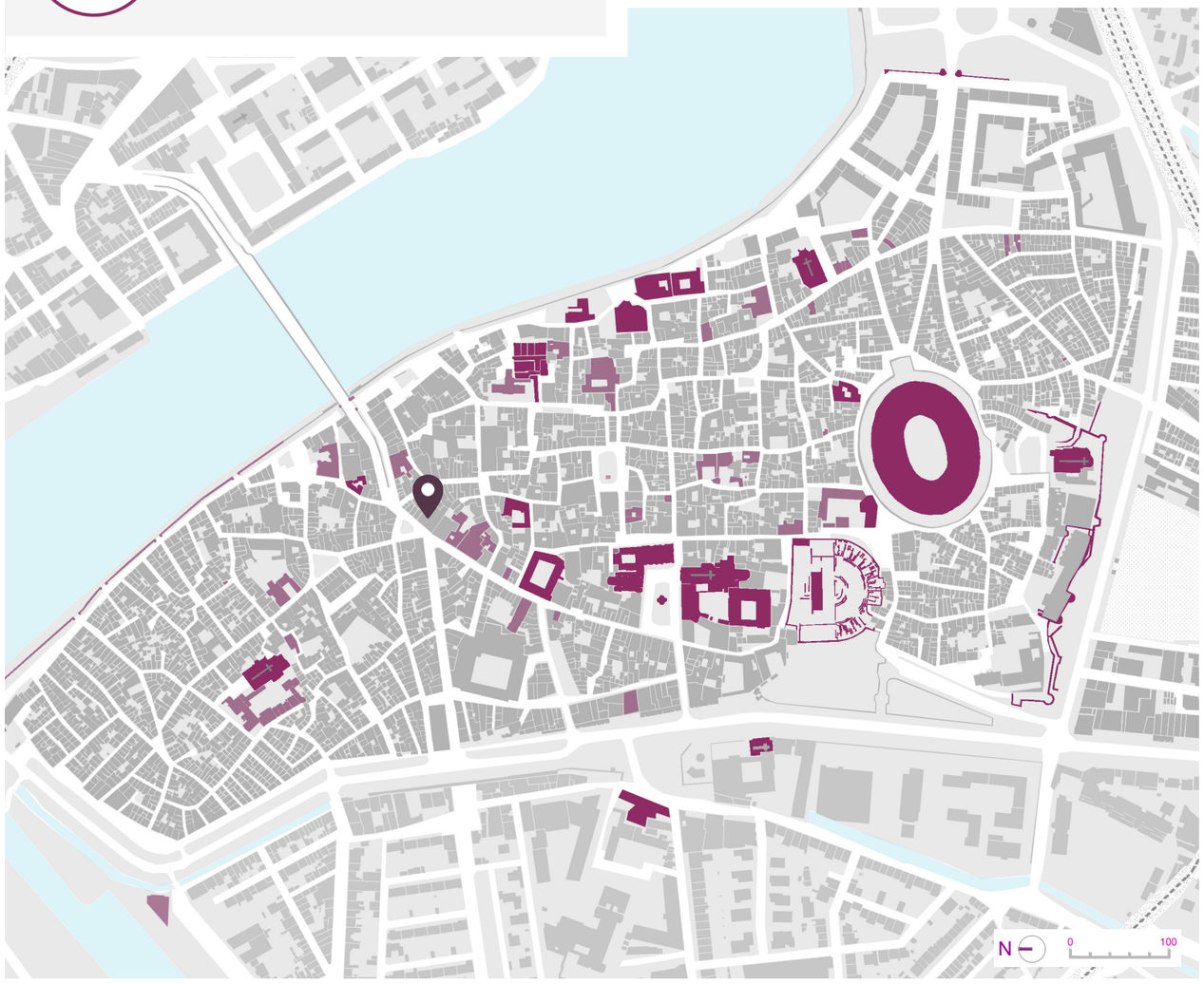
Cette localisation particulière, entre trois identités très fortes et très différentes, confère à ce lieu un caractère particulier; une intervention à cet emplacement soulève donc des enjeux urbains, sociaux, économiques, historiques complexes.



Carte des commerces autour du bâtiment des Nouvelles Galeries

Stratégies patrimoniales

Entretien avec Christophe PAUL
Responsable du service du patrimonial de la ville d'Arles



Carte des Monuments historiques du centre-ville

Un point d'honneur donné à la mise en valeur d'un héritage culturel

Consciente de son patrimoine naturel, urbain et architectural unique, la municipalité a mis en place différentes mesures de protection et de mise en valeur. Par exemple, la ville est classée depuis 1981 «Patrimoine Mondial de l'UNESCO», à triples titres: pour ses monuments romains et romans, pour l'ensemble de son centre ancien et son chemin vers Saint-Jacques de Compostelle, et pour l'inscription de la Camargue au réseau mondial des réserves biosphère. D'ailleurs, le centre ville historique est depuis 1993 classé comme secteur sauvegardé, et bénéficie donc d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Mais le patrimoine bâti n'est pas le seul composant de la culture arlésienne: la langue, les costumes et les fêtes traditionnelles font d'Arles la Capitale de la Culture provençale. De nombreux êvenements culturels marquent chaque saison, comme les Rencontres Internationales de la Photographie qui ont lieu chaque année depuis 1970, les Férias et la culture de la tauromachie, le Festivals des Sud...
Arles est également régulièrement associée au peintre Van Gogh, dont le séjour arlésien reste sa période la plus productive en toiles et en dessins. On reconnait sur ses toiles les plus célèbres les paysages provencaux et les élements de la ville d'Arles.

LEGENDE:

- Nouvelles Galeries
- Monuments historiques classés
- Monuments historiques inscrits

Protections

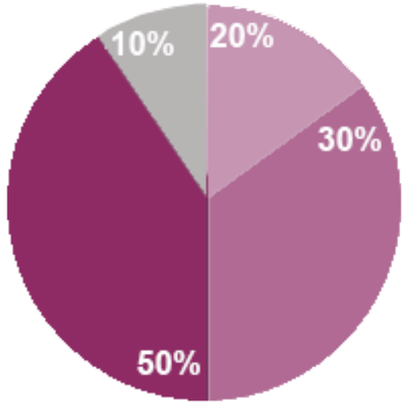
- **Secteur sauvegardé depuis 1993**
- **Patrimoine mondial de l'UNESCO**
- **Parc Naturel Régional de Camargue**

La ville développe donc son économie et ses stratégies urbaines autour de la culture; elle compte de nombreux musées qui mettent en valeur son patrimoine matériel, comme par exemple le musée Réattu, le musée Arlaten et le Musée Départemental de l'Arles Antique, mais aussi son patrimoine immatériel, comme l'héritage de Van Gogh avec l'installation de la Fondation Van Gogh depuis 1985.

Une patrimonialisation inégale

Malgrè cette conscience collective forte de la particularité de son patrimoine, et des moyens déployés pour sa sauvegarde et sa mise en valeur, il semblerait que la sauvegarde d'un certain type de patrimoine soit tout de même privilégié. En effet, au regard des mesures de protection mises en place à l'échelle du centre-ville, on constate que la majorité des monuments classés et inscrits sont les édifices antiques et du XVIIIè siècle (Hotels particuliers). En revanche, aucun des édifices remarquables datant du XIXe et XXe ne bénéficient de protection. C'est par exemple le cas du bâtiment des Nouvelles Galeries, qui à part une protection partielle de sa façade principale grâce au PSMV du secteur sauvegardé, n'est protégé par aucune mesure.

Cependant, certaines mesures récentes laissent à croire que la ville a finalement élargi sa stratégie; par exemple, en proposant un projet de mise en valeur du parc des anciens ateliers de la SCNF (patrimoine industriel), pour y installer la Fondation LUMA et un centre culturel au programme multiple; ou encore l'inscription de certains édifices plus récents dans la démarche «Action Coeur de Ville».



Répartition des protections par époques

LEGENDE:

- Patrimoine du XVII-XVIIIe siècle protégé
- Patrimoine antique protégé
- Patrimoine du XII-XVIe siècle protégé
- Patrimoine du XXe siècle non protégé

Stratégies urbaines



Carte du parcours piéton à travers le secteur sauvegardé

Entretien avec Sophie ASPORD
Elue Responsable à l'urbanisme de la ville d'Arles

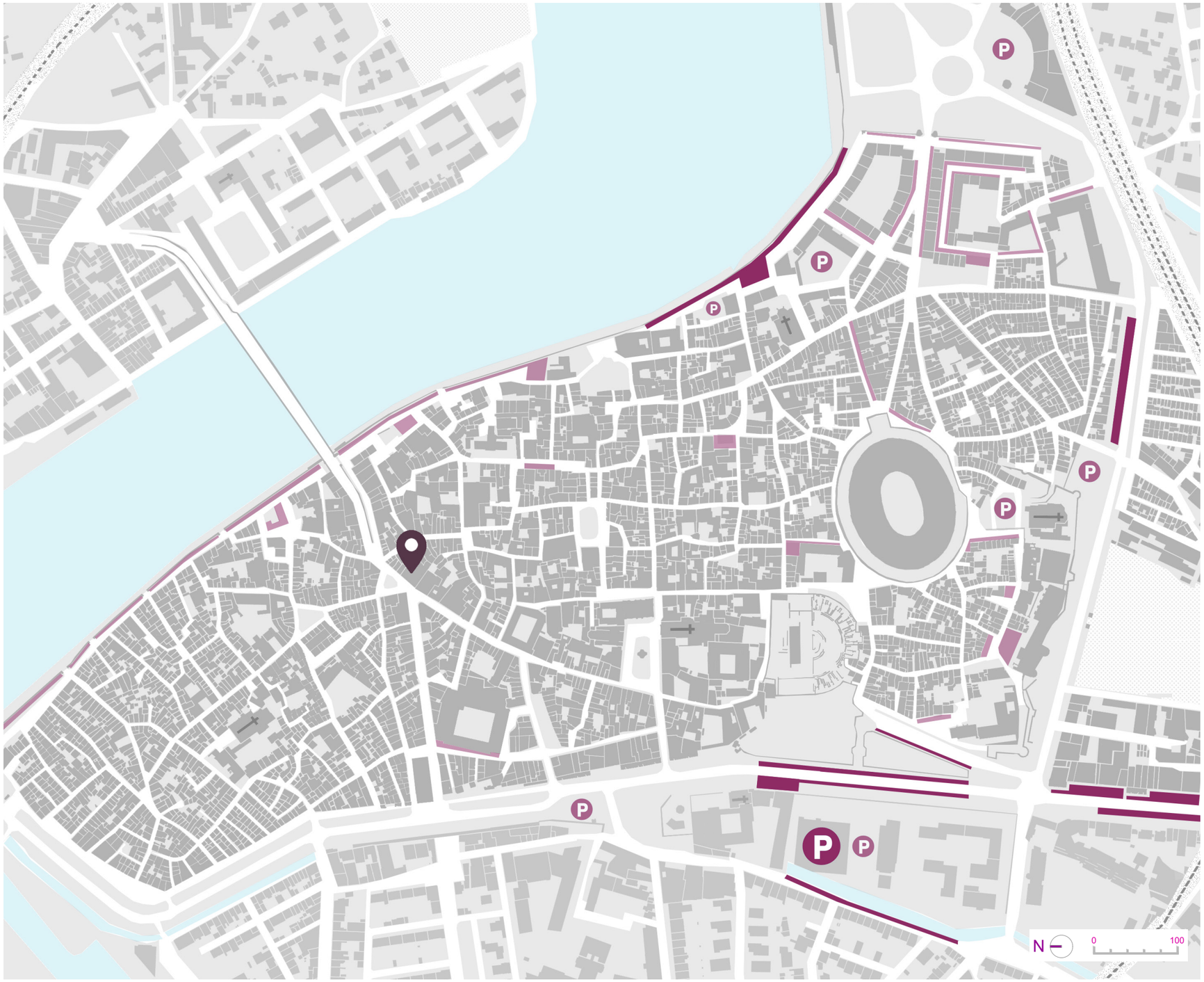
Un développement urbain autour de ce patrimoine particulier

Grâce à ce patrimoine extraordinaire dans le centre-ville d'Arles et dans ses environs, la ville bénéficie d'un rayonnement touristique accru. Le développement urbain de la ville est donc principalement axé autour de la mise en valeur de ce cente-ville, pour y accueillir les visiteurs, dont dépend la majeure partie de l'économie de la ville. La mesure la plus remarquable est alors la piétonnisation du centre-ville, dont le parcours permet, à l'image de la ville antique et médiévale, de relier les différents monuments, au gré des différentes places et ruelles aménagées pour le repos du marcheur.
Le bâtiment est situé au coeur de ce circuit piéton, articulation entre autrefois les deux artères commerçantes principales, la rue de la République et le rue Jouvène.

LEGENDE:

- Nouvelles Galeries
- Rues semi-piétonnes
- Rues piétonnes

Stratégies urbaines



Carte du stationnement - secteur sauvegardé

Les limites d'une stratégie par le tourisme

La valorisation de ce patrimoine entraine finalement certaines tensions entre les stratégies adaptées à la population touristique, et les stratégies développées pour les Arlésiens. Par exemple, la piétonnisation, ou semi-piétonnisation du centre-ville, mis en place pour la population touristique qui ayant les moyens de s'installer temporairement en centre-ville se déplacent essentiellement à pied, pose de grandes difficultés de stationnement pour les personnes habitant ou travaillant dans ce centre-ville. Cette difficulté est à la fois liée à la typologie de la ville, avec un tissu urbain très dense et étroit hérité de son passé antique et médiéval, mais également à certaines mesures prises par la municipalité, comme par exemple l'augmentation systématique du prix des places de stationnement dans le secteur sauvegardés: en trois ans, il a augmenté de 50%, pour attendre les 4€ de l'heure.

LEGENDE:

- Nouvelles Galeries
- Parkings
- Parkings secondaires
- Zones de stationnement
- Zones de stationnement réservées aux riverains











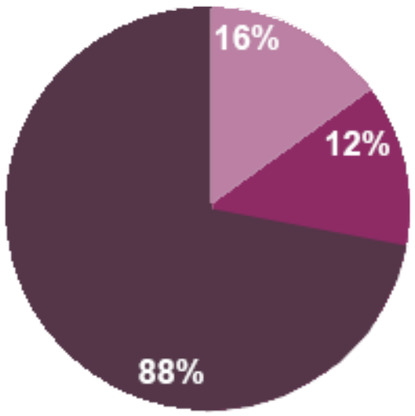
Ruelles pavées et sinueuses
Traces du tissu urbain antique

Stratégies économiques

Entretien avec Web BOUBAKRI
Responsable des commerces
de la ville d'Arles

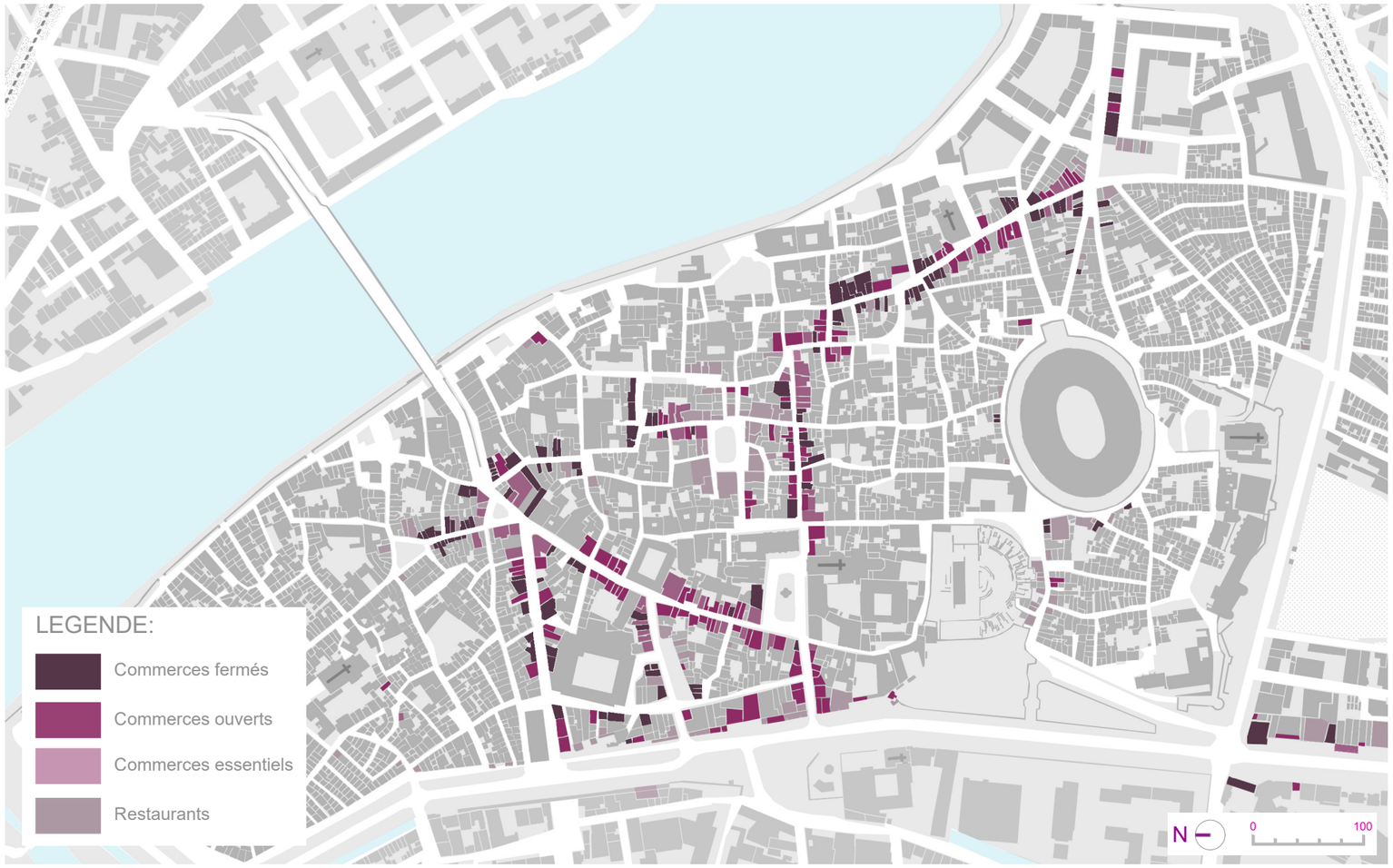
Arles, ville saisonnière

La dualité entre réalité touristique et réalité locale n'est pas uniquement valable pour les places de stationnement. L'économie de la ville étant principalement tournée vers le tourisme, à la fois par la mise en valeur du patrimoine bâti mais aussi par l'organisation d'évènements autour de la culture arlésienne (férias, Rencontres Internationales de la Photographie...), on observe alors un phénomène saisonnier: de mai à septembre, la population de la ville augmente avec l'arrivée des touristes, beaucoup de structures se mettent en place pour répondre à la demande de ce type de population, en général plus aisée, avec un panier moyen plus élevé que les habitants d'Arles et des environs, avec des centres d'intérêts différents... En revanche, à partir du mois d'otobre, cette population quitte la ville et les logements saisonniers du centre-ville, ce qui confère à la ville une atmosphère très différente pendant toute la saison hivernale: peu de piétons dans le centre-ville, les structures développées l'été se ferment, peu d'évènements organisés, logements vacants.....



Pourcentage de la population l'été
Par nationalité

LEGENDE:
Français
Etrangers
Arlésiens



Carte de la situation commerciale du centre-ville en hiver







Commerces de la rue Jouvène
Témoins d'une réalité économique difficile

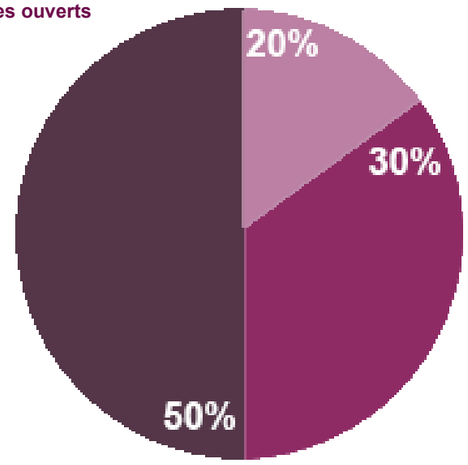
Une situation économique difficile

Cette différence été/hiver se ressent non seulement au niveau de la population (en terme de nombre mais aussi de catégorie), mais également au niveau de l'économie que cette population porte grâce à la consommation.
Pendant la saison hivernale, les restaurants et les hotels (principalement de luxe) du centre-ville ferment, ainsi que les commerces «particuliers», privés de leur clientèle. C'est le cas par exemple des galeries d'art et d'artisanat, des commerces de prêt-à-porter pour des catégories plus aisées...

L'installation de grands centre-commerciaux en périphérie de la ville, accueillant des enseignes plus adaptés au niveau de vie des habitants, provoque un abandon du centre-ville par les arlésiens, tant pour la promenade que pour la consommation. Les commerces ont donc du mal à survivre, et il est difficile de retrouver les mêmes enseignes d'une année sur l'autre, à par pour les commerces dit maintenant «essentiels» (commerces alimentaires, pharmacies...).

Pourcentages des commerces ouverts hors saison

LEGENDE:
Commerces fermés
Commerces ouverts
Commerces essentiels



4 HYPOTHESES DE PROJET

Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries

L’exploration des possibles

A la suite de l’analyse du contexte urbain, économique et historique dans lequel s’inscrit le bâtiment des Nouvelles Galeries, l’expérimentation de plusieurs stratégies programmatiques et de restauration, pour s’adapter au mieux à ces enjeux, a été nécessaire.
Finalement, dans un contexte de situation sanitaire difficile, la rencontre avec les différents acteurs engagés ou susceptibles de l’être pour la mise en place d’une méthode participative pour l’élaboration d’un projet de manière classique, c’est-à-dire en répondant aux besoins définis par la maitrise d’ouvrage, n’a pas été possible. L’objectif de ce PFE est donc de permettre un dialogue entre tous ces acteurs majeurs, afin qu’ils s’accordent et travaillent ensemble sur la meilleure façon de répondre à leurs besoins respectifs, tout en répondant aux besoins du bâtiment. Il s’agit alors d’un projet exploratoire, effectué en amont de cette discussion, pour explorer les différentes possibilités, adaptées aux différents enjeux de la situation. C’est aussi un moyen pour moi de démontrer une nouvelle fois (parallèle avec le mémoire) que le rôle de l’architecte, en tant que médiateur, par la pédagogie et l’apport d’un regard historique dans le cas présent, peut être déterminant.
Après une longue phase d’expérimentation, et plusieurs hypothèses, j’ai alors retenu deux scenarii pour alimenter ce dialogue à venir entre les deux parties prenantes: le premier, visant à valoriser ce lieux unitaire, par la restauration de la typologie et de l’esprit du grand magasin (configuration spatiale et éléments architecturaux); le deuxième, visant à démontrer la possibilité de densification et de renouvellement du tissu urbain dans un contexte difficile, par une reconversion programmatique.

SCENARIO 1: Le retour du grand magasin

Dans le cas du premier scénario, il s’agit de mettre en place une certaine continuité historique avec les anciens usages du bâtiment, à l’aide d’une double réhabilitation: réhabilitation typologique, par la recherche d’un acteur commercial suffisamment important pour porter le projet seul et faire vivre le bâtiment dans un contexte économique difficile; réhabilitation architecturale, par la restauration des éléments caractéritiques du grand magasin, conservés ou disparus, pour retrouver le caractère spectaculaire associé au lieu.

SCENARIO 2: Une nouvelle étape dans la vie du bâtiment

Dans l’éventualité où le projet de réhabilitation ne trouve pas d’enseigne porteuse, ou que la continuité historique n’est pas une option pour les parties prenantes, une reconversion programmatique est alors à envisager. Dans un contexte où la municipalité souhaite renforcer son offre de logements en centre-ville (Action Coeur de Ville), une opération de logements atypiques, adaptés à la typologie complexe du bâtiment répondrait également au besoin de rentabilité du propriétaire. Ce type de projet serait également un moyen très fort de répondre à la problématique d’abandon des centres-villes historique, dû au manque de logements décents (patrimoine existant mal exploité, étalement des villes avec les grosses opérations immobilières en périphérie...), et au manque d’activités et de proximité pour répondre aux besoins des habitants.

Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries

Scénario 1: le retour du Grand Magasin

Eléments typologiques



La structure



Le hall et
les galeries



La verrière



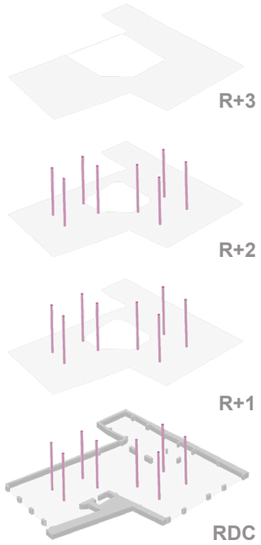
L’escalier



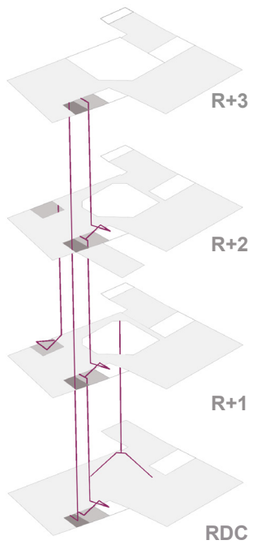
La façade

Réhabilitation architecturale

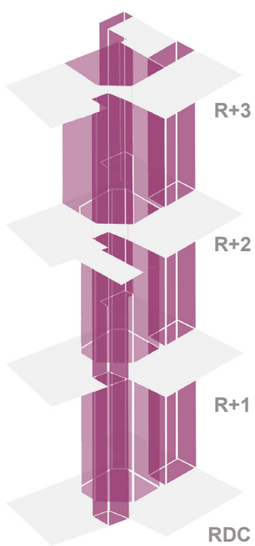
La réhabilitation architecturale passe alors par la restauration de tous les éléments caractéritiques des grands magasins disparus, modifiés et altérés depuis la transformation du bâtiment, et supprimer les éléments qui empêchent cette lecture simple. Il s’agit alors d’un travail historique, appuyé par les documents historiques existants, pour éviter toute intervention arbitraire et irréversible.



Restauration de la
structure



Restauration de
l’escalier central



Restauration du hall
et des cours



Restauration du plan libre

Conservation des surfaces

Surface RDC: 705m²

Surface R+1: 653m²

Surface R+1: 639m²

Surface combles
utilisables: 180m²

Surface combles non
utilisables: 235m²

Terrase accessible: 83m²

TOTAL: 2117m²

**Conservation des hauteurs
(sous-plafond)**

Hauteur RDC: 451

Hauteur R+1: 391

Hauteur R+2: 473

Hauteur R+3: 343

Hauteur sous fermes: 205

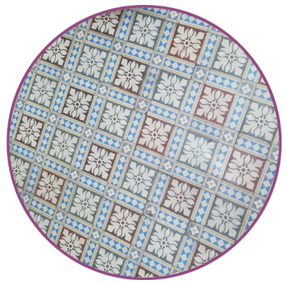
Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries

Scénario 1: le retour du Grand Magasin

Mise en valeur des éléments conservés



Structure
Etat actuel



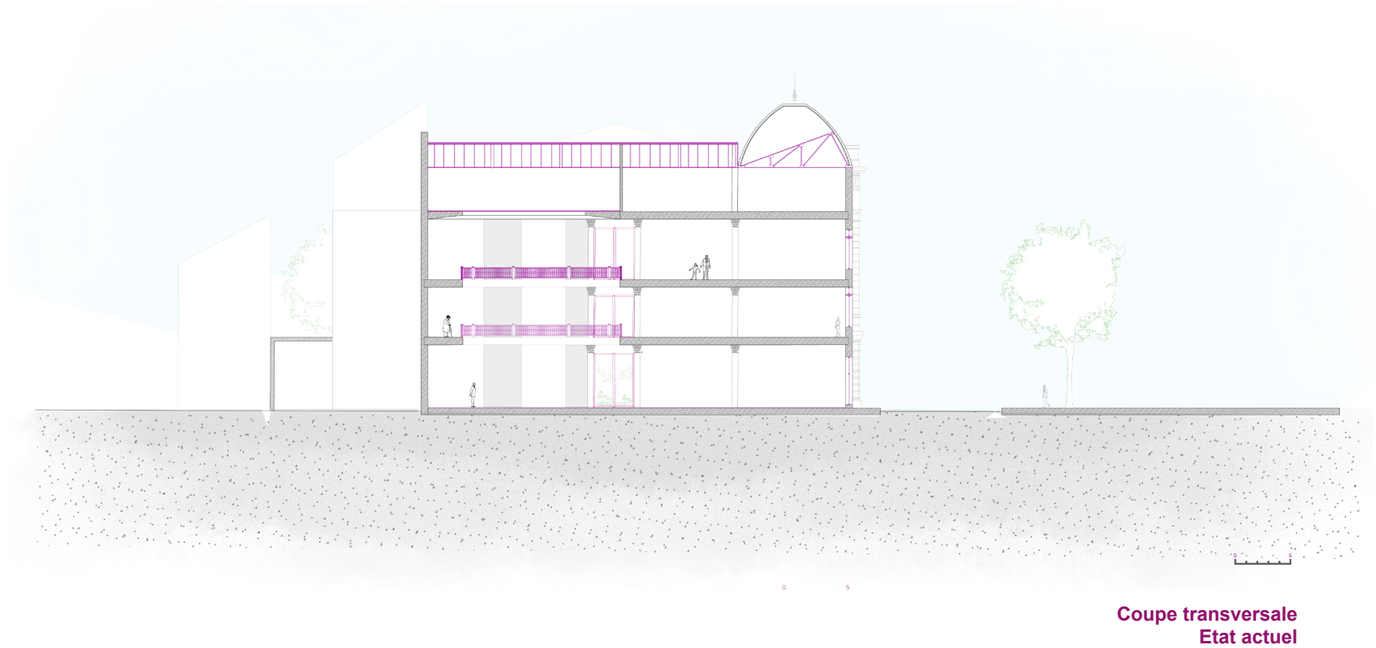
Carrelage
Etat actuel



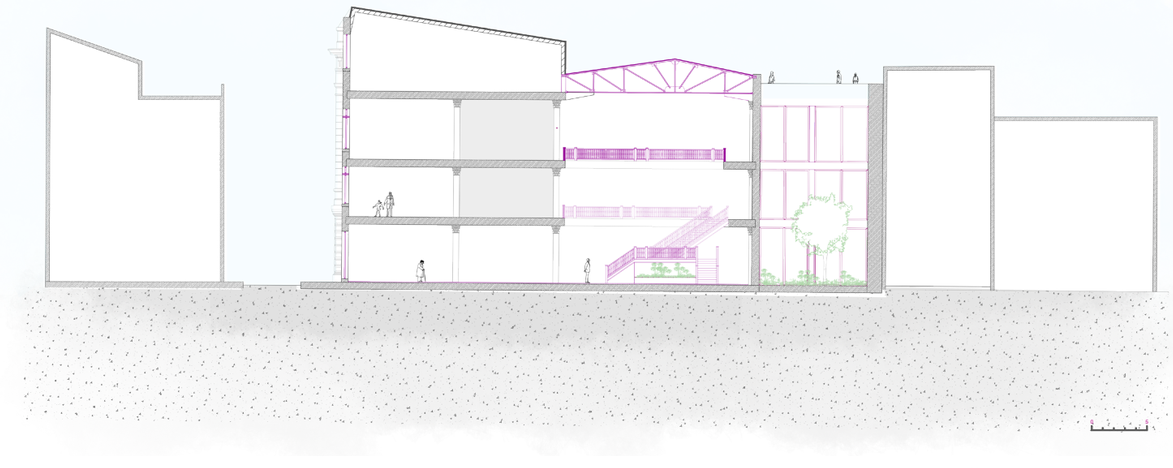
Escalier secondaire
Etat actuel



Garde-corps
Etat actuel



Coupe transversale
Etat actuel

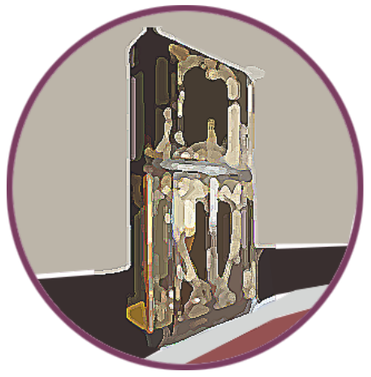


Coupe longitudinale
Etat actuel

Restauration des éléments altérés



Restauration de la verrière



Restauration de la richesse
des ornements



Restauration de l'importance de
l'escalier central

Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries

Scénario 1: le retour du Grand Magasin



Lieu de commerce

Réhabilitation typologique

Au regard de la situation économique de la ville d'Arles, implanter du commerce à tous les étages du bâtiment semble risqué. Il faut alors un acteur unique fort, capable d'occuper le lieu et de le faire vivre.
Certaines enseignes ont déjà été interéssé par l'occupation de ce bâtiment, comme par exemple des grandes marques de prêt-à-porter, mais l'inexistance d'un projet de restauration, et l'installation d'un centre commercial en périphérie de la ville a fait avorté le projet.
Il s'agit alors de proposer un projet-processus, qui se développe par étape, dans le temps, pour attirer les enseignes avec un bâtiment prêt à les accueillir. La restauration des éléments architecturaux d'abord, en commençant par les plus importants comme par exemple la verrière, et en s'attaquant petit à petit aux étages pour finir par l'aménagement du rez-de-chaussée et de l'escalier principal. En adoptant cette démarche, la superposition entre phase de travaux et continuité commerciale avec le fonctionnement du magasin Carrefour du rez-de-chaussée est possbile, ce qui permet aux riverains de continuer d'utiliser le bâtiment, et au propriétaire de financer le projet.
On peut aussi imaginer l'amorce d'une entrée au public progressive dans ce bâtiment, par un partenariat avec les Rencontres de la Photographie, qui a pour habitude de faire découvrir des lieux fermés au public le reste de l'année, en y organisant des expositions. Les Arlésiens se réapproprieraient petit à petit le lieu, en attendant sa restauration finale.



Lieu de recontre

Le retour d'une relation étroite avec la ville

Ce premier scénario est donc une réhabilitation au sens strict, où la méthode historique est primordiale, pour restaurer tous les éléments du grand magasin, dans son esprit et dans son architecture, tout en l'adaptant aux besoins et aux enjeux actuels. L'installation d'une enseigne unique, forte, est alors déterminante pour porter le projet et surtout le faire vivre. On peut alors penser à une enseigne telle que les Editions Actes Sud par exemple, enseigne locale qui s'installe en général dans des lieux porteurs d'histoire, qui cherche à se développer sur Arles et dont le concept, tourné autour de l'organisation de nombreux événements (salles d'expositions, cafés/restaurants...) s'adapterait parfaitement à la typologie du grand magasin: lieu de rencontre sociale, de spectacle, de splendeur.
Dans la mise en place de cette stratégie, plusieurs adaptations à la situation sont possibles: par exemple, l'enseigne peut dans un premier temps louer le bâtiment, ce qui répond au besoin de rentabilité (aussi pour l'entretien) du propriétaire actuel. Un rachat du bâtiment par cette enseigne, dans un second temps, pourrait être envisageable si elle souhaite s'implanter durablement à cet endroit et que la réhbailiation est une réussite. Aussi, la typologie du grand magasin, par sa structure et son plan libre, permet un aménagement intérieur minimal, permettant ainsi la réversibilité des actions et la possibilité d'un turn-over, courant à Arles. C'est aussi la possibilité pour le propriétaire de collaborer avec la municipalité, pour y installer par exemples des équipements publics (maison des associations, centre culturel, halles marchandes...) dont la mairie a fortement besoin, pour assurer une ouverture complète du bâtiment aux arlésiens.



Entretien avec Nicolas LEBRUN
Géographe spécialiste dans le développement de commerces dans les villes moyennes

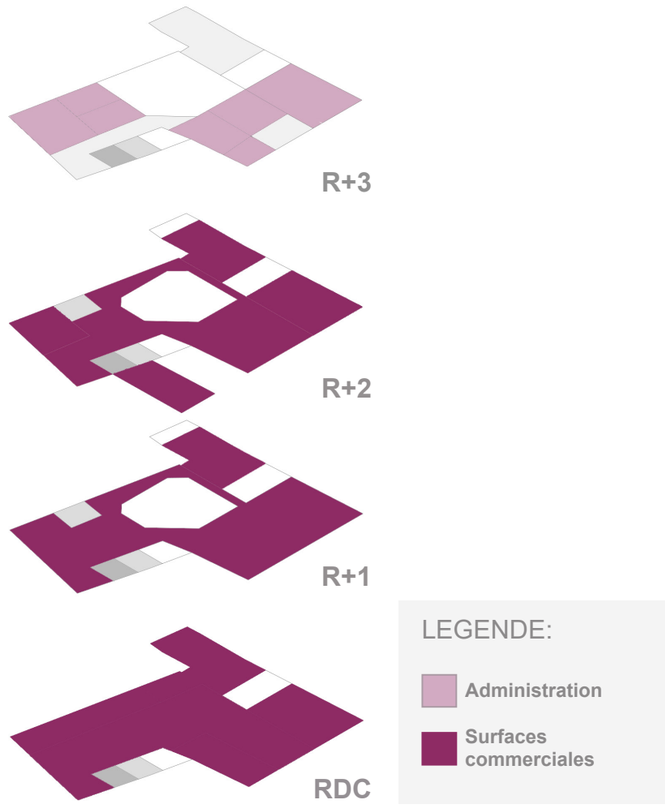


Schéma programe
Sans échelle

Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries

Scénario 2: un nouvel usage pour des nouveaux besoins

Réinterprétation architecturale

Dans une problématique d'articulation entre bâti ancien et architecture nouvelle, on peut envisager une réinterprétation des éléments existants, comme par exemple l'installation d'un passage couvert en rez-de-chaussée, permettant de proposer une solution variable à la verrière, et d'apporter tout de même de la lumière au coeur d'un bâtiment très dense et épais, dans un contexte peu ouvert. L'ouverture d'un passage en rez-de-chaussée permettrait d'assurer, ou plutôt de rétablir un lien entre le bâtiment et le quartier, et de les faire vivre ensemble, en assurant la fonction de commerce aujourd'hui remplie par le magasin Carrefour.
La façade est également à conserver et à restaurer, puisqu'elle est protégé par le PSVM du secteur sauvegardé. En revanche, pour les autres éléments (structure, éléments intérieurs), une totale liberté est possible.
L'installation d'un programme de logements dans les étages est également un moyen de réinventer l'utilisation de ce bâtiment, en l'intégrant aux volontés et besoins établis par la municipalité pour le développement de la ville, notamment grâce à la mise en place du programme «Action Coeur de ville», dont les objectifs pour la ville d'Arles sont les suivants :
- Proposer une oriffre plus attractive de l'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économoque et commercial équilibré (centre-ville VS centre commerciaux développés à l'extérieur de la ville)
- Développer la mobilité et les connexions (pour répondre aux problématiques de stationnement)
- Mettre en valeur les formes urbaines et l'espace public (notamment dans le PSMV).

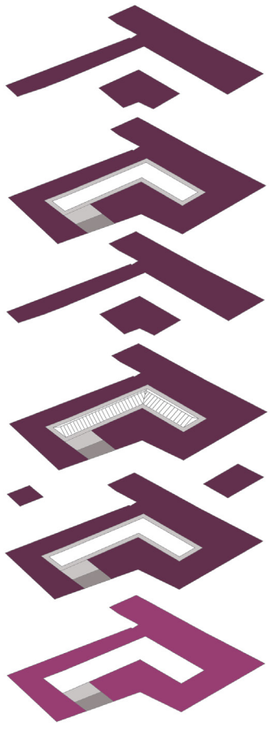


Schéma programme
Sans échelle

Un nouveau type de logements

Lieu de commerce

LEGENDE:
Logements
Surfaces commerciales

Réinterprétation des usages

A la suite de plusieurs discussions avec les habitants du quartier, et les membres de la municipalité, la demande au niveau des commerces est tournée vers les commerces alimentaires locaux. La ville est à la recherche d'un emplacement pour l'installation d'une halle, mais en attendant, les habitants et les producteurs sont en manque de ce genre d'équipement. Proposer ce genre de commerces, petits producteurs locaux (primeurs, poissonnerie....) à cet endroit permettrait de renforcer l'offre déjà existante mais incomplète des commerces de bouches autour de la place Antonelle. Etant déjà le point alimentaire du centre ville,et quartier en pleine gentrification, la fréquentation des lieux par les arlésiens est assurée.

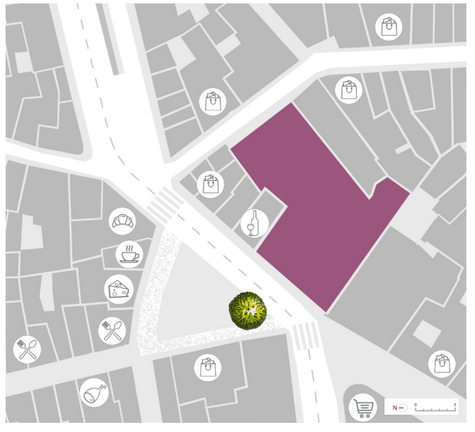


Le passage couvert
Réinterprétation de la verrière et du style architectural



Des commerces alimentaires locaux
Pour compléter l'offre de la place Antonelle

Entretien avec les habitants du quartier



Carte des commerces autour du bâtiment des Nouvelles Galeries

Offre de commerces alimentaires actuelle

Offre de conmmerces alimentaires manquante

«La plupart des commerces de bouche du centre-ville se trouve autour de la place Antonelle, mais à part les grandes institutions de supermarchés, il n'y a pas de primeurs ou d'épiceries qui proposent des fruits et légumes locaux»



Françoise
75ans
Arlésienne

Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries

Scénario 2: un nouvel usage pour des nouveaux besoins

Réinterprétation de la structure

Le bâtiment des Nouvelles Galeries étant inscrit dans un contexte urbain très dense et très complexe, une nouvelle typologie de logements est à inventer, afin de s'adapter aux éléments conservés (façade, structure périphérique). Par exemple, une densification est nécessaire, afin d'assurer la rentabilité de l'opération. La création d'une quinzaine de logements est possible par l'ajout de planchers supplémentaires, en fond de parcelle uniquement, pour ne pas altérer la façade. Chaque logement est alors desservi par une coursive, intérieure au R+1 sous la verrière du passage, extérieure aux niveaux supérieurs.

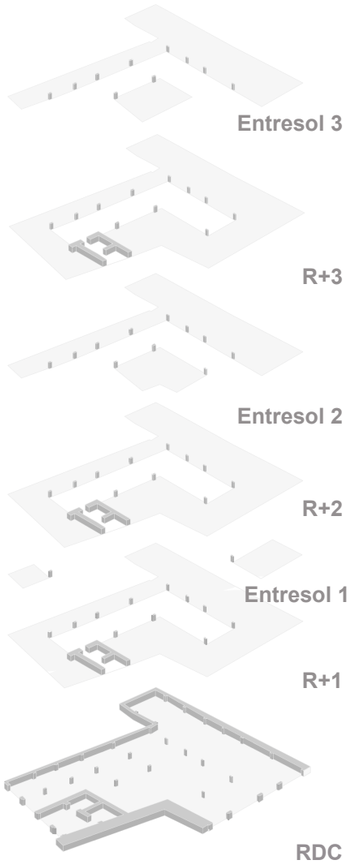


Schéma structure
Sans échelle

Modifications des surfaces

Surface commerciale RDC:486m²

Surface passage: 187m²

Surface commerciale R+1: 325m²

Surface logement R+1: 161m²

Surface logement entresol: 40m²

Surface logement R+2: 486m²
dont terrasses: 85m²

Surface logement entresol 2: 400m²

Surface logement R+3: 486m²
dont terrasses: 132m²

Surface logement entresol 3: 354m²
dont terrasses: 20m²

TOTAL: 2900m²

Conservation des hauteurs en façade

Hauteur RDC: 705

Hauteur R+1: 391

Hauteur R+2: 473

Hauteur R+3: 343

Hauteur sous fermes: 205

Modifications des hauteurs en fond de parcelle

Hauteur RDC: 705

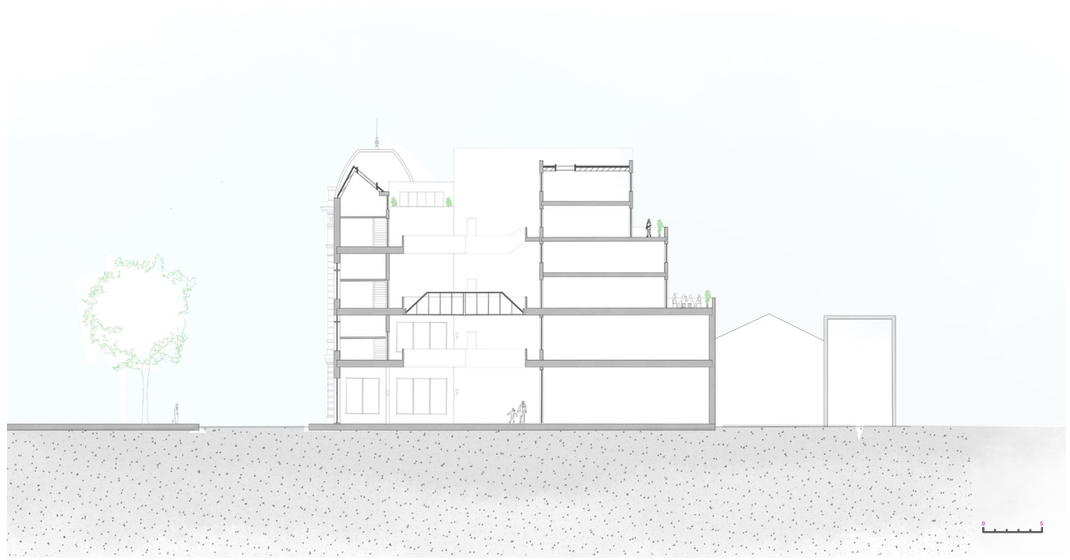
Hauteur R+1: 391

Hauteur R+2: 250

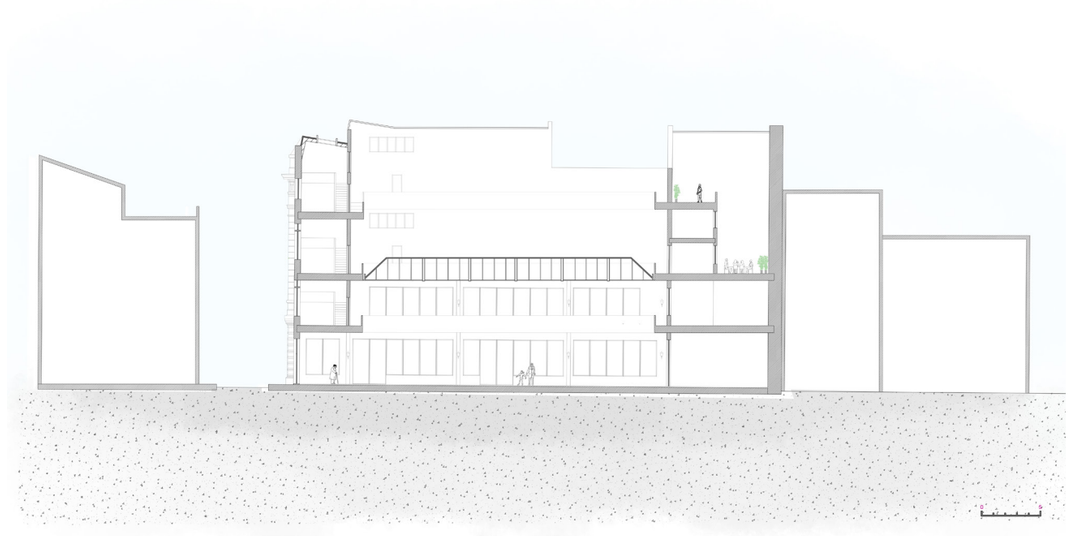
Hauteur entresol 2: 250

Hauteur R+3: 250

Hauteur entresol 3: 250

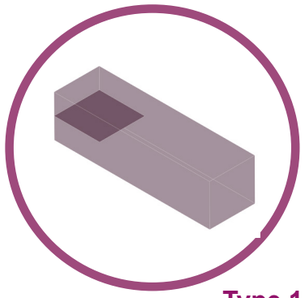


Coupe transversale
Etat actuel



Coupe longitudinale
Etat actuel

On observe alors deux typologies logements:
- les logements en façade, avec une mezzanine profitant de la grande hauteur sous plafond historique
- les logements-duplex à l'intérieur de la parcelle, avec terrasses en escaliers pour maximiser l'apport de lumière.



Type 1

Loft
en façade



Type 2

Duplex à terrasse
en fond de parcelle

Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries

Scénario 2: un nouvel usage pour des nouveaux besoins

La recherche de la lumière

Une étude du contexte, et des héberges, est donc nécessaire pour adapter ces ouvertures et ces terrasses aux bâtiments environnants.Chaque logemet est donc doté de sa terrasse individuelle, avec vue sur les toits d'Arles, à l'image de ce qui existe déjà dans la ville.



Héberges Sud



Héberges Ouest



Héberges Est



Héberges Nord

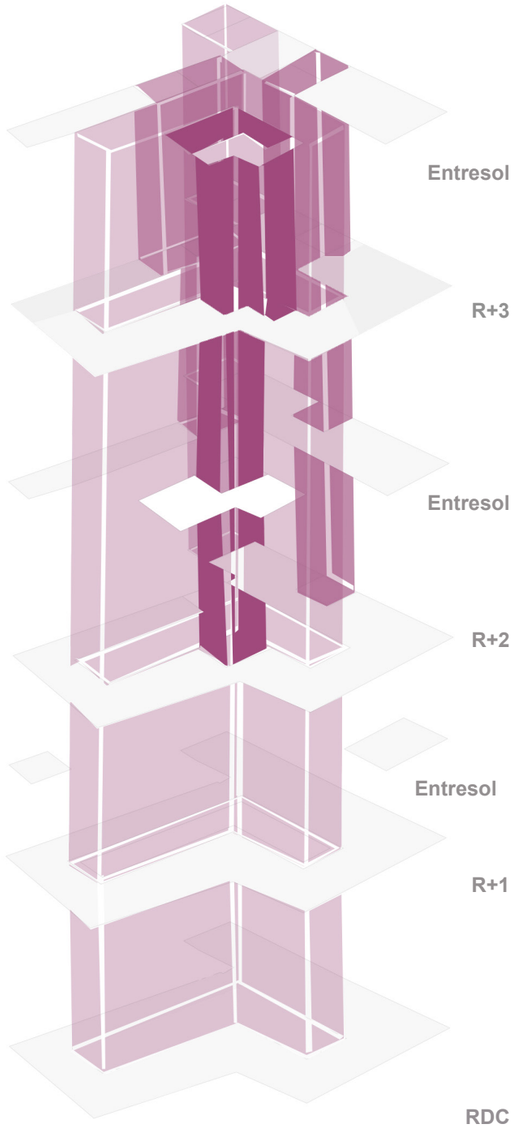


Schéma des terrases
Sans échelle

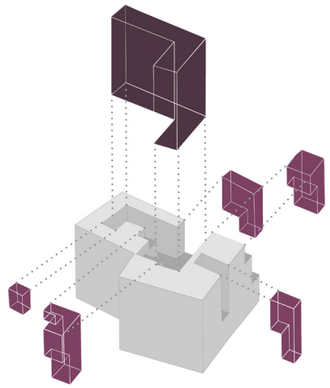


Schéma desvolumes retirés
Sans échelle





Axonométrie schématique
des terrasses créées







Exemples de terrasses arlésiennes





Exemples de terrasses créées

Projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries

L’importance de la façade

Dans l’hypothèse de chaque scénario, qu’il s’agisse d’une restauration complète ou d’une transformations des espaces intérieurs et des usages, le projet de mise en valeur des Nouvelles Galeries d’Arles s’accompagne obligatoirement d’une restauration et d’un entetien minutieux de ses façades, afin de redonner au bâtiment son éclat d’antan et d’exploiter tout son potentiel d’édifice remarquable et de visibilité dans la ville.

Eléments typologiques de la façade modifiés ou altérés à restaurer



Faitage



Ornements



Ornements



Eléments typologiques de la façade modifiés ou altérés à restaurer



Ornements



Ornements



Ornements

Conclusion

L’importance du contexte

La définition de ces deux scenarii a été établi au regard des contextes économique, urbain, historique actuels de la ville d’Arles, en fonction des intérêts, besoins et usages des principaux acteurs: la municipalité, le propriétaire, et les arlésiens. Ils deviennent l’outil de dialogue entre deux parties prenantes, dans un débat à venir et à définir ensemble pour trouver la meilleure solution adaptée à tous pour la réhabilitation du bâtiment des Nouvelles Galeries, avec l’aide de l’architecte comme guide et médiateur grâce à la mise en valeur de l’importance historique. Même si radicalement différents, l’un défendant une continuité historique et un retour au style architectural du grand magasin, l’autre articulant une nouvelle typologie autour d’une nouvelle architecture, les deux scenarii sont élaboré de manière à inciter la municipalité et le propriétaire à travailler ensemble pour assurer la réussite du projet, et ont été réflechi dans deux objectifs communs: démontrer qu’il n’existe pas qu’une seule façon de réinventer le bâti existant, et que la réhabilitation d’un édifice ancien en centre-ville historique est possible au regard de nouveaux besoins et de n ouveaux enjeux; et reconnecter le bâtiment à son contexte, en lien avec son quartier et ses habitants, qui se languissent de revoir le bâtiment des Nouvelles Galeries retrouver sa grandeur d’antant.
C’est pour cela que la réussite du projet n’est pas dissociable d’un investissement de la part de la municipalité pour également revaloriser et requalifier les espaces qui entourent le bâtiment: le retour de l’articulation avec la rue Jouvène; le retour de la relation avec la place Antonnelle.



Plan masse concept
Place Antonelle

L’articulation avec la rue Jouvène

Dans les deux scenarii, il est question à long terme de retrouver la fonction de commerce du bâtiment, a minima au rez-de-chaussée. Retrouver la connexion qu’il existait autrefois entre la rue de la République, devant la façade principale, et la rue Jouvène, à l’arrière, par une galerie intérieure serait non seulement le moyen de reconnecter le parcours piéton du centre-ville, en protégeant les piétons du traffic de la rue Gambetta depuis le pont de Trinquetaille, mais également de permettre à la rue Jouvène, aujourd’hui délaissée à la fois de ses visiteurs et de ses commerçants, de retrouver son ampleur économique.





Place Antonelle
Etat actuel



Place Paul Doumer



Place Voltaire



Place du forum

La relation avec la place Antonelle

Autrefois parvis du bâtiment des Nouvelles Galeries, la place Antonelle en est aujourd’hui dissocié par l’important traffic automobile de la rue de la République et de la rue Gambetta. Le manque d’aménagement de la place a mené à un usage «sauvage», de parkings et d’équipements techniques qui dénaturent l’image de place.
Etant bordée par les commerces de bouches du centre-ville, un aménagement à l’image des autres places d’Arles (terrasses, végétation, mobilier urbain...) permettrait de retrouver cette fonction de parvis, et de qualifier l’espace environnant à la hauteur de la beauté du bâtiment des Nouvelles Galeries.

La restauration et la mise en valeur du duo que forment le bâtiment des Nouvelles Galeries et la place Antonelle, grâce à leur ampleur et leur position centrale dans le tissu piéton et commercial du centre-ville, permettrait de répondre à une majeure partie de la problématique de l’abandon du centre-ville, par l’apport d’un nouveau dynamisme.



Perspective projetée de l’aménagement de la Place Antonelle, parvis des Nouvelles Galeries

ANNEXES

Synthèse des rencontres lors du travail d'enquête



LA RECHERCHE

- **Remi VENTURE**,
conservateur des archives municipales d'Arles

- **Fabienne Martin,**
responsable du fonds ancien de la médiathèque d'Arles



LES EXPERTS

- **Nicolas LEBRUN**,
Géographe spécialiste du développement des commerces dans les villes moyennes

- **Web BOUBAKRI**,
Responsable des commerces d'Arles

- **Alexandre GOUGET**
Technicien Travaux et Patrimoine pour la ville de Montpellier
Licence Professionnelle à l'université d'Aix-Marsieille
Projet de fin d'études: diagnostic patrimonial et technique des Nouvelles Galeries d'Arles



LES ELUS

- **Sophie ASPORT**,
adjointe déléguée à l'urbanisme, l'aménagement du territoire, le foncier et le patrimoine

- **Cyril JUGLARET**,
conseiller régional à l'urbanisme



LES INSTANCES OFFICIELLES

- **Christophe PAUL,**
responsable du service patrimoine de la ville d'Arles

- **Sophie DERUAZ,**
architecte-urbaniste correspondante territoriale sud-ouest au **CAUE 13**

- **Les Amis du Vieil Arles,** association locale d'habitants réunis autour de la valorisation du patrimoine arlésien



LES OCCUPANTS

- **Michel LERON**,
Propriétaire du bâtiment des Nouvelles Galeries

- **Lisa RYBA,**
Fondation Luma
2e étage du bâtiment des Nouvelles Galeries

- **Agence MyAmo**,
chargé de la deuxième restauration

Bibliographie

Economie et Urbanisme :

- ALONSO PROVENCIO Marta, «La mutation des centres et l'urbanisme commercial à Lausanne», article scientifique, *Urbia*, 2013. Faculté des sciences de la société/ Institut de la gouvernance de l'environnement et du développement territorial.
- GÜLGÖNEN Ahmet, LAISMEY François, *Morphologie urbaine et typologie architecturale,* IERAU, 1977.
- LAROCHE Sylvie, «L'architecture commerciale à l'usage des villes : ambiances, pratiques et projets», thèse en architecture sous la direction de Grégoire Chelkoff, Ecole Doctorale sciences de l'Homme, du politique et du territoire, Université de Reims, 2014.
- LEBRUN Nicolas, «Centralités urbaines et concentrations de commerces», thèse en géographie sous la direction de Marcel Bazin, Université de Reims, 2002.
- PANERAI Philippe, «L'étude pratique des plans des villes», *Villes en Parallèle*, n°12-13, novembre 1988.
- PANERAI Philippe, *Eléments d'analyse urbaine*, Bruxelles, Archives d'Architecture moderne, 1980.
- PANERAI Philippe, CASTEX Jean, *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Marseille, Parenthèses, 1997.

Restauration du patrimoine:

- GRAVARI-BARBAS Maria, ABRY Alexandre, *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Presse Universitaire de Rennes, 2013.
- GRAVARI-BARBAS Maria, «Le sang et le sol. Le patrimoine, facteur d'appartenance à un territoire urbain», *Géographie et culture*, n°20, 1996, pages 55-68.
- GRAVARI-BARBAS Maria, «Les quartiers historiques: pressions, enjeux, actions», sous la direction de Etienne Berthold, Québec, Presses de l'Université Laval, 2012.
- GRAVARI-BARBAS Maria, «Gestion, valorisation du patrimoine historique et bâti et tourisme urbain à Angers», *Les villes moyennes : Espaces, société, patrimoine*, sous la direction de Nicole Commerçon et Pierre Goujon, Editions Presses Universitaires de Lyon, 1997, pages 397-410.
- GRAVARI-BARBAS Maria, «Politiques de patrimoine et de tourisme urbain à Bourges ; tendances globales et acteurs locaux», *Les acteurs de tourisme et l'espace local*, sous la direction de Philippe Violier, Presses Universitaires de Rennes, 1999, pages 153-165.
- GRAVARI-BARBAS Maria, «Lieux de Culture – Culture des lieux. Production culturelles locales et émergence des lieux : Dynamiques, acteurs, enjeux», Presses Universitaires de Rennes, 2003.
- GRAVARI-BARBAS Maria, *Aménager la ville par la culture et le tourisme*, coll. "Ville-aménagement", éditions Le Moniteur, 2013.
- MELE Patrice, *Conflits et territoires*, Tours, Presse universitaire François Rabelais, 2013.

L'architecture des grands magasins:

- Centre d'études foréziennes, Archives d'Architecture de la Loire, *Les Lamaizière, architectes à Saint-Etienne 1880-1925*, Publication de l'Université de Saint Etienne, 1995.
- SASETA Rafael , «La création d'un type architectural : les grands magasins parisiens (1844-1930)», thèse de doctorat en architecture, sous la direction de Jean-Louis Cohen, Université Paris 8, 2005.

Arles:

- CAYLUX Odile, *Les Hotels particuliers d'Arles, de la fin du XVIe siècle aux dernières années de l'ancien régime*, Editions Picard, Paris, 2019.
- CAYLUX Odile, MARANTZ Eléonore, *Arles contemporaine, Architectures et patrimoines du XXe siècle*, Editions Actes Sud, Arles, 2012.
- DUFILET Léon, *Arles à la Belle Epoque*, SPRL SODIM, Bruxelles, 1976.
- GARAGNON René, *Arles en photos et cartes postales anciennes : 1890-1981*, Berthier, Arles, 1984.
- TULOUP-SMITH Annie, *Rues d'Arles qui êtes-vous ?*, Les Amis du Vieil Arles, Arles, 2001.- VAGO Pierre, *Une vie intense*, AAM, Paris, 1998.
- VENTURE Rémi, *Arles, métamorphoses* ,Equinoxe, Marguerittes, 1989.
- VAN MIGOM Jacques et Michel, PELISSIER Jean, *40 ans d'architecture en Provence, 1937-1977*.
- Ouvrage collectif, *Promenade en Arles du temps passé*, Les Amis du Vieil Arles, Arles, 1980.
- Ouvrage collectif, *Espace et urbanisme d'Arles des origines à nos jours*, Groupe Archéologique Arlésien, Arles, 2000.

SOURCES

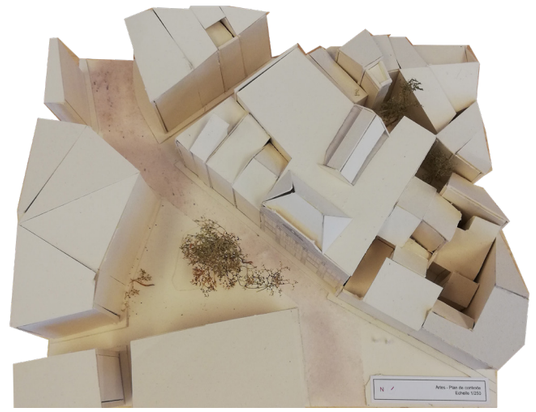
- Archives Municipales d'Arles
  AM Arles, FONDS 15 S : fonds des architectes Van Migom et Pelissier
- Archives de la médiathèque d'Arles
- Service du Patrimoine de la ville d'Arles
- Archives des Nouvelles Galeries (Saint-Etienne)
- Archives personnelles du propriétaire
- Archives de la Fondation LUMA
- Archives de la DRAC-PACA
- Archives du CAUE 13

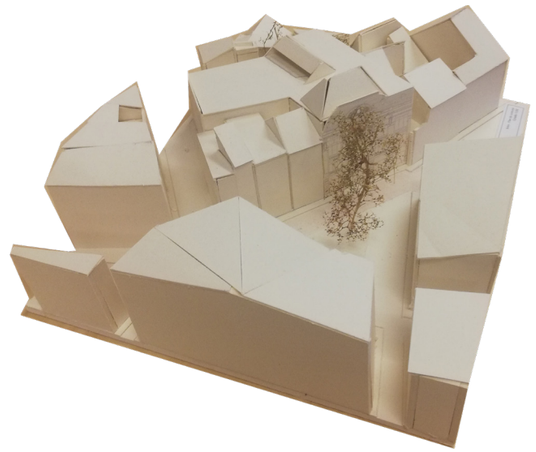
Maquettes

Contexte



Plan masse - secteur sauvegardé
1/2000e







Contexte - environnement proche
1/250e

Maquettes

Scenario 1: le retour du Grand Magasin





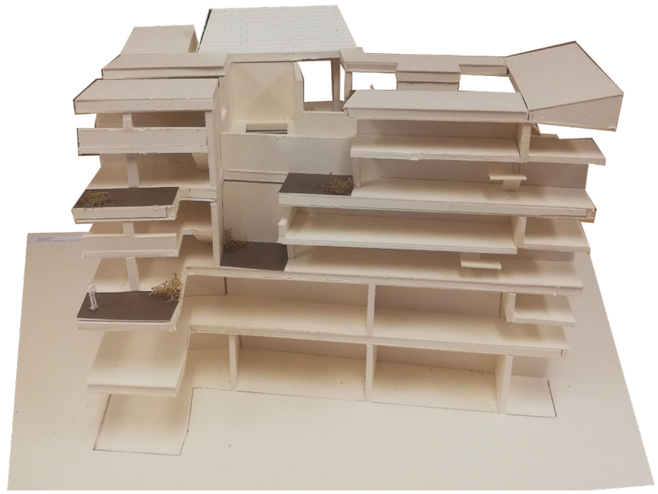
Maquette volumétrique
1/100e

Maquettes

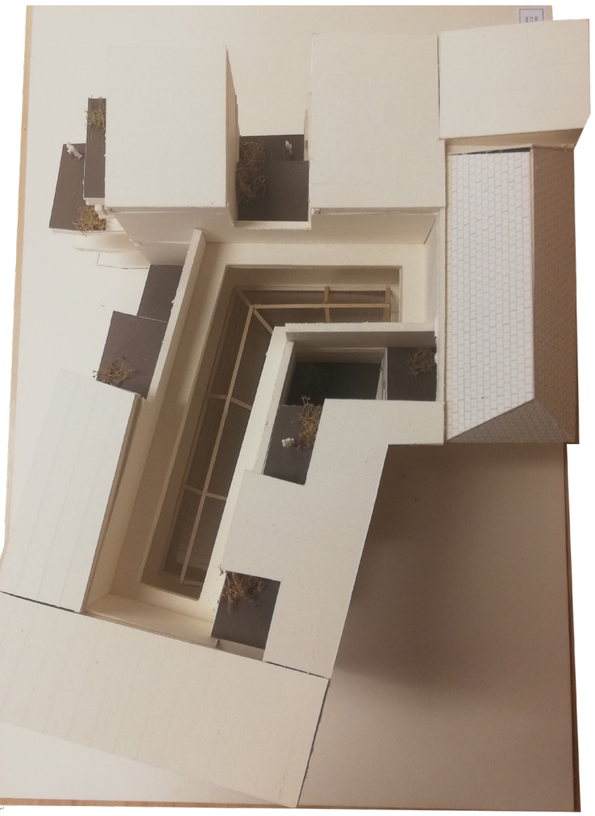
Scénario 2: un nouvel usage pour des nouveaux besoins











Maquette volumétrique
1/100e

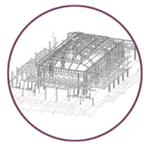
Références

Réhabilitation et restauration des grands magasins



Vue intérieure de la Samaritaine
Source: *Paris.fr*

La Samaritaine, Paris



Structure



Façade historique



Nouvelle façade



Escalier central



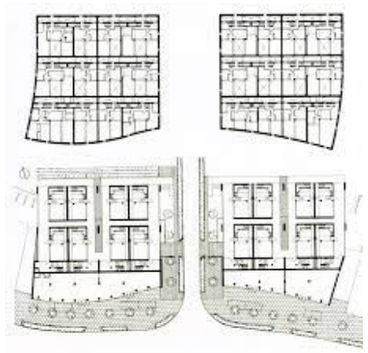
Verrière



Décorations murales

Intéret pour le projet:
- Restauration de la typologie du grand magasin, basée sur l'aspect historique (importance des documents originaux et du processus de recherche)
- Restauration des éléments caractérisitques du concept du grand magasin
- Restauration des usages, adaptés aux nouveaux besoins actuels

Logements à patio et terrasses



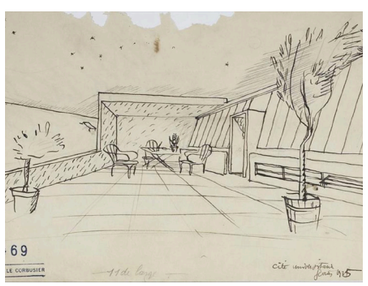
Plans
Source: *arquitopia.fr*

Nexus, Fukuoka, OMA

Vue aérienne des terrases

Intéret pour le projet:
- Densification de logements
- Articulation petits logements/ lumière
- Articulation public/privé

Cité universitaire, Paris, Le Corbusier



Croquis terrasse
Source: *achives*



Maquette logement

Intéret pour le projet:
- Densification de logements
- Articulation petits logements/ lumière

Articulation passage et logements



Vue arérienne
Source: *googleearth.fr*

Le passage du Grand Cerf, Paris



Vue intérieure
Source: *Monumentum.fr*

Intéret pour le projet:
- Mixité des usages
- Articulation public/privé
- Articulation bâti ancien et besoins contemporains



Vue intérieure
Source: *le routard*

La cité Napoléon, Paris





Vue intérieure

Intéret pour le projet:
- Articulation des logements autour d'une coursive
- Articulation public/privé

Mixité programmatique et programmation ouverte



Hall d'exposition
Source: *Bruxellesarchitecture.be*

Galerie Ravenstein, Bruxelles



Galerie marchande



Verrière

Intéret pour le projet:
- Mixité des usages
- Réhabilitation d'un centre culturel
- Adaptabilité, évolution possible et programmation multiple



Galerie marchande
Source: *Bruxellesarchitecture.be*

Les écuries du Tram, Bruxelles



Salle d'exposition



Epicerie

Intéret pour le projet:
- Mixité des usages
- Réhabilitation d'un centre culturel
- Adaptabilité, évolution possible et programmation multiple