

La recomposition d'un centre commercial de périphérie : VERS UNE EMPRISE MULTI-FONCTIONNELLE DE CENTRE-VILLE

PRÉSENTATION DU SITE

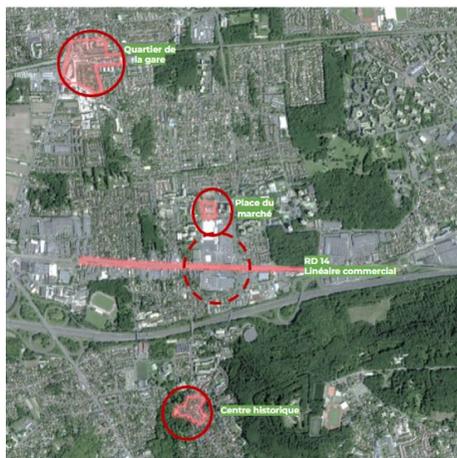
Montigny-lès-Cormeilles est une commune française située au Nord de Paris, dans le département du Val d'Oise (95). Elle est reliée à Paris en 20 minutes, par le transilien H depuis la gare du Nord.

Le site d'étude se situe au centre de la commune, traversée d'Est en Ouest par deux infrastructures routières d'envergure, à savoir l'axe autoroutier A15 ainsi que la route départementale RD 14, qui s'étend sur tout le territoire intercommunal du Val Parisis par une continuité de zones d'activités. Cet axe monofonctionnel caractérisé par un déficit d'équipements publics et d'espaces verts apparaît aujourd'hui insatisfaisant du point de vue des mobilités autant que des formes urbaines.

La RD 14 est la source d'un effet de coupure notable entre le Nord et le Sud du territoire ignymontain. Cette emprise fait l'objet d'une intervention caractérisée par la production d'un nouveau centre-ville mixte en lieu et place du linéaire commercial actuel.

Montigny est une commune à la croissance soutenue et supérieure à la moyenne francilienne, avec une croissance démographique de 1,3% entre 2013 et 2018. Comme le reste du Val Parisis, la commune accueille en particulier des jeunes familles provenant de Paris et la petite couronne.

Source : SEURA



Le projet de centre-ville comme nouvelle polarité territoriale.

Le projet porté par la ville de Montigny-lès-Cormeilles vise à la transformation de l'axe monofonctionnel de la RD14 en un nouveau quartier caractérisé par une mixité des fonctions. Le projet est conditionné par la création d'une nouvelle bretelle de desserte de l'A15 à l'ouest de la commune, qui permettra de

réduire la fréquentation sur l'ensemble de la RD14. La programmation mixte envisage la création de 800 nouveaux logements, des commerces en rez-de-chaussée, des nouveaux équipements publics et des espaces verts à l'horizon 2030.

Ce projet fait écho à une actualité nationale sur la recomposition des périphéries commerciales, et permet à la ville de se positionner comme fer de lance d'une réflexion sur l'intégration de ces zones dans les projets de renouvellement urbain.

COMMANDE

La commande formulée par la municipalité de Montigny-lès-Cormeilles consiste en la réalisation d'une étude de programmation urbaine sur les possibilités de recomposition d'une emprise commerciale de périphérie. A savoir, celle-ci est aujourd'hui caractérisée par une relative inertie, qui contraste fortement avec les dynamiques de mutation observées sur le territoire. Construite dans les années 1970 dans un contexte d'urbanisation rapide de la commune, cette emprise s'étend sur 6 hectares et accueille des activités presque exclusivement dédiées à la grande distribution.

Dans un territoire **en mutation** avec un projet de centre ville s'inscrivant dans **l'actualité institutionnelle nationale**, comment **remédier à l'inertie** de l'emprise concernée ?

Méthodologie

Lectures
scientifiques, réglementaires
techniques, presse...



Diagnostic de
terrain



Entretiens / Acteurs
institutionnels et
privés



Questionnaires sur
terrain et en ligne /
habitants et
commerçants



La réflexion menée sur un site concernée par des études depuis dix ans et le diagnostic réalisé identifie le site concerné comme un espace structurant pour l'ensemble du centre-ville à venir.

1 Acteurs et temporalités d'intervention

L'existence d'un dialogue entre la municipalité et Carrefour Property (propriétaires de l'hypermarché et du parking, en violet sur l'image) apparaît majeur : le morcellement foncier du site participe à une **imbrication et une complexification du système d'acteurs**. Changer d'échelle apparaît comme un enjeu nécessaire pour donner l'opportunité à chaque acteur de **saisir les avantages d'une densification du site**. Cette opportunité est aussi renforcée par l'urgence des enjeux environnementaux. La Loi ZAN nécessite de porter un regard neuf sur le foncier : les centres commerciaux étalés d'hier sont des fonciers rares et valorisables aujourd'hui.

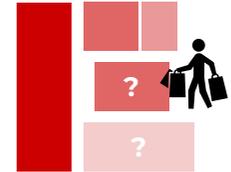


2 Organisation spatiale et articulation avec le projet urbain de centre-ville



L'organisation spatiale du site questionne le devenir de cette emprise. Obstacle matériel et paysager, elle **participe à créer un effet de rupture avec les quartiers environnants** et rend complexe les accès et circulations (piétonnes, livraison). Apparaissant comme un mastodonte minéral sur le plan spatial, l'étude du fonctionnement en interne permet aussi de questionner le statut de passoire thermique de cette structure ("la coque"). L'emprise doit **s'émanciper** de sa qualité d'obstacle, pour devenir un pivot urbain à l'échelle des quartiers de la ville.

3 Usages et activités d'un centre commercial de centre-ville



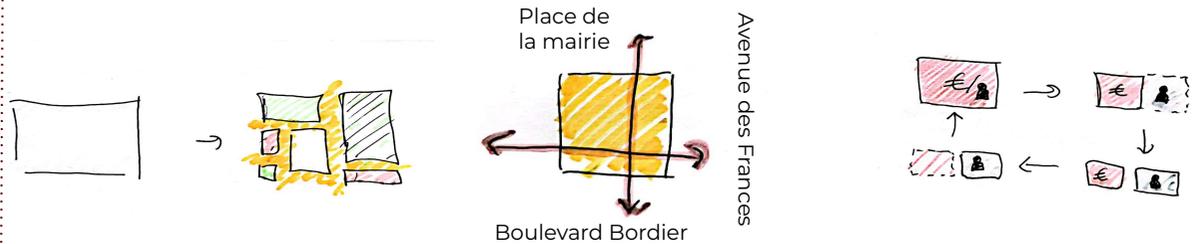
A une échelle plus fine, les usages participent aussi de la lecture de cet espace comme une **centralité structurante de la ville**. Les mutations urbaines historiques et récentes argumentent en faveur d'une recombinaison des pratiques urbaines au profit du piéton. Parce qu'elles s'accompagnent d'une **recomposition des modes de consommation**, une diversification et une densification des activités doit permettre de repenser le site comme un espace de proximité et de centre-ville.

La conclusion et le croisement de ces enjeux a permis de faire émerger des tendances d'interventions. La nécessité de restructurer les zones commerciales afin de renforcer l'attractivité du site, la rupture de dialogue entre les entités expliquées par le fonctionnement de verrou du site, la mutation du site d'un espace périphérique vers un cœur de ville ont mis en évidence trois **invariants programmatiques**. Ce sont des **principes d'actions communs à mobiliser dans la scénarisation**.

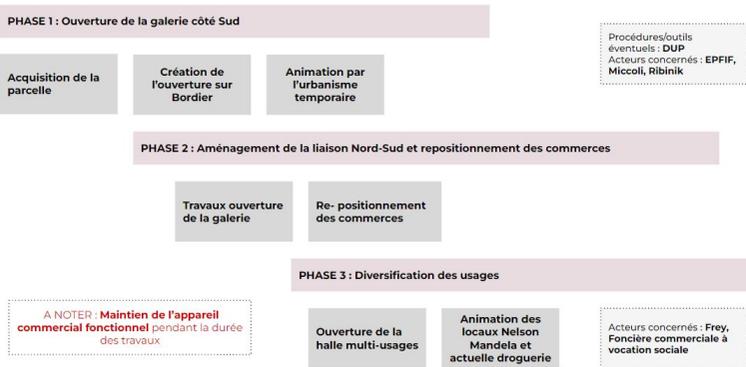
Décomposer le site en plusieurs entités plutôt que de le penser comme un ensemble monolithique

Concevoir le site comme un pivot urbain articulant différents quartiers de Montigny-lès-Corailles

Compléter l'offre de grande distribution existante par le développement de nouvelles fonctions marchandes ou non marchandes



AMPLIFICATION



Le scénario **Amplification** s'intègre dans la démarche d'urbanisme négocié déjà engagée par la ville.

Le scénario **Émancipation** propose d'intervenir dans le cadre d'une procédure de type ZAC.

EMANCIPATION



En proposant une refonte totale des domanialités et une transformation radicale du fonctionnement du site, la réimplantation du centre commercial sur le parking pourrait faire office d'un **concours d'architecture national ou international**. La définition d'un espace public structurant pourrait faire l'objet d'une **large concertation** pour en programmer ses usages et aménagements. En proposant une **émancipation des contraintes techniques et matérielles**, ce scénario propose de **concevoir le site comme un lieu de vie en devenir**.

Conclusion de l'étude

La zone commerciale organisée autour de Carrefour constitue un **verrou** pour la dynamique de projet de centre-ville initiée par la municipalité de Montigny-lès-Cormeilles. Face à ce problème, deux scénarios programmatiques ont été proposés pour créer un **espace de dialogue et envisager la mutation de cette emprise**. S'ils cherchent à agir sur les mêmes problèmes, les possibilités d'actions envisagées proposent elles des **stratégies** et effets différents.

	Scénario 1 / AMPLIFICATION	Scénario 2 / EMANCIPATION
Décomposer le site plutôt que de le penser comme un ensemble monolithique	MAINTIEN → POROSITÉ	REFONTE → LIBÉRATION
Compléter l'offre de grande distribution existante par le développement de nouvelles fonctions marchandes ou non-marchandes	AFFIRMATION COMMERCIALE → HALLE DE MARCHÉ	INTÉGRATION FONCTIONNELLE → CENTRALITÉ URBAINE ET HABITÉE
Concevoir le site comme un pivot urbain articulant différents quartiers de Montigny-lès-Cormeilles.	RAYONNER PAR L'INTÉRIEUR	ARTICULER PAR UN ESPACE OUVERT et VÉGÉTAL

Ainsi, les deux scénarios répondent à l'objectif initial commun de permettre **la restructuration des zones commerciales en connectant des polarités urbaines**. Cette étude aura proposé des pistes d'actions pragmatiques et ambitieuses sur le site pour en améliorer son fonctionnement. Elle a cherché à **créer un espace de débat** sur les potentialités de mutations du site et les rôles pluriels des acteurs concernés.

Commanditaire Mairie de Montigny-lès-Cormeilles **Encadrants** Emmanuel REDOUTEY et Marcus ZEPF