MUTATION D'UNE ZONE COMMERCIALE MONO-FONCTIONNELLE

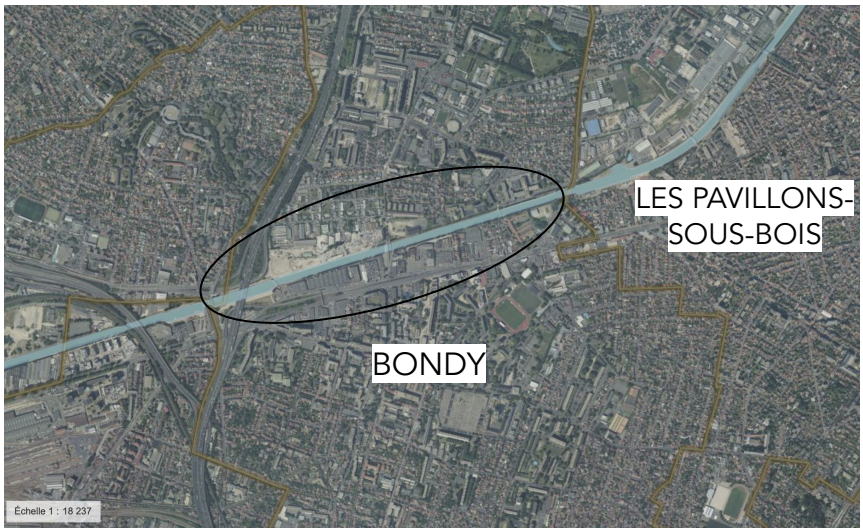
QUEL AVENIR POUR L'AVENUE GALLIENI ?

COMMANDE

La commande qui a été formulée par la CDC Habitat, Séquano Aménagement, Est Ensemble et la commune de Bondy concerne le secteur commercial situé entre le canal de l'Ourcq et l'avenue Gallieni (Ex-RN3) à Bondy dans le département de la Seine-Saint-Denis. Du fait du caractère stratégique de cette zone commerciale en mutation, les acteurs souhaitent qu'une étude soit menée quant à sa reconversion. D'après les documents de planification, le secteur devra accueillir 4000 habitants (2000 logements) à l'horizon 2030, dans un quartier mixte conservant une part importante de commerces. L'objectif de l' étude est dès lors de comprendre dans quelles conditions cette nouvelle population va pouvoir être accueillie dans ce site riche de potentialités, mais marqué par sa monofonctionnalité, sa dépendance à l'automobile et de fortes nuisances.

La localisation du site peut être qualifiée de **stratégique**, pour de nombreuses raisons. Tout d'abord, sa position au bord du canal de l'Ourcq renvoie à des logiques de reconversion de friches industrielles et portuaires le long de ce dernier. Ensuite, à l'échelle communale, la zone apparaît comme une interface entre le centre-ville au sud t les quartiers de grands ensembles au nord de Bondy. Enfin, l'extrémité Est du secteur représente une porte d'entrée sur le territoire de première couronne qu'est Est Ensemble.

Une localisation stratégique au sein de Bondy et d'Est Ensemble



DES CONDITIONS D'HABITABILITÉ QUI DEMEURERONT DIFFICILES MALGRÉ LES FUTURS PROJETS D'AMÉNAGEMENT

UN CADRE DE VIE AUJOURD'HUI INADAPTÉ

- Un site marqué par une emprise routière majeure et une forte dépendance à l'automobile
- Une forte pollution sonore et atmosphérique
- Une zone commerciale monofonctionnelle
- Une circulation piétonne complexe
- Des espaces verts peu nombreux et mal connectés





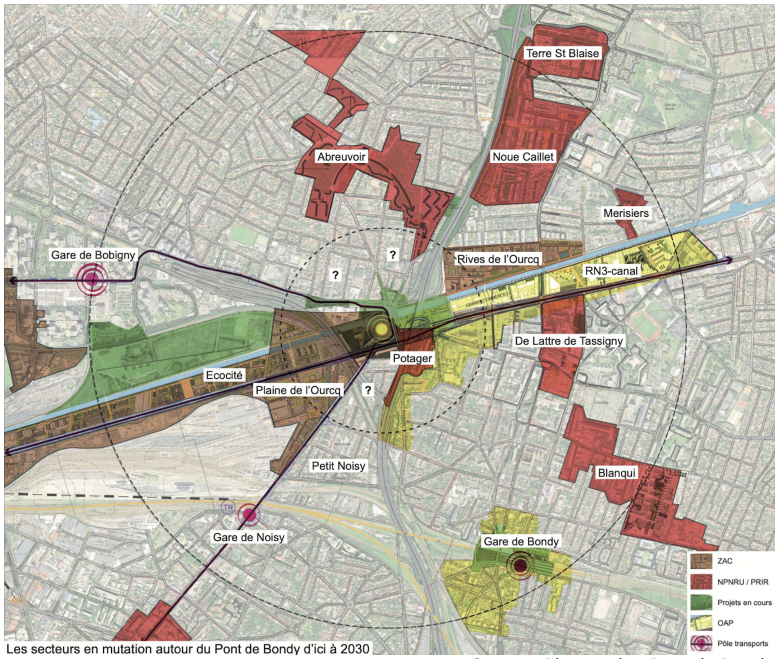
Sources : Étudiant.e.s - Google Street View

DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT OPPORTUNS…

Le site s'inscrit dans une dynamique de projets plus vaste comme le renouvellement urbain de grands ensembles au Nord et au Sud du site, les projets d'aménagement le long du canal de l'Ourcq voués à attirer de nouveaux habitants. De nouveaux transports en commun comme la ligne BHNS TZEN 3 et la ligne 15 du Grand Paris Express vont venir résorber certains des problèmes identifiés, améliorer l'accessibilité du site et permettre la transformation de l'ancienne RN3, dite "route du meuble" en un véritable boulevard urbain.

… MAIS INSUFFISANTS

Pour autant, cette démarche reste à approfondir car il faut, en parallèle, revoir le modèle commercial en place. De plus, certains impensés subsistent. Au-delà des équipements lourds de transport, une réflexion est à mener sur les espaces publics, ainsi que l'équipement scolaire, sportif et culturel du futur quartier, dans un contexte de sous-dotation de la commune en la matière.



Les secteurs en mutation autour du Pont de Bondy d'ici à 2030

Source : Plan guide - Pont de Bondy

DES OBJECTIFS DE PLANIFICATION INADÉQUATS DANS LA CONFIGURATION DU SITE

DES OBJECTIFS IRRÉALISABLES POUR FAIRE UN QUARTIER QUALITATIF

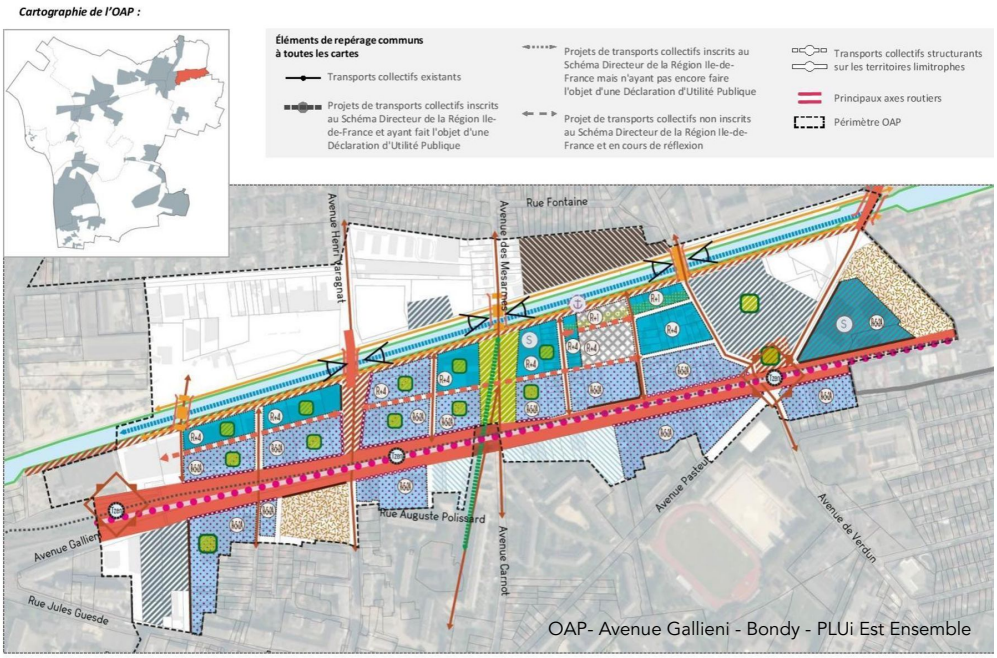
Les objectifs de planification mis en avant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne prennent pas en compte les conditions d'habitabilité difficiles mises en évidence par notre diagnostic.
D'après nos calculs et à lumière des informations de l'OAP et des recommandations du SDRIF, il apparaît évident que les projections actuelles ne peuvent plus être considérées comme réalisables, tant la densité de bâti que l'on retrouverait sur le site serait déraisonnable.

CRITIQUE DES OUTILS OPÉRATIONNELS

Les acteurs publics de l'aménagement se trouvent aujourd'hui face à des difficultés opérationnelles pour engager la transformation urbaine du site. En effet, le modèle du périmètre de ZAC qu a prévalu lors des opérations précédentes le long du canal de l'Ourcq est difficilement envisageable du fait à la fois des contraintes qui pèsent sur les finances de la commune et de l'intercommunalité, mais aussi du coup de la maîtrise foncière d'une zone commerciale très rentable pour certaines enseignes.

Le Projet urbain partenarial (PUP) n'est pas plus souhaitable, même s'il a été utilisé pour des opérations autour du site.

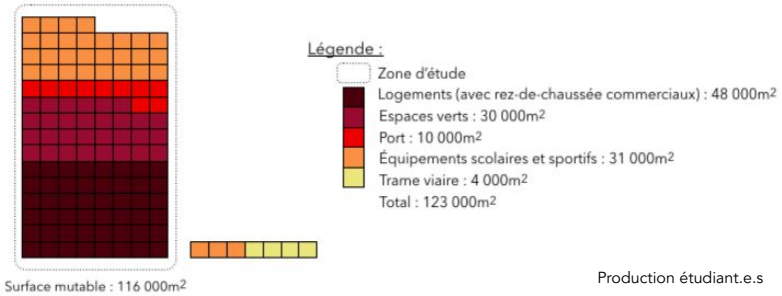
Enfin, les enseignes présentes sur le site ne semblent pas être adossées à des groupes leur permettant de conduire de façon autonome la reconversion de leur emprise. C'est pourquoi le recours à un ou des opérateurs tiers apparaît inévitable.



OAP- Avenue Gallieni - Bondy - PLUi Est Ensemble

DES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET STRATÉGIQUES À AJUSTER

Une saturation de la zone par rapport aux objectifs programmatiques



Production étudiant.e.s

Au regard du schéma ci-contre, en suivant les recommandations actuelles de l'OAP et en prenant en compte les hypothèses les plus basses, le programme attendu sur le secteur entraînera une saturation programmatique du secteur. Pour palier à ce phénomène, nous avons soumis aux commanditaires une hypothèse programmatique qui vise une réduction du nombre de logements sur le site pour permettre une meilleure habitabilité sur le site.

Cette réduction permettrait que les espaces verts et les équipements sportifs, scolaires et culturels trouvent une place qui ne leur est pas accordée aujourd'hui et qui est nécessaire à la création d'un cadre de vie soutenable pour ce nouveau quartier.

UN MODÈLE COMMERCIAL À REPENSER FACE A L'ÉVOLUTION PRÉVUE DU SECTEUR

Pourquoi repenser le modèle de « boîte à chaussure » ?

Tout d'abord, avec le renforcement de l'offre en transport en commun pour accéder au site. La part modale des clients effectuant leurs achats en transport en commun devrait s'accroître de façon significative.
La nécessité de posséder espace de stockage adossé à la surface de vente, comme dans la configuration actuelle, pose question alors même que le site doit accueillir de nouveaux habitants. Des enseignes telles que Décathlon ou encore Darty développent actuellement le modèle "Showroom" (surface de vente uniquement).
De plus, certains groupes implantés sur le site sont en difficulté économique. C'est le cas de Conforama, enseigne qui mobilise la surface foncière la plus importante du secteur. Si fermeture il y avait, il serait d'autant plus question de procéder à la reconfiguration physique du site.

Quel modèle mettre en place ?

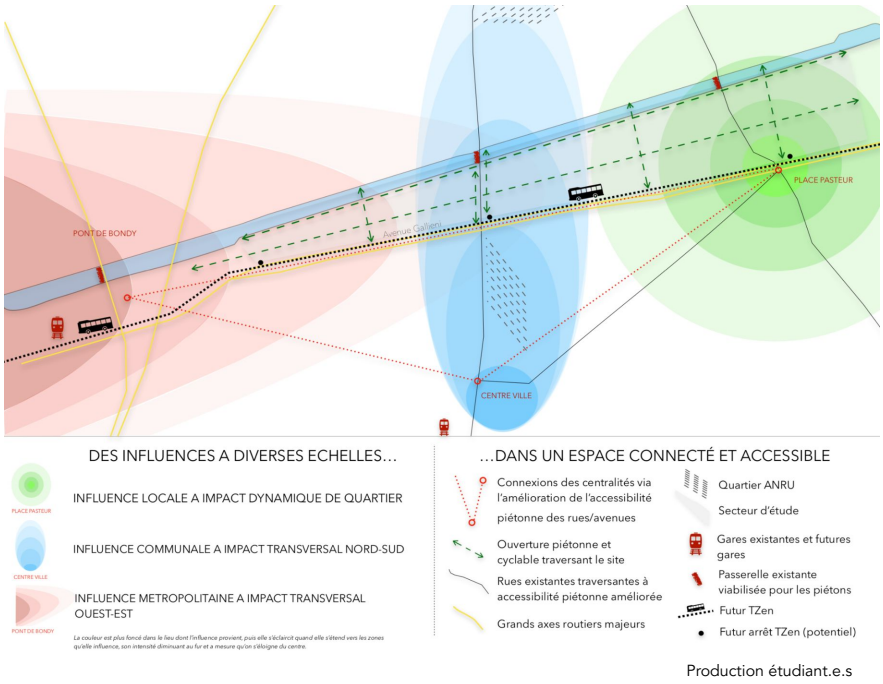
Dans l'optique de favoriser l'émergence d'une vie de quartier optimale sur le site, notre volonté a été d'intégrer les surfaces commerciales dans un tissu urbain mixte, au niveau social et fonctionnel. C'est pourquoi, le modèle de rez de chaussée actif pour abriter les moyennes surfaces spécialisées et les logements neufs en étage, nous paraît adéquat.
Toutefois, cette reconfiguration, depuis des "boites à chaussure", vers des rez-de-chaussée actifs, nécessite une capacité opérationnelle dont ne sont pas dotées les enseignes présentes sur le site.



Avenue de France - Paris 13ème - Darty en RdC d'immeuble. Source : Étudiant.e.s

Dans ce cas, il faudrait mobiliser un acteur tiers tels que des foncières ou des promoteurs. En France, certaines structures proposent des modèles « hybrides » entre fonctions commerciales et résidentielles.

Au-delà des quantités programmatiques et des enjeux opérationnels, les enjeux d'habitabilité identifiés dans le diagnostic posent également la question des centralités du nouveau quartier. Nous proposons un choix de trois centralités correspondant à la place Pasteur (centre de proximité) au centre-ville (centre communal) et au Pont de Bondy (centre métropolitain). La structuration de ces centralités implique une amélioration des accessibilités et connectivités des centres, des aménagements répondant aux enjeux climatiques et une mise en place de services et infrastructures spécifiques à chacune d'elles. Le but est de développer à différentes échelles une vie de quartier, mais aussi d'atténuer la rupture nord-sud de la commune et de profiter des influences métropolitaines en créant une continuité ouest-est.



Production étudiant.e.s

Le devenir des enseignes commerciales. Il faut donc entamer des négociations avec les enseignes commerciales pour prévoir leurs réorganisations futures.

Les outils à mobiliser. Il faudra recourir à une hybridation des outils afin de pouvoir s'adapter à chaque situation singulière. Ces multiples outils feront forcément appel à des acteurs divers, qui n'ont pas toujours l'habitude de travailler ensemble (EPFIF, enseignes commerciales, collectivités territoriales, habitants actuels et futurs, opérateurs tiers, Etat, etc.).

Les temporalités à prendre en compte. L'enjeu est de coordonner la livraison des ouvrages pour ne pas créer un décalage les uns par rapport aux autres. La question de la livraison du TZEN 3 et du métro 15 est cruciale. Cette réflexion va permettre une coordination plus importante entre les acteurs dans les différentes phases : études, négociation, chantier et livraison.

CONCLUSION

Une étude approfondie de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'avenue Gallieni a mis en lumière une surévaluation de la capacité du site à absorber les objectifs programmatiques. En effet, outre la saturation que cela engendre, dans sa configuration actuelle, l'OAP ne permettra de résoudre et d'améliorer l'ensemble des conditions d'habitabilité ainsi que de proposer aux actuels et futur habitants du site, un cadre de vie prospère. Pour cela, une hypothèse visant une réduction du nombre de logements sur le site a été proposée comme alternative au projet initial à l'OAP. De plus, conscient de la complexité de la structure foncière du site, il est impératif de réinterroger le modèle et le processus d'action opérationnel qui a prévalu jusqu'à présent dans le renouvellement des friches du canal de l'Ourcq. Après une étude comparative des différents modèle commerciaux, nous avons retenu et soumis une proposition qui vise en la transformation des commerces existants vers un modèle du rez-de-chaussée actif. La réflexion menée tout au long de notre atelier sur l'habitabilité, profitera tout autant à la commune de Bondy, à travers l'étude des centralités de l'avenue, qu'à l'ensemble du territoire porté par Est Ensemble.

Étudiant.e.s : AMINE Khalid, BERMUDEZ Jordan, CHAIRICH Najlae, DAVID Coline, DIETSCH Thomas, LE GUILLOU Simon, NOURY Maeva, WAGNER BENSMAINE Lilas

Enseignants encadrants : ADISSON Félix, ORILLARD Clément

2019-2020