

Faire évoluer une zone commerciale vers des activités productives

Le cas du sud de Pontault-Combault

*Synthèse de l'atelier pédagogique – M2 Urbanisme
des projets (nov-2025-janv.2026)*

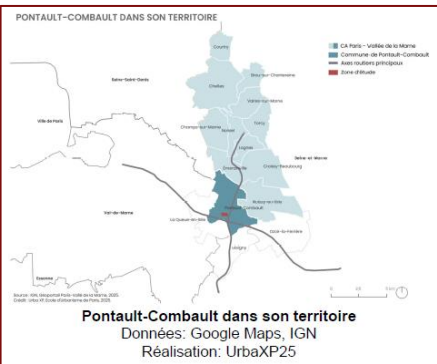
Assa Diaby, Cécile Grisoni, Christian Liu, Cindiclécia Dos Santos,
Florent Casalonga, Julianna Trogneux, Marion Aussant, Olga
Belchenko, Valentin Nervet-Palma, Victoria Herscu

Encadrement : Antoine Courmont, Anne Pétillet

1 - La commande

La Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne souhaite la réalisation d'une étude exploratoire portant sur la possibilité d'une reconversion d'un espace commercial en foncier productif à Pontault-Combault. La démarche s'inscrit dans la mise en œuvre du Schéma d'Accueil et de Services aux Entreprises (SASE), qui vise à renforcer l'offre foncière et immobilière dédiée aux activités productives et industrielles. La demande exprimée est sous-tendue par un objectif d'amélioration de l'attractivité et de l'image des zones étudiées.

La réflexion porte plus spécifiquement sur les zones du Petit Noyer et de la Croix Saint-Claude. Elles sont situées le long de deux voies routières importantes (N4 et N104)



2 - La démarche générale d'étude

Démarches	Objectif	En pratique
Rapport d'étonnement	Se ré approprier la commande en confrontant les premières perceptions de terrain aux énoncés du commanditaire et en formulant des questionnements structurants	Visites de terrain
Diagnostic	Appréhender le fonctionnement urbain et les formes d'occupation des commerces et des entreprises présentes, pour identifier des ressorts d'action.	Analyse urbaine (mobilité, espaces publics) Entretiens auprès des acteurs locaux (6 entretiens) Enquête auprès de 36 exploitants ou gérants installés dans la zone
Benchmark	S'inspirer d'autres exemples pour nourrir la réflexion	Recherche documentaire
Scénarios	Engager le commanditaire dans une réflexion stratégique et opérationnelle en le projetant dans deux scénarios : ⇒ l'un au plus près de la commande, fortement opérationnel, s'appuyant sur une connaissance fine du terrain, chiffrant de manière réaliste le coût ⇒ l'autre élargissant la focale et décentrant la thématique, pour inviter le commanditaire à envisager une autre réflexion sur la transformation d'un territoire plus large	

3 - Constats d'étonnement et points saillants des dimensions économiques et foncières du diagnostic



Une activité commerciale plutôt dynamique, avec des signes de turn over

Des enjeux d'accessibilité et de requalification d'une zone vieillissante

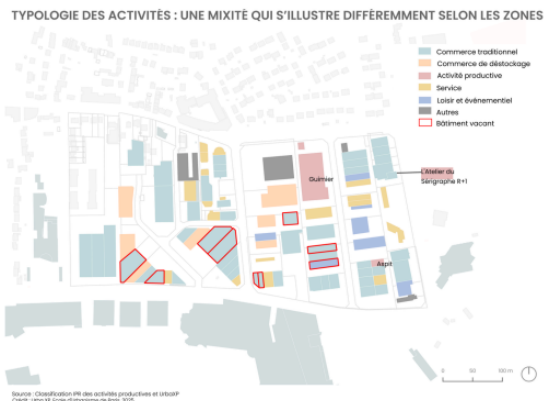


QUESTIONNEMENTS
STRUCTURANTS

Quels sont les éléments motivant l'implantation d'activités productives dans ces zones ?
Dans quelle mesure le développement des activités productives peut entraîner une transformation de la zone commerciale (et inversement) ?
En quoi la zone commerciale ne répond pas aux enjeux environnementaux actuels ?

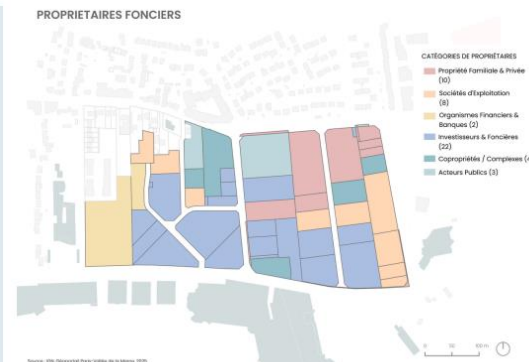
Une offre commerciale diversifiée qui fait face à des fragilités localisées

- **Forte diversité d'activités**
Prédominance des commerces (Petit Noyer)
- **Activités productives limitées** → faible présence (3 activités)
- **Vacance & turnover**
9 locaux vacants / 76
Rotation élevée mais localisée
Majorité des activités stables (>15 ans)
- **Zone globalement fonctionnelle**
Perception positive (commerçants & usagers)



Une diversité de statut d'occupation et d'acteurs avec un potentiel de mutation

- **Typologie des propriétaires**
Croix Saint-Claude : propriétés familiales
Petit Noyer : investisseurs institutionnels
→ 50 % des propriétaires
→ 53 % de la surface bâtie
- **Acteur pivot**
Famille xxxxxx écosystème industriel existant
→ Partenaire potentiel de co-investissement
- **Potentiel de mutation**
14 993 m² mutables, 26 % de la zone,
11 bâtiments cibles



4 - Les deux scénarios d'intervention proposés

Scénario 1 – Une mutation progressive de la zone Croix Saint Claude en lien avec les acteurs locaux

Au plus près de la commande, la démarche choisit de faire muter l’occupation de la zone de la Croix Saint-Claude qui présente les avantages d’un éloignement des quartiers pavillonnaires, l’implantation déjà existante d’activités productives, la proximité immédiate de grands axes routiers.

Elle opte pour une **approche opportuniste (phase 1)** mettant en œuvre des **négociations directes** de la Ville et de la Communauté d’agglomération avec les entreprises ou les propriétaires immobiliers. Ceux-ci sont repérés par l’étude en raison de leur possibilité de relocalisation sur la zone du Petit Noyer, le turn-over des occupations.

L’intervention de la puissance publique ne repose pas sur une maitrise du foncier mais sur **l’accompagnement ciblé d’acteurs ou d’investisseurs privés clés**. Elle s’appuie sur une réglementation sous forme d’une **OAP sectorielle orientant l’occupation de la zone vers des activités productives** (phase 2)

A terme, le scénario table sur une bascule vers une occupation totalement dédiée aux activités productives. Une **adaptation de l’infrastructure physique de la zone à sa nouvelle vocation est nécessaire**, avec, en particulier la possibilité de renaturation de vastes parkings clients imperméabilisés devenus inutiles (phase 3)

ATOUTS	DÉFIS
La zone a une vocation unique et claire	Risque de conflit d’usage aux interfaces entre logistique lourde et trafic clients
Le transfert courte distance coûte 20 fois moins cher que l’éviction pure	Faire coïncider le départ de la Croix St-Claude avec les disponibilités du Petit Noyer
L’offre de commerce de proximité est maintenue pour les habitants du quartier	Trouver des locaux au Petit Noyer adaptés aux gabarits spécifiques des enseignes déplacées



Scénario 1

Scénario 2

Phasages de la mutation de chacune des occupations de la zone



Scénario 2 – Une mutation des destinations d’usage associée à un projet de requalification urbaine d’ensemble du Sud de Pontault Combault

Le scénario décentre la focale géographique pour embrasser un territoire plus vaste. Il situe le développement d’activités productives comme un des angles d’un projet urbain. Plus stratégique, plus visionnaire, le niveau d’opérationnalité délibérément intermédiaire afin de donner un cap.

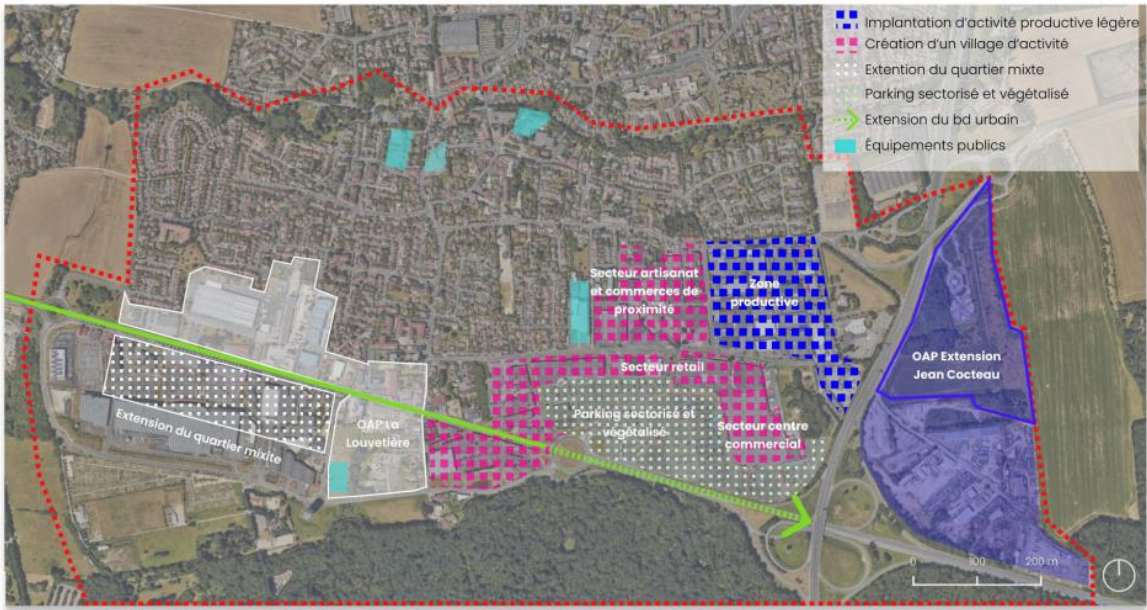
Le scénario est envisagé comme un support d’amorce à la mise en œuvre d’un projet partenarial d’aménagement (PPA)

Les axes d’intervention

- Implantation d’activités productives sur le secteur Croix Saint-Claude en cohérence avec le développement de la zone Jean Cocteau
- Connexion et requalification paysagère des zones commerciales pour aller vers un village commercial
- Favoriser une plus grande mixité de la zone avec la possibilité d’y développer du logement
- Création de voies et cheminement de connexions et traitement de la N4 en boulevard urbain

ATOUTS	DÉFIS
Vision stratégique à double échelle	Forte dépendance à l'accord des propriétaires privés
Relance de la production locale	Complexité juridique de mutualisation des parkings
Synergies territoriales en reconnectant au reste	Viabilité économique du modèle artisanal et productif
Réponse aux enjeux environnementaux	Conflits d'usages

Vision d’ensemble d’une entrée de ville dynamique et agréable



Source : PLU Pontault-Combault et UrbaxP.
Crédit : Urbax XP, Ecole d’Urbanisme de Paris, 2025.

Focus : qu’est-ce qu’un village commercial ?

Face à une déprise des zones commerciales (centre commercial, ZAE,...), ces espaces économiques tentent partout en France de renouveler leur modèle et de créer des aménités paysagères répondant aux exigences actuelles de leurs consommateurs. C’est ainsi que s’est développé le modèle du village commercial. En urbanisme, cela fait référence à un regroupement de boutiques, de services et d’activités structuré sur la base du village traditionnel, favorisant les espaces extérieurs, la promenade à pied et l’ambiance conviviale. Il encourage une diversité d’utilisations réparties dans le temps et contribue à intensifier le sentiment d’appartenance et la visite du lieu au-delà de la simple transaction commerciale.

