

## Montigny transforme sa zone commerciale vieillissante en centre-ville (95)

Publié le 3 octobre 2024, par Victor Rainaldi - Val-d'Oise

Aménagement et foncier, urbanisme

À l'horizon 2030, l'ancienne zone commerciale sans identité qui fracturait la ville de Montigny-lès-Cormeilles sera transformée en véritable centre-ville, à l'issue d'un projet échelonné sur une vingtaine d'années. Commerces et services en pieds d'immeubles, nouveaux logements, espaces verts, et circulation apaisée rendront la ville plus attractive et la vie des habitants plus agréable.



À la charnière des années 1960 – 1970, Montigny-lès-Cormeilles subit un choc urbain. La construction de grands ensembles redessine la ville et sa population triple en quatre ans, passant de 5 000 à 15 000 habitants, sans qu'il y ait de réflexion globale sur son aménagement. « *L'installation d'une vaste zone commerciale le long de la route départementale 14 qui traverse Montigny et s'étend sur trois autres communes a parachevé la fracture urbaine et généré d'importantes difficultés de circulation* », explique le maire Jean-Noël Carpentier. Résultat : les 22 600 habitants de la commune ne disposent pas d'un centre-ville, sinon celui que constituerait la zone commerciale. Celle-ci se présente comme une enfilade de « boîtes à chaussures » avec, depuis plusieurs années, une vacance en hausse, l'apparition de friches et des enseignes de moins en moins qualitatives.

### Un projet de mixité fonctionnelle

À partir de 2010, les élus Ignymontains engagent une réflexion sur l'avenir de la zone commerciale, lancent les premières études puis modifient le plan local d'urbanisme (PLU) pour transformer la RD14 en véritable rue de centre-ville. « *Le projet que nous avons bâti avec le concours des habitants est en cours de développement sur 26 hectares. Il consiste à créer un quartier de mixité fonctionnelle avec la construction d'environ 900 logements, des commerces en pieds d'immeubles, la présence de services - crèche, école, cabinet médical...- de voies piétonnes, de pistes cyclables et d'espaces verts* », détaille le maire. Les commerces de bouche, arrivés en tête des attentes des habitants consultés par sondage, seront bien présents.

### Les dispositifs de la transformation

Ce projet de transformation urbaine a déjà commencé à prendre forme avec notamment l'ouverture d'un cinéma Mégarama, des premiers restaurants et un espace boisé comprenant une aire de jeux. Mais sa mise en œuvre complète prend toute son ampleur avec les dispositifs lancés à partir de 2018. La ville est désignée cette année-là comme site pilote de l'appel à projet [Repenser la périphérie commerciale](#). Elle signe également une convention avec l'[Établissement public foncier d'Île-de-France](#) qui rachète pour elle des terrains utiles à la concrétisation du projet. En 2021, la commune se voit attribuer une subvention de 2 millions d'euros dans le cadre du [Fonds pour le recyclage des friches](#). Enfin, il y a quelques mois, elle reçoit une autre subvention de près de 2 millions d'euros dans le cadre du [plan national de transformations des zones commerciales](#).

Fort de l'intérêt que suscite le projet de centre-ville, la commune va aussi bénéficier de l'accompagnement, sur une partie du centre-ville, de la société par actions simplifiées (SAS) [Repenser la ville](#) créée par la Banque des Territoires, CDC Habitat et la foncière à mission Frey. La vocation de Repenser la ville est de participer à la transformation de zones commerciales périurbaines en quartiers à usages mixtes. Pour cela, elle acquiert le foncier, gère les actifs commerciaux pendant la phase de conception du projet urbain. Elle prend également en charge la démolition, la dépollution, le remembrement, l'aménagement et la revente du foncier réaménagé. Son intervention a ainsi donné au projet les moyens de se déployer, même si la concrétisation s'inscrit dans un temps long.

### Les habitants adhèrent au projet

Tout au long de la démarche de transformation de la RD14 en centre-ville, les habitants ont été consultés. « *Nous avons notamment ouvert, dès 2019, un local dédié au projet. Baptisé l'Atelier, il est venu compléter les outils de consultation déjà existants*, précise Jean-Noël Carpentier. *Nous avons aussi commandé un sondage qui nous a permis de valider les grandes orientations du réaménagement à partir des priorités mises en avant par les habitants.* » Les trois quarts d'entre eux pensent que le projet rendra la ville plus agréable. Mais pour arriver à cette situation, il a fallu surmonter quelques difficultés. Elles résident principalement dans la complexité d'une telle démarche et, au commencement du projet, dans la nécessité de convaincre les acteurs publics et privés de s'engager dans la restructuration de la zone commerciale. « *Il faut beaucoup de persévérance et de détermination pour conduire une telle transformation sur le temps long. Mais aujourd'hui, nous sommes enfin dans la phase de réalisation qui doit s'achever en 2030* », se réjouit le maire de Montigny-lès-Cormeilles.

### Ce que souhaitent les habitants

Un sondage a été réalisé en 2019 auprès des habitants de Montigny-lès-Cormeilles. 79 % des personnes interrogées pensent que la création d'un centre-ville près du cinéma Mégarama est de nature à rendre la ville plus dynamique, 72 % qu'il améliorera la vie des gens, 62 % qu'il participera à embellir la ville. Par ailleurs, parmi cet échantillon de la population de Montigny, 69 % placent les commerces de bouche au premier rang de leurs attentes de commerces et 89 % estiment prioritaire l'installation d'un cabinet médical, 85 % d'un parc et d'aires de jeux, 83 % d'une crèche et 78 % d'un poste de police.

### Commune de Montigny-lès-Cormeilles

Nombre d'habitants :

**22603**

📍 14 rue Fortuné Charlot  
95 370 Montigny-lès-Cormeilles

☎ 01 30 26 30 26

🌐 <https://www.montigny95.fr/>

**Jean-Noël Carpentier**

Maire