

SEINE-ET-MARNE (77)

MELUN

Quartiers Nord (ZFU, Liste prioritaire ANRU)

Avenue Georges Pompidou

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Un centre commercial traditionnel constitué de deux bâtiments, l'un pour la locomotive DIA de 1133 m² et l'autre pour les 6 boutiques
- Une clientèle de proximité, du quartier et de passage

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Une bonne visibilité et accessibilité depuis l'Avenue Georges Pompidou
- Une offre composée d'une locomotive attractive et de commerces et services diversifiés, bien mis en valeur
- Le site n'est pas propre et la galerie marchande est vétuste
- Les enseignes sont pour partie dégradée et ne sont pas homogènes
- Présence d'une forte concurrence alentour

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Une ZFU de près de 20 000 habitants au recensement 2006/2007 dont plus de 5 000 dans le secteur de Montaigu
- Une pyramide des âges relativement équilibrée (prédominance des trentenaires et quadragénaires)
- Un taux de chômage à l'échelle de la ZFU de 15% et un taux de RMI atteignant 11% au recensement 2006/2007 (faible pour ce type de quartier)

Environnement urbain

- Le quartier de Montaigu est positionné de façon centrale dans le quartier Nord et est relativement ouvert sur la ville
- Quartier essentiellement composé de logements sociaux
- Un réseau d'entreprises qui totalise 900 salariés sur la ZFU ainsi que de nombreux équipements publics implantés dans le quartier de Montaigu (trois groupes scolaires, un collège, un lycée, deux gymnases, un centre social, un centre de loisirs, un foyer résidence pour personnes âgées, un foyer jeunes travailleurs, une antenne de la CAF77...)
- 6 polarités commerciales à l'échelle de la ZFU + commerces en diffus
- Proximité du quartier avec le centre-ville (800 boutiques) + Intermarché, 8 à Huit, Casino et Carrefour Market
- Le quartier de Montaigu est bien ouvert sur la ville avec la présence d'une gare routière et de lignes de bus

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention en cours de signature) qui comporte :
 - A l'échelle de la ZFU :
 - Enjeu fort de diversification et de requalification de l'offre d'habitat et de recomposition de l'espace public (444 démolitions/reconstructions, création de 100 nouveaux logements en accession, 1701 réhabilitations, important programme de résidentialisation)
 - Nombreuses opérations d'aménagement (voirie, espaces publics, stationnement) et création d'équipements publics
 - Pour le quartier de Montaigu :
 - Restructurer le cœur de quartier avec des démolitions et des résidentialisations,
 - Renforcer l'axe Péguy, lien entre le centre ville et le nouveau quartier à aménager : la Plaine de Montaigu
 - Désenclaver le quartier avec l'apport d'un transport en site propre reliant Sénart et la gare de Melun
 - Transformer la rocade en boulevard urbain
 - Renforcer la centralité du quartier à travers l'implantation d'un équipement fédérateur (Conservatoire)

Intervention sur le tissu commercial

- Le projet ANRU prévoit, grâce aux démolitions de logements sociaux, la mobilisation de foncier pour permettre, notamment, la réalisation de 2 sites d'activités et de commerces et le redéploiement de l'activité économique.
- Dans le quartier Montaigu : création d'un pôle de services (médical, paramédical, bureau de Poste) inauguré le 1/12/2007, construction d'un petit immobilier d'entreprises d'insertion
- Dégagement d'une bande le long de la rocade reliant la ZUS à la Plaine de Montaigu, permettant de créer une façade urbaine où viendront s'implanter de l'activité économique et du logement privé

Conclusions et préconisations

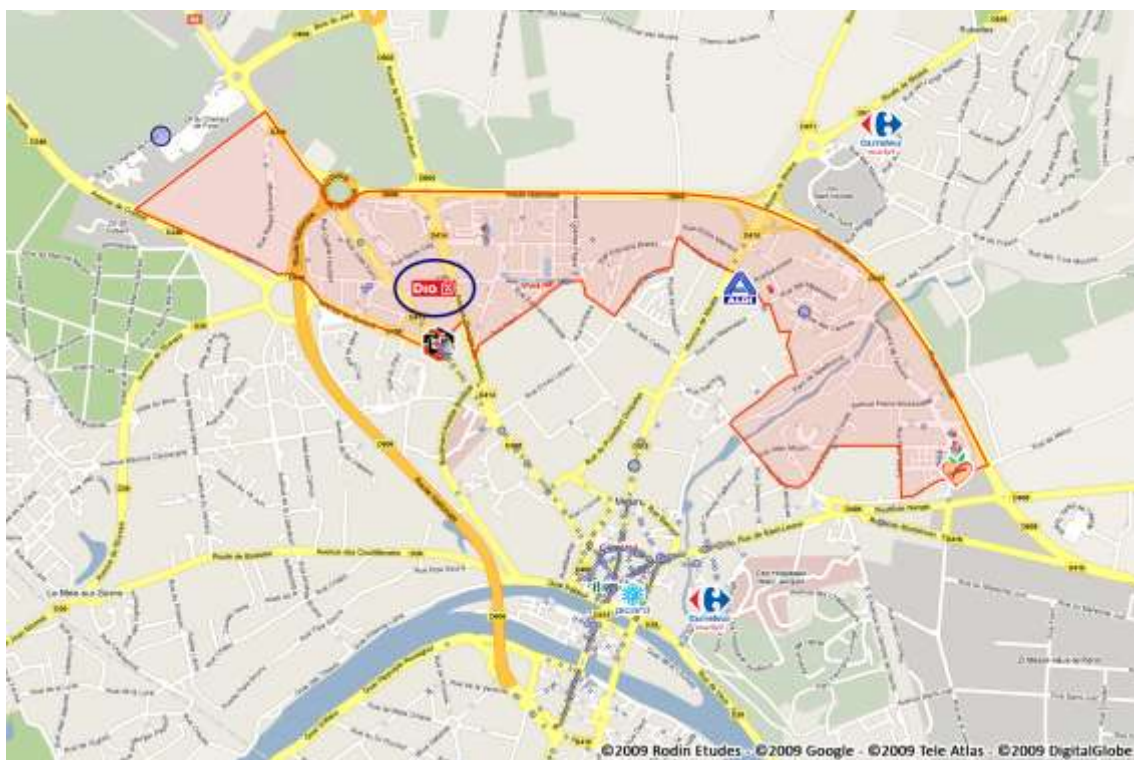
- Un ensemble commercial proposant une offre complète de proximité, confortée par la présence d'une locomotive alimentaire
- Un bâti peu qualitatif (principalement le plot qui accueille les boutiques)

→ **Un besoin de remise à niveau et de modernisation qui touche le linéaire de boutiques**

Photographies de l'équipement :



Plan de situation de la ZUS :



Plan masse de l'équipement commercial :

