

SEINE-ET-MARNE (77)
MELUN
Quartiers Nord (ZFU, Liste prioritaire ANRU)
Pôle commercial des Mézereaux

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- 7 boutiques situées aux pieds d'un ensemble d'immeubles d'habitation
- 23 places de stationnement dédiées
- Une clientèle essentiellement centrée sur la proximité

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Une offre composée d'activités répondant à des besoins quotidiens ou de première nécessité
- Une conception simple et extravertie permettant une bonne lecture de l'offre
- Une accessibilité réduite compte tenu de l'éloignement par rapport aux principaux axes de circulation
- Des commerces et un ensemble bâti peu mis en valeur
- Présence d'un environnement concurrentiel important

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Une ZFU de près de 20 000 habitants au recensement 2006/2007 dont plus de 5 500 habitants sur le quartier des Mézereaux
- 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

- Quartier essentiellement composé de logements sociaux mais également de zones d'habitat pavillonnaire
- Un réseau d'entreprises qui totalise 900 salariés sur la ZFU et quelques équipements publics
- 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 secteur des Mézereaux est replié sur lui-même, enclavé et a une mauvaise image, due notamment à un sentiment d'insécurité et des espaces extérieurs dégradés.

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un PRU en cours (Convention signée le 17/12/2008) 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 des Mézereaux :
 - Désenclaver le quartier en créant un axe direct est-ouest et un deuxième accès à partir de l'avenue de Meaux,
 - Améliorer le cadre de vie à travers une refonte du stationnement même souterrain, des résidentialisations et une requalification des espaces extérieurs,
 - Introduire une mixité de l'habitat dans un quartier qui recense près de 90% de logements sociaux
 - Offrir un lieu de rencontre, d'échanges et d'information aux habitants grâce à l'implantation d'un centre social et l'organisation des espaces environnants,
 - Dynamiser l'offre commerciale et l'ouvrir sur un axe central reliant la périphérie de Melun au centre ville

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 des Mézereaux : démolition d'un immeuble de la SCIC pour tourner le centre commercial vers l'avenue de Meaux (ancienne rue Lavoisier) et le relier ainsi au discount ALDI existant. Ce regroupement des activités commerciales améliore leur accessibilité et leur visibilité, il génère une véritable vitrine de commerces qui valorise l'entrée du quartier (projet d'une surface utile total de 1500m²) : relocalisation de 3 commerces sur l'avenue de Meaux et redéploiement de l'existant dans un immeuble en face du ALDI. La livraison de ce projet est prévue en deux temps (2012 et 2013) et la démolition du site actuel est programmée pour 2012.

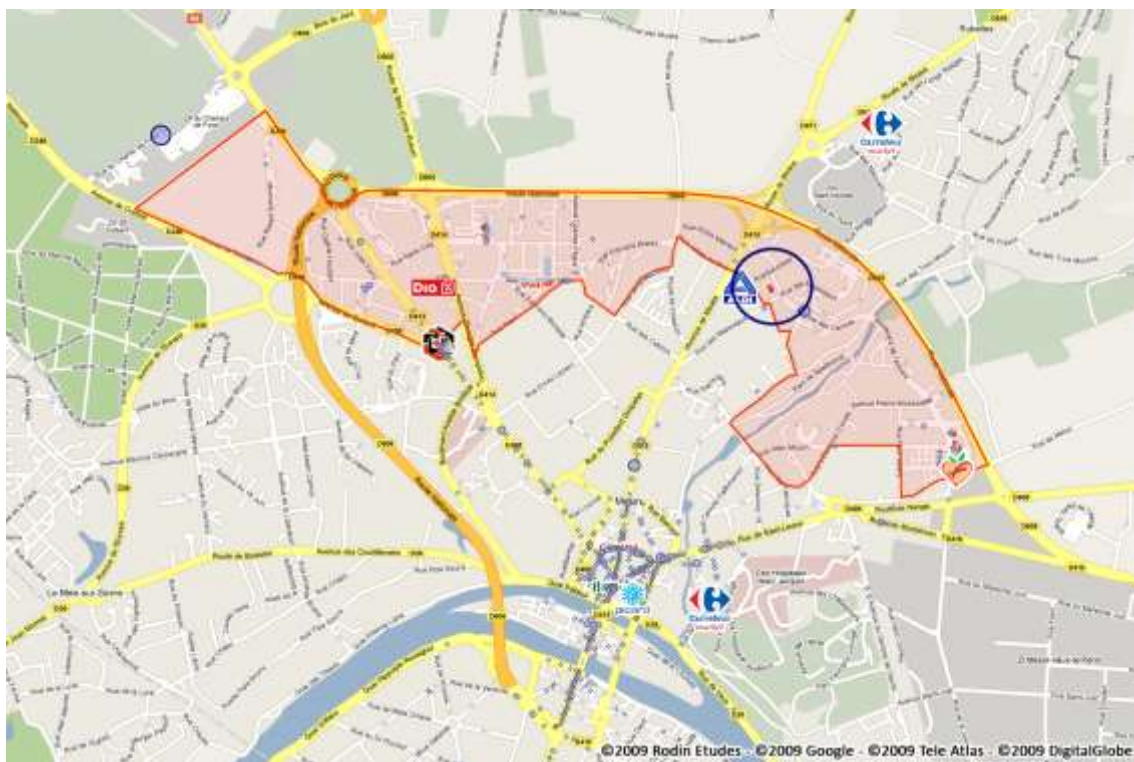
Conclusions et préconisations

- Une offre complète de proximité qui doit être repositionnée dans le cadre du projet de rénovation urbaine
 - **Un projet de réorganisation et de rationalisation de l'offre conduit par la ville dans le cadre de son projet urbain**

Photographies de l'équipement :



Plan de situation de la ZUS :



Plan masse de l'équipement commercial :

