

## SEINE-ET-MARNE (77)

### MELUN

#### Quartiers Nord (ZFU, Liste prioritaire ANRU)

#### Rue du Colonel Picot

#### Le dispositif commercial existant

##### Nature et composition

- Un linéaire commercial composé de 9 boutiques localisées en pied d'immeuble, surélevé par rapport au niveau de la rue
- Un local vacant
- 210 places de stationnement autour de la polarité
- Une clientèle de proximité, mais également extérieure au quartier compte tenu de la forte présence de salariés (700)

##### Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Le dimensionnement et la diversité de l'offre sont faibles (absence de locomotive et de certaines activités répondant à des besoins de première nécessité)
- Une mauvaise visibilité et une accessibilité réduite dues à la différence de niveau par rapport au niveau de la rue
- Le site est peu mis en valeur
- Présence d'une forte concurrence à proximité

#### Le quartier, la ville

##### Contexte sociodémographique

- Une ZFU de près de 20 000 habitants au recensement 2006/2007 dont plus de 5 000 sur 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 la ZFU 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 ZFU 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

- Une offre commerciale limitée et peu mise en valeur qui subit la concurrence de pôles mieux équipés

**→ Un besoin de remise à niveau des devantures commerciales et de rationalisation de l'offre qui reste conditionné par le potentiel du site compte tenu des évolutions envisagées dans le PRU**

Photographies de l'équipement :



