

Dans le cadre de la préparation du projet d'agglomération, chacune des 20 communes du Grand Nancy élabore son diagnostic territorial qui a l'ambition de dresser l'état des lieux et de dessiner l'image future de la ville.

Pour HEILLECOURT, le conseil municipal a souhaité que ce diagnostic territorial, établi en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme, fasse l'objet d'une diffusion en direction des habitants intéressés.

Six thèmes font donc l'objet d'une présentation graphique et cartographique :

- Le développement urbain,
- la population et les ménages,
- le fonctionnement urbain,
- les équipements et la vie sociale,
- les activités économiques,
- et les enjeux.

Commune de Heillecourt

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Vous avez des questions, des remarques et suggestions à nous faire sur le diagnostic, écrivez – nous :

- par courrier : à Monsieur le Maire – Mairie de Heillecourt – 58, Grande Rue – B.P 2 54181 HEILLECOURT
- par courriel : anne.leroy@mairie-heillecourt.fr

Le diagnostic territorial est visible sur le site internet de la commune : <http://heillecourt.free.fr>. Un CD est disponible à l'accueil de la mairie.

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE



2005



Commune de Heillecourt

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE



RAPPEL DES GRANDES PHASES DU DIAGNOSTIC

1

1^{ère} phase : réunion en **2003** : présentation de la démarche, les enjeux et le contexte sur la base d'un 4 pages.

2

2^{ème} phase : réunion en janvier **2005** : présentation des principales caractéristiques de la commune, de son perçu et de son vécu, et définition des grands enjeux thématiques.

3

3^{ème} phase : synthèse et hiérarchie partagées des problématiques et des enjeux de développement de la commune.

PLAN DU DIAGNOSTIC

- I** Le développement urbain
- II** La population et les ménages
- III** Le fonctionnement urbain
- IV** Équipements et vie sociale
- V** Activités économiques
- VI** Enjeux



Commune de Heillecourt DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I – LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

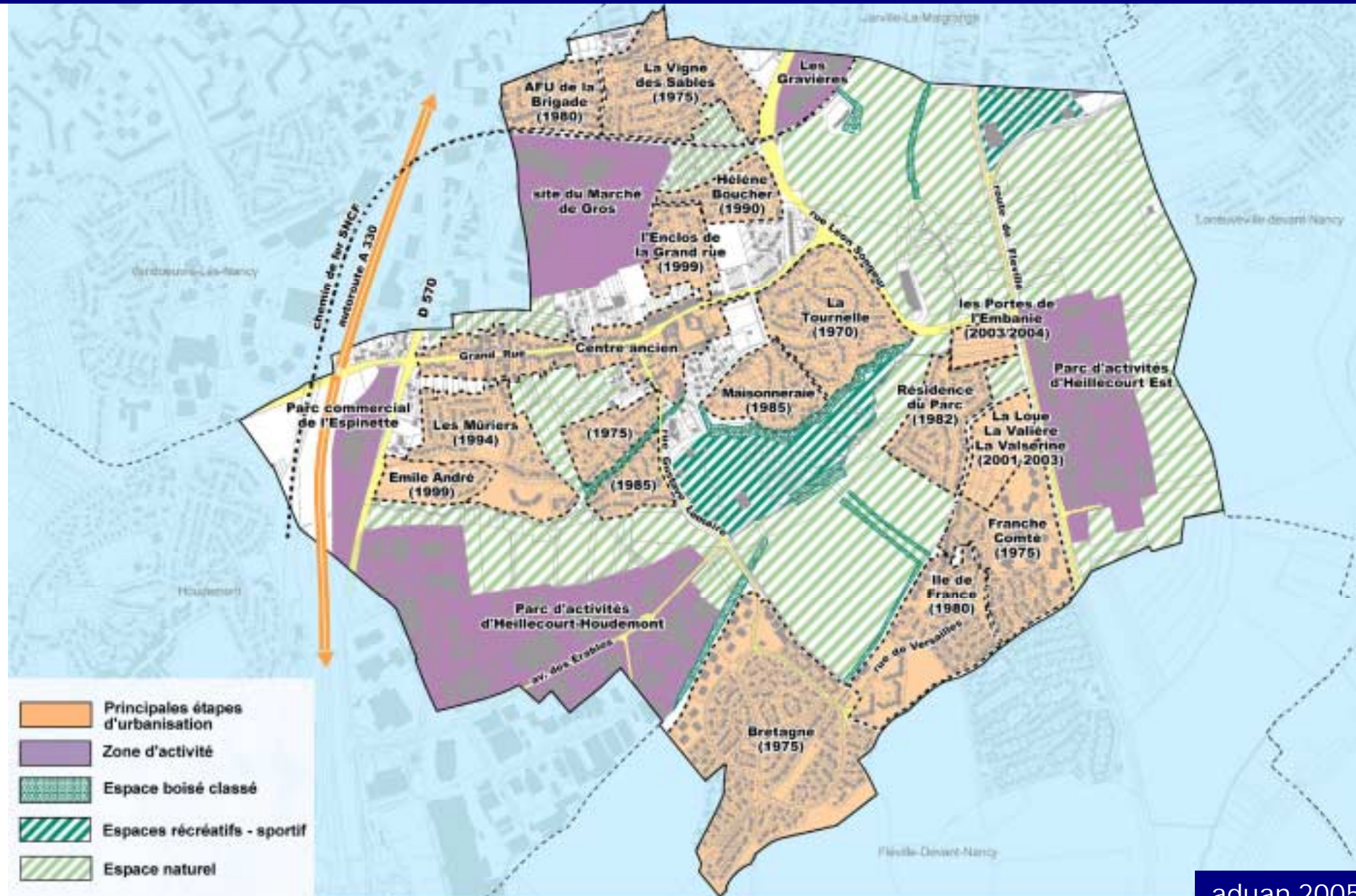


LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

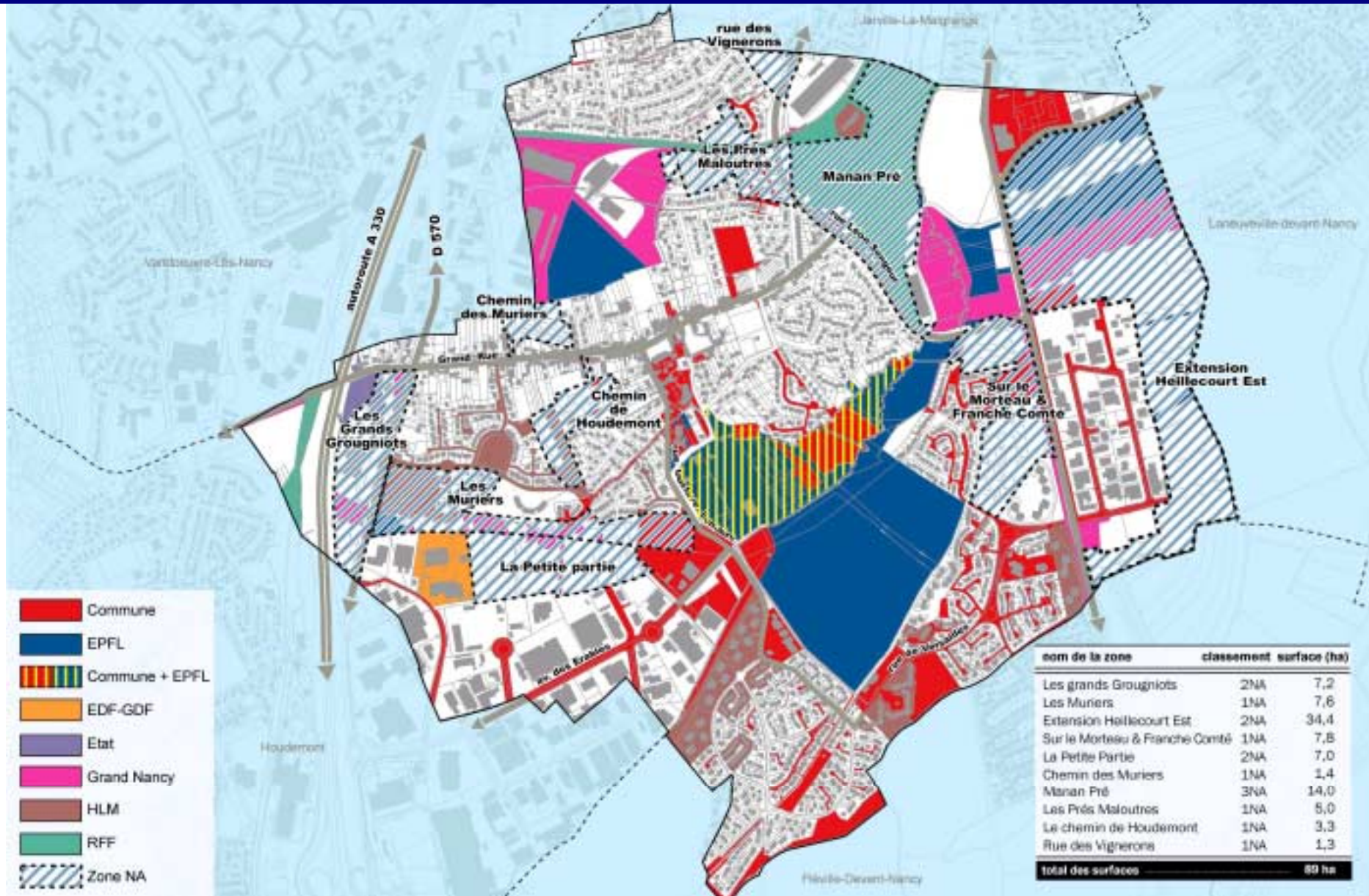
- **Organisation bipolaire (*village d'un côté, quartier Franche-Comté, Bretagne et Ile-de-France de l'autre*) articulée autour d'un coeur vert de 30 hectares**
- **Présence de lourdes infrastructures marquant le territoire :
l'autoroute A330, la RD570,
la RD 71,
L'avenue Léon Songeur,
la voie ferrée Nancy-Merrey**
- **Une grande partie de la commune
(*environ 30 %*) affectée à l'activité
économique**



TRAME URBAINE



LES PROPRIÉTAIRES PUBLICS & ZONES NA



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **Un parc de 2 250 logements, dont 44 % dans les quartiers Franche-Comté, Bretagne et Ile-de-France**
- **Prédominance de maisons individuelles : 70 % du parc**
- **66% de propriétaires occupants (*39% pour le Grand Nancy*)**
- **Un parc relativement récent, les 2/3 construit entre 1975 et 1990**
- **25 % de logements sociaux (*584 logements*) avec un seul gestionnaire (*Batigère*) et une très faible rotation (*10% contre 14% pour le Grand Nancy*)**
- **Une majorité de grands logements : 80 % de 4 pièces et +**



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **Le marché immobilier dans l'ancien : un nombre de transactions en hausse entre 1992 (31) et 2002 (57), soit un taux de revente de 2,5% contre 3,1% pour le Grand Nancy et des prix moyens supérieurs à ceux du Grand Nancy (en individuel : 145752 € contre 142929 € pour le Grand Nancy et en collectif : 76027 € contre 59447 € pour le Grand Nancy)**
- **Un rythme de construction qui demeure important : 131 logements commencés entre 1999 et 2002**
- **Ce rythme répond à une demande soutenue, dans un contexte où les capacités en terrains disponibles se raréfient (5 zones NA habitat disponibles sur 7 hectares)**



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

> Espace public / espaces en friche

● Des actions de valorisation des deux pôles de la ville :

- dans le village :

- ✱ programmation 2005-2006 : reconstruction de la salle multi-activités et de la sacristie (*en cours*),
- ✱ aménagement de la place derrière l'église, du parvis de l'école E. Gallé et de l'accès de la place de la Fontaine

- livraison à la fin 2004

- de la place de la République / rue de Versailles réaménagée :
- ✱ accès sécurisé aux transports en commun,
 - ✱ réorganisation du stationnement,
 - ✱ amélioration de la visibilité des vitrines commerciales

● Besoin de « rafraîchir » le domaine public des lotissements (*entretien des voiries, des trottoirs et des plantations*)

● Problèmes liés au changement de maîtrise d'ouvrage dans l'entretien des espaces verts

ESPACES EN MUTATION ET FRICHES



LE DEVELOPPEMENT URBAIN

> Espace public / espace en friche

- Les 20 ha d'espaces verts au sud du parc de l'Embanie actuellement utilisés comme pacage par le poney-club ont une vocation à s'inscrire dans la trame verte de l'agglomération
- Bon niveau d'entretien et attachement des habitants aux jardins familiaux situés en plein centre
- Ruisseau de Frocourt sera mis en valeur dans la zone d'activités et dans sa traversée du parc en aval (*projet Solorem*)
- Le site S.N.C.F/R.F.F (zone 3NA Manan Pré de 14 ha sur Heillecourt et 4 ha sur Jarville) est un vaste espace en friche



A map of the Heillecourt territory, showing its irregular shape and internal street layout. The map is overlaid with a semi-transparent blue banner. Surrounding areas are labeled: Vandœuvre-Lès-Nancy to the west, Jarville-la-Mégrange to the north, Laxouville-devant-Nancy to the east, and Fleury-Devant-Nancy to the south.

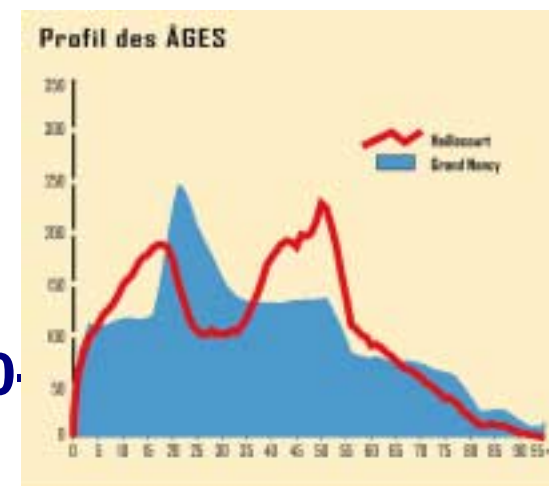
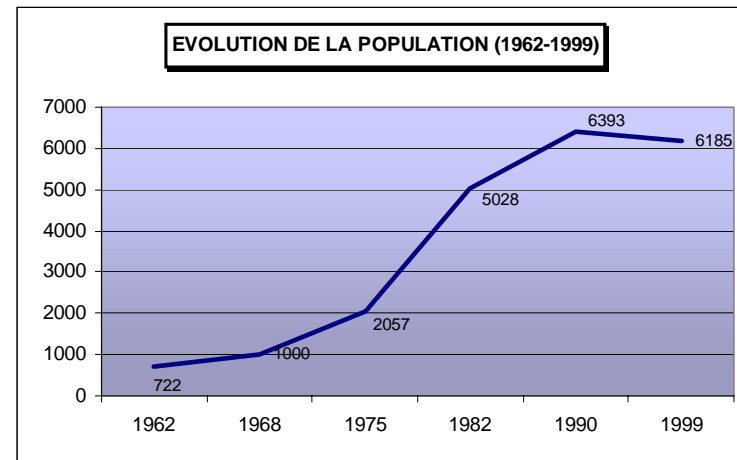
Commune de Heillecourt DIAGNOSTIC TERRITORIAL

II – LA POPULATION ET LES MÉNAGES



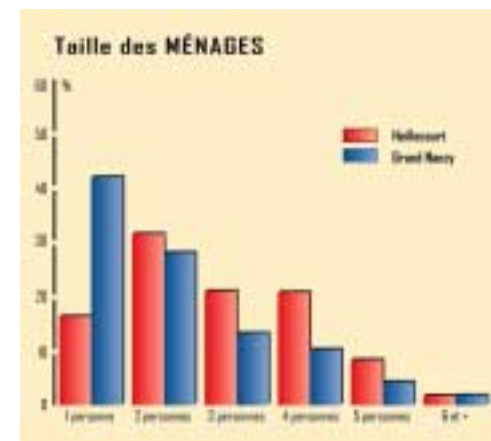
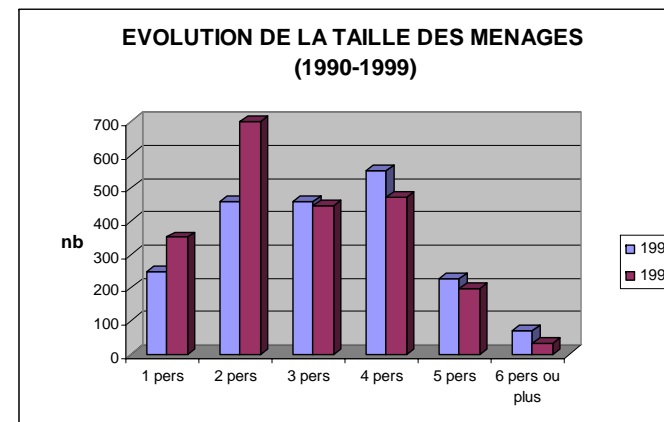
LA POPULATION ET LES MÉNAGES

- **Population en baisse depuis 1990 (- 200 habitants) après la forte croissance des années 70 et 80**
- **Cette baisse est due au solde migratoire négatif lié au départ des enfants du foyer familial (- 550 entre 1990 et 1999)**
- **Une sur-représentation des 0-19 ans (28 % de la population ; 23 % en moyenne pour le Grand Nancy)**
- **Une sur-représentation plus marquée des 40-59 ans (24 % en moyenne pour le Grand Nancy)**
Propre aux communes dont l'expansion démographique s'est basée sur l'accession à la propriété dans les années 70 et 80



LA POPULATION ET LES MÉNAGES

- **Faible proportion de personnes âgées mais tendance au vieillissement : en 1999, les 60 ans et + représentent 13 % de la population (17 % pour le Grand Nancy). Cette proportion tend à augmenter rapidement. En 1982, ils représentaient 5 % de la population**
- **Des grands ménages : 44 % de ménages de 4 personnes et + (23 % pour le Grand Nancy) mais baisse du nombre de personnes par ménages : 3,14 en 1990; 2,79 en 1999**
- **Des revenus nets moyens annuels des ménages supérieurs de 31 % à la moyenne du Grand Nancy (19 556 Euros contre 14 926 Euros)**





Commune de Heillecourt DIAGNOSTIC TERRITORIAL

III – LE FONCTIONNEMENT URBAIN



LE FONCTIONNEMENT URBAIN

> Circulation / Stationnement

● Points conflictuels :

- carrefour RD 570 / rue du coteau
- saturation du rond-point de Botanic

● Autoroute A330 : l'échangeur Vandoeuvre Sud / Heillecourt connaît des difficultés de fonctionnement

- **La RD 570** : contraintes techniques fortes générées par un statut routier :
 - intégration difficile des liaisons cyclables,
 - faible prise en compte du déplacement des piétons,
 - problèmes des stationnements poids lourds,
 - faible intégration paysagère,
 - saturation ponctuelle lors des délestages de l'A330

● Des liaisons Est/Ouest difficiles

LE FONCTIONNEMENT URBAIN

> Circulation / Stationnement

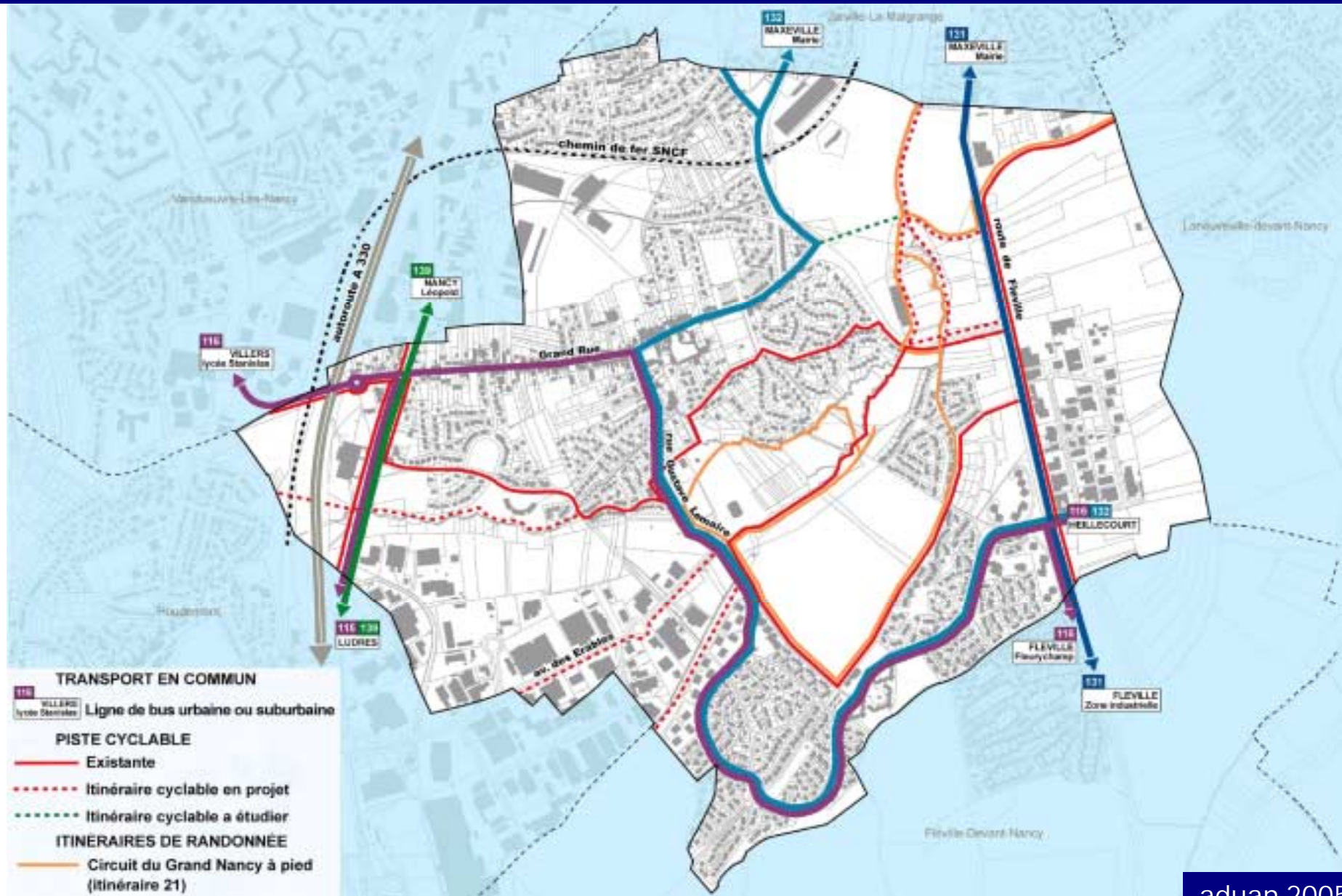
- **Grande rue** : baisse de 10% de la circulation entre 1985 et 2001, ce qui peut nuire à l'équilibre du commerce de proximité



- **Difficultés de stationnement** :

- centre-ville (*légère difficulté*)
- sorties des écoles (*ponctuelle*)
- au droit des 3 opérations d'habitat collectif :
 - rue de Lorient
 - Place de la République (*mais 12 places en plus prévues*)
 - rue Saint Claude et rue de Gray

TRANSPORTS EN COMMUN ET LIAISONS DOUCES





Commune de Heillecourt DIAGNOSTIC TERRITORIAL

IV – ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE



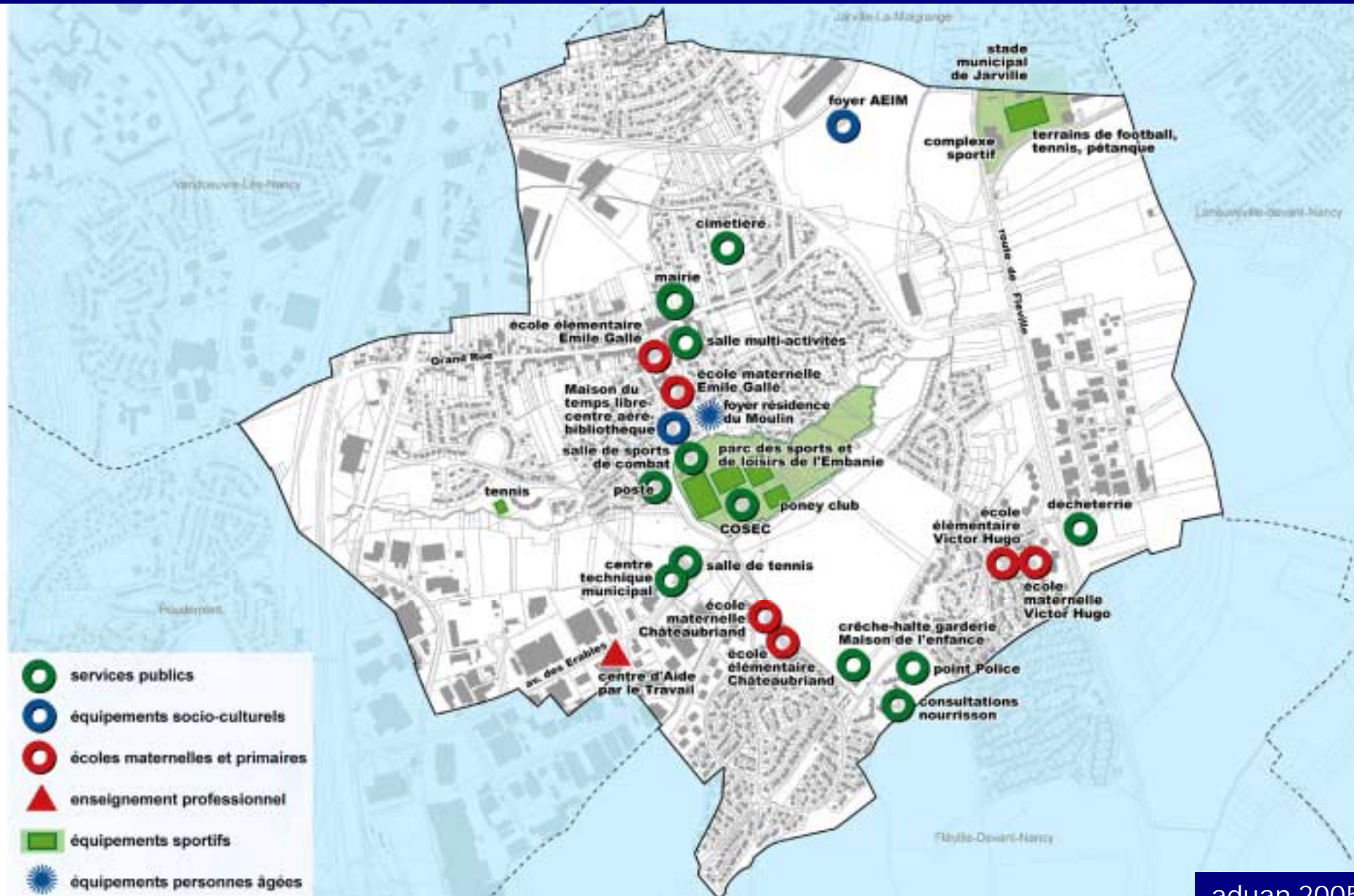
ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE

> Équipements scolaires

- **Baisse de la population du premier degré de -13,6 % entre 1998 et 2002 (-9,6 % pour le Grand Nancy), liée à l'histoire de l'urbanisation, avec actuellement une stabilisation**
- **La reconstruction du collège de Montaigu (432 élèves) sur le territoire de la commune. Livraison prévue : février 2006**
- **Activités scolaires et péri-scolaires développées et réputées satisfaisantes:**
 - création et soutien aux contrats éducatifs locaux,
 - organisation de classes de neige et de découverte,



ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE



ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE

> Culture - Loisirs - Vie associative

- **Projet de salle festive afin de répondre aux besoins familiaux**
- **Les besoins en salle pour les associations actuellement contenus par l'utilisation des capacités scolaires**

> Sports

- **Amélioration récente des installations du poney-club mais des besoins complémentaires sont formulés**
- **Capacité en salles sportives satisfaisante sous réserve de quelques adaptations complémentaires**
- **Tribunes du stade à rénover**
- **Rappel : le projet de golf reste une hypothèse alternative**



ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE

> Culture - Loisirs - Vie associative

- **Une animation riche et diversifiée : 50 activités associatives**
- **La Maison du Temps Libre : lieu d'accueil et d'animation**
- **3 centres de loisirs pour la jeunesse : 1 mini club poucet 2-4 ans à la Maison de l'enfance, 1 centre de loisirs 4-11 ans, 1 centre de loisirs 12-17 ans à la MTL**
- **Le foyer « club soleil d'automne : une salle d'activités pour les personnes âgées**
- **Des manifestations toute l'année : Temps forts : la Corrida de l'Est Républicain, le Carnaval, Table de France, les tournois sportifs régionaux (foot, tennis, badminton, poney...), les Feux de la St Jean, le Forum des activités associatives...**



ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE

> Maison de l'enfance

- Prestations variées (mini club Poucet, gardes ponctuelles, crèches)

> Personnes âgées

- Le foyer résidence du Moulin (34 logements) a bénéficié de travaux : *réhabilitation des façades en 2004, programme pluriannuel en cours pour le remplacement des baignoires en douches*
- Etude en cours avec Houdemont et Fléville sur les besoins en logements : type d'habitat, type de services...



> Handicapés

- Implantation d'un Centre d'Aide par le Travail (rue des Érables : 195 places) et d'un foyer AEIM (28 résidents à temps plein)

ÉQUIPEMENTS ET VIE SOCIALE

> Le contrat local de sécurité (depuis fin 2000)

- **Intercommunal avec Houdemont et Fléville (*financé à 50 % par Heillecourt*)**
- **Partenariat : Batigère, ONF, Conservatoire National du site, association ENVOL**
- **Objectif : développer un comportement citoyen et réduire les actes d'incivilité**
- **De nombreuses actions intercommunales proposées aux jeunes : sessions de Brevet de Sécurité Routière, sessions de secourisme, animations sportives et chantiers à thèmes**
- **Bilan positif : en 2004, les actions du Contrat Local de Sécurité ont connu une forte participation avec 1476 inscriptions**



Commune de Heillecourt DIAGNOSTIC TERRITORIAL

IV – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



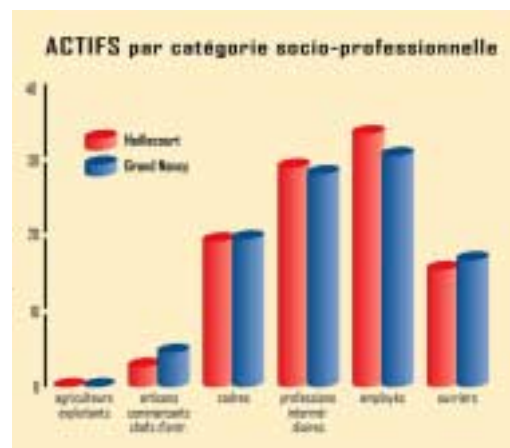
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

● Population active : 3 100 actifs

> Le taux de sans emploi est inférieur à la moyenne du Grand Nancy, malgré une augmentation récente (220 personnes en 2004)

> Les migrations domicile-travail mettant en évidence un marché du travail très ouvert

> CSP :
les employés et les professions Intermédiaires bien représentés



● Emplois dans la commune : 3 400 emplois

> un taux d'heillecourtois travaillant dans la commune peu élevé (< 15%)

> un tissu économique, bien que diversifié, présentant des spécialisations liées à la vocation des sites d'activités (*les activités industrielles, la construction, le commerce de gros*)

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- **Image dégradée de l'entrepôt rue Léon Songeur**

- **Vieillessement des parcs d'activités de première génération**

- > **Parc d'activités Heillecourt - Houdemont (1967) 69 ha, un des pôles majeur du sud de l'agglomération, 3 900 emplois.**

Vieillessement du domaine public, du bâti privé, non respect des conditions de gestion des stocks extérieurs, problèmes de parking, de signalétique, d'éclairage mais extension possible sur 6 ha (zone 2Na au POS)

- > **Parc d'activités Heillecourt - Est (1974) : vocation activités artisanales, 410 emplois.**

Mêmes problèmes que le site d'activités Heillecourt-Houdemont + faible niveau de desserte

- > **Le marché de gros + 17 ha d'entrepôts : 60 entreprises, 400 salariés, implantation inter-communale. Nouvelle vocation à définir.**



ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Développement récent du parc commercial de l'Espinette (*Botanic, SARL Burotique 54, hôtel restaurant l'Eclipse*)
- Sur le territoire d'Houdemont, développement rapide de la ZAC de Frocourt (*1ere tranche de 15 ha dédiée à l'équipement de la maison*). Incidences du développement rapide de la ZAC de Frocourt sur le territoire d'Heillecourt : *extension du parc d'activités Heillecourt/Houdemont ouest, protection des secteurs d'habitat*
- Deux pôles de commerces de proximité : activités fragiles dépendantes de la circulation de transit et concurrencées par trois hypermarchés
 - Place de la République : **La rénovation de la place pourrait relancer l'attractivité de cette zone (*visibilité accrue*).**





Commune de Heillecourt DIAGNOSTIC TERRITORIAL

V – ENJEUX



ENJEUX

ENJEU 1 DÉVELOPPEMENT URBAIN

Enjeux communaux :

- > **Conforter, par un développement tranquille, le cadre urbain agréable : la ville qui annonce la campagne**

Enjeux d'agglomération :

- > **Valorisation paysagère des entrées d'agglomération (A 330, RD 570, parc commercial de l'Espinette, projet de l'épine dorsale)**
- > **Porter attention aux phénomènes de bruit lié à l'autoroute**
- > **Engager la réflexion sur l'évolution du site actuel du collège de Montaigu**

ENJEUX

ENJEU 2 TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS, STATIONNEMENT*Enjeux d'agglomération :*

- > Hiérarchiser la trame viaire, assurer la fluidité et la sécurité des déplacements (PDU) :**
 - clarifier les différents usages de la RD 570 (*capacité de desserte et d'échanges, déplacements cyclistes et piétons, éclairage et mobilier urbain*)**
 - confirmation dans le cadre des études PDU de l'intérêt d'une station SNCF et d'un parc relais sur la ligne Nancy/Merrey**
 - favoriser les déplacements doux**

ENJEUX

ENJEU 2

INFRASTRUCTURES

Enjeux d'agglomération :

- > **Problème de raccordement de Laneuveville au CD 71 par le parc d'activités Est**
- > **Assurer le débouché du projet de l'épine dorsale dans le parc d'activités Ouest avec l'étude de l'élargissement de la rue des Erables prévue dans le schéma Sud de voirie de l'agglomération**
- > **Sauvegarder les emprises permettant de raccorder la RD 570 au CD 71**
- > **Améliorer les carrefours conflictuels**
- > **Modalités de desserte du site SNCF/RFF**

ENJEUX

ENJEU 3 ÉCONOMIE

Enjeux d'agglomération :

- > Dans le cadre de l'étude sur les sites d'activités de l'agglomération, intégrer la problématique de l'attractivité des sites de première génération : parc d'activités Heillecourt / Houdemont (*remise à niveau pour les TIC, procédure ATP*), parc d'activités d'Heillecourt - Est (*amélioration des conditions d'accès*), le marché de gros (*désenclavement, définition d'une nouvelle vocation*)
- > Maintenir l'attractivité des deux pôles de la ville (*commerces, espaces publics*)

ENJEUX

ENJEU 3 ÉCONOMIE

Enjeux d'agglomération :

> Après acquisition du sol du site SNCF/RFF, engager les études avec recherche d'un point d'équilibre entre vocation d'habitat et d'activités

> Engager les acquisitions et les études sur le secteur 2NA au nord du parc d'activités d'Heillecourt Ouest

ENJEUX

ENJEU 4 HABITAT – VIE SOCIALE*Enjeux communaux :*

- > **Assurer la cohérence du rythme de développement des zones NA, rééquilibrer l'implantation d'habitat de qualité à celle d'activités, choix de l'habitat individuel pour maintenir l'image de caractère résidentiel de la commune.**
- > **Maintenir le quota de logements sociaux**
- > **Veiller à l'évolution des lotissements de première génération (réponses à apporter au vieillissement de la population)**
- > **Poursuivre le Contrat Local de Sécurité et maintenir le soutien au bénévolat associatif**

Enjeux d'agglomération :

- > **Assurer la cohésion du développement des zones NA avec les autres zones NA de l'agglomération**
- > **Ne pas aggraver et si possible réduire les effets de coupures des nombreuses infrastructures**

ENJEUX

ENJEU 5 ENVIRONNEMENT*Enjeux communaux :*

- > **Problème paysager des façades d'activités sur la RD 570 et CD 71**
- > **Prise en compte de la croissance des végétaux dans les lotissements de 1^{ère} génération**
- > **Gestion paysagère du site SNCF/RFF en attendant un projet**

Enjeux d'agglomération :

- > **Poursuivre la valorisation du ruisseau de Frocourt**
- > **Maintenir une vocation de trame verte aux 20 ha au Sud du parc de l'Embanie**
- > **Dans le cadre de l'aménagement de la 2^e tranche de la ZAC de Frocourt, assurer une protection environnementale**