



MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE DANS LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE «LES PROVINCES» À LAXOU

Métropole du Grand Nancy

Comité de Pilotage n°1 - 27 novembre 2017



SOMMAIRE

MÉTHODOLOGIE

UN QUARTIER « EN CREUX »

ANALYSE HABITAT

- . ÉTAT DES LIEUX
- . QUELLES PISTES D'INTERVENTION SUR CE PATRIMOINE ?

ANALYSE SOCIALE ET ÉQUIPEMENTS

- . LES PROVINCES À LAXOU, UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DIVERSIFIÉE
- . UNE ÉCOLE VIEILLISSANTE ET QUI SOUFFRE DE SA RÉPUTATION
- . LES ÉQUIPEMENTS D'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE, POINT D'APPUI POUR LE CHANGEMENT D'IMAGE ?

ANALYSE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

- . DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- . DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL
- . SUR LE PLAN OPÉRATIONNEL

ANALYSE VRD

- . SYNTHÈSE

ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- . UN ENCLAVEMENT PHYSIQUE DU QUARTIER DES PROVINCES
- . UN ENCLAVEMENT SOCIAL : SPÉCIALISATION SOCIALE DU QUARTIER
- . ESPACES EXTÉRIEURS ET ESPACES DE PROXIMITÉ
- . SYNTHÈSE DE LA COMPOSITION URBAINE

ENJEUX

ANALYSE SOCIALE ET ÉQUIPEMENTS

MÉTHODE D'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC

Un état des lieux basés sur des visites de sites et des entretiens avec les services et associations concernées

- 2 séminaires d'acteurs de co-production du diagnostic : 25 janvier et 7 avril
- 1 réunion publique : 15 mars 2017
- 1 réunion de restitution et de travail avec la Métropole du Grand Nancy : juin 2017
- Entretiens individuels avec certains acteurs locaux
- Observation sur site et entretiens informels
- 3 Workshops d'équipe en interne



UN QUARTIER « EN CREUX »
DES INDICATEURS SOCIOÉCONOMIQUES DÉMONSTRANT UNE POPULATION FRAGILE

UN QUARTIER « EN CREUX »

1. UNE IMAGE TRÈS STIGMATISÉE À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION



**Un quartier
avec une image
fortement
stigmatisée**

**Un discours
médiatique
très
dévalorisant**

**Un quartier
classé en
ZSP**

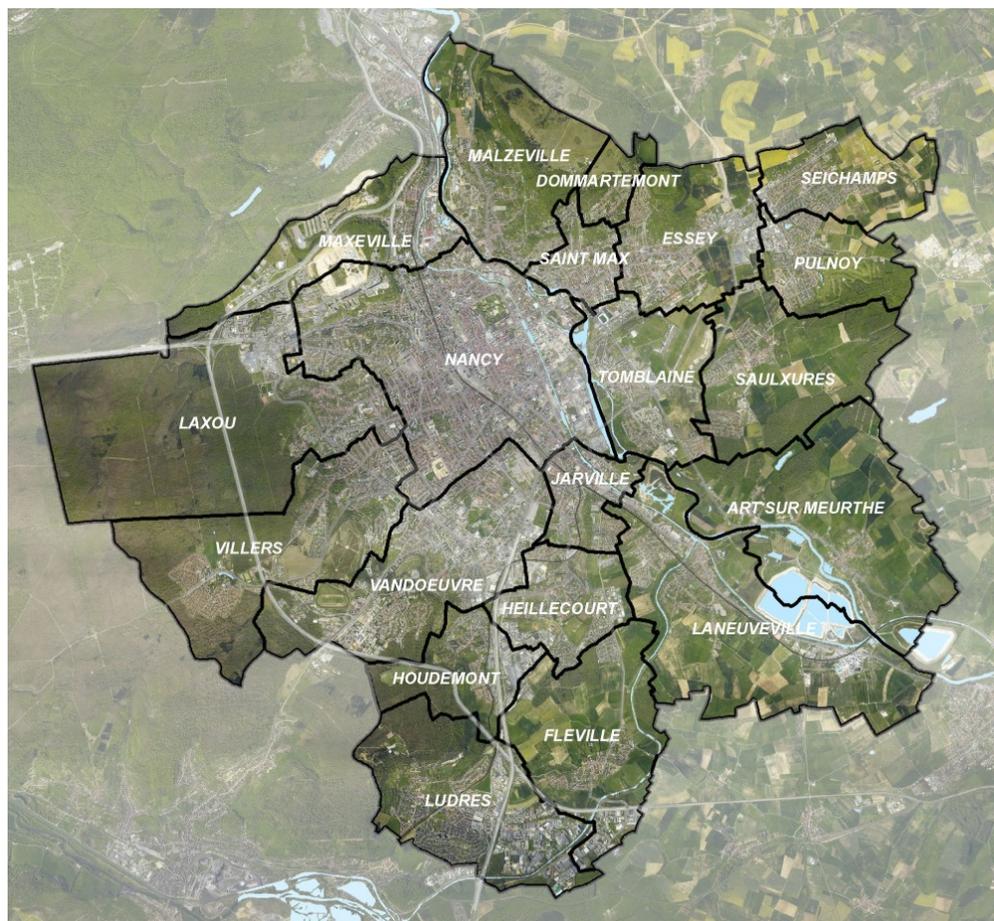
**Une scission
sociologique
importante**

Un quartier « en creux »

Un sentiment de relégation accentué par le PRU 1 qui s'est déployé sur d'autres quartiers de l'agglomération et donc un quartier qui s'est senti oublié : d'où un retard dans la politique de renouvellement des Provinces.

UN QUARTIER « EN CREUX »

2. LE GRAND NANCY EN CHIFFRES-CLÉS (PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION)



• Sur le périmètre de compétences de la Métropole du Grand Nancy (20 communes) :

- 256 043 habitants (60% du poids démographique de l'aire urbaine),
- 12.300 établissements et près de 138.000 emplois,
- 45.000 étudiants,
- 43 % de propriétaires,
- 37 % de ménages locataires dans le parc privé,
- 20 % de ménages locataires dans le parc HLM,
- 16,4 % de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (soit 36 604 personnes),
- 19 853 € annuels : le revenu médian par unité de consommation (Source INSEE 2011).

Population selon l'INSEE :

- 14 681 habitants à Laxou en 2013 et 14 735 en 2009
- 3 871 laxoviens vivent en QPV (en 2016)
- 2 669 habitants aux Provinces (en 2013)

Soit 26 % de la population laxovienne vit dans un quartier politique de la ville.

Soit 18% de la population laxovienne habite aux Provinces

4. UNE POPULATION ENCORE RELATIVEMENT JEUNE AUX PROVINCES

Une population plus jeune aux Provinces que dans le reste de Laxou

- Les moins de 30 ans représentent près de 40% du quartier des Provinces
- Les séniors sont moins nombreux aux Provinces qu'à Laxou (21% contre 25%)

Parmi les « jeunes », les adolescents et jeunes adultes majoritaires

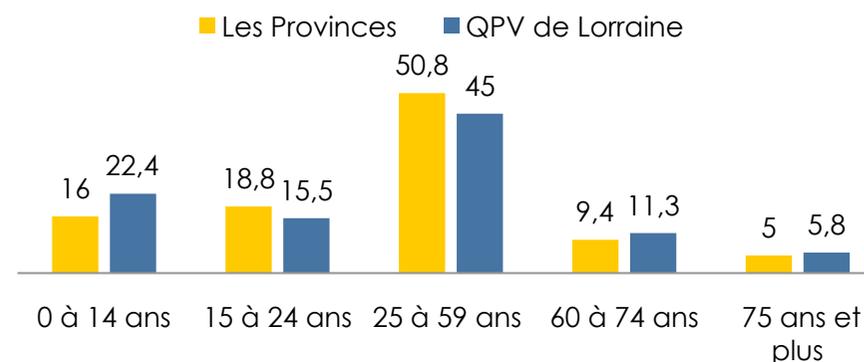
- Le QPV des Provinces comprend une part plus élevée d'adolescents et moins élevée d'enfants, comparativement aux autres QPV de Lorraine
- Cette tendance se démarque également entre Laxou et le reste du Grand Est

Un solde naturel positif à Laxou

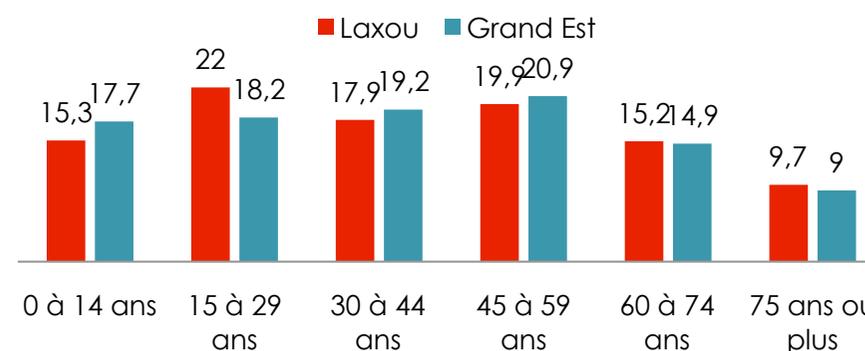
- Solde naturel de 0,3
- Mais une faible attractivité du territoire
- Diminution de la population entre 2008 et 2013 liée au solde négatif des entrées et sorties sur le territoire.

2013	IRIS des Provinces (dont QPV)	Laxou
Jeunes "moins de 30 ans"	39%	37%
Seniors "plus de 60 ans"	21%	25%

Population par tranche d'âge aux Provinces, comparativement aux autres QPV de Lorraine, en 2010



Population par tranches d'âges à Laxou et dans le Grand Est en 2013



5. LES PROVINCES : UNE POPULATION FRAGILE, EN DÉCROCHAGE

Une taux de chômage très élevé

- Presque 40% de la population des Provinces est demandeuse d'emplois au premier trimestre 2016
- Contre 17,3% à l'échelle de Laxou (INSEE, 2013)

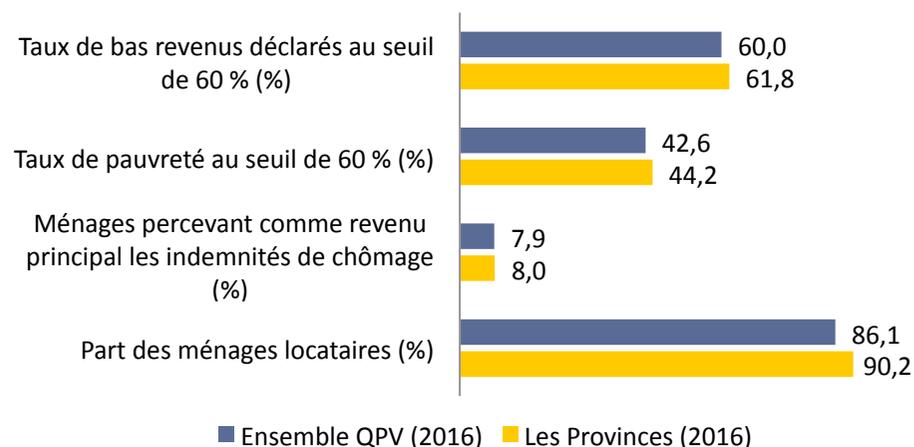
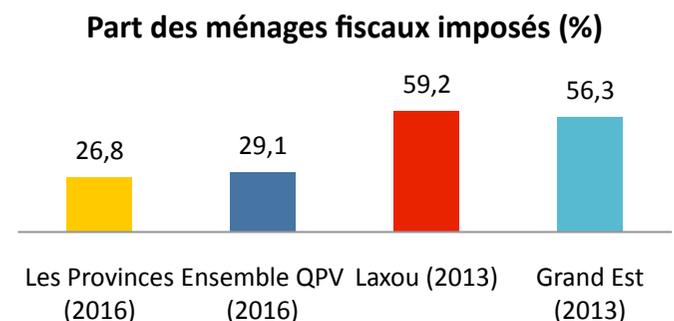
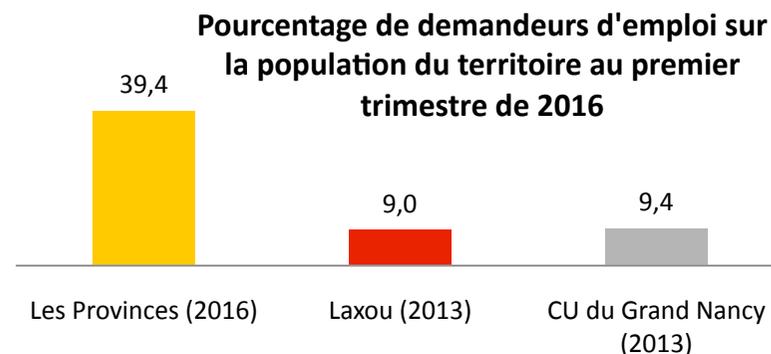
Une pauvreté qui s'est installée

Revenu médian : 10 300 €

- 1/3 de la population perçoit des minimas sociaux et 1/5 de habitants des Provinces est considérée comme isolée par la CAF
- 13% des allocataires CAF perçoivent le RSA et 1/3 perçoivent une allocation logement
- Le pourcentage de ménages fiscaux imposés est inférieur à l'ensemble des QPV

Une fuite de la population hors des Provinces

- Taux de rotation dans certains logements : dès que les habitants peuvent, ils quittent le quartier ou demandent des « barres »
- Une population attachée au quartier : les personnes âgées ou certains jeunes qui y ont grandi
- Taux de rotation des élèves important dans le groupe scolaire Victor Hugo



UN QUARTIER « EN CREUX »

6. UNE POPULATION EN DÉCROCHAGE

Un niveau de formation plus bas que la moyenne

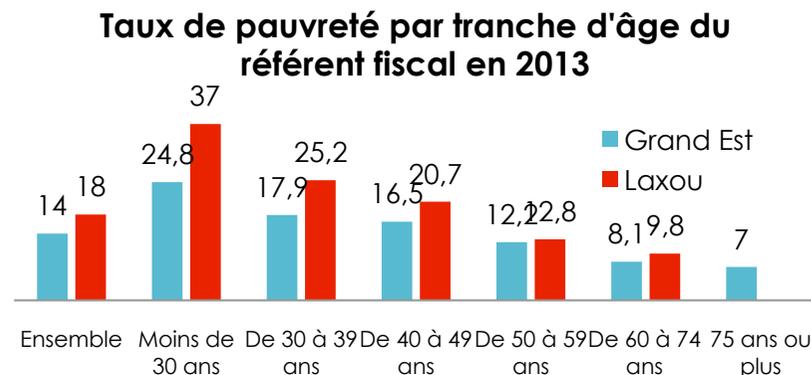
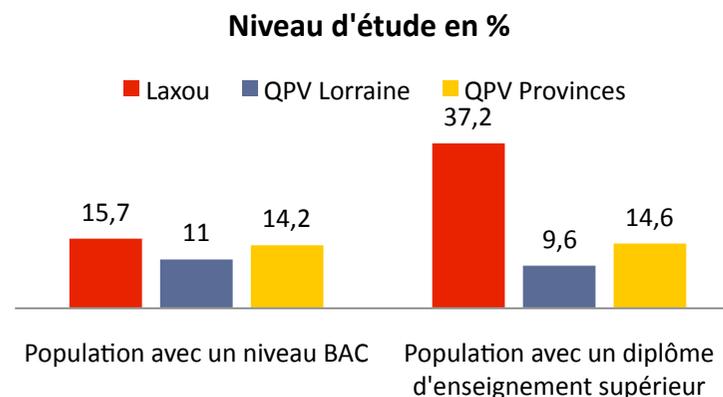
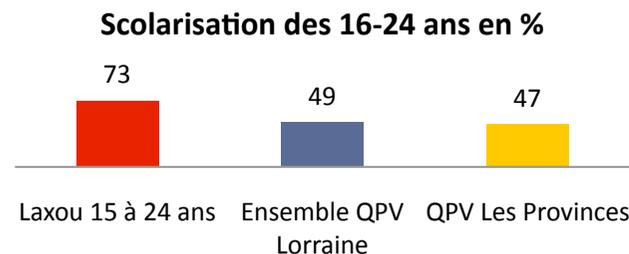
- Un taux de scolarisation des 16-24 ans inférieur aux Provinces
- Un niveau d'études supérieures aux Provinces supérieur au reste des QPV de Lorraine mais plus de deux fois inférieur au reste de Laxou
- Une population qui maîtrise mal la langue française :
 - Des cours d'alphabétisation : Si on se parlait, médiathèque, etc.
 - Un accompagnement pour les procédures administratives : MDS, Si on se parlait

Les jeunes, majoritairement touchés par la pauvreté et la précarité

- A Laxou, presque 40% des moins de 30 ans sont en dessous du seuil de pauvreté
- 28% des emplois aux Provinces sont des emplois précaires, contre 24 % dans les autres QPV de Lorraine et 13% en France

La présence du CPN à proximité :

- Un service de « réinsertion » des patients :
 - Accompagnement de certains patients pour des tâches quotidiennes (faire ses courses) à proximité
 - Éligibilité au logement social, notamment aux Provinces



Une tendance nationale vers la constitution de petits ménages

- Un phénomène structurel : la décohabitation, le vieillissement de la population et l'augmentation des familles monoparentales
- Aux Provinces, un pourcentage de familles monoparentales comparable au reste de Laxou
- Mais nettement supérieur au reste de la région (16% de femmes seules avec enfants à Laxou contre 11% dans le grand Est)
- Mais une tendance plus marquée à Laxou que dans le reste de la France (2 à Laxou contre 2,3 en France)

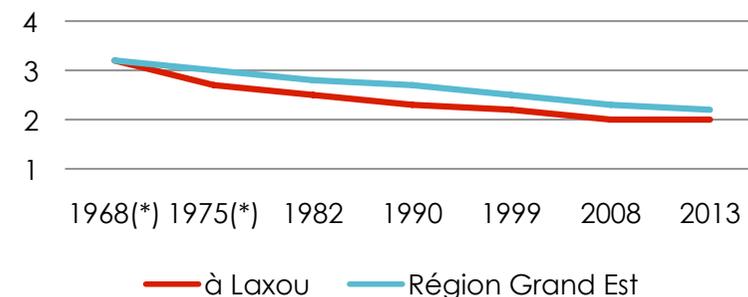
Des familles plus petites à Laxou

- A Laxou : 36% des couples ont des enfants contre 42% dans le Grand Est
- Le QPV des Provinces comprend presque deux fois moins de ménages de plus de 5 personnes que le reste des QPV de Lorraine (6% contre 11%)

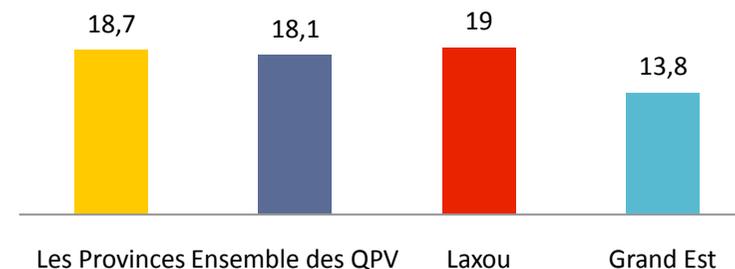
Un phénomène de sous-occupation des logements

- 13% des logements du bailleur social Batigère sont sous-occupés
- Des personnes âgées seules qui vivent dans des T3
- Il n'existe pas de phénomène de sur-occupation

Baisse du nombre d'occupants par logement



Part des familles monoparentales parmi les ménages en 2013

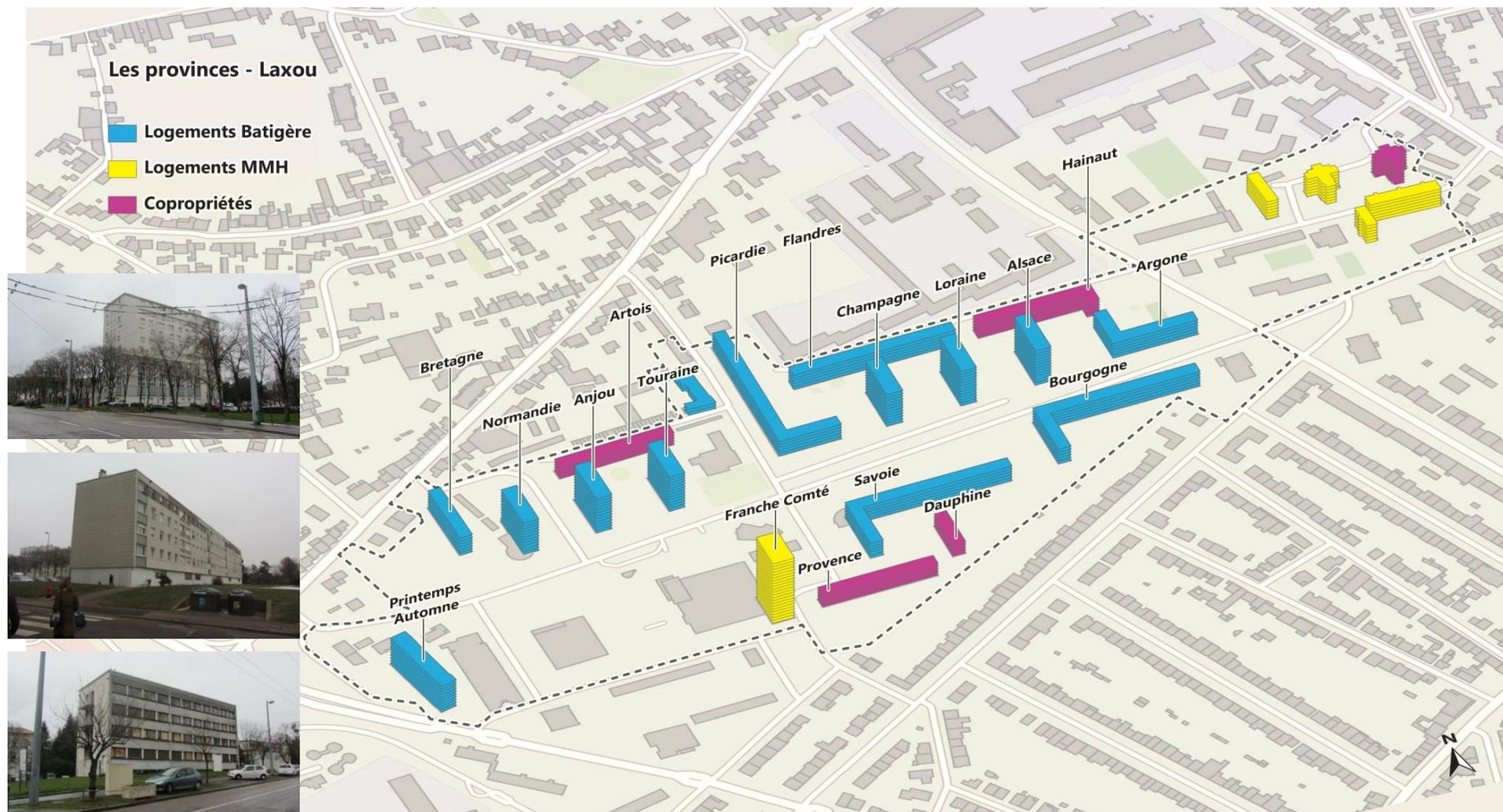


ANALYSE HABITAT

ANALYSE HABITAT

1. ÉTAT DES LIEUX

UN PATRIMOINE VIEILLISSANT DÉTENU À 90% PAR LES DEUX BAILLEURS



Un parc de logement construit entre 1956 et 1963 (ZUP), dominée par le collectif

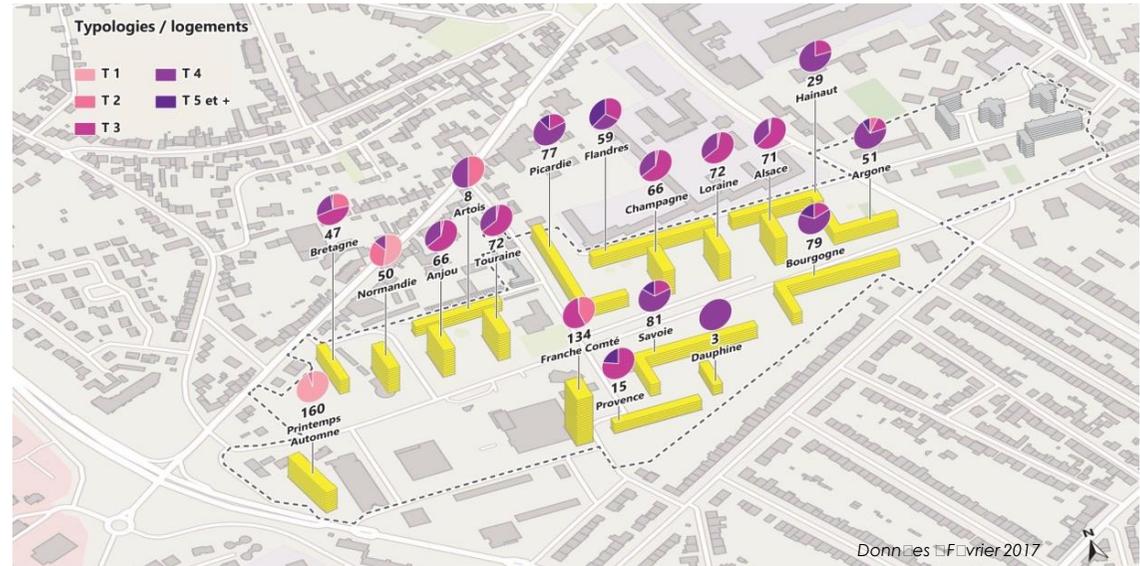
Puis hors ZUP : Bretagne (PSR), Printemps-Automne (logements CFF), Normandie (reconverti en 1992 en foyer et logements adaptés pour séniors) + pavillons rue Heubach

1. ÉTAT DES LIEUX

UN PARC QUI RÉPOND DIFFICILEMENT À LA DEMANDE SOCIALE

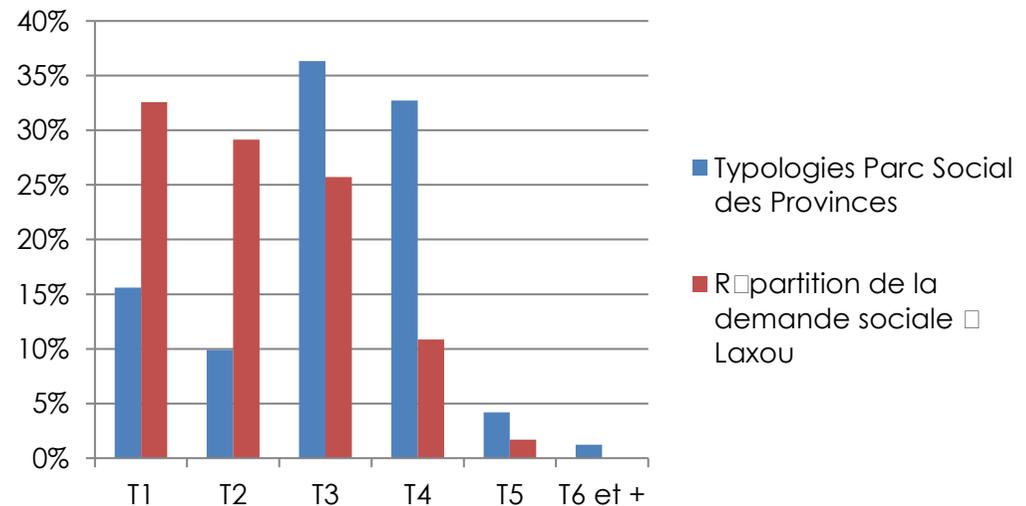
Une inadéquation entre le parc social des Provinces et la demande sociale à Laxou

- Un tiers de grandes typologies (supérieur ou égal au T4) alors que la demande sociale se porte principalement sur **les typologies plus petites**
- Une offre de T1 concentrée sur 2 bâtiments : Printemps-Automne (80%) et Normandie (20%)
- Une offre de T2 sur la tour Franche Comté, ainsi qu'en grande partie sur Bretagne et Normandie (53% du parc de T2 Batigère)
- Un quart de T1-T2 aux Provinces alors que deux tiers des demandeurs à Laxou cherchent des T1-T2



Des attentes qui correspondent aux typologies attractives dans l'agglomération

- En collectif, une demande sur **les petites typologies** (T2 et T3 maximum)
- Avec un niveau de prestation contemporain (ascenseurs), dans de **petits immeubles collectifs** (R+2 à R+3)
- Des familles à la recherche de maison, plutôt que de logements collectifs
- Par ailleurs, **un contexte local avec une offre importante par rapport à la demande en logement** : de fait, dépréciation des produits les moins attractifs, comme ceux des Provinces



A typologie équivalente, des appartements plus petits qu'alentours

- En termes de surfaces, un T4 aux Provinces est équivalent à un T3 à Vandoeuvre
- Stratégie des bailleurs : location de T3 aux familles ayant demandé un T2 (avec négociation)

Un facteur qui contribue au manque d'attractivité du quartier

→ Qui est renforcé par la faible qualité des prestations

- Problèmes de voisinage liés notamment à la mauvaise isolation phonique des logements
- ##### → Liée au vieillissement du bâti
- Isolation thermique, qualité esthétique des logements et configurations qui ne correspondent pas toujours aux attentes
 - Malgré un suivi important de la part des bailleurs

Pourtant, une organisation des logements souvent fonctionnelle, mais variable d'un immeuble à l'autre

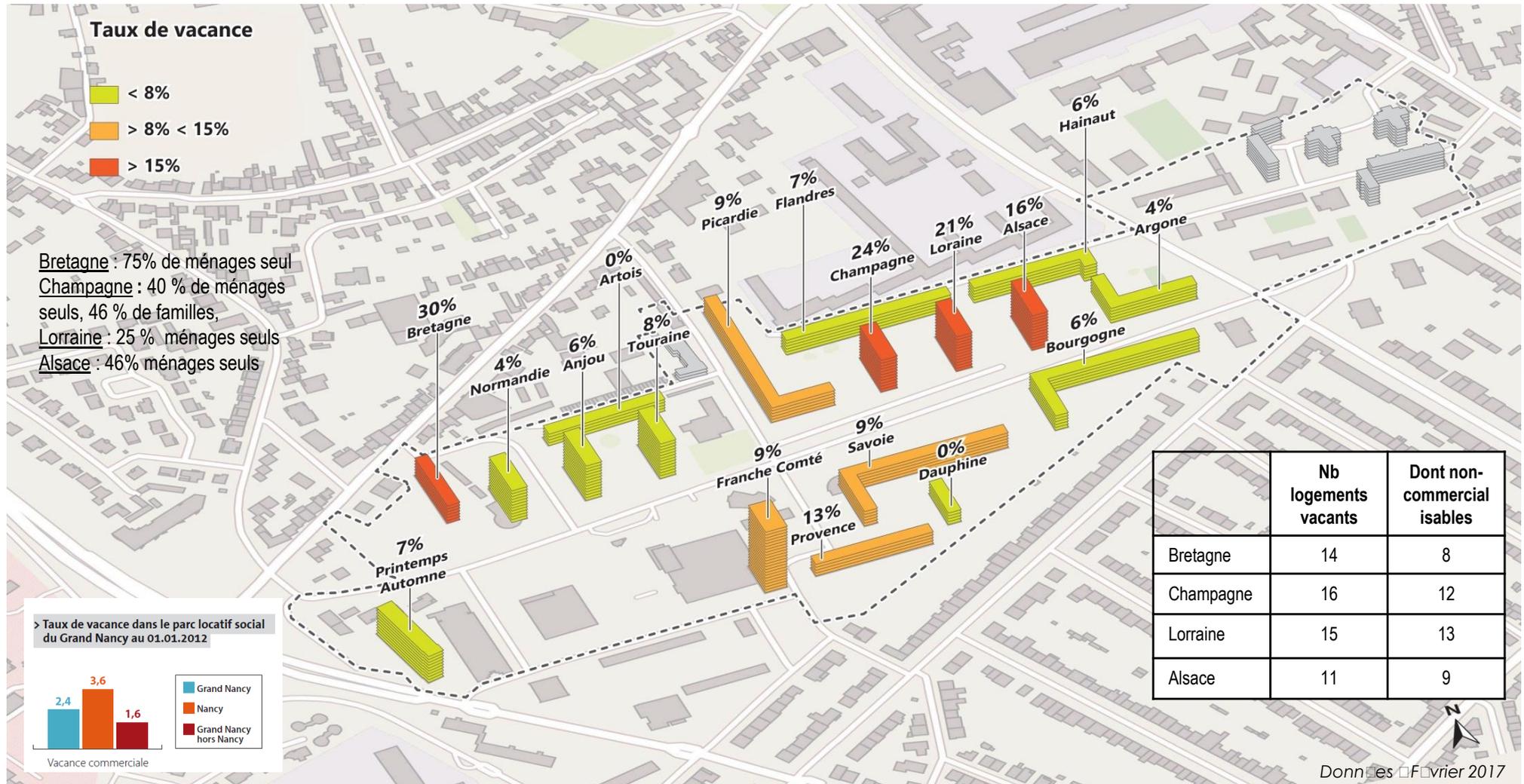


Un phénomène de sous-occupation particulièrement marqué sur les barres

- Lié au vieillissement de la population et à la décohabitation, mais aussi à une absence d'alternative sur le quartier
- Une réflexion engagée par le bailleur sur la division des T4/T5 pour retrouver une offre adaptée

1. ÉTAT DES LIEUX

UN TAUX DE VACANCE IMPORTANT SUR CERTAINS IMMEUBLES

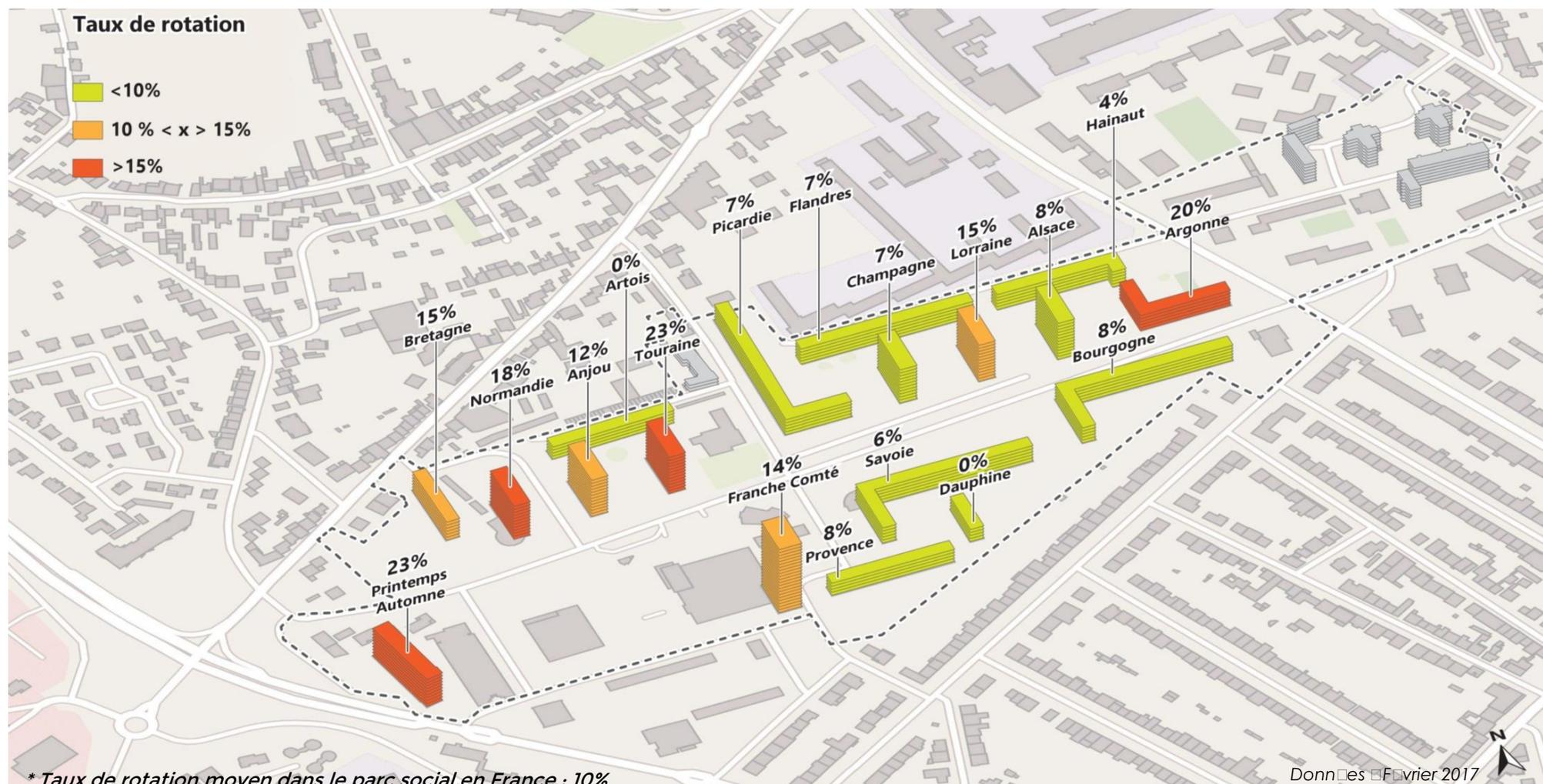


Globalement, un taux de vacance supérieur à ce que l'on observe dans le parc social du Grand Nancy

- Un taux de vacance très marqué sur les tours Champagne, Lorraine et Alsace (image des tours) et très affirmé sur Bretagne (30%)
- Une vacance durable, portant sur une majorité de **logements non commercialisables** dans les bâtiments concernés, à l'exception de Savoie

1. ÉTAT DES LIEUX

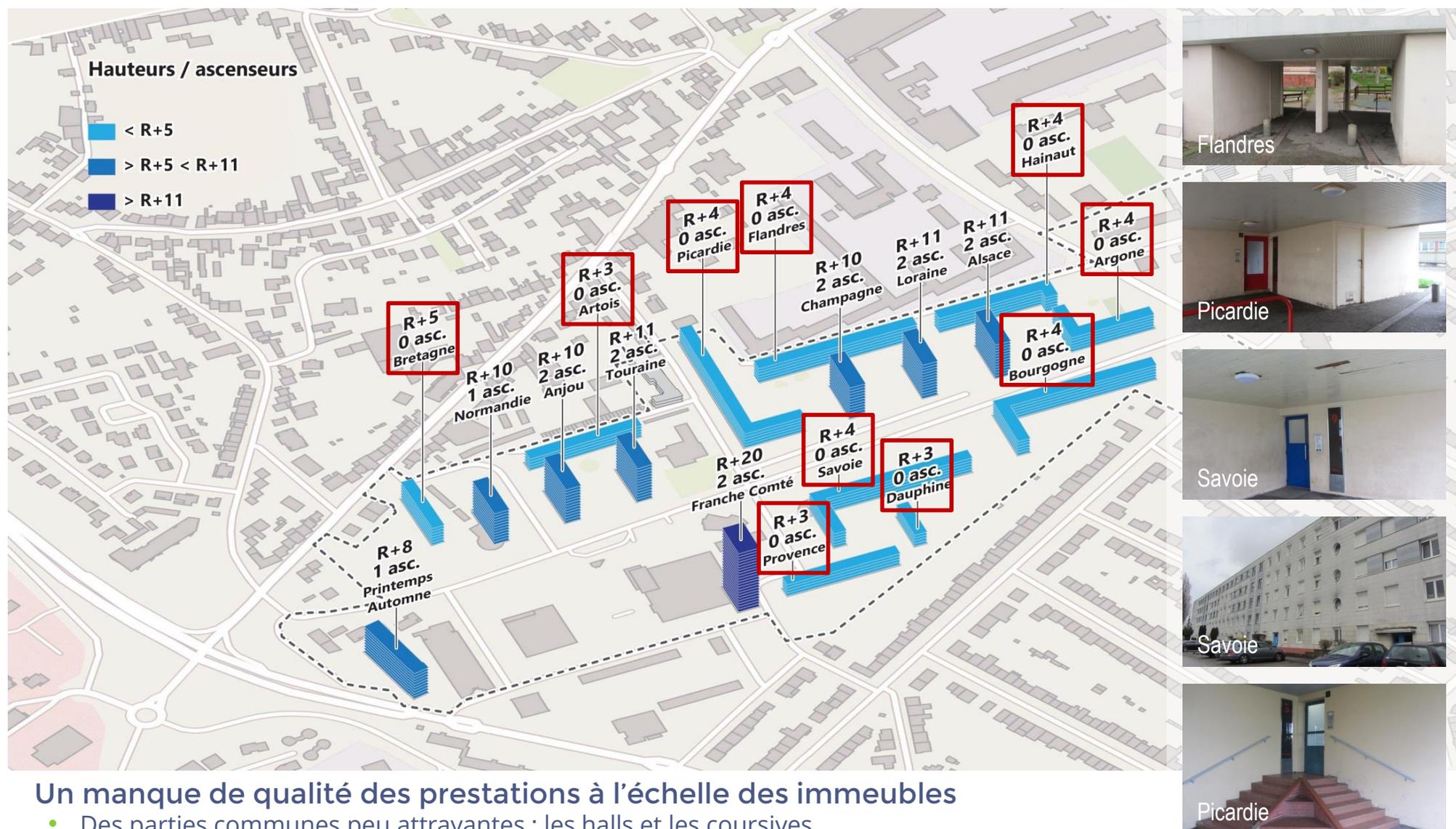
ET UN TURN-OVER MARQUÉ, SYMPTÔME DU MANQUE D'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER



- Aux Provinces, **des barres avec un faible taux de rotation (Picardie, Flandres, Savoie, Bourgogne)**
- **Un turn-over important sur Franche Comté** (malgré des typologies recherchées), **Bretagne** (inadéquation typologique et prestations médiocres) ou encore **Anjou et Lorraine**
- Mais une **rotation très forte** sur Normandie (très petits ménages et surreprésentation des 40-50 ans), sur Argonne, Touraine (malgré un ancrage de 20% des occupants là depuis plus de 30 ans) et à Printemps Automne (57% de décohabitants)

1. ÉTAT DES LIEUX

DES LOGIQUES D'ACCÈS ET DE FLUX À REPENSER

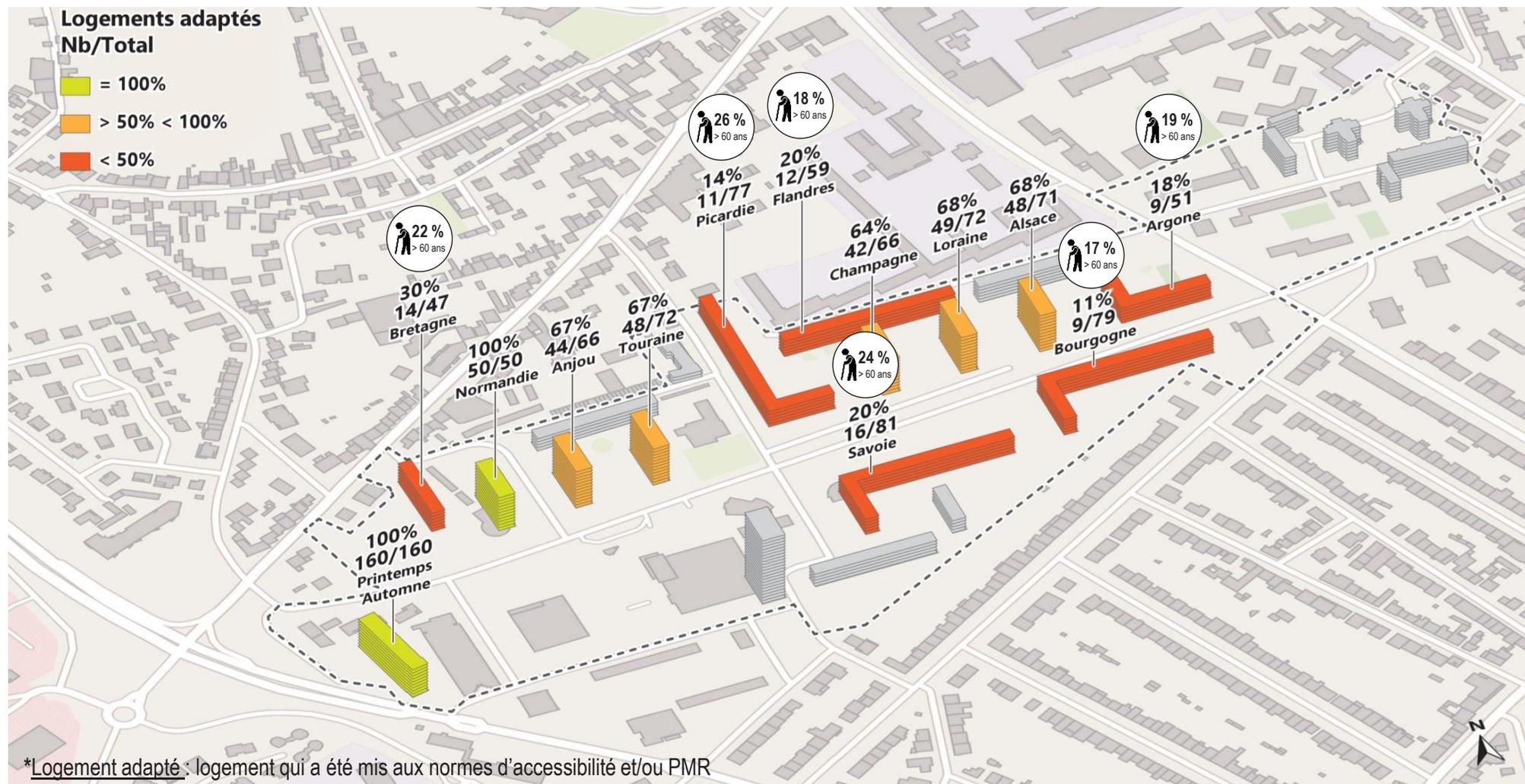


Un manque de qualité des prestations à l'échelle des immeubles

- Des parties communes peu attrayantes : les halls et les coursives
- Des immeubles qui ne répondent plus aux normes de confort actuelles : pas d'ascenseurs dans les barres et des ascenseurs uniquement à partir du 4^{ème} étage dans les tours

1. ÉTAT DES LIEUX

DES ADAPTATIONS À ENVISAGER EN LIEN AVEC LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION



Des bâtiments qui ne sont globalement pas aux normes d'accessibilité PMR

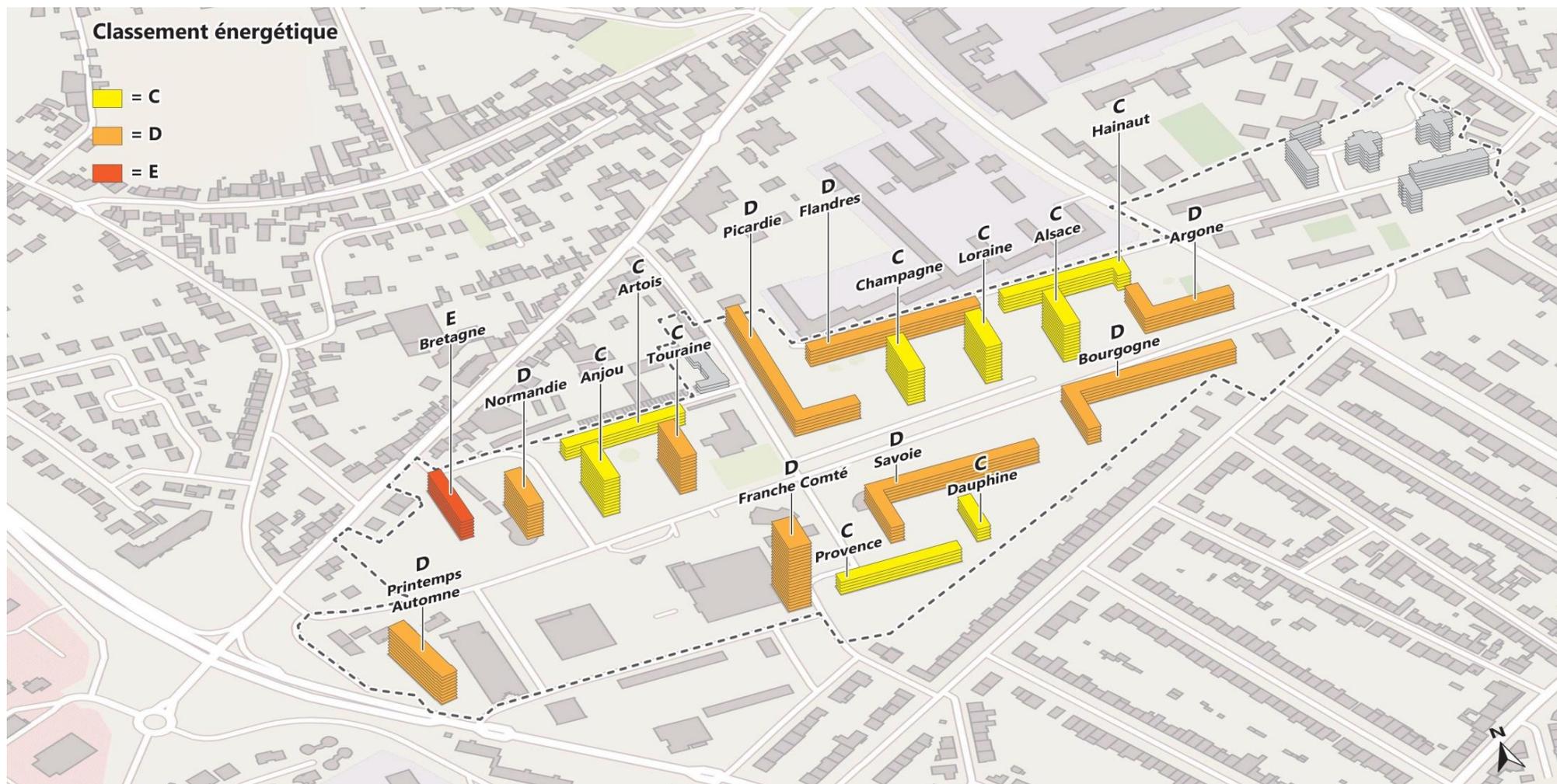
- Un nombre important de bénéficiaires de l'AAH sur le quartier (6% sur le patrimoine Batigère du quartier hors immeubles en copropriété)

Un enjeu dont il faudra tenir compte : le vieillissement des personnes (réflexion multiscale)

- A Picardie, Savoie, Flandre et Bourgogne, plus de 20% de la population est installée depuis plus de 20 ans.
- 26% de plus de 60 ans à Picardie dont 8% de plus de 85 ans

1. ÉTAT DES LIEUX

DES BÂTIMENTS VIEILLISSANTS ET ÉNERGIVORES



- Une rénovation thermique majeure dans les années 1990
- Mais qui arrive en limite, avec un patrimoine globalement vieillissant
- La précarité énergétique, un sujet sensible à **Bretagne**, seul bâtiment en chauffage individuel

2. QUELLES PISTES D'INTERVENTION SUR CE PATRIMOINE ?

DES ENJEUX QUI DÉPASSENT LE SEUL LOGEMENT

Un enjeu transversal : l'attractivité du quartier et le traitement des pieds d'immeubles

- Aujourd'hui : les Provinces perçus et vécu pour beaucoup comme un quartier de relégation → besoin de déconstruire ce sentiment de ghetto
- Intervenir sur les espaces publics et les cheminements aux abords des logements

Un patrimoine globalement vieillissant

- Construit à la fin des années 1950 (60 ans) et réhabilité lourdement dans les années 1990 (presque 30 ans)... On arrive en fin de cycle du point de vue du GER
- Comme le résume un document de Batigère (Note n°1 Batigère, 2013) :
→ « **Les faiblesses du parc aujourd'hui sont inhérentes à la conception**, tant au niveau des logements (surfaces, distributions, assemblages des typologies, adaptation des équipements, accessibilité, traitement phonique ...) comme des parties communes (dimensionnement, niveau d'équipement, absence d'éclairage naturel) ou au niveau urbain (voiries en impasse, orientation des entrées, passages sous les immeubles, manque de liens entre entrées et espaces verts, stationnement). »

Objectif dans le cadre du NPNRU :

- Une vision stratégique du quartier à terme, envisageant le **renouvellement de l'ensemble du parc de logements** sur le quartier à moyen et long termes
- Le NPNRU constituera une première étape.

2. QUELLES PISTES D'INTERVENTION SUR CE PATRIMOINE ?

LES ORIENTATIONS À INTÉGRER AUX SCÉNARIOS URBAINS

Le renouvellement du parc immobilier pour diversifier les produits

Le rééquilibrage des typologies, en tenant compte :

- Des besoins exprimés dans le cadre de la demande sociale, portant sur **des petites typologies** ;
- **Un souci d'accueillir des familles sur le quartier** et de les y ancrer ;
- **Des besoins spécifiques des populations du quartier** :
 - une proximité avec le CPN qui génère des besoins pour les personnes hospitalisées de jour,
 - une grande part de décohabitants,
 - une population vieillissante
 - ...

Un intervention à envisager sur les éléments les plus stigmatisés du parc, particulièrement les tours

Un niveau d'intervention, tant dans la diversification de l'offre que dans la mise aux normes de l'existant qui doit être très ambitieux ;

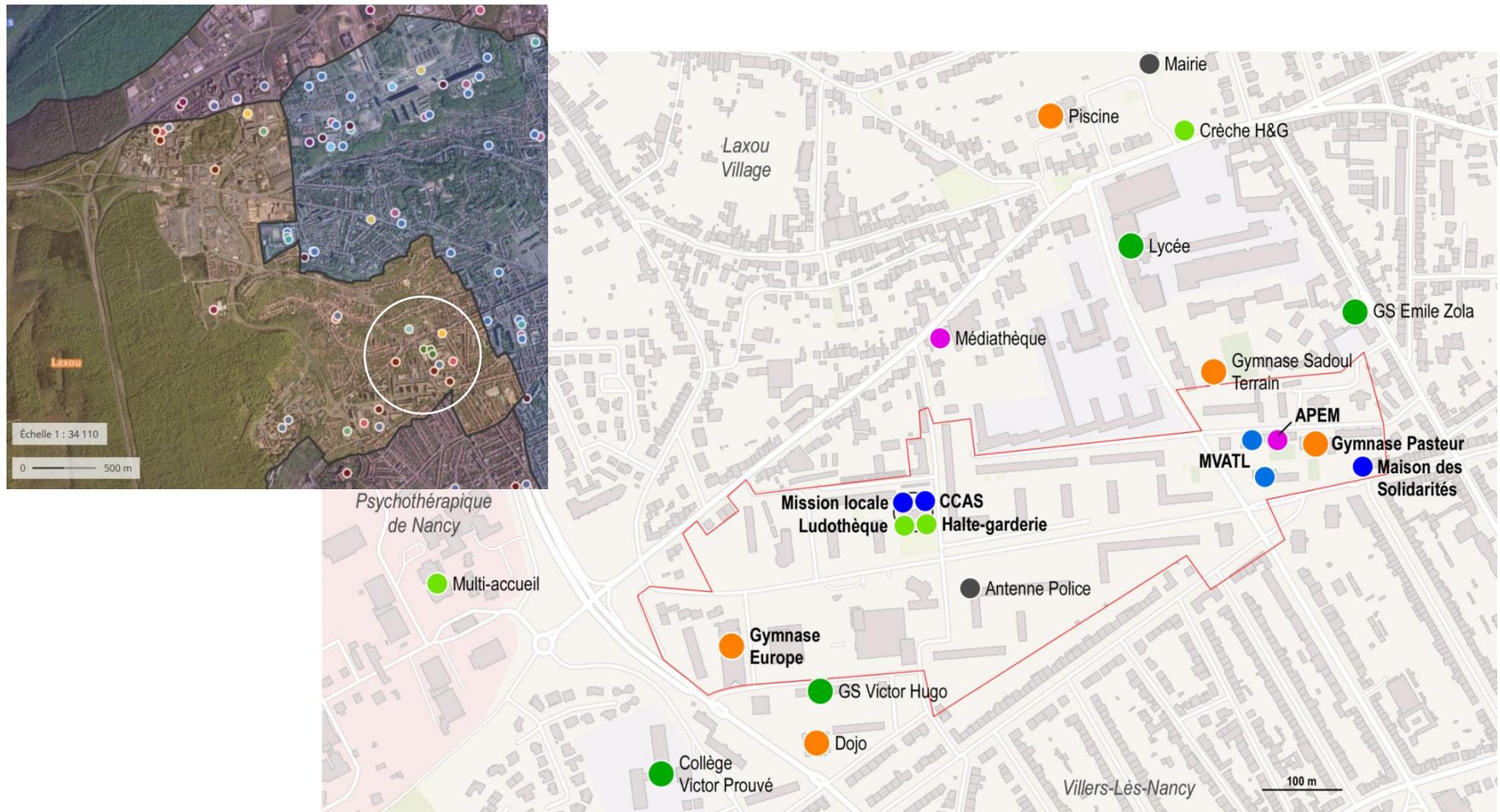
Et phasé dans le temps long pour permettre à termes un renouvellement de l'ensemble du parc.



ANALYSE SOCIALE ET ÉQUIPEMENTS

1. LES PROVINCES À LAXOU, UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DIVERSIFIÉE

Une offre d'équipements conséquente, qui dessine une polarité d'équipements à l'échelle de la commune



2. UNE ÉCOLE VIEILLISSANTE ET QUI SOUFFRE DE SA RÉPUTATION



Principaux constats

Le groupe scolaire Victor Hugo

- Un manque d'attractivité liée à sa réputation
- Un **équipement difficile à mettre aux normes** et occupant des locaux de surfaces importantes
- Un petit gymnase-dojo attendant **peu fonctionnel et vieillissant**

Au sein du Centre communal, **une halte-garderie**

- installée dans **des locaux inadaptés**
- Un service qui **ne correspond pas aux besoins et attentes des usagers** (pas de fourniture de repas possible)

Sur le territoire communal, des projets de constructions neufs en cours

- Un impact prévisible sur la démographie
- **Une école déjà saturée à proximité** (Emile Zola)

Orientations proposées

Créer un pôle Enfance : démolition-reconstruction de l'**école** pour anticiper sur les évolutions de la démographie, améliorer le service aux publics en intégrant la **halte-garderie** à proximité et en enrayment le processus de vieillissement de cet équipement stratégique

Pourquoi pas réfléchir également au **déménagement de la ludothèque ?**

Pourquoi pas **y adjoindre d'autres services aux familles ?** Autour de la parentalité, de la santé...

2. UNE ÉCOLE VIEILLISSANTE ET QUI SOUFFRE DE SA RÉPUTATION



Principaux constats

Une ancienne école reconvertie en lieu de prêt de salles pour les associations

- Un rayonnement communal, voire intercommunal (APEM) mais perçu comme en dehors du quartier
- Un projet mis au point sans concertation avec les acteurs

Installation de l'ALSH de la commune sur le site en 2017

- Un bon retour d'expérience et **une implantation à pérenniser**
- Et à faire évoluer en **réaménageant les espaces extérieurs** (aire de jeux et terrain de basket)
- A parachever en **envisageant la rénovation du gymnase mitoyen ?**

Orientations proposées

Une polarité importante, à **conforter et à développer** en frange-est du quartier

Au sein de la MVATL, **un fonctionnement et une logique d'attribution des locaux à repenser** dans le cadre du projet urbain

Pourquoi ne pas rehausser son niveau d'ambition **en intégrant le traitement du périmètre Sadoul** (gymnase et terrain de jeux libres) pour des pratiques libres ?



Principaux constats

- Le gymnase Europe**, un équipement vétuste en frange sud-ouest du quartier
- Une polyvalence théorique et une dimension complémentaire à l'offre d'équipements de proximité du quartier
 - Mais **une vétusté avérée** et **une difficulté à accueillir des publics**
 - **Un positionnement stratégique** en entrée ouest du quartier

La salle Europe, et la salle Caurel ancienne Eglise devenue salle de spectacle

- Un ensemble qui n'est plus aux normes, accueillant les ATE ainsi que quelques événements de plus large envergure (spectacles, réunions...).
- Mais **un patrimoine remarquable**, et un symbole

Orientations proposées

Un dimensionnement métropolitain à affirmer : intégrer les besoins à l'échelle métropolitaine pour la programmation de cet équipement

Quel avenir pour cet équipement dont la rénovation lourde est un incontournable ? Identifier des fonctions communales et métropolitaines pouvant y prendre place.

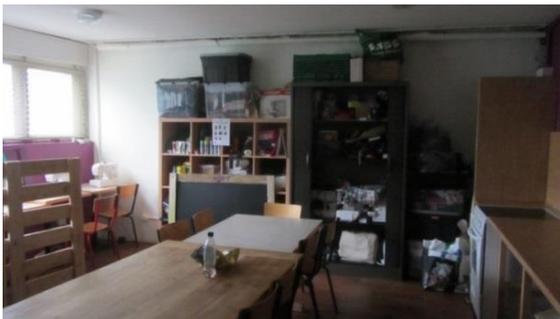
4. UN TISSU ASSOCIATIF À ACCOMPAGNER SUR LE QUARTIER

Principaux constats



Des manques saillants dans l'offre d'équipements du quartier :

- **Absence de lieu de loisirs pour les jeunes (14-25 ans)**
- Absence de Centre social, maison de quartier ou équivalent



Les associations jouent **un rôle de proximité essentiel**

- **Viennent pallier à l'absence de certains services sur le quartier, sur le volet loisirs** notamment : activités créatives, sorties...
- Mais **œuvrent dans le champs de la prévention spécialisées, de l'accompagnement social, de l'insertion : cible donc certains publics en particulier.**



Des structures implantées dans les m² sociaux (bailleurs)

- **Des locaux vieillissants et mal adaptés aux activités accueillies** (qualité architecturale, conflits de voisinage).

Orientations proposées

Des fragilités à court terme : un besoin de **conforter l'action engagée** par les acteurs sur le quartier

Une offre d'équipement à compléter : Réfléchir à la création d'une structure type maison de quartier, lieu ressource pour les habitants tant sur le volet des droits, que des loisirs et de la vie de quartier

4. UN TISSU ASSOCIATIF À ACCOMPAGNER SUR LE QUARTIER

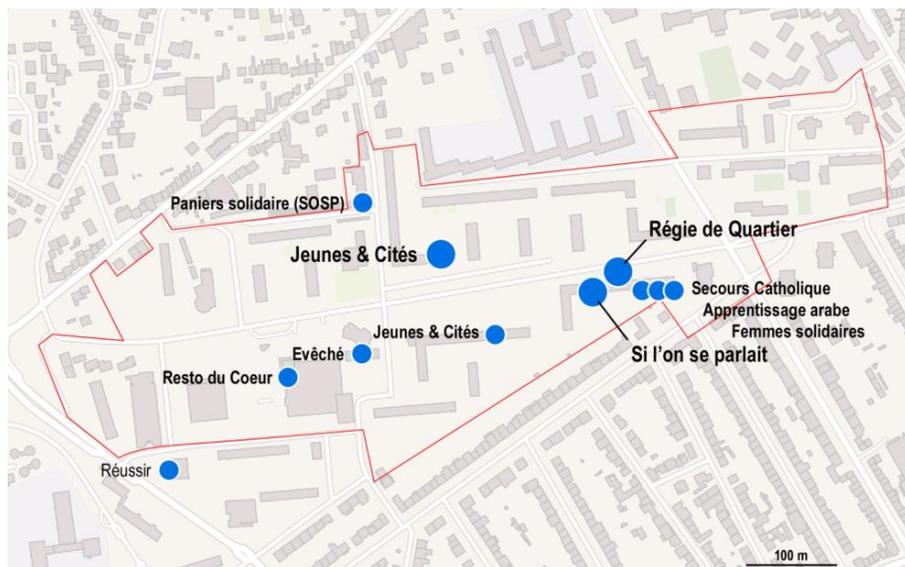
Principaux constats

→ Un manque de lisibilité des actions de chacun, et une absence de lieu « de droit commun » sur le volet loisirs et accès au service public

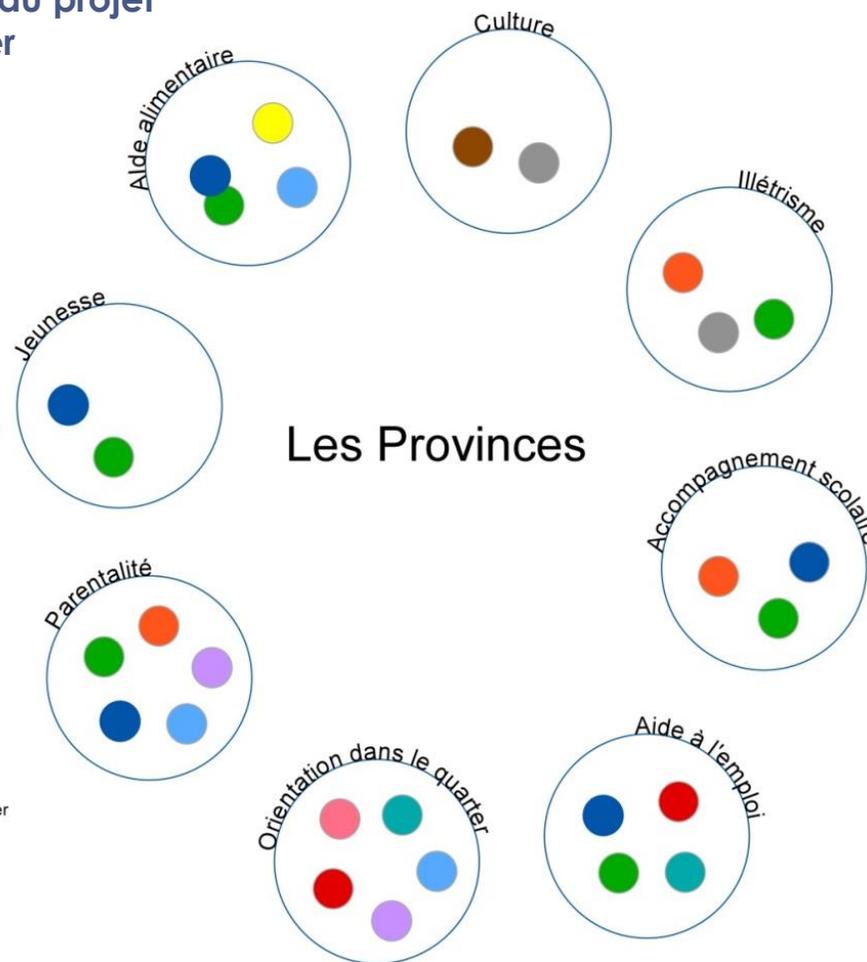
→ Une multiplicité des acteurs et une absence de coordination qui amène à une démultiplication, voire une redondance des actions menées

Orientations proposées

Profiter de la réflexion NPNRU pour réfléchir collectivement au projet social du quartier

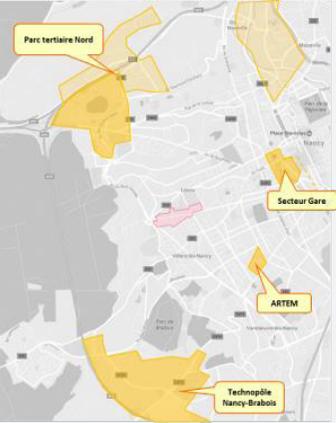


- Jeunes et cité
- Mairie de Laxou
- Resto du coeur
- Si on se parlait
- CCAS
- Mission Locale
- MDS
- Batigère
- Régie de quartier
- Médiathèque
- APEM



ANALYSE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

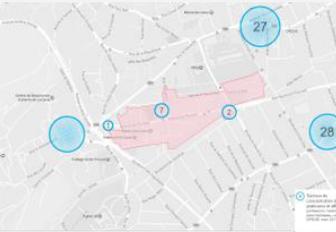
1. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Le quartier des Provinces est isolé des principaux pôles d'activité de l'ouest de l'agglomération (secteur Gare, Technopôle de Nancy-Brabois, Parc tertiaire nord, ARTEM ...)

Les projets se concentrent au sein des grands pôles tertiaires de la métropole alors que la demande en locaux d'activité est en baisse sur les derniers mois.

> Un secteur isolé des logiques d'implantation d'activités économiques à l'échelle métropolitaine



L'offre sur le secteur des Provinces est aujourd'hui limitée (10 praticiens au sein du périmètre). Cependant, l'offre est relativement riche dans un rayon de 500 mètres autour du périmètre (28 professionnels implantés Avenue de la Libération, 27 praticiens implantés dans le secteur Madreville /Aristide Briand /Moll, le Centre Psychothérapique de Nancy ...)

Un projet Maison de Santé est aujourd'hui à l'étude avec le soutien de l'ARS (Dr Damien GONTHIER).

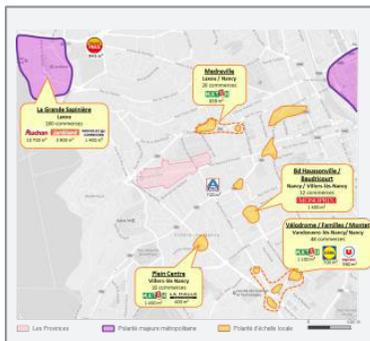


> Des projets en cours afin de moderniser et structurer une offre de professionnels de santé en réponse aux besoins locaux



**Un projet économique
qui doit soutenir les
initiatives locales et
enrichir l'économie
résidentielle**





L'environnement commercial du quartier des Provinces est marqué par une certaine densité de polarités de quartier et d'offre alimentaire (Medreville à Laxou et Nancy, supermarché Aldi de Laxou, centre commercial Plein Centre à Villers, Monoprix de Villers ...)

Cependant on remarque la faiblesse de l'offre de marchés forains.

> Un environnement commercial dense notamment en terme d'offre alimentaire généraliste

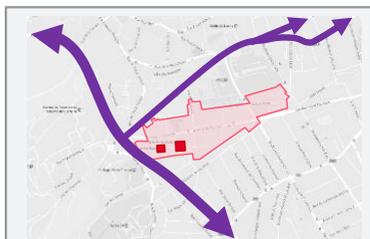


Au sein du quartier, l'offre commerciale est limitée à 11 cellules en activité:

- Un supermarché sous enseigne Intermarché développé en 1994 sur 1 200 m² de surface de vente et proposant depuis peu un service de laverie automatique sur son parking,
- Une galerie marchande marquée par une vacance très importante dans les espaces intérieurs et par une part notable d'activité de café/restauration (4 établissements),

> Une offre de quartier répondant aux besoins essentiels / Une offre de restauration en lien avec les lycéens et étudiants du secteur

> Un effet d'structurant de la vacance et du sinistre



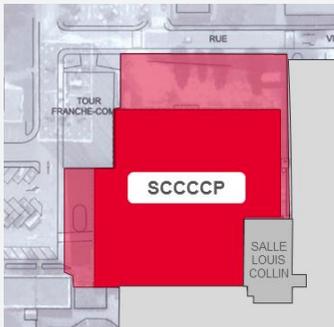
Sur le plan urbain, l'offre commerciale bénéficie de la proximité arrêt de transports en commun structurant à l'échelle du quartier mais souffre globalement de l'éloignement des flux de transit automobile interquartiers et des effets de rupture (pente, murs aveugles...)

> Un enjeu fort de réorganisation de la fonction commerciale par rapport aux flux à l'échelle du quartier

Un potentiel de développement commercial a priori limité à l'échelle des Provinces

Un enjeu d'ouverture du quartier

3. SUR LE PLAN OPÉRATIONNEL



Alors que la galerie marchande est développée sur une parcelle possédée par la Société Civile du Centre Commercial de la Cité des Provinces et gérée par l'agence HOMNIS, les entretiens réalisés ont permis de mettre à jour une copropriété de fait.

La galerie fonctionne ainsi autour de 12 entités copropriétaires. Trois copropriétaires représentant 60 % des lots

> Une situation foncière obscure pour la galerie marchande



La moyenne surface alimentaire Intermarché est le seul établissement qui estime sa clientèle hors-quartier à environ 50 %. Pour les autres cette proportion est très minoritaire.

M. Bras, l'exploitant, se positionne comme un partenaire potentiel du projet, éventuellement en tant qu'investisseur.

La localisation du magasin incite à réfléchir à une meilleure configuration de l'offre afin de renforcer les synergies.

> Un partenariat potentiel voire nécessaire avec Intermarché compte tenu de sa position au sein du quartier



**Un projet commercial
qui devra intégrer des
contraintes
opérationnelles
importantes**

ANALYSE VRD

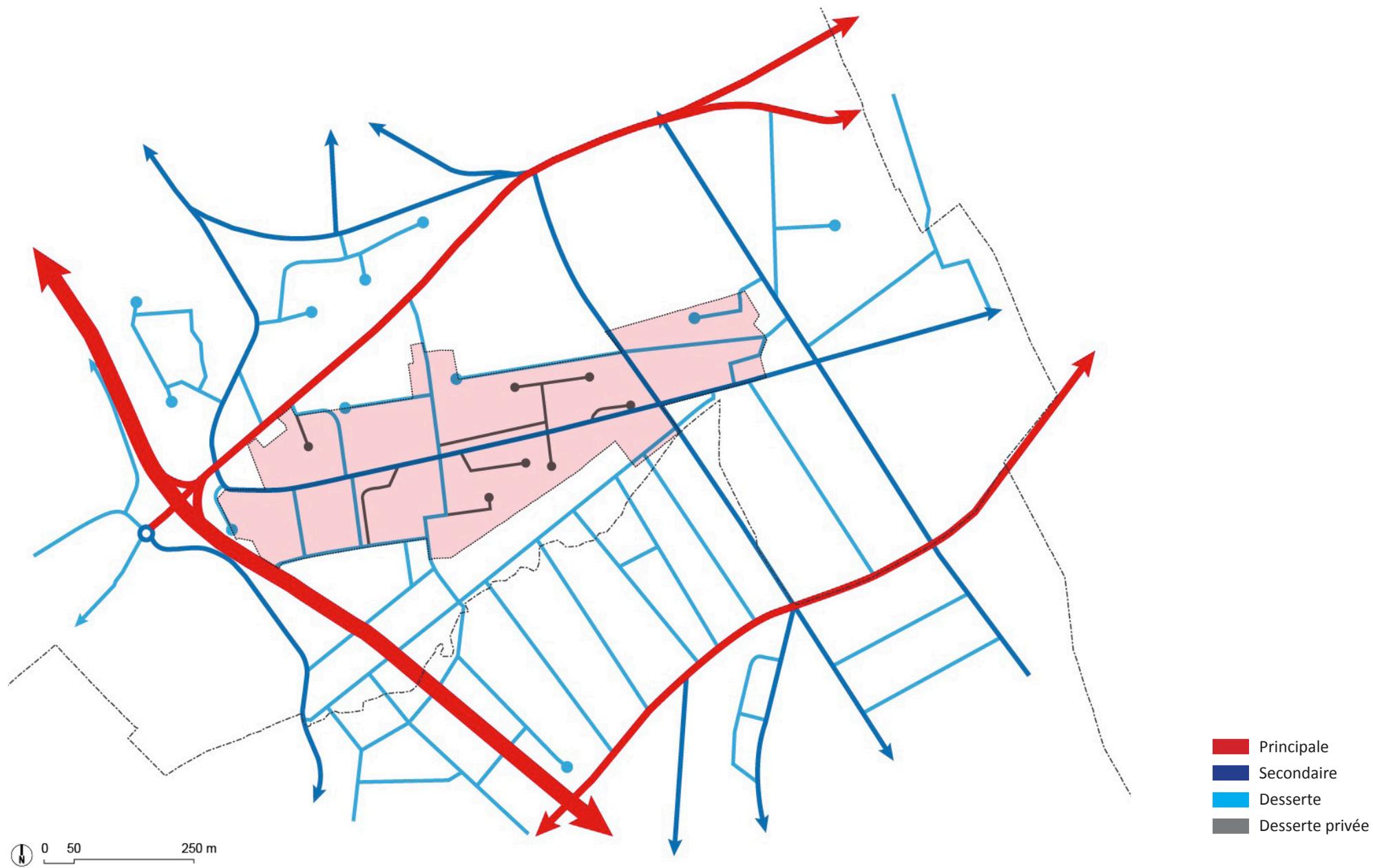
- Les réseaux en places sont compatibles avec le projet futur. Des réunions avec les concessionnaires devront être menés pour vérifier la compatibilité du projet avec les réseaux existants (dévoisement, réfection éventuelle, maillage réseaux)
- Mise en place d'une infiltration à la parcelle sur les futures résidentialisations si les coefficients de perméabilité le permettant (à confirmer par une étude de sol à lancer par la communauté urbaine du Grand Nancy)
- Compte tenu de la topographie générale du site il résultera des difficultés à rendre PMR l'ensemble des cheminements. Suppression des plusieurs marches à certains halls
- Il faudra cependant apporter une attention sur les émergences afin de ne pas avoir de conflit avec les aménagements de voirie futures.

ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

1. UN ENCLAVEMENT PHYSIQUE DU QUARTIER DES PROVINCES

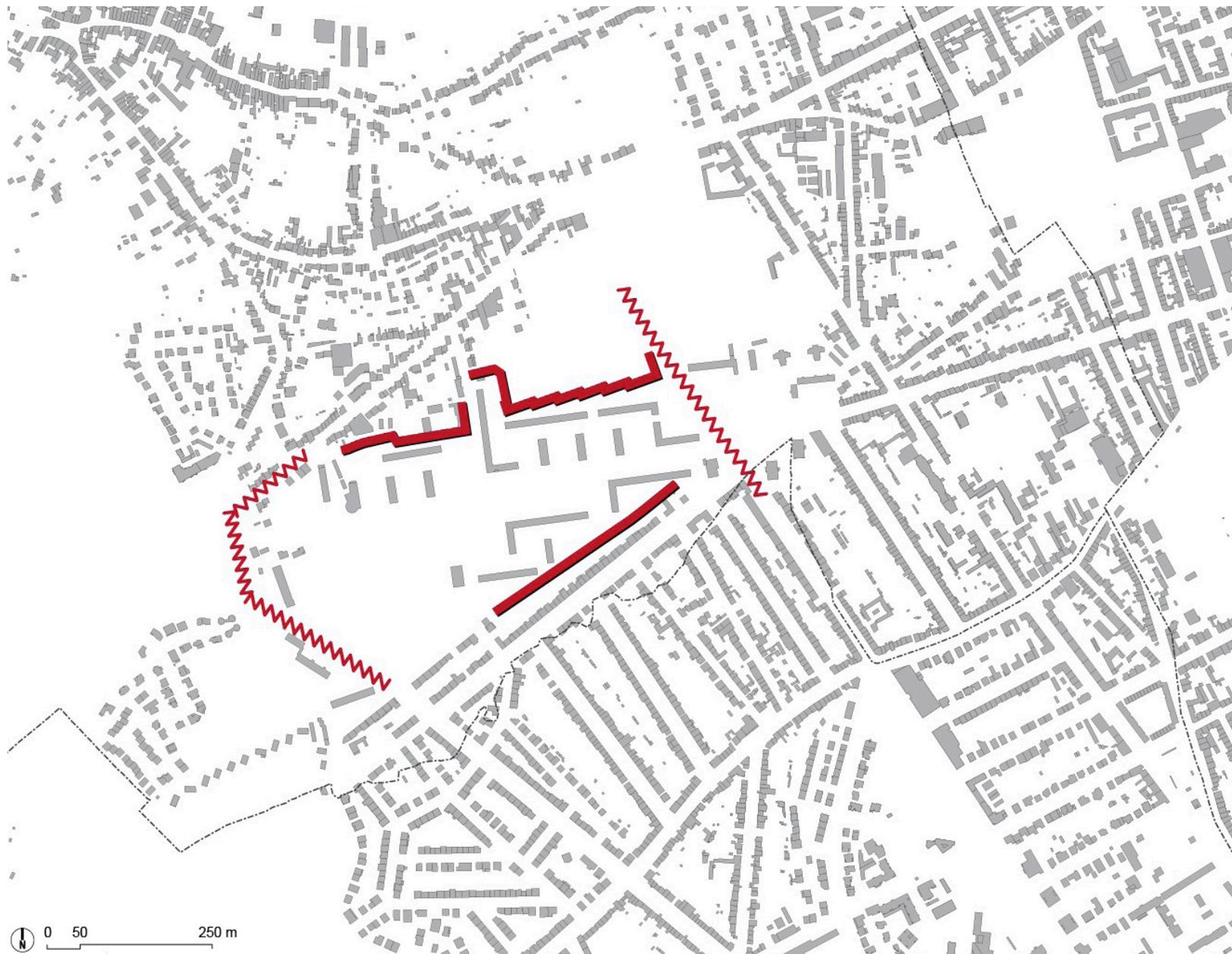
UNE SITUATION D'ENTRÉE DE VILLE À VALORISER

UN SYSTÈME DE VOIRIE EN ARBORESCENCE ET IMPASSE



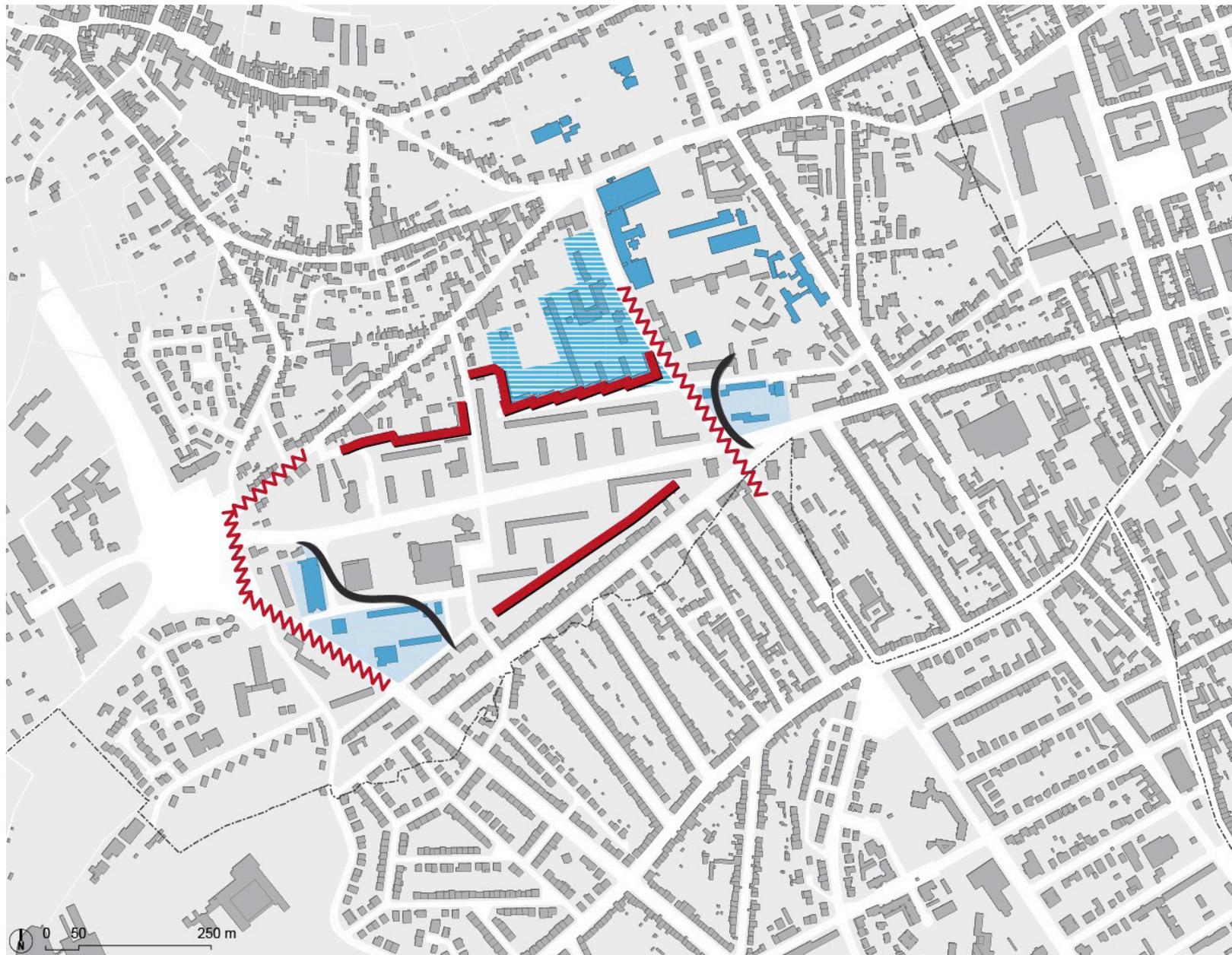
1. UN ENCLAVEMENT PHYSIQUE DU QUARTIER DES PROVINCES

RUPTURE ET ÉLOIGNEMENT : LA VILLE HABITÉE



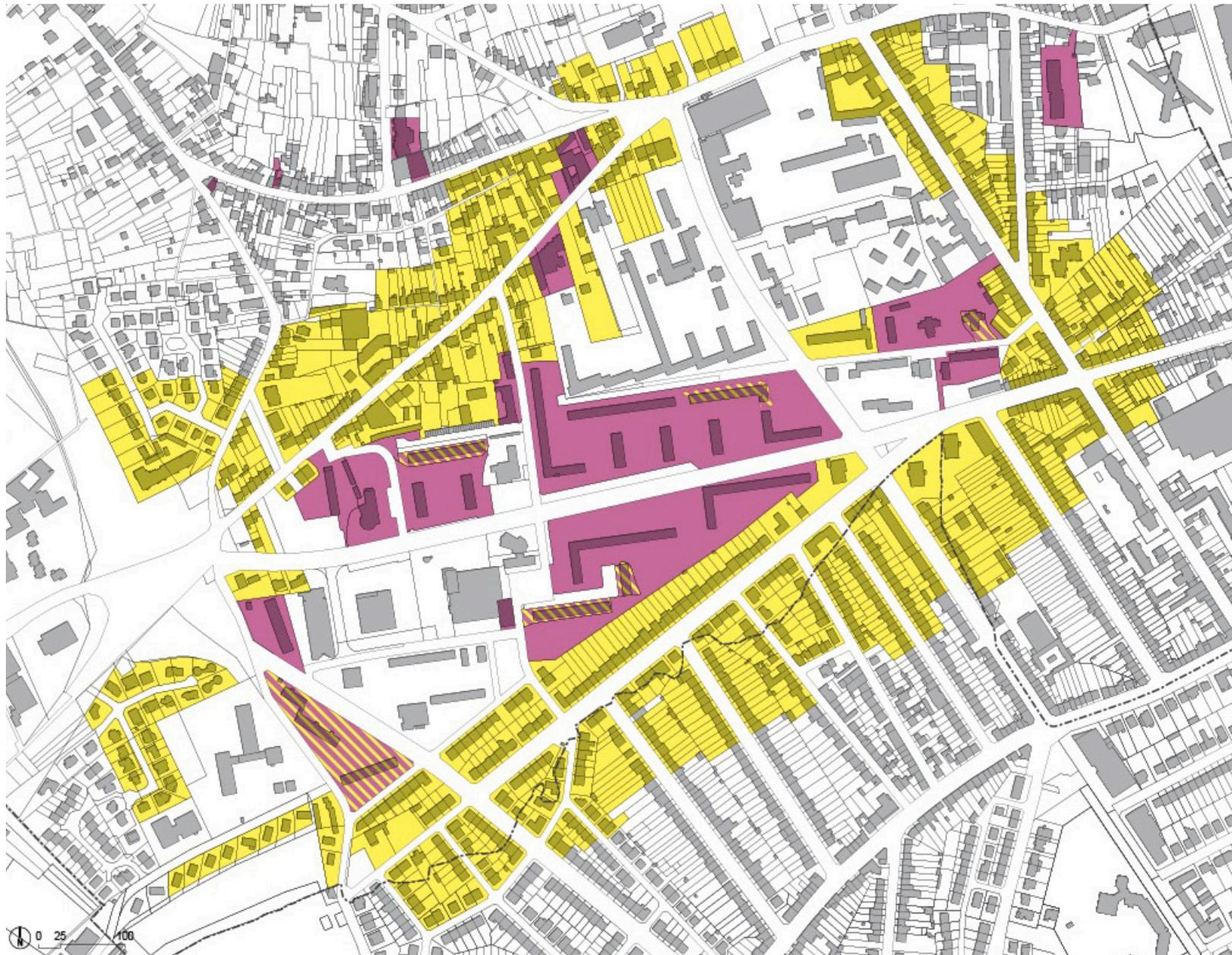
1. UN ENCLAVEMENT PHYSIQUE DU QUARTIER DES PROVINCES

RUPTURE ET ÉLOIGNEMENT : LES VEROUS ET CONFINS



-  Rupture visuelle
-  Rupture routière, limite du quartier
-  Équipements aux confins quartier ou hors du quartier
-  Grande emprise de l'AFPA, verrous entre le quartier et le centre de la ville

2. UN ENCLAVEMENT SOCIAL : SPÉCIALISATION SOCIALE DU QUARTIER



ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

3. ESPACES EXTÉRIEURS ET ESPACES DE PROXIMITÉ

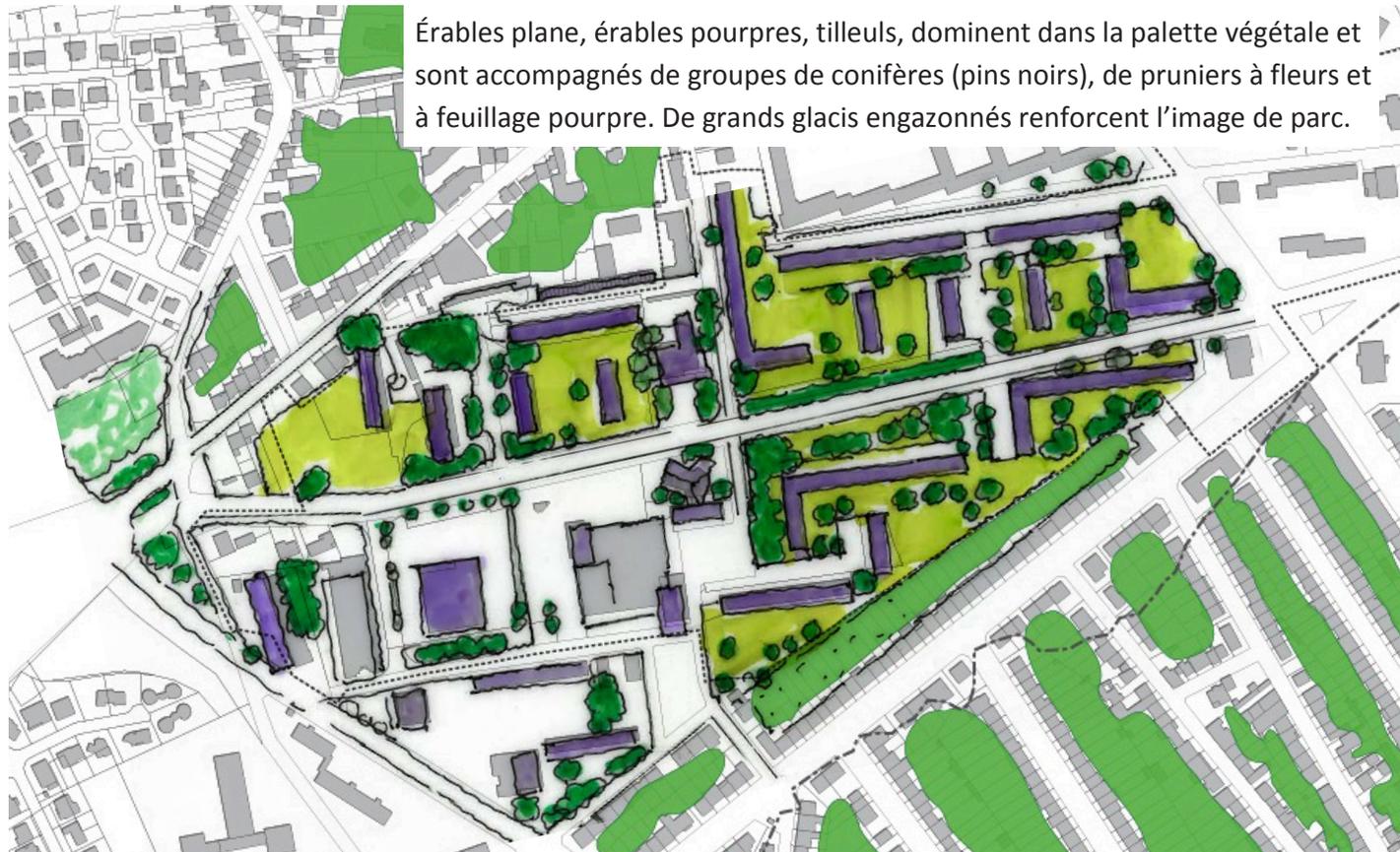
UN CONTRASTE ENTRE UNE DENSITÉ VÉGÉTALE AUX ABORDS DES IMMEUBLES ET UNE ZONE COMMERCIALE ARIDE



3. ESPACES EXTÉRIEURS ET ESPACES DE PROXIMITÉ

UN PATRIMOINE ARBORÉ DE QUALITÉ :

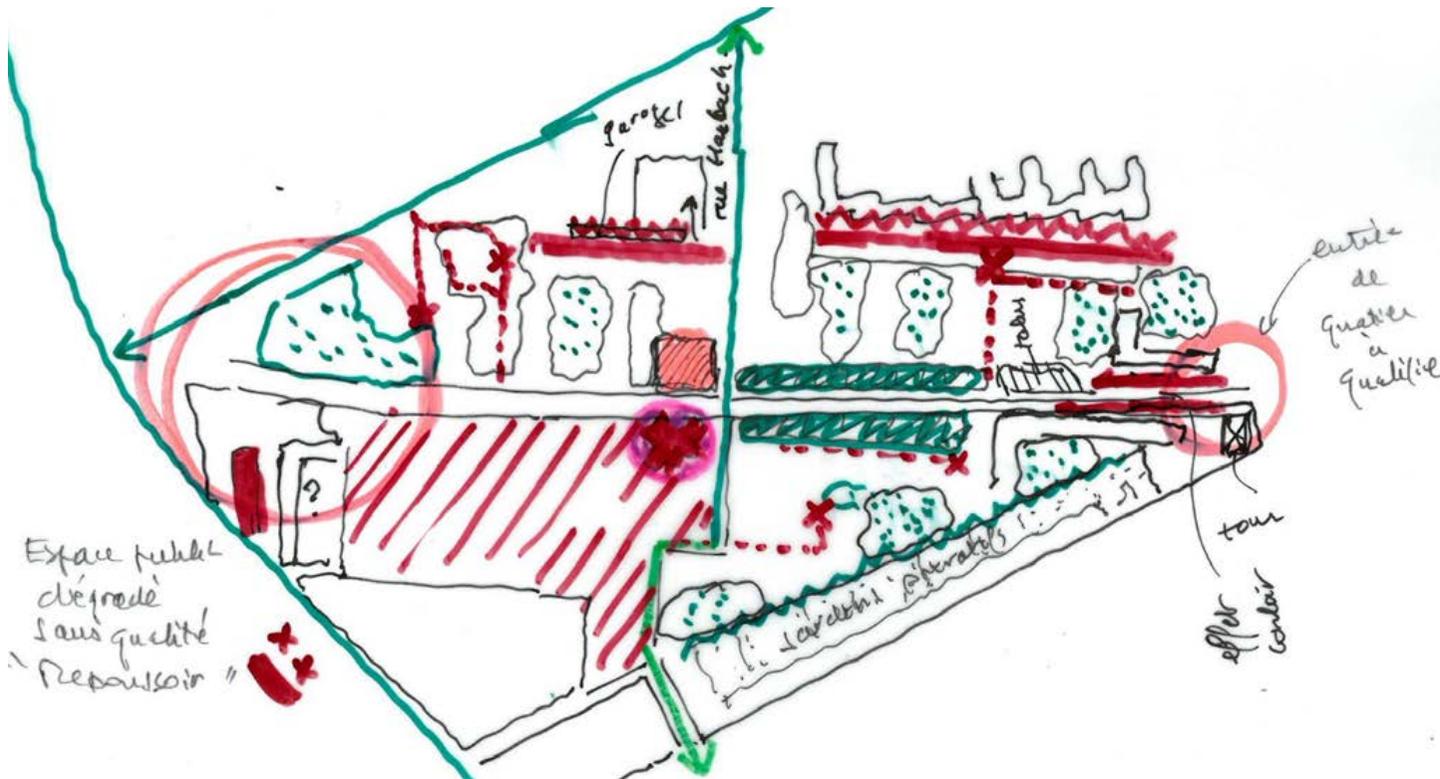
ENVIRON 600 ARBRES À GRAND DÉVELOPPEMENT : UNE IMAGE DE PARC



ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

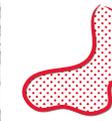
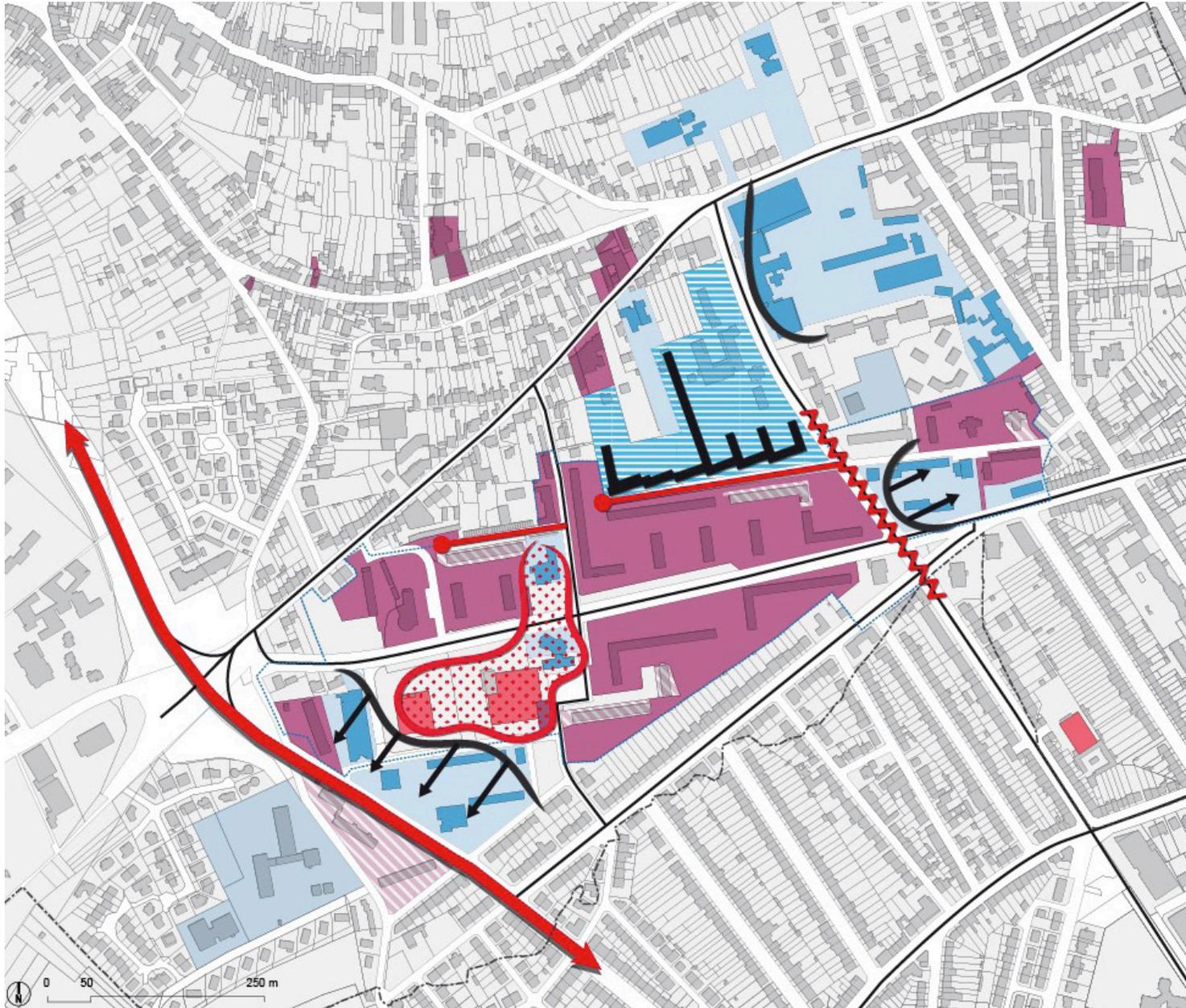
3. ESPACES EXTÉRIEURS ET ESPACES DE PROXIMITÉ

UNE AMBIANCE DE PARC, QUI NE FAIT PAS OUBLIER UNE TRÈS MÉDIOCRE QUALITÉ DES ESPACES VÉCUS AU QUOTIDIEN



ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

4. SYNTHÈSE DE LA COMPOSITION URBAINE



1_ La polarité commerciale et d'équipement

2_ Des équipements aux confins du quartier ou hors du quartier



L'école V. Hugo et le gymnase Europe

Le pôle d'équipement autour de la MVATL situé de l'autre côté du Boulevard Maréchal Foch est vécu par les habitants comme « hors du quartier »



3_ Entrée de ville et maillage



Une entrée de ville vécue comme une rupture urbaine et dangereuse



Des voies en impasses qui complexifie les déplacements et la lisibilité du fonctionnement urbain du quartier

4_ Des coupures pour accéder au centre ville



Grande emprise de l'AFPA, verrous entre le quartier et le centre de la ville

5_ Une spécialisation sociale que quartier

