

Saint-Priest en-Jarez

et vous



Dossier urbanisme

Les habitations font la ville
les citoyens font la cité



Dossier

« Les habitations font la ville les citoyens font la cité »

Ce titre emprunté au philosophe Jean-Jacques Rousseau exprime parfaitement la question essentielle qu'il faut se poser lorsqu'il s'agit de projeter le futur d'une agglomération grande ou petite : ville ou cité ?

La ville est une concentration plus ou moins dense d'habitations et de commodités, la cité un lieu de vie irrigué par les relations entre les personnes. L'aspect humain favorable à la vie en communauté est donc le premier critère à prendre en compte pour développer un habitat de qualité.

Entre dynamisme et harmonie

La préoccupation de la municipalité de Saint-Priest en Jarez est d'encourager cette dimension humaine qui a toujours rendu notre commune sympathique et attirante. Elle ne doit pas, par manque de vision de ses responsables, devenir banlieue ordinaire. Elle s'est donc clairement engagée sur la voie d'un développement à la fois dynamique et harmonieux avec une revitalisation du centre bourg tout en préservant au maximum

les espaces naturels. Mais notre commune n'est pas une île. Elle fait partie intégrante de collectivités plus vastes, région, agglomération, département qui ont vocation, chacune à leur niveau, à concevoir un développement concerté des territoires.

A ce titre elle est tenue de respecter le programme local de l'habitat (PLH) qui émane du schéma de cohérence territoriale (SCOT).



Le diagnostic

Dans l'agglomération, Saint-Etienne, ville centre, perd des habitants. A contrario les communes de la périphérie et la plaine du Forez attirent les familles qui privilégient l'habitat dispersé (maison + jardin). Il faut enrayer ce mouvement qui pourrait, au fil des ans, créer de graves déséquilibres, en effet l'extension des zones pavillonnaires et lotissements morcelés et dénués peu à peu les zones naturelles et agricoles. Cet habitat est également fortement consommateur d'espace et coûteux en énergie et transport. Facile à tous les services, eau, électricité, écoles, exigeant des investissements lourds.

Il induit de plus une spécialisation des territoires en fonction des âges et des revenus, mais il est à la limite sociale. En d'autres termes la « cité » n'existe plus.

L'objectif

Inverser la tendance en rendant leur attractivité aux centres villes avec une offre de logements adaptée et densifier l'habitat dans les communes semi-urbaines.

Parmi celles-ci, Saint-Priest en Jarez est particulièrement concernée. Elle a toujours exercé un fort attrait en bénéficiant du double avantage de la proximité de la grande ville et d'un site privilégié autour de sa colline boisée.

Située dans la première couronne de l'agglomération, elle fait partie des communes où l'habitat doit encore être densifié. D'après les études du cabinet Epures les superficies encore constructibles représenteraient 5,7 hectares pour un potentiel de nouveaux logements de 186.

Nous portons un regard attentif sur ces chiffres avec toutes les précautions nécessaires pour garantir, malgré la pression des promoteurs, le respect de nos paysages, de nos arbres centenaires et de notre espace.

Principales données concernant les habitations mounardes

Les chiffres les plus remarquables :

- Le nombre de maisons individuelles élevé pour une commune semi-urbaine
- La moitié des habitants sont propriétaires
- Le taux de chômage est moins élevé que la moyenne départementale
- Le pourcentage de ménages d'une seule personne demanderait sans doute une étude plus poussée
- Le revenu moyen, un des plus élevés de l'agglomération.

Résidences



Nombre de résidences principales : 2500

Notes : (1) le total est inférieur à 100% en raison de quelques logements vacants.

Ménages

Nombre moyen de personnes par ménage

2,4

Part de ménages d'une personne

32%

Part d'actifs

53%

Part de chômeurs

5%

Part de la population résidant sur la commune depuis moins de 5 ans

32%

SAINT-PIREST EN JAREZ ET L'URBANISME : 3 CONTRAINTES

Dans la réflexion sur son développement pour la décennie prochaine, la commune doit tenter de concilier trois demandes fortes qui peuvent sembler incompatibles.

► Développement continu d'activités industrielles, commerciales et surtout tertiaires.

Des entreprises, des surfaces commerciales s'installent dans les zones d'activité autour du centre-bourg, et l'Hôpital Nord va s'agrandir avec la faculté de médecine, IRMAS et la médecine sportive. Au total ce sont 10 000 personnes qui chaque jour viennent travailler à Saint-Priest en Jarez. Il en résulte des problèmes croissants de circulation et de stationnement qu'il va bien falloir s'efforcer de régler.

► Forte pression immobilière.

Une demande soutenue pour de nouveaux logements provenant de personnes qui travaillent sur place ou de familles recherchant un environnement et une situation agréables amène certains propriétaires de villas ou parcelles à vendre leurs terrains à des promoteurs pour la construction de copropriétés.

► Souhait légitime de la population pour un environnement préservé.

Personne ne veut voir l'apparition de trop d'immeubles disgracieux dégrader son village.

Le rôle de la municipalité est bien de ne négliger aucune de ces demandes contradictoires. L'attrait qu'exerce la commune doit être considéré comme une chance même s'il n'est pas question de tout laisser faire avec le risque d'un développement anarchique.

Il est important de rappeler que le pouvoir réglementaire de la commune en matière de contrôle a ses limites. Ainsi, pour ne citer que deux exemples particulièrement visibles, il faut le dire clairement, la municipalité ne peut pas intervenir sur deux opérations qui ont pu susciter une certaine émotion chez les amis de Saint-Priest en Jarez : le projet immobilier qui verra le jour à la place du "Clos Fleuri" et la construction d'un immeuble rue Emile Roux à l'emplacement d'une belle propriété.

Par contre elle peut et elle doit faire respecter des règles conformes à sa politique de l'urbanisme.



Dossier

LES CHOIX DE LA POLITIQUE URBAINE

Il ne suffit pas de parler de développement harmonieux, il faut savoir définir ses objectifs et fixer des règles précises et applicables. La municipalité souhaite garder la main sur la conception de la commune du futur avec un projet de modification du PLU (plan local d'urbanisme) qui restera respectueux de l'environnement. Concrètement il s'agit d'insister sur les points essentiels suivants.

Le choix déterminé du développement durable. Il trouve ses premières réalisations sur le terrain dans le nouveau quartier du centre bourg et ses immeubles BBC (bâtiments basse consommation).

La hauteur des constructions serait limitée à 7 mètres en zone UCB (zone urbaine principalement résidentielle avec possibilité de commerces en complément de l'habitat).

Les terrasses végétalisées propices aux économies d'énergie sont encouragées.

La mixité sociale. En 2012 le parc social conventionné à Saint-Priest en Jarez compte 568 logements. Les nouvelles constructions du centre bourg en créeront 28 de plus. Avec un taux de logements sociaux de 22% la commune est au-delà du nombre exigé par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains).

Ces appartements devaient intéresser en priorité de jeunes couples avec enfants ce qui est essentiel pour la vie d'un quartier et de ses écoles.

Le soutien à l'emploi local. Autre volet important du développement urbain. La municipalité s'est fortement impliquée dans la réhabilitation du site industriel Jean Caby. En ce qui concerne les locaux « Murat », ils accueilleront une certaine d'emplois nouveaux avec notamment l'installation du SIEL (Syndicat Intercommunal des Energies de la Loire).



Les préconisations du Scot

Il est prévu de mettre sur le marché 68 nouveaux logements par an dont 22 dans le cadre du logement social public. La partie rénovation des locaux n'est pas oubliée. Les immeubles du Toit Forézien dans le quartier des Carrières seront réhabilités avec isolation extérieure.

La concertation

Sur ce sujet, comme sur tout autre dossier sensible, la mairie s'appuie largement sur la concertation avec la population. La commission "urbanisme" qui regroupe des élus et des habitants s'est réunie le 22 mars pour donner un avis consultatif sur la politique urbaine.

Une réunion publique aura lieu le 12 avril à 19 heures en mairie pour présenter et discuter la modification du PLU et la finalisation du quartier du Centre-Bourg.

Lorsqu'on construit des maisons ou des immeubles, on modifie le paysage pour des décennies. Nous n'avons pas le droit de nous tromper. La destruction récente de la tour Plein Ciel sur la colline stéphanoise proche de Montrénaud nous rappelle qu'en matière d'urbanisme les erreurs sont dramatiques et coûteuses. Les générations futures vivront dans le cadre urbain que nous leur laisserons. C'est une cité que nous voulons pour eux et non une ville sans âme où on se déplace entre centres commerciaux et immeubles simplement fonctionnels.