

## Quartiers anciens

### Caractéristiques des secteurs d'habitat ancien

Saint-Étienne, née des industries anciennes, a été marquée par un développement urbain rapide dont l'habitat ne correspond pas toujours aujourd'hui aux attentes et demandes de la population. En centre-ville, l'habitat est notamment caractérisé par l'existence d'un parc ancien et dégradé occupé par une population précaire. La crise économique et le manque d'attrait du centre-ville ont conduit à la déqualification de ces quartiers et à l'accroissement de la vétusté et de la vacance des logements **et des rez de chaussée**.

Si une part de ce parc fait l'objet d'améliorations conduites par des opérateurs privés, l'intervention publique est nécessaire pour conduire des actions aptes à améliorer la remise en état de ce parc de logements et à améliorer les conditions de vie dans ces quartiers.

La proximité de ces quartiers avec les commerces et services de l'hypercentre et leur positionnement dans un centre-ville progressivement remis en valeur est un atout pour leur renouvellement.

### Objectifs des orientations d'aménagement

La réhabilitation et le renouvellement du parc insalubre et vacant ainsi que le développement d'une nouvelle offre d'habitat adaptée réaffirmant la valeur résidentielle, doivent permettre d'enrayer le déclin démographique des quartiers du centre-ville et d'attirer de nouveaux habitants **et de nouvelles activités**. Les actions doivent également favoriser la mixité sociale et permettre de compléter les parcours résidentiels en assurant le relogement des ménages résidents et l'accueil des nouveaux habitants.

### Principes d'aménagement

Les interventions porteront sur l'amélioration du confort des logements, de la réduction de la vétusté et de la vacance, ainsi que sur la résorption des cœurs d'îlots insalubres.

Les actions et interventions sur cet habitat ancien à caractère patrimonial devront prendre en compte les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des îlots ; des interventions en lien avec les équipements et services du centre-ville et des quartiers alentours seront conduites. Des actions visant à favoriser la présence de la nature sont à développer pour aérer ce tissu urbain donnant peu de place à la lumière.

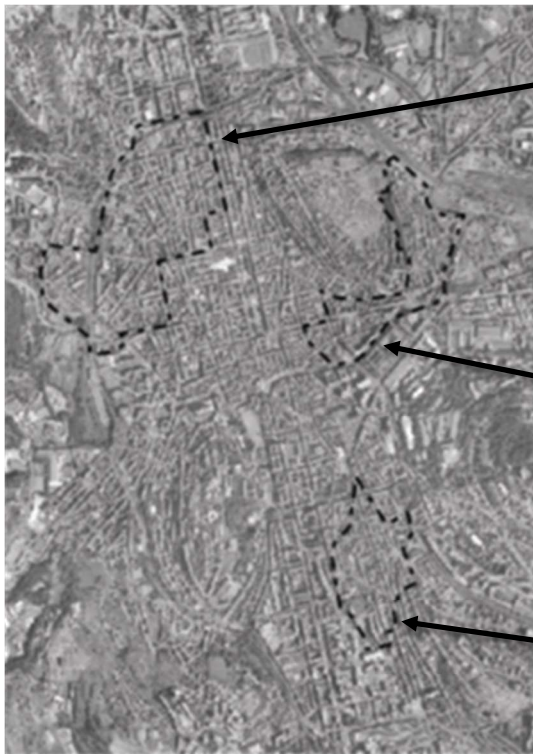
**Les rez-de-chaussée vacants seront réactivés en commerces ou en services lorsque le contexte urbain et commercial le permet. Lorsque la rue n'accueille plus ou presque plus d'activité économique, un changement de destination est préférable au maintien de la vacance. Ce changement de destination doit s'apprécier selon les caractéristiques de l'immeuble, du local et de l'environnement urbain.**

**La transformation d'un atelier ou d'un commerce en logement n'est envisageable que dans le respect des trois conditions cumulatives suivantes :**

- **que le local (et donc le futur logement) bénéficie d'ouvertures autres que sur rue,**
- **que le rapport à la rue soit favorable, soit qu'elle soit peu passante, soit que le trottoir soit large, soit que le local soit en retrait ou sur-élevé,**
- **qu'il existe dans l'immeuble des locaux communs adaptés pour le stockage des poubelles, des vélos et poussettes.**

**Lorsque les conditions sont remplies, il est conseillé de valoriser la situation de rez-de-chaussée en adaptant le local pour les personnes à mobilité réduite ou âgées. Cela favorise l'autonomie de ces dernières et contribue à la mixité sociale et générationnelle.**

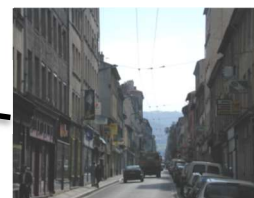
**Sauf si elles sont protégées, les menuiseries seront adaptées à ce nouvel usage (dépôt des vitrines, créations d'ouvrants, alignement sur les baies des étages ...**



Jacquard



Chappe-Ferdinand



Saint-Roch

### OpAS Quartier ancien Saint-Roch

#### Présentation du secteur :

Le quartier Saint-Roch est un faubourg dont le développement a été guidé par les besoins de logements liés aux activités d'armurerie entre 1800 et 1920. En résultent une très forte densité et une piètre qualité du bâti. La trame d'espaces publics est elle aussi peu qualitative. L'axe principal, la rue Antoine Durafour, est l'un des principaux axes de transit nord sud à l'échelle de la ville. A ce jour, cet axe est également marqué par une très forte vacance de ses cellules commerciales.

Le développement de l'Université Jean Monnet a favorisé l'émergence d'une dynamique de division des logements. Cette multiplication des petits logements, couplée à un faible niveau d'investissement dans la réhabilitation, sont responsables d'une vacance très élevée (21 %).

Le quartier présente néanmoins des atouts indéniables : il est relativement plat, à toute proximité de l'hypercentre, dispose d'un grand nombre d'équipements publics et bénéficie de l'influence de plusieurs pôles dynamiques : Villeboeuf, Campus Tréfilerie et Charité.

#### Objectifs du secteur :

- Réduire la vacance en favorisant la diversification de l'offre
- Accompagner une amélioration globale des conditions d'habiter en résorbant l'habitat insalubre et en promouvant des réhabilitations ambitieuses et correspondant aux modes de vie et aux enjeux contemporains
- Adapter les caractéristiques du parc aux besoins du quartier : logements PMR, logements à loyers sociaux ou conventionnés
- Mettre en valeur du patrimoine architectural et urbain
- Renforcer les liens avec les quartiers avoisinants
- Apporter de la qualité aux espaces publics et privés, notamment par la végétalisation
- Réactiver les rez-de-chaussée et accompagner la reconversion de certaines cellules vers d'autres usages.

**Principes de requalification du bâti**

A l'échelle des immeubles, les interventions devront aller dans le sens d'une valorisation patrimoniale, en cohérence avec les mesures prévues au SPR à venir. L'ordonnancement des façades devra être conservé. Pour les projets visant à la réhabilitation de tout ou partie d'un immeuble existant, il sera attendu :

- Que les parties communes garantissent un bon fonctionnement quotidien : lieu fermé dédié au stockage des poubelles, locaux vélos/poussettes, accès caves dégagés
- Que le projet comporte des typologies de logements variées : considérant que les studios sont en surnombre dans le quartier, la priorité est donnée aux logements familiaux. Les logements devront être fonctionnels et, lorsque cela est possible, traversants. La mixité de l'offre au sein des immeubles est fortement encouragée.
- Que des extérieurs privatifs soient créés/requalifiés : soit dans les cours, soit par la création de terrasses ou balcons.
- Que les projets contribuent à la végétalisation des parcelles privées, aussi bien dans les cours qu'en pied d'immeuble lorsque cela est possible.
- Que le projet intègre des dispositifs d'économie des ressources lorsque cela est possible : systèmes de récupération des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle, dispositifs de production d'énergie ou d'eau chaude solaires.

~~Les locaux en rez-de-chaussée sont des espaces précieux. A mi-chemin entre l'espace public et le privé, ils ont un rôle central dans l'animation et la vie du quartier. Leur conservation et leur remise en état, en vue de leur réactivation, sont donc fortement encouragées.~~

~~Dans certains cas, ces locaux peuvent devenir le support de nouveaux usages : associations, locaux utilitaires de l'immeuble (vélos, poussettes, poubelles) ou encore de locaux partagés (chambre en plus, bricolage). Le développement de ces nouveaux usages est très encouragé mais devra être fait de manière qualitative.~~

~~Les conversions en logement des locaux en rez-de-chaussée — fortement déconseillées — devront permettre de développer une offre accessible aux personnes à mobilité réduite. Les logements en rez-de-chaussée devront, lorsque cela est possible, être traversants et disposer d'accès à des extérieurs privatifs ou collectifs sur cour. Un soin très particulier devra être accordé à la transformation des anciennes devantures, afin de ne pas dénaturer le bâti.~~

Les interventions sur les cours devront aller dans le sens d'un désencombrement par le biais de la démolition des constructions adventices (garages, annexes, appentis), de la non construction de nouvelles annexes et de la non extension des constructions existantes. Les cours devront être végétalisées. Leurs revêtements devront, dans la mesure du possible, être perméables afin de favoriser le rafraîchissement en été (pavés, graviers, gazon, végétaux en pleine terre).

Cette végétalisation pourra s'accompagner de la mise en place de dispositifs collectifs de récupération des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle. Le stationnement et le stockage des poubelles et encombrants dans les cours sont fortement déconseillés.





Plan local d'Urbanisme de Saint-Étienne