



# SCOT Sud Loire 2024

## Consultation des PPA – avis de l'EPA Saint-Étienne

<b>Rédacteur :</b> ASL - YA	<b>Date :</b> 18/03/2025
<b>Destinataire :</b> SCOT SUD LOIRE	

### 1. Cohérence du document avec les actions de l'EPA Saint-Étienne

Globalement, les grandes orientations du SCoT, cohérentes avec l'ensemble de la chaîne des documents de planification, sont de fait également en cohérence avec les actions et les engagements propres de l'EPA de Saint-Étienne, notamment, et sans que cela ne soit exhaustif, avec les objectifs suivants :

- **Environnement et Climat** : Préservation des espaces naturels et agricoles, sobriété énergétique et carbone dans le bâtiment grâce à la valorisation des réhabilitations bâties et au développement des biosourcés, renforcement de la biodiversité urbaine par le renforcement de la trame verte et bleue urbaines et la renaturation, etc.
- **Attractivité** : renforcement du positionnement du Sud Loire et plus particulièrement de la Métropole stéphanoise dans l'AMELYSE, développement des équipements structurants dans la centralité métropolitaine, accessibilité, etc.
- **Armature territoriale** : recentrer l'offre d'équipements, l'emploi et l'habitat dans les centralités.
- **Logement** : rénovation et adaptation du parc existant, diversification de l'offre, densification mesurée et qualitative
- **Emploi** : maintien du niveau d'emploi et confortement d'une offre multisectorielle autour des spécificités territoriales, développement de l'économie circulaire.
- **Qualité de vie** : prévention des risques, mixité d'usages, stratégie d'urbanisme favorable à la santé grâce à la qualité de l'habitat, au développement des modes actifs et au développement des stratégies d'adaptation au changement climatique (îlots de fraîcheur, etc.).

Cependant, nous avons noté quelques points d'alerte qui méritent d'être précisés ou modifiés dans la version définitive du SCoT et dans les différents documents.





## 2. Remarques sur les orientations

Ces remarques s'appuient sur l'ensemble des documents du SCoT mis à la concertation des Personnes Publiques Associées, mais principalement sur les documents charnières que sont le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs).

### 2.1. Habitat : projections démographiques et objectifs quantitatifs

#### Objectifs de production de logement

Le PAS décrit très succinctement la relation entre le scénario démographique retenu (scénario médian Omphale à + 29 000 habitants + 10 000 supplémentaires dans la centralité métropolitaine – soit **39 000 habitants supplémentaires** au total) et met en corrélation directe de ce chiffre, un développement de **69 000 logements supplémentaires**.

La présentation de ces scénarios et des modes de calcul n'est pas très claire : en effet, il faut consulter plusieurs documents différents, dont le diagnostic et la justification des choix, pour comprendre complètement la logique derrière ces chiffres qui ne font pas sens en première lecture : « 69 000 logements supplémentaires pour seulement 39 000 habitants supplémentaires ». Après avoir décortiqué tous les documents nous comprenons que ces 69 000 logements correspondent pour près des deux tiers, d'une part à la compensation de la désaffectation du parc existant (besoin de 910 logements par an) et d'autre part au desserrement des ménages (770 logements par an), et non au gain de population annoncé.

Nous comprenons également, mais là encore uniquement après une lecture croisée approfondie, que ces besoins en logements doivent être prioritairement comblés grâce à la réhabilitation du parc existant, dans l'objectif notamment de résorber l'importante vacance.

Il s'agit d'une orientation fondamentale du SCoT que nous partageons, mais qui doit être mise davantage en lumière dans la rédaction des documents.

**En résumé, il semble important de reprendre la formulation des documents du SCOT (PAS et DOO en particulier) pour rendre plus clairs et plus compréhensibles les objectifs quantitatifs en matière de logement, notamment le rôle du parc existant dans la production chiffrée.**

#### Autres points :

- **Utilisation du ratio 3 pour 1 pour les logements en résidence** (3 logements en résidence équivalant à 1 logement ordinaire) : ce ratio n'est pas justifié et semble contradictoire avec le discours sur la décohabitation et la diminution de la taille moyenne des ménages. Quels arguments permettent de valider ce ratio ? Pour exemple, dans le cas de résidences senior qui sont citées en exemple, elles peuvent très bien comporter des logements de type T2 accueillant des couples, ce qui équivaut à un logement classique. Certaines résidences gérées peuvent également comporter des logements plus grands (coliving par exemple dans le cas de résidences étudiantes).





- **Objectif de diminution de 3 points de la vacance dans la centralité métropolitaine**, soit 3000 logements « à supprimer » (NB : la formulation n'est peut-être pas la plus appropriée) : il s'agit d'un objectif louable mais qui semble ambitieux et pour lequel il existe assez peu de leviers opérationnels qui ne soient pas déjà mis en place, avec un succès jusqu'ici peu flagrant.

## Objectifs de densité

**Une densité moyenne de 70 logements / hectare** est attendue en centralité métropolitaine :

- **la notion de densité doit être précisée :**
  - ▶ Quelle est la définition de la densité demandée : s'agit-il d'une densité nette ou brute (cf. définitions du CEREMA : [Urbanisme : En chemin vers une densité désirable | Cerema](#)) ?
  - ▶ À quelle échelle cette densité sera-t-elle évaluée ?
    - À l'échelle d'un seul permis de construire ou d'aménager, cette notion peut être bloquante et contradictoire avec l'objectif de diversification du parc de logements (le développement de quelques opérations d'habitat individuel groupé, et donc inférieur à 70 logements / ha, peut-être intéressant pour renforcer l'attractivité et complémentaire avec d'autres opérations plus denses.
    - À l'échelle d'une opération d'aménagement plus globale, cette densité peut être pénalisée par une mixité programmatique, car une partie des surfaces peut être mobilisée pour autre chose que de l'habitat, faisant diminuer de fait la densité de logements à l'hectare. À titre indicatif, la densité brute de logements produits (1600 logements programmés ou réalisés) par hectares « globale » de la ZAC Châteaureux est seulement de 30 logements par hectares. Pourtant la densité du quartier peut être considérée comme forte. Cela s'explique par le faisceau ferré (12 hectares non aménageables) et la moitié de la production de surface de plancher qui n'est pas considérée (tertiaire et activités).
- **Densité supérieure au reste de la commune à proximité des gares** : cet objectif, louable sur le fond, peut être difficile à tenir dans un tissu urbain déjà très dense dans l'ensemble de la commune.





## 2.2. Développement économique

### Définition des zones d'activité économique

Le PAS et le DOO identifient deux des secteurs aménagés par l'EPA comme des ZAE d'envergure métropolitaine : **Châteaueux et Manufacture Plaine Achille**. Or, le DOO, en page 11 : indique comme objectif :

« Réserver ces 7 espaces économiques [de niveau métropolitain] aux **activités de production industrielle et de logistique et aux activités de recherche et de développement technologique**.

*Accueillir les activités de production industrielle et de logistique, les activités de recherche et de développement technologique, les activités de services industriels (dans un nombre limité et en lien avec les entreprises présentes). »*

**Cette orientation n'est pas du tout la vocation du quartier de Châteaueux, plutôt orienté comme un quartier d'affaires généraliste et mixte, essentiellement tertiaire pour sa partie économique.** En outre, sa programmation globale est foncièrement mixte, s'agissant d'abord d'un quartier urbain. Ainsi, un peu moins de la moitié des m<sup>2</sup> de surface de plancher à développer est destinée à l'activité économique (tertiaire, commerce et autres activités urbaines) et un peu plus de la moitié à de l'habitat. **Aucune programmation industrielle ou logistique, ni activité productive, n'est envisagée dans ce quartier**, ces dernières n'étant pas propices au regard de la densité envisagée. Enfin, une bonne partie de la programmation économique est déjà réalisée, le reste à réaliser portant, dans sa grande majorité, sur le développement de l'habitat, notamment au nord du faisceau ferré.

4/8

Sur Manufacture-Plaine-Achille, environ 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dédiés à des activités productives sont programmées à horizon 2030, davantage sont envisageables dans un périmètre élargi dans une perspective plus lointaine. La définition du quartier semble donc, partiellement au moins, correspondre à la définition du SCoT, même si là encore la mixité fonctionnelle et programmatique est privilégiée à l'échelle de la ZAC.

**Par ailleurs, le secteur Pont-de-l'Âne Monthieu n'est pas identifié comme espace économique dans le projet de SCoT.** Pourtant, près de 30 000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher à vocation économique, correspondant à la définition de la ZAE du SCoT (activités productives et tertiaire associé), sont programmés à horizon 2030.





*Carte des surfaces dédiées au commerce et aux activités productives à Pont-de-l'Âne Monthieu*

## Commerce

Pont-de-l'Âne Monthieu est identifié comme SIP (secteur d'implantation périphérique), contraignant le développement commercial et interdisant notamment les surfaces de vente inférieures à 300m<sup>2</sup>.

**Il est important de signaler qu'aucune nouvelle surface à vocation commerciale pure n'est envisagée dans le cadre des aménagements réalisés par l'EPA Saint-Étienne.** Pour rappel, la stratégie de l'EPA pour ce secteur a été de réorganiser l'activité commerciale dans un unique centre commercial densifié et qualitatif, afin de libérer et d'optimiser le foncier commercial déqualifié et peu dense. Les fonciers libérés par les anciennes enseignes commerciales (ayant pour la plupart déménagé dans le retail park STEEL) et les friches industrielles, **sur le secteur Central et Rochettes, ont vocation à être dédiés aux activités économiques productives, et interdites aux commerces.**

Il serait souhaitable de revoir la représentation graphique du SIP en ce sens, dans le DOO, qui par ailleurs ne précise pas la signification des ronds rouges sur la carte.





**Dessin de principe indicatif des SIP (Secteur d'Implantation Périphérique)**  
MONTHIEU - SAINT-ETIENNE



6/8

Par ailleurs, nous partageons l'intention de restreindre les trop petites surfaces commerciales (moins de 300m<sup>2</sup>) en vue de ne pas concurrencer le commerce de proximité. Cependant, pour rappel, si elles avaient été restreintes dans le cadre de la consultation pour le projet de retail park (Steel), elles n'avaient pas été strictement interdites. Nous nous questionnons donc quant à l'application de ce principe dans le cas de surfaces déjà existantes.





## 2.3. Transitions, ressources et risques

### Renaturation et espaces verts en milieu urbain

Nous partageons l'intention de fond autour de l'objectif de création d'espaces de nature, mais la quantification de cet objectif « *intégrer à la conception des projets urbains et des espaces collectifs, la création d'espaces de nature, à hauteur de 20 % minimum de la surface de l'opération* » soulève quelques questions :

- À quelle échelle d'opération ?
- Qu'en est-il des interventions en milieu urbain déjà constitué et dense, où cette proportion est plus difficile à atteindre ?

### Pollution

**La rédaction des objectifs de l'orientation 4 concernant les sites et sols pollués laisse penser qu'aucune constructibilité n'est possible sur les sites pollués.**

La reconversion des friches industrielles et la remise en état sanitaire des sites est pourtant une pratique extrêmement courante et réalisée quotidiennement par les opérateurs, comme l'Epase et l'Epora. Il conviendrait de reprendre la formulation de cette partie. On pourrait par exemple simplement écrire (ce qui restera une évidence) que les sites devront être remis en état sanitaire pour être compatibles avec leur usage futur, par des techniques de traitement classiques ou plus innovantes. Le cas échéant, des servitudes et des restrictions d'usage pourront perdurer lorsque des pollutions résiduelles persistent.

7/8

## 2.4. Climat Air Energie

### Consommations énergétiques des bâtiments

S'il est louable de s'aligner sur les objectifs de la SNBC (Stratégie nationale bas carbone), les objectifs annoncés semblent ambitieux, pour ne pas dire difficilement atteignables, concernant notamment la massification des réhabilitations. **D'expérience, l'atteinte du niveau BBC en réhabilitation est parfois complexe** notamment dans le cas d'immeubles anciens en secteur protégé pour lesquels les conditions de performance thermique sont parfois difficiles à obtenir (orientations, impossibilité d'isoler par l'extérieur, etc.). En tout état de cause, elle n'est pas atteignable en dehors d'une réhabilitation lourde et complète à l'échelle du bâtiment (un seul logement dans un immeuble par exemple, ne pourra pas prétendre au niveau BBC).

La phrase « *Pour les nouvelles constructions, les niveaux de performances énergétiques attendus compenseront la consommation énergétique des logements existants pour atteindre la neutralité énergétique dans le domaine résidentiel* » n'est pas opérationnelle : compte-tenu du faible volume de constructions neuves par rapport au parc existant, l'impact d'équilibrage du neuf est quasiment nul. **En d'autres termes, les faibles volumes en neuf, quelle que soit leur performance énergétique et environnementale globale, ne pourront jamais compenser les émissions de l'ancien, même réhabilité massivement.**





## Production d'énergie renouvelables

Pour l'objectif de réaliser des équipements de production d'énergie renouvelable, les définitions méritent d'être précisées :

- **Pour les bâtiments économiques et commerciaux / stationnements de plus de 500 m<sup>2</sup>** : de quelles surfaces s'agit-il ? Emprise foncière, surface de plancher, surface de toiture ? S'agit-il uniquement de bâtiments neufs ou cette disposition s'applique-t-elle également aux bâtiments existants ? Enfin le seuil de 500 m<sup>2</sup> semble très faible.
- **Pour les opérations d'urbanisme de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP** : de quoi s'agit-il : opérations d'aménagement type ZAC, permis d'aménager ? Il pourrait y avoir une vigilance car, par exemple, une ORI est une opération d'aménagement mais il semble difficile d'y introduire des obligations de productions d'ENR sur des bâtiments réhabilités.

