



Analyse de l'application du Scot Sud Loire



12 ans de mise en oeuvre
Portant sur le Scot approuvé le 19/12/2013

Sommaire

1. Le territoire d'application du bilan	5
2. L'avancement des documents d'urbanisme depuis l'approbation du Scot	6
2.1. Une bonne avancée de l'intégration du Scot dans les documents locaux d'urbanisme	6
2.2. Les EPCI engagés dans les politiques locales thématiques	6
3. Une dynamique démographique soutenue	7
3.1. Les objectifs du Scot	7
3.2. Un cap démographique sur le point d'être franchi sur la 1ère période	7
3.3. Les centres urbains regagnent en attractivité démographique	8
3.4. Un essor démographique marqué de l'AMELYSE	8
4. Un parc de logements en développement	10
4.1. Les objectifs du Scot	10
4.2. Une construction de logements neufs inférieure aux objectifs fixés	10
4.3. Une répartition de la construction de logements neufs sur les principales centralités	11
4.4. Une dynamique de logements sociaux orientée sur le renouvellement du parc	13
5. Un territoire dynamique : hausse de l'emploi et mise en œuvre de l'action foncière économique	14
5.1. Les objectifs du Scot	14
5.2. Un rapport emplois sur actifs occupés, stable	14
5.3. Un redressement de l'emploi	15
5.4. Une dynamique positive de créations d'entreprises	15
5.5. La commercialisation du foncier économique	15
5.6. Les emplois agricoles en recul	17
6. Une trajectoire commerciale en recomposition	18
6.1. Les objectifs du Scot	18
6.2. Des centres-villes en difficulté et des périphéries en déclin	18
6.3. Une dynamique d'autorisation encadrée et sélective	19

7. Une démarche active de réduction de la consommation d'espace	20
7.1. Les objectifs du Scot	20
7.2. Bilan de la consommation d'ENAF : un respect global des objectifs du Scot malgré des déséquilibres sectoriels	20
7.3. Des logements principalement construits dans le Tissu Aggloméré Existant (TAE)	22
7.4. Une offre de logements recentrée sur le collectif et l'individuel groupé	22
8. Une recomposition des pratiques de mobilités	23
8.1. Les objectifs du Scot	23
8.2. Une utilisation croissante des transports collectifs	23
8.3. Une recomposition des parts modales	25
8.4. Une meilleure desserte des zones urbaines	26
9. Environnement : une meilleure intégration dans les documents d'urbanisme	27
9.1. Les objectifs du Scot	27
9.2. La biodiversité bien prise en compte dans les documents d'urbanisme	28
9.3. Une ressource en eau sous tension	28
9.4. Des progrès restent à accomplir pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre	28
9.5. Une consommation énergétique supérieure aux objectifs fixés	29
9.6. Une forte croissance de la production d'énergie renouvelable	30
9.7. La prévention des risques : la mise en œuvre des Plans Communaux de Sauvegarde (PCS)	30
10. Synthèse	31
10.1. Une stabilité encourageante dans l'équilibre entre emploi et population active	31
10.2. Une ambition démographique en passe d'être concrétisée	31
10.3. Une production de logements en hausse, mais des disparités géographiques	31
10.4. Un secteur commercial en mutation : entre fragilités et opportunités	31
10.5. Une réduction de la consommation foncière amorcée	31
10.6. Une avancée pour intégrer les corridors écologiques mais des défis persistants	31
10.7. Une ressource en eau encore sous-estimée face aux défis climatiques	32

Introduction

Le Syndicat Mixte est engagé dans la mise en œuvre de son Schéma de Cohérence Territoriale (Scot), approuvé le 19 décembre 2013. Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, une analyse des résultats de son application doit être effectuée, six après son approbation. Ainsi, le Scot actuel a déjà fait l'objet d'un premier bilan en 2019 :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes. »

Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'État, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision.

Lorsque le périmètre du schéma de cohérence territoriale est identique à celui d'un plan local d'urbanisme intercommunal, cette analyse comprend, en outre, un examen de l'opportunité d'élargir le périmètre du schéma, en lien avec les territoires limitrophes. L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 débat alors spécifiquement sur l'évolution du périmètre du schéma avant de décider du maintien en vigueur du schéma ou de sa révision. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. »

Le bilan porte sur l'analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales.

Pour chaque thématique, l'analyse portera sur l'évaluation de la mise en œuvre du SCOT, en croisant les tendances territoriales observées, les objectifs chiffrés fixés, et les engagements qualitatifs issus du PADD et du DOO.

Ce document synthétise les travaux du bilan 2025. Il s'agit d'une analyse technique, répondant à l'obligation réglementaire de suivi et d'évaluation.

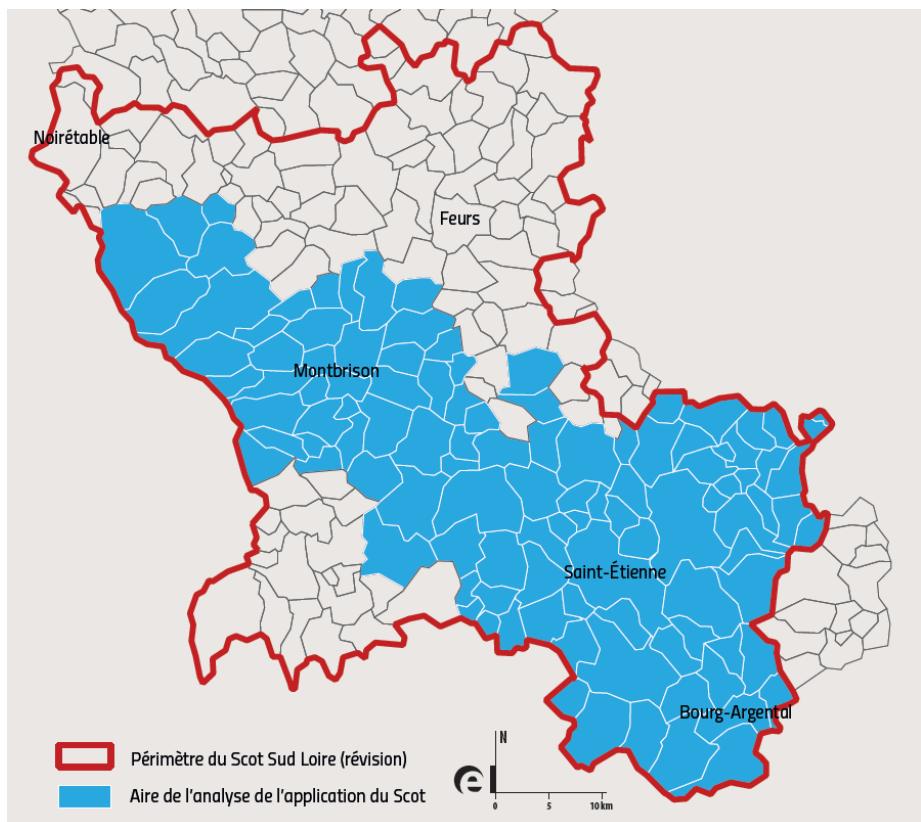
En connaissance de cette évaluation, le Comité Syndical délibère sur le maintien en vigueur du Scot dans sa version actuelle ou sa révision, complète ou partielle.

1. Le territoire d'application du bilan

Le Scot Sud Loire comprenait à son approbation, le 13 décembre 2013, 117 communes réparties en 4 intercommunalités qui étaient Saint-Etienne Métropole, Loire Forez agglomération, Le Pays de Saint-Galmier et les Monts du Pilat.

Les réformes territoriales, en matière de périmètre d'EPCI, ont fait évoluer le périmètre du Scot opposable. Celui-ci comprend désormais 109 communes, réparties sur 3 EPCI: Saint-Etienne Métropole (48 communes), Loire Forez agglomération (45 communes) et la Communauté de Communes des Monts du Pilat (16 communes).

L'analyse de l'application du Scot porte sur ce périmètre.



2. L'avancement des documents d'urbanisme depuis l'approbation du Scot

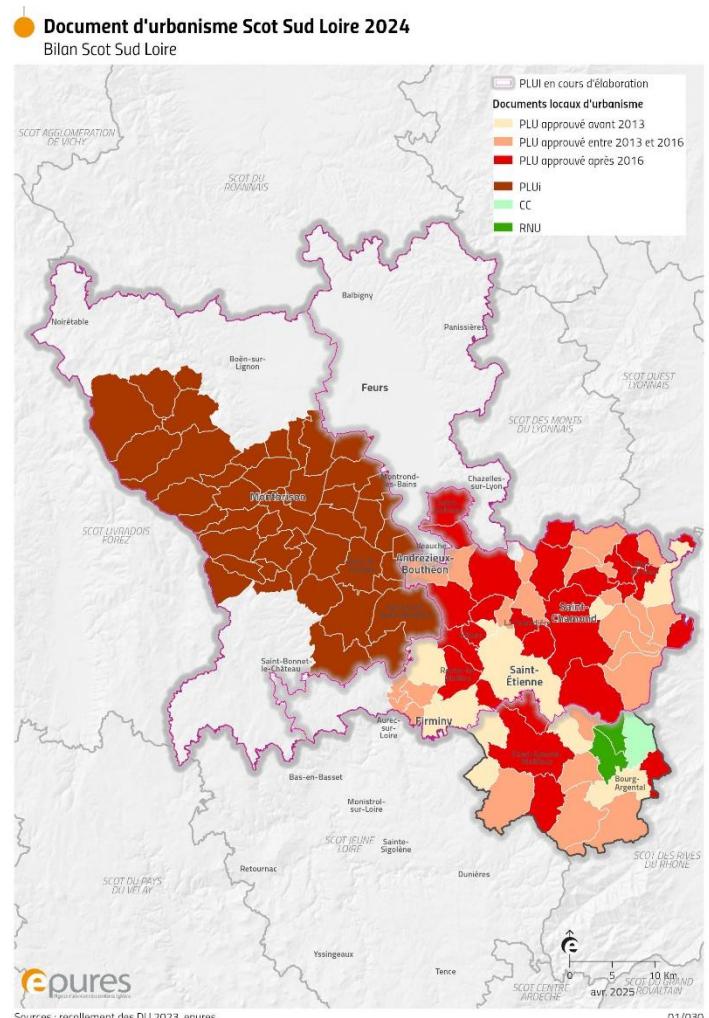
2.1. Une bonne avancée de l'intégration du Scot dans les documents locaux d'urbanisme

En 2024, 56% de la population est couverte par un document d'urbanisme réalisé après 2013, date d'approbation du Scot. Cela concerne 87% des communes.

Avec le PLUi de SEM, 99% de la population sera concernée, correspondant à 94% des communes.

Le territoire du Scot compte, au 1^{er} janvier 2025 :

- 45 communes en PLUi
 - 61 communes en PLU
 - 1 commune en carte communale
 - 2 communes en RNU



2.2. Les EPCI engagés dans les politiques locales thématiques

L'ensemble des territoires s'est engagé dans la mise en place de politiques locales thématiques :

Plan de Mobilité : Saint-Etienne Métropole

Schéma d'Accueil des Entreprises : Saint-Etienne Métropole, Loire Forez agglomération, Communauté de Communes des Monts du Pilat

Contrats de corridors : Saint-Etienne Métropole, Loire Forez agglomération, Grand Pilat

Plan Local de l'Habitat : Saint-Etienne Métropole, Loire Forez agglomération, Communautés de Communes des Monts du Pilat

Projet Alimentaire Territorial : Saint-Etienne Métropole, Loire Forez agglomération, Communauté de Communes des Monts du Pilat

3. Une dynamique soutenue démographique

3.1. Les objectifs du Scot

Le diagnostic préalable au Scot Sud Loire a montré que le territoire était marqué par une baisse démographique, tirée par la ville centre. Face à ce constat et dans la droite ligne des orientations de la DTA, le Scot Sud-Loire a affirmé une volonté de redynamiser le développement démographique pour relancer l'économie des logements, l'économie productive et résidentielle, l'organisation des déplacements, etc... Ce scénario s'appuie notamment sur des politiques de renouvellement urbain menées dans les centralités, ainsi que sur des politiques de développement économique et de l'habitat menées sur l'ensemble du Sud Loire.

Il s'agit de positionner le Sud Loire comme un pôle de développement majeur dans l'Aire Métropolitaine Lyon Saint-Etienne (AMELYSE). Le Scot Sud Loire a inscrit l'ambition d'accueillir 8% de la croissance de l'AMELYSE.



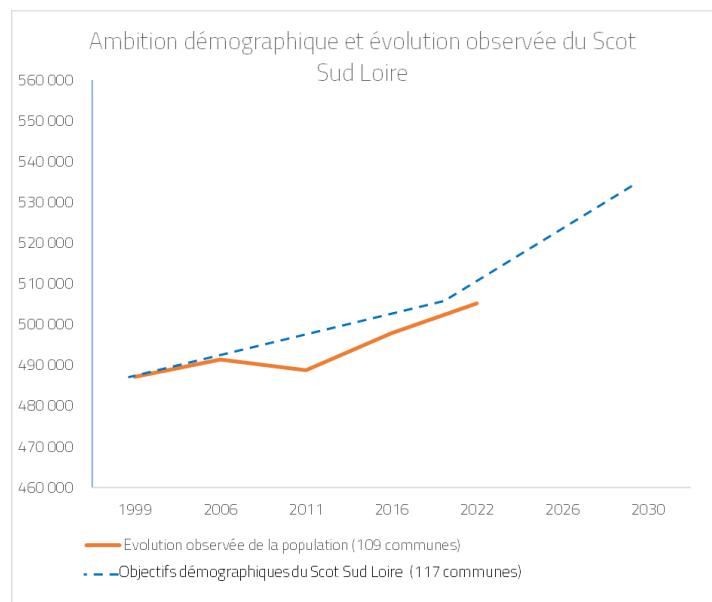
Redynamiser le développement démographique en accueillant 50 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2030 en deux phases :

- + 20 000 habitants entre 1999 et 2020
- + 30 000 habitants entre 2020 et 2030

Accueillir 8 % du développement démographique de l'AMELYSE

3.2. Un cap démographique sur le point d'être franchi sur la 1ère période

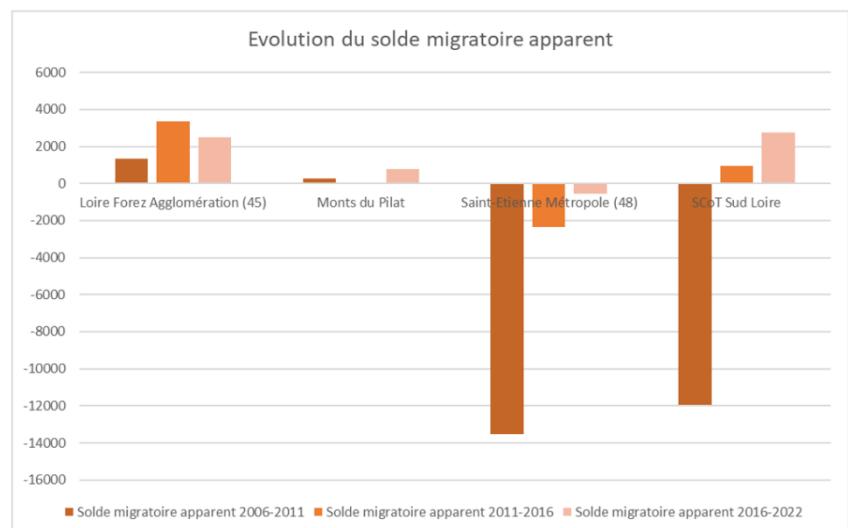
Entre 1999 et 2022, la population des 109 communes du territoire du Scot Sud Loire a augmenté de 18 000 habitants, passant de 487 200 à 505 200 habitants. Cette croissance démographique avérée indique que le Scot est en voie d'atteindre ses objectifs pour la première période 1999-2020.



3.3. Les centres urbains regagnent en attractivité démographique

Longtemps marqué par un déclin démographique, le Sud Loire observe une inversion de tendance à partir de 2011, avec une amélioration significative de sa dynamique démographique. Cette évolution s'explique par un solde migratoire¹ moins déficitaire sur le territoire de Saint-Étienne Métropole.

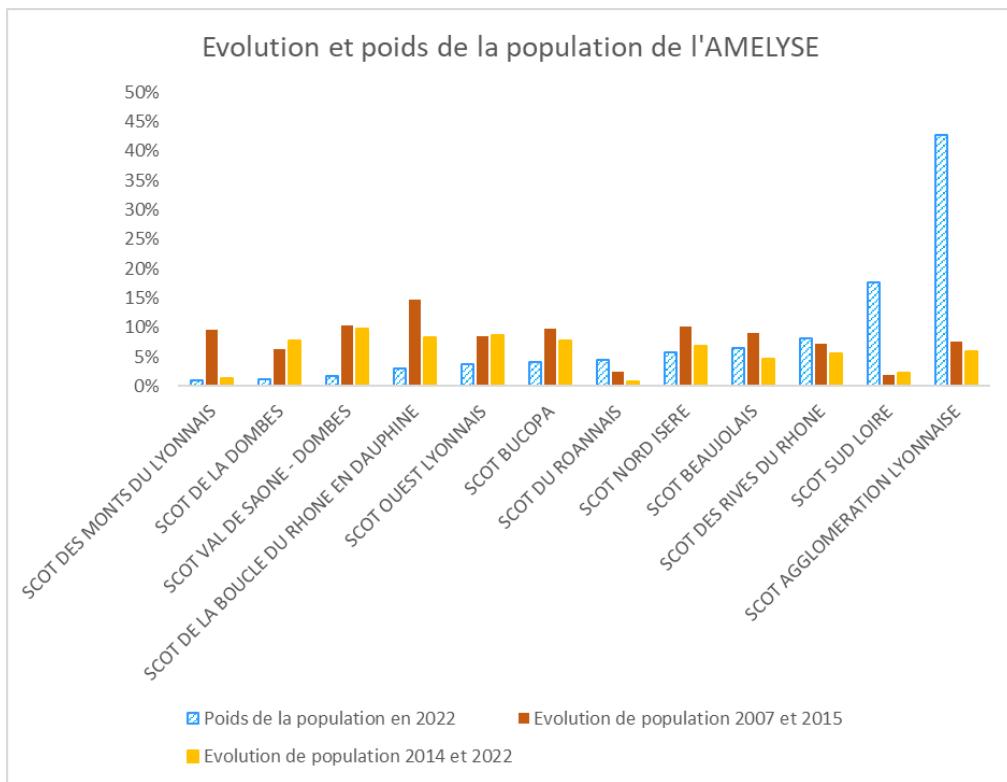
Loire Forez agglomération et la Communauté de communes des Monts du Pilat ont des soldes migratoires positifs sur les trois périodes, indiquant une attractivité significative.



Source : INSEE

3.4. Un essor démographique marqué de l'AMELYSE

Le Scot Sud Loire représente le deuxième plus fort poids de population, parmi les territoires de l'Aire Métropolitaine Lyon Saint-Etienne (AMELYSE). Entre 2014 et 2022, la part de la population Scot Sud Loire dans l'AMELYSE est stable autour de 18%.



¹ Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes sorties.

L'évolution de la population du Scot Sud Loire entre 2014 et 2022 est de +13 000 habitants, celle de l'AMELYSE est de +175 500 habitants. Le Scot (109) a ainsi accueilli 7,4% de la croissance démographique de l'AMELYSE (objectif d'accueillir 8% de la croissance).

Cette croissance démographique reste moins marquée que dans certains autres territoires, comme le Scot de la Boucle du Rhône en Dauphiné, ou le Scot Ouest Lyonnais, qui reste des territoires périurbains bénéficiant d'une attractivité en lien notamment avec le desserrement de la Métropole de Lyon.

+ 18 000 habitants entre 1999 et 2022

Division par 4 du solde migratoire sur la période 2011-2022

7,4% de la croissance démographique de l'AMELYSE s'est faite sur le Sud Loire

4. Un parc de logements en développement

4.1. Les objectifs du Scot

Le Scot a fait une estimation de la production de logements à hauteur de 50 600 logements pour la période 2014 à 2030. Il s'appuie sur l'analyse des logements qui seront nécessaires pour répondre aux besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants et au besoin de la population en place (liés notamment à la désaffection du parc et à la décohabitation des ménages).

Le Scot a défini des objectifs en termes de répartition de la construction sur le territoire, en privilégiant les principales centralités, notamment la ville de Saint-Etienne.



Produire 50 600 logements entre 2014 et 2030

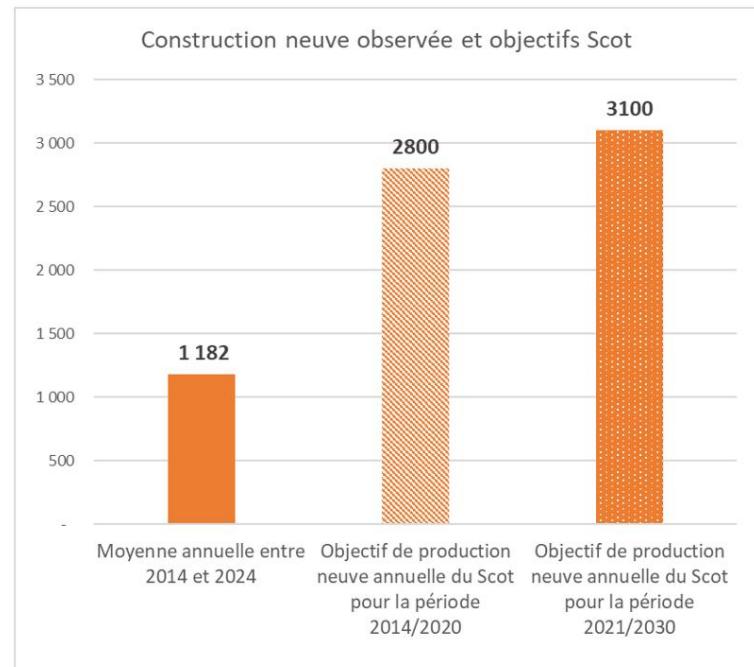
Asseoir le développement de Saint-Etienne par l'affirmation de son poids (29 % de la construction neuve Sud Loire)

Renforcer la production de logements neufs dans les centralités

4.2. Une construction de logements neufs inférieure aux objectifs fixés

Sur la période d'observation de 10 ans (2014–2024), la moyenne annuelle de logements construits s'établit à 1 182 logements, un niveau inférieur à l'objectif fixé par le Scot (2 800 logements par an sur la période 2014–2020). Ainsi, sur la période 2014–2024 (10 ans), les 109 communes du territoire ont atteint 26 % des objectifs établis entre 2014 et 2030 (26 ans).

Il est important de préciser que ces chiffres se basent sur les données SITADEL « logement commencé », ils ne prennent pas en compte les logements réhabilités ou les mises en location après une période de vacance.

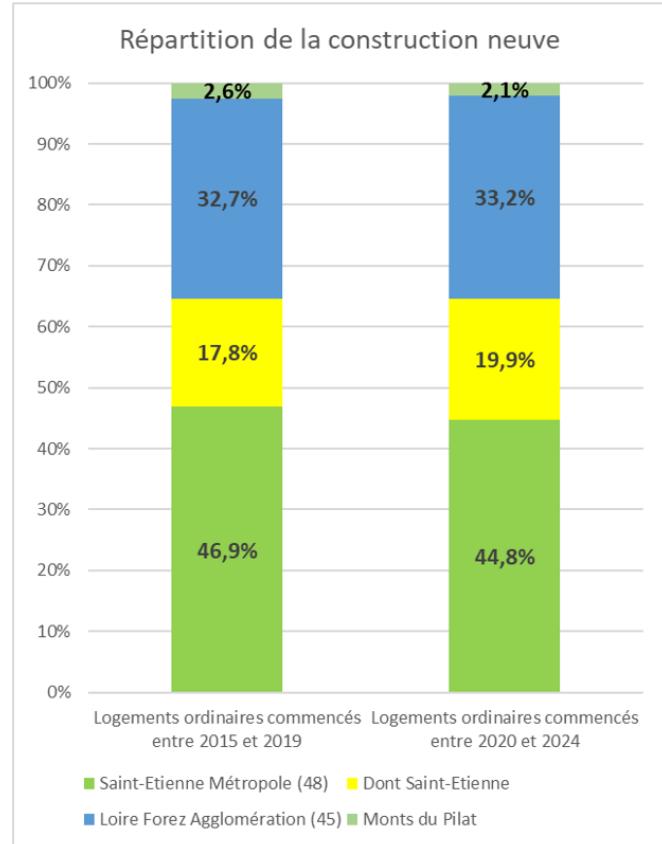
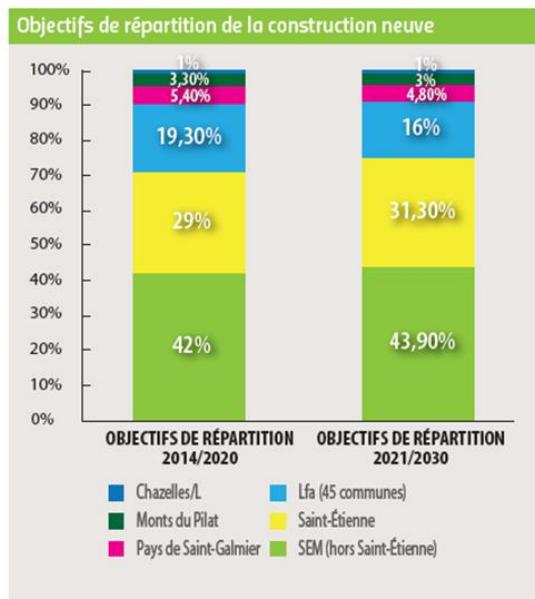


Source : SITADEL

4.3. Une répartition de la construction de logements neufs sur les principales centralités

4.3.1. Une progression de la construction neuve sur la ville de Saint-Etienne, mais qui reste en-deçà des objectifs

À Saint-Étienne, la part de logements neufs construits est passée de 18 % à 20 %, entre les deux périodes (2015-2019 et 2020-2024), marquant une progression, bien que l'objectif fixé de 29 % ne soit pas encore atteint. En revanche, Saint-Étienne Métropole (hors ville de Saint-Étienne) et Loire Forez agglomération ont dépassé leurs cibles : respectivement 44,8 % (objectif : 43,9 %) et 33,2% (objectif : 16 %).



Source : SITADEL

4.3.2. Une bonne dynamique de construction dans les centralités

Le Scot visait à accroître la construction de logements neufs dans les centralités, l'objectif est que 90% de l'offre nouvelle de logements, destinés à l'accueil de nouveaux ménages, soit située dans les centralités. Sur la période 2014-2024, 83,2 % de la production de logements a été réalisée dans les centralités.

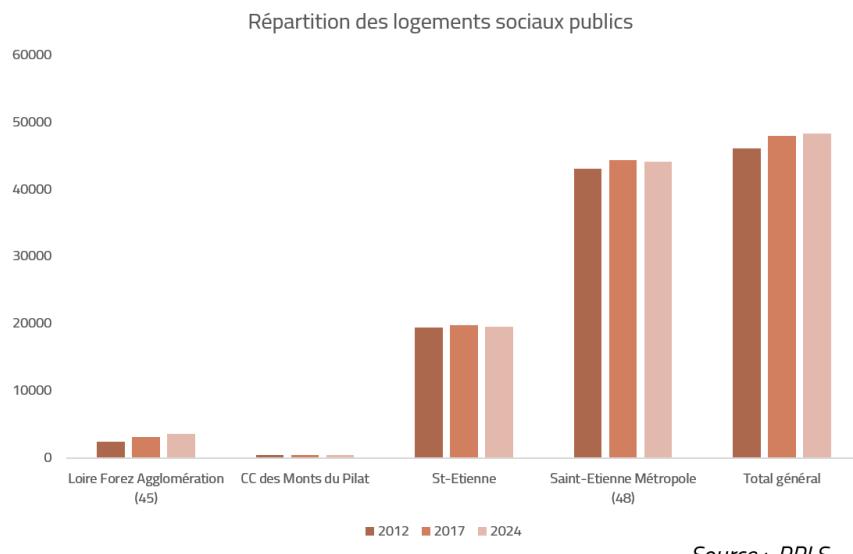
Logements ordinaires commencés entre 2014 et 2024	Nombre de logements	Part de logements
Communes non-centralités	2 182	16,8%
Communes centralités	10 817	83,2%

Source : SITADEL

4.4. Une dynamique de logements sociaux orientée sur le renouvellement du parc

Le stock de logements sociaux a connu une hausse entre 2012 et 2024, passant de 48 107 à 50 608 logements, soit une hausse de 2 500 nouveaux logements. La construction de logements sociaux, réalisés dans le cadre de projets ANRU, a augmenté de près de 300 nouveaux logements entre 2012 et 2024.

Le parc de logements sociaux reste fortement concentré sur la ville de Saint-Étienne et les communes des vallées de l'Ondaine et du Gier, où il persiste, en dépit des opérations de démolition, des enjeux de rénovation de ce parc. Ces dynamiques reflètent une volonté de modernisation du parc existant, tout en maintenant une offre significative dans un contexte urbain marqué par des besoins importants.



En parallèle, entre 2012 et 2024, Loire Forez agglomération connaît une progression de son nombre de logements sociaux, avec près de 5 000 logements. Cette augmentation illustre une volonté de mieux répartir l'offre sur le territoire, répondant ainsi aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les communes. Cependant, cette croissance soulève aussi des questions sur l'adéquation entre l'offre nouvelle et les besoins locaux, notamment en matière d'accessibilité et de qualité du bâti.

20 % des logements neufs produits sur la ville de Saint-Étienne
 83 % des logements neufs construits dans les centralités
 + 2 500 logements sociaux entre 2012 et 2024

5. Un territoire dynamique : hausse de l'emploi et mise en œuvre de l'action foncière économique

5.1. Les objectifs du Scot

En matière d'emploi, le Scot s'est donné comme objectif de maintenir un ratio nombre d'emplois sur nombre d'actifs occupés, supérieur à 1. Pour mettre en œuvre cet objectif, le Scot a mis en place une stratégie visant à accueillir de nouvelles entreprises et donc de nouveaux emplois en :

- Favorisant le développement des 6 filières d'excellence identifiées par le Scot
- Mettant en œuvre le Schéma de Développement Economique et de l'Emploi pour le Sud Loire



Maintien du rapport emplois sur actifs occupés supérieur à 1

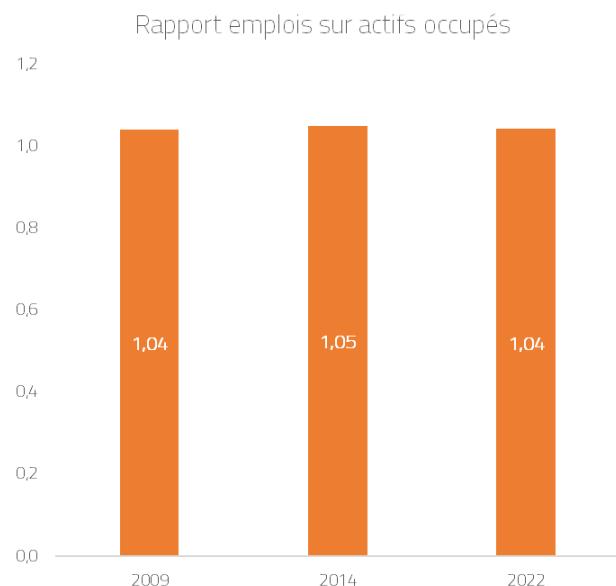
En cherchant à accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois par :

- Le développement des filières d'excellence
- La mise en œuvre du Schéma de Développement Economique et de l'Emploi

5.2. Un rapport emplois sur actifs occupés, stable

Le rapport emplois / actifs occupés est resté stable entre 2014 et 2022 (respectivement 1,05 et 1,04). Un rapport supérieur à 1 signifie qu'il y a plus d'emplois que d'actifs occupés dans la Région.

Cette stabilité est la résultante de deux phénomènes : la hausse du nombre d'actifs occupés associée à la hausse du nombre d'emplois.



Source : INSEE

5.3. Un redressement de l'emploi

Lors de la précédente analyse de l'application du Scot, réalisée en 2019, le territoire avait perdu 4 800 emplois (données 2010-2015).

Entre 2014 et 2022, les 109 communes du Scot Sud Loire ont gagné près de 7 050 emplois. Cette dynamique s'observe sur les territoires de Loire Forez agglomération et de Saint-Etienne Métropole.

	Nombre d'emplois 2014	Nombre d'emplois 2022
Loire Forez agglomération (45)	23 841	25 102
CC Monts du Pilat	3 518	3 445
Saint-Etienne Métropole (48)	165 915	171 773

Source : INSEE

A noter qu'entre 2014 et 2024, les emplois des filières d'excellence (mécanique-métallurgie, optique, agroalimentaire, technologies médicales) ont diminué de 230 postes, dynamique à la baisse qui est portée essentiellement par la filière mécanique-métallurgie (- 1 100 postes). L'agroalimentaire et les technologies médicales gagnent respectivement 630 et 250 postes.

5.4. Une dynamique positive de créations d'entreprises

Le territoire du Sud Loire a bénéficié d'une dynamique positive en termes de création d'entreprises depuis 2019. En effet, le solde entre la création et la fermeture d'entreprises était de + 1 143 en 2019 et de + 976 en 2024.

	2019	2024
Nombre d'entreprises immatriculées	1 980	1 856
Nombre d'entreprises radiées	837	880
Solde	+ 1 143	+ 976

Données hors indépendants et SCI. Source : datainfofogreffe

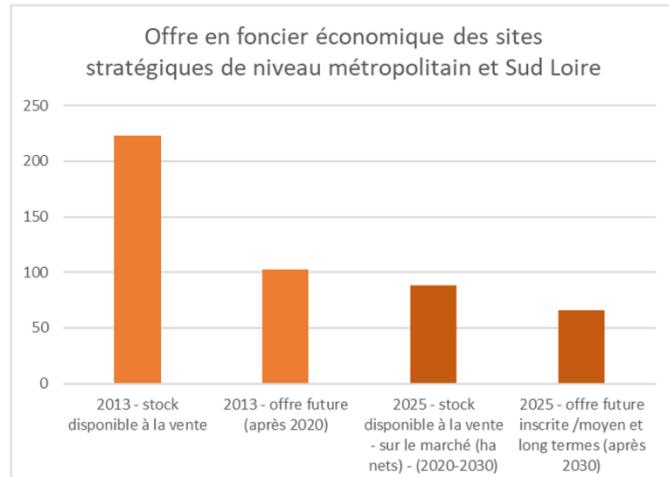
5.5. La commercialisation du foncier économique

En 2013, le Scot Sud Loire a identifié 325 hectares de foncier économique sous maîtrise publique, répartis sur 20 sites stratégiques, définis dans le cadre de la Stratégie pour le Développement Économique et de l'Emploi (SDEE). En 2025, le foncier public est estimé à 154 hectares pour ces mêmes sites.

Cette évolution reflète une dynamique dans la commercialisation du foncier économique, mais aussi une réévaluation constante des projets : certains ont été retravaillés par les EPCI, d'autres abandonnés ou déjà investis. Ainsi, 50 % du foncier économique des sites stratégiques ont été commercialisés depuis 2013.

Les projets de recyclage du foncier économique ont largement abouti, illustrant une démarche active de sobriété foncière et de réutilisation des sites existants. Parmi les opérations emblématiques figurent Novaciéries, Couzon Duralex, Châteaucreux, FUF et Adèle Bourdon.

Parallèlement, plusieurs projets sur foncier vierge ont été amorcés, notamment la ZAIN, Espace Émeraude et Opéra Parc Les Plaines. À l'inverse, certains sites comme Stelytec 2 n'ont pas connu d'évolution significative depuis la mise en œuvre du Scot.



Source : EPCI/Epase

La réduction marquée du foncier disponible traduit une pression croissante sur le marché économique, avec des disparités territoriales prononcées. Bien que les sites métropolitains conservent un rôle central et disposent encore de réserves importantes, celles-ci s'amenuisent et pourraient atteindre un seuil de saturation d'ici quelques années. Aujourd'hui, les principaux leviers de développement se situent principalement sur les zones Opéra Parc Les Plaines et Stelytec 2. À l'inverse, les sites Sud Loire font l'objet d'une tension foncière accrue, qui aboutit à un épuisement rapide des réserves disponibles et une programmation future plus restreinte, notamment au-delà de 2050.

Face à ces défis, les EPCI du territoire ont renforcé leurs outils de pilotage pour anticiper et structurer l'accueil des entreprises. Chaque intercommunalité s'est dotée d'un Schéma d'Accueil des Entreprises, qui fixe les priorités d'aménagement et identifie les secteurs à consolider. Elles ont également réalisé un inventaire de leurs zones d'activités économiques, permettant de recenser les locaux inoccupés et les opportunités de requalification. Complétant cette démarche, des études de gisements fonciers ont été menées pour repérer les terrains privés mobilisables, afin de soutenir le développement économique tout en limitant l'artificialisation des sols.

Ces outils contribuent à une meilleure connaissance du tissu économique, à une optimisation du foncier existant et à la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Maintien du ratio emplois/actifs occupés supérieur à 1
+ 7 050 emplois entre 2014 et 2022
+ 976 entreprises, c'est le solde entre les créations et les fermetures d'entreprises en 2024
- 15% d'emplois agricoles sur le Sud Loire entre 2010 et 2020

5.6. Les emplois agricoles en recul

Le Scot Sud Loire ne donne pas d'objectif spécifique à l'emploi agricole. Cependant, l'importance de ce secteur d'activité, en raison notamment des liens avec les enjeux de préservation du foncier non artificialisé et de l'alimentation, fait de son analyse un complément nécessaire pour les réflexions de l'analyse des résultats du Scot.

Entre 2010 et 2020, les emplois agricoles ont reculé de 15,3 %, cette baisse est liée à de nombreux départs à la retraite non remplacés. Sur la même période, le nombre d'emplois agricoles en France a reculé de 12 %.

Le nombre d'exploitations recule de 32 % dans cette même période ; les terrains des exploitations, non reprises, ont tendance à être exploités par les exploitations à proximité (dans le même temps la SAU reste stable).

	Nombre d'emplois agricoles*en 2010	Nombre d'emplois agricoles* en 2020	Evolution entre 2010 et 2020
Loire Forez Agglomération (45)	1246	1064	-14,6%
Monts du Pilat	420	345	-17,9%
Saint-Etienne Métropole (48)	1174	998	-15,0%
SCoT (109)	2840	2407	-15,3%

* Emplois exprimés en UTA (Unité de Travail Annuel qui équivaut au travail d'un temps plein sur une année).
Source : recensement agricole

6. Une trajectoire commerciale en recomposition

6.1. Les objectifs du Scot

En matière de commerce, le Scot Sud Loire cherche à renforcer l'attractivité des centres-villes des centralités du territoire en maîtrisant le développement des pôles commerciaux périphériques, via la mise en œuvre du Document d'Aménagement Commercial (DAC).



Renforcer l'attractivité commerciale des centres-villes des centralités
Maîtriser le développement du commerce périphérique

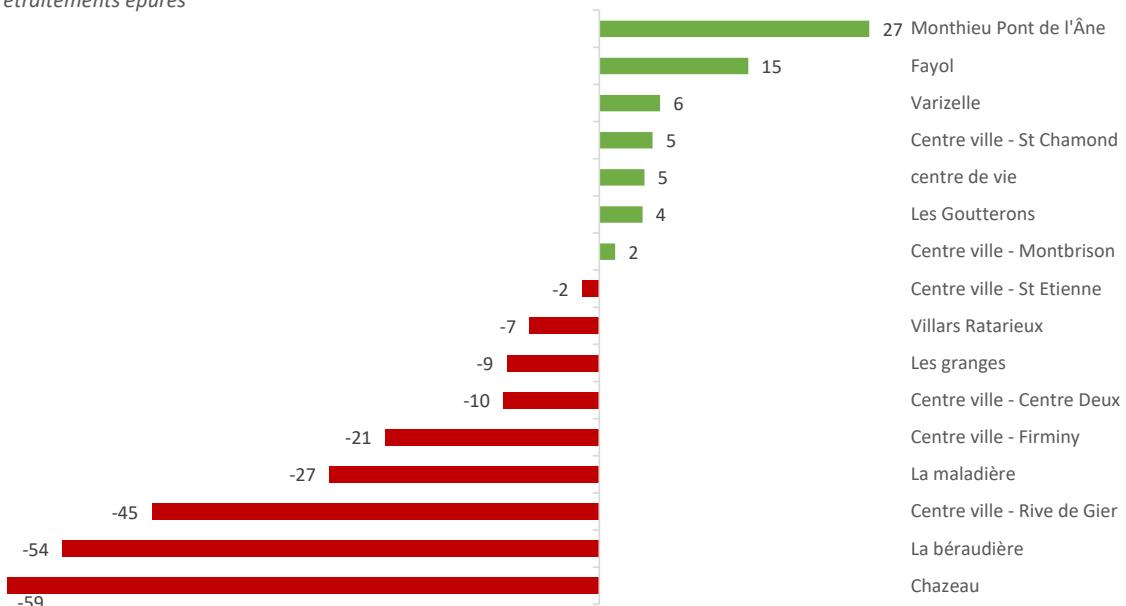
6.2. Des centres-villes en difficulté et des périphéries en déclin

Depuis l'approbation du Scot et de son Document d'Aménagement Commercial (DAC) en 2013, le territoire du Sud Loire conserve une armature commerciale multipolaire solide, articulant centralités urbaines et grands pôles périphériques.

Cependant, cette organisation est désormais en tension : les centres-villes restent fragiles et les périphéries ne progressent plus. Le chiffre d'affaires cumulé des principaux pôles commerciaux (centres-villes et ZACOM) a reculé de 4 % depuis 2017, alors même que le potentiel de consommation des habitants progressait de 6 %. Ce décalage traduit un affaiblissement de l'attractivité globale du territoire et un glissement des pratiques de consommation, notamment sur le e-commerce.

Evolution du chiffre d'affaires (%) des pôles commerciaux de centres villes et de périphérie du DAC entre 2017 et 2023

Source : Enquête consommateur, 2023 et 2017, CCI Lyon métropole Saint-Etienne Roanne, retraitements epures

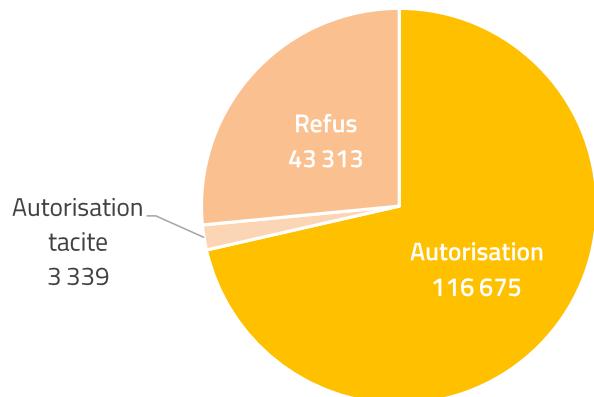


Trois pôles tirent néanmoins leur épingle du jeu :

- Monthieu – Pont de l'Âne (Steel) : requalification d'entrée de ville, offre renouvelée et positionnement régional ;
- Fayol à Firminy : extension de l'offre alimentaire avec Leclerc ;
- La Varizelle à Saint-Chamond : recomposition et création d'un nouvel ensemble commercial.

Ces pôles concentrent aujourd'hui une part importante de la consommation, accentuant une polarisation de l'offre sur quelques sites majeurs, au détriment du commerce de proximité.

Décisions d'autorisation des commissions - 2013-2025 (en m²)



Source : Observatoire partenarial du commerce d'épures - 2025

6.3. Une dynamique d'autorisation encadrée et sélective

Depuis 2013, près de 164 000m² de surfaces commerciales ont été soumis à autorisation, dont 120 000m² ont été accordés par les CDAC/CNAC. Ces autorisations ont principalement concerné des projets structurants en périphérie et plus particulièrement en ZACOM, traduisant une forte demande mais aussi un encadrement plus sélectif des implantations. Le Scot Sud Loire a joué un rôle actif en commission, permettant de limiter les implantations périphériques non maîtrisées et de favoriser les projets de renouvellement urbain.

Les principaux projets autorisés sont les suivants :

- Steel (Saint-Étienne, 2016, 52 514 m²) : projet emblématique de requalification et de redynamisation urbaine ;
- But (La Fouillouse, 2013, 8 993 m²) ;
- Recomposition de la Varizelle (Saint-Chamond, 2019, 6 960 m²) .

Les nouvelles surfaces concernent principalement des créations neuves et se concentrent sur les segments alimentaires et de shopping.

Un quart des surfaces demandées a été refusé par les CDAC/CNAC, soit environ 43 000 m². Plus de la moitié de ces refus concernent des projets en ZACOM et un tiers des projets en zones commerciales, traduisant une vigilance accrue vis-à-vis des projets périphériques, à faible valeur urbaine ou environnementale.

Ces refus confirment la mise en œuvre d'un encadrement national plus strict des implantations commerciales, en cohérence avec les orientations de la loi Climat et Résilience et de la revitalisation des centralités.

+ 120 000 m² de surfaces commerciales depuis 2013
-2 % du chiffre d'affaires du centre-ville de Saint-Étienne, entre 2017 et 2023

7. Une démarche active de réduction de la consommation d'espace

7.1. Les objectifs du Scot

Le territoire du Sud Loire est historiquement marqué par une consommation en espace naturel et agricole importante au regard des dynamiques démographiques et économiques du territoire. Dans les années 2000, ce sont autour de 200 ha qui étaient artificialisés chaque année.

Pour réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, le Scot soutient un développement urbain avec des formes d'habitat plus denses, priorisé sur le renouvellement urbain, la résorption des friches industrielles et urbaines, l'utilisation des dents creuses et des délaissés urbains.



- Ne pas consommer plus de 124 ha par an d'espaces non bâtis
- Concentrer l'offre nouvelle en logements dans le Tissu Aggloméré existant
- Tendre vers une densité de 25 logements/ha pour l'ensemble des opérations nouvelles du Scot

7.2. Bilan de la consommation d'ENAF : un respect global des objectifs du Scot malgré des déséquilibres sectoriels

Entre 2010 et 2020, la consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'élève à 124,7 hectares par an en moyenne, ce qui est conforme aux objectifs fixés par le Scot.

Il existe cependant des disparités selon les secteurs, en effet :

- La consommation d'espaces à destination de l'économie va au-delà de son objectif avec 43,6 hectares consommés annuellement, pour un objectif de 26,6 ha/an
- L'habitat, en revanche, reste en dessous de la cible, avec 67,9 hectares consommés contre 87 hectares prévus.

En attente des données du MOS 2025, disponibles en janvier 2026, sur la période 2020-2025, des analyses de consommation foncière ont été réalisées dans le cadre de l'élaboration des PLU de Loire Forez agglomération et de Saint-Etienne Métropole, mobilisant une méthodologie d'analyse des permis de construire instruits sur ces territoires. Les résultats sur les communes du Scot en vigueur sont donnés à titre indicatif. Ils ne concernent pas le territoire des Monts du Pilat. Ces résultats semblent montrer une bonne adéquation avec les objectifs du Scot.

	Objectifs annuels Scot (117 communes)	Entre 2010 et 2020 total (109 communes)	Entre 2010 et 2020 annuel (109 communes)		Consommation annuelle d'ENAF entre 2020 et 2025 d'après les études d'élaboration de deux PLUi (SEM/Lfa)
Consommation d'espaces non bâti à destination économique et commerciale	26,6	436	43,6	Dont instal. agricoles et carrières : 17,9 ha/an	26,1
Consommation d'espaces non bâti à destination d'habitat	87	679	67,9		21,4
Consommation d'espaces non bâti à destination d'infrastructures	10	19	1,9	Dont infra. ne créant pas d'ext. urbaine : 1,4 ha/an	
Consommation d'espaces non bâti à destination de chantiers		103	10,3		
Ensemble des consommations d'ENAF	124	1237	124,7		47,5

Source : MOS, PLUI SEM et LFa

Méthodologie d'analyse de la consommation d'ENAF entre 2020 et 2025, d'après les études d'élaboration de deux PLUi

Deux collectivités du Sud Loire, Saint-Etienne Métropole et Loire Forez agglomération, ont engagé des procédures d'élaboration de PLUi, dont les projets seront arrêtés en décembre 2025, et qui couvrent ensemble 70 % des communes du SCOT.

Au cours des études d'élaboration de ces documents, une estimation de la consommation d'ENAF depuis 2020, a été conduite pour répondre au cadre légal :

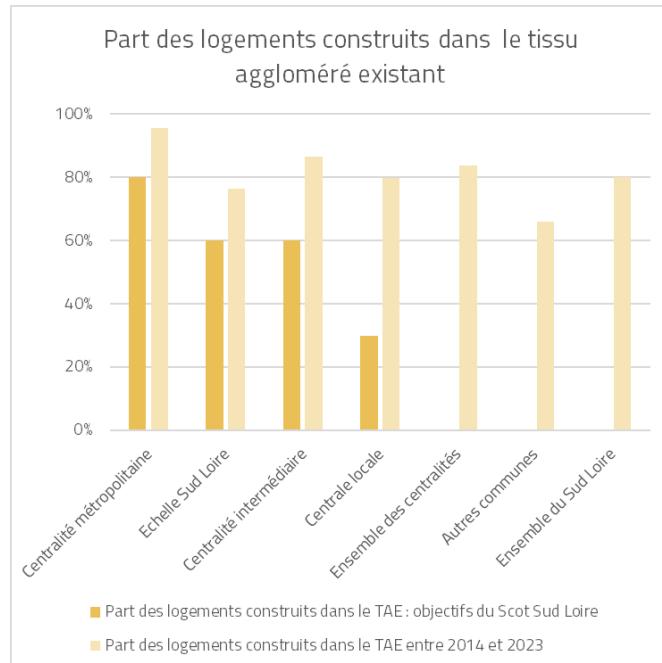
- en utilisant les demandes de permis de construire,
- en vérifiant le démarrage effectif de ces projets, avec les photos aériennes disponibles (photo CRAIG 2022, puis photo PLEIADE®Urba4 2025),
- en confrontant ces projets avec les ENAF du millésime 2020 du MOS®Urba4.

7.3. Des logements principalement construits dans le Tissu Aggloméré Existant (TAE)

Le Scot prévoit de prioriser la réalisation de logements dans le Tissu Aggloméré Existant (TAE). Cette disposition anticipait la loi ALUR, effective quelques mois après l'approbation du Scot, qui demande aux PLU et aux Scot de définir la notion «d'espace bâti». Entre 2014 et 2023, 84% des logements réalisés dans les centralités du Scot l'ont été dans le TAE. Les objectifs de localisation des nouveaux logements dans le tissu urbain ont été atteints pour l'ensemble des niveaux de centralité.

Le suivi des objectifs de densité n'a pas pu être réalisé pour l'analyse de la mise en œuvre du Scot car le système d'observation mobilisé lors du bilan de 2019 n'est plus opératoire.

Source : Scot Sud Loire, Fichiers Fonciers



7.4. Une offre de logements recentrée sur le collectif et l'individuel groupé

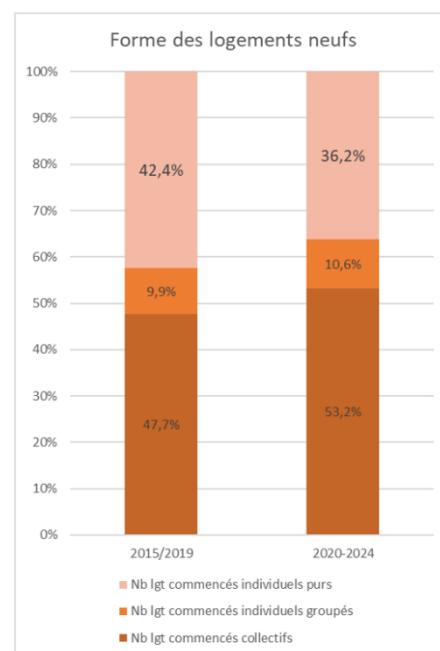
Les dernières années marquent une transformation notable dans les types de construction, avec une hausse significative de la part des logements collectifs et des logements individuels groupés. Cette orientation reflète une dynamique de la construction qui optimise le foncier disponible et une aspiration habitante, plus à même de rechercher des produits plus compacts.

Dans ce contexte, la part des logements individuels purs diminue, passant de 42,4 % à 36,2 % de la construction neuve. Entre les deux périodes d'observation, 2015-2019 et 2020-2024, la part des logements collectifs dans la construction a augmenté, passant de 47,7 % à 53,2 %.

Division par 2,5 de la consommation d'espaces en bâtis en 10 ans

84% des logements ont été construits dans le tissu aggloméré existant

53 % des constructions de logements, destinés aux logements collectifs



Source : SITADEL

8. Une recomposition des pratiques de mobilités

8.1. Les objectifs du Scot

Le projet du Scot Sud Loire en matière de déplacement est ciblé sur le développement de la mobilité alternative à la voiture individuelle. Pour cela, le Scot soutient le développement de l'offre de transports collectifs (TC, TER) et l'intermodalité.

Pour soutenir l'usage des transports collectifs, le Scot s'est donné comme objectif de favoriser l'installation des habitants, des équipements et le développement de zones d'activités et commerciales à proximité des infrastructures, des services et des points de desserte des transports collectifs, dont les gares existantes et projetées.



Développer la mobilité alternative à la voiture individuelle en :

- Soutenant le développement de l'offre de transport collectif et l'intermodalité
- Favorisant l'installation des habitants, des équipements et le développement de zones d'activités et commerciales à proximité des infrastructures, des services et des points de desserte des transports collectifs

8.2. Une utilisation croissante des transports collectifs

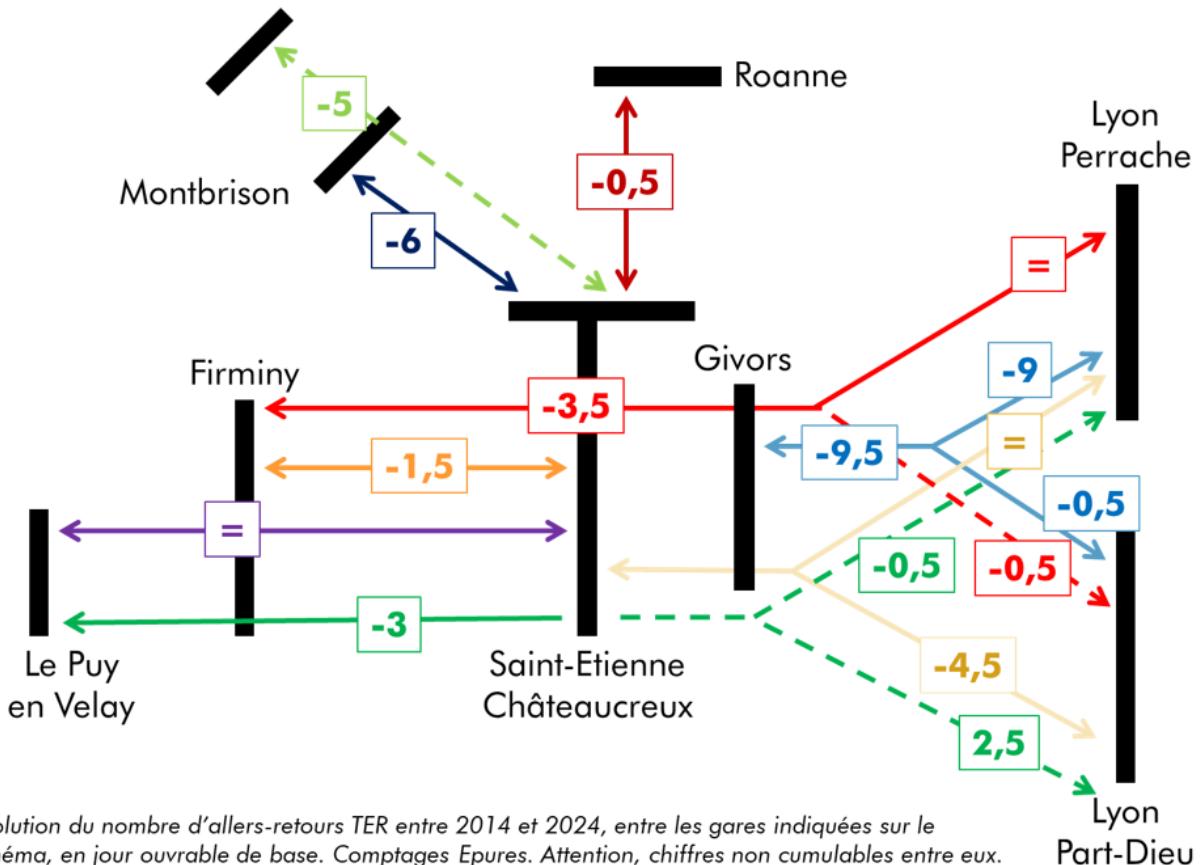
En 2024, la charge globale des gares du territoire a augmenté de 15% par rapport à 2014, témoignant d'une fréquentation ferroviaire en progression. Cette croissance est principalement tirée par les pôles d'échanges majeurs, que sont les gares de Châteaucreux (+ 22%), de Rive-de-Gier (+ 23%) et de Saint-Chamond (+ 8%), qui concentrent à elles seules une grande part des flux de voyageurs. Ces infrastructures, déjà parmi les plus sollicitées, confirment ainsi leur rôle structurant dans la mobilité quotidienne à l'échelle du territoire.

Evolution de la fréquentation du réseau TER	
Evolution toutes gares entre 2014 et 2024 (SCoT 109)	+ 15 %
Fréquentation sur une journée type de semaine toutes gares	25 830

Source : Opendata SNCF

À l'inverse, les gares situées dans la vallée de l'Ondaine enregistrent une tendance opposée. Firminy, en particulier, affiche une baisse de charge de - 11%, traduisant une diminution de la fréquentation locale, possiblement liée à une offre moins attractive (graphique suivant) ou à une évolution des pratiques de déplacements.

L'étoile ferroviaire stéphanoise est organisée autour de 3 branches. Depuis 2014, plusieurs réorganisations de services ont fait évoluer l'offre voyageurs.



Les lignes en pointillé sont des lignes dont le service a été interrompu entre 2014 et 2024.

En 2024, la fréquentation du réseau urbain STAS affiche une progression de + 7 % par rapport à 2019, marquant un retour complet à la dynamique d'avant la crise sanitaire.

A noter que depuis 2019, les systèmes de contrôle de la fraude et de validation des titres de transport ont évolué, ne permettant pas la comparaison directe des données avec celles antérieures à cette date.

Evolution de la fréquentation du réseau Stas	
Evolution 2019-2024	+ 7 %
Ensemble des voyages en 2024	43 800 000

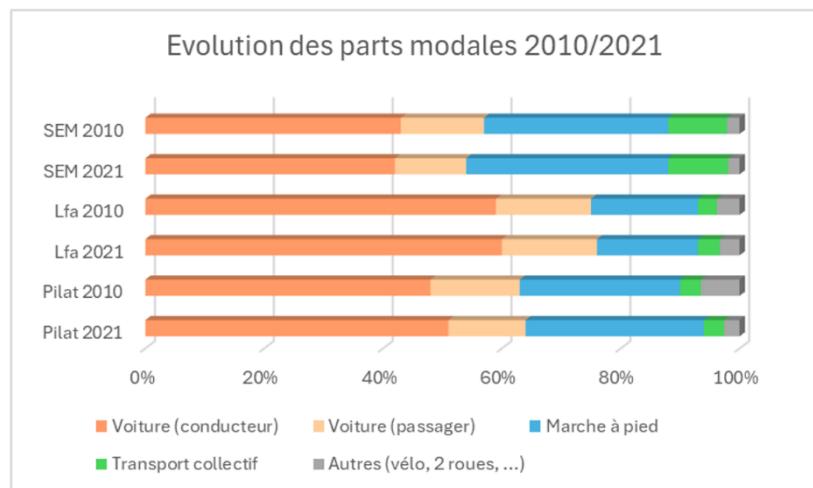
Source : STAS

8.3. Une recomposition des parts modales

Les enquête EMC² sont réalisées tous les 10 ans ; elles permettent d'avoir une connaissance fine et partagée des déplacements. Le territoire du Sud Loire bénéficie d'une enquête récente permettant d'alimenter l'analyse de l'application du Scot.

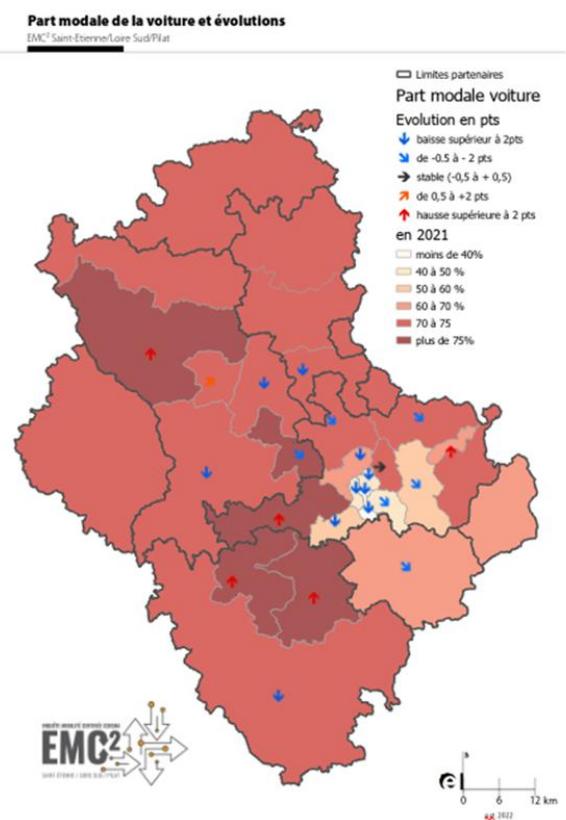
Les dernières données EMC² révèlent une diminution du nombre de déplacements sur l'ensemble des territoires étudiés. Cette tendance s'observe particulièrement parmi deux catégories de population :

- Les actifs : on constate une réduction marquée des trajets liés à l'activité professionnelle, ainsi que des déplacements n'ayant pas de lien direct avec leur occupation principale.
- Les jeunes : leur mobilité diminue également, notamment en raison d'une augmentation des journées continues (regroupement des activités sur un même lieu, réduction des allers-retours).



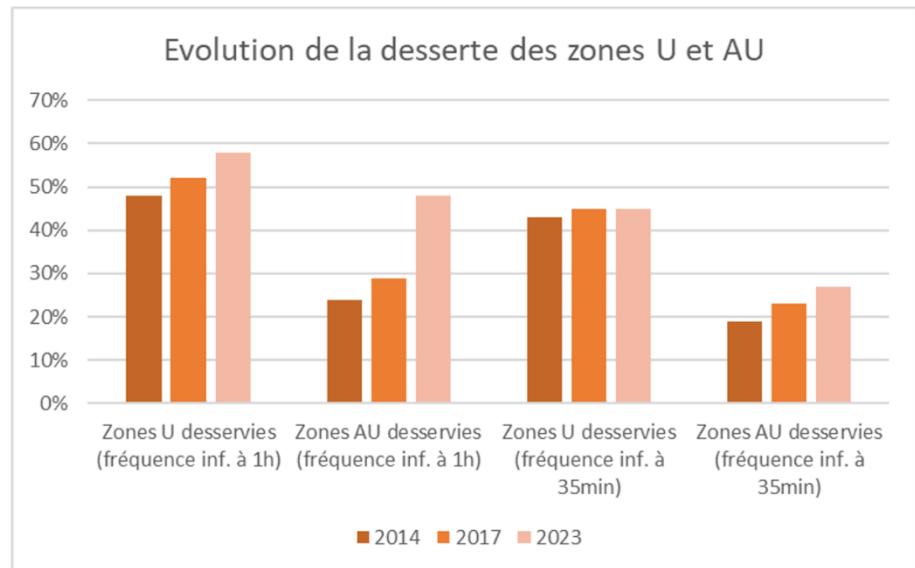
Source : EMC²

À l'échelle de l'Enquête Ménages Déplacements (EMD), l'usage de la voiture recule de 2 points. Sur la Métropole de Saint-Etienne, la voiture recule de 4 points.



8.4 Une meilleure desserte des zones urbaines

En 2023, 58 % des zones urbaines sont bien desservies (fréquence inférieure à 1h) par les transports en commun.



Les données PLU sont de 2023 et les données de réseau TC sont de 2024.
Source : Observatoire des déplacements épures, recollement des PLU épures

La progression de la desserte des zones s'explique par deux dynamiques principales :

- Le déclassement de certaines zones U et AU, principalement dans les secteurs les plus éloignés des centres urbains et mal desservis, qui ont été reclasées en zones non constructibles (A ou N), notamment dans certains hameaux.
- L'extension des réseaux de transports collectifs, qui a permis d'améliorer la desserte, en particulier dans la Plaine du Forez et dans les zones urbaines de Saint-Étienne.

Ainsi, le territoire bénéficie globalement d'une meilleure accessibilité aux transports en commun.

+ 7% de voyages STAS entre 2019 et 2024
- 2 points de l'usage de la voiture sur le Sud Loire
58 % des zones urbaines sont bien desservies par les transports collectifs

9. Environnement : intégration dans d'urbanisme une meilleure documents

9.1. Les objectifs du Scot

Lors de l'élaboration du Scot, les politiques sur la Trame Verte et Bleue étaient à leur début. Sur le territoire, seule Saint-Etienne Métropole avait lancé une démarche de contrat de corridor. En parallèle, des démarches pour mieux connaître les corridors ont été menées à l'échelle régionale (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes) et à l'échelle locale sur le Parc du Pilat (via le réseau des parcs du Massif central, l'IPAMAC).

Pour mettre en œuvre la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), le Scot a mis en place une réflexion sur les corridors écologiques. Il s'est positionné pour fixer des objectifs de préservation sur les corridors d'enjeux Sud Loire, mais aussi pour impulser des dynamiques intercommunales sur la protection et la restauration des corridors locaux.

Le Scot, via sa « grenellisation », a intégré les enjeux climat et énergie. Le Scot, dans le cadre de ses compétences, a cherché à s'inscrire dans l'effort à fournir pour atteindre les objectifs européens de 2013, à savoir le paquet énergie des 3 fois 20.



S'inscrire dans le paquet énergie (diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre, diminuer de 20 % les consommations énergétiques, atteindre 20 % d'énergie renouvelable du mix énergétique en 2020 par rapport à 1990).

Par secteurs, les objectifs de réduction des GES sont les suivants :

	Objectif 2020	Objectif 2030
Habitat	- 8 %	- 20 %
Tertiaire	- 2 %	- 6 %
Déplacements	- 20 %	- 22 %

Fixer des objectifs de préservation sur les corridors écologiques Sud Loire et locaux.

Intégrer la gestion des risques dans l'ensemble des politiques publiques

9.2. La biodiversité bien prise en compte dans les documents d'urbanisme

Dans le cadre du Scot, une stratégie à plusieurs échelles a été élaborée autour de :

- L'identification des corridors d'intérêt Sud Loire, à décliner à l'échelle parcellaire dans les documents locaux d'urbanisme
- La demande d'identification de corridors d'échelle locale, dans le cadre des documents locaux d'urbanisme avec une coordination intercommunale

Pour faciliter l'intégration des corridors écologiques dans les PLU, le Scot a initié la création d'un outil de modélisation. Il permet d'identifier les zones les plus favorables au déplacement de la faune. Les travaux, réalisés en collaboration avec les collectivités locales et validés par un comité d'experts scientifiques (PNR, associations naturalistes, universités, etc.), ont abouti à des cartographies par type de trame écologique (milieux ouverts, forêts, etc.).

Ces cartes, mises à disposition des territoires concernés (comme l'Agglomération de Loire Forez ou la Communauté de communes du Pays de Saint-Galmier), visent à harmoniser les données et à sensibiliser les acteurs locaux aux enjeux écologiques. Cette démarche a également permis une mutualisation des moyens entre collectivités et une cohérence cartographique sur l'ensemble du Sud Loire.



9.3. Une ressource en eau sous tension

La prédominance des eaux de surface dans la Loire, ainsi que les changements climatiques en cours, impactent déjà la ressource en eau.

A l'échelle du Sud Loire, seul un territoire (unité de gestion) est en équilibre quantitatif : le Furan aval. Cependant, il est à noter que le débit est soutenu par les rejets de la station d'épuration de Furania. Bien que pouvant impacter les milieux pour d'autres raisons (qualité de l'eau, ...), ces apports d'eau permettent l'atteinte des débits biologiques, 8 années sur 10.

Le Gier a été identifié comme étant en déficit quantitatif par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Cette unité de gestion subit souvent d'intenses périodes de sécheresse, des étages sévères et une forte pression sur la ressource à cause des besoins en eau potable, industriels et agricoles, avec de nombreux conflits d'usage.

9.4. Des progrès restent à accomplir pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre

Entre 1990 et 2023, les émissions de gaz à effet de serre ont enregistré une baisse de 29 %. Cette diminution reflète les efforts engagés dans certains domaines, notamment celui de l'habitat et de la gestion des déchets où l'action du Sydemeur a contribué à une réduction significative de l'empreinte carbone. Néanmoins, d'autres secteurs clés, comme le tertiaire et les transports, peinent encore à atteindre les objectifs de réduction, révélant la difficulté des pouvoirs publics à intervenir sur ces secteurs.

	Objectifs SCoT 2020	Objectifs SCoT 2030	1990	2023	Evolution 1990-23
Résidentiel	- 8 %	-20 %	735	419	-43,1 %
Tertiaire	- 2 %	-6 %	268	419	+56,4 %
Transport routier	-20 %	-22 %	729	696	-4,4 %
Autres transports			12	2	-84,3 %
Agriculture, sylviculture et aquaculture			257	241	-6,3 %
Industrie hors branche énergie			428	409	-4,6 %
Gestion des déchets			1092	310	-71,6 %
SCoT (109)			3521	2495	-29,1 %

Source : ORCAE

9.5. Une consommation énergétique supérieure aux objectifs fixés

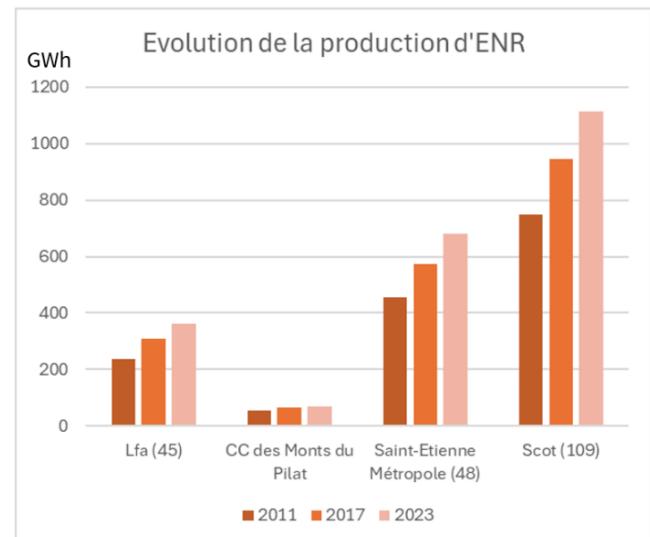
Entre 1990 et 2023, la consommation énergétique globale a progressé de 6 %. L'analyse historique révèle une forte hausse entre 1990 jusqu'au milieu des années 2000. Puis, une tendance à la baisse s'est amorcée qui pourrait laisser imaginer une future atteinte des objectifs.

	Evolution 1990-2023
LFa (45)	+ 15,1 %
CC des Monts du Pilat	- 2,2 %
Saint-Etienne-Métropole (48)	+ 4,4 %
SCoT (109)	+ 6,0 %

Source : ORCAE

9.6. Une forte croissance de la production d'énergie renouvelable

Entre 2011 et 2023, la production d'énergies renouvelables, sur le territoire, a progressé de 49 %. Cette croissance résulte principalement du développement des filières locales, telles que le solaire, l'éolien et la valorisation énergétique des déchets, qui contribuent à diversifier le mix énergétique et à renforcer l'autonomie du territoire. La production locale couvre environ 11 % de la consommation totale d'énergie.

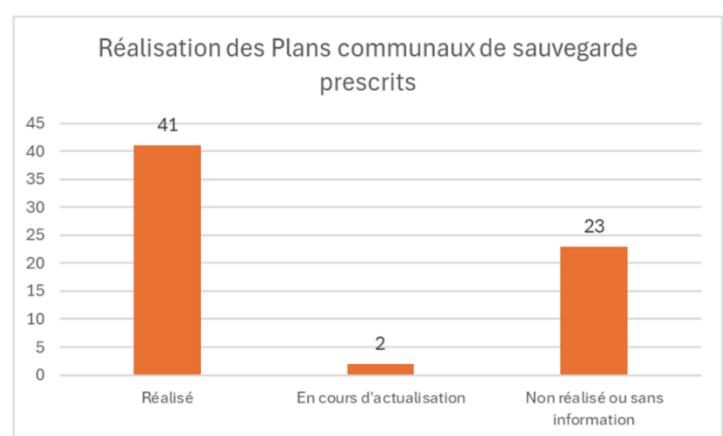


Source : ORCAE

9.7. La prévention des risques : la mise en œuvre des Plans Communaux de Sauvegarde (PCS)

En 2025, 41 Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) ont été réalisés sur les 66 prescrits à l'échelle du territoire. Ces dispositifs, essentiels à la gestion locale des crises, participent à la mise en œuvre d'une politique cohérente de prévention et d'organisation face aux risques naturels, technologiques ou sanitaires.

La loi Matras, adoptée en 2021, renforce cette dynamique en rendant obligatoires les Plans Intercommunaux de Sauvegarde (PICS), pour tous les EPCI dont au moins une commune est soumise à un PCS. Ils ont vocation à traiter des risques dont les impacts dépassent les frontières communales, favorisant ainsi une approche plus intégrée et mutualisée de la gestion des situations de crise. Les trois EPCI du périmètre du Scot sont concernés. Ces PICS, en cours d'élaboration, viendront compléter les dispositifs communaux existants en apportant une vision et une coordination à une échelle plus large.



Source : DDT42

3 contrats verts et bleus : Saint-Etienne Métropole, PNR Pilat, Loire Forez agglomération

- 43 % d'émissions de gaz à effet de serre dans le secteur résidentiel entre 1990 et 2023
- 4 % d'émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des déplacements entre 1990 et 2023
- + 49 % de production d'énergies renouvelables entre 2011 et 2023

41 PCS réalisés en 2025

10. Synthèse

10.1. Une stabilité encourageante dans l'équilibre entre emploi et population active

Les analyses révèlent un maintien du ratio emploi-actifs employés, signe d'un marché du travail relativement stable. Cette stabilité s'explique par une augmentation simultanée du nombre d'actifs et du nombre d'emplois disponibles sur le territoire.

10.2. Une ambition démographique en passe d'être concrétisée

Le territoire affiche une croissance démographique significative, avec un gain de 18 000 habitants entre 1999 et 2022. Cet accroissement s'inscrit dans le cadre d'un objectif initial de + 20 000 habitants entre 1999 et 2020.

10.3. Une production de logements en hausse, mais des disparités géographiques

La construction de logements a connu une augmentation sur les territoires de Saint-Etienne Métropole et Loire Forez agglomération. Les projets se concentrent principalement dans les centralités, où la demande en logements est particulièrement forte et où les services publics, les commerces et les transports sont facilement accessibles. Parallèlement, on observe une hausse du nombre de logements sociaux qui répond à une volonté de favoriser l'inclusion et la mixité sociale.

10.4. Un secteur commercial en mutation : entre fragilités et opportunités

Le commerce présente des évolutions contrastées. Les centres-villes subissent une concurrence accrue et une fréquentation en baisse, nécessitant des réflexions sur des stratégies de revitalisation pour redynamiser ces espaces. Les zones commerciales en périphérie voient leur expansion freinée.

10.5. Une réduction de la consommation foncière amorcée

La période 2010-2020 a marqué une réduction de la consommation foncière, et répond aux objectifs fixés dans le Scot. Cette évolution s'explique notamment par une diminution de la construction de logements individuels purs au profit de produits plus denses. Cette dynamique doit s'accompagner d'une attention particulière portée au foncier économique, afin de concilier développement économique et sobriété foncière.

10.6. Une avancée pour intégrer les corridors écologiques mais des défis persistants

Le territoire a progressé en intégrant la préservation des corridors écologiques dans ses projets d'aménagement. Ces espaces, essentiels à la circulation des espèces et au maintien des écosystèmes, sont désormais mieux identifiés et protégés. Malgré ces avancées, la perte de biodiversité reste un enjeu majeur pour le territoire.

10.7. Une ressource en eau encore sous-estimée face aux défis climatiques

Les enjeux liés à la gestion de la ressource en eau étaient peu présents dans le Scot de 2013. La résilience du territoire face à l'augmentation des épisodes de sécheresse dépendra de sa capacité collective à anticiper les réponses à cet enjeu, notamment par des actions de sobriété.



© LOIRE le département

