

-EPA-SAINT-ÉTIENNE-



SOBRIETE ET RESILIENCE URBAINE **Comment adapter Saint-Étienne au** **changement climatique ?**

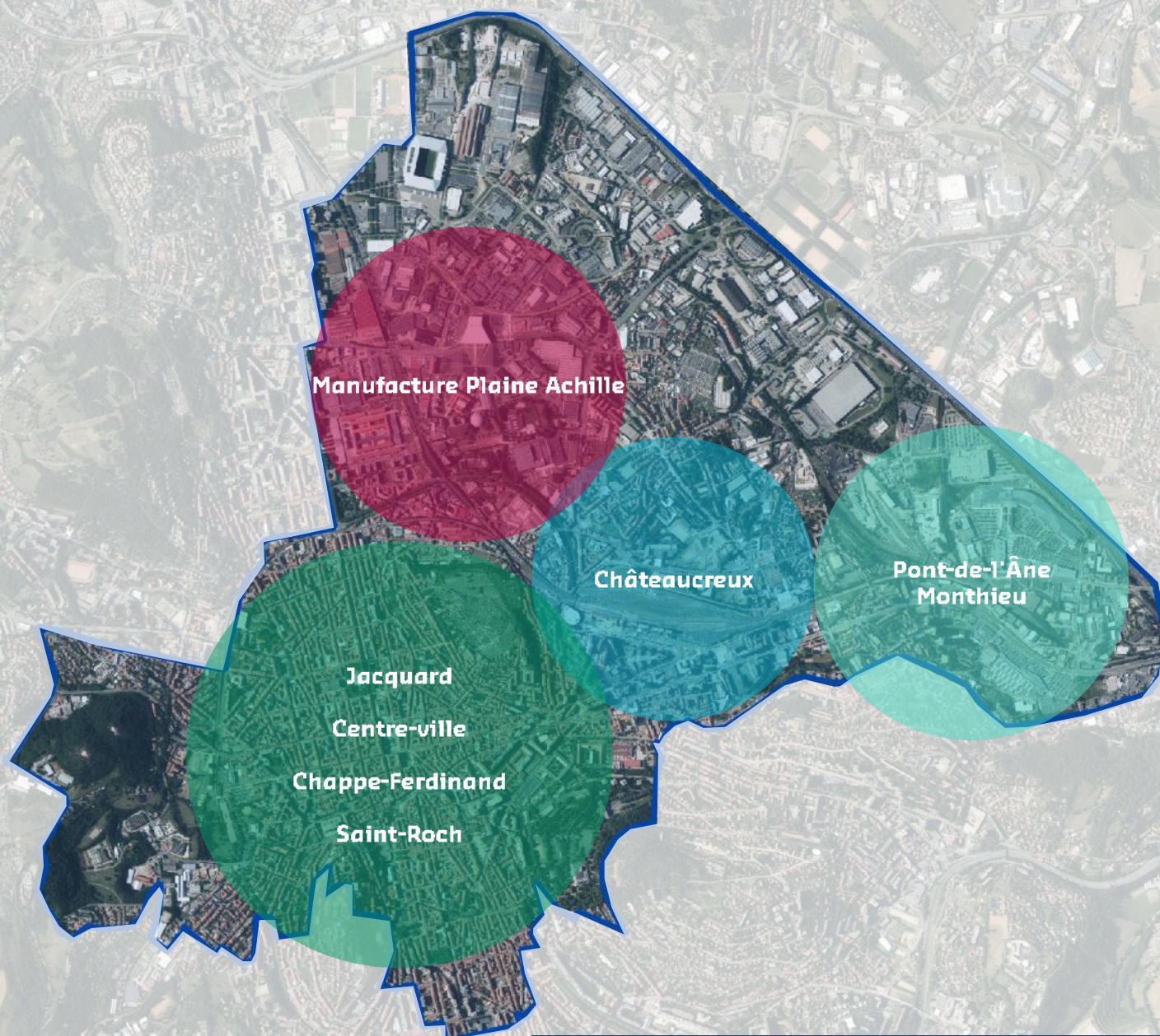
Retour sur l'action de l'EPA Saint-Étienne
2018-2022

Saint-Étienne Métropole

400 000 habitants

31 000 entreprises

30 000 étudiants



EPA Saint-Étienne

Périmètre de compétence :
976 hectares dont 434 ha en OIN

4 secteurs d'intervention
480 hectares opérationnels, 4 ZAC

649 M€ d'investissements (2007-2032)

Manufacture - Plaine Achille

107 ha en ZAC – Maître d'œuvre urbain : Collectif Virage

Transformer un territoire confus d'équipements et anciennes industries en un « **quartier créatif** », écosystème économique des métiers de la création et de l'innovation. Faire entrer la nature en ville autour du concept de « **ville parc** ».

Chiffres clés :

- 7 400 habitants, 7 300 emplois
- 1 **campus** scientifique (enseignement, recherche et innovation), 8 **équipements** métropolitains et de proximité
- 580 entreprises

Programmation :

- environ 216 000 m² de SdP en mixité (22% logements, 28% bureaux, 33% activités et commerces, 17% équipements)
- 200 000 m² d'espaces publics dont 73% d'espaces verts, 2700 arbres plantés à terme
- 148 M€ d'investissements (aménagement et réhabilitations)



Pont-de-l'Âne - Monthieu

66 ha en ZAC – Maître d'œuvre urbain : Carta – Reichen&Robert

« **Entrer en ville** » : transformer une zone d'activités commerciales non maîtrisée en entrée de ville qualitative et productive. Réinventer l'activité productive en milieu urbain autour des fleurons économiques stéphanois. Relier le quartier au reste de la ville.

Chiffres clés :

- 2 000 habitants, 2400 emplois
- **Principale entrée de ville** de Saint-Etienne

Programmation :

- environ 120 000 m² de SdP au service de la ville productive et récréative (dont 67% commerces, 31% bureaux et activités)
- 140 000 m² d'espaces publics dont 30% d'espaces verts, 2000 arbres plantés à terme
- 99,7 M€ d'investissements

Châteaucreux

53 ha en ZAC – Maître d'œuvre urbain : Atelier Ruelle

Inventer un quartier à la fois polarité locale et régionale, quartier d'affaires, Cité Jardin... offrir toutes les aménités de la ville de demain, à portée de main.

Chiffres clés :

- 13 000 habitants, 7000 emplois
- 1 gare TGV, 2 lignes de tram, 16 lignes de bus, cars...
- À 10mn du centre-ville à pied

Programmation :

- environ 200 000 m² de SdP en mixité (49% logements, 45% bureaux, 6% commerces et activités)
- 103 000 m² d'espaces publics dont 34% d'espaces verts, 1200 arbres plantés à terme
- 93,4 M€ d'investissements



Centre ville

Environ 260 hectares, 1 ZAC, 3 Opah-RU

Maîtres d'œuvre urbains : Mutabilis (centre-ville, Jacquard), Coop-Roch (Saint-Roch), Atelier Ruelle (Chappe-Ferdinand)

Restaurer l'attractivité résidentielle du centre ville en menant une action sur tous les fronts : habitat (neuf et réhabilitations), commerces, équipements, espaces publics...

Chiffres clés :

- 35 000 habitants, environ 10 000 emplois, 18 000 logements
- 900 commerces

Programmation :

- 3000 logements à réhabiliter
- 51 000 m² d'espaces publics créés ou requalifiés, dont 26% d'espaces verts
- 279 M€ d'investissements

Sobriété foncière



Centrée sur le renouvellement urbain, la reconversion de friches et la réhabilitation immobilière, la mission de l'EPA Saint-Étienne est intrinsèquement liée à la notion de sobriété.

Coté pile : l'îlot Poste Weiss, face à la gare TGV, conjugue 31 000 m² de bureaux, logements, hôtels et commerces mais préserve les vues sur le grand paysage.

Architecte : ECDM
Promoteur : Vinci / Cardinal
Livraison 2019



Châteaureux : équilibrer une densité vivable et raisonnée

Avec une densité moyenne d'environ 6 000 m² de SdP à l'hectare, le quartier d'affaires optimise un foncier précieux, très bien desservi par le pôle multimodal. Pourtant, la densité ne s'y fait pas au détriment de la qualité d'usage. Le sud du quartier, face à la gare, est le plus dense. Mais, à l'échelle du piéton, prisée par Gérard Pénot (Atelier Ruelle), la préservation des vues sur le grand paysage et la qualité d'usage des espaces publics offrent une perception apaisée du quartier. Cette densité optimisée permet également de développer, au nord des voies ferrées, un secteur résidentiel moins dense, imaginé comme une cité-jardin, offrant des logements intermédiaires attractifs et organisés autour de vastes jardins publics. Malgré la densification, le **projet est attentif à la création de perméabilité et d'espaces favorables à la biodiversité**. Le Coefficient de Biotope de surface moyens des secteurs aménagés est de 0,33 – contre 0,25 pour l'existant.



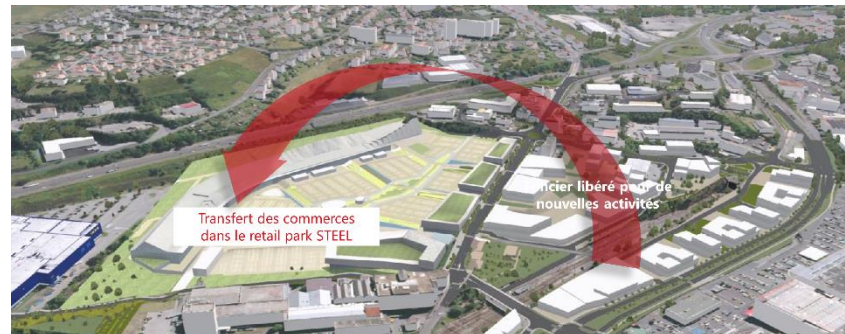
In Wood, 67 logements intermédiaires en bois local et petit collectif
Architecte : DREAM - Promoteur : IDEUM - Livraison prévisionnelle 2024



Cœur vert, 68 logements intermédiaires et collectifs (privé / social)
Architecte : OKHO - Promoteur : Spirit - Livraison prévisionnelle 2024

Coté face : une offre de logement adaptée aux évolutions sociétales et climatiques au cœur d'un jardin central.

Idéalement desservie par le tramway, la cité jardin « Roche du Soleil » bénéficie autant du calme que de la proximité du quartier du Soleil et des grands équipements métropolitains.



Stratégie d'upcyclage foncier à Pont-de-l'Âne : réorganiser l'activité commerciale pour optimiser l'organisation foncière

« Upcyclage » foncier : diversifier, densifier et adapter



A Pont-de-l'Âne Monthieu, la réorganisation d'un foncier peu optimisé en entrée de ville, issu d'un urbanisme commercial d'opportunité, a permis de conserver et améliorer l'offre commerciale, mais surtout de **libérer du foncier pour le dédier à l'installation d'activités productives à forte valeur ajoutée**. La création du retail park Steel avait pour objectif de lutter contre l'évasion commerciale et limiter les déplacements automobiles, mais aussi de relocaliser les commerces disséminés sur le secteur. Un cahier des charges exigeant a également permis de tenir les objectifs environnementaux énoncés pour le quartier en créant au sein même du retail park des continuités écologiques et des espaces favorables à la biodiversité.



Steel : conçu avec l'appui d'un écologue, le retail park est labellisé Biodiversity et BREEAM Very Good - Archi. Sud architectes + Atelier Rivat - Designer Joran Briand - Opérateur : APSYS - livraison 2020

Les fonciers libérés accueilleront bientôt un mix de bureaux et d'activités productives compatibles avec le tissu urbain, bénéficiant de la proximité des infrastructures et du centre-ville et d'une excellente visibilité. L'objectif affiché pour ce nouveau pôle productif urbain est de capter les fleurons des filières d'excellence stéphanoise (textile, métallurgie, santé, optique, etc.). Autour de cette programmation, la requalification paysagère et fonctionnelle des espaces publics permet d'améliorer le confort piéton et modes doux (création de trottoirs sur les axes où ils étaient inexistants, création de 2km de voie verte, ...) et de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité.

Sobriété

Ressources et énergie

Le réemploi de bâtiments est dans l'ADN de l'EPA Saint-Étienne, surtout lorsqu'ils sont patrimoniaux. Mais la sobriété passe également par l'utilisation de ressources renouvelables et le réemploi de matériaux



La Fabuleuse Cantine
Dans le bâtiment central de la Manufacture, qui alimentait jadis l'ensemble de l'usine en énergie, accueille désormais un restaurant « zéro déchet » qui donne une seconde vie aux invendus. Tout un symbole...

Architecte : Vurpas & Associés
Opérateur : EPASE
Livraison 2019

Réhabiliter au moins autant que construire

La reconversion de la Manufacture d'Armes de Saint-Étienne est le porte-drapeau de l'action de l'EPA Saint-Étienne en matière de réhabilitations exemplaires d'immeubles. Parce que le territoire s'y prête et que les bâtiments à réinvestir sont nombreux, parce qu'ils représentent bien souvent un patrimoine inestimable, qu'il soit emblématique (la Manufacture) ou plus ordinaire (les nombreux immeubles du centre-ville, situés en secteurs patrimoniaux remarquables), mais aussi parce que réemployer des bâtiments est le fondement majeur d'une démarche de frugalité et d'économie de ressources, l'EPA Saint-Étienne s'attache à mettre autant, voire davantage, d'énergie dans les réhabilitations que dans les opérations neuves.

Bien que cela soit moins spectaculaire, le résultat, petit pas par petit pas, est là. 20 000 m² réhabilités dans la Manufacture ont offert aux stéphanois de nouveaux usages, lieux de vie et d'emploi (une crèche, une école publique, des pépinières, des espaces publics) au sein des murs des usines où étaient fabriqués, entre autres, les FAMAS.

En centre ville, ce sont près de 3000 logements qui seront réhabilités. Dans les deux cas, les réhabilitations atteignent a minima le niveau C et visent autant que possible le niveau de performance énergétique BBC réhabilitation (avec ou sans labellisation), pour que ces bâtiments qui ont déjà traversé quelques siècles, continuent d'être adaptés aux prochains.



Le projet tertiaire de Pacifica, en cours de chantier, est réalisé en bois massif et atteint les 108kg de bois par m² de SdP.
Archi. AFA – MOA : CAI – livraison 2023

Privilégier les ressources renouvelables

L'EPA Saint-Étienne est partenaire depuis 2017 de l'interprofession Fibois 42 et de FCBA pour accompagner le développement de l'usage du bois dans la construction, en s'appuyant préférentiellement sur la filière locale, la ressource et les savoir-faire ne manquant pas.

Depuis 2022, l'Établissement est signataire du pacte Bois-Biosourcé Auvergne-Rhône-Alpes niveau OR, avec pour objectif d'atteindre 40% des surfaces de plancher comprenant au moins 36kg de biosourcés par m².



Pour atteindre cet objectif ambitieux, l'EPA et ses partenaires sont en capacité d'accompagner les opérateurs et concepteurs vers les meilleures solutions technico-financières.

Sobriété énergétique

La majeure partie des opérations neuves de l'ÉcoQuartier Châteaueux offre des performances énergétiques supérieures aux réglementations en vigueur au moment du projet.

Avec l'alimentation du quartier par un réseau de chaleur alimenté par la biomasse (82% de bois dans le mix énergétique), le quartier d'affaires fait figure de modèle en matière de sobriété énergétique.

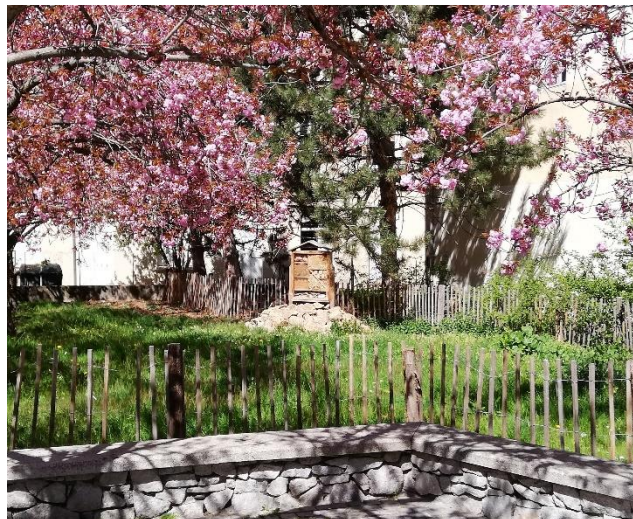
TESE, pour Tour Elithis Saint-Étienne, c'est le nom de ce projet en cours de livraison qui offrira à ses futurs locataires (logements et quelques bureaux) un confort thermique idéal sans payer aucune charge d'énergie. Le projet produit en effet plus d'énergie qu'il n'en consomme grâce à ses panneaux photovoltaïques et son excellente performance thermique. La tour fait partie d'une série de tours similaires qui doivent émerger partout en France, portées par l'opérateur Elithis, à la fois promoteur et bureau d'études techniques à l'origine du concept.

56 logements locatifs libres - 4 300 m² SdP
Archi : PPX – MOA : Elithis – livraison 2023



Résilience

Nature en ville



Une stratégie d'accès à la nature en centre-ville

Dans le quartier Jacquard, où le tissu urbain est assez dense avec des rues étroites propices à l'îlot de chaleur, le plan guide préconise depuis 2019 de multiplier la création d'espaces verts allant du micro-espace public au grand jardin de quartier, afin de rapprocher l'accès à la nature des habitants du quartier.

Ces espaces verts remplissent autant de fonctions environnementales que sociales : ils sont à la fois des lieux de sociabilité et de bien-être pour tous, des refuges en cas de fortes chaleurs, mais aussi de micro-îlots de biodiversité, offrant gîte et couvert à la petite faune urbaine.

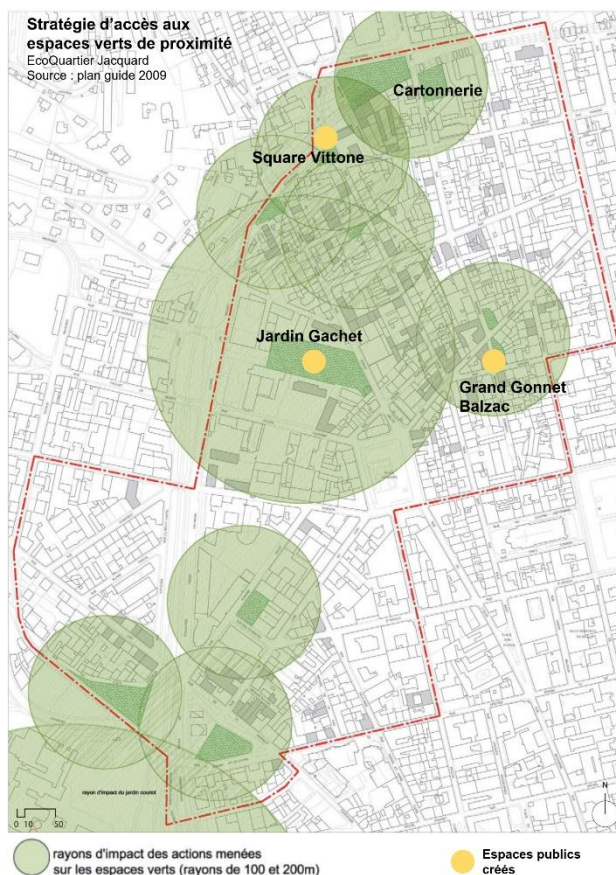
A Jacquard, le square Grand-Gonnet Balzac profite d'une opportunité foncière pour offrir un nouveau passage piéton dans la trame urbaine, un square et un micro-îlot de biodiversité conçu avec FNE et LPO.

MOE: Atelier de Ville en Ville – MOA EPA Saint-Étienne – livraison : 2018
Investissement : 2,2 M€ (foncier et espace public)



A Jacquard toujours, La Cartonnerie a fait l'objet d'une action longue d'urbanisme transitoire depuis son acquisition en 2009 et permis de développer de nouveaux usages de proximité. Aujourd'hui, s'appuyant sur le retour d'expérience, l'aménagement définitif est en cours de chantier. Il offrira une grande diversité d'usages et la renaturation de 2000 m² en cœur de ville.

MOE: Collectif Virage – MOA EPA Saint-Étienne – livraison : 2023
Investissement : 2 M€ (foncier et espace public)



Le jardin d'Eden (du nom de l'ancien cinéma sur lequel il est aménagé) offrira dès 2024 un îlot de fraîcheur et de biodiversité en plein hypercentre, à deux pas de l'Hôtel de Ville. Emblématique de la nécessité d'aérer la trame urbaine et de faire revenir la nature en ville, et très attendu des habitants, il a été conçu avec l'aide d'un écologue pour concilier de nombreux usages avec l'installation d'un espace de biodiversité et de fraîcheur.

MOE: Passager des Villes – MOA EPA Saint-Étienne – livraison : 2024 – Investissement : 3,5 M€ (foncier et espace public)





Réduire l'impact des mobilités

Le cœur de l'action de l'EPA Saint-Étienne, grâce à la densification et la diversification des fonctions urbaines dans les quartiers, tend à réduire par la même les besoins globaux en mobilités – notamment automobiles – en rapprochant l'habitat des emplois et des loisirs, en privilégiant les quartiers bien desservis en transports en commun.

En parallèle, l'Établissement aménage des espaces publics favorables aux mobilités douces : en priorité, des espaces confortables pour le piéton, la marche à pied étant le mode de déplacement le plus représenté en ville. En second lieu, la généralisation des aménagements cyclables dans les espaces publics créés ou réhabilités et la prise en compte des continuités permettra à terme de proposer aux usagers un réseau cyclable maillé dans les quartiers.



La Voie Verte des Mémoires Ferroviaires s'appuie sur l'ancienne voie ferrée reliant Saint-Étienne à Andrézieux-Bouthéon et qui était la première ligne de chemin de fer d'Europe continentale. Aménagée dans le quartier Manufacture Plaine-Achille entre 2016 et 2019 – en deux tranches –, elle se prolongera à terme jusqu'au Pont-de-l'Âne pour créer une importante liaison interquartiers.

La voie verte est entièrement dédiée aux modes doux, elle constitue également un aménagement linéaire de 2km assez sauvage, conçu avec l'appui de FNE et la LPO pour offrir des espaces favorables à la biodiversité. L'aménagement met également en valeur le patrimoine ferroviaire et le mobilier design s'amuse avec les voies ferrées pour accueillir les haltes des passants.

Maîtrise d'œuvre (phases 1 et 2) : APS – MOA : EPA Saint-Étienne
Livraison 2016 (T1) – 2020 (T2) – Investissement : 1,8 M€



Focus : démarche de qualité environnementale des espaces publics



Entre 2020 et 2022, l'EPA Saint-Étienne a engagé une vaste étude pour optimiser la qualité environnementale des espaces publics, qui a conduit à la mise en place d'une démarche de prise en compte de cette qualité environnementale. A l'issue d'un audit qui a permis d'identifier les faiblesses dans les pratiques, les bureaux d'étude Nésolosus (BE Environnement) et Evinerude (écologue) ont accompagné l'EPA Saint-Étienne dans l'élaboration d'une méthodologie de conduite d'opération propre à l'EPA Saint-Étienne, permettant d'identifier les grands objectifs et les priorités en matière de qualité environnementale et d'usage pour chaque espace public réalisé. L'objectif : améliorer encore les pratiques, notamment en matière de prise en compte de la biodiversité et de diminution de l'empreinte carbone des opérations d'espace public.

En 2023, ce travail se conclura par la réalisation d'une cartographie opérationnelle de mise en œuvre de la trame verte et bleue, afin d'optimiser les fonctionnalités écologiques des futurs aménagements en identifiant plus finement les secteurs stratégiques pour la valorisations des espèces emblématiques du milieu urbain (petite faune, reptiles, chiroptères, avifaune, etc.)

Un levier pour l'économie du territoire

Étude d'impact économique de l'action de l'EPA sur la période 2007-2032 – EY juin 2020

Acteur de la transformation de la ville



21%
du parc résidentiel
renouvelé

Au total, l'EPASE doit construire ou réhabiliter 2 490 logements à Saint-Etienne. Cela représente 4% du parc de logements de la ville et 21% pour les quartiers concernés.

8 700
habitants

Des logements neufs ou entièrement rénovés pour 8 700 habitants grâce aux opérations de l'EPASE, y-compris les interventions dans le cadre des financements de l'ANAH.

15 100
postes de travail

Les opérations de l'EPASE offrent un potentiel d'accueil de 15 100 personnes (bureaux, commerces et locaux d'activités neufs ou réhabilités). Cela représente 10% des emplois de Saint-Etienne Métropole.

Créateur de valeur



1,6 Mds d'€
de CA

1,6 milliard d'euros de chiffre d'affaires seront générés sur l'ensemble de la période d'étude au sein des entreprises intervenant en amont et en aval des projets, de leur conception à leur commercialisation en passant par l'étape de la construction.

1€ investi
=
4,25€ générés

Pour 1€ investi par la puissance publique dans l'EPASE, 4,25€ de chiffre d'affaires sont générés dans l'économie, dont les trois quarts dans le secteur de la construction.

L'offre immobilière économique locale dynamisée

Les opérations de l'EPASE renouvellent profondément l'immobilier d'entreprise stéphanois, dans toutes les classes d'actifs.



27% du parc tertiaire renouvelé

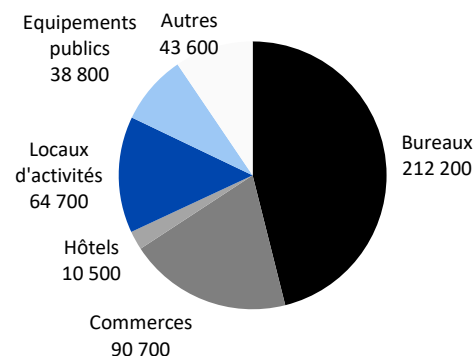


90 600 m² de nouvelles surfaces commerciales



64 700 m² de locaux d'activité
neufs ou rénovés

Surfaces programmées par l'EPASE entre 2007 et 2032 (en m², hors logements)



Une action responsable



118 000 m² de
surfaces possédant un
label environnemental

Zéro
artificialisation

Objectif **10 000** arbres
plantés

