

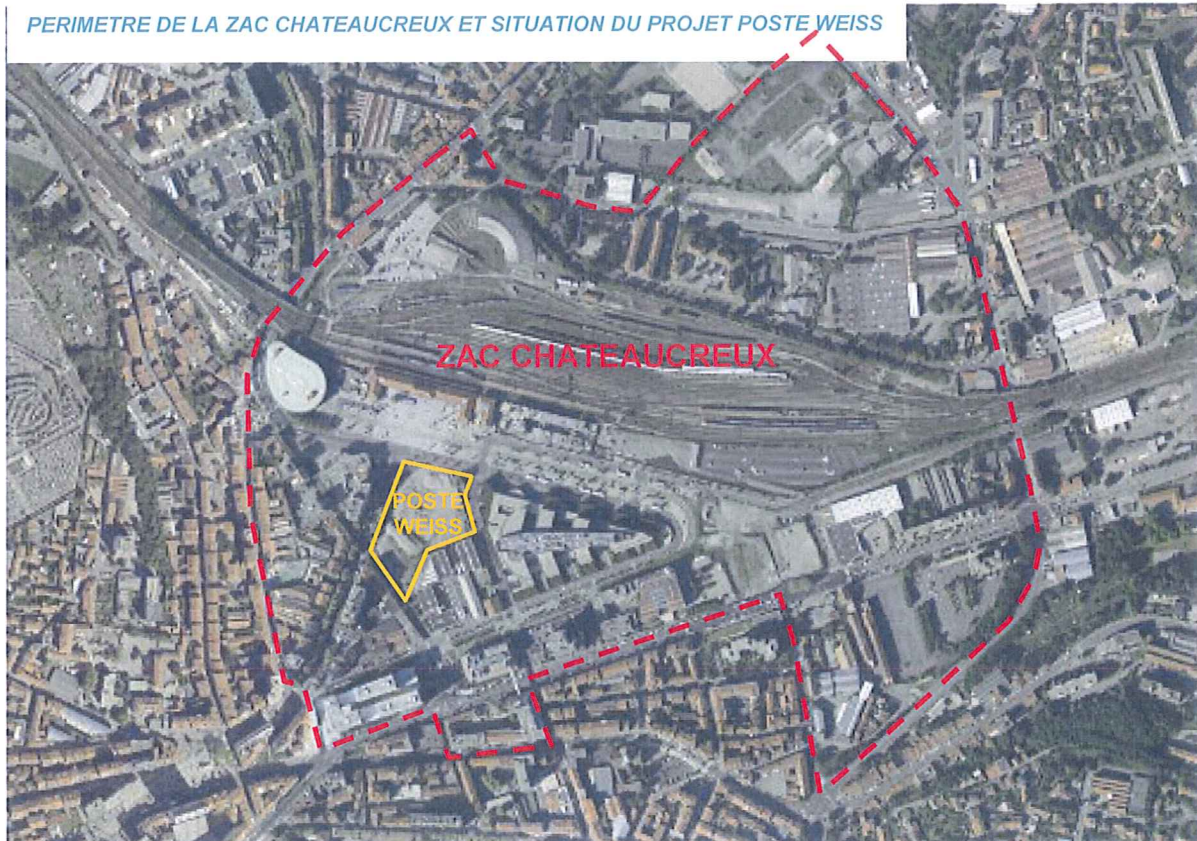
ANNEXE 6

Présentation du projet

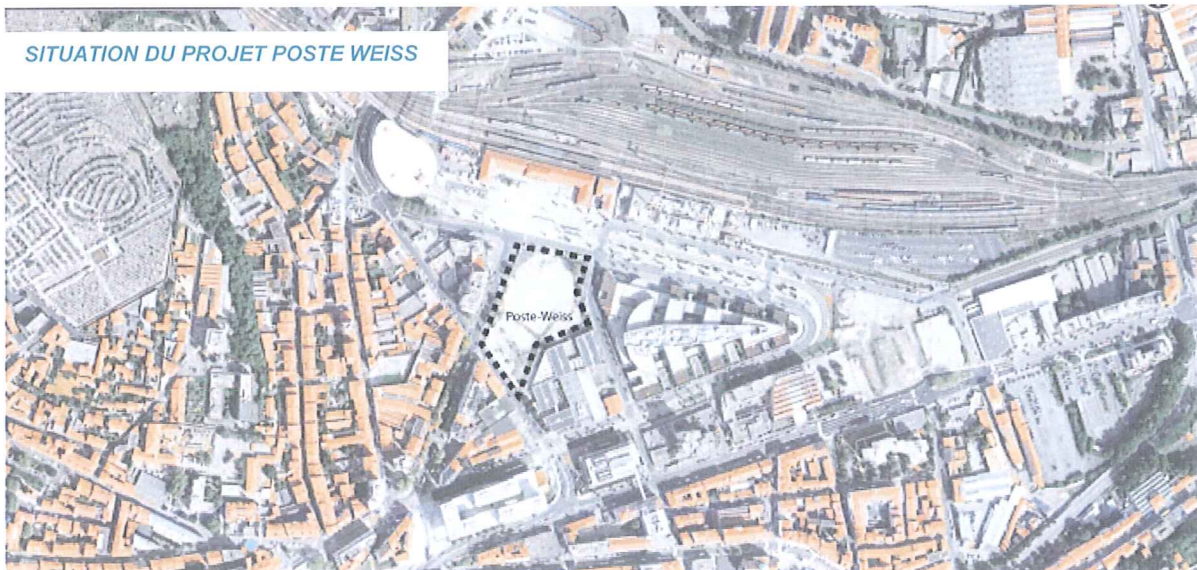
L'article R122-2 du code de l'Environnement prévoit que toute opération, même réalisée en plusieurs phases, si elle crée une SHON supérieure à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m², est soumise à la procédure de « cas par cas » en application de l'annexe III de la directive 85/337/CE.

Cette note a pour objectif d'explicitier l'inanité de la réalisation d'une étude d'impact dans le cadre du dépôt de permis de construire du projet Poste Weiss, dans la mesure où il s'agit d'une opération immobilière pleinement inscrite dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ayant fait l'objet d'une étude d'impact.

PERIMETRE DE LA ZAC CHATEAUCREUX ET SITUATION DU PROJET POSTE WEISS



SITUATION DU PROJET POSTE WEISS



1 LE PROJET POSTE WEISS

Au cœur de la ZAC Châteaureux aménagée par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de Saint-Etienne, l'îlot Poste-Weiss, faisant face à la gare de Châteaureux, constitue une véritable porte d'entrée et une vitrine de la cité stéphanoise. Vinci Immobilier et le Groupe Cardinal, souhaitent développer un projet, conçu par l'agence d'architecture Combarel et Marrec (ECDM), qui accueillera une programmation mixte d'environ 30 000 m² composée de bureaux, logements, hôtels et commerces en rez-de-chaussée.

Sa réalisation est prévue en 3 phases :

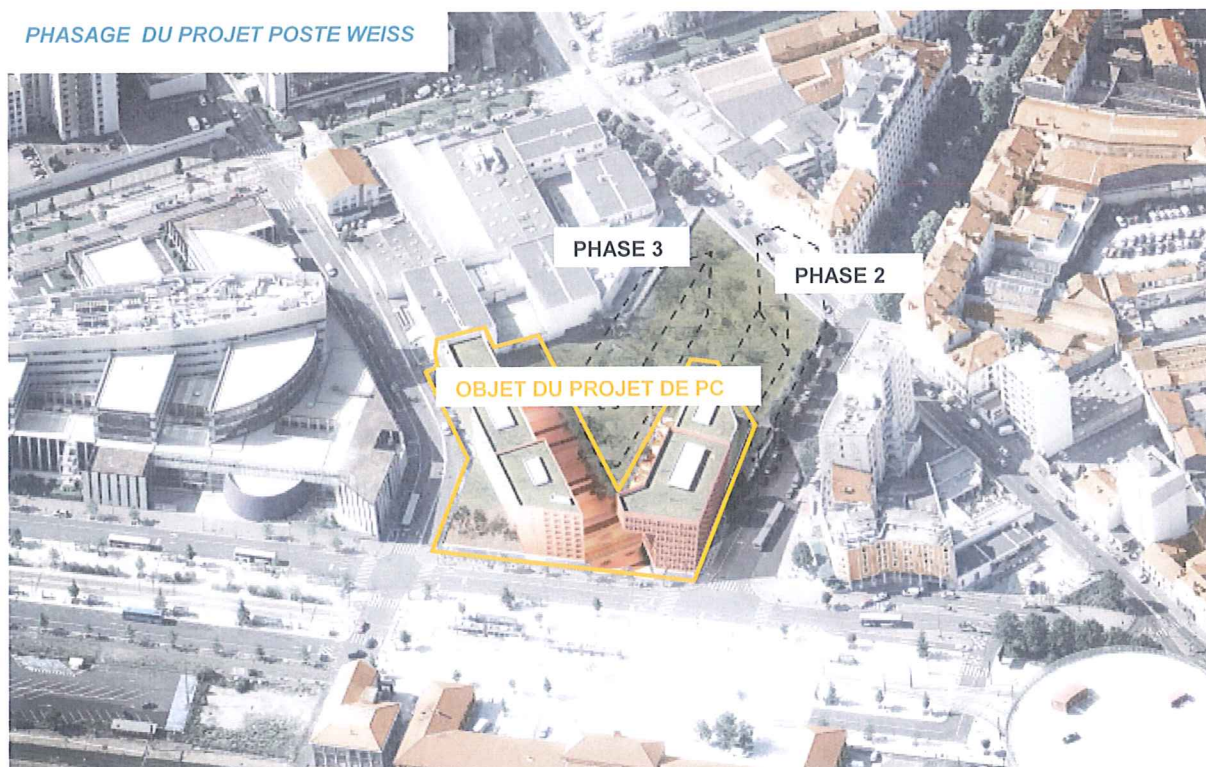
Phase 1 : **14 559 m²** (dont : logements : 4 277 m², bureaux : 4 126 m², hôtels : 5041m², commerces : 1 115 m²), *date prévisionnelle de livraison : 2015*

Phase 2 : **6 013 m²** (dont : logements : 5 282 m², commerces : 731 m²), *date prévisionnelle de livraison : 2017*

Phase 3 : **7 843 m²** (dont : logements : 4 345 m², bureaux : 3 056 m², commerces : 442 m²), *date prévisionnelle de livraison : 2019*

La livraison de la première phase va faire l'objet d'une première demande de Permis de Construire.

PHASAGE DU PROJET POSTE WEISS



2 L'INANITE D'UNE ETUDE D'IMPACT POUR LE PROJET POSTE WEISS

✓ L'ETUDE D'IMPACT DE LA ZAC CHATEAUCREUX

Constitué d'enjeux urbains majeurs, le quartier de Châteaureux a fait l'objet de la création d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** de 60 hectares à l'initiative l'EPA de Saint-Etienne. Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont respectivement été approuvés le 20 septembre 2007 et le 9 janvier 2008.

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme nécessitant des études préalables. Ces études définissent les principales caractéristiques de l'opération d'aménagement : périmètre, programme et bilan. Parmi ces études préalables, figure l'**étude d'impact**, requise par le code de l'environnement et permettant de constituer en partie le dossier de création de la ZAC. L'opération d'aménagement ne peut donc exister avant la réalisation de ces études préalables.

L'étude d'impact de la ZAC Châteaureux a été réalisée conformément à la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature et son décret d'application n° 77-1141 du 12 octobre 1977, modifiée par le décret n° 93-245 du 25 février 1993, relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques. Le dossier a été réalisé par la société SEMAPHORES pôle MEDIATERRE1.

Situé au cœur de la ZAC Châteaureux, le projet Poste Weiss a donc été intégré de fait dans l'étude d'impact réalisée lors de la création de la ZAC.

✓ SYNTHESE DE LA SENSIBILITE DU SITE IDENTIFIEE DANS L'ETUDE D'IMPACT

L'analyse de l'état initial de la ZAC Châteaureux identifie, dans l'étude d'impact, les éléments suivants :

- Le site de Châteaureux, **urbanisé antérieurement à la création de la ZAC**, a connu un passé **d'activités économiques et tertiaires** liées à la proximité de la gare. Le bâti de ce milieu urbain est dense et son emprise au sol est importante (fortement lié à la présence d'entrepôts).
- En lien avec cette importante activité économique, le réseau d'axes de communication dispose d'un **maillage routier performant**. A ces axes routiers, s'ajoute le réseau de **transports en commun qui couvre une majeure partie du site**. La ZAC peut donc accueillir une densification du fait de son excellence desserte en transports en commun.
- Enfin, il s'agit d'un **site sans grande sensibilité** : aucune contrainte floristique ou faunistique n'est présente sur ce secteur largement urbanisé. Châteaureux ne constitue pas une zone à risque naturel ou technologique. Les terrains, s'insèrent dans un relief en pente (pouvant atteindre 9 %), et sont composés de couches de houilles, contenant par endroit des puits et galeries résultant de l'ancienne exploitation minière.

Le projet Poste Weiss s'insère dans un site dont l'urbanisation est antérieure à la création de la ZAC, disposant d'une excellente desserte et sans grande sensibilité en termes d'impact environnementaux.

✓ LE PROJET POSTE WEISS EN COHERENCE AVEC LE PROGRAMME DE LA ZAC

Le programme de la ZAC se décompose en deux grandes phases : la première correspond au secteur de Châteaureux Sud, la seconde, au secteur de Châteaureux Nord, la limite entre les deux étant caractérisée par le réseau ferroviaire.

Le projet de ZAC prévoit au total **240.000 m²** de constructions nouvelles :

- secteur Châteaureux Sud :

- des activités économiques, des logements, et des commerces en pied d'immeubles, pour un total de 200.000 m² SHON environ.
- la création d'un parc de stationnement en ouvrage,
- l'aménagement d'espaces publics et de voies publiques.

- secteur Châteaureux Nord :

- 20.000 m² de logements et commerces environ et une gendarmerie (20.000 m²),
- la requalification des voies publiques et des espaces verts.

Les opérations de la ZAC de Châteaureux sont échelonnées sur une quinzaine d'années. La première phase porte sur le **secteur Sud**, le projet Poste Weiss se situant dans ce secteur.

Dans ce secteur, plusieurs îlots, dispersés sur l'ensemble de la zone, sont destinés à recevoir environ **90 000 m² d'activités tertiaires**, dont le projet Poste Weiss qui comptabilise **7 600 m² de bureaux**.

Comme sur le projet Poste Weiss, le programme de la ZAC prévoit l'implantation de **commerces et services** dans certains rez-de-chaussée d'immeubles : le projet Poste Weiss prévoit **6 600 m²** de commerces et services sur les **16 500 m²** prévus dans le secteur sud.

Les **logements** représentent environ **86.000 m²** et sont plus particulièrement localisés dans le secteur de l'avenue Denfert-Rochereau et de part et d'autre de la rue de la Montat, dans la partie Est de l'opération. Le projet Poste Weiss, bordant l'avenue Denfert-Rochereau, compte **14 322 m²** de logements, soit **16%** de la programmation totale de logements dans le secteur sud.

Au vu de la programmation de la ZAC Châteaureux, le projet Poste Weiss s'inscrit en totale cohérence avec ce programme.

✓ L'INSCRIPTION DU PROJET POSTE WEISS DANS LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA ZAC

Le projet Poste Weiss répond à l'ensemble des objectifs de la ZAC Châteaureux :

- engager une dynamique de renouvellement et de développement urbain visant à résorber les friches et à qualifier les espaces autour d'un pôle multimodal d'intérêt régional,
- Suite au départ de deux sociétés, la Poste et la Chocolaterie WEISS MARGAINNE, dont les bâtiments ont été démolis entre 2006 et 2008, cette parcelle, située face à la gare, est en friche. Le projet Poste Weiss permet ainsi de **résorber une friche d'un hectare** et conforter la dynamique de recyclage urbain engagée dans la ZAC. Le réinvestissement de cet îlot permet de réinstaurer une continuité urbaine bâtie, animée en rez-de-chaussée, tout en créant une mixité fonctionnelle.
- Le projet Poste Weiss participe également à la **limitation de l'étalement urbain** : le foncier d'un hectare en centre-ville permet de produire un programme de 30 000 m², lorsqu'en zone périurbaine, un terrain de 5 à 6 hectares aurait été nécessaire pour ce même programme.
- Enfin, la raréfaction des ressources pétrolières qui contribuent à l'accroissement progressif du coût des transports, rend essentiel le **rapprochement des lieux de vie et d'emploi des pôles d'échanges de transports en commun**. Situé face à la gare TGV/TER de Châteaureux (9 000 voyageurs par jour) et à quelques pas du pôle d'échanges multimodal (bus, tramway, trains,...), le projet Poste Weiss contribue ainsi à densifier les constructions autour des réseaux de transport en commun et permettra ainsi d'accroître la mobilité des habitants et usagers du site.

Le projet Poste Weiss permet la résorption d'une friche urbaine, limitant ainsi l'étalement urbain. Sa situation stratégique permet d'accroître la mobilité des stéphanois.

UNE FRICHE URBAINE FACE A LA GARE DE CHATEAUREUX



- constituer un nouveau pôle tertiaire en suscitant la création d'activités tout en confortant et amplifiant l'existant, la création d'emplois et le développement économique du secteur et rééquilibrer et diversifier l'habitat par une offre renouvelée,

- Suite au départ de la Poste et de la chocolaterie WEISS situées à l'origine sur l'îlot, le projet permet de **reconstituer l'offre tertiaire disparue** par la création de locaux dédiés aux activités. Cette surface affectée aux activités tertiaires permettra **d'accroître le potentiel de développement économique** du quartier. Des nouveaux emplois seront créés. Des commerces pourront s'installer en rez-de-chaussée de plusieurs bâtiments et contribueront au développement économique, à l'amélioration des services proposés aux usagers du quartier ainsi qu'à l'animation du quartier.

- Le projet permet également de **développer une offre de logements adaptée et diversifiée** : pour les séjours professionnels ou le tourisme, deux hôtels (4* et économique) apporteront une offre de qualité pour les courts et moyens séjours, quant aux logements développés dans le programme, ils proposeront différents types de logements (du T1 au T5), en accession ou en location. Le Projet Poste Weiss favorise également la mixité sociale en intégrant une part importante de logements sociaux représentant 25% du programme.

- Enfin, l'enjeu urbain du programme réside dans la **mixité des fonctions mêlées au sein d'un même îlot** : l'interface à vocation commerciale, de restauration et de services, disposée en rez-de-chaussée, est en lien direct avec l'espace public, les bureaux et logements implantés dans étages supérieurs sont ouverts sur une agora en cœur d'îlot et profitent de l'excellente desserte grâce à la proximité du pôle d'échanges multimodal et de la gare de Châteaureux.

Ainsi, par sa mixité des fonctions au sein d'un même îlot et grâce à l'amélioration et la diversification de l'offre en termes de logements et de surfaces tertiaires, le projet Poste Weiss contribue au développement de l'économie stéphanoise, au peuplement et à l'animation du quartier.



- créer des espaces publics mettant en cohérence et en fonctionnalité l'ensemble urbain et qualifiant sensiblement le cadre de vie des usagers et riverains,

- Le projet Poste Weiss permettra de **requalifier l'ensemble des espaces publics aux abords du programme**, en respectant le Plan Guide de la ZAC Châteaueux conçu par l'Atelier Ruelle. Le projet, largement ouvert sur l'espace public, initie des continuités urbaines, mettant en relation des polarités et des panoramas, pour associer et connecter la ville et les collines, la ville basse et la ville haute. Par la requalification de l'espace public, le projet Poste Weiss constitue une articulation entre les quartiers, impulsant un parcours privilégié vers le centre-ville.

La requalification des espaces publics contribue à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et usagers : les larges espaces accordés aux piétons, les traitements paysagers et espaces verts créeront des lieux conviviaux et de socialisation. La proximité du pôle d'échanges multimodal viendra accroître la mobilité et créera une animation dans le quartier.

La requalification des espaces publics aux abords de l'îlot Poste Weiss contribue à améliorer le cadre de vie des stéphanois, en rendant le site attractif et vivant et en facilitant la lecture des différentes fonctions qui composent l'îlot.

L'ÎLOT POSTE WEISS VU DEPUIS L'ESPACE PUBLIC



- conforter le quartier de Châteaueux dans son rôle d'entrée de ville, de centre d'échanges à l'échelle d'une agglomération de 400 000 habitants et de pôle d'équilibre de la Région lyonnaise.

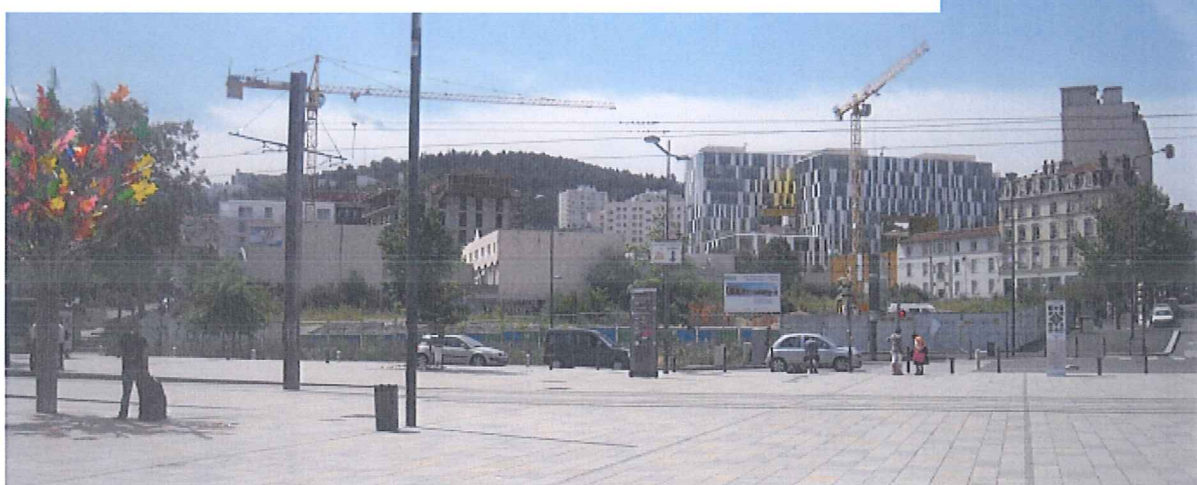
- Le projet Poste Weiss dispose d'un **emplacement stratégique** au sein du quartier de Châteaueux et de la ville de Saint-Etienne. Les déplacements constituent un enjeu essentiel au développement du quartier. Le projet, situé **au cœur d'un pôle d'échange multimodal**, permet de limiter les déplacements automobiles tout en favorisant les liaisons en transports en communs, collectifs et modes doux à l'intérieur de la ville. A l'échelle de la métropole lyonnaise, la liaison TGV/TER favorise les déplacements professionnels et le tourisme d'affaires (interconnexion Châteaueux / Lyon Part-Dieu en 45 minutes).

- En outre, le parti pris concernant le **stationnement des véhicules** permet d'aller au-delà des normes en vigueur (article 12 du PLU) afin de diminuer de moitié la part de stationnement de véhicules pour les bureaux grâce à la situation exceptionnelle du projet en plein cœur du pôle d'échange. En contrepartie, la part des modes doux est valorisée par la mise en place de locaux accessibles et sécurisés dédiés au stockage des cycles.

- Enfin, par sa **situation exceptionnelle sur l'esplanade de France**, le projet Poste Weiss représente la première image de Saint-Etienne en sortant de la gare et contribue à valoriser la « vitrine » du renouvellement urbain Stéphanois.

Le projet Poste Weiss conforte le rôle d'entrée de ville du quartier Châteaueux par sa situation au cœur du pôle d'échanges, son programme et son rôle de vitrine de la ville.

L'ILOT POSTE WEISS : PREMIERE IMAGE DE SAINT-ETIENNE EN SORTANT DE LA GARE



- un projet intégrant le développement durable et les énergies renouvelables

- Le projet Poste Weiss sera raccordé au **réseau urbain** (chaud et froid), alimenté par une **chaufferie bois**. Le bois, combustible naturel et inépuisable sous condition d'une bonne gestion des forêts, est une alternative économique et environnementale aux énergies fossiles (fioul, charbon, gaz) épuisables et polluantes. L'utilisation du bois permet d'utiliser une énergie locale (la forêt représente 26% du territoire ligérien, et dont la surface augmente chaque année), renouvelable (le CO2 rejeté lors de la combustion est naturellement absorbé par la croissance des arbres) et économique (le bois reste une énergie compétitive).

- L'enjeu de la **gestion des eaux pluviales** est également traité à l'échelle de la parcelle et respecte les normes environnementales en vigueur. Ainsi, un cœur d'îlot en pleine terre est préservé afin de favoriser l'infiltration des eaux. L'ensemble des toitures est végétalisé afin de d'augmenter l'infiltration des eaux pluviales. A noter : l'ensemble de la ZAC a fait l'objet d'une exclusion du Dossier Loi sur l'Eau.

- Une réflexion a été engagée sur le **stationnement** : l'imperméabilisation des sols est limitée au maximum ; l'ensemble du stationnement des véhicules s'implante en sous-sol, sous l'emprise du bâtiment, libérant ainsi les sols en surface de tout stationnement. Au-delà de ces aspects techniques, la localisation à proximité du pôle d'échange multimodal de la gare de Châteaueux vise à favoriser et développer l'utilisation des **transports en commun** et par conséquent à limiter l'utilisation de la voiture particulière. Ce parti pris peut être le moteur d'un changement des habitudes et œuvrer dans le sens du développement durable.

- Enfin, le choix des **plantations** est réalisé de manière à ce qu'elles puissent se développer de façon autonome et avec un entretien minimal, après leur phase d'installation. Les plantations sont choisies en fonction de leurs provenance, des adaptations aux conditions climatiques et du niveau d'entretien.

Ainsi, par son raccordement au réseau urbain alimenté par une chaufferie bois, les réflexions engagées en termes de stationnement et de gestion des eaux pluviales, aux choix des plantations sur l'espace public, ce programme BBC intègre entièrement les enjeux de développement durable.