

**Article R. 122-3 du code de l'environnement**

N° 14734\*02

**Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement**

**Ce formulaire complété sera publié sur le site Internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement**

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception 06-12-13	Dossier complet le 06-12-13	N° d'enregistrement F0823P0662

Construction d'un programme immobilier mixte sur l'ilôt Poste-Weiss dans la ZAC Châteaureux à Saint-Etienne.

## 2.1 Personne physique

Nom		Prénom	
-----	--	--------	--

## 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

## VINCI IMMOBILIER Résidentiel

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Stéphane REYMOND

RCS / SIRET

435 166 285 00039

### Forme juridique

SNC

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
33	Projet de permis de construire avec une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .

#### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet

Dans le cadre d'une consultation initiée par l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE), aménageur de la ZAC Châteaureux, VINCI Immobilier souhaite construire un programme immobilier en 3 tranches pour une surface de plancher d'environ 30 000m2 (Logements, Hôtels, Bureaux, Commerces) . Ce phasage suppose le dépôt de 3 permis de Construire pouvant dépasser 10 000m2 chacun.



## 4.2 Objectifs du projet

La réalisation de cet ensemble immobilier poursuit plusieurs objectifs :

- Requalifier une friche urbaine de près d'un hectare aux portes du centre-ville, face à la Gare TGV,
- Implanter un programme mixte qui participe à l'animation urbaine, à la mixité fonctionnelle et sociale,
- Densifier à proximité des pôles de transports en commun, tant en matière d'emplois que de logements, donc favoriser l'usage des transports en commun, et limiter l'étalement urbain et l'usage systématique de la voiture individuelle.

Complément en annexe 6.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

L'aménagement de l'ilôt Poste-Weiss se fera en 3 tranches.

Les travaux des différentes tranches auront une durée prévisionnelle de 24 mois chacune, et s'inscriront dans le déroulement classique d'une opération de construction. Après les déblais nécessaires aux terrassements des sous-sol, les fondations seront coulées, laissant la suite aux travaux de gros-oeuvre puis de second-oeuvre.

A noter que l'EPA a prévu une voie d'accès privée pour les chantiers de constructions dans la ZAC, dite voie du petit cabaret, à ce jour uniquement dévolue aux chantiers, et permettant aux camions de chantier d'éviter d'encombrer la rue de la Montat dans sa section la plus empruntée.

Cette voie permet aussi de réguler et de stocker les camions au moment des approvisionnements, et ainsi de limiter fortement les perturbations liées aux poids-lourds aux abords du chantier.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le programme immobilier n'est pas concerné par une phase d'exploitation à proprement parler.



**4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

La première tranche a fait l'objet, préalablement au dépôt du dossier de permis de construire, d'un arrêté n° A08212P0222 concluant que le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur l'ilôt Poste-Weiss dans le périmètre de la ZAC Châteaureux à SAINT-ETIENNE, n'est pas soumis à étude d'impact. L'arrêté concerné date du 18 décembre 2012.

Le PC a ensuite fait l'objet d'un avis favorable en date du 27/05/2013.

La deuxième tranche fait l'objet d'un PC en cours de dépôt.

**4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**

Permis de construire.

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur
L'emprise foncière fait 9 990 m2. L'ilôt s'inscrit dans une ZAC de 70 hectares. Le projet immobilier prévoit une mixité d'environ 30 000 m2 décomposée de la manière suivante :	
- Hôtels :	5 000 m2 env.
- Commerces :	2 000 m2 env.
- Bureaux :	14 500 m2 env.
- Logements :	9 000 m2 env.

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Esplanade de France  
42 000 SAINT ETIENNE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 45° 26' 31" N

Lat. 4° 23' 58" E

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. \_\_\_\_° \_\_\_\_' \_\_\_\_" \_\_\_\_ Lat. \_\_\_\_° \_\_\_\_' \_\_\_\_" \_\_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_\_° \_\_\_\_' \_\_\_\_" \_\_\_\_ Lat. \_\_\_\_° \_\_\_\_' \_\_\_\_" \_\_\_\_

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

☐

Non

☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

☐

Non

☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

☒

Non

☐

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le projet s'inscrit dans le programme prévisionnel de constructions de la ZAC de Châteaureux (240 000 m2), qui a déjà fait l'objet d'une étude d'impact.

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative



## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Terrain vague suite à démolition de l'existant par l'EPORA (friche urbaine).

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui ☒ Non ☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de Saint-Etienne approuvé le 07/01/2008.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐ Non ☒

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPB de Saint-Etienne Métropole approuvé par le conseil communautaire le 11/02/2011.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- PPRI (inondations du Furan) annexé au PLU - PPRN sur la commune de Saint-Etienne prescrit par arrêté préfectoral DT 12-303 du 30 avril 2012.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eglise Saint-François



## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans un premier temps, le programme sera déficitaire : du fait de sa densité, justifiée par sa localisation, le projet ne permet pas la réutilisation des terres excavées sur place
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de sa construction, le projet nécessitera l'apport de matériaux.
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en dehors de la zone de PPRI.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	(Phase de construction seulement.)
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne générera pas d'autres émissions lumineuses que celles liées au confort des usagers et au fonctionnement normal d'un ensemble immobilier (éclairage intérieur des bureaux, commerces, hôtels, logements, enseignes commerciales). Il sera concerné par les émissions lumineuses liées à son contexte urbain (éclairages publics...)
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si oui, dans quel milieu ?			
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déchets ménagers classiques liés à l'usage des bâtiments.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Transformation d'une friche urbaine en projet immobilier de qualité (voir annexe 6)



**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?**

Oui ☒ Non ☐ Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet s'inscrit dans un projet urbain de réaménagement global du quartier dont les incidences sont prises en compte dans l'étude d'impact de la ZAC de Châteaureux du 20/09/2007.

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

#### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Nous demandons à être exonérés de toute nouvelle étude d'impact, pour l'ensemble du projet (3 tranches), au titre de l'inscription du projet dans un programme d'aménagement global plus vaste, sous forme de ZAC et en périmètre OIN, ayant déjà fait l'objet d'une étude d'impact.





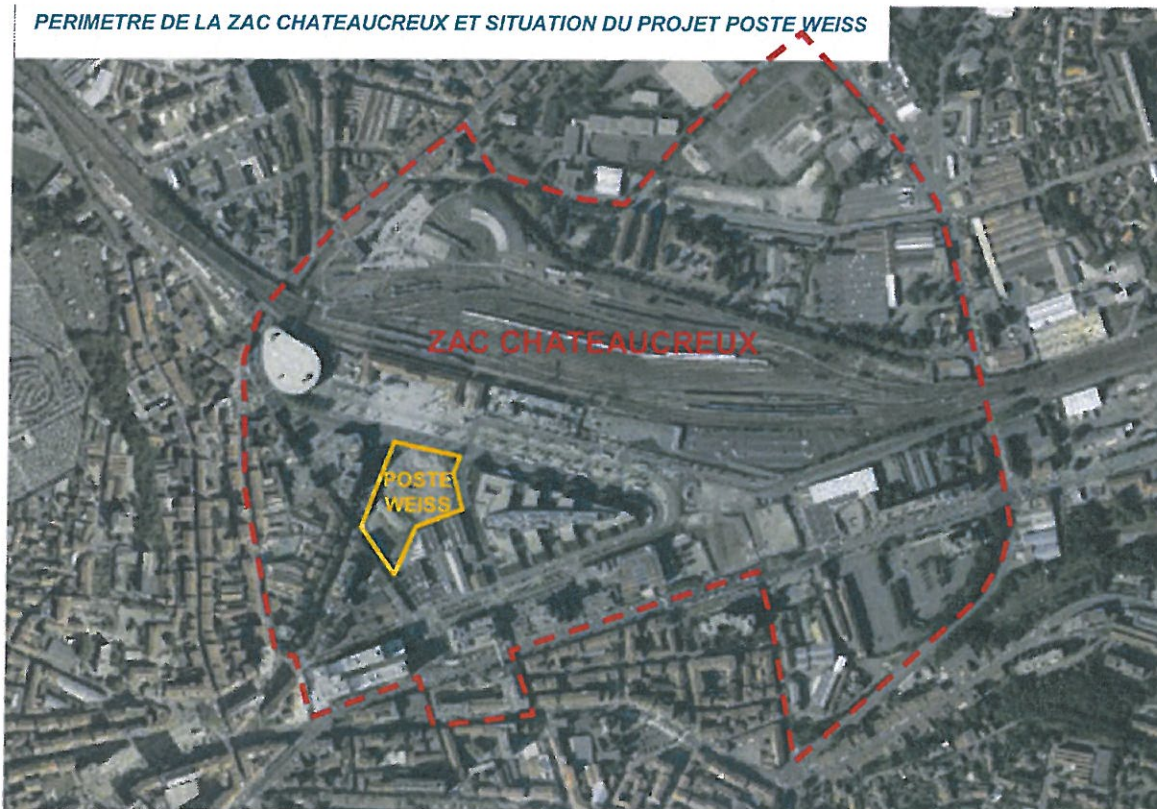
## Présentation du Projet

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 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>, 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 déjà fait l'objet d'une étude d'impact.

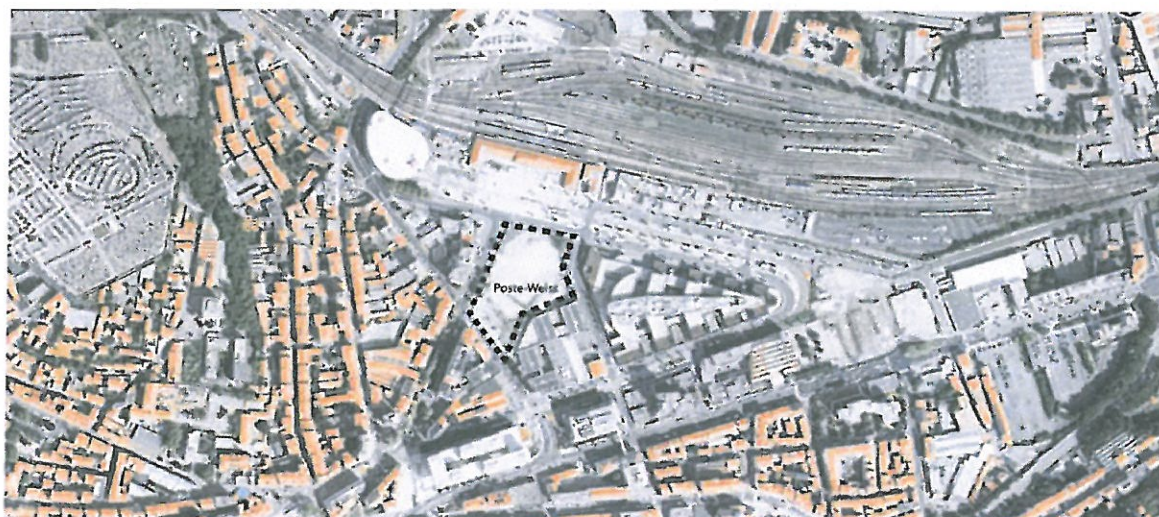
Elle vient donc en complément de la demande d'examen au « cas par cas », préalable à la réalisation d'une étude d'impact déposée le 27/11/12 et ayant fait l'objet d'un arrêté n° A 08212P0222 concluant que le projet de la construction d'un ensemble immobilier mixte sur l'îlot POSTE-WEISS dans le périmètre de la ZAC Châteaureux à Saint-Etienne, n'est pas soumis à étude d'impact.

PERIMETRE DE LA ZAC CHATEAUREUX ET SITUATION DU PROJET POSTE WEISS



1

SITUATION DU PROJET POSTE WEISS





# 1 LE PROJET POSTE WEISS

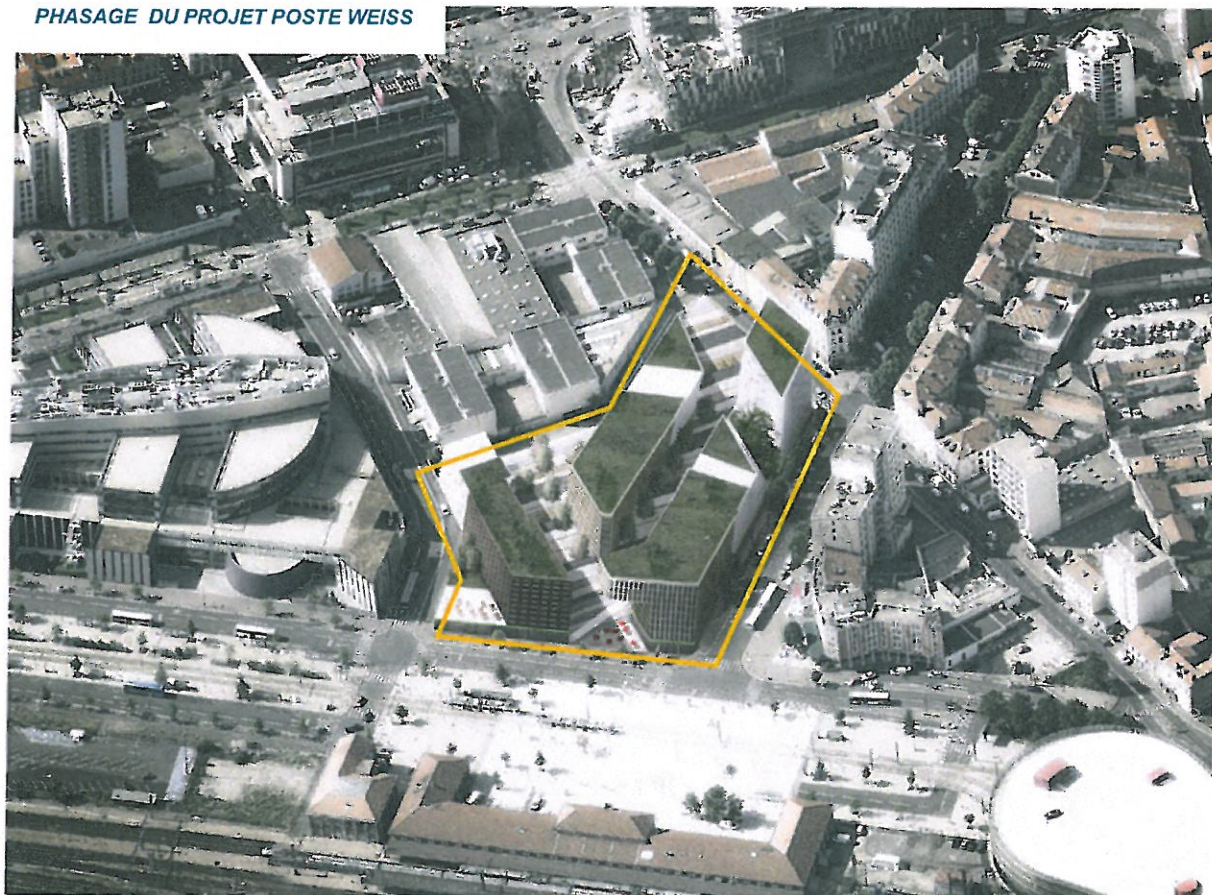
Au cœur de la ZAC Châteaureux aménagée par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de Saint-Etienne, l'îlot Poste-Weiss, faisant face à la gare de Châteaureux, constitue une véritable porte d'entrée et une vitrine de la cité stéphanoise. Vinci Immobilier et le Groupe Cardinal, souhaitent développer un projet, conçu par l'agence d'architecture Combarel et Marrec (ECDM), qui accueillera une programmation mixte d'environ 30 000 m<sup>2</sup> composée de :

- Logements : 9 000 m<sup>2</sup> env.
- Hôtels : 5 000 m<sup>2</sup> env.
- Commerces (en RDC) : 2 000 m<sup>2</sup> env.
- Bureaux : 14 500 m<sup>2</sup> env.

Sa réalisation est prévue en 3 phases.

La première phase a fait l'objet d'une première demande de Permis de Construire et a reçu une autorisation favorable en date du 27 mai 2013. La deuxième tranche va faire l'objet d'un dépôt de Permis de Construire prochainement.

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

3/9

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 m<sup>2</sup>** de constructions nouvelles :

### - secteur Châteaureux Sud :

- des activités économiques, des logements, et des commerces en pied d'immeubles, pour un total de 240.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de logements et commerces environ et une gendarmerie (20.000 m<sup>2</sup>),
- la requalification des voies publiques et des espaces verts.

4/9

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 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires**, incluant le projet Poste Weiss.

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.

Les **logements** représentent environ **86.000 m<sup>2</sup>** 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, comptera des logements en accession et des logements dits « sociaux ».

*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 m<sup>2</sup>, 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 (12 000 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.

5/9

*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.**

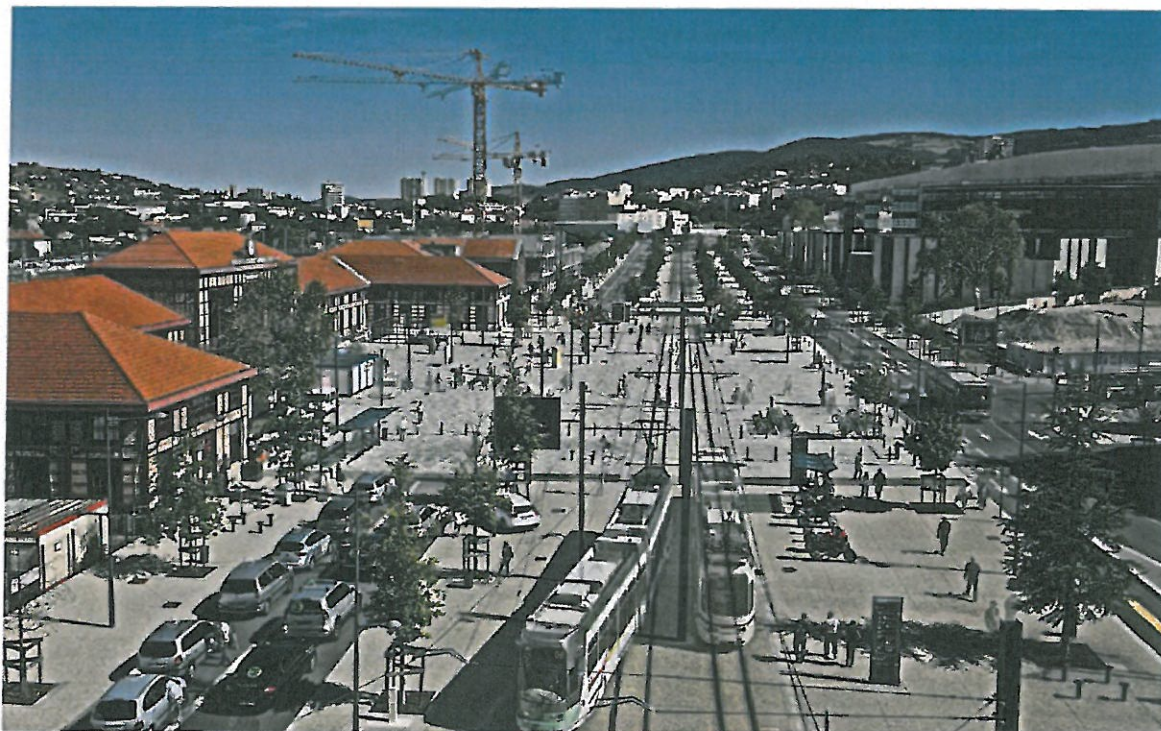
- Suite au départ de la Poste et de la chocolaterie WEISS situées à l'origine sur l'îlot, le projet permet de **reconstituer l'offre tertiaire disparue** par la création de locaux dédiés aux activités. Cette surface affectée aux activités tertiaires permettra **d'accroître le potentiel de développement 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 (3/4\* 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 Châteaueux.

*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.*

6/9





**- 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 Châteaureux 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 Châteaureux 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 Châteaureux 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 Châteaureux / Lyon Part-Dieu en 45 minutes).



- En outre, le nombre de places de stationnements du programme sera limité eu égard au projet, en s'appuyant sur une modification du PLU instituant une notion de plafond et non de plancher pour le stationnement des bureaux. En contrepartie, la part des modes doux est valorisée par la mise en place de locaux accessibles sécurisés, dédiés au stockage des cycles, et situés aux rez-de-chaussée.
- 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**



8/9

#### **- 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 Châteaureux 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 intègre entièrement les enjeux de développement durable.*





