

Département de la Loire

SERVICE A.D.S.

14 FEV. 2017

SAINT-ETIENNE METROPOLE

**COMMUNES DE ST ETIENNE ET ST JEAN BONNEFONDS**

**PROJET CONCERNANT LES PERMIS DE  
CONSTRUIRES RELATIFS A LA REALISATION  
D UN CENTRE COMMERCIAL ET DE LOISIRS  
« STELL » LIEU DIT PONT DE L ANE**

-----  
**RAPPORT**

Enquête publique  
du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2017

*Colette ANGENIEUX  
Commissaire Enquêteur*

Au titre

- du code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-18 et 2122.20
- du code de l'urbanisme et notamment les articles R104.25, R 423.20 et R 423.32
- du code de l'environnement et notamment les articles L122.1, L123.1 et suivants R 122.2, R123.1 à R123.23
- de la loi n° 2010.788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- du décret n° 2011.18 du 19 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- du décret n° 2011.19 du 29 décembre portant réforme des études d'impact des projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements
- de l'arrête du 15 avril 2014 portant délégation de fonctions et de signatures à l'adjointe de St Etienne
- de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2010 créant la zone d'aménagement concertée Pont de l'Ane Monthieu
- des permis de construire n° 42 237 16 S 0011 et 42 218 16 0102 déposés le 11 juillet 2016 par la SCI du Pont de l'Ane
- de la décision de Monsieur le Président du tribunal administratif de Lyon en date du 5 aout 2016 nommant Mme Colette ANGENIEUX en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Pierre Bernard TEYSSIER , en qualité de commissaire enquêteur suppléant
- de l'avis favorable de la commission départemental d'aménagement commercial en date du 20 octobre 2016 compétente en matière d 'aménagement commercial
- de l'avis de l autorité environnementale compétente en matière d'environnement en date du 22 novembre 2016
- des pièces du dossier soumis à enquête publique comprenant une étude d'impact

Les maires de St Etienne (SE) et St Jean Bonnefonds ( SJB) prescrivent , par Arrêté Municipal du 28 novembre 2016, une enquête publique concernant les permis de construire n° 42237 16 S 0011 pour SJB et 42218 16 0102 pour SE relatifs au projet de construction d'un ensemble commercial et de loisirs dénommé « STEEL »

## **1/ PREAMBULE**

Le projet fait partie du périmètre de la ZAC Pont de l'Ane Monthieu, sur les communes de ST et SJB approuvée le 5/3/2010 et d'un dossier de réalisation approuvé le 08/07/2011

Le 30.6.2014 une consultation de promoteurs pour la réalisation de ce projet est lancée par L EPASE , c'est le projet d'APSYS représenté par la SCI Pont de l'Ane , promoteur, investisseur, commercialisateur gestionnaire qui est retenu pour la qualité des enjeux architecturaux , paysagers , urbains et une programmation commerciale et de loisirs ambitieuse et innovante.

Ce projet peut se réaliser indépendamment du reste de l'aménagement de la ZAC sous réserve qu'il respecte le plan guide

L'enquête publique concerne la demande d'autorisation présentée par la SCI Pont de l'Ane pour la réalisation de cet ensemble commercial et de loisirs dénommé STEEL.  
ce projet nécessite les avis

- de l'AE pour la prise en compte de l'environnement car la surface de plancher est supérieur a 40 000m2 et demande une étude d'impact , avis obtenu le 22 novembre 2016
- de la CDCA pour l'aménagement commercial , avis obtenu 20 octobre 2016

ces avis sont joints au dossier d'enquête

## 2/ LE PROJET « STEEL »

### 2.1 le site

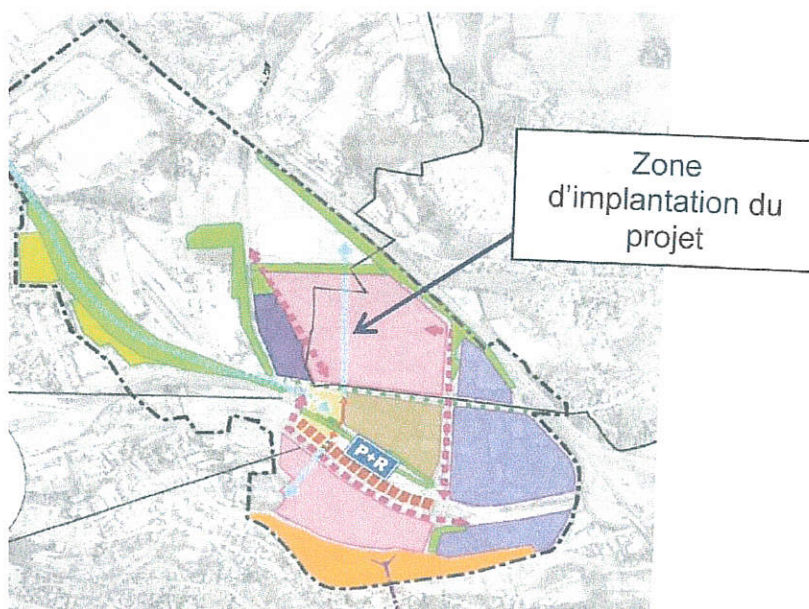
le projet se situe , dans le département de la Loire sur les communes de SE et SJB qui font partie de la communauté d'agglomération de St Etienne Métropole ,au nord ouest de l'agglomération stéphanoise pour surface de 131 483 m2 (SE 26 503m2 et SJB 131 483 m2), il est bordé

- à l'est par l'A72
- au nord par les emprises d'IKEA et le giratoire de l'Eparre et J. Huss
- à l'ouest par la voie ferrée et le rond point A. Pinay
- au sud par l'échangeur de l' A72

.Il constitue la principale entrée de ville de ST depuis Lyon et la vallée du Gier . Il est particulièrement visible depuis l' A72 qui surplombe le site en provenance de Clermont Ferrand et de la plaine du Forez ( Andrezieux/veauche.....) .

Ce site est aujourd'hui une ancienne friche industrielle disponible , entourée d'activités commerciales (IKEA/CASINO) , industrielles et de quelques habitations, il donne l'image d'un paysage dégradé , non maîtrisé , abandonné qui nuit a l'image de SE.

Cette requalification permet d'éviter l'étalement urbain en intervenant sur une dente creuse et répond bien aux enjeux de limitation de consommation d'espace



## 2.2 les enjeux du projet

- donner une autre image de l'entrée de ville de ST en
  - \* réalisant un lieu accueillant avec une architecture audacieuse qui offre une vision moderne et design
  - \* révélant l'eau qui sera un enjeu central dans les espaces paysagers et de loisirs
  - \* tenant compte du site et de ses contraintes ( le paysage, la topographie , les traces du passé miniers )
  - \* constituant des liaisons urbaines fortes
  - \* créant un site moderne et durable qui invite a la promenade
  
- porter un projet commercial ambitieux de rayonnement régional en créant une véritable destination shopping pour
  - \* faire venir les consommateurs à STEEL à travers un ensemble de commerces et de loisirs attractifs et
  - \* à partir de STEEL faire revenir les consommateurs en centre ville en créant une synergie avec les commerces du centre ville
  - \* endiguer l'évasion commerciale (30 % d'achat hors de l'agglomération)
  
- favoriser le développement local en
  - \* en créant des emplois 300/350 pendant la phase travaux et 600/650 en phase d'exploitation
  - \* ayant recours à l'emploi d' entreprises locales
  - \* valorisant le savoir faire local
  - \* créant des partenariats locaux
  
- favoriser le développement durable

Ce pole commercial et de loisirs est de dernière génération il vise la certification BREEAM niveau Very Good et sera labellisé biodiversity, méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments qui vise à réduire les impacts sur l'environnement

- améliorer les flux et déplacements

le projet est situé au carrefour d'axes routiers majeurs, des aménagements sont prévus pour améliorer la desserte et les transports en communs

- valoriser le passé industriel et le design d'aujourd'hui

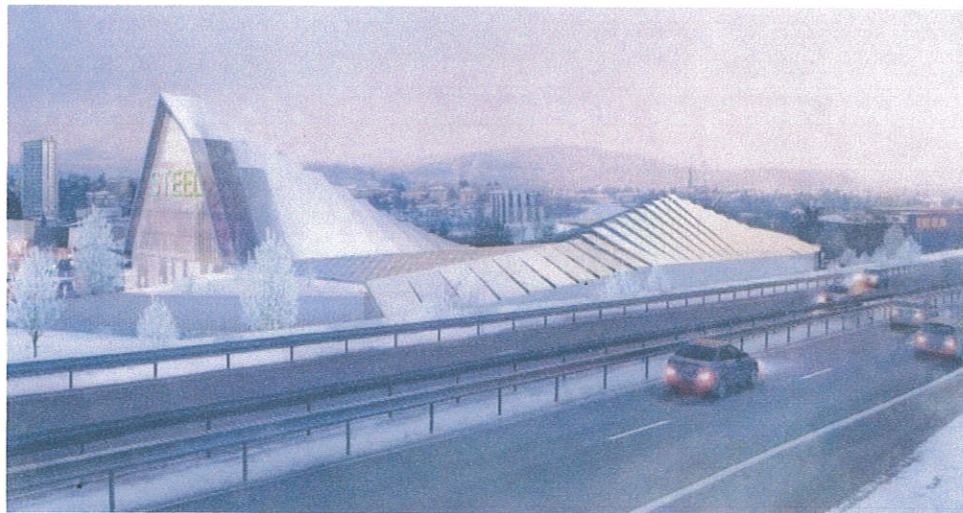
le projet dénommé STEEL, acier en anglais s'insère sur une zone minière, à travers son architecture, une grande toiture en métal extrudé, l'acier mis en avant rend hommage au passé et le design met en avant le présent et le futur.





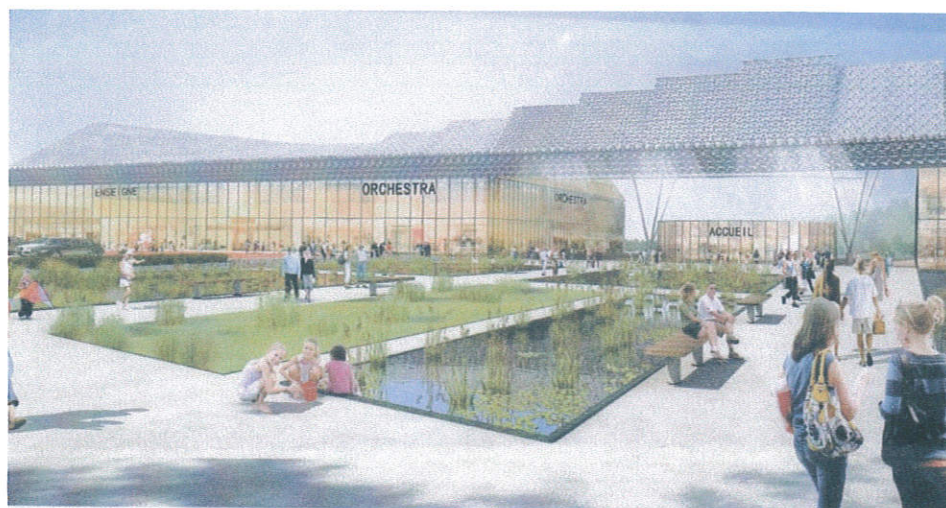
## 2.4 les orientations d'aménagement

- une grande toiture continue en métal extrudé sous l'A72 qui joue avec le paysage afin de mettre le site en valeur et abritera les grandes enseignes



vue du projet de l'A72

- 2 axes principaux
  - \* l'axe du design, nord/sud, liaison entre le site d'IKEA et de CASINO met en relation l'esplanade nord dans l'axe de la nouvelle passerelle à venir
  - \* le vallon diagonal est/ouest qui vient de SJB et ouvre la vue en surplomb sur la convergence de ces 2 axes
- la maison du design, positionnée en partie centrale, un véritable repère sur le site. Elle a pour but de promouvoir les savoirs faire locaux et le design
- des aménagements paysagés créant des espaces publics au cœur du projet la clairière urbaine installée au centre du site traverser par le vallon diagonal, elle accueillera une diversité d'espaces ludiques et sportifs et des restaurants.
- des espaces de déambulation et cheminement doux pour les piétons avec une large promenade aux pieds des commerces abritée en partie par l'auvent de la toiture



une vue du projet



- les accès
  - \* à l'est par le giratoire rue E. Zola et M. Charras qui donne accès au Park 3/7
  - \* à l'ouest par le carrefour E. Zola et J. Huss qui donne accès au Park 1/2 et à l'hôtel
  - \* des accès séparés pour les livraisons qui se feront par une voie spécifique située derrière le bâtiment coté A72
- des parkings
  - 8 parkings dont un sur 2 niveaux pour 1800 places

APSYS veut faire du projet « un vrai lieu de vie » et a donc travaillé la réversibilité des espaces afin d'offrir sur les places de stationnements et les zones interdites au véhicules, les dimanches et certains jours fériés une partie de ces espaces à des activités extérieures, sportives... évènements...

## **2.5 les acteurs de l'opération**

Ce projet est porté par APSYS représentée par SCI du pont de l'Ane

APSYS présent en France depuis 1996 conçoit, réalise, gère et anime des espaces de commerces et de loisirs, pionner en matière de certification, APSYS accorde une grande place au développement durable et contrôle parfaitement l'impact environnemental de leur opération. De nombreuses opérations ont déjà été réalisées.

L'EPASE partenariat entre l'état et les collectivités locales, participe au projet d'aménagement et de renouvellement urbain pour soutenir le développement économique local. Il réalise les aménagements d'accessibilité de la ZAC et les accès a STELL, Ces aménagements ne font pas partie de la demande de permis mais son indispensable au projet.

## **2.6 contexte administratif et réglementaire**

le projet est prévu dans de nombreux documents d'urbanisme et répond bien aux besoins et orientations

- de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise
- du SCOT Schéma de Cohérence Territoriale Sud Loire
- de la DAC Document Aménagement Commercial
- des PLU de SE, celui de SJB nécessite une évolution (en cours)

afin de valoriser l'entrée de SE avec une nouvelle accroche urbaine et vitrine du territoire

## **3/ COMPOSITION DU DOSSIER**

### **3.1 dossiers d'enquêtes (un a SE et un a SJB )**

1 Registre de 32 pages

## Dossier administratif

- arrêté municipal du 28/11/2016 3 pages
- avis au public 1 affiche
- insertions dans la presse l'Essor et la Tribune le Progrès
- ordonnance du tribunal nommant le commissaire enquêteur 2 pages
- textes qui régissent l'enquête 2 pages
- avis de l'autorité départementale 11 pages
- éléments de réponse à l'autorité départementale 23 pages
- autres avis 7

## Permis de construire

- liste des documents
- cerfa SE réceptionné 1 page + PC 17 pages
- cerfa SJB réceptionné 1 page + PC 17 pages
- 1 liste cadastrale 3 pages
- 1 référence cadastrale 2 pages
- 1 tableau de surface de plancher
  
- PC 1 1 plan cadastral +2 plans de situation  
1 plan de bornage
  
- PC2 1 plan masse projet  
6 plans de niveaux
  
- PC 3 3 plans coupe du terrain et de la construction  
5 plans coupes de la construction
  
- PC 5 5 plans de façades  
2 plans de toiture  
18 pages de façades boutiques
- PC 4 une notice architecturale 26 pages  
une notice paysagère 40 pages  
une notice d'éclairage 41 pages  
une notice environnementale 21 pages  
annexes 1 plan VRD plantations  
1 plan VRD revêtement de sols  
1 plan VRD nivellement  
1 schéma flux et accès 19 plans
  
- PC 6 insertion du projet dans son environnement 18 pages
- PC7/8 photographies du terrain dans son environnement 7 pages
  
- PC11 résumé non technique et étude d'impact 323 pages
  
- PC12 3 attestations du contrôleur sur les règles parasismiques et un plan
- PC13 diagnostic des risques miniers 92 pages  
1 attestation de dérogation  
2 attestations d'engagements



- PC16/1 attestation étude thermique 34 pages  
étude de faisabilité énergie
- PC30 cahier des orientations urbaines 83 pages  
cahier des charges de cession des terrains 18 pages
- PC39 cerfa ERP + pc ERP8 4 pages  
notice accessibilité 10 pages  
3 plans
- PC40 notice de sécurité incendie 58 pages  
8 plans
- Annexes plan géomètre  
annexes VRD  
bilan puissance électrique  
note d'étude thermique

### **3.2 documents annexés**

- certificats d'affichage pour les 2 villes
- PV des observations
- 2 courriers en réponse (APSYS et L EPASE)

## **4/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **4.1 organisation et préparation**

- désignation du commissaire  
par décision de M. le Président du Tribunal Administratif de LYON en date du  
5 août 2016

- arrêté municipal  
de MM les Maires de SE et SJB en date du 28 novembre 2016

- préparation de l'enquête

j'ai rencontré

- le 13/9/2016 Mme Lyonnet pour prendre connaissance du dossier, il manque dans ce dossier les avis de l'AE et de la CDCA
- le 07/10/2016 MM Le Freche (EPASE) Lesteven (APSYS ) Venutolo (SUD) pour évoquer le dossier
- le 11/10/2016 Mme Lyonnet pour faire le point
- le 17/10/2016 M. Le Freche pour visiter le site
- le 24/11/2016 Mme Lyonnet pour finaliser le dossier
- le 29/11/2016 Mmes Lyonnet et Cottier M. Lefreche pour mettre en place l'affichage sur le site
- le 1/12/2016 Mme Cottier pour déposer le dossier et organiser les permanences à SJB
- le 2/12/2016 pour vérifier l'affichage à SE et SJB
- le 5/12/2016 Mme JODAR pour évoquer le dossier d'un point de vue commercial

- le 5/12/2016 Mme Lyonnet pour finaliser le dossier
- le 13/12/2016 Mme Lyonnet a SE pour mettre le dossier a l'enquête
- le 14/12/2016 Mme Cottier à SJB pour mettre le dossier a l'enquête

toutes les pièces des dossiers soumises à l'enquête ainsi que les registres ont été paraphées ou signés par mes soins avant le démarrage de l'enquête

j'ai demandé des compléments d'informations à M. Le Freche concernant le dossier de création de ZAC , le dossier de la CDAC et des informations sur les travaux de voirie

- information officielle du public
  - par l'affichage
    - \* de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête sur les panneaux de l'hôtel de ville et des bureaux annexes de SE et SJB
    - \* de l'avis d'enquête à proximité et directement sur le site
- 15 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête (vérifié par mes soins le 2/12/2016 et à 2 reprises pendant l'enquête, (le certificat est joint en annexe )
- par des parutions
    - \* sur le site Internet de la ville dans la rubrique « STEEL »
    - \* sur les panneaux défilant de SE et SJB
    - \* par les avis officiels dans 2 journaux - la Tribune le Progrès et L'Essor du 2/12 et du 23/12/2016
  - des informations complémentaires pendant le déroulement de l'enquête
    - \* plusieurs pages informations dans la Tribune le Progrès
    - \* des annonces sur les médias locales et sur TL7

pour les travaux d'accessibilité une réunion d'information a été organisée le 11 juillet 2016 par l'EPASE

Ce dispositif d'information a permis au public d'être très bien informé,

- relations avec les mairies l'EPASE et APSYS

je remercie

- MME Lyonnet et Cottier pour les mairies
- M. Le Freche pour l'EPASE
- et M. Lesteven pour APSYS

qui m'ont bien accueillie et répondu à chacune de mes demandes .

#### **4..2 Déroulement**

L'enquête se déroule du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2017 inclus dans les locaux des Mairies de ST et de SJB , où le dossier et le registre sont tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des mairies

je me suis tenue à la disposition du public

à SJB

- le mardi 27 décembre 2016 de 13h30 à 17 h
- le jeudi 12 janvier 2017 de 8h30 à 12 h

à ST

- le jeudi 29 décembre 2016 de 9 h à 12 h
- le mercredi 4 janvier 2017 de 13h30 à 16h30
- le vendredi 20 janvier 2017 de 13h 30 à 16h30

Les permanences se déroulent dans de très bonnes conditions, sans aucun incident .

le 3 et le 20/1 j'ai rencontré M. Le Freche et

le 18/1 MM Le Freche et Lesteven pour faire le point sur les travaux d'accessibilité et sur le déroulement de l'enquête

#### **4.3 Clôture de l'enquête**

- les registres

le registre de SE est clos par mes soins le 20 janvier 2017 à 16 h 30 et j'ai emporté ce registre, celui de SJB avec le dossier a été enlevé par Mme COTTIER le 20 janvier à 17 h et je l'ai récupéré le 21 à 9H et clos ce même jour

- le procès verbal de synthèse des observations

Pour être en conformité avec le code de l'environnement

j'ai envoyé, en recommandé avec AR, en accord avec M. Lesteven d' APSYS , le lundi 23 janvier le PV des observations accompagné des pages des registres et des courriers à M. Lesteven qui a tout reçu le 25 janvier

j'ai rencontré M. Lesteven le 6/2 pour évoquer la réponse au PV

réponse que j'ai reçue par internet le 14/02 et le 6/2 par courrier R avec AR

### **5/ ANALYSE DU DOSSIER ET DES AVIS**

Comme prescrit par le code de l'environnement le dossier d'enquête contient bien l'ensemble des documents exigés, à savoir

#### **5.1 le permis de construire**

qui comprend

- les documents cerfa la demande de permis de construire
- un plan masse qui détermine bien le périmètre du PC et sa composition
- une série de plans plus technique (plan cadastral, de coupe, de façades...)
- des notices concernant les travaux d'aménagement ( notice architecturale, paysagère, environnementale ...)
- l'insertion du projet dans son environnement et des photographies du terrain
- des attestations
- des études ( thermique , d'énergies ....)

## **5.2 l'étude d'impact avec**

- un résumé non technique qui présente le projet en termes non technique
- les auteurs des études
- la présentation et l'appréciation des impacts du programme
- le choix du parti d'aménagement et la présentation du projet
- l'état initial de l'environnement
- les impacts positifs et négatifs et les mesures pour y remédier
- les incidences sur les sites Natura 2000
- la compatibilité du projet avec les documents réglementaires et contraintes associées
- le dispositif de suivi et coût des mesures en faveur de l'environnement
- l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus
- l'analyse méthodologique qui présente les méthodes employées pour réaliser cette étude

L'étude d'impact est le document essentiel du dossier, très professionnel avec des plans, des photos, (323 pages A3), il contient toutes les informations nécessaires pour comprendre le projet et en mesurer toutes les incidences mais il est complexe et lourd et difficilement lisible pour un public non averti. Cette étude a fait l'objet de remarques par l'AE dont le MO devra tenir compte

Par contre le résumé non technique qui synthétise l'étude d'impact, est bien lisible, il présente au public une vue d'ensemble du programme et de son environnement et permet la bonne compréhension du dossier

## **5.3 les documents d'urbanisme**

Le projet est bien prévu dans les documents d'urbanisme et répond bien aux besoins et orientations d'aménagements  
une évolution du PLU de SJB est en cours pour être en conformité

## **5.4 l'avis de l'A.E. - l'Autorité Environnementale**

Cet avis prend en compte uniquement l'environnement, il porte sur la qualité du dossier fourni et sur l'étude d'impact

Il constate que le dossier comporte bien toutes les parties exigées par le code de l'environnement et que le résumé non technique est bien accessible au public. Le projet s'inscrit au droit d'une friche industrielle, permet de maîtriser l'étalement urbain et répond bien à l'enjeu de requalification d'entrée de ville de SE

Cependant le dossier pourrait être plus précis ou complété :

- Sur l'insertion paysagère qui a bien été prise en compte mais mériterait une approche plus précise sur l'intégration des constructions

- sur l'évolution du trafic qui va nécessiter des aménagements de voirie, une desserte plus complète des transports en communs et des créations de modes doux

- sur la synergie avec le commerce du centre ville et les risques de concurrence qui n'a pas été prise en compte

- sur le plan de gestion de sols pollués qui n'est pas encore défini

- sur la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme  
le PLU de SJ n'est pas compatible et nécessite une évolution du document



- sur les mesures envisagées auprès du public pour réduire les nuisances pendant la durée des travaux

des réponses ont été apportées par APSYS , par un additif à l'étude d'impact le 12/12/2016

### **5.5 avis de la CDAC Commission Départementale d'Aménagement Commercial** qui donne avis favorable et considère que le projet

- s'intègre bien dans le cadre de requalification de la ZAC du pont de l'Ane- Monthieu il va permettre de résorber les friches industrielles, sans étalement urbain et participera au renouveau économique de l'agglomération
- est de dernière génération en phase avec l'évolution des modes de consommation et vise une certification BREEAM avec une exigence Very good, qui garanti la protection de l'environnement et la durabilité
- s'intègre au réseau routier existant et à la desserte de transport en commun, mais ce projet va générer des périodes d'assez forte congestion et la desserte actuelle du site ne sera pas satisfaisante . L'aménagement de la ZAC réalisé par l'EPASE , va prendre en compte la reconfiguration des infrastructures routières , et l'amélioration des transports en communs et la création de cheminements doux
- souhaite créer une synergie et une complémentarité de l'ensemble commercial avec l'offre actuelle existante afin de ne pas porter atteinte aux centres villes, et réduire les déplacements vers les pôles commerciaux extérieurs

de ces 2 avis il ressort que les enjeux principaux sont

- la synergie à mettre œuvre pour ne pas pénaliser le centres ville de SE
- les déplacements et les transports

### **5.6 Autres avis**

- la DREAL

Note quelques points de sensibilité

la plupart de ces remarques ont déjà été soulevées par l'EA et ont déjà des réponses

- la sûreté publique

avis favorable sous réserves de quelques points à prendre en considération

- le service départemental d'incendie

avis favorable avec propositions de prescription à respecter

- le Service accessibilité aux personnes handicapés pour SE et SJB

avis favorable avec prescriptions à respecter

- l'Autorisation de travaux pour SE et SJB

est accordée le pétitionnaire devra respecter les prescriptions demandées

- la DDT pour les risques miniers de SJB

Pas d'avis le PPMR a été approuvé le 08/09/2016

Par contre l'attestation de prise en compte de risques n'est pas au dossier, elle doit être fournie

- la DDT pour les risques miniers de SE

Ne s'oppose pas à la réalisation de l'opération sous réserve de respecter les dispositions définies dans le cadre de la demande

Pas d'avis défavorable, mais des remarques et des prescriptions à prendre en compte et que le MO devra respecter

## **6/ OBSERVATIONS ET ANALYSE DES OBSERVATIONS**

L'enquête s'est déroulée du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2017 dans les locaux des mairies de ST ETIENNE et ST JEAN BONNEFONDS. Elle est close le 20 janvier 2017 à 17 h par mes soins

Durant toute la durée de l'enquête j'ai reçu

A SE 15 observations sur le registre dont une complétée d'un courrier et 2 courriers soit 17 observations

A SJB 12 observations sur le registre complétées par 3 courriers et 1 courrier soit 13 observations

Pour plus de lisibilité nous avons regroupé SE et SJB et numéroté les observations 1/2/3... et les courriers C1/C2/C... et les avons classées par thèmes.

Ces observations ont fait l'objet d'un PV de synthèse remis au MO qui a produit un document en réponse (annexé au dossier) notre analyse prend en compte ces réponses

Le premier constat

est que, malgré son importance pour l'image et l'économie de ST et ces divergences, le projet n'a pas déplacé beaucoup de monde

le deuxième

est que tous les avis défavorables ont fait seulement l'objet de courriers ou d'observations sur le registre, personne durant mes permanences n'a venu évoquer le projet, c'est dommage de nombreuses questions, inquiétudes ou rejets aurais trouvé réponse

### **6.1 observations**

#### **5 avis défavorables au projet**

3/11/13/C2/27+C7

- Comme le souligne l'AU, l'impact de ce projet n'a pas été pris en compte, il contribuera à la désertification du centre ville et à sa déshumanisation

*la désertification du centre ville n'a pas été prise en compte dans l'AE parce que l'AE est compétente en matière d'environnement, elle a été prise en compte dans la CDAC qui doit apprécier les effets d'un projet commercial. La CDAC a donné un avis favorable en précisant le projet n'a pas vocation à faire concurrence aux commerces du centre ville. Sans ce projet certaines enseignes ne s'implanterait pas sur ST. La*

*volonté de complémentarité des commerces et la création d'une synergie avec les commerces du centre ville ont été développées dans le cahier des charges joint au dossier de CDAC*

- Qu'il est incompatible avec l'écologie  
*l'AE constate que le projet se situe déjà dans un milieu fortement dégradé , pollué dans certaines zones et ne présente pas un enjeu majeur en terme de milieu naturel. Et APSYS contrôle parfaitement l'impact environnemental du projet*
- qu'il faut arrêter les zones de shopping intensif et plutôt utiliser les locaux vacants  
*il y a effectivement des locaux vacants en centre ville, mais ces locaux ne correspondent pas en terme de surfaces aux attentes des enseignes intéressées par le projet qui ne se seraient pas installées en centre ville*
- qu'il est ahurissant démesuré et que nous avons envie d'espace sans voitures.  
*Oui bien sur nous avons effectivement tous envie d'espace sans voiture, qu'elle est la réalité de cet envie ?? comment accédons nous aux centres commerciaux existants ou à venir ???*
- Quid des millions d'euros à investir  
*ce projet réalisé par APSYS, est un investissement totalement privé, il ne coûtera donc rien au public, ni en terme de financement ni en terme de risque*
- Qu'il n'est pas satisfaisant
  - \* ni d'un point de vue économique, trop de déplacement  
*la CCI constate une évasion commerciale de l'agglomération de 30 % au profit de centres commerciaux extérieurs (Givors ...) l'objectif de STEEL est d'endiguer cette évasion en proposant un centre commercial et de loisirs qui attirera la clientèle de l'agglomération en essayant aussi de ramener de la clientèle en centre ville cela réduira également les déplacements automobiles*
  - \* ni du côté développement durable ,  
*APSYS conçoit réalise et anime des espaces de commerce et de loisirs. Pionner en matière de certification, APSYS accorde une grande place au développement durable et contrôle parfaitement l'impact environnemental de leur opération. Il met l'accent sur*
    - la performance énergétique du bâti
    - l'utilisation des énergies renouvelables
    - la végétalisation du site
    - l'intégration de cheminements doux*Ce projet n'est pas le simple centre commercial des années passées, il allie commerces, loisirs, espaces verts et paysages pour créer un véritable lieu de vie*
  - \* pas suffisamment de transports en commun  
*le site est actuellement en cours de restructuration et les transports en commun doivent être renforcés d'ici l'ouverture du site. Dans ce projet on veut avec STEEL redynamiser aussi le centre ville et cela ne se fera que si les transports en commun le permettent . Pourquoi ne pas prévoir une desserte en tram ? C'est le moyen le plus efficace et le plus apprécié par les utilisateurs*

\* il serait préférable de rendre plus attractif le centre ville.

*Il faut effectivement rendre le centre ville plus attractif comme nous l'avons dit , STEEL a signé un cahier des charges comprenant des mesure de communication, de promotion, de partenariat locaux qui sera mis en place afin de participer a cette attractivité.*

### **8 avis favorables**

2/4/5/6//12/16/19/21/

précisent que c'est un projet d'avenir beau et ambitieux qui va changer l'image de SE redonner de l'attractivité , du dynamisme a cette entrée de ville et a l'agglomération Il va également améliorer la qualité de vie du quartier

### **6 avis favorables au projet en espérant**

8/9/10/14/15/26

- que les aménagements environnementaux et de loisirs seront bien réalisés et entretenus  
*C'est APSYS qui reste propriétaire et gestionnaire du projet c'est un gage de pérennité pour ces équipements*
- que la sous traitance sera donnée à des entreprises de la région  
*la sous traitance locale sera favorisée, exemple une charte vient d'être avec la fédération BTP Loire et APSYS*
- que les commerces seront de nouvelles arrivées et non pas des transferts  
*la majorité des commerces seront nouveau, cependant quelques enseignes ont choisies de rejoindre le site.*
- que l'on continue de moderniser le centre ville pour attirer d'autres enseignes afin de garder un bon équilibre  
*voir les commentaires précédents*
- que l'on tienne compte des observations des utilisateurs qui connaissent bien les lieux et les utilisent quotidiennement
- et que les infrastructures routières soient a la hauteur  
*dans cette remarque on évoque le nouveau plan de circulation et non pas le projet STEEL*  
*l'EPASE réalise actuellement les travaux de voirie pour restructurer l'ensemble de la ZAC et préparer les accès à STEEL .*

### **2 remarques**

7+C1/C3

- le stationnement et les parkings pourquoi pas de parkings en sous sol ou en toiture pour gagner de la surface embellir les abords et éviter ces parkings qui ressemblent à une mer de voiture ? ,

*un travail important a été réalisé pour réduire l'impact des voitures 75 % des surfaces extérieures sont dédiés aux piétons et aux espaces verts ou de loisirs . Noter qu' un parkings sur trois est en sous sol, un travail important a été réalisé pour réduire l'impact des voitures*



- des enseignes de marques et des restaurants sur modèle de la part dieu..... pour satisfaire une clientèle jeune

*une grande partie des enseignes seront inédites et sans concurrence avec le centre ville. Elles répondront aux attentes de la clientèle et aux jeunes .*

### **Avis hors enquête**

Les avis suivants 9 dont 2 courriers + 1 courrier seul ne concerne pas le projet qui n'est pas remis en cause mais contestent

1/ le nouveau plan de circulation avec

- l'accès à la zone Cote Thiollière

1/17+20+22+23+24+25 +C1 et une pétition de 18 pages représentant environ 200 personnes clients visiteurs .... de la zone

le nouveau plan de circulation supprime le tourne à gauche en provenance de l'A72 pour l'accès à la zone artisanale et commerciale Cote Thiollière. Cette modification est contestée par l'ensemble des entreprises de la zone qui craignent que cette modification mette économiquement en danger leur entreprise

*je comprends que cette modification induise des inquiétudes, mais les études réalisées indiquent que maintenir ce tourne à gauche en tenant compte de la hausse du trafic remet en cause la sécurité , et peut générer des remontées de fils sur la sortie de l'A72 entraînant des risques supplémentaires*

*Les clients devront poursuivre leur route sur une centaine de mètre avant de rebrousser sur le nouveau giratoire ce qui fait une distance objectivement raisonnable. Par ailleurs L'EPASE s'est engagée à mettre en place une signalétique ad hoc qui permettra d'orienter les clients de manière lisible (cf courrier de l'EPASE)*

*il faut cependant souligner que ce projet va accroître de manière significative la fréquentation du public, et forcément impacté favorablement les commerces de l'impasse*

- le rond point Charras/Zola

18+C5 /C6

le nouveau plan de circulation obligera suite à la modification de la rue Charras les camions et transporteurs voulant rallier LYON à reprendre la rue dans sa totalité pour aller faire le tour du nouveau rond point et, redescendre cette même rue jusqu'à l'autre nouveau rond point. Ce qui sera , compte tenu de la structure de la voie dangereux et provoquera des blocages, alors qu'il suffirait de créer un simple rond point à l'intersection des rues Charras et Rochette pour éviter tout ces problèmes

*les études réalisées déconseillent cet aménagement compte tenu de la proximité entre le nouveau carrefour et la rue des Rochettes. Quand aux travaux, ils reprennent complètement le profil de la rue afin d'atténuer la pente et l'aménagement du carrefour giratoire sera traité en plateau donc sans devers pénalisant pour le trafic et en particulier les poids lourds*

2/ le manque d'écoute de l'EPASE  
qui n'a pas pris en compte les demandes ci dessus

*l'EPASE dit avoir rencontré tout le monde individuellement et avoir également organisé une réunion d'information le 11 juillet . Ces modifications importantes perturbent les usagers et les inquiètent, ne faut il pas prévoir une autre rencontre pour bien exposer, expliquer ces changements et voir éventuellement quelle amélioration on pourrait apporter*

## **6.2 analyse de ces observations**

les observations favorables

qui trouvent que le projet a un véritable intérêt économique et environnemental et qu'il est attendu afin de donner une autre image , une nouvelle vitrine contemporaine forte qui redonnera de l'attractivité à ST et à l'agglomération

les observations négatives, en particulier

- projet incompatible avec l'écologie et le développement durable pour lesquelles des réponses ont été apportées
- le devenir du centre ville avec des réponses aussi, mais qui n'assurent pas le devenir ...

les observations concernant l'accessibilité

dont les réponses doivent être confortées par plus explications et peut être par quelques améliorations si possible

Cependant, malgré les mécontentements, les inquiétudes, les rejets , le projet est sérieux et proportionné au enjeux Il a la volonté de requalifier l'entrée de ville de ST afin de donner une image commerciale, environnementale audacieuse et contemporaine plus attractive, indispensable au développement économique de l'agglomération . De plus il remplace un terrain aujourd'hui en friche qui donne un paysage dégradé , abandonné.

La réussite du projet STEEL, mais surtout la nouvelle attractivité du centre ville passera par la synergie à mettre en place entre les 2 sites mais aussi par une liaison de transports en commun forte, rapide et confortable afin de permettre au visiteur de passer facilement d'un site à l'autre , les bus sont ils suffisants ? une desserte par le tram n'est elle pas préférable ? Ne peut on pas profiter de la création de la 3eme ligne de tram pour desservir le site ??

Fait à St Etienne le 13 février 2017

Colette ANGÉNIEUX  
Commissaire enquêteur

*le 13/2/2017 -*

## ABREVIATIONS UTILISEES

SE	ST Etienne
SJB	St Jean Bonnefonds
EPA SE	Etablissement Publique d'Aménagement de ST
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
SCI	Société Civile Immobilière
AE	Autorité Environnementale
CDAC	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
DAT	Direction Territorial d'Aménagement
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
DAC	Document d'Aménagement Commercial
PLU	Plan Local d'Urbanisme
VRD	Voilerie et réseau divers
PC	Permis de construire
PV	Procès verbal
MO	Maître d'Ouvrage
DDT	Direction Départemental des Territoires
PPRM	Plan de Protection des Risques Miniers

Département de la Loire

SERVICE A.D.S.  
14 FEV. 2017  
SAINT-ETIENNE METROPOLE

**COMMUNES DE ST ETIENNE ET ST JEAN BONNEFONDS**

**PROJET CONCERNANT LES PERMIS DE  
CONSTRUIRES RELATIFS A LA REALISATION  
D UN CENTRE COMMERCIAL ET DE LOISIRS  
« STELL » LIEU DIT PONT DE L ANE**

-----

**CONCLUSIONS**

Enquête publique  
du 19 décembre 2016 au 20 janvier 2017

*Colette ANGENIEUX  
Commissaire Enquêteur*



Par arrêté municipal du 28 novembre 2016 les maires de St Etienne et St Jean Bonnefonds prescrivent une enquête publique concernant les permis de construire n° 42237 16 S 0011 pour SJB et 42218 16 0102 pour SE relatifs au projet de construction d'un ensemble commercial et de loisirs , dénommé STEEL , au lieu dit Pont de l'Ane

Ce projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier de 70 351 m2 de surface de plancher dont 52 514 m2 de surface commerciale , une offre de 2300 m2 réservée à la restauration, 2200 m2 à l'hôtellerie , 5000 m2 d'espaces verts et de loisirs et 1860 places de parkings.

La réalisation de ce projet nécessite , pour accéder au site, des travaux d 'accessibilité en cours de réalisation par l'EPASE , travaux qui ne font pas partie de la demande des permis de construire, mais sont indissociables du projet .

Après l'étude du dossier et l'analyse des observations et considérant que :

- l'information au public a bien été réalisé et que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions
- le dossier soumis à enquête est conforme aux dispositions, et que le résumé non technique est bien lisible et présente au public une vue d'ensemble du programme et de son incidence sur l'environnement
- le projet est conforme avec les documents d'urbanisme et que l'évolution du PLU de SJB en cours est adapté
- l' Autorité Environnementale a émis sur l'étude d'impact des observations de l'ordre de la recommandation, de l'approfondissement ou de la précision sans remettre en cause le sérieux et la crédibilité du projet et que des réponses ont été apportées dans un document « additif à l'étude d'impact »
- la Commission Départementale d'Aménagement Commercial a donné un avis favorable mais bien précisé que la desserte actuelle du site ne sera plus suffisante et que l'EPASE va prendre en compte les aménagements nécessaires
- les autres services n'ont pas formulés d'objection au projet, mais font part de recommandations ou de prescriptions qui devront être respectées , en particulier l'attestation pour les risques miniers qui n'est pas au dossier

le projet

- s'inscrit bien dans le cadre de la requalification de la ZAC Pont de l'Ane Monthieu par
  - la position stratégique du terrain pour la création de la nouvelle entrée de ville qui donnera une nouvelle image de St Etienne
  - la valorisation du terrain , aujourd'hui en état de friche ,dans un secteur urbanisé, sa restructuration en dent creuse répond bien aux enjeux de limitation de consommation d'espace

- la création d'un projet commercial de dernière génération, ambitieux, avec une architecture audacieuse et des qualités environnementales paysagères et de durabilité, participera au renouveau économique de St Etienne avec un rayonnement régional
  - son attractivité évitera des déplacements vers d'autres sites plus éloignés
- apportera des réponses aux enjeux économiques de l'agglomération en
- maîtrisant l'évasion commerciale (30 % d'achat hors de l'agglomération)
  - créant une synergie et une complémentarité de l'offre commerciale, avec le centre ville afin de faire venir les consommateurs
  - créant des emplois
  - faisant travailler les entreprises et en valorisant le savoir faire local et régional
  - précisant que ce projet est porté par APSYS, investisseur, promoteur, commercialisateur, gestionnaire, spécialisé dans l'offre des espaces de commerces et de loisirs et que c'est un investissement totalement privé, qui ne coûtera donc rien au public ni en terme de financement, ni en terme de risque.
- permettra d'améliorer les flux, les accès et les déplacements

Cependant

Il faut noter que de nombreuses observations sont favorables et réjouissent les stéphanois, mais que d'autres rejettent fortement le projet en évoquant essentiellement

- les zones de shopping intensif
- l'écologie et le développement durable

ce projet répond à ces inquiétudes, car il allie commerces, loisirs, sports, espaces verts et paysages pour créer un véritable lieu de vie et il accorde une grande place au développement durable et à l'environnement

- le devenir du centre ville

ce projet n'a pas vocation à faire concurrence aux commerces du centre ville, les enseignes qui s'installent à STEEL, ne s'implanteront pas au centre ville et la création d'une synergie et l'amélioration des moyens de transports devraient créer un dynamisme, mais par contre, nous ne pouvons avoir de certitude concernant ce devenir

- le nouveau plan de circulation dont certains points sont contestés par des utilisateurs de la voirie bien que favorables au projet.

La réussite du projet STEEL, mais surtout la nouvelle attractivité du centre ville passera par la synergie à mettre en place entre les 2 sites mais aussi par une liaison de transports en commun forte, rapide et confortable, afin de permettre au visiteur de passer facilement d'un site à l'autre, les bus sont-ils suffisants ? une desserte par le tram n'est-elle pas préférable ? ne peut-on pas profiter de la création de la 3ème ligne de tram pour desservir le site ??

La plupart des points importants ont été abordés, des réponses apportées, cependant, il restera toujours des questions, des inquiétudes et des mécontentements, mais le projet est sérieux et proportionné au enjeux. Il a la volonté de requalifier l'entrée de ville de ST afin de donner une image commerciale, environnementale audacieuse et contemporaine plus attractive, indispensable au développement économique de St Etienne et de l'agglomération.

En conséquence

Je donne **UN AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES** pour les permis de construire 42237 16 S 0011 de St Jean Bonnefonds et 42218 16 0102 de St Etienne relatifs au projet de construction d'un ensemble commercial et de loisirs dénommé « STEEL »

### Réserves

d'obtenir pour St Jean Bonnefonds

- la mise en compatibilité du PLU
- l'attestation concernant les risques miniers

### Recommandations

- créer une liaison de transports en commun rapide et confortable afin de permettre aux visiteurs de passer facilement d'un site à l'autre, pour conforter l'attractivité du centre ville (quid de la 3eme ligne de trams ...)
- revoir les riverains pour éviter le mécontentement suite aux travaux d'aménagement du nouveau plan de circulation

Saint Etienne, le 13 février 2017



Colette ANGENIEUX  
Commissaire Enquêteur