

Monsieur David QUEIROS
Maire de Saint Martin d'Hères
Maison communale
111 avenue Ambroise Croizat
38400 Saint Martin d'Hères

Grenoble, le 26 juillet 2017

Nos Réf. : YO/PA/MC 17.115

Objet : Analyse de l'EP-SCoT sur le permis de construire d'un « Projet de pôle de vie qui comprend des espaces de loisirs et de culture, des commerces et des boutiques des restaurants et bistrots ainsi qu'un parking » et qui réutilise les Halles industrielles de l'ancienne usine Neyrpic

Monsieur le Maire,

Vous avez saisi l'Etablissement Public du SCoT pour analyse de compatibilité avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble d'un PC porté par la SARL «les Halles Neyrpic» de 47 980 m², située 9, avenue Benoît Frachon, à Saint Martin d'Hères : le projet Les Halles Neyrpic.

Nos connaissances du projet le situant dans le contexte de la polarité Nord Est de la Métropole permettent d'en apprécier la compatibilité avec le SCoT.

Cette opération s'inscrit dans la ZAC « Neyrpic/entrée du Domaine universitaire », projet de renouvellement urbain d'un secteur d'activités industrielles et commerciales situé à l'articulation des quartiers denses de Saint Martin d'Hères, du Domaine universitaire, de la ville centre Grenoble, au cœur du réseau tramway et irrigué par trois des avenues principales de Saint Martin d'Hères (Gabriel Péri, Benoît Frachon, Ambroise Croizat).

Au regard de l'importance des surfaces de plancher et en vertu des articles L 142-1 et R 142-1 du Code de l'urbanisme, le projet doit être évalué au regard de sa compatibilité avec les orientations du SCoT de la Grande Région de Grenoble.

Vous avez pu préciser que la SARL «les Halles Neyrpic» porteuse du projet possède une autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la CDAC du 5 Juillet 2011 confirmée par la CNAC du 23 Novembre 2011, validée par le Conseil d'Etat le 13 mars 2014.

Cette autorisation commerciale acquise, il convient de porter attention aux conditions d'intégration de ce projet en termes d'aménagement et d'urbanisme selon les orientations du DOO du SCoT.

1. LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC LE SCoT

1. La compatibilité du projet avec le rééquilibrage des territoires de la RUG

1. Le projet des Halles Neyrpic dans la polarité Est

La commune de Saint Martin d'Hères est considérée par le SCoT comme constitutive du cœur de l'agglomération grenobloise, intégrée à la polarité Nord-Est de la Métropole. Indiquée sur la Carte de « l'armature hiérarchisée des pôles urbains » (DOO page 266), la polarité Nord-Est est située à l'interface des quartiers Est de Grenoble et les communes de La Tronche, Meylan, Saint-Martin-d'Hères et Gières (DOO page 268).

Cette polarité est un espace privilégié pour « *l'accueil des fonctions métropolitaines stratégiques et des activités liées à l'innovation (université, recherche, hautes technologies, etc) et, plus largement, des activités économiques et commerciales ainsi que des grands équipements à fort rayonnement dans le cadre de la stratégie coordonnée à l'échelle du cœur de l'agglomération grenobloise* » (DOO page 275).

L'organisation territoriale souhaitée pour l'agglomération grenobloise implique par ailleurs des conditions d'accueil de ces fonctions :

- en valorisant le potentiel de renouvellement urbain, en misant notamment sur l'évolution des espaces d'activités vers une plus grande mixité urbaine (habitat, activités et grands équipements),
- en réorganisant les déplacements, la restructuration de la trame viaire et l'amélioration des espaces publics pour « *recoudre les tissus urbains fortement marqués par le « zonage » des fonctions* » (DOO page 275).

Ce développement est aussi à concevoir dans le cadre d'une réduction de la fonction commerciale des zones d'activités situées le long de l'avenue Gabriel Péri, et de leur mutation vers plus de mixité :

- en favorisant l'intégration urbaine du projet de réaménagement du campus à un « *projet global intégrant la requalification et l'évolution des zones d'activités qui le bordent au sud (...)* » (DOO page 276),
- « *en réaménageant et en requalifiant l'avenue Gabriel Péri et les espaces d'activités économiques et commerciales qui la bordent (...)* » (DOO page 277),
- en apportant aux boulevards urbains contribuant à l'animation commerciale d'un centre-urbain, des aménagements contribuant « *à donner aux espaces publics et aux implantations commerciales actuelles et futures un caractère plus urbain et qualitatif (espaces et aménagements de caractère non routier, priorité aux piétons, qualité architecturale, pas de grands mâts publicitaires, ni de grands panneaux d'enseignes ou de publicité...)* » (DOO page 315).

Le PC du pôle de vie « les Halles Neyrpic » fait partie de la ZAC de renouvellement urbain « Neyrpic / entrée du Domaine universitaire » qui fait elle-même partie du processus de mutation de tout le nord de Saint-Martin-d'Hères. C'est à cette échelle de cohérence du développement territorial que les projets doivent être appréciés.

Le renouvellement urbain a été réalisé sur les anciens sites industriels de Brun et du dépôt pétrolier du Grésivaudan. Il est en œuvre sur la ZAC Neyrpic, la zone des Glairons et la section centrale de l'avenue Gabriel Péri.

Ce renouvellement urbain permet le déploiement d'une plus grande mixité urbaine : 1 000 logements ont été réalisés sur le site Brun, 400 sur le campus, 800 sont envisagés sur l'avenue Gabriel Péri et 200 sont programmés le long de l'avenue Ambroise Croizat.

Polytech (1 000 étudiants), Pôle Emploi, le pôle environnemental de la Métropole, l'hôpital de Saint Egrève (centre de jour de 3 200 m²) se sont installés autour de la maison communale sur le site Neyrpic / Brun.

Les archives départementales se transfèrent sur la zone des Glairons. De nombreux équipements universitaires sont en cours de construction sur le campus (formation, recherche, innovation, vie étudiante, culture) dont PILSI en limite des Glairons, et les formations aux métiers de la santé à deux pas de la ZAC Neyrpic.

De nombreux services se sont déployés avec un pôle hôtelier, un pôle santé de 10 000 m² et l'extension de la Clinique Belledonne sur la ZAC Neyrpic. Des programmes tertiaires et d'innovation industrielle sont programmés sur la ZAC Neyrpic et dans le cadre de la mutation des Glairons.

Les déplacements ont fortement évolué sur ce secteur. Après la ligne B sur le campus, deux lignes de tramway ont été créées (C et D) qui desservent la ZAC Neyrpic. Sur les 4 lignes de bus, deux sont devenues Chrono (C5 et la 11 en 2018 qui deviendra la C7).

Les aménagements de l'ancien échangeur Jean Pain/Sablons en simple carrefour à l'Ouest et du carrefour Péri/Sadoul (voies et priorités bus) à l'Est ont fortement contraint les accès en automobiles au Nord de Saint-Martin-d'Hères.

Vous me précisez que le nombre de véhicules a chuté de moitié sur l'avenue G. Péri.

Les opérations de renouvellement urbain Brun Neyrpic ont permis un vrai maillage viaire, à titre d'exemple, l'avenue Benoît Frachon, en impasse, débouche aujourd'hui sur l'avenue Péri, la création de places publiques ou d'espaces verts conséquents (ex : places du 24 avril 1915, du CNR, square du Front populaire). Le passage du tramway a requalifié les avenues Péri Ouest et Doyen Weil et valorisé la coulée verte du campus qui s'adresse sur l'avenue Péri. Le prolongement des rues Diderot et G. Pérec au Nord sur le campus et au Sud sur Péri, contribue à recoudre « les tissus urbains ».

La réduction de la fonction commerciale sur les zones d'activités et l'ouverture du campus sont amorcées par la ville au profit d'une diversification des fonctions urbaines.

Le PLU de Saint Martin d'Hères approuvé le 24 mars 2017 interdit toute extension commerciale sur les 3 zones d'activités que sont les Glairons, Champ Roman et Porte du Grésivaudan secteur IKEA.

Il autorise le logement sur la frange Nord de l'avenue G. Péri. Une transformation en boulevard urbain est aujourd'hui amorcée avec une densification qualitative autour du logement et un maillage Nord-Sud permettant de renforcer les liens entre le Domaine universitaire, la zone des Glairons et les quartiers urbains de Saint-Martin-d'Hères. Des acquisitions foncières ont été réalisées.

La construction de logements à la place des commerces de l'avenue G. Péri va renforcer la mixité urbaine et requalifier cet espace public majeur de la Métropole.

La mutation de la Zone des Glairons est engagée par :

- l'ouverture de la rue Diderot au Nord sur le campus et au Sud sur l'avenue G. Péri, maillage piétons/cycles de la rue G. Pérec,
- l'installation des archives départementales,
- la mise en capacité d'accueillir de l'immobilier d'entreprise sur près de 4 hectares.

La ZAC Neyrpic et le projet de pôle de vie entendent ainsi redonner un caractère plus urbain et qualitatif aux espaces publics et implantations commerciales.

Le renouvellement urbain du secteur Neyrpic, suite aux transferts d'entreprises industrielles incompatibles avec l'habitat et d'entrepôts commerciaux, a ainsi permis :

- la métamorphose de l'entrée du Campus,
- le redressement de voiries (Glairons, B. Frachon, M. Leyssieux) pour reconstituer des îlots urbains cohérents,
- le passage de deux lignes de tramway et la création de deux arrêts,
- la réalisation de la place du CNR.

Le projet de pôle de vie, objet du PC vient se poser sur le site de l'ancienne usine Neyrpic et se glisser dans les anciennes halles industrielles déclinant une dimension patrimoniale certaine.

Il s'appuie au Nord sur un parvis public au droit de la station de tramway de l'avenue G. Péri, à l'Ouest sur l'avenue B. Frachon et la place du CNR qui accueille l'autre station de tramway, au Sud sur une rue piétonne et la maison communale et à l'Est sur la rue M. Leyssieux.

Une attention particulière sera à apporter aux éléments de composition architecturale et urbaine du projet « les Halles Neyrpic » facilitant le passage d'une friche industrielle à un quartier de ville dans une dynamique de pôle Nord Est de la Métropole.

Dans ces conditions le confortement de la polarité Nord Est auquel contribue ce projet participe d'une orientation forte du SCoT.

Le Document d'orientation et d'objectifs du SCoT se structure en 5 parties, dont la quatrième consiste à « équilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines ». La mise en place d'un aménagement du territoire équilibré, soucieux de l'autonomie des territoires, conditionne notamment le développement des fonctions métropolitaines :

« Conforter l'accueil des fonctions contribuant à l'attractivité métropolitaine dans le cadre d'une stratégie coordonnée avec les autres secteurs pour favoriser le rééquilibrage des emplois, des commerces et des grands équipements à l'échelle de la région grenobloise » (DOO page 269).

Cette attractivité métropolitaine passe par une offre de logements et de services étoffée : la production importante de logements dont du logement social sur ce secteur de Saint-Martin-d'Hères, contribue à lutter contre la périurbanisation, et la valorisation urbaine du Domaine universitaire renforce l'attractivité de tout le territoire du SCoT.

Afin d'apprécier ce point vous faites état des apports de cette polarité en développement en matière de logements : 1 000 logements sur le site Brun, 400 sur le campus, 800 envisagés sur l'avenue Gabriel Péri et 200 programmés le long de l'avenue Ambroise Croizat soit 2400 logements : ce qui est une contribution significative aux objectifs du PLH de la Métropole. Il en est de même des services dans l'environnement immédiat : Polytech (1 000 étudiants), Pôle Emploi, le pôle environnemental de la Métropole, l'hôpital de Saint-Egrève (centre de jour de 3 200 m²) autour de la maison communale.

Du point de vue de la consommation d'espaces ces projets ne s'inscrivent pas dans l'étalement urbain mais en reconversion de friches industrielles, d'espaces commerciaux et densification de nappes de parkings.

La création d'emplois nouveaux lié à l'équipement « les Halles Neyrpic » doit enfin s'analyser au regard des pertes d'emplois industriels dans la commune et la Métropole, des diminutions de commerces sur l'avenue G. Péri, de la faible densité d'emplois à l'hectare de la zone des Glairons.

Le DOO demande qu'au sein des trois « polarités relais », les projets veillent à « réduire le trafic automobile lié à la desserte et au fonctionnement des polarités en jouant le développement des transports collectifs, la perméabilité de leur organisation urbaine, l'aménagement des espaces publics et de gestion du stationnement » (DOO page 275).

Le projet bénéficie d'une excellente desserte en transport en commun au travers de deux stations tramway et de 3 arrêts de bus concernant les lignes C et D, Chrono 5, Proximo 14 et 15.

Trois itinéraires cycles majeurs de la Métropole grenobloise l'irriguent (avenues G. Péri, B. Frachon, S. Weil).

Le projet qui prévoit la création de 850 places de stationnement s'inscrit dans le dispositif relativement bien « verrouillé » de l'avenue G. Péri quant aux accès depuis la Rocade Sud (carrefour Sadoul/Péri) et la RN 90 (carrefour J. Pain/Sablons).

Néanmoins, le projet dans son fonctionnement devra favoriser l'utilisation des 600 places de vélos prévues, et des lignes B du tram (toute proche), 14 du réseau Chrono qui donnent accès direct à la gare et au parking relais de Gières et la ligne 15 du réseau Chrono qui bénéficie d'un parking relais à son terminus à Domène.

A terme, la création d'un pôle d'échange entre la ligne B, la C1 et les lignes express du Conseil Départemental aux Sablons RN90, renforceront les accès TC sur la polarité Nord-Est depuis le Grésivaudan.

Un point de vigilance sera à porter sur la capacité de ce projet à asseoir sa fréquentation majoritairement sur une mobilité durable ainsi que les autres projets de renouvellement et de

densification de ce secteur.

Ainsi, au regard des flux qui seront maîtrisés, de son inscription dans un véritable processus de renouvellement urbain, de mutation économique et commerciale, de renforcement de la mixité urbaine, ce projet soumis à l'avis de l'EP SCoT reste dans l'esprit des orientations du SCoT pour un meilleur équilibre de la Région urbaine Grenobloise avec une attention particulière à porter à l'insertion urbaine du projet et à la maîtrise des mobilités induites.

En ce qui concerne le développement de fonctionnement de proximité, le projet devra être accompagné de manière rapide et concomitante par le projet de transformation urbaine de l'avenue Péri permettant de diminuer la place du commerce de grande distribution et de renforcer celle du logement.

I. Le permis de construire et les orientations du SCoT en matière d'aménagement commercial.

Vous avez pu vérifier par saisine de la CDAC et de la CNAC que le PC bénéficie d'une autorisation commerciale validée à l'issue d'une décision du Conseil d'Etat du 13 mars 2014.

Je me permets d'attirer votre attention en cette matière sur quelques points :

Le projet les Halles Neyrpic s'entend comme une recomposition plus structurée d'une offre commerciale disparate apparue au fil des ans dans ce secteur Nord Est de la Métropole. En ce sens il peut marquer une avancée réelle sous réserve qu'il soit accompagné d'une mutation effective des anciennes implantations commerciales.

Cette orientation qui devra être mise en œuvre rapidement et de manière durable a été reprise par le nouveau PLU de Saint-Martin-d'Hères et les travaux de la Métropole et de la ville de Saint-Martin-d'Hères dans le cadre du futur PLUI métropolitain.

Le projet doit également être interrogé au regard des équilibres commerciaux plus larges prenant en compte l'offre des pôles voisins.

Il est entendu qu'une partie de l'offre commerciale « les Halles Neyrpic » prend le relais d'une offre appelée à disparaître dans le cadre de l'évolution de la polarité Nord Est.

Il conviendra de se doter des outils d'urbanisme opérationnel qui permettront cette mutation effective.

Une vigilance est en outre nécessaire pour développer une vraie complémentarité entre les pôles, en particulier avec les commerces du centre-ville de Grenoble (dont la caserne de Bonne) ou les centres commerciaux de périphérie proche (dont Grand Place, Fontaine et Meylan).

J'ai pris bonne note de la création d'un comité de commercialisation répondant à la demande de la métropole et permettant de garantir la complémentarité de l'offre commerciale des Halles Neyrpic.

J'inciterais en outre à ce que ce point puisse être aussi traité avec des territoires voisins de la Métropole qui, bien que n'en étant pas membres, seront concernés par l'offre commerciale ainsi créée.

1. CONCLUSION SUR LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE PC AVEC LE SCoT

En synthèse, il ressort sur la base de l'autorisation commerciale de 2011 et des orientations de DOO du SCoT :

- que le projet les Halles Neyrpic doit s'évaluer au regard du projet de renouvellement urbain de l'ensemble de l'avenue Gabriel Péri et du pôle Nord Est qui s'inscrit dans les grandes orientations du SCoT,
- qu'une vigilance particulière doit être portée sur quatre points majeurs :
 - la capacité du projet à « faire de la ville » en facilitant les liaisons entre les ilots et les axes d'accès publics
 - la capacité du projet à s'inscrire en complémentarité de l'offre commerciale existante dans le cadre du comité de commercialisation métropolitain ouvert aux territoires voisins concernés
 - la capacité d'accompagner le projet par une mutation effective des anciens sites commerciaux de l'avenue Gabriel Péri

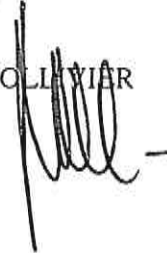
-
- la capacité de maîtriser les mobilités induites en cohérence avec le futur PDU métropolitain.

Je reste à votre disposition pour évoquer ces points, conscient que certaines pourront susciter débat mais en vous assurant qu'il s'agit là d'engager l'ensemble de la région grenobloise dans une politique d'aménagement et de développement durable du territoire.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Yannik OLLIVIER

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke, positioned to the right of the printed name.