

SK → UF  
n. le Maire  
n. Vajet  
DGS  
DGA DU  
AJARE

017720

**Monsieur le Maire**

Direction Générale Adjointe Développement Urbain  
Direction Aménagement Juridique Administration  
Réglementation et Environnement  
Service Urbanisme Réglementaire  
Maison communale  
111 avenue Ambroise Croizat – CS 50007  
38401 SAINT-MARTIN-D'HERES cedex

Grenoble le,

**15 NOV. 2017**

Suivi par : Sandie Catenacci - 04.56.58.52.77 – [sandie.catenacci@lametro.fr](mailto:sandie.catenacci@lametro.fr)  
DGA Cohérence Territoriale  
Direction Urbanisme et Aménagement  
Nos références : 24100LT2017-0422  
Vos références : courrier entrant N°17-008892

*Lettre remise contre émargement*

**Objet : Avis complémentaire sur le permis de construire n° PC 038 421 17 10012 –  
Projet Neyrpic sur Saint-Martin-d'Hères**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez saisi sur le permis de construire en objet en date du 7 juin 2017 pour obtenir l'avis des services de Grenoble-Alpes Métropole sur le projet Neyrpic.

Suite à la transmission du dossier complet, la Métropole entend porter à votre connaissance les éléments complémentaires suivants :

### **AVIS VOIRIE**

Suite aux premières observations formulées dans le courrier du 7 juillet 2017, l'avis est complété comme suit :

Concernant l'accessibilité, il est souhaité que le projet prenne en compte l'accessibilité pour tous, notamment par :

- un guidage de l'entrée du centre-commercial jusqu'aux arrêts des transports en commun (guidage au sol et/ou signalétique),
- un projet de signalétique piétonne : recours aux pictogrammes préconisés,
- un traitement des abords et circulations intérieures à l'ilot : choix des revêtements, continuités piétonnes, traitement des pieds d'arbres, mobilier d'agrément, éclairage... conformément aux préconisations du référentiel des espaces publics de la Métropole,
- l'accessibilité de la zone en gradins et notamment de la scène, dans l'hypothèse d'acteurs

ou d'intervenants en situation de handicap.

Concernant la voirie, l'étude d'impact a été complétée le 15 septembre 2017. Elle actualise les données et détermine le niveau d'usage du réseau viaire après la mise en service du projet et évalue son impact sur les carrefours stratégiques aux heures de pointes. L'analyse indique en heure de pointe du soir une saturation complète avec une charge des carrefours des carrefours Frachon/péri et Leyssieux Péri à 105%. L'étude propose une adjonction d'une nouvelle voie à l'approche du carrefour Péri/Frachon et une modification de signalisation à l'approche du carrefour Péri/Leyssieux. Ces deux modifications combinées permettraient d'atténuer la saturation, la charge de ces carrefours étant ainsi réévaluée à 95%.

Le pétitionnaire a fourni un complément sur la typologie et le volume des livraisons sur le site du projet dans une note reçue le 4 octobre 2017.

Le plan masse du projet présentait un raccordement viaire à la rue Marceau Leyssieux qui ne correspond pas au viaire existant. Un nouveau plan d'aménagement est en cours d'élaboration et celui-ci doit reprendre les modifications et intégrations demandées lors de la réunion technique du 20 juillet 2017.

**L'avis voirie est favorable sous réserve de la prise en compte des éléments suivants par le pétitionnaire et corrélativement l'aménageur de la ZAC:**

Circulation générale :

Les voiries périphériques à l'opération doivent intégrer les deux propositions de la mise à jour du rapport d'expertise circulation précitées, à savoir la nouvelle voie d'approche au feu sur Benoît Frachon et la modification de signalisation des voies d'approches au feu sur Marceau Leyssieux.

Livraisons :

La note sur les livraisons fournie le 4 octobre précise le volume de poids lourds desservant le projet et précise que la majorité des livraisons se fera sur la période critique de l'heure de pointe du matin (créneau 7h-9h). Cette note doit être détaillée pour chacune des trois zones de déchargement avec une attention particulière sur la zone de livraison sur l'avenue Benoît Frachon. Comme celle-ci permet d'accueillir un poids lourd à quai et deux à trois camions en parallèle au maximum, le projet doit prévoir un échelonnement des livraisons qui garantira de ne jamais avoir de véhicule de livraison qui ne pourrait s'engager sur l'aire de déchargement, au risque de bloquer la circulation sur l'avenue Benoît Frachon, voire sur l'ensemble du secteur.

Circulation des piétons :

- La voie en impasse qui combine les fonctions d'accès VL à la copropriété et de mouvement d'accostage des poids lourds doit être traitée spécifiquement, sur une typologie de zone apaisée ou de rencontre, où les piétons doivent avoir un passage identifié/sécurisé lors de la manœuvre d'un poids lourd accédant à la zone de déchargement.

- La rue Marceau Leyssieux peut avoir un tracé globalement identique à son tracé actuel, afin d'aménager une liaison piétonne directe et sécurisée sur la rue Leyssieux pour les piétons allant de la sortie de l'opération jusqu'à l'entrée de Casino de la rue Marceau Leyssieux et offrir de l'espace public côté pôle de vie et non coté Casino.

---

#### Circulation des cycles :

Le projet doit clarifier la redistribution des poches de stationnement cyclables de l'opération actuellement positionnées essentiellement du côté de la rue Marceau Leyssieux et préciser les conditions de fonctionnements (accès libre ou non, horaires d'ouvertures suivant les implantations).

- Les espaces périphériques extérieurs sur la Marceau Leyssieux doivent permettre aux cycles d'accéder de manière sécurisée aux poches de stationnements cyclables de l'opération Neyrpic, majoritairement situées côtés Marceaux Leyssieux, notamment via l'étude d'intégration de bandes cyclables.

#### Aspect paysage :

Le projet prévoit d'implanter des peupliers en périphérie de l'opération, il est demandé de choisir d'autres essences moins destructrices des infrastructures et non allergènes.

#### Transport en commun :

L'arrêt de la C5 sur la rue Marceau Leyssieux est adapté au fonctionnement de la ligne et la position des quais est à conforter.

---

### **AVIS TRANSITION ENERGETIQUE**

Les éléments manquants au dossier initial ont été transmis (étude d'impact, attestation d'étude d'approvisionnement énergétique, attestation RT2012).

Les choix énergétiques mentionnés (raccordement au réseau de chaleur principal et production d'électricité photovoltaïque) sont en cohérence avec les orientations de la Métropole.

Pour répondre aux objectifs portés par le Plan Energie Climat Local, la Métropole souhaite que soit davantage pris en compte l'adaptation au changement climatique, en assurant un confort d'été à consommations énergétiques minimum. Pour cela, un travail sur les dispositifs architecturaux, les usages, et l'étude d'une production par absorption alimentée par le réseau de chaleur, permettraient d'aller vers le type de démarche exemplaire souhaitée par la Métropole.

L'impact sur le réseau électrique étant important, des coûts d'extension (réseau et transformateur) à la charge du pétitionnaire sont probablement à prévoir.

---

Enfin, Grenoble-Alpes Métropole étant compétente en matière de développement économique, au regard du projet présenté, il est souhaité porter à votre attention certains éléments.

A la différence d'autres métropoles, la métropole grenobloise est un territoire relativement équilibré en matière de localisation de l'offre commerciale. Elle n'a, en effet, pas connu un développement non maîtrisé des surfaces commerciales en périphérie. L'équilibre commercial tend donc dans

notre métropole à être plus favorable aux centres villes ou centres urbains que dans d'autres métropoles.

Le maintien de cet équilibre dans le renouvellement des centres urbains apparaît comme un enjeu du futur PLUi, au travers des orientations générales du PADD qui précisent à la fois que « le commerce de destination sera localisé en priorité dans le centre-ville de Grenoble et de Vizille » et que « soit confirmé la place des pôles commerciaux de rayonnement métropolitain »

La programmation du pôle Neyrpic (89 boutiques, dont 50 d'équipement de la personne et 9 moyennes surfaces dont 5 de l'équipement de la personne) le positionne comme une destination du même type que l'offre commerciale du centre-ville grenoblois, de la Caserne de Bonne ou de Grand Place. Un tel positionnement interroge, de fait, l'impact du projet sur d'autres pôles commerciaux, à savoir principalement la Caserne de Bonne au travers du transfert d'acteurs commerciaux questionnant la recommercialisation des locaux vacants, mais aussi le centre-ville grenoblois et Grand Place. Il interroge également d'autres projets d'extension de galeries marchandes auxquels il laisserait à l'évidence peu voire pas de place.

Soucieuse de préserver l'équilibre commercial hérité de politiques publiques volontaristes en matière d'urbanisme et d'aménagement commercial, Grenoble-Alpes Métropole a échangé avec l'opérateur quant aux orientations susceptibles de prévenir tout risque à ce propos, échanges ayant notamment permis d'envisager l'hypothèse de création d'un comité enseignes dans le cadre duquel la Métropole sera, le cas échéant, extrêmement attentive à ce que :

- la commercialisation soit menée en gardant pour principe la nécessaire pérennité des pôles commerciaux existants au travers de la mise en œuvre d'un objectif de diversification commerciale avec l'accueil d'enseignes non présentes sur l'agglomération grenobloise ;

- la programmation veille à accompagner toutes solutions adaptées pour les enseignes de la zone de Champ-Roman ou de l'avenue Gabriel Péri pouvant être transférées considérant que le projet s'intègre dans un projet urbain beaucoup plus vaste prévu au PLU, de transformation de l'urbanisme commercial de ces espaces, notamment celui de l'avenue Gabriel Péri.

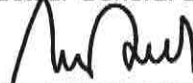
Nous vous précisons enfin qu'il vous appartient de vérifier, dans le cadre de l'instruction, la compatibilité du projet avec les dispositions du SCoT et la validité des autorisations nécessaires au titre de l'urbanisme commercial (autorisation précédemment obtenue).

---

Les services de la Métropole restent à votre disposition en tant que de besoin.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Directeur Général des Services,



Michel PAPAUD