



PIECE N°2

Note de présentation non technique du projet

I- Coordonnées

1- Coordonnées du maître d'ouvrage

Permis de construire n° 038421 1710012 déposé par **la SARL « Les Halles Neyrpic »** représentée par Monsieur Philippe GERKEN et domiciliée 28-32 Avenue Victor Hugo 75116 PARIS.

2- Coordonnées des autres acteurs du projet :

- **SAEM TERRITOIRES 38**, aménageur de la ZAC Neyrpic-Entrée du domaine universitaire, demeurant au 34 Rue Gustave Eiffel, 38000 Grenoble (04 76 70 97 97) représentée par Monsieur Patrice Maron (Chargé d'opération)

- **Ville de Saint Martin d'Hères**, 111 avenue Ambroise Croizat 38400 Saint Martin d'Hères et plus particulièrement le service urbanisme (04 76 60 73 81)

- **Maison Edouard François**, architecte du projet pour le compte de la SARL Les Halles Neyrpic, 7 Passage Thiéré, 75011 Paris (01 45 67 88 87)

II- Objet de l'enquête et historique du projet

1- Objet de l'enquête

Le permis de construire porte sur le projet de construction d'un lieu de vie comprenant des espaces de loisirs et de culture, des commerces et des boutiques ainsi qu'un parking.

Ce projet s'inscrit en toute cohérence avec le développement territorial de la ville de Saint Martin d'Hères et de la Métropole Grenobloise. Il fait partie de la ZAC Neyrpic-Entrée du Domaine Universitaire qui fait elle-même partie intégrante du processus de mutation de tout le Nord de la commune.

2- Historique et contexte urbain

2-1 – UN PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

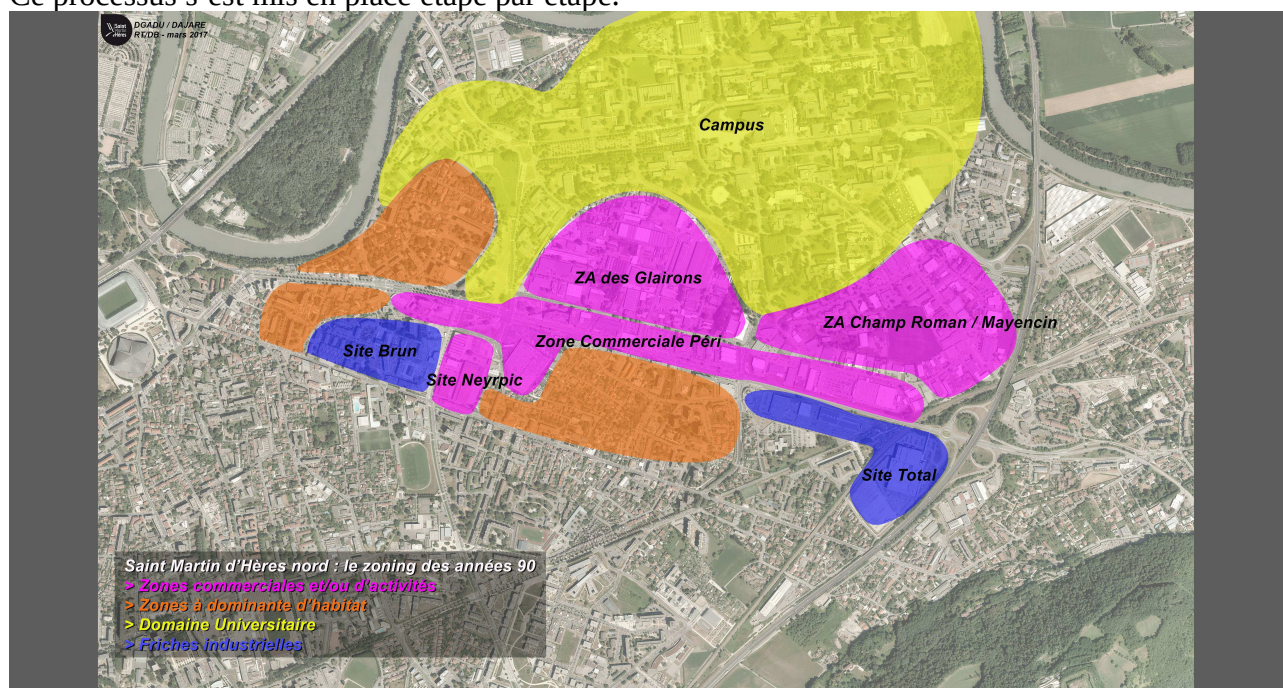
Saint Martin d'Hères s'est engagée de longue date dans le renouvellement urbain de son territoire Nord.

Cet objectif s'est construit autour de quatre ambitions urbaines :

- Transformer l'urbanisme de zoning (grande zone à destination unique) en un grand quartier urbain, universitaire et économique avec plus de mixité, de maillage et d'ouverture sur le Domaine Universitaire.

- Engager en profondeur la mutation de l'urbanisme commercial de périphérie des années 80 en transformant une partie de l'avenue Gabriel Péri en un pôle dense et compact (moins de consommation de foncier, au cœur des réseaux de tramway et où les infrastructures comme le chauffage urbain sont existantes et ceci avec une vraie qualité urbaine), en stoppant toute nouvelle extension commerciale et en récupérant du foncier pour faire du logement.
- Structurer la ville de Saint Martin d'Hères du Nord au Sud avec l'Université et autour des transports en commun.
- Contribuer à la construction d'une Métropole Polycentrique. Le secteur Nord de la commune présente un gros potentiel. Selon la CNAC et le Conseil d'État, le projet de la SARL « Les Halles Neyrpic » conforte un pôle urbain existant, participe à l'animation de la vie locale et contribue à rééquilibrer l'appareil commercial au profit de l'Est de l'agglomération.

Ce processus s'est mis en place étape par étape.

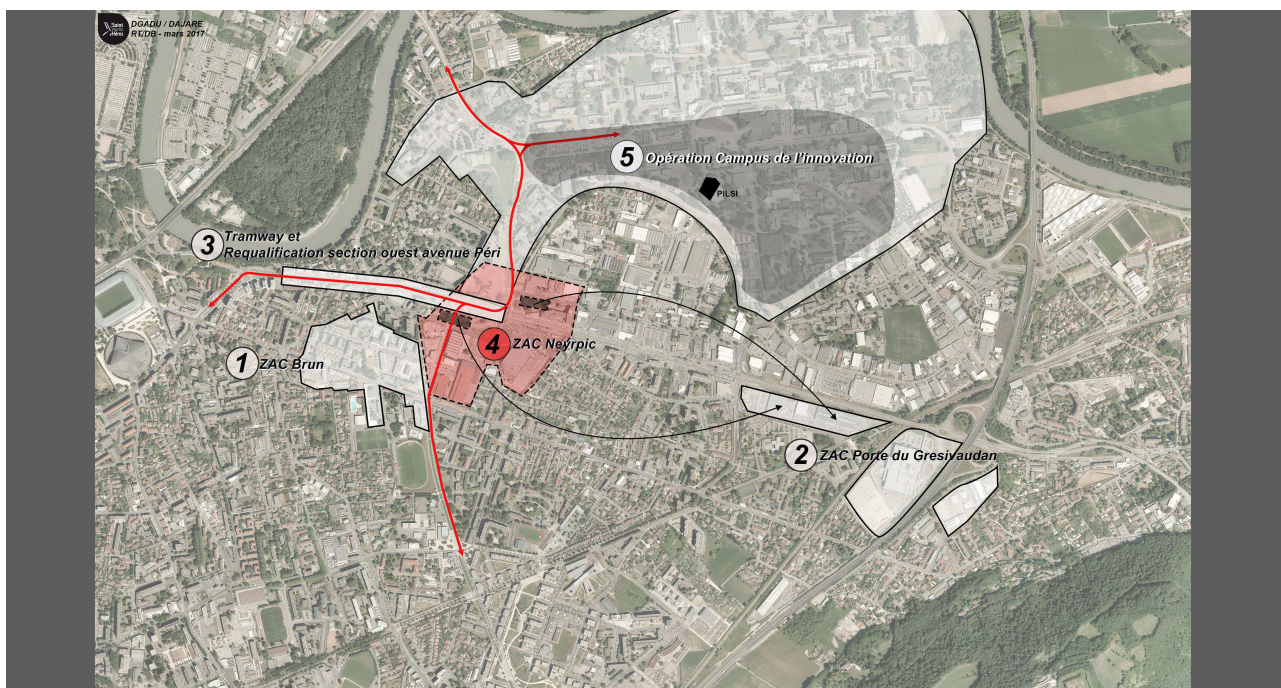


En effet, l'historique suivant peut être rappelé :

- 1992 : Démarrage de la ZAC BRUN qui a permis la reconversion de friches industrielles avec la construction de 1 000 logements et l'installation de l'Université avec Polytech.
- 2005 : La ZAC Porte du Grésivaudan a permis la reconversion d'un ancien dépôt pétrolier (6 cuves et une station de pompage) avec en particulier le transfert des établissements Lapeyre et l'Entrepôt du Bricolage pour permettre le renouvellement de Neyrpic et le passage du tramway.
- 2008 : Le dossier de réalisation de la ZAC Neyrpic-Entrée du Domaine Universitaire est approuvé (dossier de création en 2005). Deux DUP ont été nécessaires pour permettre la réalisation de ce projet d'envergure et effectuer des transferts d'activités en place et acquérir l'ensemble des propriétés. (DUP en date du 20 février 2003 et en date du 15 octobre 2010.)
- Aujourd'hui => l'opération Campus de l'Innovation densifie l'Ouest et le Sud du Domaine Universitaire avec de nouveaux équipements de formation de recherche, de vie étudiante et culturelle en lien avec Saint Martin d'Hères (Neyrpic et Glairons) est en cours de finalisation.

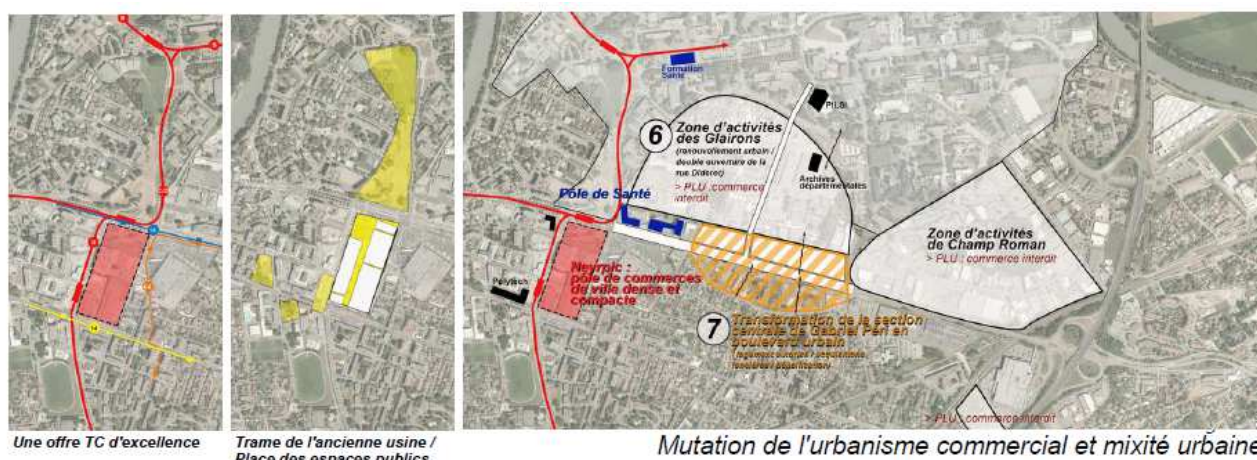
=> la mutation de l'ancienne zone d'activités des Glairons va permettre le maillage de la rue Diderot, l'implantation des archives départementales et la libération de 4 hectares de foncier pour l'innovation économique.

=> la transformation de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri en boulevard urbain permettra la réalisation de projet de construction de logements à la place des commerces et ceci dans le but de requalifier l'avenue.



2-2 – LA MUTATION DE L'URBANISME COMMERCIAL

Cette question est essentielle pour à la fois maintenir les équilibres territoriaux et se donner économiquement les moyens de la transformation qualitative de l'urbanisme commercial dont la ville a hérité des années 70/80.



La première étape a consisté à bloquer toute nouvelle extension sur le secteur Péri. Le PLU de 2011 a interdit le commerce sur les ZA des Glairons et de Champs Roman et sur les 2 hectares non construits d'IKEA. Le PLU de 2017 a maintenu cette disposition.

Le projet de pôle de vie « des Halles Neyrpic », dont 24 000 m² de commerces est la deuxième étape. Ce projet est peu consommateur de foncier, au coeur des réseau tramway, cycles et chauffage urbain, mutualisant stationnement et logistique et développant une vraie qualité architecturale et urbaine.

La SARL Les Halles Neyrpic » qui a déposé le permis de construire faisant l'objet de la présente enquête publique possède une autorisation d'aménagement et d'exploitation commerciale, délivré le 23 novembre 2011, confirmé en CNAC et validée par le Conseil d'État le 13 mars 2014.

La troisième étape consiste à créer les conditions de la transformation de l'avenue Gabriel Péri (dans sa partie centrale). Le processus est en cours. Une acquisition foncière stratégique a été réalisée par l'EPFL (ancien garage OPEL) en 2015. Le PLU de 2011 a mis en place un périmètre d'étude et une zone de renouvellement urbain le long de Péri, permettant de bloquer certains projets. Le PLU de 2017 vient d'autoriser le logement en rive Nord de Péri (jusqu'ici interdit) avec une densité incitative (R+8) et la mise en place d'une OAP. La commune vient dans le cadre du grand projet urbain Métropolitain (polarité Nord-Est) de lancer une étude de définition urbaine sur ce secteur de l'avenue (composition, densité, mixité, organisation des accès, du stationnement,...).

La valorisation des logements existants en rive Sud est engagée. La copropriété du « Portail Rouge » (120 logements) vient de terminer sa réhabilitation Mur Mur. ADOMA engage une reconstruction / démolition des son site (130 logements) et cédera à la Métropole une partie de son terrain pour la réalisation d'un maillage piéton / cycle qui se prolongera sur la rue Diderot.

L'objectif de ces étapes est de réduire la place du commerce de périphérie sur l'avenue Gabriel Péri et sur les zones d'activités, soit par transfert sur Neyrpic, soit par départ, soit par suppression. Au final, Neyrpic compris, il n'y aura pas de m² de commerces en plus voire moins, et de plus grande qualité. La mutation de l'urbanisme commercial sur Péri est possible de part sa situation en coeur de Métropole (à l'intérieur de la Rocade), et de son environnement urbain : les quartiers d'habitat et leurs équipements sont à deux pas, le Domaine Universitaire guère plus loin, le réseau TC est dense, l'avenue Gabriel Péri constitue un espace public structurant déjà requalifié avec le tramway dans sa partie Ouest.

L'opération campus dont PILSI (voire l'implantation future de l'INERIA), le redressement de l'avenue centrale du DU en face du prolongement de la rue Diderot renforcés par l'implantation des archives départementales créent les conditions de la mutation des Glairons, et donc du développement d'activités d'innovations et industrielles au détriment du commerce. La ville est bien engagée sur la voie de la réussite.

Par ailleurs, cette transformation urbaine de Péri met en perspective une capacité de 800 logements renforçant la mixité urbaine, contribuant à construire le futur PLH, et participant à la lutte contre la périurbanisation.

2-3 – LA ZAC NEYRPIC-ENTREE DU DOMAINE UNIVERSITAIRE

Un effort considérable a été mené pour réaliser le renouvellement de cet ancien site industriel et commercial localisé en plein cœur de la ville. Il y a encore quelques années, l'entrée Doyen Weil était encadrée par les établissements Lapeyre et l'Entrepôt du Bricolage. L'entreprise ECTRA, classée SEVESO, côtoyait la Maison Communale.

Des dizaines de transferts d'entreprises et d'acquisitions ont été réalisées pour débloquer ce renouvellement urbain.

Aujourd'hui, une trame d'espaces publics a été aménagée, une importante mixité urbaine a été développée (commerces de proximité, activités tertiaires et médicales, équipements de centralité, université), le tramway est implanté (2 lignes de tramway : C et D). L'entrée du campus a été métamorphosée.

Ainsi, sur la ZAC Neyrpic-Entrée du Domaine Universitaire ont déjà été réalisés :

- un pôle tertiaire santé d'environ 9 100 m² regroupant des professions médicales diverses (cardiologues, rhumatologues, chirurgie, ophtalmologues, gynécologie, etc...)
- le pôle emploi environ 2 500 m²
- le pôle environnement de la Métropole environ 1 300 m² regroupant l'AGEDEN, ATMO, AIR RHÔNE ALPES
- un hôtel résidence pour chercheurs (170 chambres)
- une extension et une réhabilitation de la Clinique Belledonne ont été mise en œuvre
- un pôle de jour (environ 3 200 m²) de l'hôpital de St Egrève est en cours de réalisation à proximité de Polytech et de la maison communale.

A ce jour, il reste encore à commercialiser un terrain situé le long de l'avenue Benoît Frachon est destiné à du tertiaire ou du logement.

Le projet de pôle de vie des Halles Neyrpic est l'un des derniers sites à urbaniser de la ZAC Neyrpic-Entrée du Domaine Universitaire.

2-4 – LE PROJET DE PÔLE DE VIE DES HALLES NEYRPIC

- Pourquoi un deuxième projet ?

Un premier projet avait fait l'objet de permis de construire accordé le 6 septembre 2012. Différents recours contentieux ont été déposés afin d'annuler ces permis de construire.

Le 25 septembre 2014, le Tribunal Administratif de Grenoble rejetait les requêtes en appel.

Le 16 mai 2017, la Cour Administrative de Lyon rejetait ces requêtes.

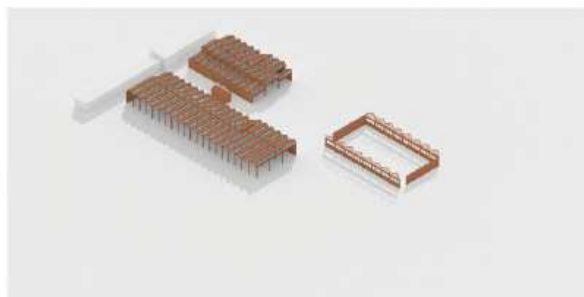
Le 24 juillet 2017, l'un des requérant interjetait appel de ces jugements devant le Conseil d'État. Actuellement, aucune date de jugement n'est connue.

Depuis l'année 2012, le contexte économique a évolué et la société demanderesse a fait évoluer son projet : d'un concept à l'origine constitué de bâtiments morcelés le nouveau projet correspond plus au nouveau concept commercial et maintien le caractère patrimonial du site.

- Le nouveau projet, tel qu'il figure dans le permis de construire soumis à enquête publique s'inscrit totalement dans l'objectif de construire un lieu de vie et un lieu de centralité à une échelle communale (38 500 habitants, 18 000 emplois et 35 000 étudiants) et métropolitaine (Est et Grésivaudan) qui est à la hauteur de l'immense mutation que la ville a engagé sur le Nord de Saint Martin d'Hères et de son développement urbain récent qui bénéficie d'une offre de mobilité durable conséquente et qui s'inscrit le plus naturellement possible dans l'espace urbain.

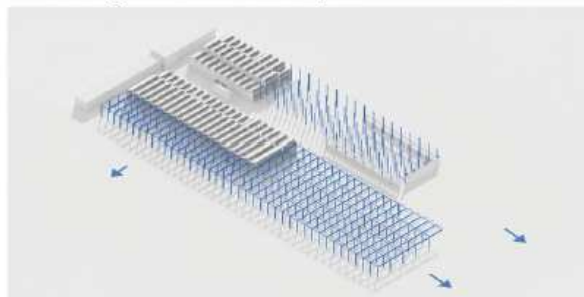
En matière d'urbanisme et d'architecture, le projet se structure autour de deux grandes halles aux caractéristiques industrielles qui maintiennent et recyclent les 3 halles existantes et développent une importante transparence piétonne et, un grand espace d'usage public piéton qui s'articule au Nord sur l'avenue Gabriel Péri, au Sud sur la Maison Communale, à l'Ouest sur la place du CNR et à l'Est sur la rue Marceau Leyssieux. Les façades des halles viennent qualifier l'espace public en particulier l'avenue Gabriel Péri et l'entrée du campus. L'architecture est plus « mémoriale » dans le sens où des bâtiments sont conservés et le principe des sheds sera développé sur tout le site.

• **Mémoire de l'existant**



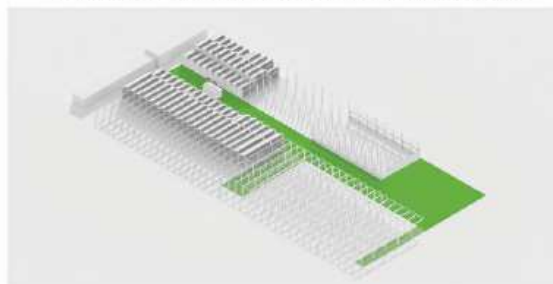
La mémoire industrielle du site est l'un des axes principaux du projet. Il s'agit de réhabiliter les différents bâtiments existants afin de mettre en valeur l'histoire du lieu.

• **Prolongement de la trame historique**



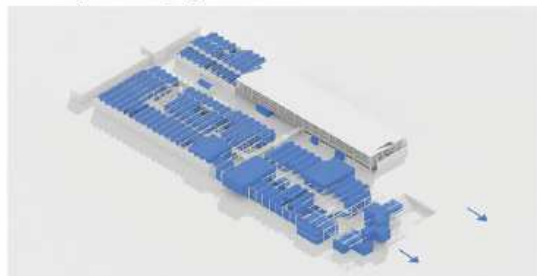
Le bâtiment s'étend vers le parc en reprenant la structure des sheds existants, avec leurs toitures pleines au sud et leurs toitures ajourées au nord, qui confèrent à l'espace intérieur une luminosité généreuse et maîtrisée.

• **Coulée verte : l'axe historique devient «le Corso», espace public**



«Le Corso» apporte un véritable cœur au projet. En plein air, une multitude d'activités auront lieu, variant au rythme des saisons, des heures et des événements ponctuels. La végétation du Corso se dépose sur les façades et à travers des arbres en pot, de manière à pouvoir libérer au maximum l'espace au sol au caractère plus minéral.

• **Fragmentation progressive du bâti**



Au-dessous de la structure en sheds prend place un certain nombre d'espaces de commerces, de restaurants et de loisirs qui, empiètent les uns sur les autres, dessinent les espaces de circulation. Ces différentes entités se fragmentent peu à peu vers le parc, et dessinent au niveau de l'entrée de véritables pavillons indépendants autour desquels on peut circuler.

• **Des signaux verticaux**

Quelques signaux verticaux viennent ponctuer le projet, renforçant la visibilité du site depuis l'avenue Gabriel Péri.

→ **Les boîtes émergentes**

Les boîtes émergentes sont vues comme des événements venant interrompre l'horizontalité du bâti. Elles matérialisent des espaces commerciaux plus généreux (moyennes surfaces) et des espaces de loisirs. Leurs façades, qu'elles soient traitées en containers ou en bois à la manière des caisses de transport, marquent le caractère non figé du site et insistent sur l'une des intentions principales du projet consistant à en faire un complexe dans l'air du temps, ou plutôt dans l'air des temps.

Implantation et composition des constructions nouvelles

En matière environnementale, le projet est entièrement raccordé au chauffage urbain, développe 12 000 m² de panneaux photovoltaïques, mutualise les stationnements et la logistique complètement intégrés dans les Halles. Un important parvis végétal se développe au Nord de la Halle Ouest et une part importante des façades sera végétalisée. Le projet vise une labellisation environnementale.

En ce qui concerne les déplacements, la mobilité durable est au cœur du fonctionnement de ce projet. La desserte transports en commun est d'excellence. Deux stations de tramway et trois arrêts de bus encadrent le projet et sont à moins de 20 mètres des différents accès. (Deux lignes de tram C et D, une ligne Chrono C5, deux lignes de bus 14 et 15.)

La ligne B (à une station de tram) et la ligne 14 donnent un accès direct à la gare et au parking relais de Gières. La ligne 15 bénéficie d'un parking relais à son terminus de Domène.

Demain le secteur pourrait bénéficier du nouveau pôle d'échange des Sablons (ligne B/Chrono 1 et express départementaux de la RN 90).

Trois pistes cycles venant du Sud, de l'Ouest et du Nord irriguent le projet qui bénéficiera de 600 places vélos intra muros. Les stationnements cycles sur l'espace public seront renforcés.



Aucune capacité d'accès automobile n'est créée. L'avenue Gabriel Péri qui est passée de 40 000 à 17 000 véhicules/jour reste verrouillée à l'Ouest avec le carrefour Jean Pain/RN 90 (ancien échangeur des Sablons) et à l'Est avec le carrefour Saboul/Péri et ses voies de bus /cycles prioritaires. L'offre de stationnement a été maîtrisée. Le projet dans son fonctionnement quotidien devrait inciter l'ensemble des clients et usagers à la mobilité durable.

En terme de programme, ce projet vient mélanger des boutiques et moyennes surfaces avec des restaurants et bistrots, des loisirs urbains dont la grande salle d'escalade maintenue sur le site, des espaces publics et des mails couverts.

Le groupe APSYS reste propriétaire et gestionnaire unique du pôle de vie en partenariat pour l'animation avec la ville de Saint Martin d'Hères.

Ce projet qui bénéficie d'une CDAC se veut complémentaire de l'offre métropolitaine existante en particulier de celle de l'hyper centre grenoblois.

Un comité de commercialisation regroupant APSYS, la Métropole et la ville de Saint Martin d'Hères sera mis en place.

III – Résumé non technique

Cette pièce fait partie intégrante de la pièce nommée PC 11 – Etude d’impact incluse dans le dossier de permis de construire.

IV – Synthèse des raisons ayant motivées le choix du projet

Au regard du renouvellement urbain engagé, de la mixité urbaine développée qui accompagne ce projet, au regard de sa qualité urbaine et architecturale et de son articulation avec le réseau de transports en commun, ce projet s’inscrit pleinement dans les orientations urbaines de la polarité Nord-Est de la Métropole.

A l’échelle de la région urbaine grenobloise, le projet de pôle de vie associé à la transformation d’ensemble de tout le secteur de l’avenue Gabriel Péri respecte les grands équilibres territoriaux et s’inscrit dans le processus d’aménagement global qui permet :

- la mutation qualitative du commerce sans en augmenter le volume
- la modernisation de l’offre économique en adéquation avec la situation urbaine et la proximité du campus
- la valorisation du Domaine Universitaire et donc de l’attractivité de la région urbaine
- le développement conséquent de l’offre de logements (1 000 sur Brun, 300 en diffus, 800 sur Péri et 400 sur le Campus) dont le logement social
- aucune consommation de foncier supplémentaire pour la totalité de ces projets.

Dans le cadre de la ZAC Neyrpic-Entrée du Domaine Universitaire et au sein de la polarité Nord/Est de la Métropole, le projet de pôle de vie des Halles Neyrpic s’inscrit de façon cohérente et efficace dans le cadre de l’innovation urbain, du développement et de la mobilité durable, de la faisabilité économique et du respect de l’équilibre et de la solidarité des territoires.