

Commune de Saint Martin d'Hères

Département de l'ISERE

ENQUETE PUBLIQUE

« Le préalable à la délivrance d'un permis de construire au nom de la SARL « Les Halles Neyric » pour le projet de construction d'un pôles de vie, de loisirs et de commerces, portant création d'une surface de plancher supérieure à 40.000 m².»,

Maitre d'ouvrage et Maitre d'œuvre
La Société APSYS

ANNEXES

PARTIE 1 : Les mesures prises au cours de l'enquête.

PARTIE 2 : Le procès-verbal de synthèse.

PARTIE 3 : Le mémoire réponse du maitre d'ouvrage et de monsieur le Maire de la ville de Saint Martin d'Hères.

ANNEXE

1 ère partie :

- Lettre du maitre d'ouvrage ;
- Lettre à monsieur Oudjaoudi
- Publicité de l'enquête sur les documents de presses légales ;
- Rapport Huissier sur l'affichage.

Le 24 janvier 2015

Monsieur Rémy PASTEUR
Commissaire Enquêteur

Objet : Demande d'un délai supplémentaire pour remise du mémoire sur l'enquête publique
des Halles Neyrpic

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique sur le permis de construire des Halles Neyrpic, nous vous demandons un délai supplémentaire pour rédiger le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et de la commune de Saint-Martin-d'Hères.

Pour instruire au mieux ce document, nous vous sollicitons afin de pouvoir vous le rendre au plus tard le 16 février 2018.

En effet, le nombre des questions très important, lié à la très forte participation du public, demande un temps plus long pour la rédaction de la réponse.

Nous vous en remercions par avance.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos sincères salutations.

M. David QUEIROS
Maire de Saint-Martin-d'Hères



David QUEIROS
Maire.

Philippe GERKEN
SARL Les Halles Neyrpic



A large, stylized handwritten signature in black ink, enclosed within a large, irregular loop.

Rémy Pasteur
Commissaire enquêteur
à
Monsieur Georges OUDJAUDI
46, avenue Marcel CACHIN
38.400 Saint Martin d'Hères

Objet : Prolongation de l'enquête publique

Monsieur

Par lettre du 11 décembre vous vous adressez au commissaire enquêteur pour obtenir une prolongation de l'enquête publique concernant les « Halles Neyrpic » sur la commune de Saint Martin d'Hères. Les motifs que vous évoquez sont le caractère communal de cette enquête et la période à laquelle elle se déroule.

L'article R.123-6 du code de l'environnement vous autorise effectivement à faire cette demande. Mais je tiens à souligner que la décision de prolongation doit être accordée selon des exigences définies dans cet article. Vous constaterez qu'à 7 jours du terme de l'enquête cette demande ne peut prendre en compte le cadre défini par le code de l'environnement pour mettre en œuvre cette opération.

D'autre part le calendrier de l'enquête a été élaboré en tenant compte des congés de fin d'année de l'ensemble des personnels et de la population. C'est la raison pour laquelle elle se termine le 22 décembre et au terme de cette date un calendrier de travail a déjà été validé pour l'élaboration du rapport d'enquête et ses conclusions.

Monsieur le Maire, le 24 novembre dernier, dans le cadre d'une réunion publique sur ce projet, a également informé le public de Saint Martin d'Hères des dates de l'enquête afin de lui permettre d'anticiper.

Enfin, les permanences du commissaire enquêteur sont conçues pour faciliter la prise de connaissance du dossier par le public.

Je regrette donc de ne pouvoir répondre à votre demande.

Avec toute ma considération,

Rémy Pasteur

Copie à monsieur le Maire de Saint Martin d'Hères.

Copie au président du tribunal administratif.

ARRONDISSEMENT DE GRENOBLE

A2017C03419

Ville de SAINT MARTIN D'HERES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE AU NOM DE LA SARL LES HALLES NEYRPIC POUR LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN POLE DE VIE, DE LOISIRS, DE COMMERCES ET D'UN PARKING SILO PORTANT CRÉATION D'UNE SURFACE DE PLANCHER DE PLUS DE 40 000 M²

Le Maire de Saint Martin d'Hères fait connaître que, conformément à l'arrêté N°2017/680 du 19 octobre 2017, il sera procédé à une enquête publique sur le territoire de la Commune de Saint Martin d'Hères portant sur le projet ci-dessus.

Le projet de réhabilitation des Halles Neyrpic porte sur la transformation de ce site industriel et commercial aujourd'hui en friches en un pôle de vie, de loisirs, de restauration, de commerces et d'un parking silo d'une surface de plancher totale de 47 980 m².

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Saint Martin d'Hères au 111 avenue Ambroise Croizat 38400 Saint Martin d'Hères, du MARDI 21 NOVEMBRE 2017 à 9H00 au VENDREDI 22 DÉCEMBRE 2017 à 19H00 pour une durée de 32 jours.

Chacun pourra prendre connaissance des pièces du dossier déposées sur place et consigner éventuellement ses observations, suggestions et contre-propositions sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles tenus à disposition en Mairie de Saint Martin d'Hères, 111 avenue Ambroise Croizat aux jours et heures d'ouverture habituels, soit : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Les observations, suggestions et contre-propositions pourront

également être envoyées par voie électronique à :

neyrpic@saintmartindheres.fr ou adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Saint Martin d'Hères - à l'attention de M. le commissaire enquêteur - 111 avenue Ambroise Croizat - CS 50007 - 38400 Saint Martin d'Hères.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête publique pourront être consultées dans le dossier soumis à la présente enquête publique, notamment dans l'étude d'impact. L'autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans les délais impartis sur ce projet, l'avis de ce service est donc tacite.

Par décision en date du 25/09/17, le Président du tribunal administratif de Grenoble a désigné M. Rémy PASTEUR en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur accueillera le public en Mairie, au 111 avenue Ambroise Croizat, aux dates et heures suivantes :

- le MARDI 21 NOVEMBRE 2017 de 9H00 à 12H00
- le MERCREDI 6 DÉCEMBRE 2017 de 15H00 à 18H00
- le SAMEDI 16 DÉCEMBRE 2017 de 9H00 à 12h00
- le VENDREDI 22 DÉCEMBRE 2017 de 16H00 à 19H00.

Le dossier d'enquête pourra également être consulté et téléchargé sur le site internet de la Mairie de Saint Martin d'Hères :

<http://www.saintmartindheres.fr>
Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès du service urbanisme et foncier de la Mairie de St Martin d'Hères aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie au 111 avenue Ambroise Croizat (38400).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Saint Martin d'Hères, 111 ave A. Croizat 38400 Saint Martin d'Hères aux heures et jours habituels d'ouverture et sur le site Internet de la ville :

<http://www.saintmartindheres.fr> dès leur transmission et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, et après d'éventuelles modifica-

tions du dossier faites pour tenir compte des observations du public, du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, la demande de permis de construire sera délivré ou refusé dans les deux mois qui suivent la réception par la ville des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur.

A2017C03487

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Avis d'enquête publique Projet de modernisation des centrales hydroélectriques des chutes de la Poype sur les communes de RIVES et REAUMONT par la SNC Poype

Par arrêté n° 38-2017-299-DDTSE01 du 26 octobre 2017, une enquête publique sur le projet susvisé, d'une durée de 22 jours, est prescrite du 20 novembre 2017 au 11 décembre 2017 inclus.

Au terme de la procédure, peut être adopté par un arrêté préfectoral, une autorisation ou refus au titre du Code de l'Environnement concernant la loi sur l'eau (L.214-3), et le Code de l'Énergie.

L'autorité compétente pour prendre cette décision est le Préfet de l'Isère.

M. Gilles DU CHAFFAUT, Administrateur général retraité a été désigné Commissaire-Enquêteur sur la liste d'aptitude par le Tribunal Administratif de Grenoble pour conduire cette enquête.

Il sera présent, en mairie pour y recevoir les observations des intéressés sur le registre d'enquête, les jours et heures suivants :

- Mairie de RIVES le mercredi 29 novembre 2017 de 9h00 à 12h00,
- et le lundi 11 décembre 2017 de 14h00 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, seront déposés en mairie de Rives, siège de l'enquête, et accessibles aux jours et heures d'ouverture, afin que chacun puisse en prendre connaissance : - l'ensemble des pièces du dossier présenté à l'enquête en

version papier ; - le registre d'enquête où chacun peut consigner ses observations.

Les observations peuvent également être adressées par correspondance à la mairie de RIVES (BP 106, Place de la Libération - 38147 RIVES cedex), siège de l'enquête, en mentionnant «Modernisation centrales hydroélectriques des Chutes de la Poype - à l'attention du commissaire enquêteur », ainsi que par voie électronique à l'adresse suivante : ddt-se-observations-ep-c3@isere.gouv.fr

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier pourra également être consulté : - sur le site internet des services de l'état : www.isere.gouv.fr/Publications/Consultations-enquetes-publiques/Avis-d-enquetes-publiques ; - à la Direction Départementale des Territoires - service Environnement - 17 bd Joseph Vallier à Grenoble - Tél : 04 56 59 46 49, sur un poste informatique dédié et en version papier.

Les observations et propositions du public seront accessibles sur le site internet des services de l'État en Isère précité ci-dessus.

Toute personne peut s'adresser au responsable du projet auprès duquel des informations peuvent être demandées : Société Nouvelle des Chutes de la Poype - 1241 route de la Poype - 38140 Rives.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Préfet de l'Isère - Direction Départementale des Territoires - Service Environnement - 17 Bd Joseph Vallier - BP 45 - 38 040 Grenoble Cedex 9.

Toute personne intéressée pourra, après l'enquête publique, prendre connaissance du rapport, et des conclusions motivées du commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, en Préfecture de l'Isère - D.D.T - Service Environnement, en mairie de RIVES et pendant un an sur le site des services de l'État en Isère ci-dessus précité à compter de leur publication.

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Dressé le VINGT-DEUX DECEMBRE
DEUX MILLE DIX-SEPT

A 14 HEURES

REQUERANT(S) :

S.A.R.L. LES HALLES NEYRPIE
28-32 AVENUE VICTOR HUGO
75116 PARIS 16EME ARRONDISSEMENT

EXPEDITION

SELARL Henri MEZAGHRANI
HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIE
16, rue Jean-Jacques Rousseau
38000 GRENOBLE

Tél : 04.76.51.52.50
Fax : 04.76.54.60.46

112580 SG

A LA DEMANDE DE :

La S.A.R.L LES HALLES NEYRPIC, dont le siège social est situé 28-32 avenue Victor Hugo - 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 501 570 162, représentée par son gérant.

LEQUEL M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Qu'une enquête publique a été ouverte sur la période du mardi 21 novembre 2017 à partir de 9H00 au vendredi 22 décembre 2017 inclus (clôture de l'enquête à 19h00) - préalablement à la délivrance d'un permis de construire au nom de la SARL LES HALLES NEYRPIC pour le projet de construction d'un pôle de vie, de loisirs, de commerces et d'un parking silo portant création d'une surface de plancher de plus de 40 000 m2 sur la commune de SAINT MARTIN D'HERES ;

Que la requérante, dans ce cadre, est soumise à des obligations réglementaires, et plus précisément à l'affichage d'un avis d'ouverture d'enquête publique dans les quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de la procédure ;

Qu'il me requiert afin de constater l'affichage effectif sur site de cinq panneaux de l'avis d'enquête publique conformément à l'article R. 512-46-15 du code de l'environnement ainsi que l'affichage en Mairie de cet avis, à l'issue du délai de clôture de la consultation du dossier ;

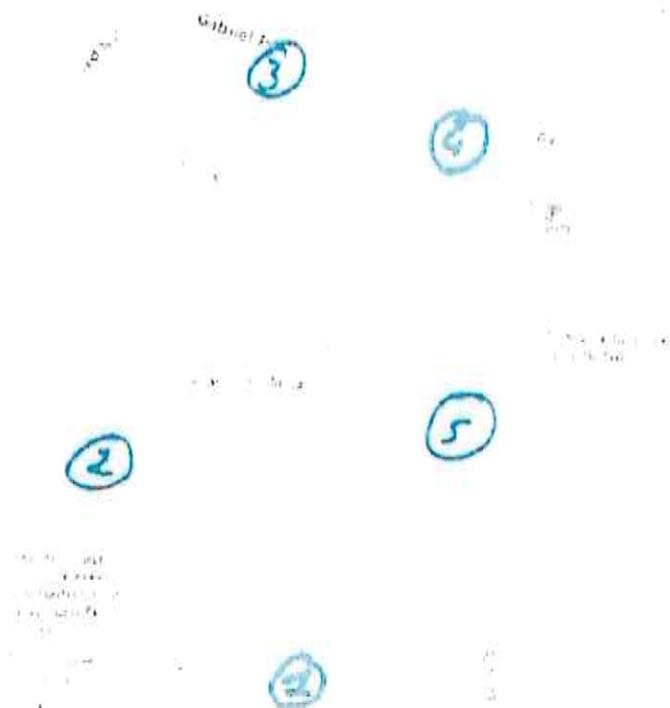
Y déferant,

Je, Henri MEZAGHRANI, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Henri MEZAGHRANI, Huissier de Justice Associé », à la résidence de GRENOBLE – 16 Rue Jean Jacques Rousseau, soussigné :

Certifié m'être transporté ce jour à 14h00, à SAINT MARTIN D'HERES , ZAC Neyrpic – Avenue Gabriel Péri, où là étant, j'ai procédé aux constatations qui suivent :

En limite de trottoir et en bordure de la voie publique, je constate la présence de cinq panneaux d'affichage.

Ces affichages, positionnés aux entrées de la mairie de Saint Martin d'Hères, et sur les points indiqués sur le plan ci-après, sont très visibles et lisibles du public puisque rien n'arrête leur vue.



J'ai reproduit, ci-après, le chapeau du document affiché :

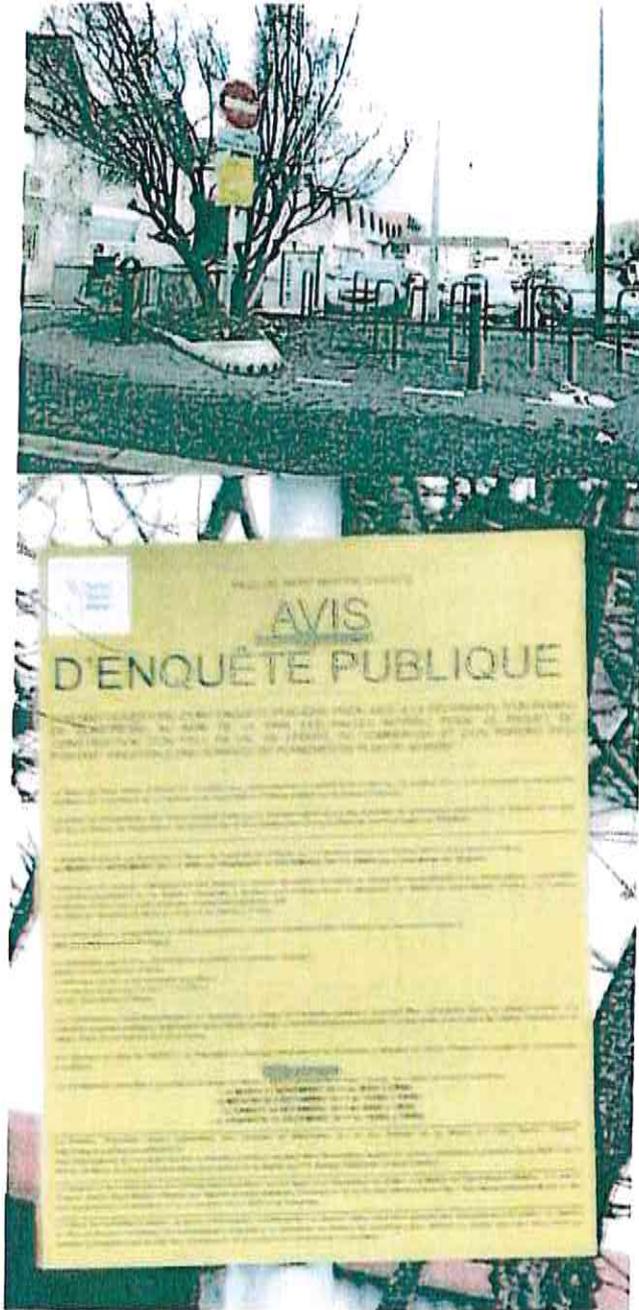
« **VILLE DE SAINT MARTIN D'HERES**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DELIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE AU NOM DE LA SARL LES HALLES NEYRPIC POUR LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN POLE DE VIE, DE LOISIRS, DE COMMERCES ET D'UN PARKING SILO PORTANT CREATION D'UNE SURFACE DE PLANCHER DE PLUS DE 40 000 M² »

De mes constatations, j'ai pris les photographies suivantes :









Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

SBLARL Henri MEZAGHRANI

Henri MEZAGHRANI



Coût comme à l'original.

7

ANNEXE

2ème partie : Procès verbal de synthèse

Commune de Saint Martin d'Hères

Département de l'ISERE

ENQUETE PUBLIQUE

« Le préalable à la délivrance d'un permis de construire au nom de la SARL « Les Halles Neyrpic » pour le projet de construction d'un pôles de vie, de loisirs et de commerces, portant création d'une surface de plancher supérieure à 40.000 m².»,

Maitre d'ouvrage et Maitre d'œuvre
La Société APSYS

PROCES-VERBAL de SYNTHESE

Date limite de transmission au maître d'ouvrage..... le 30 décembre 2017 ,
différé au 15 janvier 2018

Date limite du mémoire de réponse :le 30 Janvier 2018.
Différé au 16 février 2018

Monsieur le maire de Saint Martin d'Hères
Monsieur QUEIROS



David QUEIROS
Maire,

Maitre d'ouvrage APSYS
SARL LES HALLES NEYRPIC
28-32, Avenue Victor Hugo - 75116 PARIS
Tél. : (00 33 1) 44 05 77 77 - Fax : (00 33 1) 44 05 77 78
SARL au capital de 4 000 000 € - RCS Paris 501 570 102
Siret 501 570 162 0003

Monsieur le Commissaire enquêteur
Monsieur Rémy Pasteur

Rédacteur : Rémy Pasteur, commissaire enquêteur.

PREMIERE PARTIE

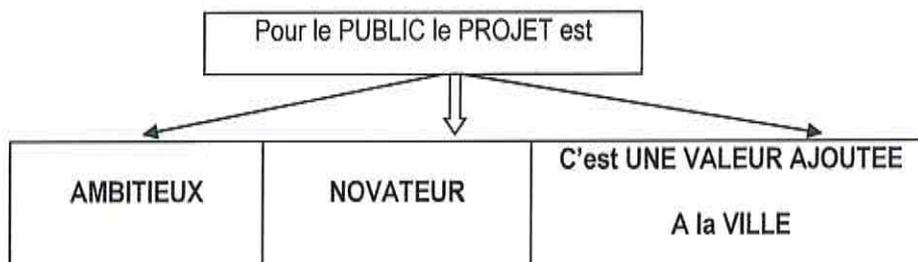
Elle s'intéresse aux remarques, aux observations, aux questions, aux contre-propositions exprimées par le public au cours de l'enquête qui a été ouverte par arrêté municipal du mardi 21 novembre au 22 décembre 2017.

Les expressions du public sont présentées au regard de 2 critères :

- 1. Les avis sur le préalable à la délivrance d'un permis de construire « les Halles Neyrpic ».
 - ° Avis favorable,
 - ° Avis favorable sous condition,
 - ° Sans Avis mais avec interrogation,
 - ° Avis défavorable avec demande de réexamen du projet,
 - ° Avis défavorable.

- 2. Les thèmes sur lesquels le public s'est exprimé :
Le projet sa pertinence et sa régulation, les surfaces commerciales, la compatibilité avec le SCoT et le PLU, l'environnement, la liaison avec le centre universitaire, la circulation et les déplacements, la pollution, les coûts, l'emploi.....

OBSERVATIONS : AVIS FAVORABLE



Le public mobilisé pour l'enquête publique s'exprime, il

APPROUVE	SOUTIENT	ADHERE	Est ENTHOUSIASTE
----------	----------	--------	------------------

Ce projet va créer un développement multipolaire de l'agglomération. Il va permettre de créer un pôle d'animation sur l'épine dorsale de la ville et à proximité avec des équipements dignes de la 2^{ème} ville du département.

Ce projet apporte une valeur ajoutée à la vie de la jeunesse compte tenu de la proximité de l'université. Ce projet s'inscrit dans un ensemble cohérent d'opérations articulées autour de bureaux d'un pôle santé, d'un pôle environnement du domaine universitaire, d'un pôle hôtelier, d'un polytechnique, d'une maison communale. Ce projet a sa place dans la ville pour les jeunes et les moins jeunes. Un projet qui a sa place pour l'image de la ville. Ce projet va gommer l'image d'une ville banlieue. Neyric dispose de nombreux atouts pour réussir.

Il va créer une CENTRALITE, créer un point central de ville et renforcer le Statut de CENTRE-VILLE et de l'AGGLOMERATION, Valoriser la ville. Il va dynamiser le centre de la ville. Il va créer un espace d'échange intergénérationnelle et familial, ce qui correspond à ce que la ville doit offrir à sa population. Un intérêt est accordé aux étudiants comme aux personnes âgées. Le public apprécie l'implantation de nouveaux magasins, de nouveaux restaurants, des accès depuis tous les points cardinaux de la ville, chaînon du développement porteur d'attractivité d'emploi de lieu d'échanges et de partage. Certains habitants souhaitent un cœur de ville vivant. Il offre un cœur de vie un cadre d'attractions aux étudiants. Le projet est souhaité parce qu'aucun centre d'activités, centres de rencontres et centre de loisirs n'existent dans la commune.

Projet intéressant compte tenu de nouveauté et son emplacement. Un renouveau pour les étudiants. Il est perçu comme un centre d'activités, de rencontres, de devoir et de loisirs. Un lieu d'échanges. Des espaces de rencontres conviviales pour les personnes âgées. Il est estimé comme un intérêt pour les étudiants. La combinaison convivialité détente, loisirs, de boutique, de restauration, de cœur de ville est très appréciée. Le projet est intéressant pour ces aspects écologiques et sa dimension conviviale. Un projet qui va dynamiser le quartier. Un espace dans lequel les habitants mèleront shopping et convivialité. Un nouveau cœur de ville qui va fédérer les quartiers. Ce projet va apporter une dynamique nouvelle et un lieu de convivialité.

Accessible par les transports de tous les points cardinaux par les transports collectifs. Il se situe au cœur des réseaux de transport, avec la possibilité d'établir une liaison avec le Grésivaudan. Son cadre devrait être attractif.

Transformer l'urbanisme commercial de la périphérie. Va créer de nouveaux commerces dans une zone centrale

Approuve la conservation et la disparition de la friche industrielle au centre-ville. Faire en sorte que le respect de la mémoire de l'usine soit respectée. La prise en compte d'un patrimoine et d'une histoire industrielle est très appréciée ainsi qu'au développement durable par l'ensemble des mesures de végétalisation. L'idée d'un musée, d'un mini amphi est intéressante, ainsi que de l'accueil de l'espace de vie

La création de commerce et de service peut induire des créations d'emplois. Commerces où se mêlent enseignes commerciales et commerce de proximité. Ce projet peut amener des activités culturelles et sportives et permettre aux étudiants de côtoyer la population de la ville. Il est proposé une crèche et un espace pour les retraités, d'un auditorium, d'une salle d'arts martiaux, d'une salle de rencontre associative et de rencontre familiale.

De nombreux habitats manifestent de l'enthousiasme pour le projet attendent avec impatience la réalisation de ce projet.

Ce projet s'intègre dans le SCoT et doit être apprécié dans une vue d'ensemble notamment celle de la ZAC.

OBSERVATIONS, AVIS FAVORABLE sous CONDITION

A propos du PROJET

Observations de référence : 203, 223

Le public attend que ce site soit un lieu de vie qui rassemble les générations, un lieu qui rassemble les cultures, un lieu qui convient à toutes les situations familiales et sociales.

Faire qu'il soit à énergie positive (toits en panneaux solaires).

Mais actuellement le projet est disproportionné, il faut l'affiner

L'implantation de commerce à condition

Observations de référence : 133, 203, 231, 277

Il faut réduire d'autres zones commerciales. Les habitants veulent des petits commerçants, du local, des jeunes créateurs, des petits producteurs, de l'artisanat, du commerce équitable.

L'activité commerce doit s'entourer d'activités culturelles et de loisirs. Mixer l'offre commerciale et le service public universitaires ou associatifs

Etablir des liens avec l'université :

Observations de référence 172, 277

Tenir compte des besoins des étudiants, auberge de jeunesse

Faire de ce lieu la porte d'entrée à l'université

A propos de l'environnement :

Observations de référence 202

L'étude d'impact doit être plus approfondi.

A propos de la circulation et des déplacements

Observations de référence 202

Il faut augmenter l'attractivité des transports.

« Réserve : le permis de construire doit être conditionné à la réalisation d'aménagements cyclables sur la rue Leyssieux et la partie de l'avenue G.Péri.

A propos des COÛTS

Observations de référence 229

Revoir les études de marché

A propos de la Pollution

Observations de référence : 338

Diminuer les impacts sonores, notamment par les livraisons

Les INQUIETUDES et les INTERROGATIONS que SUCITE le PROJET !!!

1. Généralités sur le projet

Les observations de référence : 64, 65, 96, 305

Le projet nécessite d'être approfondi. Les habitants demandent de réserver sur le site une place aux services publics, de proposer un nouveau modèle économique. Le projet va utiliser la réserve foncière du centre-ville.

2. Terre publique ou privée

Observations de référence : 165, 228, 315

Pourquoi privatiser cet espace ? Ce site peut-il être un espace dans lequel il n'existe pas de services publics

3. Le SCOT

Les observations de référence : 286

Projet incohérent avec le SCoT.

4. Les Commerces

Les observations de référence.

37, 38, 56, 63, 96, 164, 165, 166, 179 ? 197, 213, 214, 219, 228, 228, 259, 288, 289, 301, 391

Les habitants s'interrogent sur la pertinence de la création d'un centre commercial alors que les galeries proches et lointaines peinent à prospérer. Certains ne comprennent pas cette décision dans un tel contexte économique.

Ce projet commercial n'est-il pas démesuré ? Autant de boutiques et de restaurants n'est-ce pas une orientation contraire aux principes de revitalisation des centres villes ? Une orientation qui devra affronter la concurrence du commerce en ligne en pleine croissance. Certain manifeste donc du scepticisme

N'est-il pas nécessaire d'assurer une coordination avec le centre commercial proche ?

Quelle fréquentation envisagée ? La densité de ce centre ne va-t-elle pas déstabiliser l'économie grenobloise ?

Le corso dans son orientation sera exposé au vent.

Le public souhaitait avoir plus d'informations sur la lites des enseignes et de types de commerce.

5. L'aspect financier

Observations de référence : 37, 144, 164

La cohérence du financement

Incidences sur les impôts. En cas d'échec quelles conséquences ?

6. Environnement.

Observations de référence : 63

Plus de nature, plus de place aux espaces verts, aux jardins partagés

7. EMPLOI

Observations de référence : 197

Cet argument n'est-il pas fallucieux ?

8. Circulation et accès.

Observations de référence : 37, 56, 164, 228, 391

Ce projet va créer un afflux de voitures et des inquiétude sur la densité de la circulation, sur les encombrements. Il est regrettable d'inclure la rue Gallilée dans le projet, ainsi que la 2^{ième} rue.

9. Sécurité

Observations de référence : 134

La sécurité du site et des personnes est une source d'inquiétude

10. Patrimoine.

Observations de référence : 107

11. Pollution

Observations de référence : 37, 63, 154

Inquiet par la pollution créé par la circulation ou augmentée par le trafic des voitures.

12. Etablir de véritable liaison avec l'université.

Observations de référence : 219, 301, 315, 391, 63, 64, 154

Le public estime que le campus n'est pas suffisamment valorisé. Il faut plus de liaison avec l'université et les quartiers. Le site est considéré comme un Terrain idéal pour une connexion avec l'université. Il aurait été souhaitable de garder un espace ouvert à l'image du campus

13. Quelles propositions

Observations de référence : 37, 96, 63, 64, 144, 154, 153, 165, 228, 259, 271, 288, 315

Le public déplore l'insuffisance ou l'absence d'équipements publics Est-il possible de répondre aux demandes des associations locales ? Peut-on accorder une place aux équipements publics et sociaux ? Ce site peut-il être un Espace sans service public ?

Est-il possible d'envisager une halle de marché couvert, un musée, une place paysagère, des équipements liés à la santé, des équipements publics comme le cinéma, l'école de musique, une médiathèque, un auditorium, une entreprise, des services, , des ateliers pour artistes, des salles d'exposition, une résidence universitaire intergénérationnelles, une auberge de jeunesse, de salles hybrides, des lieux de culture scientifique (lien avec université), une entreprise, des pépinières d'entreprise

OBSERVATIONS :

DEMANDE de REEXAMEN du PROJET

<p>130 LAHGGLO Grenoble</p>	<p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une nouvelle saisine de la CDAC - Un avis des communes et des territoires voisins - Un avis politique de la métropole
<p>226. Restaurant LaFontaine</p>	<p>Le restaurant La Fontaine attire l'attention sur le fait que ce projet apporte de la déstabilisation sur le commerce de proximité.</p> <p style="text-align: right;">Demande un MORATOIRE.</p>
<p>234 M.Moreau</p>	<p>Le projet est contraire au SCoT, il est surdimensionné, il augmentera le trafic, les espaces publics sont insuffisants.</p> <p style="text-align: right;">Demande de révision du projet</p>
<p>262 Réseau citoyen Grenoble</p>	<p>L'esprit et la lettre du SCoT n'est pas respecté. Revoir le potentiel commercial et sa cohérence avec le marché à l'échelle de la zone de chalandise. Avec 40.000 m^{de} sols artificialisés, le projet ne respecte pas les directives du SCoT afin de lutter contre les îlots de chaleur et l'imperméabilisation des sols. Une confirmation des textes de base est nécessaire.</p> <p style="text-align: right;">Demande de révision du projet</p>
<p>260 et 323</p>	<p style="text-align: right;">Demande de révision du projet</p>
<p>370 M. Piolle</p>	<p>Ce projet est susceptible de remettre en cause les orientations du SCoT. Le parking laisse présager une forte augmentation du trafic routier ce qui est en contradiction avec les politiques publiques qui visent à réduire les niveaux de pollution. Le projet n'apporte pas ne semble pas apporter sa pleine contribution à l'équilibre urbain. Ce projet pourrait avoir pour effet de désorganiser les grands pôles commerciaux métropolitains. Le contexte ne fait pas de ce centre une future polarité mais un lieu de destination. Ce projet doit être requestionné et présenté à la CDAC.</p> <p>Compte tenu des orientations du SCoT et de la politique du développement territorial :</p> <p style="text-align: right;">il est impératif que soit réétudiée l'insertion du projet</p>
<p>379 MeDenizot</p>	<p>Attractif, est-ce synonyme de commercial ? Faut-il vraiment implanter un centre commercial alors que le comportement des consommateurs changent (commerce en ligne, commerce de proximité) ? Quelle articulation avec les autres centres commerciaux de SMH. ?</p> <p style="text-align: right;">Peut-on réfléchir à un projet plus attractif, plus novateur ?</p>
<p>382 M.Guffond</p>	<p>Le projet apportera des perturbations économiques et environnementales indésirables. Les effets de cette réalisation ne sont pas suffisamment pris en compte.</p> <p style="text-align: right;">Demande un réexamen du projet</p>
<p>385 Union Ile verte Grenoble</p>	<p>Le projet est incompatible avec le SCoT (voir arguments AHGGLO, m² surfaces commerciales prescrits par le SCoT). Les habitants préfèrent les commerces de proximité). Il serait judicieux de transformer les anciennes usines en un véritable centre-ville combiner une offre commerciale à taille humaine (commerces alimentaires, restauration, services, coiffeur, para médical, associatifs, maison des associations, salle des fêtes, auberge de jeunesse, lieux culturels, place publique, jardins partagés, espaces maraichages urbains.</p> <p style="text-align: right;">L'union estime qu'il vaudrait mieux repenser le projet</p>

OBSERVATIONS liées AUX AVIS DEFAVORABLES

A propos du SCoT

Observations de référence : 45, 60, 76, 200, 205, 282, 285, 298, 311, 312, 374, 376, 386, 66,74, 121, 130, 184, 199, 353, 76, 147, 354, 387

L'orientation du projet est contraire ou incompatible au SCoT (page 304 à 311 du DOO), pages 151,152 de l'étude d'impact. Ce projet ne semble pas respecter les principes de base du volet commerce, c'est-à-dire les seuils de 4000m², 8000 m², pour les regroupements et 24.000 m², pour 3 demandes de PC. Le projet est donc 6 fois supérieur aux prescriptions du SCoT

Le périmètre d'influence du projet n'est pas conforme au SCoT pour la commune qui limite à 4000 m² l'accroissement de la surface commerciale possible (DOO Pages 312, 313).

Le projet est en contradiction avec le SCoT sur les déplacements et la proximité. Il y a incohérence entre la zone de chalandise et l'ordre de grandeur du périmètre de l'influence du SCoT. Le Développement des flux est contraire au SCoT qui prescrit de réduire les déplacements. Pour l'ADSE les prescriptions du DOO ne sont pas suivies sur la baisse du trafic automobile. Le parking de 850 places est un aspirateur de voiture. Le seuil n'est-il pas de 400 places pour 4.000 m² ? Les prescriptions du DOO ne sont pas suivies sur la baisse du trafic automobile.

Observation de l'ADES. *Il apparaît que la zone de chalandise du projet est beaucoup plus large que la zone d'influence du pôle urbain de Saint Martin d'Hères définie dans le SCoT. Dans le dossier d'autorisation de la CDAC départementale (pièce 43), il est indiqué que la population de la zone de chalandise qui s'élevait à 502.827 habitants en 2008 a enregistré une augmentation de 3,2% entre 1999 et 2008. Ceci est **contradictoire avec les préconisations du DOO** que ce soit sur la définition de la zone d'influence et l'importance économique du projet qui peut alors déstabiliser d'autres zones commerciales de l'agglomération. **Il y a atteinte à l'intérêt général tel que précisé dans le DOO à propos de l'implantation des commerces.***

Pour chaque pôle urbain il faut tenir compte du périmètre d'influence. Le projet ne répond pas aux caractéristiques qui auraient pu l'autoriser à délivrer un PC pour un commerce de 8.000 m² et ainsi respecter les modalités de la règle décrite à la page 313 du DOO. Les prescriptions du DOO ne sont pas suivies.

Le Projet, orientation générale

Observations de référence : 17, 21, 57, 71, 79, 110, 130, 178, 311, 76, 354, 373, 376, 380

Beaucoup de commerces peu de services publics. Créer des boutiques sans implanter un seul artisan, ni une seule PME, n'est pas pertinent. De nombreux habitants expriment une opposition au projet par absence d'équipements publics. Ils estiment que le projet est trop ambitieux, trop consumérisme...Il contient des effets négatifs. Il crée un déséquilibre irréversible sur le plan commercial alors que le DOO aux pages 406-407 prescrit de limiter les concurrences aux effets contre productifs. Ils accordent un soutien au développement d'espaces culturels, d'espaces de convivialité mais pas de commerce. Les ateliers de récupération, de coopération, de réparation solidaire, d'éducation ont davantage leur place. Ce n'est pas un véritable pôle de vie innovante et conviviale et c'est contraire au but recherché

Observations de référence : 109, 110, 210, 291, 311, 312, 316, 374, 387. Une petite partie du public ne partage pas la privatisation d'un espace public. Cette opération n'est pas d'utilité publique et ne répond pas à l'intérêt

général. Il est dénoncé l'absence des conclusions de la CDAC, le non-respect du PLU en limite de zone URU et le non-respect des % d'espace vert prescrit par le P.L.U.

Observation 45

Il n'est pas exact que le terrain du site soit déclaré d'un seul tenant et appartient au même propriétaire (page 2 du PC A la page 22 de la pièce PC 30 il est utile de préciser que la rue Galilée n'est pas déclassée. A corriger !

Observation 130 : questions

Ce projet peut-il véritablement apporter une amélioration de la qualité de vie des habitants et répondre à cette fonction de centralité en créant de telles coupures ?

Projet de centre commercial

Observations de référence :

18, 45, 48, 60, 19, 28, 43, 45, 47, 67, 78, 79, 82, 106, 108, 109, 116, 138, 142, 143, 145, 147, 181, 186, 192, 187, 198, 200, 205 ? 207, 210, 215, 217, 220, 222, 226, 232, 236, 240, 248, 261, 285, 291, 298, 313, 316 , 318, 321, 324, 333, 334, 355, 356, 376, 386, 7, 17, 50, 51, 53, 59, 66, 74,80, 99, 100, 101,102, 104, 117, 118, 128, 131, 139, 140, 155, 183, 184, 199, 212, 218, 249, 259, 264, 295, 308, 345, 359, 54, 58 , 183, .71

La création des commerces n'est pas judicieuse, voire dépassée. 24.000 m² est une surface démesurée, déraisonnable. Ce centre ne répond pas à l'attente des usagers, il n'est pas adapté à la vie économique. Alors quelle utilité ? Il est d'un autre siècle, il est d'un autre âge, il est disproportionné par rapport à la taille de la ville. Cela fait trop de commerces sans intérêt économique. Cette surface dépasse largement les besoins. Il est regretté qu'il ne s'appuie pas sur une étude des besoins ou des attentes de la population, sur une étude d'impact social car nombreux sont ceux qui affirment que la ville n'a pas besoin ce centre commercial et de centre commercial néfaste au commerce de proximité. Elle a besoin de ces commerces de proximité, de commerces de producteurs locaux, de circuits courts. Le public propose de réduire cette surface commerciale, cette réduction est même chiffrée à 50%.

Comment faire vivre cet espace commercial pour qu'il ne devienne pas une friche commerciale ?

Aujourd'hui de nombreux commerces rencontrent des difficultés pour se maintenir. La vacance est estimée à 30%, au niveau local comme au niveau national. Alors pourquoi poursuivre la multiplication de ces aires commerciales ? N'est-ce pas prendre le risque de compromettre l'équilibre économique des secteurs commerciaux de la ville et de l'agglomération grenobloise ?

Il semble que cette implantation de ce centre commercial, à côté d'un autre centre commercial existant se programme sans souci de cohésion et de complémentarité. Ce centre est nuisible, il existe suffisamment de commerces sur Grenoble. Cette implantation risque de déséquilibrer le commerce intra-urbain et de provoquer la disparition d'autres commerces. C'est une multiplication et une dispersion des centres villes. Il n'est pas étudié d'impact sur les autres centres commerciaux.

On peut s'attendre à des répercussions néfastes, avec un déséquilibre des différents pôles. A-t-on identifié les éléments qui permettraient d'indiquer qu'il n'y aura pas d'impact négatif ?

Il faut moins de commercial et plus de social, moins de béton et plus de verdure. Le centre doit permettre d'accueillir de nouveaux comportements de relation avec le commerce, de nouvelles façons de consommer. Il faut reconstruire des centres villes. Le public s'interroge sur la pertinence du terrain de volley. N'est-ce pas une fausse analyse sur les activités de loisirs.

(184) Il est relevé l'absence de l'avis de la CDAC

L'environnement. Maison du climat et de l'énergie

Observations de référence : 17, 67, 79, 128, 139, 140, 184, 200, 205, 207, 232, 285 303, , :

Le public déclare qu'il n'est pas acceptable de proposer un projet qui ne comporte pas de mention sur l'énergie et l'environnement. Ce projet ne contribue pas à la transition énergétique. Il est indispensable d'avoir une attention particulière pour la transition énergétique Il serait même possible de créer un pôle de transition énergétique, de faire un pôle montagne (faune, flore, champignons, danse verticale, produits régionaux). Il est noté l'insuffisance

de panneaux solaires ou ses influences modestes. Avec ces toitures le bilan climat est-il favorable ? Il est souligné également la faible prise en compte du développement durable.

121. La création d'un centre commercial est incompatible avec les objectifs du plan énergie climat de la MeTrO, diminution des émissions de CO². Il est signalé la non compatibilité du projet avec la stratégie métropolitaine d'adaptation au changement climatique.

76. Le dossier ne contient pas de mesures claires de l'impact des nouveaux trafics sur la qualité de l'air.

48, 74, 80, 284, 308, 312, 324, 387, 387, Désaccord avec l'abattement des arbres et la mise en pots d'autres arbres. Il est regretté le peu de place accordée à la nature. Il est donc demandé la plantation d'arbres en terre et non d'arbres en pots. Pourquoi bétonner et non pas créer un parc ? L'absence de nature et d'eau, comment justifier par rapport au PADD du SCoT. Trop de bétonnage, pas assez d'espace vert. La gestion de l'inondation est à préciser. Rien de garantit que les infrastructures pour les eaux de ruissellement permettront d'engloutir les pluies de type cévenol. Il est au contraire nécessaire de garder une capacité pour les sols d'absorber dans les conditions propres la récupération des eaux.

79, 174, Un projet sans espace vert, c'est non conforme à l'OAP 9 du PLU et cela ne respecte pas les % d'espace vert prescrit par le P.L.U.

48, 76, 187, 283, 312 : Les sols contiennent des polluants. L'étude d'impact ne fournit pas de mesures. La solution de bétonner, est-ce suffisant pour couvrir ces polluants ?

48, 282, 387 : Il faut lutter contre les îlots de chaleur et contre l'imperméabilisation des sols en prenant en compte les prescriptions du SCoT. La perméabilité serait de 55%. Le projet indique une imperméabilisation à 100%. Cela a pour effet de limiter la propagation des pollutions dans les nappes d'eau, de contribuer fortement à un îlot de chaleur et à la stagnation d'air polluant. L'étude d'impact indique que la fréquentation du site sera déconseillée en période de chaleur à cause de la pollution. L'imperméabilisation ne résout pas le problème des pollutions dans les sols et la minéralisation des 4,5 hectares voit tuer les aires végétales du secteur. L'augmentation des déchets va s'accompagner de la prolifération des rats !

48, La production de lumière va contribuer à la pollution lumineuse et perturber les oiseaux. La production du bruit est de 4 décibels et va faire passer certains lieux du supportable à l'insupportable.

76 : Alternative pour transformer la friche industrielle, utiliser le LABEX-ITEM

Questions sur la méthodologie formulées dans l'observation 48 :

1. Pourquoi seulement 2 visites sur site par l'écologue. ?
2. En cas de tremblement de terre que se passe-t-il pour les polluants ?
3. Les contributeurs de l'étude étaient jeunes comment être informé si l'étude a été correctement menée ?
4. L'étude géologique avait-elle 8 ans ? Si oui quel est l'état réel des sols au niveau des pollutions ?
5. Quels critères pour réaliser les raccordements des eaux de ruissellement ?
6. Comment peut-on répondre au plan de protection de l'atmosphère dans ces conditions ?
7. Peut-on prévoir une norme HQE au lieu de BREEAM ?

Propositions :

1. Une dépollution du site afin de durablement protéger les sols
2. Réserver un espace pour la récupération des eaux de ruissellement.
3. Prévoir une fontaine afin de limiter les effets de chaleurs

Observations 181 : coordination du scénario transition énergétique négaWatt

Fait part de sa désapprobation transmet plusieurs points qui expriment sa désapprobation en raison de la saturation de l'agglomération grenobloise en grandes surfaces commerciales et en galeries commerçantes. La non compatibilité de ce projet avec les critères du développement durable.

- ° Pas de recherche pour réduire l'énergie grise, à l'exception du bois les matériaux choisis ont des contenus énergétiques élevés. Pourquoi ne pas privilégier les matériaux biosourcés ?
 - ° Les ambitions en matière énergétique sont singulièrement frileuses.
 - ° L'équivalent de 500 Kw de luminaire fonctionnant 24h/24, l'équivalent d'une consommation de 1600 maisons.
 - ° L'installation photovoltaïque à hauteur de 12.000 m², puis 13.000m², puis 13.000m² ???.
- L'investissement s'évalue à 7,2 € / kWc. Sur des installations comparables, l'investissement est d'1 € / kWc.
- ° Même surestimation sur les recettes
 - ° Le calcul des dépenses est à revoir ;
 - ° les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et de particules liées aux transports ne sont pas calculées.

Il est assez singulier de noter que sur les déchets, le projet aurait une influence positive, ce qui signifie que si rien n'est fait, il y a un risque d'augmentations de dépôts sauvages dans la friche alors que les déchets générés par 86 commerces et les 20 restaurants n'auront quasiment pas d'impact. Mentionne que son opposition s'exprime en raison des études approximatives voire étonnées décrites dans le projet et de l'incompatibilité avec les principes d'un environnement durable

Déplacements et accès

42, 45, 48, 53, 80, 76, 100, 117, 143, 178, 185, 187, 199, 266, 291, 313, 377, 380, 295

L'accès à ce centre commercial est basé sur l'accès en voiture. Suppression de 2 rues. L'augmentation de la circulation est estimée à 30 %. Des inquiétudes s'expriment à propos de l'accès au site. Le projet va densifier la circulation. Il est envisagé 3000 véhicules/jour puis 5000 d'ici l'urbanisation de Péri. A la page 147 de l'étude d'impact, il est précisé que le trafic routier induit par le projet est estimé à 4800 véhicules jour. La dimension du parking favorise les déplacements en voiture et les encombrements. Il est demandé le maintien de la rue Galilée en sachant que sa suppression est incompatible avec le PLU. Compte tenu des divergences de statistiques sur le nombre de véhicules jour il serait utile de préciser ce chiffre et ses conséquences.

L'EMPLOI

48, 83, 185, 200, 209, 237, 312 : Le projet n'est pas réellement porteur d'emploi. Sur le plan de l'intérêt général cela reste limité.

51, 53, 58,66, 104, 128, 139, 209, 264 : Il serait judicieux d'implanter des start-up, du co-working, des incubateurs de start-up, des pépinière d'entreprises.

Lien avec l'université, animation du site

17, 54, 58, 100, 104, 237, 264, 285, 295, 308, 314, 316, 35,376, 377

Le projet doit se réaliser en lien avec l'université. Il faut mêler habitants et étudiants. Une collaboration active avec le monde étudiant, les enseignants, les chercheurs est nécessaire. Il faut développer des services, des synergies avec le campus. Il faut créer les conditions pour développer l'innovation sur les sciences. Le projet ne laisse pas entendre ces perspectives. Y-aura-il une réglementation de circulation, une réglementation horaire, une fermeture du site sur des temps précis ?

La pollution

Observations de référence : 19, 67, 76, 78, 79, 109, 110, 116, 138, 142, 147, 174, 178, 237, 312, 37699, 102, 104, 117, 128,139, 140, 209, 308

L'incitation à l'usage de l'automobile augmentera la pollution atmosphérique et ses nuisances sonores, ainsi que des nuisances lumineuses. Un impact écologique non compensé par les émissions de directes ou indirectes de CO². Il n'est pas tenu compte de la pollution. A-t-on tenu compte de la santé et de la pollution dans l'étude d'impact.

Les Coûts

Observations de référence : 48, 80, 183, 147, 232, 236,

240 millions d'euros et pas de compatibilité avec le SCoT. Pas d'information sur les coûts qui semblent trop élevés. En cas de bilan négatif quelle procédure pour équilibrer crédit-débit. Et en cas de balance positive quelles mesures. Le rassemblement des services sur le site libérerait du foncier et permettrait d'envisager une rente par des constructions. En comptant une dépollution du site, la participation reviendrait à 20 millions au lieu de 13 avec une nouvelle mairie et de nouveaux équipements publics.

Patrimoine

Observations de référence : 186, 192, 232.

Il n'existe pas de diagnostic de patrimoine Quelques architectes contestent l'appellation donnée à la pierre pour rester fidèle à l'esprit des façades et des origines. Le projet architectural est à retravailler..

Propositions

Observations de référence : 7, 28, 50, 51, 53, 54, 58, 59, 66, 80 101, 102, 104, 117, 118, 121, 128, 131, 139, 148, 155, 174, 183, 209, 211, 212, 218, 248, 249, 264, 295, 353, 359, 128, 140, 259, 270, 303, 345,. 355, 363, 376.

Certains habitants ont complété leur avis défavorable de propositions qui recouvrent 3 champs différents :

- Une restructuration de l'ensemble des services municipaux :
Un nouveau bâtiment pour la mairie, le regroupement sur ce site Neyrpic de l'ensemble des services publics, associatifs, culturels et de loisirs Il est fortement proposé la construction d'une vraie mairie avec autour d'elle tous les services de la ville (médiathèque, bibliothèque, ludothèque, école de musique, salle d'exposition, auditorium, des ateliers à vocation artistique, un espace de rencontre pour personnes âgées, pour les jeunes, une salle ou maison pour les associations, une crèche, une salle festive pour les familles, des espaces verts , des terrains de sport, des jardins). Le public aurait souhaité la liste des enseignes qui pourraient être installées sur le site.et selon quels motifs.
- Un aménagement avec d'autres équipements : des espaces pour des activités culturelles et sportives, une salle des congrès, une salle polyvalente, un musée, une piscine, une salle d'exposition une auberge de jeunesse, un marché de producteurs locaux l'énergie, des espaces verts ou une vraie place publique.
- La création d'une ouverture plus marquée vers le campus. Etudier l'installation d'une plateforme technique et universitaire d'une maison du climat et de l'énergie. Créer un vrai musée pour garder la mémoire ouvrière, associé à un musée des découvertes scientifiques et techniques en lien avec l'université Envisager une résidence intergénérationnelle
- Certaines observations proposent de réduire l'espace commercial et de mixer l'offre commerciale privée avec des services publics, universitaires et associatifs

2^{ième} PARTIE

15

Les AVIS et OBSERVATIONS des STRUCTURES INSTITUTIONNELLES et des SERVICES de L'ETAT

Les SERVICES CONSULTES et leur AVIS sur le PERMIS de CONSTRUIRE.

Les AVIS à la délivrance du permis de construire pour la construction d'un ensemble commercial contenant des espaces de loisirs et de culture, des commerces, des boutiques et des parkings.

1. TABLEAU RECAPITULATIF

	Les SERVICES CONSULTES.....leur AVIS	AVIS	Dates
2	Grenoble Alpes-Métropole. - Eaux et assainissement ; - Gestion de la collecte des déchets ; - Qualité des espaces publics ; - Autorisation de surplomb de domaine public.	Favorable + Réserve	1 ^{er} Avis 7 juillet 2017 2 ^{ème} Avis 15 novembre 2017 Avis surplomb 5 juillet 2017
3	Etablissement public du SCoT de la région grenobloise.	Favorable	11 septembre 2017
4	Sous-Commission départementale sécurité et ordre public, préfecture	Favorable + Prescriptions	27 septembre 2017
5	Sous-commission départementale sécurité incendie. Préfecture	Favorable + Prescriptions	24 août 2017
6	Sous-Commission Départementale de l'accessibilité aux personnes handicapés	Favorable	21 août 2017
7	Gilles Charrignon, architecte en chef de la ZAC	Favorable	5 octobre 2017
8	Territoire 38	Favorable	7 septembre 2017
9	ENEDIS	Présence lignes aériennes et sous-terraines	07 juillet 2017
10	Commission départementale d'aménagement commercial	PC vaut autorisation	28 juillet 2017
11	AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	Tacite, réputé sans observation	8 août 2017
12	SERVICES TECHNIQUES SAINT MARTIN D'HERES	Rappel du règlement de l'urbanisme	9 août 2017
	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Non obligatoire	23 juin 2017
	Département de l'Isère, service du patrimoine culturel.	Sans réponse, vaut pour accord	Contacté le 30 juin

Services techniques de la ville de Saint Martin d'Hères ;Territoire 38, aménageur de la ZAC

2. GRENOBLE-ALPES-METROPOLE

Réserve VOIRIES	Réponse du Maître d'ouvrage
<p>RV.1. VOIRIES</p> <p>Une partie de l'emprise du projet est située sur le domaine public routier sans qu'une autorisation ait été sollicitée, rue Gallilée pour partie à Territoire 38 et pour partie à Grenoble-Alpes-Métropole. La partie est de la rue Gallilée, coté Benoît Frachon, appartient au domaine public métropolitain, et ne peut recevoir le projet sans procédure de déclassement à l'initiative de Grenoble-Alpes-Métropole. Il est donc demandé l'obtention de l'autorisation de situation sur le domaine public et l'acceptation d'un déclassement sur les parties citées</p>	
<p>RV.2. VOIRIES</p> <p>Le projet doit prendre en compte l'accessibilité pour tous (signalétique piétonne ou guidage au sol, traitement des abords et circulations intérieures, zone en gradins et de la scène, notamment dans l'hypothèse d'accès aux personnes en situation de handicap).</p> <p>Il est souhaité un guidage du centre commercial aux arrêts des transports en commun.</p>	
<p>RV.3 Circulation générale</p> <p>Suite à l'étude d'impact, l'analyse indique, aux heures de pointe et du soir, une surcharge des carrefours. Il est proposé une nouvelle voie à l'approche du carrefour Péri / Frachon et une modification de la signalisation du carrefour Péri / Leyssteux. Avec ces aménagements la charge de ces carrefours passerait de 105% à 95%.</p>	
<p>RV.4. Livraisons</p> <p>Prévoir l'échelonnement des livraisons, avec une attention particulière sur la zone de livraison de l'avenue Benoît-Frachon</p>	

2. GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (suite 1)

Réponses VOIRIES suite	Réponse du Maître d'ouvrage
<p>RV.5 Circulation des piétons. Sur la voie en impasse qui combine accès à la copropriété et mouvement d'accostage des poids lourds. Les piétons doivent avoir un passage identifié / sécurisé en tenant compte de la manœuvre d'un poids lourd accédant à la zone de déchargement. Aménagement d'une liaison piétonne et sécurisée sur la rue Leyssieux allant de la sortie du site jusqu'à l'entrée du casino</p>	
<p>RV.6. Circulation des cycles Le projet doit clarifier la redistribution des poches de stationnement cyclables du site et les conditions de fonctionnement. Les cycles doivent pouvoir accéder en toute sécurité aux poches de stationnement du site depuis les espaces périphériques extérieurs.</p>	
<p>RV.7 Paysage Choisir d'autres essences que celles des peupliers.</p>	
<p>RV.8. Transport en commun. Conforter la position des quais sur l'arrêt de la C5.</p>	
Réerves transition énergétique	
<p>RTE. Les choix énergétiques mentionnés, c'est-à-dire le raccordement au réseau de chaleur principal et la production d'électricité photovoltaïque sont en cohérence avec les orientations de la MeTrO. Une plus forte prise en compte de l'adaptation au changement climatique, en assurant un confort d'été à consommations énergétiques minimum. Un travail sur les dispositifs architecturaux, les usages, et l'étude d'une production par absorption alimentée par le réseau de chaleur.</p>	

2. GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (suite 2)

	Réponse du Maître d'ouvrage
<p>PRESCRIPTIONS</p> <p>P 1. Collecte et traitement des déchets</p> <p>En matière de collecte et traitement des déchets il est émis un avis favorable sous les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les locaux déchets prévus au programme d'aménagement devront pouvoir accueillir l'ensemble des conteneurs nécessaires à l'activité du site.- Prévoir l'aménagement d'aires de présentation temporaires à la collecte.	
<p>P 2. Eau et assainissement</p> <p>Indiquer dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme que le projet est soumis à la P.F.A.C.</p>	
<p>P 3. Eaux usées.</p> <p>De nouveaux réseaux seront créés qui devront être conformes en tout point aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement. Les plans de recellement ainsi que les résultats des tests d'étanchéité devront être remis à la régie assainissement à la réception du chantier.</p> <p>Chaque entreprise doit faire une demande d'autorisation de rejet au réseau d'assainissement conformément à l'article 48 du règlement du service public de l'assainissement collectif ou faire valoir son droit au raccordement, article 45 qui contient les prescriptions sur les bacs à graisse.</p> <p>Pour la restauration, chaque restaurant dispose d'un droit au raccordement du réseau public d'assainissement. Le rejet d'huiles et graisses est interdite. Un espace de stockage spécifique des huiles alimentaires est à prévoir. Un plan définitif des réseaux privés, précisant le positionnement des bacs à graisse sera à transmettre à la régie d'assainissement.</p> <p>Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de</p>	

<p>branchement et les réseaux publics sera à transmettre à la régie d'assainissement pour une validation définitive avant travaux. Le projet sera soumis à la P.F.A.C.</p>	
--	--

<p align="center">2. GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (suite 3)</p>	
<p align="center">PRESCRIPTIONS</p>	<p align="center">Réponse du Maître d'ouvrage</p>
<p>P 4. Eaux pluviales. Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de stockage / restitution. Cet ouvrage à débit régulé se fera sur le réseau public G.Péri et non sur le dispositif présenté dans le projet. Les équipements se feront selon les caractéristiques demandés. L'étude de pollution de sol justifiant l'absence d'infiltration sera à transmettre à la régie d'assainissement ainsi que la note de calcul de dimensionnement définitif des ouvrages qui devra être validée. Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de branchement et les réseaux publics sera à transmettre à la régie assainissement pour validation avant travaux</p>	
<p>P 5. Eau potable Les branchements se feront dans le respect des caractéristiques demandées. Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de branchement et les réseaux publics sera à transmettre à la régie assainissement pour validation avant travaux.</p>	
<p>DECL. Le pétitionnaire devra procéder à la mise en place et au raccordement de deux postes incendie supplémentaires dont les emplacements exacts feront l'objet d'une validation conjointe et préalable du SDIS et de la régie de la métropole.</p>	

La métropole est un territoire relativement équilibré en matière de localisation de l'offre de caractère commercial. Cet équilibre est l'enjeu du futur P.L.U.i. Un positionnement d'un tel pôle interroge. L'hypothèse de création d'un comité d'enseignes pourrait être une structure qui pourrait prévenir tout risque et garantir ce principe d'équilibre.

<p style="text-align: center;">1. <u>Le SCoT</u></p> <p style="text-align: center;">Réponse maître d'ouvrage</p>	
<p><u>Les recommandations</u></p> <p>RC.1</p>	<p>La commune est considérée par le SCoT comme constitutive du cœur de l'agglomération Grenobloise. Cette polarité est un espace privilégié pour l'accueil des fonctions métropolitaines stratégiques et des activités liées à l'innovation et plus largement des activités économiques et commerciales. Le développement se conçoit dans une dimension plus large, c'est à dire la réduction de la fonction commerciale des zones d'activités le long de l'avenue G. Péri. Le P.L.U. approuvé le 24 mars 2017, interdit bien toute extension commerciale dans ce secteur et autorise le logement sur la frange Nord de l'avenue G. Péri. Cette perspective de renouvellement permet le déploiement d'une plus grande mixité urbaine (800 logements sur Péri et 200 sur Ambroise Croizat).</p> <p>Le projet de pôle de vie se pose sur le site de l'ancienne usine Neypic et se glisse dans les anciennes halles industrielles déclinant une dimension patrimoniale certaine.</p> <p>Ce projet de vie entend redonner un caractère plus urbain et plus qualitatif aux espaces publics et implantations commerciales. L'attractivité passe par une offre de logements et de services étoffées.</p> <p>Le projet bénéficie d'une excellente déserte en transport.</p> <p>Cependant le projet doit être interrogé au regard des équilibres commerciaux plus larges en prenant en compte l'offre des pôles voisins.</p> <p>Pour le SCoT ce projet doit s'évaluer au regard du projet de renouvellement urbain du pôle nord-est.</p> <p>La vigilance doit être portée sur quatre points majeurs :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - La facilitation des liaisons entre ilots et axes des accès publics ; - Une offre commerciale complémentaire à l'offre existante et par rapport aux territoires voisins ; - La mutation effective des anciens sites commerciaux, avenue G. Péri ; - La maîtrise des mobilités induites en cohérence avec le futur P.D.U.

<h4 style="color: #0070C0; margin: 0;">4. SECURITE INTERIEURE. ORDRE PUBLIC.</h4>	
PRESCRIPTIONS	<p style="text-align: right; margin: 0;">Réponse Maître d'ouvrage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une commande à distance de la fermeture des accès à la galerie commerciale ; - Intégré dans le dispositif d'appel d'offre - Une gestion stricte des accreditifs (programmation, catégories d'usagers, horaires, zones). pris en compte - Une passerelle fermée ou à hauteur de cloison suffisante ; Révision de la conception - Une salle de crise ; pris en compte - La présence d'un agent de sûreté aux entrées principales ; pris en compte - Une zone de stationnement pour les véhicules du personnel qui n'a pas accès au parking public aux horaires fixés, pris en compte. <p>Il appartient à la commission départementale de sécurité des transports de fond de trancher sur le dispositif qui devra être mis en place.</p>

6. SIC DEPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITE aux PERSONNES HANDICAPEES.

PRESCRIPTIONS

- ° Le cheminement extérieur doit respecter l'article 2 de l'arrêté du 01/06/2006. **Pris en compte**
 - ° La place de stationnement pour véhicule électrique dimensionnée pour être utilisée par une personne en fauteuil roulant sera positionnée au même endroit que les autres (courrier du 18/8/2017), **pris en compte.**
 - ° Prévoir une boucle à induction destinées aux personnes malentendantes. ???
 - ° Une attention sur la signalétique extérieure et intérieure, en particulier pour les personnes atteintes de déficience auditive, visuelle. **Pris en compte**
 - ° Dans les gradins extérieurs les places aménagées pour les personnes en fauteuil seront complétées par des places pour personnes valides. **Pris en compte**
- L'aménagement ultérieur des cellules vides fera l'objet de demande d'autorisation de travaux. **Sera rappelé dans les contrats de location entre bailleur et les preneurs.**

5. SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE SECURITE INCENDIE

PRESCRIPTIONS.

- Les prescriptions citées ont pour objet de préciser les dispositions techniques des référentiels applicables faisant défaut du fait de leur non-intégration au dossier présentant le projet.
- ° Mettre en cohérence le nombre de places prévu dans le descriptif (850) et celui fourni par les plans (957).
 - ° Prévoir des colonnes sèches de 65 mm dans les escaliers et les contraintes qui en découlent c'est-à-dire installation des prises et poteaux incendie.
 - ° Respecter toutes les dispositions du cahier des charges relatif à l'installation d'infrastructures de charges pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables ;
 - ° Les vérifications techniques doivent être effectuées par des organismes agréés par le ministère de l'intérieur. Ces vérifications seront consignées dans un rapport de vérifications réglementaires après travaux.

Réponse **Maitre d'ouvrage**

<p>Le calcul des effectifs doit faire référence l'arrêté du 13 juin 2017.</p> <p>Prescriptions complémentaires sur la construction, Aménagements intérieurs, désenfumage, chauffage, ventilation, climatisation, réfrigération, conditionnement d'air et eau chaude, traitement de l'air et ventilation, installations électriques, panneaux photovoltaïques, éclairage sécurité, ascenseurs, escaliers mécaniques, trottoirs roulants, installations d'appareil de cuisson pour la restauration,</p>	
---	--

<p><u>7. ARCHITECTE. CHEF de la Z.A.C.</u></p>	
<p>Le dossier est estimé de qualité.</p>	

<p><u>8. TERRITOIRE 38</u></p> <p><u>Réponse Maître d'ouvrage</u></p>	
<p>La surface de plancher du projet, inférieure à 50.000 m², est conforme au cahier des charges de cession des terrains du dossier modificatif de la réalisation de la ZAC approuvé le 16 mai 2017.</p> <p>Les accès et les points de raccordement aux réseaux sont conformes au plan d'aménagement de la ZAC.</p>	

<p><u>9 ENEDIS</u> (Electricité en réseau). (non concerné)</p>	
<p>Le site du projet est surplombé par une ligne aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront respectées les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors</p>	

	<p>ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.</p>
--	---

<p>11. AVIS AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.</p>	
	<p>Accord tacite réputé sans observations.</p>

<p>10. COMMISSION DEPARTEMENTALE de l'AMENAGEMENT COMMERCIAL</p>	
	<p>PRESCRIPTIONS Suite à une demande de permis de construire déposée par la SARL « Les Halles Neyrpic » à propos d'un projet d'aménagement commercial sur 23.850 m². Conformément aux articles L.425-4 et L.752-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu d'autorisation dès que la demande de permis fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial. La modification du projet sans effet sur la conformité des travaux nécessite une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale. En l'état la directrice départementale des territoires considère que la SARL « Les Halles de NEYRPIIC » bénéficie d'une autorisation d'exploitation commerciale accordée suite à la</p>

décision favorable de la commission départementale d'aménagement commercial le 5 juillet 2011, confirmée respectivement par la commission nationale d'aménagement commercial et le conseil d'état le 2 janvier 2012 et le 6 mai 2014, permettant la création d'un pôle de commerces et de loisirs dénommé « Les ateliers » d'une surface de vente de 24.000 m², composé de 2 magasins spécialisés dans la culture et les loisirs (2.400 et 1.500 m²), d'un magasin spécialisé dans l'équipement de la maison (3.000m²), de 5 magasins spécialisés dans l'équipement de la personne (1.500, 1.400, 1.000, 900, et 800 m²), d'un commerce à prédominance alimentaire (400m²), et de 86 boutiques de moins de 300m², soit 11.100m².

Seule cette autorisation d'exploitation commerciale pourra être mise en œuvre.

ANNEXE

3ème partie : Mémoire du Maître d'ouvrage et du maire de la ville de Saint Martin d'Hères.

15 février 2018

NEYRPIC

SARL LES HALLES NEYRPIC



TERRITOIRES 38
groupe ELEGIA

**ENQUÊTE PUBLIQUE
PERMIS DE CONSTRUIRE SARL LES HALLES NEYRPIC**

**Réponses de la Ville de Saint-Martin-d'Hères et de la
SARL les Halles Neyrpic au Procès verbal de Synthèse**

1/ Réponses aux points de la partie les INQUIÉTUDES et les INTERROGATIONS que SUSCITE le PROJET

1. Généralités sur le projet

Les observations de référence : 64, 65, 96, 305

Le projet nécessite d'être approfondi. Les habitants demandent de réserver sur le site une place aux services publics, de proposer un nouveau modèle économique. Le projet va utiliser la réserve foncière du centre-ville.

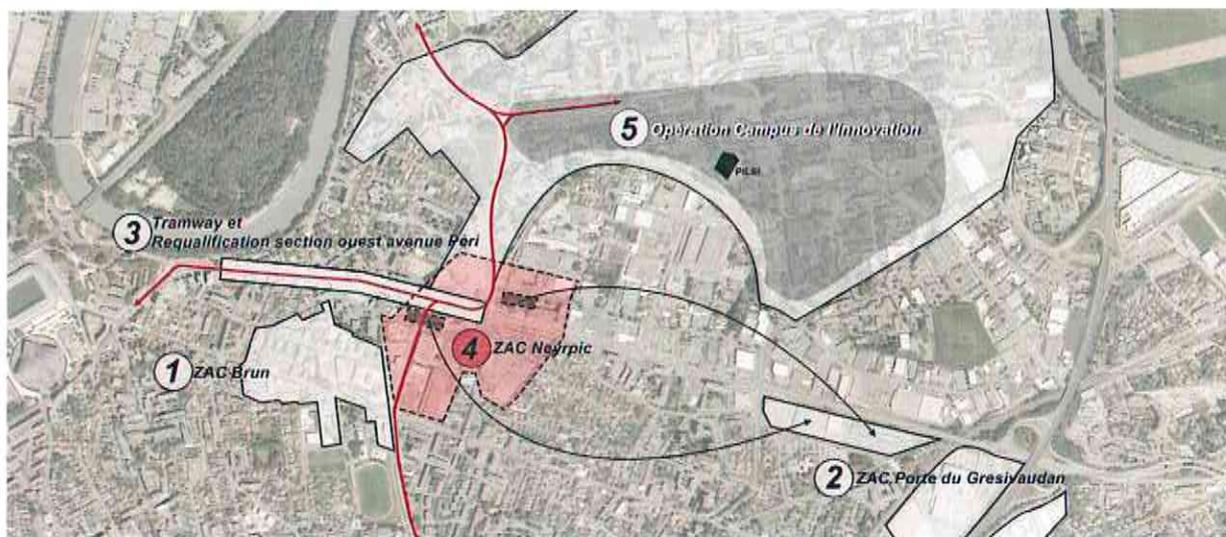
RÉPONSES VILLE DE SMH

Sur « le projet nécessite d'être approfondi »

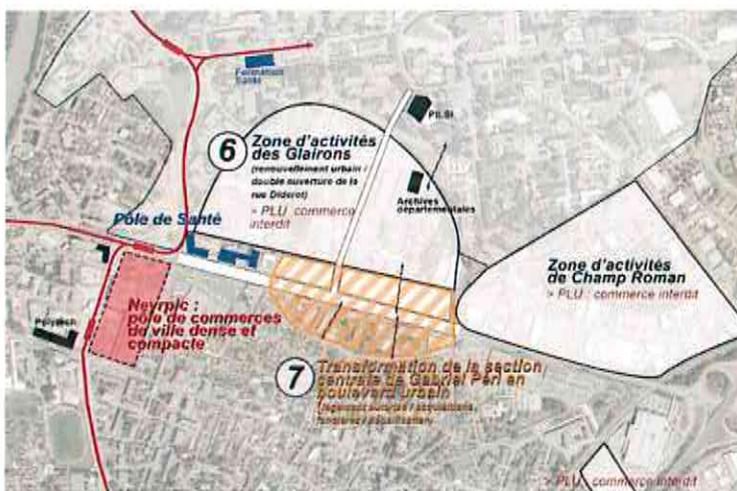
La réflexion sur le renouvellement urbain du site des halles Neyrpic est inscrit de longue date et de manière globale dans tous les documents cadre de planification et de prospective de la Ville depuis plus de 20 ans.

C'est le dernier maillon dans la formalisation de l'axe de centralité dessiné dans les années 90 et qui s'est constitué autour de la ligne D du tramway connectant le nord et le sud de la commune : Lycée P. Neruda, ZAC centre et parc Jo Blanchon – Sites Brun et Neyrpic – Domaine Universitaire.

Le projet Neyrpic s'inscrit également et pleinement dans le processus de renouvellement du nord de la commune conduit par la ville depuis les années 2000 et dont les grandes étapes sont résumées graphiquement ci dessous :



- (1) ZAC Brun : 1000 logements, installation de l'université avec Polythec
- (2) ZAC Porte du Grésivaudan / reconversion de friches industrielles ; transfert de Lapeyre et de l'Entrepôt du bricolage pour permettre le renouvellement de Neyrpic et le passage du tramway.
- (3) 3ème ligne de tramway : requalification de la section Ouest de Péri, desserte de Brun / Neyrpic, liaison Nord/Sud de la commune.
- (4) ZAC Neyrpic : renouvellement urbain d'une zone commerciale et économique
- (5) Opération Campus de l'innovation : densification de l'Ouest et du Sud du domaine universitaire
- (6) Mutation de la zone des Glairons : maillage/ archives départementales/4 ha pour de l'activité économique en lien avec le DU
- (7) Transformation de la section centrale de Péri en boulevard urbain : logement à la place du commerce / requalification de l'avenue



► Le renouvellement urbain du nord de SMH : Un processus étape par étape

A noter que le projet Neyrpic a été entériné par deux déclarations d'utilités publiques (DUP) et par une ZAC, était dans le PLU de 2011 et est conforté dans le PLU approuvé en 2017 par Grenoble Alpes Métropole. Un travail de longue haleine a été mené dans le cadre d'une démarche urbaine pleinement réfléchie et cohérente qui aujourd'hui est mise en œuvre et à besoin de se concrétiser.

Il fait partie du contrat d'agglomération, contractualisation du CPER (Contrat de Plan État Région) entre la Région et la Grenoble Alpes Métropole.

La ZAC Neyrpic bénéficie d'un financement de la Région.

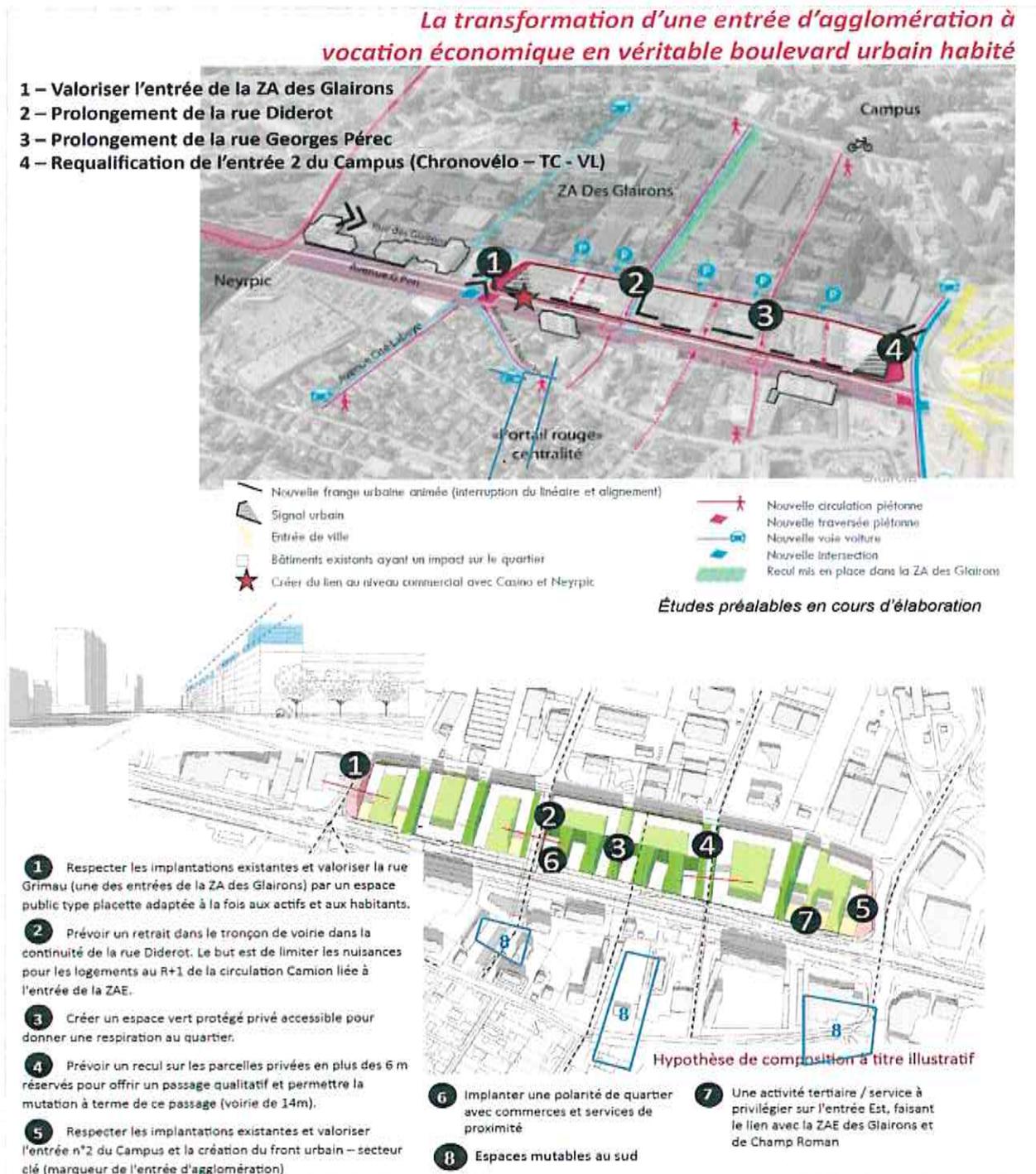
Le projet actuel est celui auquel ce site est destiné, il correspond aux choix de développement affichés par la majorité municipale et sur la base desquels elle a été élue (le projet ayant été au centre des deux dernières élections). Il s'agit, entre les grandes fonctions universitaires, d'activités, de services et de logements, de venir créer un pôle de vie basé sur des activités commerciales, de restauration et de loisirs et des espaces extérieurs de qualité sur un site disposant d'une desserte en transports en commun d'excellence, en cœur de Métropole.

Ainsi, toutes les grandes orientations du SCOT (renouvellement urbain, mixité urbaine, densification qualitative, mobilité durable,...) sont mises en œuvre (*cf. avis de l'EP SCOT sur le permis de construire - pièce 5.7 du dossier d'enquête*)

La poursuite de la transformation du nord de Saint-Martin-d'Hères d'ores et déjà engagée

Le dispositif de mutation urbaine qui demain accompagnera le projet Neyrpic se poursuit aujourd'hui de manière concrète avec plusieurs études pré-opérationnelles conduites par la Ville et Grenoble Alpes Métropole :

- étude urbaine de mutation de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri,
- étude de programmation et de mutation économique de la zone des Glairons,
- Plan guide des espaces publics secteur Péri-Glairons.



► **Enjeux et intentions pour la transformation de G. Péri en boulevard urbain (extrait de l'étude urbaine en cours)**

Sur la question de l'absence de services publics sur l'emprise du projet

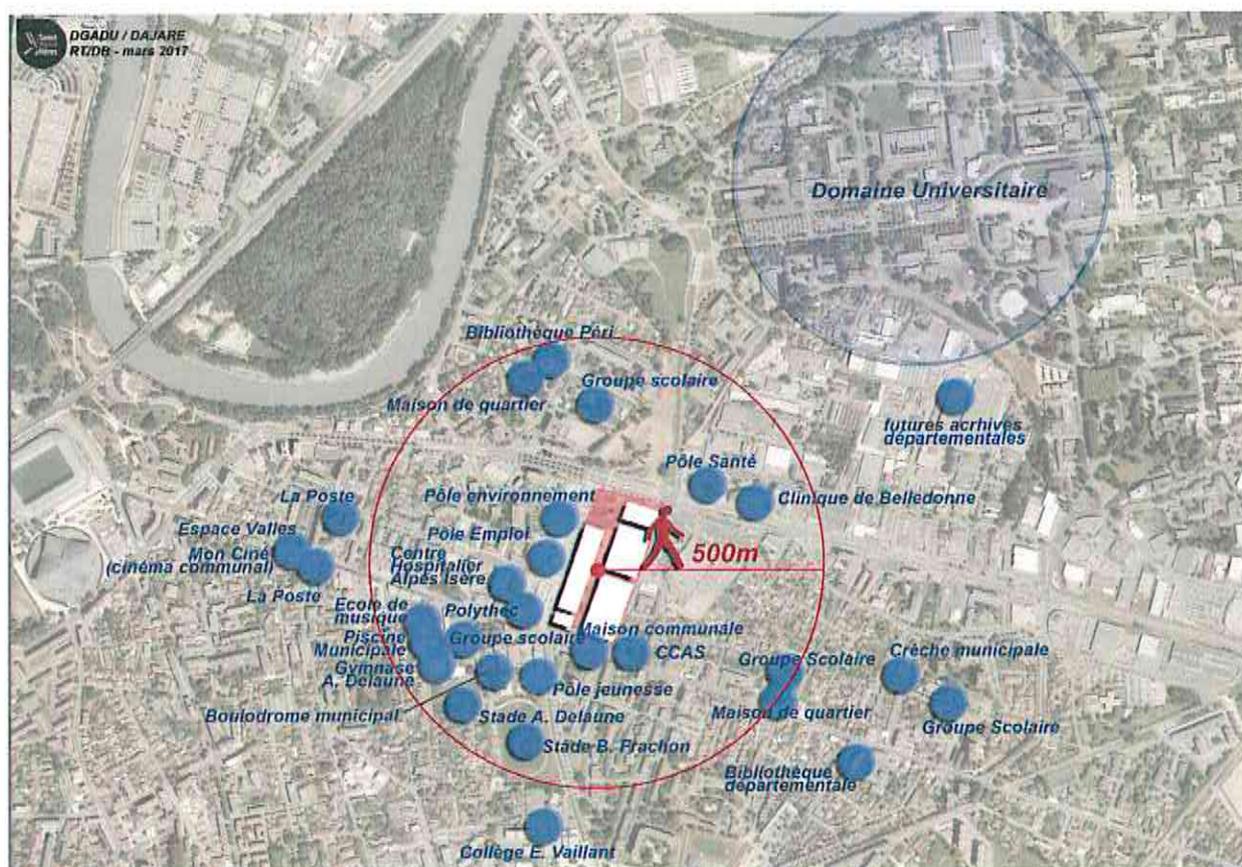
Il est nécessaire de rappeler que :

- le projet s'adosse directement à la maison communale qui accueille de l'ordre de 50 000 usagers/an. (services accueillant du public : État civil, Eaux, Habitat, Urbanisme et services techniques, Mariages, réunions publiques, ...)
- le projet côtoie la même place publique que Polytech (1000 étudiants), le pôle emploi, l'hôpital de St Egrève, le pôle jeunesse (service de la ville accueillant du public) et le pôle environnement de la métropole
- dans un rayon de 500 m, plusieurs services publics et équipements recevant du public existent
- le programme du pôle de vie prévoit des espaces de rencontres et d'échanges et un grand équipement de pratiques sportives (salle d'escalade indoor)
- le secteur est bordé par 3 lignes de bus et 2 lignes de tramway (2 stations de tramway contiguës au projet sur les avenues Frachon et Péri)

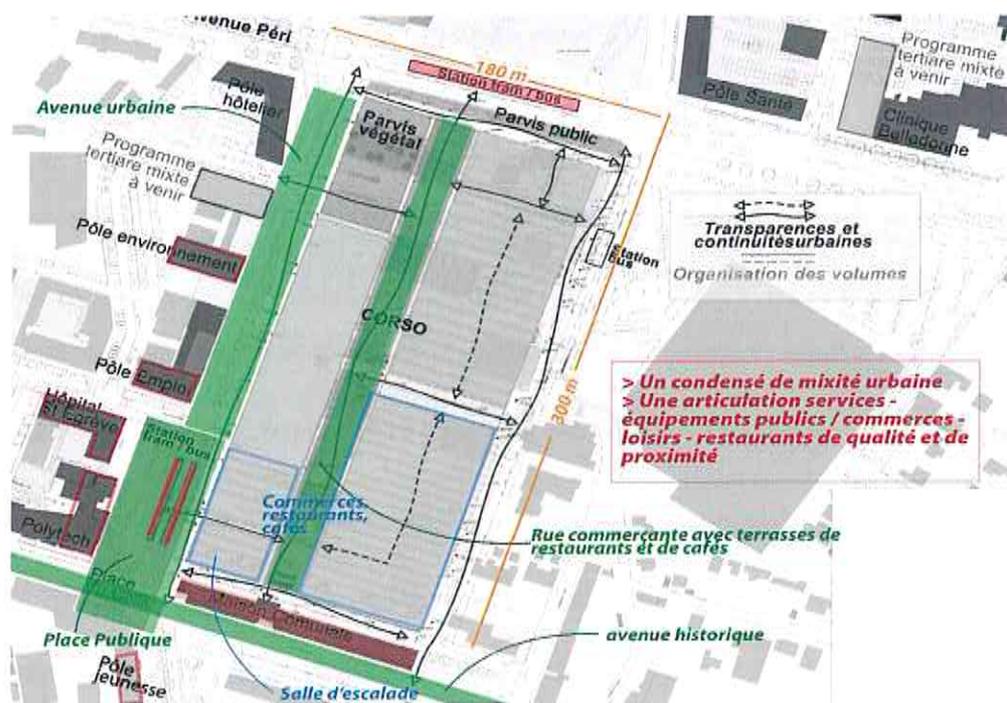
La diversité fonctionnelle et la place des services et équipements publics sur ce secteur précis de la ville que va intégrer le pôle de vie, sont largement assurées, dans une mixité urbaine assumée.

Il faut rappeler aussi que la ville de Saint-Martin-d'Hères ne souhaite pas vider ses quartiers et réduire l'offre de proximité au profit d'un seul secteur déjà très bien équipé.

Pour mémoire, il n'existe peu ou pas de services publics dans l'hyper centre grenoblois, le long des rues piétonnes commerçantes.



► Une richesse en équipements et services publics



► Une complémentarité des fonctions à l'échelle du projet

Sur la question du « nouveau modèle économique »

Le renouvellement urbain à un coût très lourd par rapport aux opérations « ex-nihilo » : l'acquisition du foncier a représenté de l'ordre de 30% du bilan global pour la ZAC Centre (opération d'urbanisation d'une réserve foncière), de l'ordre de 40% pour la ZAC brun (renouvellement urbain d'une friche industrielle) et 62% pour la ZAC Neyrpc (site économique et commercial encore en activité au moment de la création de la ZAC).

Rappelons que dans l'économie générale du développement métropolitain, le projet Neyrpc représente un levier fort pour le transfert des activités commerciales depuis Gabriel Péri, permettant de libérer un foncier (qui autrement aurait été difficilement mutable) pour accueillir des opérations de logements, permettant la transformation de l'avenue en boulevard urbain et de contribuer à moyen terme au respect des grands objectifs du Programme Local de l'Habitat de Grenoble Alpes Métropole.

Enfin, ce modèle économique, basé sur un bon équilibre entre financements publics et privés, permet de financer un acte fort en matière de protection patrimoniale (conservation de la trame et des structures des usines - cf. 11. Patrimoine)

Sur la question de l'utilisation de la « réserve foncière » du centre ville

Le site Neyrpc n'est pas une réserve foncière de la Ville. Il s'agit des anciens terrains privés d'une usine et d'activités économiques (cf 2. Terre publique ou privée - « sur la question de la privatisation de l'espace »). C'est le temps des procédures juridiques qui fait que la Ville et son aménageur sont propriétaires de l'ensemble du foncier depuis une dizaine d'années

De lourdes acquisitions foncières avec transferts d'entreprises ont été conduites via deux Déclarations d'Utilités Publiques (DUP) dans le but affiché dès la création de la ZAC Neyrpc – Entrée du Domaine Universitaire de conduire le projet actuel : créer un pôle de vie alliant commerces, loisirs et espaces extérieurs communs de qualité afin de créer la principale centralité de la commune, à rayonnement métropolitain (cf réponse au point « le projet nécessite d'être approfondi » du présent chapitre).

Rappelons qu'une déclaration d'utilité publique valide également l'équilibre coût / avantage

La rareté (et donc le prix) du foncier couplée à l'importante offre en immobilier accueillant des équipements et des services publics sur le secteur (cf. carte et paragraphe du point précédent), dans un contexte financier contraint pour les collectivités locales, conduisent à privilégier aujourd'hui l'optimisation et la réhabilitation du patrimoine public communal existant

A titre d'exemple, la Maison Communale, en limite sud du projet, a été rénovée en 2014- 2015 pour un montant total de 2,8 M€ (réhabilitation de la façade, amélioration thermique, mise en accessibilité, sécurité incendie, reprise des abords, ...) avec des résultats encourageants en matière d'économie d'énergie : -24 % de consommation énergétique, -35 % de rejet de CO2 et -21 % de dépenses liées à l'énergie.

Sur les observations générales du projet

Situé dans une ZAC qui offre une mixité d'usages avec des commerces, logements et bureaux, le projet Neyrpc s'inscrit dans le développement économique de la ville de Saint-Martin-d'Hères. Le secteur géographique, dans lequel se situe le projet, offre de nombreuses opportunités d'aménagement urbain avec des commerces, universités, hôtels mais également des services publics et de santé. Le projet vise à créer une centralité dynamique et conviviale afin de faire jonction entre les composantes clés de la ville et un espace de vie urbain et végétalisé.

Le projet Neyrpc, développera un cœur de ville attractif et créera un lien entre les habitants et les usagers de l'agglomération. Fort de cette ambition de requalification urbaine, le projet proposera un environnement riche en terme de commerces, d'activités, de lieux emblématiques mais aussi d'usages culturels, sportifs et d'événements gastronomiques. Ce projet protéiforme permettra de répondre aux évolutions des modes de consommation et de satisfaire les divers besoins des visiteurs afin de leur offrir une expérience unique et innovante.

Développée sur les anciennes friches industrielles Neyrpc, l'architecture du nouveau projet fera écho au riche passé industriel de la région et participera ainsi à faire vivre la mémoire industrielle du site. Enfin, portée par une ambition environnementale forte, Neyrpc proposera des espaces végétalisés généreux ainsi que des équipements exemplaires sur le plan écologique.

2. Terre publique ou privée

Observations de référence : 165, 228, 315

Pourquoi privatiser cet espace ? Ce site peut-il être un espace dans lequel il n'existe pas de services publics ?

RÉPONSES VILLE DE SMH

Sur la question de la privatisation de l'espace :

Cette question doit s'apprécier à une échelle plus large que le seul permis de construire faisant l'objet de l'enquête publique.

Une opération seule, quelque soit son importance n'a pas vocation à répondre à toutes les problématiques de développement et d'aménagement d'une ville.

Il faut rappeler que le pôle de vie s'inscrit dans la ZAC Neyrpic – Entrée du Domaine Universitaire, elle même en articulation forte avec l'ancienne ZAC Brun et l'opération Campus de l'innovation.

C'est à cette échelle, et à celle d'un piéton que les équilibres se construisent.

Le pôle de vie s'adosse à l'Ouest à la place publique du CNR.

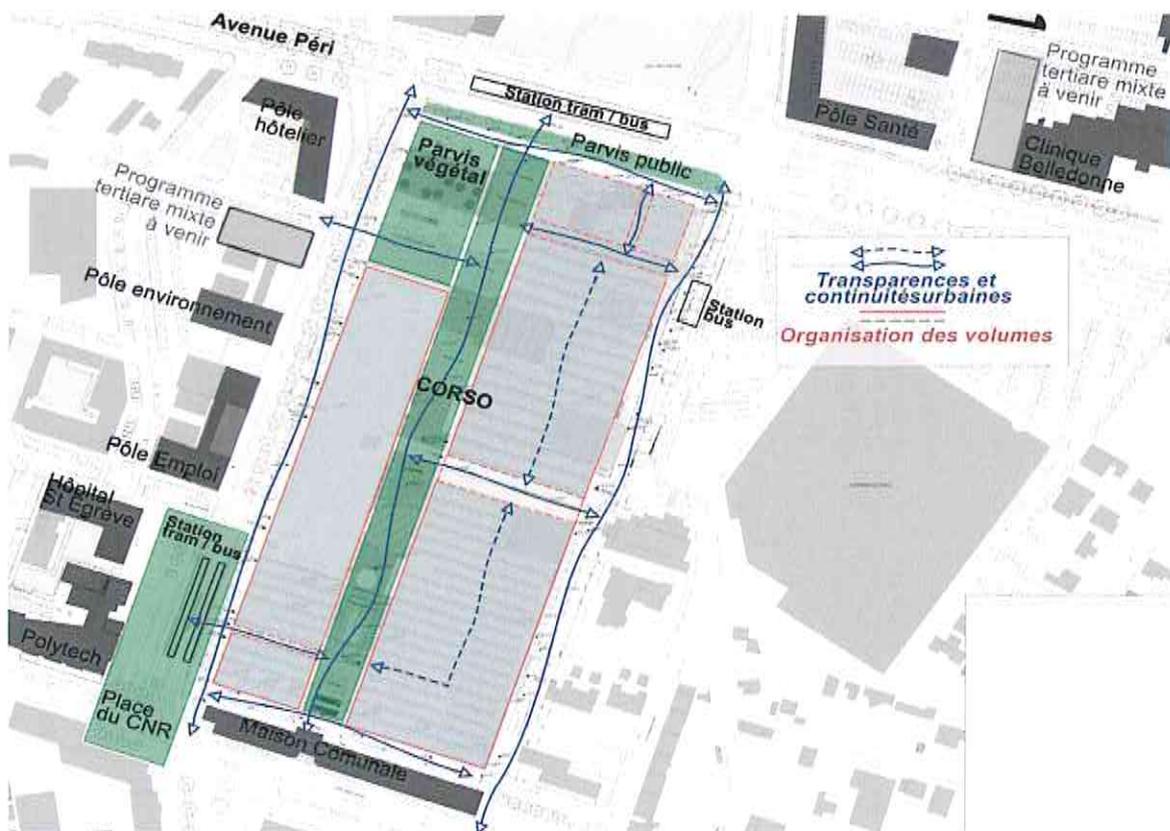
Cette place est à l'articulation d'un axe historique Est Ouest (l'avenue A. Croizat) et d'un axe de développement récent Nord-Sud (l'avenue B. Frachon et son tramway).

Deux accès piétons au pôle de vie se font depuis cette place.

L'avenue B. Frachon qui accompagne le pôle de vie sur toute sa longueur est un espace public généreux de 24 m d'emprise dont seulement 6 pour la voirie, le reste étant pour les piétons, les cycles, le tramway, les alignements d'arbres. Cette configuration permet une grande respiration entre chaque opération privée.

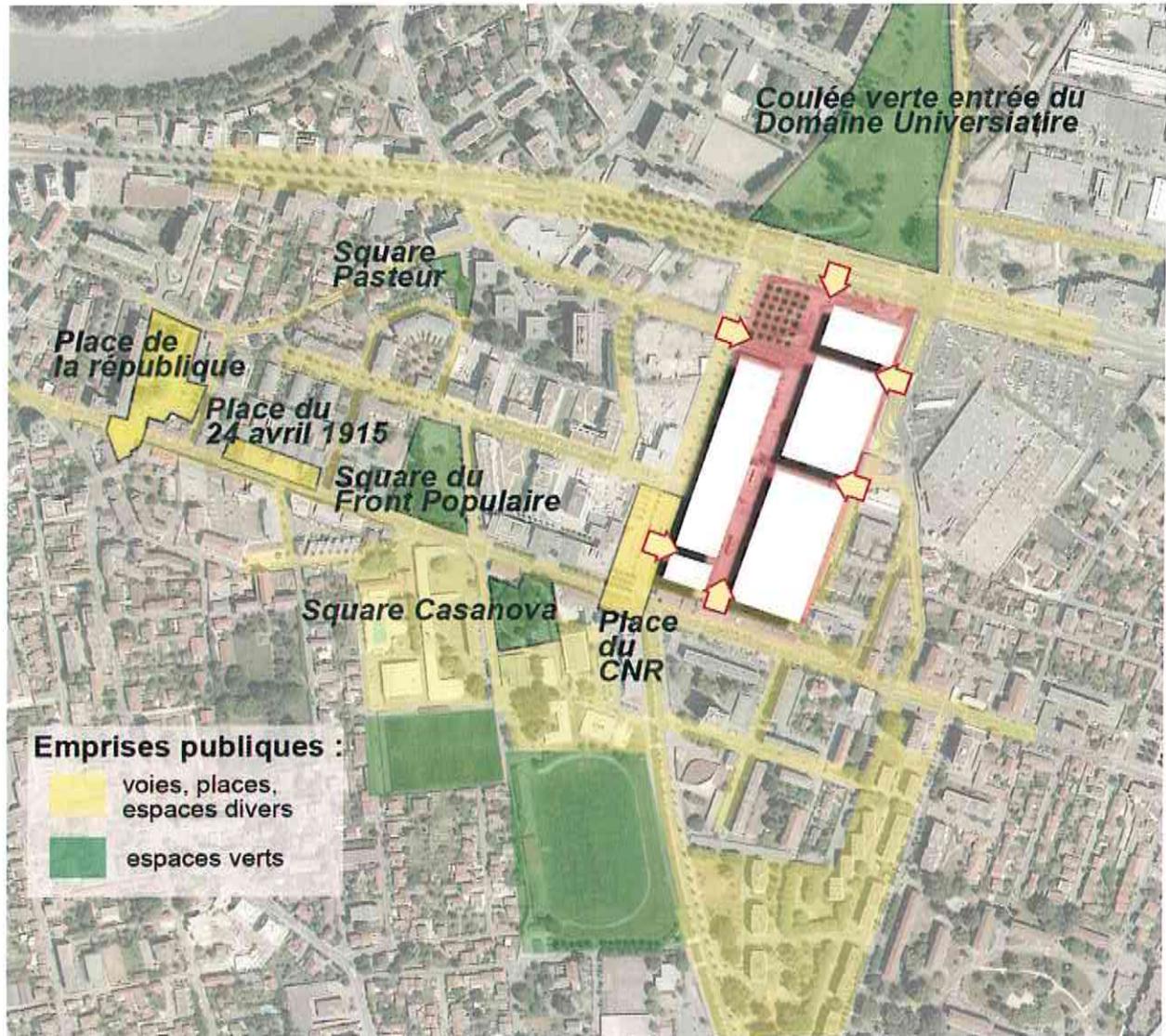
Le parvis public au Nord, tout le long de Péri assure une accroche à la station de tramway du pôle de vie et garantie une belle continuité piétonne le long de Péri.

Au Sud, le passage piéton public entre les Halles et la maison communale (ancien bâtiment administratif de l'usine Neyrpic), donne accès au Corso Nord-Sud, garantie les liaisons Est-Ouest piétonnes des quartiers et conserve le lien historique et patrimonial. Une placette publique sera aménagée rue M. Leysieux pour valoriser l'accès au mail couvert Est-Ouest du pôle de vie.



► Un projet à l'échelle du piéton, garant des continuités urbaines

L'importante coulée verte (domaine public de l'État) du campus au Nord, le chapelet de squares publics à l'Ouest, la densité d'espaces publics divers au Sud (espaces verts rue M. Margaron, place Lucie et Raymond Aubrac, place Dezempte) démontrent la place conséquente de l'espace public dans la structuration et le fonctionnement de ce secteur de la ville et donc le fait qu'il n'y avait pas de besoin absolue d'avoir encore de l'espace public sur le pôle de vie.



► Une richesse d'espaces publics, un projet ouvert

Il est nécessaire de bien préciser que le mail Nord-Sud du pôle de vie (Corso) sera certes de statut privé mais restera ouvert en permanence garantissant une totale perméabilité.

En terme d'animation de cet espace, une convention de partenariat sera passée entre la SARL Les Halles NEYRPIC (propriétaire et gestionnaire unique du pôle de vie) et la ville pour garantir une programmation ouverte sur la vie urbaine et citoyenne.

Cet espace accueillera aussi de nombreuses terrasses de cafés et restaurants.



► le corso, support de vie sociale

L'articulation entre les espaces publics de la ville et les espaces privés n'a aucun impact sur le fonctionnement actuel des quartiers.

Le maillage de base Nord et Sud et Est-Ouest est garantie. Dans la journée, les passages couverts sont ouverts, leur fermeture le soir correspond à un fonctionnement classique (ex. : passages / galeries de Paris ou du jardin des plantes à Grenoble qui sont fermés la nuit).

Pour mémoire : le déclassement de la rue Galilée pour renforcer la piétonisation du secteur a obtenu un avis favorable

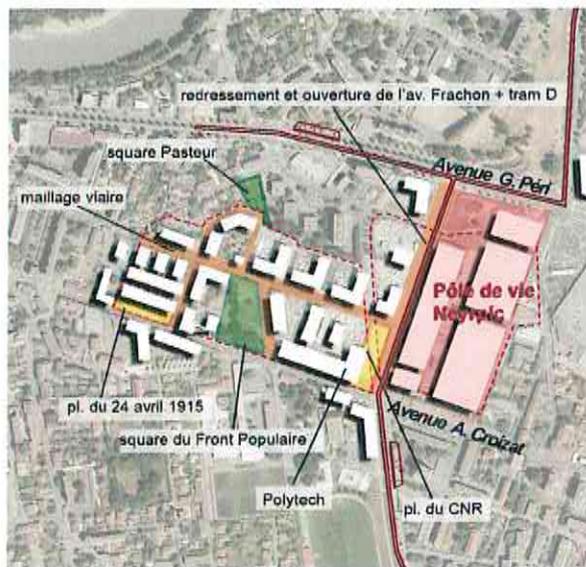
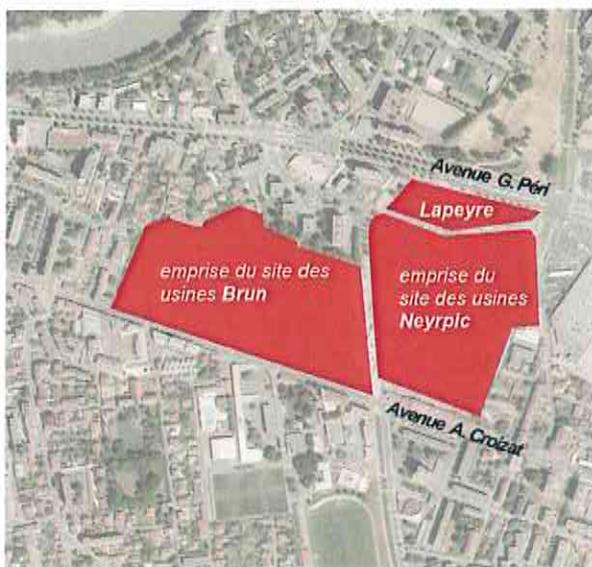
de la commissaire enquêtrice.

Historiquement, les sites des usines Brun et Neyrpic constituaient des tenements privés et fermés (cf document graphique ci-après). Avec le renouvellement urbain, une trame d'espaces publics s'est mise en place permettant une large ouverture sur les quartiers.

L'ouverture de l'avenue B. Frachon avec le tramway et la place du CNR restent l'aménagement le plus fort et le plus symbolique (liaison entre le Nord et le Sud de la ville).

Brun / Neyrpic : Une importante reconquête urbaine

Le renouvellement urbain des friches industrielles engagé depuis les années 90 (via de très nombreuses acquisitions foncières conduites par la Ville et son aménageur) a permis, en plus de la création de plus de 1000 logements, une production considérable d'espaces publics et donc de respirations urbaines, de continuités permettant le désenclavement de grands secteurs autrefois totalement hermétiques.



► Années 90

Deux grandes emprises 100% privées, seulement traversées par l'avenue B. Frachon qui se termine en impasse (pas de débouché sur Gabriel Péri – site occupé par le magasin / entrepôt Lapeyre).

Une immense coupure urbaine entre les avenues Croizat et Péri

► Années 2000 à aujourd'hui

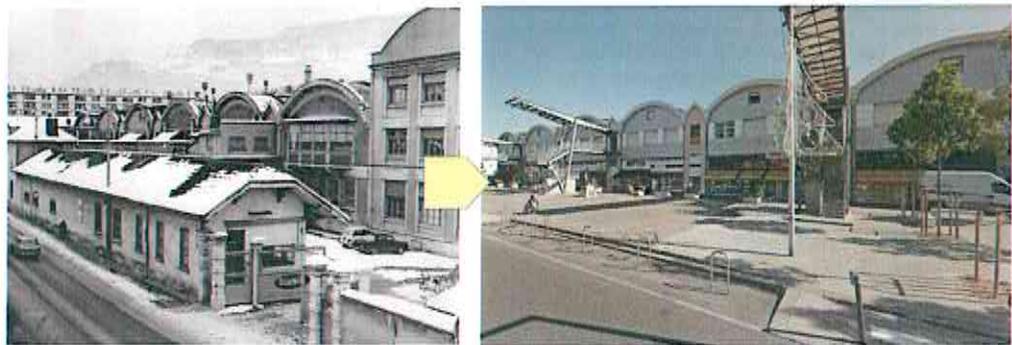
- création des rues de la Biscuiterie, de la Distillerie, Coqueline, Alfred Kastler et Léon Geist
- un patrimoine industriel conservé : Halle Brun
- redressement de l'avenue Frachon, ouverture sur l'avenue Péri et aménagement de la ligne D du tram
- création des squares du Front Populaire et Pasteur
- création des places du 24 avril (+pôle de commerces de proximité) et du CNR (+ station tramway)
- 1000 logements
- Polythec
- Pôle emploi, pôle environnement de la Métropole (ALEC – Agedem – Air climat), résidence hôtelière (150 lits), pôle santé (10 000m²), extension et réhabilitation de la clinique de Belledonne Centre de Jour (Hopital de St Egrève)
- une entrée du campus métamorphosée avec le passage du Tram et le décalage de la rue pour agrandir la coulée verte

► Demain

- les espaces 100% piéton (intérieurs et extérieurs) du projet comme une nouvelle respiration et une nouvelle liaison entre les avenues Croizat et Péri.
- un patrimoine industriel conservé



► **Le renouvellement urbain de l'usine Brun**



► **Création de la place du 24 avril 1915 : espace public, logements, commerces : un pôle de vie dans le quartier, une respiration sur l'avenue A. Croizat**

Aujourd'hui, l'aménagement et le développement des villes doivent aussi anticiper leur fonctionnement dans un environnement très contraint pour les finances publiques.

Le mail Nord-Sud (Corso) sera à la charge du propriétaire gestionnaire tout en restant ouvert sur l'espace public ; ce qui dégage la ville de coûts de gestion conséquents. Cette économie générale du développement urbain tient compte du fait qu'il reste encore de nombreuses réserves foncières à aménager autour d'espaces publics structurants et fédérateurs pour les quartiers de Saint-Martin-d'Hères, et que la ville se doit de garder des capacités de gestion pour le futur.

Sur la place des services publics :

> cf réponse ville de SMH du point 1. Généralités sur le projets / réponse « Sur la question de l'absence de services publics sur l'emprise du projet »

RÉPONSES SARL LES HALLES NEYRPIC

Propriétaire et gestionnaire de l'espace, le Maître d'Ouvrage SARL Les Halles NEYRPIC, a pour volonté de prendre en considération la portée sociale et locale du projet Neyrpic. Dans cette volonté de participer à l'aménagement et au développement de la ville de Saint-Martin-d'Hères, Neyrpic sera un espace de vie tourné vers la promotion du lien social et de l'initiative locale.

Parmi les actions envisagées, Neyrpic disposera d'une programmation valorisant les acteurs locaux par la mise en place d'espaces mis à disposition des associations sportives et culturelles, la promotion de la création artistique et la coopération avec des collectifs. Toujours dans cette dynamique de lieu de vie partagé, des espaces collaboratifs, et un espace de travail partagé, seront également à la disposition des visiteurs.

En privilégiant les offres de services et de proximité au sein de sa structure avec des restaurants locavores, des espaces de réparation de vélos, Neyrpic contribuera à apporter un lieu de vie en accord avec les nouveaux modes de vies fondés sur les mobilités douces, la production locale et l'économie d'énergie dans une logique de respect de l'environnement.

Le projet Neyrpic contribue à l'essor d'un nouveau lieu de vie en écho avec l'offre de service de la ville et facilite le quotidien des visiteurs avec des services de proximité tels que le click & collect ou encore le service de livraison des restaurants.

De plus, le « Corso », large allée piétonne et végétalisée au cœur du projet, sera conçue comme un espace public que les martinérois pourront s'approprier et qui intégrera une programmation variée tout au long de l'année.

Véritable lieu de centralité pour la ville de Saint-Martin-d'Hères, cette allée traversera le projet depuis la Maison Communale jusqu'à l'avenue Gabriel Péri, face à l'entrée du campus universitaire. Ouvert au public à toute heure de la journée, l'espace sera libre d'accès et entièrement perméable à l'appropriation des citoyens.

Avec sa programmation en accord avec les attentes des martinérois, riverains et usagers du campus, le corso proposera notamment des espaces de détente et repos, des activités sportives et culturelles, des aires de jeux pour enfants...

Il est à noter que le Maître d'Ouvrage a mené des ateliers de travail avec l'université dans une démarche volontariste d'associer les acteurs locaux dont la ville de Saint-Martin-d'Hères dans le but de leur proposer une structure pertinente.

Le projet vise ainsi à créer une centralité urbaine dynamique et conviviale qui crée la jonction entre les composantes clés de la ville de Saint-Martin-d'Hères et celles d'un nouveau lieu de vie accessible et pérenne.

3. Le SCOT

Les observations de référence : 286
Projet incohérent avec le SCOT.

RÉPONSES VILLE DE SMH

Sur la question des supposées « incohérences » avec le SCOT

Il convient de rappeler :

- La compatibilité avec le SCOT s'apprécie au regard de la validité de la CDAC

- La CDAC pour le projet de pôle de vie Neypic comprenant 24 000 m² de surface de vente a été obtenue à l'unanimité (villes de Grenoble et d'Échirolles, établissement public du SCoT, Conseil Départemental, un expert développement durable, un expert aménagement, un représentant des consommateurs. Pour mémoire, le Président du SCOT était aussi président de la Métro) confirmée par une CNAC et par le Conseil d'état.

Pour rappel : cf. pièce 43 du dossier de permis de construire, « *décision de la commission départementale d'aménagement de l'Isère* »

D'autre part, le projet répond aux orientations fondamentales du SCOT, comme mentionné dans l'avis de l'EP SCOT sur le permis de construire (pièce 5.7 du dossier d'enquête) : confortement de la polarité métropolitaine Est, renouvellement urbain et économie de foncier (pas de consommation de foncier non bâti), mixité urbaine, mutation économique et commerciale, excellente desserte en transport en commun.

Le maître d'ouvrage confirme la compatibilité du projet avec le SCOT

Selon certaines remarques, le projet serait incompatible avec le volet commerce du SCOT de l'agglomération Grenobloise qui fixerait des seuils maximaux de surface de vente et de places de stationnement par établissements commerciaux (4000 m² de surface de vente par établissement commercial et 400 places par établissements et 8 000 m² de surface de vente lorsque le terrain d'assiette du projet se situe, notamment, dans une « ville-centre » au sens du SCOT).

1. En premier lieu, les dispositions du **SCOT approuvé le 21 décembre 2012** relatives aux surfaces de vente ne peuvent pas remettre en cause, sauf à porter atteinte aux droits acquis du pétitionnaire, **l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) délivrée le 2 janvier 2012** par la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) qui est aujourd'hui définitive. Dans ces conditions, les dispositions du SCOT relatives à la répartition maximum des surfaces de vente sont inopposables au permis de construire des Halles Neyrpic sauf à porter atteinte aux droits acquis de l'AEC.

2. En second lieu et en toute hypothèse, le projet demeure parfaitement compatible avec le SCOT de l'agglomération grenobloise.

Tout d'abord, le projet peut bénéficier du seuil de 8 000 m² par établissement commercial fixé par le SCOT pour les « villes-centre » dans la mesure où il se situe en continuité directe des espaces urbanisés de la Ville de Grenoble, dans son périmètre d'influence économique, comme cela apparaît sur la carte des périmètres d'influence figurant en page 311 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) et comme le confirme l'Établissement public du SCOT de la région urbaine de Grenoble (EP SCOT) dans son avis émis sur le projet le 26 juillet 2017 (joint au dossier d'enquête publique). D'ailleurs, il convient de relever que le projet aurait pu se prévaloir du dépassement des seuils maximaux autorisés pour les « cœurs de ville » des « ville-centre », dans la mesure où la notion de « cœur de ville » est définie par le SCOT comme constitué des « espaces urbains centraux des trois villes centres présentant à la fois un bâti dense et une diversité de fonctions urbaines », ce qui est bien le cas en l'espèce, étant rappelé qu'aucune rupture de l'urbanisation n'est présente entre la ville de Grenoble et le terrain d'assiette du projet et que le secteur présente bien une diversité des fonctions urbaines (logements, parc universitaire, commerces...).

Ensuite, le projet est compatible avec le SCOT dans la mesure où, il est de jurisprudence bien établie que si les SCOT peuvent fixer des objectifs exprimés sous forme quantitative qui ne sauraient être regardés comme impératifs, il n'appartient pas aux services instructeurs et au juge de vérifier la conformité des projets à ses énonciations, mais uniquement d'apprécier leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent (CE 12 décembre 2012 *Société Davalex*, req. n° 353496, mentionné au Rec. CE). Or, en l'espèce non seulement, le projet ne remet en cause aucune des orientations générales du SCOT, mais permet, au contraire, de les mettre en œuvre. C'est ainsi que le projet d'activité et d'équipement qui s'inscrit dans une zone d'aménagement commercial (ZACOM) de type 1, (c'est-à-dire un espace prioritaire pour le développement de tous les types de commerces (page 424 du document d'aménagement commercial du SCOT), permet de restructurer une ancienne friche industrielle (page 163 du DDO), laquelle est localisé dans un « espace préférentiel du développement » (page 376 du DOO) et dans un « espace bien desservi par les transports collectifs » visant à requalifier les abords de l'avenue Gabriel Péri (page 277 du DOO). En outre, comme le confirme, l'EP SCOT dans son avis du 26 juillet 2017, le projet s'inscrit dans l'objectif de rééquilibrage des territoires et notamment des trois polarités de l'agglomération grenobloise (objectifs fixés aux pages 275 à 277 du DOO) et est compatible avec l'objectif de « développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines » tout en développant des fonctions métropolitaines (Page 269 du DOO). Enfin, le projet est également compatible avec l'objectif de réduction du trafic automobile lié à la desserte et au fonctionnement des polarités fixé par le DOO et de « développement des transports collectifs » (Page 275 du DOO), le projet faisant l'objet, comme le souligne l'EP SCOT, d'une « excellente desserte » par les transports en commun (2 stations de tramway et 3 station de bus). En outre, le nombre limité de places de stationnement prévu (850) est également parfaitement compatible avec le SCOT dès lors qu'il s'inscrit dans l'objectif permettant l'aménagement des espaces publics et des places de stationnement (Pages 275 du DOO).

Ainsi, il ressort de l'ensemble de ces éléments que le projet est parfaitement compatible avec les orientations du SCOT de l'agglomération grenobloise.

4. CDAC, Déclassement rue Gallée.

Observations de référence : 109, 110, 210, 291, 311, 312, 316, 374, 387.

Une petite partie du public ne partage pas la privatisation d'un espace public. Cette opération n'est pas d'utilité publique et ne répond pas à l'intérêt général. Il est dénoncé l'absence des conclusions de la CDAC, le non-respect du PLU en limite de zone URU et le non-respect des % d'espace vert prescrit par le P.L.U.

RÉPONSES VILLE DE SMH

Sur la question de la privatisation d'un espace Public

Cf. argumentaire du chapitre 2. Terre publique ou privée

Sur l'utilité Publique de ce projet

Le projet Neyrpic a été validés par deux DUP (cf. argumentaire du chapitre 1. Généralités sur le projet pour la question de la légitimité du projet)

Sur l'absence de nouvel avis de la CDAC.

Cf. réponse de la SARL LES HALLES NEYRPIC ci-après

Sur le non respect du PLU

La commune apporte la garantie que le projet respecte en tous points le PLU.

Sur l'absence de nouvel avis de la CDAC.

La CDAC n'a pas à émettre d'avis dans le cadre de l'instruction du présent permis de construire. En effet, l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) délivrée par la commission nationale d'aménagement commercial le 5 janvier 2012, autorisant la réalisation de 24 000 m² de surface de vente, est devenue définitive et ne peut plus faire l'objet de recours. Or, aux termes de la loi n°2015-990 du 6 août 2015, les autorisations d'exploitation commerciale devenues définitives sont considérées comme valant avis favorable de la commission d'aménagement commercial nécessaire à la délivrance du permis de construire valant AEC. C'est ainsi qu'au cas d'espèce, l'AEC délivrée par la commission nationale d'aménagement commercial le 5 janvier 2012, devenue définitive et valant avis favorable de la CDAC, a été jointe au dossier de demande de permis de construire soumis à enquête publique, sans qu'il soit nécessaire de consulter à nouveau la commission d'aménagement commercial, comme l'a confirmé Mme la directrice départementale des territoires de la préfecture de l'Isère dans son avis du 28 juillet 2017 (joint au dossier d'enquête).

Sur la question du déclassement de la rue Galilée.

Il est de jurisprudence bien établie, que préalablement à la délivrance d'un permis de construire portant sur une emprise définitive du domaine public, l'organe délibérant doit avoir procédé au déclassement de cette portion de son domaine public, ou doit avoir donné son accord sur le principe du déclassement et sur la future cession au pétitionnaire. En l'espèce, la métropole a décidé de lancer la procédure de déclassement de la voie Galilée et d'ouvrir l'enquête publique préalable. L'enquête publique s'est tenue du 3 au 17 juillet 2017 et le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans aucune réserve. Dans ces conditions, la délibération approuvant le déclassement de la rue Galilée devrait intervenir rapidement. Compte tenu de ces différents éléments, le permis pourra être délivré sans difficulté.

Sur la prétendue méconnaissance du PLU

S'il n'est pas, en l'état de la remarque, possible de comprendre en quoi le projet méconnaîtrait les dispositions du PLU relatives aux « limites de zone URU » (question 312), il convient de souligner que le projet respecte l'ensemble des dispositions du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Hères et notamment celles relatives aux « espaces verts ».

A cet égard, il convient de rappeler que le PLU n'impose pas un pourcentage d'espaces vert ou végétalisés en zone URU. L'article URU 13 indique seulement que « tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements devront être végétalisés ».

Or, il suffit de se rapporter à la notice architecturale du projet pour constater que l'essentiel des espaces libres seront utilisés pour les circulations. Il en va ainsi du « Corso », traversée piétonne qui parcourt le site de la maison communale à l'avenue Gabriel Péri, vers le Parc Universitaire.

Dans ces conditions les dispositions du PLU ne sont pas méconnues.

5. Les Commerces

Les observations de référence.

37, 38, 56, 63, 96, 164, 165, 166, 179 ? 197, 213, 214, 219, 228, 228, 259, 288, 289, 301, 391

Les habitants s'interrogent sur la pertinence de la création d'un centre commercial alors que les galeries proches et lointaines peinent à prospérer. Certains ne comprennent pas cette décision dans un tel contexte économique.

Ce projet commercial n'est-il pas démesuré ? Autant de boutiques et de restaurants n'est-ce pas une orientation contraire aux principes de revitalisation des centres villes ? Une orientation qui devra affronter la concurrence du commerce en ligne en pleine croissance. Certain manifeste donc du scepticisme

N'est-il pas nécessaire d'assurer une coordination avec le centre commercial proche ?

Quelle fréquentation envisagée ? La densité de ce centre ne va-t-elle pas déstabiliser l'économie grenobloise ?

Le corso dans son orientation sera exposé au vent.

Le public souhaitait avoir plus d'informations sur la liste des enseignes et de types de commerce.

RÉPONSES VILLE DE SMH

Sur la concurrence avec le commerce existant à proximité

Un projet complémentaire à l'offre existante

La partie commerciale du projet de pôle de vie Neyrpic n'a pas vocation à concurrencer le commerce de proximité qui a toute sa place au cœur des quartiers. Ces deux approches commerciales sont en effet complémentaires car elles répondent à des besoins différents.

Si le commerce de proximité s'adresse avant tout et par définition à une clientèle périphérique et riveraine qui les fréquente de manière quotidienne ou tout du moins répétitive, le projet de pôle de vie, vise également, en plus d'offrir de nouveaux commerces et services aux martinérois, à capter une clientèle extérieure à la commune pour des achats plus spécifiques et ciblés.

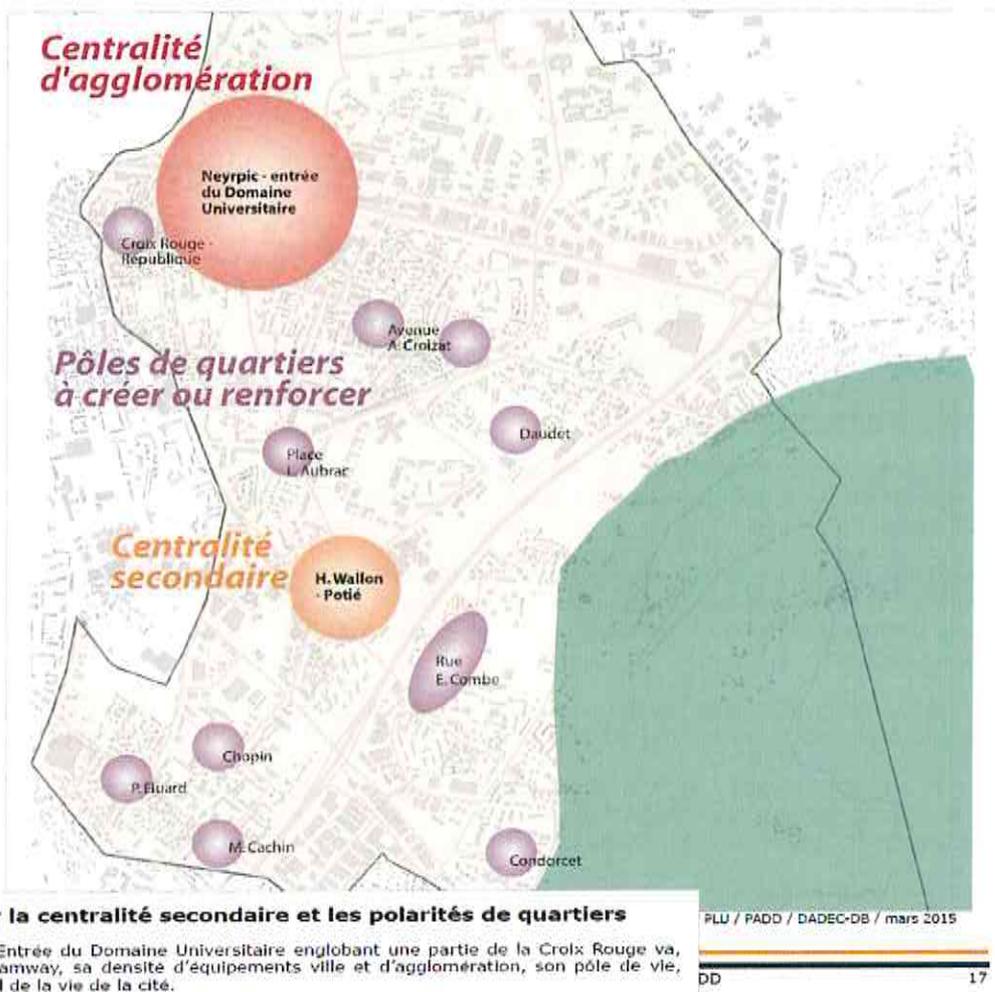
Les commerces implantés dans les Halles ne seront donc pas positionnés sur le même créneau de produits et de clientèle que les commerces de proximités voisins. Il n'y a donc aucune concurrence à craindre.

Le dynamisme et l'attractivité créés pourront d'ailleurs bénéficier de manière indirecte aux commerces existant à proximité comme sur les avenues Ambroise Croizat ou Péri sur lesquelles une légère hausse des circulations (voitures/piétons/cycles) et de fréquentation des transports en commun est attendue.

Rappelons également que la CDAC obtenue signifie que ce projet respecte les équilibres commerciaux à l'échelle métropolitaine.

Un projet d'équilibre inscrit dans le PLU approuvé par Grenoble Alpes Métropole en 2017

La ville de Saint-Martin-d'Hères exprime clairement sa volonté de mettre en place un équilibre et une complémentarité entre le projet Neyrpc et des nombreux pôles de proximité dans tous les quartiers de la ville (ZAC Centre, Chopin, Chardonnet/Chamberton, République, ...). Ces intentions fortes pour créer une vraie centralité sur le site Neyrpc tout en confortant les vies de quartiers sont exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU communal (cf extrait du PADD ci-après)



II - 4. Organiser la centralité secondaire et les polarités de quartiers

Le secteur Neyrpc - Entrée du Domaine Universitaire englobant une partie de la Croix Rouge va, de par sa desserte tramway, sa densité d'équipements ville et d'agglomération, son pôle de vie, être le centre principal de la cité.

Le secteur Henri Wallon - Potié possède à la fois une situation favorable dans la commune et une continuité forte d'équipements centraux (gymnase, collège, lycée, SDIS, Poste, nouvelle place du marché de Chamberton, parc Jo Blanchon). Mais sa structuration urbaine reste à compléter en particulier autour d'un pôle commercial de proximité lisible. L'ouverture à l'urbanisation du terrain « Guichard » permettra de compléter ce pôle déjà bien constitué.

Des mesures sont à engager pour créer ou renforcer des petits pôles de vie de quartier (services, équipements, commerces, ...) en particulier dans l'est et le sud (rue Emile Combe, avenue Marcel Cachin dont le marché Paul Eluard,...) à l'image du renouvellement urbain du secteur Chopin et des commerces de proximité créés dans le cadre du projet Daudet, en lien avec les capacités de densification de ces secteurs.

La lisibilité urbaine des équipements, la qualité des espaces publics qui leurs sont adjacents et leur accessibilité devront contribuer au bon fonctionnement de ces pôles de quartier.

► Extrait du PADD du PLU approuvé en 2017 par Grenoble Alpes Métropole

Cette volonté politique exprimée dans le PADD se traduit de façon réglementaire dans le PLU par l'instauration de « linéaires commerciaux » au sein des polarités de quartier identifiées sur tout le territoire communal. Ces prescriptions permettent de limiter les mutations possibles des rez-de-chaussée sur ces secteurs en n'autorisant que les constructions destinées aux commerces de proximité, aux bureaux, ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (catégorie dans laquelle entrent par exemple les cabinets médicaux ou para médicaux). C'est ainsi que des opérations récentes (Chopin, Chardonnet, écoquartier Daudet) ou à venir prochainement (Voltaire, diverses opérations sur A. Croizat, ...) comportent des locaux commerciaux neufs, attractifs, et accessibles en rez de chaussée d'opérations de logements.

Enfin, de manière plus globale, par sa politique volontariste en matière de production de logements (entre 2003 et 2013 la commune a produit 2974 logements sur un rythme de 270 logements par an en moyenne), par la création d'espaces publics de qualité accompagnant cette densité bâtie et l'augmentation constante de sa population (dynamique inverse à la métropole qui perd des habitants) et la valorisation de ses 3 marchés (Chamberton, Eluard, République), la commune contribue au confortement et au développement de son tissu de commerces et services de proximité et à l'animation de ses pôles de quartier.

Saint-Martin-d'Hères, ces 7 dernières années, a gagné près de 4 000 habitants et 1 000 emplois.

Sur la concurrence directe avec l'hyper-centre grenoblois et les centres commerciaux existants

Sur la nature des futurs commerces

Se donner les moyens de repenser l'urbanisme commercial dit « de périphérie » et conforter la polarité nord est

La partie commerciale du projet de ZAC Neyrpic a pour vocation première de transformer une zone marquée par de l'artisanat lourd et du commerce d'achat exceptionnel (litterie, moto, bricolage, pompes funèbres...). Le commerce de périphérie a trop longtemps imposé ses codes et son fonctionnement. A l'instar de toutes les agglomérations et périphéries françaises, il est aujourd'hui présent de façon prégnante avec un impact fort sur certains territoires sur lesquels il n'apporte aucune valeur ajoutée urbaine (à l'image de l'armature commerciale de l'avenue Gabriel Péri). Cette vaste opération de renouvellement urbain dans laquelle s'insère le projet Neyrpic représente un véritable changement de paradigme vis à vis des modalités d'insertion des activités économiques et commerciales. Elle permet de s'attaquer de front à cette question pour mettre en œuvre une ville dense et compacte dans une logique vertueuse de développement durable.

A l'échelon local, le projet Neyrpic vise à répondre aux besoins des 38 500 habitants, 18 000 emplois et 40 000 étudiants sur Saint-Martin-d'Hères. En lien direct avec les quartiers historiques, les nouveaux quartiers d'habitations (ZAC Brun – 1000 logements, ZAC Centre – 1500 logements, Daudet – 435 logements), il est également la première étape de la mutation de l'urbanisme commercial du nord de la commune et de la transformation de Gabriel Péri en boulevard urbain (départ des grands commerces « boîtes à chaussures », nouveaux immeubles de logements – de l'ordre de 800 logements à terme), reprises des espaces publics de l'avenue, développement des itinéraires cycles, transports en commun en sites propres, sécurisation des traversées piétonnes, ...) en lien avec la mutation de la ZA des Glairons et la double ouverture de la rue Diderot entre le Domaine Universitaire et l'avenue Péri. Notons également que ces orientations fortes s'accompagnent dans le PLU communal de l'interdiction de tout nouveau m² commercial dans les Zones des Glairons et de Champ Roman.

A un échelon plus global, il vise à affirmer un pôle urbain métropolitain complémentaire à l'hyper centre et à rééquilibrer l'appareil commercial au profit de l'Est de l'agglomération via une typologie de commerces plus proche des attentes des consommateurs aujourd'hui (inexistante sur Saint-Martin-d'Hères, et plus globalement sur l'Est de la Métropole).

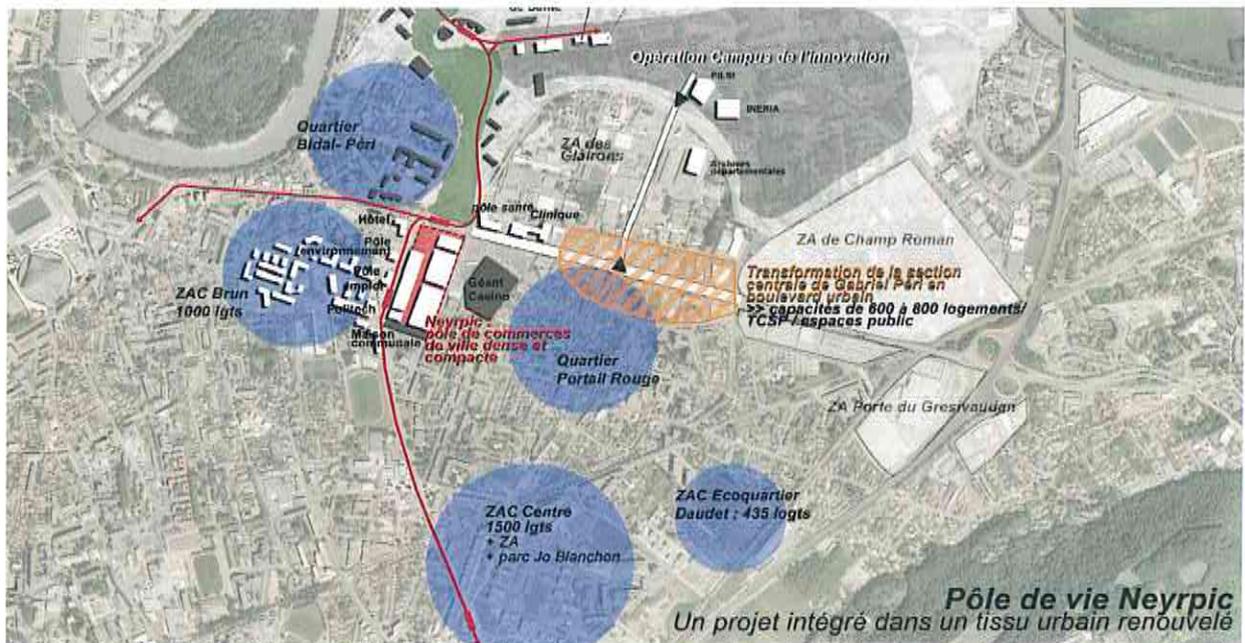
A l'heure du vœu partagé par tous les élus d'une métropole polycentrique (portée par le SCOT aujourd'hui, et demain par le PLUI), il est temps de permettre un meilleur équilibre des polarités commerciales métropolitaines et plus globalement le développement économique des communes périphériques de première couronne, qui, à l'image de Saint-Martin-d'Hères, sont depuis longtemps cantonnées dans leur rôle de production de logements.

Enfin; il est bon de rappeler que le projet Neyrpic n'a pas démarré. Il est difficile de lui imputer la responsabilité des problèmes de commerces qui ferment ailleurs sur la métropole. Il est également important de noter que la question du déclin de la vitalité commerciale des centres-villes est un phénomène commun à toute la France et que Grenoble connaît une situation globale plutôt meilleure que le reste de la France (cf. Palmarès PROCOS 2018 des centres-villes ou Grenoble se situe en 4^{ème} position sur 24 grandes agglomérations, après Tours, Nantes et Strasbourg)

En tout état de cause, les Villes de Grenoble et de Saint-Martin-d'Hères, la SARL « Les Halles Neyrpic » et la Métropole travailleront en bonne intelligence dans le cadre d'un comité d'enseigne afin de garantir une bonne complémentarité entre les nouvelles activités et celles existantes lors de la commercialisation.

Dans le cadre de la transformation de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri en boulevard urbain (via la mutation des grandes surfaces commerciales en front d'avenue au profit d'immeubles de logements, d'activités en rez-de-chaussée et d'espaces publics de qualité), un certain nombre d'enseignes sont d'ores et déjà identifiées comme potentiellement transférables

L'objectif s'inscrit dans le PLU et poursuivi demain dans le PLUI est de faire en sorte que certaines zones économiques dont Glairons et Champ Roman soient privilégiées pour l'industrie, l'artisanat, le développement technologique et non le commerce qui a tendance à « grignoter » ces zones. Certains commerces dans l'équipement de la personne et de la maison qui ne peuvent plus bénéficier d'extension auront tout intérêt à se positionner sur Neyrpic, libérant la place pour des entreprises.



► Un renouvellement urbain stratégique au carrefour des grandes fonctions de la ville : transports en commun, logements, activités, université, équipement publics, ...

Sur la remise en cause du dimensionnement du projet

Il s'agit là d'appréhender le projet de pôle de vie Neyrpic dans une globalité spatiale et temporelle : il est en effet nécessaire de rappeler que ce site de la ZAC Neyrpic était occupé il y a encore une dizaine d'années par d'importants commerces comme Lapeyre, Roc Eclair, le Centre Galilée (Altitude moto, Toustock, Satoriz, la Maison de la Literie...).



► Occupation de la Zac et du site Neyrpic au début des années 2000, avant l'arrivée du tramway, le départ des activités et le redressement de l'avenue Benoit Frachon et son ouverture sur Gabriel Péri.

: entreprises / magasins / associations anciennement implantés sur l'emprise du projet Neyrpic

N° plan	Entreprises	Activités
1	CFCA surmoulage	Fabrication de fils et câbles isolés
2	Carrosserie Chenal	Carrosserie
3	AED - Appareillage électrique	Commerce de matériel électrique
4	Moto labo	Vente et réparation de moto
5	L'Entrepôt du bricolage	Bricolage
6	La Maison de la literie	Literie
7	Clinique Belledonne	Équipement de santé
8	Éléphant bleu	Lavage auto
9	Mondial vidéo	Location de vidéo
10		Galerie marchande
11	Géant	Hypermarché
12	Lapeyre GME	Bricolage - sanitaire
	Espace auto	Vente d'autos occasion
13	Pare-brises express	Réparation pare-brises
	Rent a car	Location auto
14	Centre médico-social	Équipement
15	Secours populaire	Association
16	Pôle jeunesse	Équipement
17	Carrosserie Europe	Carrosserie
18	Cabinet MDF	Formation des adultes et formation continue
19	Société GCVB	Centrale électrique
20	Selecta	Distribution automatique
21	Direct Literie	Literie
22	Altitude moto	Vente et réparation de moto
23	Toustock	Habillement, valisette
24	Saint-Martin-d'Hères	Pôle jeunesse
25	Satoriz	Vente de produits « bio »
26	Roc Eclair - Fumerama	Pompe funèbres
27	Multiliterie	Literie
28	ANPE / Mission Locale	Équipement
29	Espace Vertical	Sport
30	SMBA	Travaux de maçonnerie générale
31	Vitrerie CM	Vitrerie-miroiterie
32	Enseignes diverses	Études Conseils
33	La Remise	Fripette associative
34	Association	Mécanique
35	DEKRA	Contrôle technique
36	Colucci	Peinture
37	Saint Martin d'Hères	Services techniques
38	Garage Scorpion	Automobile réparation
39	Alizee pro	Articles d'hygiène
40	Association	Football
41	SDEF	Bâtiment Travaux
42	ECOFITEC	Fourniture industrielle
43	Saint Martin d'Hères	Maison Communale

En se référant à la carte ci-dessous :

ZAC Neyrpc :

- années 2000 :

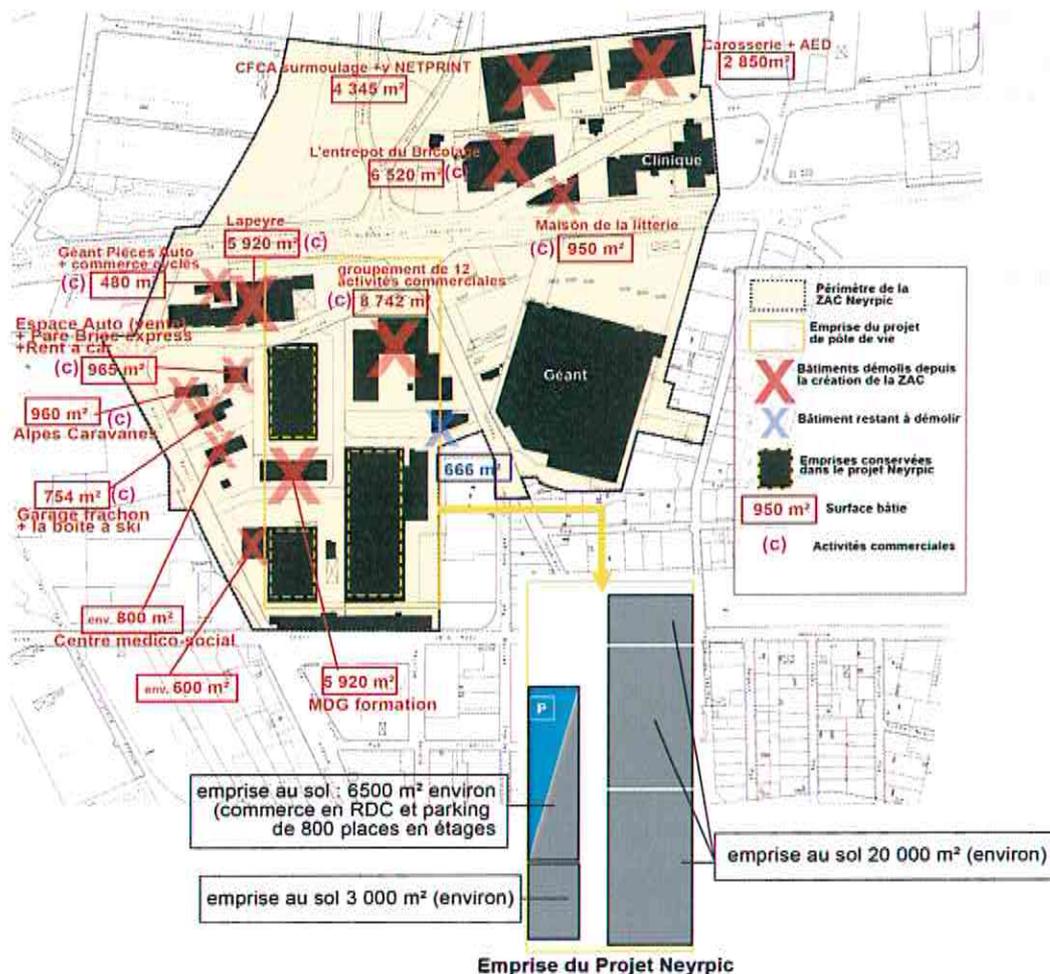
- > des activités commerciales disséminées sur toute la ZAC
- > de l'ordre de 3 ha d'emprise dédiée au commerce (comprenant 2,5 ha d'emprise bâtie pour la logistique et la vente et de l'ordre de 0,5 ha de stationnements extérieurs)
- > pas d'espaces verts

- Aujourd'hui, après démolition de près de 4 ha d'emprises bâties (2,5 ha d'emprises liées au commerces + 1,5 ha d'emprises pour les autres activités) :

- > des commerces concentrés sur l'unique site des halles à l'échelle de la ZAC
- > Une emprise globale pour le projet Neyrpc de l'ordre de 2,9 ha (dont une grande partie est déjà existante) qui comprend les commerces, les loisirs, les circulations internes, la logistique et le parking de 850 places de stationnements)
- > des espaces paysagers

Avec à terme la transformation progressive de la section centrale de Gabriel Péri en boulevard urbain, conditionnée au renouvellement des grandes enseignes (dont certaines au profit d'activités plus modestes en rez-de-chaussée d'immeubles de logements), il est plus juste de parler de la réorganisation commerciale du nord de la commune et de la mutation sur un moyen terme d'un tissu vétuste, routier, minéral et peu urbain que de la création d'un nouveau pôle commercial ou de nouvelles grandes surfaces.

Il est bon de rappeler que ce projet est au cœur de la ville et non sur des terres agricoles ou des espaces naturels à la périphérie, que son installation dans du bâti existant et son organisation urbaine ouverte sur son environnement lui confèrent plus une image de quartier commerçant que de centre commercial, enfin que le projet mélange fortement commerces, restauration, bistrot et loisirs dont une des plus grandes salles d'escalade indoor de France.



► ZAC Neyrpc : Mise en perspective des emprises démolies et de l'emprise du projet de pôle de vie

Sur la question du « trop de restaurants »

Une simple recherche dans les pages jaunes nous donne avec l'intitulé « restaurant » (donc toute catégories confondues : restaurants classiques, brasseries, fast food et sandwicherie, kebab, etc...) nous donne :

SMH (38 500 habitants/ 35 000 étudiants fréquentant quotidiennement le Campus) : 54 établissements >> 1 établissement pour 712 habitants (ou 1,4 établissement pour 1000 personnes)

Échirolles (36 000 habitants) : 85 établissements >> 1 établissement pour 423 habitants (ou 2,36 établissement pour 1000 personnes)

Grenoble (160 000 habitants) 800 établissements >> 1 établissement pour 200 habitants (ou 5 établissement pour 1000 personnes)

> à taille comparable, Échirolles possède près de deux fois plus de restaurants que Saint-Martin-d'Hères
> ramené au même nombre d'habitants, le ratio est 3,5 fois plus élevé à Grenoble qu'à Saint-Martin-d'Hères.

Bien que très sommaire, cette recherche montre une tendance générale : Saint-Martin-d'Hères est sous équipé en matière d'établissement de restauration, et le nord de la commune, 3ème pôle d'emplois de la métropole (Clinique et pôle santé, maison communale, zones d'activités, Domaine Universitaire,...) et situé aux portes de grands quartiers de logements, l'est tout particulièrement

D'autre part, il est reproché au projet de cumuler 17 restaurants sur un seul site le long d'une esplanade de 300 m de longueur, mais en quoi cela est il différent des concentrations de restaurants sur les quais de l'Isère ou sur les places des centres-villes de toutes les grandes villes françaises ?

Ces restaurants se situeront légèrement à l'écart des zones logements évitant les conflits d'usage pouvant être constatés entre les groupements de terrasses sur les places publiques en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation (nuisances sonores en soirée)

Sur la question de la concurrence du commerce en ligne

Aujourd'hui, face au développement du commerce en ligne, il s'agit de revaloriser le commerce de destination, redonner envie de se déplacer dans des lieux de qualité, bien desservis, à l'image à la fois patrimoniale et contemporaine. L'hyper-centre de Grenoble, dans une métropole de 450 000 habitants et une région urbaine de 750 000 habitants où les zones commerciales de périphérie peu qualitatives sont nombreuses, ne peut seul relever le défi. L'hyper-centre grenoblois et le pôle de vie Neypic, en complémentarité, doivent réécrire la place nouvelle du commerce dans le territoire urbain et dans la pratique des usagers.

Sur la coordination avec le centre commercial proche

La ZAC Neypic – Entrée du Domaine Universitaire dans son ensemble et le projet de pôle de vie ne peuvent que valoriser l'environnement direct de l'hypermarché Géant Casino. Ce dernier présente l'avantage, pour un hyper, d'être en centre urbain et de fonctionner dans une dimension de proximité relativement importante. Des adaptations de ce dernier (ouverture de la galerie sur l'extérieur, requalification des espaces extérieurs, ...) seront nécessaires pour le rendre encore plus urbain et fonctionner en complémentarité avec les fonctions qui l'entourent (visites à la clinique, courses à l'hyper, shopping à Neypic, démarches administratives à la mairie,...).

Sur la concurrence avec le commerce existant à proximité

La composition commerciale de Neyrpc ne situe pas le projet dans une dynamique de concurrence mais dans une réelle complémentarité avec l'offre des quartiers à proximité et avec les pôles commerciaux existants dans la métropole.

L'obtention de l'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC obtenue à l'unanimité le 05 juillet 2011 puis confortée en CNAC le 02 janvier 2012 et conseil d'état le 06 mai 2014) confirme que le projet respectera les équilibres commerciaux à l'échelle métropolitaine.

De plus, Neyrpc développera une approche commerciale distincte en répondant à des besoins variés et de nouvelles attentes de la part des consommateurs.

En complémentarité avec l'offre de la galerie marchande Géant, essentiellement constituée de commerces de proximité, Neyrpc se positionnera sur une clientèle et des produits différents.

Sur la nature des futurs commerces

A l'échelle de l'agglomération, le projet Neyrpc sera un pôle de vie permettant d'offrir de nouveaux commerces et services aux martinérois tout en attirant une clientèle extérieure à la commune pour des achats plus spécifiques et ciblés.

Cette approche commerciale inédite permettra au projet d'accueillir les derniers concepts des enseignes de marques nationales et internationales absentes de l'agglomération mais également de valoriser la création locale. Elle permettra d'enrichir l'agglomération de nouveaux concepts, de promouvoir les commerces indépendants et de soutenir les initiatives locales par le biais de projets collaboratifs.

Neyrpc vise à offrir un large panel de commerces : de multiples possibilités de restaurations et de loisirs permettront aux étudiants, actifs et familles de découvrir un pôle de vie dynamique et attractif.

Ainsi le pôle de vie Neyrpc sera complémentaire au tissu commercial existant et notamment à celui du centre-ville, tant en termes de positionnement que de nature d'enseignes.

D'ailleurs, l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par les différentes instances (CDAC, CNAC, Conseil d'État) attestent de cette complémentarité.

Aussi, conscients des enjeux, le Maître d'Ouvrage qui s'attache à ce que le projet s'intègre tant dans le tissu urbain que commercial, travaillera en bonne intelligence avec les Villes de Grenoble et de Saint-Martin-d'Hères, et la Métropole dans le cadre d'un comité d'enseigne qui permettra de garantir une bonne complémentarité entre les nouvelles activités et celles existantes lors de la commercialisation

Sur la question de la concurrence du commerce en ligne

Le projet s'inscrit dans un contexte économique très favorable au commerce en ligne : avec un chiffre d'affaire de 64,9 milliards € en 2017 et une croissance annuelle de +15%/an, le commerce en ligne est en plein essor. Pourtant, les lieux de commerces traditionnels n'ont eu de cesse de se réinventer afin de proposer des espaces de vie ainsi qu'une expérience d'achat valorisante.

En ce sens, le projet Neyrpc répond aux attentes des consommateurs et propose plus qu'une expérience d'achat : une expérience sensorielle et émotionnelle. La visite de cette nouvelle halle de vie ne sera non plus motivée par un objectif mercantile mais par l'architecture du lieu, par un confort optimisé et un service client sur-mesure. De nouveaux concepts d'enseignes conjuguant expérience visuelle, sensorielle et vieillieuse, susciteront également la surprise, la découverte et l'amusement.

Le développement du digital est perçu comme un atout pour développer le commerce de demain et Neyrpc tirera profit des qualités fonctionnelles de ce domaine afin de proposer une expérience d'achat « phytitale » in situ. Au cœur de la démarche du projet, l'expérience de visite est la vocation première de Neyrpc.

Plus qu'un lieu de commerce, Neyrpic se définira comme un lieu fédérateur d'expérience, d'émotion et d'échange, et proposera des activités culturelles et collaboratives, des événements et des loisirs.

Sur la question du « vent dans le corso »

Extrait de la notice architecturale du PC (pièce PC04)

Concernant l'exposition au vent du Corso, une étude aéraulique a été réalisé par le Maître d'Ouvrage afin d'évaluer l'exposition au vent, d'analyser qualitativement les effets aérauliques et d'évaluer les zones où les risques potentiels d'inconfort dus au vent sur le mail seront les plus importants. Cette étude a permis de proposer des solutions pour améliorer le confort aéraulique des piétons sur le corso.

Dans l'ensemble, les espaces extérieurs du centre commercial sont bien protégés des accélérations du vent. L'entrée principale, au niveau du décroché du bâtiment est la plus exposée. Toutefois, des mesures simples pourront être mises en œuvre pour limiter l'effet du vent : arbres, haies, ou aménagements d'obstacles poreux et ainsi assurer une bonne qualité d'ambiance pour les usagers.

6. L'aspect financier

Observations de référence : 37, 144, 164

La cohérence du financement

Incidences sur les impôts. En cas d'échec quelles conséquences ?

RÉPONSES VILLE DE SMH

Le projet de pôle de vie des Halles s'inscrit dans le cadre plus large de la ZAC Neyrpic-Entrée du Domaine Universitaire. Cette ZAC porte sur près de 20 hectares et s'inscrit dans le cadre d'un projet volontariste de reconquête urbaine et de développement durable en faveur d'un usage économique de l'espace.

Dans un premier temps et à l'appui de deux Déclarations d'Utilité Publique, la ZAC a permis, à la commune et à son aménageur Territoires 38, de maîtriser le foncier (achats de tenements immobiliers, transfert d'activités, maîtrise des sols...) pour un montant global de 32 147 806 €.

Dans le cadre du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), l'aménageur de la ZAC fait état des dépenses et des recettes sur la globalité de l'opération devant le Conseil Municipal.

Au 31 décembre 2016, le dernier bilan de ZAC présente un investissement public global de 56 237 000 € HT avec une participation de la commune à hauteur de 14 196 297 € HT pour l'aménagement des 20 hectares. Ce montant se décompose en 5 901 217 € HT de participation pour remise d'ouvrage (voiries, réseaux, espaces publics...) et en 8 295 080 € HT de participation à l'équilibre d'opération.

(A titre d'exemple, les investissements de la commune sur certains équipements publics ont été les suivants :

- Réhabilitation et extension du groupe scolaire Barbusse 6,6 M€ TTC
- Réhabilitation d'extension maternelle Joliot Curie 3 M€ TTC
- Construction gymnase Jean-Pierre Bois 5 M€ TTC
- Construction gymnase Colette Besson 5,8 M€ TTC)

En comparaison, l'aménagement de 20 hectares de foncier, l'installation de nouveaux programmes et le changement de l'image du secteur avec la création d'espaces publics qualitatifs est loin d'être démesuré au regard des 14 196 297 € de participation de la commune.

Il est à noter que la Région participe à la réalisation de la ZAC à hauteur de 772 000 € au titre des actions d'aménagement et de requalification des sites d'activités stratégiques (CPER).

Dans le cadre de la ZAC, afin d'équilibrer le bilan d'opération globalement et financer les travaux, des recettes sont identifiées (vente de charges foncières) certaines ont déjà été encaissées sur les opérations déjà réalisées ou en cours (pôle santé, pôle tertiaire, pôle environnement, hôtel...). La vente de la charge foncière à la SARL « Les Halles Neyrpic » a été négociée à hauteur de 25 750 000 € (soit pour 47 980 m² de SP une valeur de 536 €/m² HT).

Il est clair que tout autre programme aurait rapporté une charge foncière moindre pour des travaux bien supérieurs pour réaliser les viabilisations et voie de desserte de chaque îlot. On peut estimer un écart d'environ 15M€ pour la collectivité.

Par exemple, la charge foncière sur la ZAC Écoquartier Daudet est pour le logement de :

- Pour l'accession à la propriété : 320 €/m² HT
- Pour l'accession sociale : 210 €/m² HT
- Pour le locatif social : 210 €/m² HT

Sur la ZAC Centre, la charge foncière pour de l'activité artisanale est de 70 €/m² HT. Sur la ZAC Neyrpic-Entrée du Domaine Universitaire, la charge foncière pour de l'activité tertiaire est de 130 €/m² HT. Dans le cadre d'une construction d'équipement public, il n'y a pas de charge foncière pour la ZAC et il faut programmer un investissement sur le budget de la commune.

Par ailleurs, la ZAC Neyrpic - Entrée du Domaine Universitaire a permis de capter l'investissement privé sur les tenements vendus aux différents opérateurs. Elle peut être considérée comme un projet urbain « passeur de crise » ce qui est actuellement un argument à ne pas négliger dans la requalification de nos territoires où la mise en œuvre des projets reste toujours difficile.

La SARL Les Halles Neyrpic va quant à elle investir pour son opération privée de l'ordre de 180 000 000 d'euros et les futurs enseignes 50 000 000 d'euros soit un total de 230 000 000 d'euros.

Concernant le projet de pôle de vie des halles, les premières évaluations en matière de taxe sur le foncier bâti présente une recette fiscale annuelle pour la commune de l'ordre de 2 500 000 € et pour la Métropole de 2 000 000 € ce qui n'est pas négligeable pour continuer à développer services publics, politiques publiques et modernisation des équipements publics existants.

Il ne s'agit pas seulement d'avoir des idées, des projets, il faut se donner les moyens, dès la conception, de pouvoir les réaliser et les faire fonctionner.

RÉPONSES SARL LES HALLES NEYRPIC

Le projet Neyrpic est entièrement financé à hauteur de 180 millions d'euros sur fonds propres par le Maître d'Ouvrage Apsys, une foncière française de développement à capitaux familiaux et fera appel à des financements bancaires.

Son modèle économique de foncière lui permet de financer ses opérations et de les conserver en patrimoine tout en étant gestionnaire et exploitant de ces opérations.

Ainsi ses partis-pris s'inscrivent dans cette optique de pérennité et de création de valeur sur le long terme. En investissant dans un projet de requalification urbaine, la SARL Les Halles NEYRPIC s'attache à révéler le potentiel d'une ville ou d'un quartier et lui permet de s'inscrire de manière pérenne dans son environnement.

Pour Neyrpic comme pour ses autres projets, Apsys propose d'investir des lieux à fort potentiel tout en apportant une réponse en accord avec les attentes des consommateurs, des riverains et des collectivités.

7. Environnement.

Observations de référence : 63

Plus de nature, plus de place aux espaces verts, aux jardins partagés

RÉPONSES VILLE DE SMH

Sur la place de la nature et des espaces verts

Comme exposé précédemment, Il ne faut pas oublier que l'emprise du projet était couverte, il y a encore un dizaine d'année, de bâtiments d'activité, de voiries minéralisées et d'espaces voués au stationnement automobile, sans aucun espace vert (privé ou public).

Le projet prévoit aujourd'hui des espaces extérieurs paysagers généreux : corso, parvis planté, ... ainsi que des façades végétalisées

Le bilan en matière d'espaces verts est donc très positif.



► Le site en 2003 : aucun espace vert



► Projet: parvis planté et esplanade (corso) végétalisée

A l'échelle de la Ville, rappelons que le projet s'inscrit dans une large trame d'espaces publics verts (cf. 2. *Terre publique ou privée*, réponse « Sur la question de la privatisation de l'espace ») et que le site, en plus d'être bordé par la coulée verte de l'entrée du domaine universitaire, est à un arrêt de tram :

- du plus grand parc de la Ville : le parc Jo Blanchon (au sud)
- des grands espaces verts du domaine universitaire (au nord)

Il faut rappeler que l'arrivée du tramway a permis une forte végétalisation de la partie est de l'avenue Péri (alignement d'arbres) et que la transformation en boulevard urbain de sa partie centrale va poursuivre ce processus.



► Un site qui s'inscrit dans la trame verte communale

Sur la question des jardins partagés

Il est aisé de comprendre que ce site, au vu de sa situation stratégique (cœur de la polarité est, entrée du Campus, nœud de transports en commun, requalification de l'avenue Gabriel Péri, prix du foncier, ...) n'est réellement pas approprié pour l'accueil de jardins potagers partagés.

Un certain nombre de sites du territoire communal, plus bucoliques et en retrait du tumulte de la ville accueillent des jardins mis à la disposition des martinérois.

La ville compte en effet 230 jardins familiaux ou partagés (à titre de comparaison : Échirolles - 120 jardins familiaux, Fontaine - 76 jardins familiaux), ce qui la classe parmi les communes de la métropole les plus fournies en la matière

A noter qu'au sujet de la place de la nature en ville, Saint-Martin-d'Hères a reçu du ministère de l'environnement le Label ville nature – développement de la Biodiversité en octobre 2017.

Ce label souligne l'engagement de la ville en faveur d'une politique de développement durable, toutes thématiques confondues (développement urbain, déplacements, participation citoyenne, espaces naturels, biodiversité, gestion des espaces publics, espaces partagés...).

Le projet de 435 logements Daudet à l'Est de la commune a été labellisé « écoquartier » en 2016 avec entre autre la réalisation de 100 jardins familiaux.

En 2013, 13 jardins partagés, 1 rucher communal et un verger collectif ont été aménagés sur le site du couvent des minimes.

Compléments sur les questions environnementales

Il est important de rappeler que contrairement à ce qui a pu être dit sur différentes participations à l'enquête publique, le projet Neyrpc n'est pas une aberration écologique, et ce à bien des égards.

C'est pourquoi la Ville tient à développer également les points suivants :

Consommation de foncier

le projet Neyrpc, comme exposé précédemment, est un projet de renouvellement urbain . Il n'est pas consommateur de foncier et ne doit pas être associé au débat actuel sur les centres commerciaux de périphérie, consommateurs de terres agricoles, dépourvus d'urbanité, loin des centres (et donc des logements et des transports en commun) où l'on accède uniquement en voiture et par conséquent responsables de pollutions et de nuisances.

Il est à l'opposé de ce modèle puisqu'il vient, en cœur de métropole, s'insérer dans un tissu urbain déjà constitué, au cœur d'un réseau de TC ultra performant.

Contrairement aux grandes zones commerciales métropolitaines, où chaque enseigne gère ses stationnements et sa logistique, le projet mutualise tout, permettant un gain de place, une intégration urbaine et une meilleure gestion des flux de livraisons.

Bordé par des grands quartiers d'habitations historiques (Portail Rouge- Bidal Péri – Croix Rouge) ou récents (ZAC centre - 1500 logements, ZAC Brun – 1000 logements, ZAC Écoquartier Daudet - 435 logements), situé aux portes du Campus universitaire, entouré de grands équipements publics (clinique et pôle santé, futur hôpital de jour, pôle emploi, Polytech, Mairie, ...) c'est bien une fonction de centre de vie qu'il doit et entend assurer.

Qualité environnementale

Le projet vise, en plus de la certification BREEAM niveau excellent (classification environnementale globalement utilisée pour les ensembles commerciaux), une certification HQE niveau « bon ».

Pollution de l'air :

> cf partie argumentaire de la partie 11. Pollutions

Pollution des sols :

Le site a fait l'objet d'investigations sur les sols, les eaux souterraines et les gaz du sols qui ont révélé une pollution du site du fait de son passé industriel. Toutefois, l'activité métallurgie n'a pas induit de pollution lourde et massive sur l'ensemble du terrain, et le projet ne prévoit pas d'excavations importantes.

Conformément à la réglementation en vigueur et dans le but d'avérer la compatibilité des sols avec les activités futures, des travaux de dépollution doivent être conduits par l'opérateur.

La définition précise de ces travaux fera l'objet d'un Plan de Gestion. Le mémoire de réhabilitation du site, décrivant les modalités retenues en terme de gestion des pollutions constatées au vu des usages futurs retenus, sera porté à la connaissance des services compétents. Après validation par les services, le Préfet notifiera par arrêté les travaux et les mesures de surveillance nécessaires.

Concernant la gestion du chantier, le projet est engagée, au travers de la certification BREEAM dans une démarche

"chantier à faible impact environnemental". Cette démarche induit de limiter les nuisances causées au voisinage (bruit, poussières...) dont le détail des actions est rappelé dans la notice architecturale (PC4 – p55).

La gestion du chantier (démolition et construction) se fera donc dans une démarche concertée avec les riverains (les habitants, les activités et la maison communale présente sur le site). Une cellule de coordination sera mise en place par la ville, son aménageur Territoires 38 et la SARL Les Halles NEYRPIC.

La réalisation du projet des Ateliers représente donc une réelle opportunité de procéder à un traitement des nuisances du chantier afin de limiter l'impact de celles-ci sur les riverains et futurs usagers du site.

Il faut également rappeler que l'opération de renouvellement urbain a déjà permis le départ d'une micro-centrale de fuel et d'une activité classée SEVESO (Ectra)

Branchement au réseau de chaleur

Ce projet raccordé au chauffage urbain devance les orientations de la Métropole qui en 2018 doit mettre en place un périmètre de réservation (raccordement au réseau de chauffage à rechercher en priorité ou obligation de justifier un choix contraire)

Sur la place de la nature et des espaces verts

Le projet Neyrpic a été conçu dans un souci de végétalisation croissante de l'espace de vie des martinérois. Le Maître d'Ouvrage a accordé une place importante à la végétalisation et aux espaces verts.

Les multiples plantations d'arbres témoignent d'espaces extérieurs paysagers généreux : le Corso en premier lieu sera arboré tout le long de la promenade (son usage de lieu de passage accueillant les animations des terrasses de restaurants ne permet donc pas de le transformer en parc), la place adjacente à l'avenue au boulevard Gabriel Péri sera constituée de 35 chênes fastigiés hors sol (dont la taille sera au minimum de 15 mètres de haut), 36 arbres d'alignements (également des chênes fastigiés) seront plantés en plein terre et environ 11 arbres seront également plantés en pleine terre dans le mail du principal bâtiment.

Le projet sera doté de façades végétalisées qui représenteront environ 1800 m² de surface et seront recouvertes d'essences végétales locales afin de favoriser la biodiversité de la région. Sur le Corso, les façades végétales représenteront environ 450m² et les plantes seront choisies parmi la diversité de la flore régionale.

Hormis les toitures des terrasses techniques et les toitures qui accueilleront des panneaux photovoltaïques afin de favoriser l'autoconsommation sur près de 13 000m², les toitures des terrasses seront là encore végétalisées par des essences de la région.

Compléments sur les questions environnementales

Qualité environnementale :

Le projet Neyrpic porte une ambition environnementale forte en se dotant d'un équipement exemplaire sur le plan écologique et en visant la labellisation BREEAM Excellent.

Avec pour objectif de concevoir un bâtiment performant et d'impliquer les exploitants dans une démarche globale environnementale, la labellisation BREEAM met en place une exploitation responsable sur le long terme. La certification BREEAM s'appuie sur des indicateurs mesurables et des normes européennes. Cette labellisation garantit également que ne soient pas traitées seulement les problématiques énergétiques, puisque sont abordés 9 thèmes associant des critères précis, qui vont du confort aux consommations, en passant par la pollution.

La démarche suivie au cours de la conception du projet Neyrpic s'inscrit dans une recherche de qualité environnementale avancée et illustre son engagement pour un environnement préservé compatible avec l'activité économique d'une grande métropole.

Le projet traitera l'ensemble des thématiques suivantes, balayant un large spectre de préoccupations environnementales tels que :

- Le Management responsable (par l'intégration des commerçants à la démarche notamment sur les aspects énergétiques et de déchets, par la mise en place d'une charte de chantier limitant les nuisances sonores, les déchets).

- L'énergie (par le biais d'une gestion de l'énergie par un rafraîchissement naturel du bâtiment utilisant l'architecture historique (toiture shed) du bâtiment ; des panneaux photovoltaïques (près de 13.000 m²) seront installés en toiture afin de favoriser l'autoconsommation ; ou encore des bâtiments reliés au réseau de chauffage urbain).

- Les Transports (par la mise en œuvre de prêt de 604 places vélos, de 27 places de stationnement électriques. Le projet anticipe l'augmentation de ces véhicules et prévoit de doubler le nombre de places à terme pour répondre aux développements de ces nouveaux usages).

Enfin 45 places de stationnement pour le co-voiturage seront proposées pour encourager les déplacements à destination ou en provenance du centre, en co-voiturage. Les usagers pourront se mettre en relation via le site internet du centre commercial.

- La gestion de l'Eau (à travers la mise en œuvre d'un bassin de rétention pour tenir compte des contraintes de débit de fuite sur le réseau local ; à travers la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts à proximité) .

- Le choix des Matériaux (notamment pour l'architecture du bâtiment qui privilégiera le choix des matériaux avec réemploi systématique : (bois, containers, réutilisation de la matière historique, etc...))

- La gestion des Déchets (par la mise en œuvre de locaux déchets dimensionnés afin d'assurer une maniabilité des conteneurs ainsi qu'un tri sélectif optimisé. Ainsi le projet prévoit la mise en œuvre de deux locaux déchets et les zones de livraison sont équipés de compacteurs pour limiter le volume de déchets produits et donc le nombre de collectes).

- La Biodiversité (par la mise en place d'essence diversifiées autant que possible dans le but d'améliorer la valeur écologique du site après l'opération. Un écologue qualifié intervient en complément du paysagiste pour s'en assurer, tant

au regard de la flore que de la faune. Les végétaux utilisés seront d'espèces non invasives, adaptées au climat local, faibles consommatrices en eau, engrais et entretien, non allergènes).

- La Pollution

Sur la question de la pollution des sols :

Compte tenu du passif environnemental des terrains visés pour accueillir le projet NEYRPIC, le Maître d'Ouvrage a conduit des études conformément à la réglementation en vigueur pour la gestion des sites et sols pollués. Ainsi un diagnostic environnemental approfondi (Interprétation de l'État des Milieux (IEM) et Évaluations Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), a été réalisé mettant en exergue la présence par endroit de polluants.

En conséquence des conclusions de l'IEM et toujours conformément à la réglementation en vigueur, un Plan de Gestion a également été réalisé par le Maître d'Ouvrage. Celui-ci a permis de définir les mesures à mettre en œuvre pour rendre l'exploitation commerciale du site compatible avec les futurs usages envisagés : travaux de dépollution, modalités constructives particulières...

8. EMPLOI

Observations de référence : 197

Cet argument n'est-il pas fallacieux ?

RÉPONSES VILLE DE SMH

Sur la question de la création d'emplois

Ce projet doit s'appréhender dans une dynamique économique globale et vertueuse:
Tous les emplois présents avant ZAC ont été relocalisés. Le projet ne démarre donc pas avec un déficit à combler.

Les opérations de tertiaire, tertiaires santé et pôle hôtelier ont déjà généré de l'emploi BTP et de l'emploi direct et indirect

L'ensemble de ces investissements va permettre de créer de l'emploi dans le secteur du bâtiment et des travaux publics en valorisant les entreprises locales en accord avec la Fédération Française du Bâtiment de l'Isère. Dans son mail n° R16p4, la présidente de cette Fédération soutient le projet de pôle de vie des Halles Neyrpic et considère que « de par notamment la diversité de ses composantes (sport, culture et commerces) », ce projet... « participera à l'amélioration de l'attractivité de notre Métropole Grenobloise. D'autre part, il s'agit d'un investissement de grande envergure qui contribuera au soutien de notre secteur malmené par 8 ans de crise. APSYS porteur du projet, a pris l'engagement de travailler avec les entreprises locales du BTP, ce qui pour la profession est essentiel... ».

Demain les activités accueillies vont créer des emplois directs et indirects.

Certains emplois seront effectivement de simples transferts dus au déménagement d'enseignes depuis l'avenue Gabriel Péri, mais le foncier libéré sera également source d'emplois via les nouvelles activités accueillies en rez-de-chaussée d'immeubles ainsi que dans le cadre de la construction des nouveaux logements (on estime que la construction d'un logement crée 2 emplois).

Cet investissement privé conséquent est donc source de croissance économique.

Sur la question de la création d'emplois

Le projet Neyrpic s'engage également à dynamiser l'économie locale et à contribuer à la création d'emploi. Le Maître d'Ouvrage estime à 2 100 le nombre d'emplois créés entre la phase de travaux et la phase d'exploitation, dont 800 pour la seule phase exploitation.

Parmi les corps de métier recherchés, on trouvera principalement des emplois dans le secteur du BTP pour la phase travaux. Pour la phase d'exploitation, des emplois permanents dans le secteur de la vente (responsable d'enseignes, conseillers de vente, etc.), des emplois liés à la gestion du centre commercial (direction générale, responsable communication, directeur technique, support informatique, hôtesses d'accueil) et des emplois dans la sécurité, le nettoyage et l'entretien seront également proposés. Enfin, différents emplois liés à l'évènementiel (animateur commerciaux, animateurs d'ateliers et programmation événementielle) seront également proposés en phase d'exploitation par le centre commercial.

En décembre 2016, une convention a été signée avec la Fédération Française du Bâtiment et des Travaux Publics en Isère afin de donner la priorité aux entreprises locales. Ainsi le Maître d'Ouvrage intégrera des clauses sociales en tenant compte des efforts fournis par les entreprises en matière d'apprentissage et de clauses d'insertion par l'économie dans les marchés de construction, favorisant l'embauche de personnes résidentes sur le territoire de l'Isère en recherche d'emploi, en parcours d'orientation ou d'insertion professionnelle dans les métiers concernés.

Par ailleurs, une convention emplois-formations (signée avec Pôle Emploi, la Mission Locale Jeunes, la Maison des Initiatives, organismes dédiés à la lutte contre l'exclusion des demandeurs d'emplois) permettra de contribuer à la création d'emploi dans la région.

Il est indispensable d'incorporer au projet Neyrpic une dimension « d'insertion », portée par la ville et les acteurs de l'emploi, afin d'aider les personnes dans leur parcours d'insertion, et de lever les freins à l'emploi. A cet effet, le Maître d'Ouvrage ajoute des clauses d'insertion dans les marchés de travaux, afin de favoriser les emplois locaux, en termes d'ouvriers spécialisés pour la construction du gros œuvre et du second œuvre.

9. Circulation et accès.

Observations de référence : 37, 56, 164, 228, 391

Ce projet va créer un afflux de voitures et des inquiétude sur la densité de la circulation, sur les encombrements. Il est regrettable d'inclure la rue Galilée dans le projet, ainsi que la 2^{ème} rue.

RÉPONSES VILLE DE SMH

Sur l'« afflux de voitures et les inquiétude sur la densité de la circulation »

Un impact maîtrisé sur la circulation automobile

En 2000, de l'ordre de 40 000 véhicules par jour transitaient par l'avenue Gabriel Péri. En 2007, après la mise en place des deux lignes de tramway et le départ des dernières grosses activités du site Neyrpic, le trafic était de 20 000 véhicules par jour.

Les aménagements et la priorité donnée aux transport en commun aux carrefours Péri-Frachon et Sadoul (entrée Est du Campus) ont permis d'atteindre le chiffre actuel de 17 000 véhicules par jour.

Ce projet, comme tout projet d'aménagement et de développement, sera générateur de nouveaux déplacements et donc de nouveaux flux de véhicules. Mais les voies actuelles sont en capacité d'accueillir les trafics attendus,

D'après l'étude de Transitec : Le projet Neyrpic générera une hausse de 4800 véhicules par jour dont 40% depuis l'Est via Gabriel Péri, 40% depuis l'Ouest via Gabriel Péri et 20% depuis le Sud via l'avenue Benoît Frachon.

La section Nord de l'avenue Benoît Frachon, seul axe desservant le parkings de 850 places, atteindra un trafic comparable à celui de l'avenue Ambroise Croizat aujourd'hui (7000 véhicules/jour).

L'avenue Péri retrouvera un trafic légèrement supérieur à celui de 2007 soit 21 500 véhicules/jour au niveau du projet Neyrpic.

	1997 (avant Tram)	2007 (après Tram)	2020 (fin ZAC)	Evolution 1997 - 2020
Gabriel Péri	40 000 véh/jour	20 000 véh/jour	21 500 véh/jour	-46,00%
A. Croizat	10 000 véh/jour	9 000 véh/jour	10 500 véh/jour	5,00%

A noter que le gros du trafic routier engendré par l'opération se fera pendant la journée en heures creuses. Des recalibrages des deux carrefours sur Péri (B. Frachon et M. Leyssieux) permettront de fluidifier le trafic et d'atténuer les ralentissements à l'heure de pointe du soir.

Ces nouvelles circulations s'intégreront pleinement dans la démarche de Métropole Apaisée dans laquelle Saint-Martin-d'Hères est partie prenante, rééquilibrant la place et la sécurité des déplacements piétons et cycles. (« Métropole apaisée » est une initiative pour un meilleur partage de l'espace public. Elle généralise notamment la vitesse à 30 km/h dans les 45 communes (sur 49) adhérentes à cette démarche.)



► le recalibrage des carrefours sur Gabriel Péri

Une grande place donnée aux mobilités douces et aux transports en commun

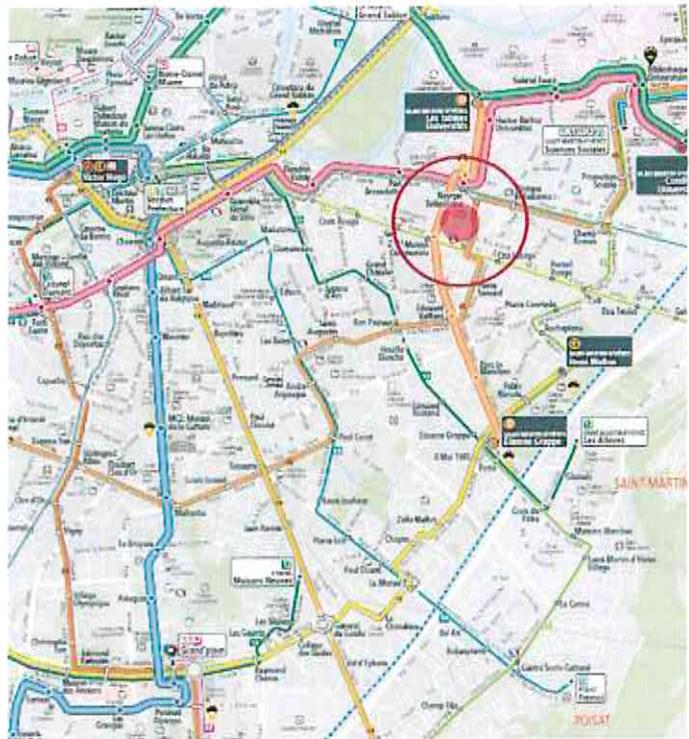
Tout l'enjeu en matière de déplacements et de cadre de vie consiste donc à ce qu'un maximum d'usagers métropolitains puissent se rendre à Neyrpic via des modes doux (marche à pied, vélo, ...) ou en transports en commun et faire le maximum pour que ces déplacements « courts » ne se reportent pas vers la voiture.

C'est pourquoi le projet Neyrpic met l'accent sur la valorisation de l'ensemble des mobilités alternatives à l'automobile, que ce soit les transports en commun ou les mobilités douces (cycles et piétons). Ainsi dans le cadre de ce projet c'est 604 stationnements cycles qui seront aménagés. Au final cette offre nouvelle permettra de répondre pleinement aux besoins des cyclistes et favorisera cette pratique

De part sa situation stratégique au cœur de la métropole, le site sera accessible par bien des moyens alternatifs à la voiture individuelle :

- marche à pied et vélo (3 pistes en provenance de Grenoble, du Domaine Universitaire ou du Sud grenoblois et une future piste reliant la gare de Gières à l'axe chrono-vélo MC2 – Campus
- 2 lignes de tramway et 3 lignes de bus, le pôle de commerces et de loisirs est accessible d'une grande partie de la métropole, du Domaine Universitaire et connecté à la gare de Gières (lignes B et 14).

Ainsi plus d'un visiteur sur deux se rendra au pôle de commerces et de loisirs grâce aux modes doux et aux transports en commun.

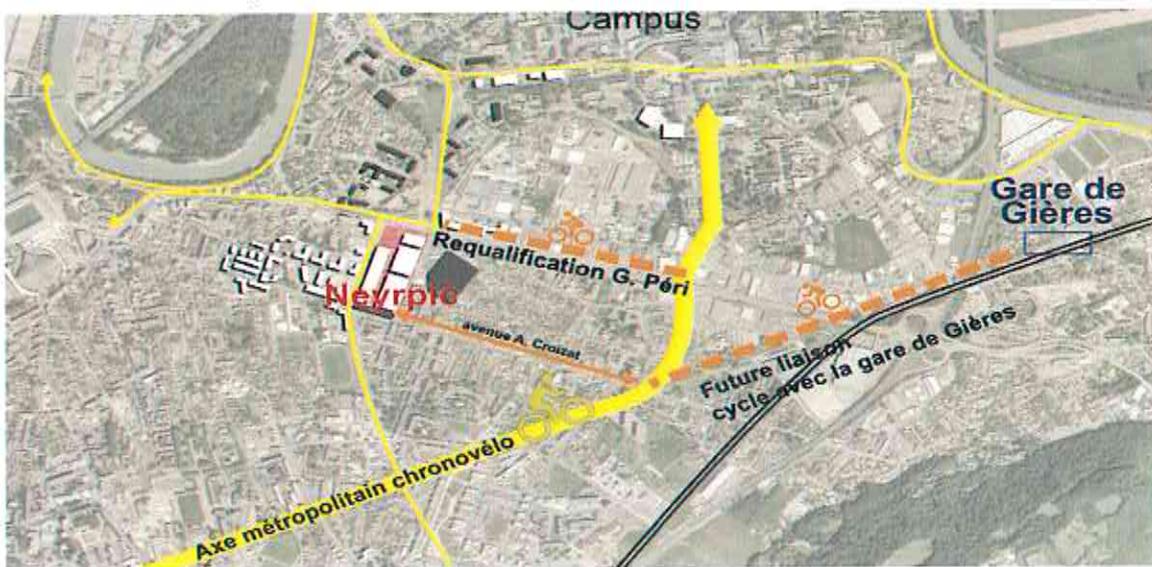


► Un site stratégique : 2 lignes de tramway et 3 lignes de bus en accès direct, l'ensemble du réseau métropolitain en une ou deux correspondances

Le projet Neyrpic s'inscrit dans une perspective d'amélioration des mobilités durables inscrites dans le Plan de Déplacement Urbain métropolitain en cours de construction.

Le réseau cycles doit s'intensifier avec notamment :

- la formalisation de l'axe chrono-vélo dit « des Jeux olympiques » ou axe « MC2/Campus »
- la création piste cycle reliant cet axe chronovélo à la gare de Gières en passant sous l'avenue Gabriel Péri et en longeant la voie ferrée
- le prolongement de la piste cyclable sur le section Ouest de l'avenue Péri dans le cadre des la requalification de sa section centrale
- réalisation de bandes cyclables sur la rue Marceau Leyssieux dans le cadre de la ZAC



► Principaux axes cycles et futures améliorations du réseau

Le réseau de transport en commun doit augmenter en performance grâce à un certain nombre d'actions comme la transformation en ligne Chrono (C7) de la ligne 11 ou le renforcement des lignes de bus depuis le Grésivaudan.

L'action la plus significative étant le prolongement nord de la ligne D de tramway jusqu'à Fontaine qui connectera directement Saint-Martin-d'Hères avec une partie de la Métropole.

Le pôle d'échange multimodal des Sablons permettra de connecter les lignes B et D de tramway à la ligne C1 et ainsi relier les grandes composantes de la polarité nord-est (CHU / Innovalée / Domaine Universitaire / Péri-Glairons-Neypic).

Il s'agit d'un levier non négligeable d'allègement du trafic automobile sur Saint-Martin-d'Hères, permettant notamment aux automobilistes arrivant du Grésivaudan de stationner au futur parking relais des Sablons et de rejoindre directement le projet Neypic via la ligne D prolongée, sans devoir passer par Grenoble.



► Principe du prolongement de la ligne D et du pôle d'échanges des Sablons

Notons qu'à long terme le prolongement sud de la ligne D de tramway permettra de compléter le maillage d'un réseau structurant métropolitain, en venant se connecter à la ligne A de tramway au sud au niveau de Grand Place. Cela offrira la première ligne de rocade structurante de l'agglomération, en particulier sur les déplacements entre communes de première couronne. Elle se positionnera en réelle alternative à la rocade sud, offrant une réponse forte aux enjeux inhérents à cette infrastructure de déplacements, et aux différentes nuisances (sonores et environnementales) qu'elle engendre.

Le prolongement de cette ligne confortera le maillage structurant de la métropole polycentrique, connectant directement deux grandes polarités métropolitaines avec un transport en commun performant, la polarité Sud avec la polarité Nord-Est.

Il faut rappeler :

- que les accès automobiles à l'avenue Gabriel Péri sont déjà verrouillés à l'ouest avec la transformation de l'échangeur Jean Pain en simple carrefour et à l'est avec la mise en priorité des bus sur le carrefour Péri-Sadoul
- que le domaine universitaire représente un territoire et une catégorie d'utilisateurs très utilisateurs des transports en commun. Aujourd'hui très bien desservi avec 3 lignes de tramway et 3 lignes de bus, il continue sa politique de transfert modal au bénéfice des modes doux et des transports en commun (suppression de nombreux parkings, transformation de la ligne 11 en chrono, accès plus direct avec demain le pôle d'échange des Sablons), réduisant encore les volumes automobiles en direction du campus via l'avenue Gabriel Péri.

Sur « l'inclusion de la rue Galilée dans le projet, ainsi que la 2^{ème} rue. »

La suppression de la rue Galilée contribue à la piétonisation totale du site. Son déclassement a reçu un avis favorable de la commissaire enquêtrice lors de l'enquête publique.

La «deuxième» rue est une impasse qui aujourd'hui dessert uniquement un parking. Elle est conservée pour les accès logistiques.

Sur l' «afflux de voitures et les inquiétude sur la densité de la circulation »

Une étude trafic réalisée par le Maître d'Ouvrage auprès de TRANSITEC donc les principaux éléments chiffrés sont rappelés par la Ville de Saint-Martin-d'Hères dans le paragraphe précédent. Cette étude démontre que les impacts mesurés sur la densité de circulation sont jugés maîtrisés. Les inquiétudes sur l'afflux de voitures et la densité de la circulation ne sont donc pas fondées.

En ce sens, le projet accompagne la mise en œuvre d'une politique publique d'encouragement à l'usage des mobilités douce et proposera 604 places vélos, garantissant ainsi des possibilités de stationnement accrues. Ces places seront réparties sur l'intégralité du site et seront faciles d'accès, proches des accès principaux, et certaines seront clôturées. Une partie d'entre-elles resteront accessibles en dehors des heures d'ouverture des commerces.

Toujours dans une volonté de promouvoir les mobilités douces, le projet Neyrpc privilégie le stationnement des véhicules électriques par la mise en place de 27 places de stationnement électriques. Le projet anticipe l'augmentation de ces véhicules et prévoit de doubler le nombre de places à terme pour répondre aux développements de ces nouveaux usages.

Enfin 45 places de stationnement pour le co-voiturage seront proposées pour encourager les déplacements à destination ou en provenance du centre, en co-voiturage. Les usagers pourront se mettre en relation via le site internet du pôle de vie commercial.

Outre la très bonne desserte en transport en commun (le projet est bordé par 3 lignes de bus et 2 lignes de tramway (2 stations de tramway contiguës au projet sur les avenues Frachon et Péri), le site est actuellement desservi par les pistes cyclables suivantes :

- Depuis Grenoble : pistes sur trottoir de part et d'autres de l'avenue Gabriel Péri, le long de la ligne C du tramway. Cette piste dessert la façade Nord du pôle de vie,
- Depuis le Domaine Universitaire : piste bidirectionnelle dans le Parc de l'entrée du Campus, en parallèle de la rue Doyen Weil,
- Depuis le centre-ville de Saint-Martin-d'Hères : piste bidirectionnelle le long de la ligne D du tramway sur la rue Benoît Frachon. Cette piste dessert la façade Ouest du pôle de vie,
- L'allée située entre la maison communale et le pôle de vie sera aménagée en zone piétonne et mode doux permettant l'accès à la façade sud en 2 roues,

Dans le cadre du réaménagement de la rue Marceaux Lessieux entre l'avenue Gabriel Péri et l'entrée du centre commercial Casino en accompagnement de la construction du pôle de vie Neyrpc, des bandes cyclables seront insérées de part et d'autres dans le prolongement du projet de bandes cyclables étudiées par Grenoble Alpes Métropole permettant de rejoindre l'Avenue Ambroise Croizat. Cette piste dessert la façade Est du pôle de vie

Ainsi la prise en compte de ces éléments de mobilité douce (Tramway, pistes cyclables) présente sur le site, a permis de maîtriser le dimensionnement du parking à 850 places

Sur « l'inclusion de la rue Galilée dans le projet, ainsi que la 2^{ème} rue.»

L'étude trafic menée par le Maître d'Ouvrage a mise en exergue que les dessertes locales supprimées dans le cadre du projet sont actuellement peu sollicitées. Ainsi la rue Galilée correspond a un trafic de moins de 2 000 véhicules/jour. Pour comparaison l'Avenue Frachon ou Ambroise Croizat sont traversées respectivement pas 5 000 et 7 000 véhicules/jour et l'avenue Gabriel Péri par 18 000 véhicules/jour

L'étude a démontré par ailleurs que la suppression des dessertes locales dont la rue Galilée ne remet pas en cause la fluidité des carrefours avoisinant le projet.

Ainsi des recalibrages des deux carrefours sur Péri (B. Frachon et M. Leyssieux) qui seront mis en place par l'aménageur de la ZAC permettront de fluidifier le trafic et d'atténuer les ralentissements à l'heure de pointe du soir.

Il est à noter également que la Métropole a lancé une procédure de déclassement qui a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 3 au 17 juillet 2017 et le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans aucune réserve.

10. Sécurité

Observations de référence : 134

La sécurité du site et des personnes est une source d'inquiétude

RÉPONSES VILLE DE SMH

La SARL les Halles Neyrpic a apporté toutes les garanties nécessaires quant-aux questions de sécurité du site. Elles ont été validées par une commission départementale.

RÉPONSES SARL LES HALLES NEYRPIC

Le Maître d'Ouvrage a sollicité la Sous-Commission Départementale de la Sécurité Publique afin de présenter les mesures de sécurité envisagées pour veiller à la sécurité physique des visiteurs ainsi qu'à la sûreté matérielle des biens du site.

La Sous-Commission Départementale de la Sécurité Publique a émis un avis favorable le 24 août 2017 concernant les mesures de sécurité envisagées par le promoteur. Cette sécurité sera entièrement gérée sous la responsabilité de la SARL Les Halles NEYRPIC.

En phase de chantier l'accès piétons et véhicules sera doté d'un système de vidéosurveillance. En phase d'exploitation, la zone de stockage sera également équipée d'un système de vidéosurveillance.

Afin de garantir la sécurité des visiteurs lors de leurs fréquentations du site Neyrpic, les espaces de stationnements, entrées piétonnes, issues de secours, parking, locaux et réserves seront équipés de dispositifs de sécurisation et de caméra de vidéosurveillance. Allée centrale du projet, le Corso sera équipé de vidéo surveillance sur la totalité du parcours de 310 mètres de long. Afin de limiter l'accès des automobiles à l'allée centrale piétonnière, des bornes escamotables seront disposés à l'entrée du Corso ainsi qu'au niveau du passage entre les bâtiments A et B (communication entre le Corso et l'avenue Leyssieux).

L'accès aux locaux privatifs sera soumis à un contrôle d'accès pour l'espace du personnel ainsi que pour l'aire de livraison. Un PC sécurité ainsi qu'un local d'interpellation garantiront un accès contrôlé et une présence physique d'agents de sécurité sur le site.

L'ensemble de ces mesures visent à garantir la sécurité des visiteurs ainsi que du personnel, afin de créer un site et un espace de vie serein.

11. Patrimoine.

Observations de référence : 107

RÉPONSES VILLE DE SMH

Lors de la consultation pour le choix de l'opérateur, le maintien de la trame bâtie de l'ancienne usine était une obligation. Le cahier des charge a été respecté et le projet va même au delà avec une architecture qui magnifie ce patrimoine en lui associant modernité architecturale, performances énergétiques et espaces extérieurs paysagers et 100% piéton

La grande force de ce projet est que l'économie générale de l'opération permet cette prouesse architecturale. En effet, conserver un patrimoine ancien coûte très cher (valorisation et mise aux normes en vigueur)

Les halles Neyrpic vont entrer en résonance avec les autres grands éléments du patrimoine bâti de la commune : bâtiments du Campus, Halle Brun (toitures cintrées en béton), Étoiles de Renaudie, couvents (Bon pasteur, Délivrande, Minime).

Le maintien d'un patrimoine bâti accompagne fort bien la démarche mémorielle et éducative que porte la Ville de Saint-Martin-d'Hères.

Architecture contemporaine et patrimoine contribuent fortement à changer l'image du commerce sur l'avenue Gabriel Péri. Le pôle de vie vient se glisser dans les anciennes halles industrielles, conférant au projet un sentiment d'appartenance à la ville. Il n'est pas hors normes mais dans la continuité historique et urbaine du développement de Saint-Martin-d'Hères et à l'échelle du piéton, à l'image de la façade sur la place du CNR.

Sur la question du patrimoine

Le projet se base tout d'abord sur le patrimoine du site avec le plus grand respect pour le lieu et son histoire qui est largement traité dans la notice architecturale. L'histoire a servi comme source d'inspiration majeure pour ce nouveau lieu. Tout ce qui pourra être conservé de l'existant le sera.

Les trois bâtiments historiques Neyrpic, Ectra et La Pointeuse qui sont construits autour de 1900 et le bâtiment Caterpillar qui est construit autour de 1960 sont conservés et sublimés par le projet. Le vide central entre ces bâtiments est conservé et valorisé en tant qu'espace central et sera ouvert au public. Le lieu sera de nouveau plein de vie et les habitants de Saint-Martin-d'Hères pourront de nouveau pleinement profiter des espaces aujourd'hui clos.

Les façades en pierre meulière des halles Neyrpic et Ectra sont conservées, les toitures seront reprises à l'identique en tuile mécanique. La pointeuse est conservée et mise en valeur comme élément identitaire de ce lieu. Les grandes façades du bâtiment Caterpillar en béton seront entièrement conservées et mise en valeur. Tout ce qui ne peut pas être conservé va être réutilisé pour la création des « gabions de la mémoire », ce qui permet une nouvelle lecture contemporaine de l'histoire du lieu.

Pour la création des nouveaux bâtiments, les halles A et C, la trame d'origine servira d'exemple. La géométrie de sheds va être réemployée, le gabarit des halles sera dans la continuité de l'existant. Le nouveau projet s'inscrit totalement dans la continuité de l'existant.

A l'intérieur la volumétrie existante est conservée, un esprit industriel est travaillé pour l'ambiance du projet, avec le réemploi de quelques éléments fort, comme les turbines et les ponts-roulants.

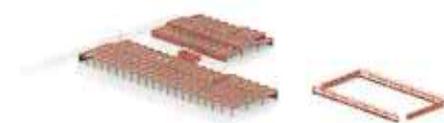


Bâtiment « ECTRA »

La charpente métallique, la toiture, ainsi que les façades, sont conservées et restaurées.



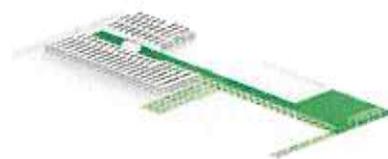
Bâtiment « NEYRPIC »



HALLES EXISTANTES



PROLONGEMENT DE LA TRAME HISTORIQUE



PERCEE VEGETALE ET PROMENADE ARBOREE : 300 M DE LONG

12. Pollution

Observations de référence : 37, 63, 154

Inquiet par la pollution créé par la circulation ou augmentée par le trafic des voitures.

RÉPONSES VILLE DE SMH

Augmentation du trafic / Qualité de l'air / pollutions atmosphériques

Concernant la pollution, il est important de rappeler qu'avant la mise en œuvre de ce projet, le site était notamment caractérisé par la présence d'activités lourdes nécessitant d'importantes livraisons :

- activités artisanales (vitrier)
- activités en lien avec l'automobile (motos, garage, centre auto contrôle)
- entreprises de BTP
- et une micro centrale au fioul fortement polluante.

Ces activités s'avéraient très impactantes pour la population située à proximité, leur suppression représente donc une amélioration.

Certes l'opération va engendrer du trafic mais en restant bien en dessous des 40 000 véhicule/jour d'avant l'arrivée du tram (cf argumentaire partie8 « circulation et accès» - Sur l'« afflux de voitures et les inquiétude sur la densité de la circulation »)

L'excellente desserte en transports en commun, les perspectives d'amélioration du réseau ainsi que les infrastructures cycles existantes et à venir en lien avec une politique métropolitaine volontariste en matière de réduction des déplacements automobiles (élargissement de la Zone à Circulation restreinte, Métropole Apaisée, baisse des normes de concernant le stationnement dans le PLUI, parkings relais en entrée de Métropole, service Métrovélo, autopartage, ...) ne pourront, une fois l'opération livrée, que conduire à une maîtrise progressive du trafic dans le nord de Saint-Martin-d'Hères comme dans la globalité de la métropole grenobloise.

Sur la question de la pollution de l'air

Le projet s'insère dans une trame urbaine existante favorisant l'accès au site par des modes de transports non polluants : présence de deux lignes de tramway, 3 lignes de bus, pistes cyclables (mise en œuvre de 604 places vélos sur l'opération).

Ces éléments ont été confortés dans une étude trafic confirmant la fluidité des voiries adjacentes au projet (cf. *argumentaire partie 8 « circulation et accès*).

Sur la question de la pollution sonore

Le Maître d'Ouvrage a lancé également des études acoustiques dans l'objectif d'établir les mesures d'évitement en matière de nuisance sonore. Ainsi il est à noter, s'agissant de l'exploitation du site :

- que les heures de livraison seront en dehors des périodes diurne (de 7h à 11h)
- que des aires de livraisons sont intégrées au bâtiment dans des zones fermées permettant une protection acoustique optimale

D'autre part les équipements en toiture feront l'objet d'une sélection en fonction de leur critère acoustique et que des traitements acoustiques complémentaires seront mis en œuvre en fonction de leurs implantations définitives.

13. Établir de véritable liaison avec l'université.

Observations de référence : 219, 301, 315, 391, 63, 64, 154

Le public estime que le campus n'est pas suffisamment valorisé. Il faut plus de liaison avec l'université et les quartiers. Le site est considéré comme un Terrain idéal pour une connexion avec l'université. Il aurait été souhaitable de garder un espace ouvert à l'image du campus

RÉPONSES VILLE DE SMH

Établir de véritables liaisons avec l'université

Le lien avec l'université ne se décrète pas. Il doit s'inscrire dans un partenariat, dans une nécessité de répondre à des besoins, dans des équilibres territoriaux et dans une réalité économique. Il doit recouvrir tous les volets, du programme universitaire aux synergies universités / recherche industrie en passant par les services urbains, le logement et les transports utiles à la vie quotidienne.

Cette démarche se construit à Saint-Martin-d'Hères de manière globale et ne serait se réduire à un seul secteur où projet.

Dans le cadre du renouvellement urbain des anciens sites industriels Brun - Neyrpc, l'université a été au cœur des projets :

- Deux opérations de logements étudiants du CROUS ont été réalisées, l'une dans l'ancienne halle industrielle de l'usine Brun, l'autre à proximité des halles Neyrpc (170 logements au total)
- Polytech (école universitaire d'ingénieurs regroupant 1000 étudiants en 8 départements différents) s'est implanté sur la place du CNR avec la station de tramway juste en face.
- Le pôle Hôtelier de la ZAC Neyrpc offre une gamme d'hébergement pour les différents publics du campus (étudiants, universitaires / chercheurs de passage, visiteurs)
- Le transfert des entrepôts / magasins Lapeyre et La Boîte à outils a changé l'image de l'entrée principale du campus (valorisation et lisibilité)
- Le programme tertiaire de la ZAC Neyrpc accueille et va accueillir des start-up issues des incubateurs déjà existants dans la métropole.
- Les lignes C et D du tramway conjuguées aux espaces publics aménagés (place du CNR et coulée verte de l'avenue D. Weil) ouvrent le campus sur la ville et réciproquement.
- Enfin, le pôle de vie des halles Neyrpc dans l'ensemble de ses fonctions (commerces, restauration et loisirs urbains dont la salle d'escalade) et de part son hyper proximité, offrira une gamme de services aux 35 000 étudiants, 6000 salariés et 4000 résidents du campus. D'ailleurs, le Géant Casino fonctionne déjà comme la « supérette » de proximité des 4000 logements étudiants du campus. L'attractivité du campus dépend aussi de la qualité des services offerts.

Pour ce qui concerne l'articulation université / recherche / développement économique, c'est le secteur rue Diderot sur la zone des Glairons qui a été privilégié par la communauté universitaire, la ville de Saint-Martin-d'Hères et la Métro. L'implantation de PILSI et le transfert de l'INERIA sur ce secteur en sont la traduction concrète. Le prolongement de la rue Diderot et la disponibilité foncière de près de 4 hectares permettent la mise en œuvre d'un développement économique en synergie forte avec l'université.

Dans le domaine du médical et du bio médical, un axe est en constitution autour du réseau tramway et en moins de 6 stations avec le CHU, le regroupement des formations santé sur le campus à deux pas de Neyrpc, le pôle Santé de la ZAC Neyrpc (Axone) et la clinique Belledonne, l'hôpital de St Egrève (place du CNR) en direction des publics étudiants et Rocheplane au Sud.

D'autres liens existent au quotidien comme le pôle Science de la MJC de Saint-Martin-d'Hères, situé sur la maison de quartier Péri et qui travaillent avec l'observatoire, l'institut de glaciologie et celui d'astronomie du domaine universitaire, comme la mutualisation d'équipements sportifs en particulier la piscine universitaire, comme les coopérations dans le domaine de la vie culturelle (Mon Ciné, un tramway nommé Désir, festival Street Art...).

Ainsi, les liens universités / ville existent et se construisent sur l'ensemble du territoire communal et le projet Brun Neyrpc y contribue de manière forte et lisible.

Symboliquement, Polytech et la halle Neyrpc conservée de part et d'autre de la place du CNR, ou le mail Nord-Sud (Corso) des halles dans la perspective de la coulée verte du campus reflètent bien cette articulation voulue et mise en place.

Cet ensemble doit aussi être apprécié à l'échelle métropolitaine où s'accroît la polarisation des fonctions universitaires

entre le campus et la presqu'île scientifique (départ des IUT du centre de Grenoble) où les étudiants ont de plus en plus de mal à se faire accepter aux terrasses de bistrot de l'hyper-centre Grenoblois, où sur le campus même de nombreux m² sont vides et en recherches de réaffectation, où sur la métropole, les incubateurs et les zones d'innovations technologiques sont déjà conséquents.

Enfin, le courrier favorable des autorités universitaires, démontre la communauté du point de vue dans la mise en œuvre de cette stratégie d'ensemble dont le projet de pôle de vie des halles Neyrpic.

Sur la question des liaisons avec l'université Grenoble Alpes

Portée par la volonté de développer une synergie avec l'université de Grenoble Alpes, une collaboration active a débuté entre les deux partis en 2017. La mise en place d'ateliers de travail et de co-création, a permis de comprendre les attentes, les besoins et les manques des étudiants et salariés du campus dans leur vie quotidienne.

Ces ateliers, réunissant des personnels universitaires issus de plusieurs directions (services des sports, culture, Crous, aménagement durable, développement) ainsi que des représentants d'associations étudiantes, ont permis de donner voix aux besoins des participants afin de comprendre quels usages inclure au projet Neyrpic.

Durant ces entretiens, les différents sujets évoqués soulignent l'implication des acteurs dans le projet : les liens territoriaux et l'urbanisme, à travers le vecteur social des activités proposées ainsi que par la portée intergénérationnelle et collaborative du site ou encore en terme de partenariats.

Parmi les nombreux sujets évoqués, les participants ont mis en exergue un besoin de souplesse maximale dans les horaires d'ouverture des services, équipements et commerces ;

Enfin, les activités sportives et culturelles ainsi que la restauration ont suscité beaucoup de dialogues et se sont révélées être la pierre angulaire des attentes des parties prenantes.

D'autres entretiens sont d'ores et déjà prévu tout au long du 1er trimestre 2018 avec les responsables des services du sport et de la culture afin d'approfondir les besoins de l'université en vue d'élaborer un cahier des charges visant à mettre en place une programmation répondant à leurs attentes.

Par ailleurs, toujours dans une dynamique de développement économique à Saint-Martin-d'Hères, Neyrpic générera près de 800 emplois dont certains à temps partiel (avec des postes de conseiller de vente ou de serveurs) et proposera des opportunités d'emplois aux étudiants. L'emplacement de Neyrpic à proximité immédiate avec le campus universitaire, constituera un atout non négligeable pour répondre positivement aux demandes des étudiants qui souhaitent exercer une activité salariale en complément de leurs études

14. Quelles propositions

Observations de référence : 37, 96, 63, 64, 144, 154, 153, 165, 228, 259, 271, 288, 315

Le public déplore l'insuffisance ou l'absence d'équipements publics Est-il possible de répondre aux demandes des associations locales ? Peut-on accorder une place aux équipements publics et sociaux ? Ce site peut-il être un Espace sans service public ?

Est-il possible d'envisager une halle de marché couvert, un musée, une place paysagère, des équipements liés à la santé, des équipements publics comme le cinéma, l'école de musique, une médiathèque, un auditorium, une entreprise, des services, des ateliers pour artistes, des salles d'exposition, une résidence universitaire intergénérationnelles, une auberge de jeunesse, de salles hybrides, des lieux de culture scientifique (lien avec université), une entreprise, des pépinières d'entreprise

RÉPONSES VILLE DE SMH

sur tous les points relatif aux équipements et services publics :

(cf. argumentaire de la partie 1. « généralités sur le projet »)

sur « la réponse au demandes des associations locales »

La ville est à l'écoute des demandes des associations et met à la disposition plusieurs locaux pour diverses associations. Le choix de ne pas en localiser sur ce site est assumé (cf. argumentaire de la partie 1. « généralités sur le projet »)

Sur la « halle de marché couvert »

La ville souhaite conforter ses 3 marchés, bien identifiés et assurant au moins un marché par jour sur la commune, sur des espaces publics structurants au cœur des quartiers. Créer un nouveau marché demanderait la fermeture d'un marché existant sur la commune. Là encore, la commune ne souhaite pas appauvrir ses quartiers en supprimant des services commerciaux de proximité et vecteurs qui plus est de lien social. (rappelons que le projet Neyrpic ne comprend pas de commerces alimentaires susceptibles de concurrencer les épiceries ou les marchés de quartier)

Un nouveau marché sera créé dans le cadre du projet Écoquartier Daudet, pour l'est de la ville actuellement dépourvu de marché.

Sur « le musée » et la salle d'exposition

Aucun besoin de musée n'est identifiée par la Ville et la Métropole. À noter la présence de la galerie municipale « Espace Valles » sur l'avenue Ambroise Croizat qui accueille continuellement des expositions d'art contemporain temporaires.

La SARL Les Halles NEYRPIC prévoit une démarche scénographique relatant l'histoire industrielle du site.

De nombreuses expositions et conférences se déroulent dans les bibliothèques médiathèques de la commune, au cœur des quartiers, permettant ainsi d'optimiser ces équipements

Sur la place Paysagère

Le projet s'adosse à la Place du CNR (place arborée créée avec l'arrivée du tramway) et s'inscrit au sein d'une trame d'espace publics généreux (cf. argumentaire de la partie 2. « terre publique ou privée »).

Au nord s'ouvre la coulée verte de l'entrée domaine universitaire (en direction de l'Isère) dont les qualités paysagères ne sont pas à démontrer.

Le corso, quoi que de statut privé, jouera pleinement un rôle d'espaces public paysagé, telle une place en longueur sur laquelle alterneront terrasses de restaurants et espaces de rencontres.

Sur les équipements liés à la santé

Le projet est bordé par la clinique Belledonne, le pôle santé (10 000 m² voués aux professions de santé) et le futur centre de jour de l'Hôpital de Saint Egrève.

Il est situé en liaison directe avec le centre de Rocheplane au sud et le prolongement nord de la ligne D le connectera à terme avec le CHU de la Tronche.

Sur le cinéma

Un cinéma municipal : « Mon ciné » est situé à l'entrée de SMH, avenue A. Croizat.

Sur l'école de Musique

L'école de Musique actuelle est située à proximité immédiate du site, sur Ambroise Croizat. Des investissements vont être réalisés pour sa mise en accessibilité. La commune n'a pas identifié les besoins de la délocaliser.

Sur une médiathèque

La commune possède 4 bibliothèques/médiathèques au cœur des quartiers. Là encore elle ne souhaite pas les appauvrir de ce service de proximité

Sur un auditorium

L'agglomération possède un maillage conséquent de salles de spectacles / concerts, qui coordonnent leurs programmations pour être complémentaires dans l'offre culturelle. Il existe aussi beaucoup de salles de conférences. Sur le campus, le magnifique amphi Weil en sous utilisation pourrait éventuellement remplir cette fonction. Pour des raisons de coûts d'investissement et surtout de fonctionnement, il faut aujourd'hui favoriser l'optimisation et la mutualisation de l'existant pour une bonne gestion des finances publiques.

Sur une entreprise

Ce n'est pas la vocation de ce secteur de la ZAC Neyrpc. Des capacités d'accueil sont possibles sur les zones dédiées selon le type d'activité : ZAC Centre et Zone des Glairons (dont Ville et Métro portent des objectifs de requalification pour l'innovation technologique) notamment.

Sur la ZAC Neyrpc il reste 10 000 m² de tertiaire disponibles dans le programme général.

Sur des pépinières d'entreprises

Il existe des pépinières d'entreprise avec encore des capacités d'accueil ailleurs sur la territoire de la Métropole et notamment sur le domaine universitaire qui souhaite, au cœur de la recherche, les développer mais aussi pourvoir réaffecter des m² anciens aujourd'hui vides. La encore des équilibres métropolitains sont à respecter.

Sur une résidence universitaire intergénérationnelle et sur une auberge de jeunesse

Deux résidences étudiantes (170 logements) ont été réalisées sur le site Brun, 600 ont été construits ou sont en construction sur le campus, et 200 sont en prévision (transfert du site du Rabot). Entre Brun, les quartiers existants autour de Neyrpc et l'avenue Péri, 2000 logements ont été construits ou vont l'être. Le logement doit donc laisser la place à d'autres fonctions pour garantir la mixité urbaine. De plus, le logement est peu compatible avec un espace d'animation dense.

La Métropole gère une auberge de jeunesse sur Échirolles et n'envisage pas de nouvelle structure.

Sur des lieux de culture scientifique

Sur Saint-Martin-d'Hères existe le pôle science de la MJC Bulle d'Hères sur la maison de quartier Péri juste à côté du laboratoire de Glaciologie, de l'observatoire d'astronomie et de l'IRMA

La culture scientifique métropolitaine est installée aujourd'hui à la Casemate. Un projet d'équipement est prévu à Pont-de-Claix, dans le cadre de la polycentralité métropolitaine et de la volonté de redynamiser le Sud de la Métropole.

Sur des ateliers pour artistes

Il en existe sur Saint-Martin-d'Hères (quartier Renaudie).

Néanmoins, cette proposition pourrait avoir sa place sur Neyrpc.

RÉPONSES SARL LES HALLES NEYRPIC

Sur tous les points relatifs aux équipements et services publics :

Le projet Neyrpic est une opération de renouvellement urbain et un projet de ville ambitieux qui vise à créer une centralité dynamique pour la ville de Saint-Martin-d'Hères. Le Corso, axe central du projet mis en valeur par un mail paysagé, sera un espace de création où de multiples événements et animations seront programmés tout au long de l'année, ouverts à toutes les générations. (cf. 2/Terre publique ou privée)

A travers le projet Neyrpic, le Maître d'Ouvrage cherche à favoriser les synergies entre les besoins exprimés par les riverains afin de répondre aux mieux à leurs attentes. Dans cette perspective, des ateliers de travail menés avec l'université démontrent également la volonté du Maître d'Ouvrage de travailler conjointement avec les acteurs locaux, dont la ville de Saint-Martin-d'Hères, dans le but de leur proposer une structure pertinente.

Conclusion apportée par la Ville de Saint-Martin-d'Hères

Le projet Neyrpic ne serait se résumer à la seule dimension quantitative de son volet commercial et de la CDAC acquise et définitive qui va avec.

Saint-Martin-d'Hères est « un territoire de banlieue » qui a d'abord du réparer les accoups déstabilisants de son histoire urbaine particulièrement dans les années 60 :

- Croissance démographique trop forte (+ 19 000 habitants en 6 ans)
- Vague de désindustrialisation
- Découpage du territoire par les infrastructures (rocade Sud et déplacement de la voie ferrée, caractère auto-routier de l'avenue Gabriel Péri)
- Installation du campus sans lien avec la ville
- Urbanisation commerciale des entrées de ville

Après une longue phase de consolidation de ses différents quartiers et une politique de réserves foncières, Saint-Martin-d'Hères a œuvré pour la structuration Nord-Sud de son territoire que concrétise le tramway et les grands espaces publics qui l'accompagnent (place du CNR, place Lucie Aubrac, parc Jo Blanchon).

Le renouvellement urbain du secteur Brun / Neyrpic fait partie de cette stratégie permettant de déverrouiller l'accès au campus. L'installation de Polytech, la création de l'avenue B. Frachon et le transfert des entrepôts / magasins donnent à voir le résultat.

Aujourd'hui, la ville de Saint-Martin-d'Hères (avec ses partenaires) engage la mutation de l'urbanisme commercial et cherche une émancipation urbaine et fonctionnelle dans l'affirmation d'une Métropole polycentrique.

A travers la réalisation du pôle de vie il s'agit bien de proposer un nouveau modèle urbain où le commerce retrouve sa juste place parmi l'ensemble des fonctions existantes où l'on passe d'un urbanisme commercial de périphérie à un urbanisme commercial de ville dense et compacte, dans le même temps où doit se construire une Métropole donnant sa chance à l'ensemble de son territoire pour des raisons de cohésion sociale et d'attractivité globale.

Saint-Martin-d'Hères ne souhaite plus être « la banlieue », mais une ville à part entière au sein d'une Métropole solidaire et diverse.

Les trois hectares du pôle de vie s'inscrivent dans une vision large de l'aménagement de la ville et dans un temps long de son développement. Même stratégiques, ils n'ont pas vocation à répondre à toute les problématiques urbaines et accueillir tous les programmes possibles et imaginables. Il s'agit de rester dans la démarche du bon programme, au bon endroit, au bon moment, avec l'effet levier le plus important.

Enfin, le développement et l'aménagement des villes, doivent « raison garder » sur les faisabilités économiques et financières pour garantir des mises en œuvres opérationnelles et des fonctionnements ultérieurs maîtrisés dans les conditions de l'environnement d'aujourd'hui des collectivités locales.

Ainsi, le pôle de vie des Halles, au sein du nouveau quartier « Neyrpic Péri Campus » et en foisonnement avec les grands équipements et services publics proches porte l'ensemble de ces ambitions et de ces innovations urbaines.

2/ Réponses aux AVIS et OBSERVATIONS des STRUCTURES INSTITUTIONNELLES et des SERVICES de L'ÉTAT

Les SERVICES CONSULTES et leur AVIS sur le PERMIS de CONSTRUIRE.

Les AVIS à la délivrance du permis de construire pour la construction d'un ensemble commercial contenant des espaces de loisirs et de culture, des commerces, des boutiques et des parkings.

1. TABLEAU RÉCAPITULATIF

	Les SERVICES CONSULTES.....leur AVIS	AVIS	Dates
2	Grenoble Alpes-Métropole. - Eaux et assainissement ; - Gestion de la collecte des déchets ; - Qualité des espaces publics ; - Autorisation de surplomb de domaine public.	Favorable + Réserve	1 ^{er} Avis 7 juillet 2017 2 ^{ème} Avis 15 novembre 2017 Avis surplomb 5 juillet 2017
3	Établissement public du SCoT de la région grenobloise.	Favorable	11 septembre 2017
4	Sous-Commission départementale sécurité et ordre public, préfecture	Favorable + Prescriptions	27 septembre 2017
5	Sous-commission départementale sécurité incendie. Préfecture	Favorable + Prescriptions	24 août 2017
6	Sous-Commission Départementale de l'accessibilité aux personnes handicapés	Favorable	21 août 2017
7	Gilles Charrignon, architecte en chef de la ZAC	Favorable	5 octobre 2017
8	Territoire 38	Favorable	7 septembre 2017
9	ENEDIS	Présence lignes aériennes et souterraines	07 juillet 2017
10	Commission départementale d'aménagement commercial	PC vaut autorisation	28 juillet 2017
11	AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	Tacite, réputé sans observation	8 août 2017
12	SERVICES TECHNIQUES SAINT MARTIN d'HERES	Rappel du règlement de l'urbanisme	9 août 2017
	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Non obligatoire	23 juin 2017
	Département de l'Isère, service du patrimoine culturel.	Sans réponse, vaut pour accord	Contacté le 30 juin

Services techniques de la ville de Saint Martin d'Hères ; Territoire 38, aménageur de la ZAC

2. GRENOBLE-ALPES-METROPOLE

Réserves VOIRIES	Réponses
<p>RV.1.VOIRIES Une partie de l'emprise du projet est située sur le domaine public routier sans qu'une autorisation ait été sollicitée, rue Galilée pour partie à Territoire 38 et pour partie à Grenoble-Alpes-Métropole. La partie est de la rue Galilée, coté Benoit Frachon, appartient au domaine public métropolitain, et ne peut recevoir le projet sans procédure de déclassement à l'initiative de Grenoble-Alpes-Métropole. Il est donc demandé l'obtention de l'autorisation de situation sur le domaine public et l'acceptation d'un déclassement sur les parties citées</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Il est de jurisprudence bien établie, que préalablement à la délivrance d'un permis de construire portant sur une emprise définitive du domaine public, l'organe délibérant doit avoir procédé au déclassement de cette portion de son domaine public, ou doit avoir donné son accord sur le principe du déclassement et sur la future cession au pétitionnaire.</p> <p>En l'espèce, la métropole a décidé de lancer la procédure de déclassement de la voie Galilée et d'ouvrir l'enquête publique préalable. L'enquête publique s'est tenue du 3 au 17 juillet 2017, au terme de laquelle le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve.</p> <p>Ainsi, la délibération approuvant le déclassement de la rue Galilée devrait pouvoir intervenir rapidement.</p> <p>Dès lors, c'est de manière parfaitement justifiée que le dossier présente le terrain d'assiette comme étant d'un seul tenant.</p>
<p>RV.2. VOIRIES Le projet doit prendre en compte l'accessibilité pour tous (signalétique piétonne ou guidage au sol, traitement des abords et circulations intérieures, zone en gradins et de la scène, notamment dans l'hypothèse d'accès aux personnes en situation de handicap). Il est souhaité un guidage du centre commercial aux arrêts des transports en commun. o-</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Accessibilité Il est rappelé que le dossier a reçu un avis favorable de la commission accessibilité des services de l'état (DDT) le 21 août 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guidage de l'entrée du pôle de vie aux arrêts des transports en commun (guidage au sol et/ou signalétique), recours aux pictogrammes préconisés... <p>L'aménageur étudiera la mise en place de ces dispositions en concertation avec les services du SMTC et de Grenoble Alpes Métropole en conformité avec le « référentiel d'aménagements » actés par ces collectivités.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traitements des abords et des circulations intérieures à l'ilot <p>Le projet définitif des aménagements des espaces publics réalisés par l'aménageur, en conformité avec les préconisations du référentiel des espaces publics acté par la Métropole, sera soumis au Comité Technique des Espaces Publics (CTEP) de Grenoble Alpes Métropole.</p>
<p>RV.3 Circulation générale Suite à l'étude d'impact, l'analyse indique, aux heures de pointe et du soir, une surcharge des carrefours.</p> <p>Il est proposé une nouvelle voie à l'approche du carrefour Péri / Frachon et une modification de la signalisation du carrefour Péri / Leyssieux. Avec ces aménagements la charge de ces carrefours passerait de 105% à 95%.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>T38 aménage une nouvelle voie à l'approche du carrefour Péri / Frachon et une modification de la signalisation du carrefour Péri / Leyssieux. Ces aménagements permettent une diminution de la charge des carrefours de 105% à 95%.</p> <p>Réponse de l'aménageur Territoires 38</p> <p>Étude circulation</p> <p>L'aménageur a bien pris en compte dans l'établissement du plan viaire de la ZAC, les 2 préconisations de l'étude de circulation pour minimiser l'impact circulation, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adjonction d'une nouvelle voie sur Frachon à l'approche du

	<p>carrefour Péri / Frachon</p> <p>- La modification de signalisation au sol des voies de la rue Marceau Leyssieux à l'approche du carrefour Péri.</p> <p>Ces aménagements ont été pris en compte sur le plan des aménagements publics présentés en CTEP du 20 juillet 2017.</p>
<p>RV.4. Livraisons Prévoir l'échelonnement des livraisons, avec une attention particulière sur la zone de livraison de l'avenue Benoît-Frachon</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>La SARL les Halles NEYRPIC confirment que les livraisons seront échelonnées durant le créneau 7 à 11h afin de ne pas bloquer la circulation au droit de la rue Benoit Frachon.</p> <p>Il est rappelé que la SARL les Halles Neyrpic resteront propriétaire et gestionnaire de l'ensemble du pôle de vie. Aussi, il appartiendra au responsable du site d'organiser les livraisons pour éviter toute saturation de ces zones de déchargement.</p>

2. GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (suite 1)	
Réerves VOIRIES suite	Réponses
<p>RV.5 Circulation des piétons. Sur la voie en impasse qui combine accès à la copropriété et mouvement d'accostage des poids lourds. Les piétons doivent avoir un passage identifié / sécurisé en tenant compte de la manœuvre d'un poids lourd accédant à la zone de déchargement. Aménagement d'une liaison piétonne et sécurisée sur la rue Leyssieux allant de la sortie du site jusqu'à l'entrée du casino</p>	<p>Réponse de l'aménageur Territoires 38</p> <p>Circulation des piétons L'aménageur a pris en compte dans l'élaboration du plan des espaces publics en cours d'étude, les préconisations concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement en zone apaisée ou de rencontre de la voie en impasse de desserte à la copropriété et à la zone de livraison pour sécuriser les piétons vis-à-vis des manoeuvres de PL, et le fonctionnement du parking VL existant et conservé de la copropriété - la demande de maintien du tracé de la rue Marceau Leyssieux est en cours d'analyse et d'étude afin d'optimiser la liaison piétonne entre le pôle de vie et le centre commercial Casino. Le plan définitif des aménagements extérieurs au projet sera soumis en CTEP de la Métropole.
<p>RV.6. Circulation des cycles Le projet doit clarifier la redistribution des poches de stationnement cyclables du site et les conditions de fonctionnement. Les cycles doivent pouvoir accéder en toute sécurité aux poches de stationnement du site depuis les espaces périphériques extérieurs.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Concernant la mobilité, le déplacement en vélo sera favorisé et mis en valeur, des emplacements pour recharge vélo ou voiture électrique seront prévus, ainsi que le co-voiturage. Les accès piétons seront liés directement aux arrêts de tram et l'espace public (corso) sera lié au parc universitaire.</p> <p>La distribution des poches de stationnement cycles a été modifiée dans le dossier des pièces complémentaires du 27 septembre 2017, pour répondre à la demande de mieux répartir les stationnements prévus initialement essentiellement côté rue Marceau Leyssieux.</p>

	<p>La notice architecturale et paysagère (p48) des pièces complémentaires précise les zones de stationnement et les zones qui seront accessibles à toute heure de la journée.</p> <p>Réponse de l'aménageur Territoires 38</p> <p>Circulation des cycles L'aménagement d'itinéraire cycle sur la partie de la rue Marceau Leyssieux conservée (entre Galilée et Péri) est en cours d'étude par l'aménageur de la ZAC. Cet aménagement sera poursuivi sur la partie de la rue réaménagée. Le plan projet définitif sera soumis au CTEP de la Métropole.</p>
<p>RV.7 Paysage Choisir d'autres essences que celles des peupliers.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>L'essence choisie pour ce projet est le Chêne Fastigié, cela figure dans le dossier final du PC.</p> <p>Le projet s'inscrit dans la certification environnementale BREEAM avec un niveau « excellent », cela implique un vaste nombre de sujets écologiques à traiter, comme par exemple :</p> <p>La végétation proposée sera locale et diversifiée. Un écologue interviendra pour garantir le choix adapté des espèces.</p> <p>La notice architecturale et paysagère jointe au dossier des pièces complémentaires du 27 septembre 2017 propose la plantation de chênes en pot sur le parvis et de chêne fastigiés sur les alignements.</p>
<p>RV.8. Transport en commun. Conforter la position des quais sur l'arrêt de la C5.</p>	<p>Réponse de l'aménageur Territoires 38</p> <p>Transport en commun L'ensemble des arrêts de transport en commun à proximité du projet est maintenu aux emplacements actuels dont ceux de la C5 rue Marceau Leyssieux.</p>
<p>Réserve transition énergétique</p>	
<p>RTE. Les choix énergétiques mentionnés, c'est-à-dire le raccordement au réseau de chaleur principal et la production d'électricité photovoltaïque sont en cohérence avec les orientations de la Metro. Une plus forte prise en compte de l'adaptation au changement climatique, en assurant un confort d'été à consommations énergétiques minimum. Un travail sur les dispositifs architecturaux, les usages, et l'étude d'une production par absorption alimentée par le réseau de chaleur.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Le projet est raccordé au réseau de chauffage urbain de l'agglomération. Les sous-stations de chauffage du projet alimentent par des boucles d'eau à température constante toutes les boutiques qui seront équipées de pompes à chaleur produisant le chaud l'hiver et le rafraîchissement l'été, ainsi que les autres locaux du site.</p> <p>Les mails des bâtiments A et B ne seront pas rafraîchis mécaniquement l'été mais uniquement ventilés quand la température dépassera 24°C dans les mails. Cette ventilation automatique se fera par l'ouverture de 50% des surfaces vitrées des sheds. Les études aérodynamiques effectuées montrent que le confort d'été obtenu sera satisfaisant.</p> <p>Le Corso, qui est la rue extérieure reliant la mairie à l'avenue Gabriel Péri, fait l'objet d'études aérodynamiques dans le but de mettre en œuvre les dispositifs architecturaux permettant de casser les turbulences créées l'hiver par les vents dominants.</p> <p>Concernant l'énergie, des panneaux photovoltaïques se</p>

	<p>trouveront sur les sheds orientés ouest et produiront l'énergie du centre commercial et de loisirs. Les besoins d'énergie seront diminués au maximum.</p> <p>Les longs pans sud des toitures sheds accueilleront 13.000 m2 de panneaux photovoltaïques. L'objectif est d'utiliser l'énergie produite en autoconsommation pour couvrir les besoins en électricité des parties communes</p>
--	--

2. GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (suite 2)	
PRESCRIPTIONS	Réponses
<p>P 1. Collecte et traitement des déchets) En matière de collecte et traitement des déchets il est émis un avis favorable sous les réserves suivantes :</p> <p><i>Les locaux déchets prévus au programme d'aménagement devront pouvoir accueillir l'ensemble des conteneurs nécessaires à l'activité du site.</i></p> <p><i>Prévoir l'aménagement d'aires de présentation temporaires à la collecte.</i></p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Les locaux déchets sont situés à proximité des zones de livraisons. Ainsi, trois zones de déchets de 24m², 45m² et 42m² accompagnent respectivement les zones de livraison des bâtiments A, B et C, comprenant chacune des bennes indépendantes de papiers/cartons, verre, palettes bois et autres. Par ailleurs, prennent place dans le bâtiment A au niveau des restaurants, et dans le bâtiment C au niveau de l'aire de livraison, deux locaux déchets fermentescibles de surface respective 72m² et 42m². Enfin, les zones de livraison des bâtiments B et C sont équipées de locaux compacteurs.</p>
<p>P 2. Eau et assainissement Indiquer dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme que le projet est soumis à la P.F.A.C.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif</p>
<p>P 3. Eaux usées. De nouveaux réseaux seront créés qui devront être conformes en tout point aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement. Les plans de recollement ainsi que les résultats des tests d'étanchéité devront être remis à la régie assainissement à la réception du chantier. Chaque entreprise doit faire une demande d'autorisation de rejet au réseau d'assainissement conformément à l'article 48 du règlement du service public de l'assainissement collectif ou faire valoir son droit au raccordement, article 45 qui contient les prescriptions sur les bacs à graisse. Pour la restauration, chaque restaurant dispose d'un droit au raccordement du réseau public d'assainissement. Le rejet d'huiles et graisses est interdite. Un espace de stockage spécifique des huiles alimentaires est à prévoir. Un plan définitif des réseaux privés, précisant le positionnement des bacs à graisse sera à transmettre à la régie d'assainissement. Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de branchement et les réseaux publics sera à transmettre à la régie d'assainissement pour une validation définitive avant travaux. Le projet sera soumis à la P.F.A.C.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>La S.A.R.L les Halles NEYRPIC confirme la prise en compte de la demande et transmettra les résultats des tests d'étanchéité à la régie assainissement à la réception du chantier</p> <p>Chaque entreprise fera une demande d'autorisation de rejet au réseau d'assainissement.</p> <p>Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de branchement et les réseaux publics sera transmis à la régie d'assainissement pour une validation définitive avant travaux. Le projet sera soumis à la P.F.A.C.</p>

2. GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (suite 3)

PRESCRIPTIONS	Réponses
<p>P 4. Eaux pluviales. Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de stockage / restitution. Cet ouvrage à débit régulé se fera sur le réseau public G.Péri et non sur le dispositif présenté dans le projet. Les équipements se feront selon les caractéristiques demandées. L'étude de pollution de sol justifiant l'absence d'infiltration sera à transmettre à la régie d'assainissement ainsi que la note de calcul de dimensionnement définitif des ouvrages qui devra être validée. Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de branchement et les réseaux publics sera à transmettre à la régie assainissement pour validation avant travaux</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Les eaux de pluies seront collectées et réutilisées pour arrosage. La perméabilité du sol du corso sera traitée avec, par exemple, des revêtements de sol à grands joints ou alors avec des sols perméables, surfaces engazonnées ou stabilisés.</p> <p>Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de branchement et les réseaux publics sera transmis à la régie assainissement pour validation avant travaux</p>
<p>P 5. Eau potable Les branchements se feront dans le respect des caractéristiques demandées. Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de branchement et les réseaux publics sera à transmettre à la régie assainissement pour validation avant travaux.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Un plan général des réseaux, précisant les réseaux privés, les points de branchement et les réseaux publics sera transmis à la régie assainissement pour validation avant travaux.</p>
<p>DECL. Le pétitionnaire devra procéder à la mise en place et au raccordement de deux postes incendie supplémentaires dont les emplacements exacts feront l'objet d'une validation conjointe et préalable du SDIS et de la régie de la métropole.</p>	

La métropole est un territoire relativement équilibré en matière de localisation de l'offre de caractère commercial. Cet équilibre est l'enjeu du futur P.L.U.i. Un positionnement d'un tel pôle interroge. L'hypothèse de création d'un comité d'enseignes pourrait être une structure qui pourrait prévenir tout risque et garantir ce principe d'équilibre.

3. Le SCoT

Les recommandations	Réponses
<p>RC.1 La commune est considérée par le SCoT comme constitutive du cœur de l'agglomération Grenobloise. Cette polarité est un espace privilégié pour l'accueil des fonctions métropolitaines stratégiques, et des activités liées à l'innovation et plus largement des activités économiques et commerciales. Le développement se conçoit dans une dimension plus large, c'est à dire la réduction de la fonction commerciale des zones d'activités le long de l'avenue G. Péri. Le P.L.U. approuvé le 24 mars 2017, interdit bien toute extension commerciale dans ce secteur et autorise le logement sur la frange Nord de l'avenue G. Péri. Cette perspective de renouvellement permet le déploiement d'une plus grande mixité urbaine (800 logements sur Péri et 200 sur Ambroise Croizat).</p> <p>Le projet de pôle de vie se pose sur le site de l'ancienne usine Neyrpic et se glisse dans les anciennes halles industrielles déclinant une dimension patrimoniale certaine.</p> <p>Ce projet de vie entend redonner un caractère plus urbain et plus qualitatif aux espaces publics et implantations commerciales. L'attractivité passe par une offre de logements et de services étoffées.</p> <p>Le projet bénéficie d'une excellente desserte en transport.</p> <p>Cependant le projet doit être interrogé au regard des équilibres commerciaux plus larges en prenant en compte l'offre des pôles voisins.</p> <p>Pour le SCoT ce projet doit s'évaluer au regard du projet de renouvellement urbain du pôle nord-est.</p> <p>La vigilance doit être portée sur quatre points majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> La facilitation des liaisons entre ilots et axes des accès publics ; Une offre commerciale complémentaire à l'offre existante et par rapport aux territoires voisins ; La mutation effective des anciens sites commerciaux, avenue G. Péri ; La maîtrise des mobilités induites en cohérence avec le futur P.D.U. 	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Le maître d'ouvrage confirme qu'un soin particulier a été porté s'agissant des liaisons depuis et vers les accès publics. En outre, le projet prévoit 7 accès piéton, dont deux entrées, l'une au nord, avenue Gabriel Péri, et l'autre au sud, Avenue Benoît Frachon, toutes deux desservies par un arrêt de tram. Une entrée piétonne secondaire irrigue le projet en son centre. L'entrée nord s'oriente entre autres vers le Géant Casino avec lequel la connexion a été particulièrement travaillée. Les liaisons seront, ainsi, non seulement facilitées pour accéder aux différents modes de transport qui bordent le site mais également afin d'accéder aux sites connexes (université, logements ...).</p> <p>Il convient, également, de préciser que la requalification de cette ancienne friche industrielle permettra la constitution d'un nouveau pôle de centralité, complémentaire à l'offre existante qui est actuellement peu développée et permettra de proposer une offre de loisirs (restauration, achats plaisirs, culturels, loisirs et sports ...) aujourd'hui faible.</p> <p>La spécificité de cette nouvelle offre commerciale permettra ainsi d'augmenter l'attractivité du secteur tout en bénéficiant de la qualité de sa desserte. Le développement du site optimisera ainsi l'utilisation des transports en commun et notamment du tramway dans une perspective de maîtrise des mobilités..</p>

4. SECURITE INTERIEURE, ORDRE PUBLIC.

PRESCRIPTIONS	Réponses
<p>Une commande à distance de la fermeture des accès à la galerie commerciale ; Intégré dans le dispositif d'appel d'offre</p> <p>Une gestion stricte des accreditifs (programmation, catégories d'usagers, horaires, zones). pris en compte</p> <p>Une passerelle fermée ou à hauteur de cloison suffisante</p> <p>Une salle de crise ; pris en compte</p> <p>La présence d'un agent de sureté aux entrées principales ; pris en compte</p> <p>Une zone de stationnement pour les véhicules du personnel qui n'a pas accès au parking public aux horaires fixés, pris en compte.</p> <p>Il appartient à la commission départementale de sécurité des transports de fond de trancher sur le dispositif qui devra être mis en place.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>Les exigences sureté seront prises en compte, notamment sur la passerelle qui sera dotée de garde-corps suffisamment haut</p>

6. S/C DEPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITE aux PERSONNES HANDICAPEES.

PRESCRIPTIONS	Réponses du Maître d'ouvrage
<ul style="list-style-type: none"> ° Le cheminement extérieur doit respecter l'article 2 de l'arrêté du 01/06/2006. Pris en compte ° La place de stationnement pour véhicule électrique dimensionnée pour être utilisée par une personne en fauteuil roulant sera positionnée au même endroit que les autres (courrier du 18/8/2017), pris en compte. ° Prévoir une boucle à induction destinées aux personnes malentendantes. ° Une attention sur la signalétique extérieure et intérieure, en particulier pour les personnes atteintes de déficience auditive, visuelle. Pris en compte ° Dans les gradins extérieurs les places aménagées pour les personnes en fauteuil seront complétées par des places pour personnes valides. Pris en compte <p>L'aménagement ultérieur des cellules vides fera l'objet de demande d'autorisation de travaux. Sera rappelé dans les contrats de location entre bailleur et les preneurs.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>La SARL les Halles Neyrpic a répondu aux remarques de la DDT concernant l'accessibilité des PMR aux gradins qui est assuré.</p> <p>D'autre part, l'accès à la scène pourra se faire pour les PMR par les ascenseurs mis à disposition dans le volume du RDC, entre les files AB-AC et A03-A05 qui débouchent au niveau R-1.</p> <p>Sur la question Prévoir une boucle à induction destinées aux personnes malentendantes. : sera pris en compte</p>

5. SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE SECURITE INCENDIE

PRESCRIPTIONS.	<u>Réponses</u>
<p>Les prescriptions citées ont pour objet de préciser les dispositions techniques des référentiels applicables faisant défaut du fait de leur non-intégration au dossier présentant le projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ° Mettre en cohérence le nombre de places prévu dans le descriptif (850) et celui fourni par les plans (957). ° Prévoir des colonnes sèches de 65 mm dans les escaliers et les contraintes qui en découlent c'est-à-dire installation des prises et poteaux incendie. ° Respecter toutes les dispositions du cahier des charges relatif à l'installation d'infrastructures de charges pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables ; ° Les vérifications techniques doivent être effectuées par des organismes agréés par le ministère de l'intérieur. Ces vérifications seront consignées dans un rapport de vérifications réglementaires après travaux. <p>Le calcul des effectifs doit faire référence l'arrêté du 13 juin 2017.</p> <p>Prescriptions complémentaires sur la construction, Aménagements intérieurs, désenfumage, chauffage , ventilation, climatisation, réfrigération, conditionnement d'air et eau chaude, traitement de l'air et ventilation, installations électriques, panneaux photovoltaïques, éclairage sécurité, ascenseurs , escaliers mécaniques, trottoirs roulants, installations d'appareil de cuisson pour la restauration,</p>	<p><u>Réponses du Maître d'ouvrage</u></p> <p>L'ensemble de ces demandes ont bien intégrées dans le dernier dossier PC, notice 40</p>

7. ARCHITECTE, CHEF de la Z.A.C.

Le dossier est estimé de qualité.	
-----------------------------------	--

8. TERRITOIRE 38

	<u>Réponse Maître d'ouvrage</u>
<p>La surface de plancher du projet, inférieure à 50.000 m², est conforme au cahier des charges de cession des terrains du dossier modificatif de la réalisation de la ZAC approuvé le 16 mai 2017. Les accès et les points de raccordement aux réseaux sont conformes au plan d'aménagement de la ZAC.</p>	

9 ENEDIS (Electricité en réseau). *(non concerné)*

<p>Le site du projet est surplombé par une ligne aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront respectées les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation</p>	<p>Réponse de l'aménageur Territoires 38</p> <p>Il n'y a pas de lignes aériennes d'ENEDIS sur le site, mais des réseaux enterrés servant à alimenter les bâtiments existants . Ces réseaux seront abandonnés puisque le projet de pôle de vie aura des nouveaux raccordements Enedis. Par ailleurs, les réseaux d'Enedis se trouvant sous la rue Galilée seront déviés par la rue Frachon et Avenue Péri. Le</p>
--	---

d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.	projet est en cours d'étude par Enedis en concertation avec le maître d'œuvre de la ZAC (EGIS). Ces travaux sont à la charge d'Apsys conformément aux clauses de la promesse de vente.
--	--

10. COMMISSION DEPARTEMENTALE de l'AMENAGEMENT COMMERCIAL

<p>PRESCRIPTIONS</p> <p>Suite à une demande de permis de construire déposée par la SARL « Les Halles Neyrpic » à propos d'un projet d'aménagement commercial sur 23.850 m². Conformément aux articles L.425-4 et L.752-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu d'autorisation dès que la demande de permis fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial. La modification du projet sans effet sur la conformité des travaux nécessite une nouvelle autorisation d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale. En l'état la directrice départementale des territoires considère que la SARL « Les Halles de NEYRPIC » bénéficie d'une autorisation d'exploitation commerciale accordée suite à la décision favorable de la commission départementale d'aménagement commercial le 5 juillet 2011, confirmée respectivement par la commission nationale d'aménagement commercial et le conseil d'état le 2 janvier 2012 et le 6 mai 2014, permettant la création d'un pôle de commerces et de loisirs dénommé « Les ateliers » d'une surface de vente de 24.000 m², composé de 2 magasins spécialisés dans la culture et les loisirs (2.400 et 1.500 m²), d'un magasin spécialisé dans l'équipement de la maison (3.000m²), de 5 magasins spécialisés dans l'équipement de la personne (1.500, 1.400, 1.000, 900, et 800 m²), d'un commerce à prédominance alimentaire (400m²), et de 86 boutiques de moins de 300m², soit 11.100m².</p> <p>Seule cette autorisation d'exploitation commerciale pourra être mise en œuvre.</p>	<p>Réponses du Maître d'ouvrage</p> <p>En effet, il est rappelé, l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée le 5 juillet 2011 par la commission départementale d'aménagement commercial, confirmée le 2 janvier 2012 par la commission nationale d'aménagement commercial et le Conseil d'Etat par une décision du 28 avril 2014, a autorisé la réalisation de 24 000 m² de surface de vente.</p> <p>Certes, l'article R. 423-13-2 du code de l'urbanisme prévoit la transmission du dossier de demande de permis de construire à la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), lorsqu'un projet est soumis à l'obtention d'une AEC.</p> <p>Toutefois, l'article 36 de la loi dite « Macron » (Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) a complété les dispositions transitoires de la loi ACTPE en précisant que « <i>Pour tout projet nécessitant un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale, en cours de validité, dont la demande a été déposée avant le 15 février 2015 vaut avis favorable des commissions d'aménagement commercial</i> ».</p> <p>Autrement dit, les AEC en cours de validité au 15 février 2015 peuvent valoir avis favorable de la CDAC dans le cadre du nouveau dispositif d'un permis de construire valant AEC.</p> <p>En l'espèce, le permis de construire a été déposé, en mairie de Saint-Martin-d'Hères le 31 mai 2017. L'autorisation d'exploitation commerciale obtenue le 5 juillet 2011 étant définitive et en cours de validité à cette date, celle-ci vaut donc avis favorable de la CDAC.</p> <p>En conclusion, il résulte de ce qu'il précède que le responsable du projet pouvait se prévaloir de l'AEC obtenue le 5 juillet 2011 dans le cadre du dépôt d'un nouveau permis de construire, comme l'a confirmé Mme la directrice départementale des territoires de la préfecture de l'Isère dans son avis du 28 juillet 2017.</p>
--	--

11. AVIS AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.

Accord tacite réputé sans observations.

