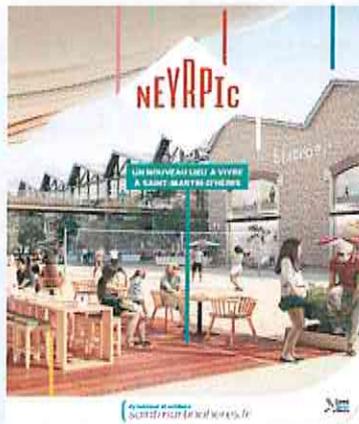


ENQUETE PUBLIQUE

Commune SAINT MARTIN d'HERES (38.401)

Département de l'ISERE



« 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 pôle de vie de loisirs et de commerces portant création d'une surface de plancher supérieure à 40.000 m² »

CONCLUSIONS MOTIVEES

Du 21 novembre 2017
au 22 décembre 2017

Commissaire enquêteur titulaire : Rémy Pasteur

SOMMAIRE :

1^{ère} PARTIE..... Les aspects généraux

Rappel de l'Objet de l'Enquête publique	3
Les enjeux de la commune.....	4
Le contexte administratif et juridique complexe.....	4
Le déroulement de l'enquête.....	4
Les actions de communication.....	5

2^{ème} PARTIE.....

Les avis, les remarques, les observations, les contre-propositions du public

1. Analyse arithmétique du contexte de l'enquête et des avis du public.	
1.1. Les données recueillies	7
1.2. La classification des avis, les types d'observations et leur nombre	8
1.3. Les avis des groupements, (habitants, entreprises, associations, institutions)	9
1.4. Les résultats de l'analyse arithmétique.....	10
2. Analyse des motifs justifiant un avis défavorable.	
2.1. L'économie du projet.....	11
2.2. La compatibilité avec le SCoT.....	11
2.3. La pertinence de la surface réservée à l'activité commerciale.....	13
2.4. La Prise en compte de l'environnement.....	14
2.5. Encombrement et accès.....	16
2.6. Une autre distribution de la construction.....	17
2.7. Lien avec l'université.....	19
2.8. Remarques administratives.....	20
2.9. Le Financement.....	21
2.10. L'emploi.....	21
2.11. Le patrimoine.....	22

3^{ème} PARTIE.....Les avis des services consultés.....23

1. Réserves des services consultés. Grenoble Alpes Métro	
1.1. Réserves Voieries Grenoble Alpes Métro.....	24
1.2. Réserves Eaux assainissement Grenoble Alpes Métro.....	25
2. Prescriptions des services consultés	
2.1. Sécurité.....	26
2.2. La CDAC.....	26
3. Recommandations des services consultés	
3.1. Le SCoT.....	27

4^{ème} PARTIE.....Les conclusions.....28

1^{ère} PARTIE..... Les aspects généraux

1. RAPPEL de l'OBJET de l'ENQUETE.

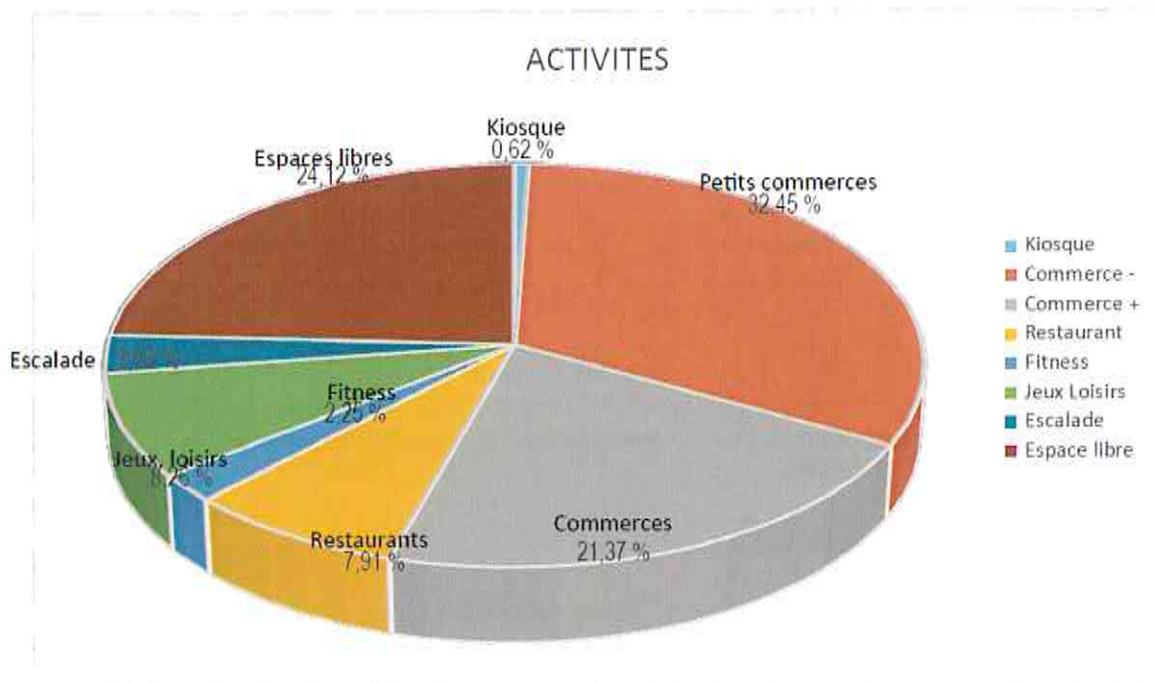
L'objet de l'enquête est « le préalable à la délivrance d'un permis de construire au nom de la SARL « Les Halles Neyrpic », pour le projet de construction d'un pôle de vie de loisirs et de commerces portant création d'une surface de plancher supérieure à 40.000 m² ». Il s'agit au cœur des anciennes usines NEYRPIC, situées sur 4,5 ha au centre-ville de Saint Martin d'Hères, de construire un nouveau pôle de vie, de commerces et de services pleinement intégré au quartier existant et connecté au domaine universitaire de 40.000 étudiants.

L'ambition de la construction est de proposer une offre commerciale diversifiée et moderne. La société APSYS se propose d'acquérir le site de 4,5 hectares environ pour l'aménager en centre commercial à l'exception de l'alimentaire, en lieux d'animation sportive, de culture et de restauration. La mémoire industrielle du site est l'un des axes majeurs du projet. Il s'agit de réhabiliter les différents bâtiments afin de mettre en valeur l'histoire du lieu.

Le projet couvre 47.980 m² répartis de façon homogène entre 3 bâtiments A (7959 m²), B (7927 m²) et C (5 7964 m²) qui seront aménagés en halles traversantes. Une surface couverte de 9.007 m². Ce pôle accueillera dans un cadre moderne et ouvert près de 90 enseignes. Ces commerces seront choisis dans une logique de complémentarité avec l'offre des quartiers à proximité et des pôles commerciaux existants dans la métropole. Vingt cafés et restaurants équipés de terrasse jalonnent les 7.500 m² de l'esplanade centrale, le Corso. Sont programmés également :

- ° des espaces sportifs ouverts à toutes les générations, mur d'escalade, centre de fitness, patinoire l'hiver et animations ludiques sur l'année ;
- ° des espaces culturels, des équipements scéniques pour des concerts l'été ou des associatives.
- ° des espaces collaboratifs de création et de production (coworking, Fab Lab) pour encourager l'innovation et l'échanges de compétences.
- ° des parkings intérieurs de plus de 800 places, des liaisons avec les pistes cyclables et les transports en commun. Ces aménagements respectent suivant les **préconisations du SCoT**

Les types de matériaux utilisés seront durables (bardage métallique, béton lasure, menuiserie en aluminium) et renouvelables (bois labellisé). Implantation de panneaux photovoltaïques.



Les « Halles Neyrpic » un projet :

- **alliant la valorisation du patrimoine (mémoire industrielle de la ville),**
- **favorisant l'articulation des espaces publics, les mobilités durables (cœur des réseaux tramway, bus, modes doux) et la qualité environnementale et paysagère (parvis végétal, végétalisation de façades, chauffage urbain, production photovoltaïque, logistique et stationnement mutualisés intégrés dans les Halles).**

2. Les ENJEUX pour la COMMUNE.

Cet espace de 4,5 ha, au cœur de la ville, présente des enjeux importants en termes d'aménagement du territoire et de son aménagement à l'échelle de la ville. Il doit s'inscrire dans la dynamique de mutation et de développement du territoire communal pour créer une nouvelle centralité urbaine. Le projet doit répondre à 4 enjeux :

- Renforcer le cœur de la ville, en proposant un nouveau lieu de vie ouvert à toutes les activités : shopping, balade, culture, sports, loisirs ;
- Poursuivre la métamorphose de l'avenue Gabriel Péri en boulevard urbain ;
- Offrir une mixité urbaine avec un nouveau quartier dynamique qui s'articule avec les zones résidentielles et le campus universitaire ;
- Développer un pôle attractif pour tout le Nord-Est de la métropole grenobloise en complément du centre de Grenoble.

3. Le CONTEXTE ADMINISTRATIF COMPLEXE.

En 2011, la société APSYS dépose 4 permis de construire pour le projet pôle de vie des Halles qui font l'objet d'une enquête publique. Le 5 juillet 2011, la société bénéficie d'un avis favorable de la commission départementale de l'aménagement commercial (la CDAC). Le 2 janvier 2012, la commission nationale d'aménagement commercial confirme la décision de la commission départementale et autorise le projet conçu par la S.A.R.L. « Les Halles Neyrpic » en vue de la création d'un pôle de commerces et de loisirs de 24.000 m² dénommé « Les ateliers ». Le permis de construire porté par la société APSYS « les halles Neyrpic » de 47.980 m² est approuvé par une délibération du conseil municipal le 6 septembre 2012. Mais ce permis fait l'objet de recours contentieux. Le tribunal de Grenoble rejette ces recours en première instance le 25 septembre 2014. La cour d'appel de Lyon rejette ces mêmes recours en seconde instance le 16 mai 2017. Le conseil d'état saisi par un recours en date du 3 février 2012, confirme le 24 avril 2014, le projet « **Les HALLES NEYRPIK** ». Le conseil municipal du 16 mai 2017 approuve le dossier de modifications de la réalisation de la ZAC Neyrpic. Une nouvelle demande du permis de construire, intégrant les modifications actées par le conseil municipal, est déposée le 31 mai 2017. Le 14 septembre 2017, le tribunal administratif enregistre la demande de désignation d'un commissaire enquêteur de la part de monsieur le Maire de Saint Martin d'Hères en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le permis de construire d'un pôle de vie, de loisirs et de commerces sur une surface de plancher de 47.980 m² » déposé par la société Apsys. Le 25 septembre 2017, monsieur le Président du tribunal administratif autorise l'enquête public et désigne monsieur Rémy Pasteur, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique demandée par monsieur le Maire. Le 19 octobre monsieur le Maire de Saint Martin d'hères publie un arrêté portant sur l'ouverture d'une enquête publique « **préalable 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 et de commerces portant création d'une surface de plancher supérieure à 40.000 m²** ».

4. Le DEROULEMENT de l'ENQUÊTE

L'organisation de l'enquête a fait l'objet d'une séquence de travail en présence de la société Apsys et du personnel municipal affecté à l'urbanisme. Une deuxième séquence de travail avec la mairie fut nécessaire pour régler les modalités pratiques. L'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation en vigueur : publicité dans la presse agréée aux pages des annonces légales public, publicité par voies d'affiche sur le modèle

de l'arrêté du 24 avril 2012 et apposées aux emplacements légaux. La mairie a conduit ces séquences publicitaires selon un calendrier prescrit par code de l'urbanisme. Cette publicité fut démultipliée sur le site internet de la mairie de Saint Martin d'Hères et par des affiches apposées à des lieux de fort passage du public. Le contrôle de l'ensemble de la publicité par affiches était confié à un cabinet d'huissiers. Le rapport de ce dernier confirme la régularité de l'affichage et indique les points complémentaires d'affichage choisis. Une maquette importante et 10 panneaux de présentation du projet ont trouvé place dans le Hall d'entrée de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête. Le public intéressé pour consulter le dossier ou pour déposer une observation était accueilli dans un bureau de l'urbanisme dans de très bonnes conditions. Lors des permanences du commissaire enquêteur, le public était accueilli dans la salle du conseil municipal dans d'excellentes conditions. Huit jours avant la clôture de l'enquête un habitant a demandé la prolongation de l'enquête. Le commissaire a estimé que la demande ne pouvait être prise en compte, compte tenu des délais fixés par les textes pour prendre cette mesure et l'absence de personnel libéré pour la dernière semaine de l'année. On peut dire que l'enquête a été très suivie puisque les 386 observations du public sont contenues dans 22 registres. Ce nombre important a contraint le commissaire enquêteur à différer de 15 jours la remise du PV de synthèse et le maître d'ouvrage a demandé également une prolongation de 15 jours pour remettre le mémoire réponse. Les services de l'urbanisme se sont très impliqués dans l'organisation et le déroulement de l'enquête, notamment dans l'enregistrement des 386 observations dans 22 registres.

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions et conformément au code de l'urbanisme. Compte-tenu du nombre importants d'observations la rédaction des rapports a été différé d'un mois.

5. Les actions de communication.

° L'information du public.

Celle-ci s'est réalisée à l'aide de publications simples, sur 7 bulletins municipaux et un bulletin spécial, sur le site internet de la mairie, sur une plaquette de 12 pages en format A5 mêlant images croquis et textes. La presse écrite locale a proposé une quinzaine d'articles sur des sujets non consensuels.

Une maquette d'environ 2 X 1 m illustre parfaitement la construction envisagée. Elle était accompagnée par de grands panneaux de présentation de 2m de haut environ qui présentaient des informations très explicites. Cette maquette a éveillé la curiosité du public de passage à la mairie et elle a souvent attisé une volonté de s'exprimer sur les registres réservés à l'enquête.

° La Concertation les échanges avec le public.

Elle s'est déroulée au cours d'une réunion publique le 24 octobre 2017, réunion au cours de laquelle le maître d'ouvrage et le Maire ont pu répondre à de nombreuses questions (voir le chapitre actions de communication du rapport).

La commune a utilisé toutes les voies possibles pour informer le public de ce projet de construction. La maquette a été un excellent objet d'information.

Le Maître d'ouvrage et monsieur le Maire de la ville mairie ont proposé une séquence de concertation sous forme de réunion publique.

2^{ème} PARTIE

Les AVIS, les REMARQUES, les OBSERVATIONS et les CONTRE-PROPOSITIONS du PUBLIC.

1. Analyse arithmétique du contexte de l'enquête et des avis du public.

1.1. Les données recueillies	7
1.2. La classification des avis, les types d'observations et leur nombre	8
1.3. Les avis des groupements, (habitants, entreprises, associations, institutions)	9
1.4. Les résultats de l'analyse arithmétique.....	10

2. Analyse des motifs justifiant un avis défavorable.

2.1. L'économie du projet.....	11
2.2. La compatibilité avec le SCoT.....	11
2.3. La pertinence de la surface réservée à l'activité commerciale.....	13
2.4.L.a Prise en compte de l'environnement.....	14
2.5. Encombrement et accès.....	16
2.6. Une autre distribution de la construction.....	17
2.7. Lien avec l'université.....	19
2.8. Remarques administratives.....	19
2.9. Le Financement.....	20
2.10. L'emploi.....	21
2.11. Le patrimoine.....	22

ANALYSE ARITHMETIQUE du CONTEXTE de l'ENQUETE et des AVIS du PUBLIC

1.1. Les Données recueillies.

L'enquête publique, « Les Halles Neyrpic » à Saint Martin d'Hères, enregistre une très forte mobilisation du public, pour être plus précis cela représente 389 personnes dont 20 représentants d'association ou de chefs d'entreprise ou de groupes institutionnels. A cela il faut ajouter 5 listes qui engagent 388 personnes. Toutes les observations et listes sont archivées dans 22 registres déposés à la mairie de Saint Martin d'Hères. Pour faciliter l'élaboration de la synthèse des listes récapitulatives de participation ont été établies. Elles sont intégrées dans le rapport d'enquête. Le tableau ci-dessous est un extrait de 17 lignes du tableau récapitulatif N°1 dans lequel les noms sont volontairement masqués.

La première colonne livre le numéro d'enregistrement. La seconde la référence du registre dans lequel l'observation est archivée. La troisième précise le statut de la personne qui dépose l'observation (madame, monsieur, madame et monsieur, entreprise, association et listes spontanées). Dans la quatrième l'identité de la personne auteur de la déposition. La colonne suivante indique la procédure utilisée pour déposer l'observation (registre, lettre, courrier électronique). La 6^{ème} colonne contient les avis du public et la dernière la ville où la personne a pris domicile.

7

N°	Registre Page		NOMS	Typ-Com Observation	AVIS et OBSERVATIONS	VILLE
350	R20 P8	Liste	134 habitants	OL 103	Favorable	2 extérieurs
349	R20 P7	Liste	222 habitants	OL 102	Favorable	21 extérieurs
45	R3 P9	Association	Association	OE 6	Analyse et remarques	
202	R12 P2	Association	Association	OE 81	Favorable sous conditions	Grenoble
359	R20 P17	Me	Nom	OE 182	Défavorable + justifications + propositions	SMH
371	R21 P12	Directrice	Nom	OL 106	Favorable	SMH
376	R21 P17	Me	Nom	OE 196	Défavorable + justifications	
329	R18 P17	Liste 9	Nom	OL 92	Favorable	Copro Semard
216	R12 P16	Me	Nom	OE 94	Favorable + propositions	Extérieur
301	R17 P7	M.	Nom	OE 151	Inquiétudes et interrogations	SMH
173	R10 P11	M.	Nom	OL 64	Favorable sous conditions	SMH
117	R7 P12	?	Anonyme 2	OR 23	Défavorable + justifications + propositions	SMH
145	R9 P3	?	Anonyme 4	OR 33	Défavorable + justifications	
148	R9 P6		Anonyme 5	OR 35	Défavorable + Justifications	SMH

Le nombre d'observations enregistrées atteint **386**. Certaines observations, et plus précisément 28, sont présentées par 2 personnes ce qui fait que le nombre d'avis est de l'ordre de **414**. Pour compléter ces statistiques **389** personnes ont exprimé un avis favorable ou défavorable à travers une liste.

Observations	co- Signatures	Avis sur Listes	Total
386	28	389	803

L'analyse des données de la 6^{ème} colonne fait ressortir :

- 505 avis sans commentairessoit **62%** ;
- 238 avis avec des commentaires et des contre-propositions,soit **29%** ;
- 51 commentaires sans avis clairement exprimés,soit **6%**
- 19 observations non recevables,soit **2%**.

Ces chiffres révèlent que 62% du public ont exprimé un avis comme si cette opération était une consultation, un référendum. Par contre 29% ont exprimés un avis argumenté. Le tableau de la page suivante apporte des informations complémentaires sur ces différents avis.

La 5^{ème} colonne éclaire sur les procédures utilisées pour déposer les observations. On retiendra que 16% du public a utilisé le registre, 28% une lettre et 56% un courrier électronique. La possibilité d'utiliser la messagerie électronique peut expliquer en partie la forte participation à l'enquête publique.

Sur la dernière colonne, centrée sur la domiciliation du public qui a participé à l'enquête, on peut constater que 24% sont domiciliés dans des communes proches. Certains sont étudiants et exceptés la liste des

étudiants en master urbaniste, la grande majorité soutient le projet. La grande majorité des adultes, le plus souvent originaire de Grenoble, s'oppose à ce permis de construire.

1.2. La CLASSIFICATION des AVIS, les TYPES D'OBSERVATIONS et leur NOMBRE.

Les classifications choisies		Types d'observations	Nombres	Totaux
Avis défavorable	<i>Sans commentaires</i>	Les observations expriment un avis défavorable au projet sans justifications ou commentaires.	33	194 8 24%
	<i>Avec Justifications</i>	L'avis défavorable est justifié par des remarques ou des observations, qui précisent les obstacles qui ne permettent pas la réalisation de ce projet.	76	
	<i>Avec justifications et propositions</i>	L'avis défavorable est justifié par des remarques ou des observations, qui précisent les obstacles qui ne permettent pas la réalisation de ce projet. Des contre-propositions jugées plus pertinentes sont proposées.	47	
	<i>Liste étudiants Urbanistes-</i>	Une liste de 21 étudiants, inscrits en Master 2 urbanisme à l'université développent un argumentaire sur l'impertinence du projet.	21	
		Co-signatures	15	
L'avis n'est pas explicite	<i>Demande de réexamen</i>	Les observations ici conçoivent la nécessité d'aménager ce secteur Neyrpic mais qualifient le projet d'impertinent. Elles proposent donc un réexamen	11	55 7%
	<i>Inquiétudes et interrogations</i>	Les observations décrivent les inquiétudes ou les interrogations que suscite le projet. Elles souhaiteraient des réponses à leur crainte ou inquiétude	31	
	<i>Analyse et remarques</i>	Les observations expriment des remarques d'importance sans prononcer un avis favorable ou défavorable explicite. Les arguments s'inspirent d'autres sites ou situation pour faire une comparaison	9	
		Co signatures	4	
Avis Favorable	<i>Sans commentaires</i>	Les observations expriment un avis favorable sans justifications ou commentaires.	100	535 66%
	<i>Avec justifications</i>	Les observations expriment un soutien au projet et traduisent l'intérêt particulier ou général et l'enthousiasme que celui-ci suscite.	57	
	<i>Sous conditions</i>	Les observations expriment l'intérêt du projet mais en envisageant quelques régulations ou ajustements	9	
	<i>Listes habitants (222 +134) Liste Quartiers (16)</i>	Deux listes d'habitants de Saint Martin d'Hères (222 et 134) appuient la réalisation de ce projet. Une liste du quartier Jovet (7) et une autre de la copropriété Sénard (9) soutiennent le projet	372	
		Co signatures	9	
Pas d'Avis	<i>Observations dispersées ou doublées</i>	Les observations sont rédigées sur 2 envois, elles sont donc réunies sous le même numéro ou elles sont transmises en double	11	19 2%
	<i>Informations</i>	Le public ici signale sur le registre qu'il est venu à une permanence du commissaire enquêteur se renseigner sur le projet « Halles Neyrpic ».	6	
	<i>Hors sujet</i>	Les observations ne manquent pas d'intérêt mais ne traitent pas de l'objet de l'enquête.	2	

AVIS FAVORABLE66 %	AVIS DEFAVORABLE.....24 %
--------------------------	---------------------------

1.3. Les AVIS des GROUPEMENTS, Habitants, Entreprises, Associations, Institutions

Avis favorable		LISTE d'HABITANTS	Avis Défavorable		
349. Liste Habitants SMH	Nombre 222				
350. Liste Habitants SMH	Nombre 134				
328 Liste Rue Jouvét Me PARRA	Nombre 7				
329 Copro Seymard M. AKNICH	Nombre 9				
372		TOTAUX	333. Etudiants Master	Nombre 21	
			21		

9

Avis favorable		ENTREPRISES	Avis Défavorable		
24. Entreprise Phone					
27. Entreprise restauration					
73. Entreprise mutualiste					
120. Entreprise El Fekhi					
231. Commerce bijouterie sous conditions					
239. Crédit mutuel					
252. Entreprise chauffage					
269. Commerce espace Montagne					
281. Présidence B.T.P.					
371 Agence bancaire					
10			TOTAUX	201. Commerce hôtelier	
			354. Chambre des métiers		
			2		

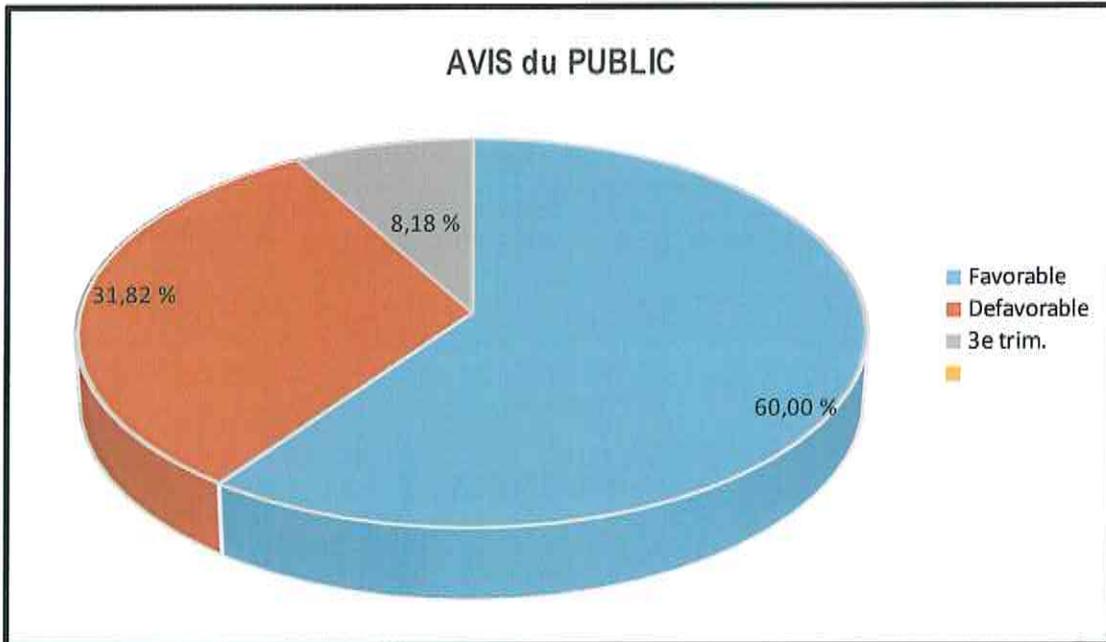
Avis favorable		ASSOCIATIONS	Avis Défavorable		
202. ADTC (développement transport en commun) + Réserve			45. ADES (démocratie, écologie, solidarité)		
			130. LAHGGLO (habitants du grand Grenoble)		
			236 Comité citoyens		
			280. UHCV (habitants du centre-ville)		
			282. Réseau citoyen (Grenoble).		
			385 Quartier Ile Verte		
1		TOTAUX	6		

Avis favorable		INSTITUTION	Avis Défavorable		
235. Comité entreprise Belledonne					
			370. Maire de Grenoble		
263. L'UNIVERSITE de Grenoble n'a pas COMPETENCE					
AVIS FAVORABLE57%		AVIS DEFAVORABLE.....42%			

1.4. Les RESULTATS de l'ANALYSE ARITHMETIQUE

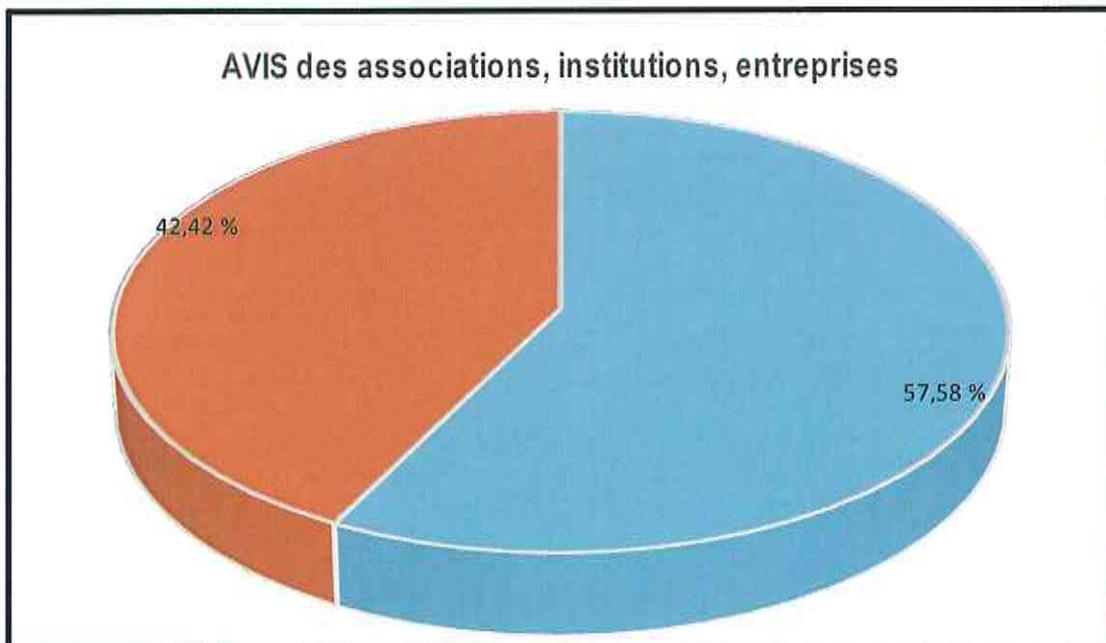
Cette étude de caractère arithmétique nous permet de faire une supputation sur le positionnement des habitants vis-à-vis de la réalisation de cette construction.

66% des particuliers se déclarent FAVORABLE à cette construction alors que 24% de déclarent défavorables.



10

Pour les responsables d'associations, les chefs d'entreprises, les élus à des responsabilités diverses, les personnes représentant une institution les avis favorables atteignent 57% alors que les avis défavorables sont de 42%.



2. L'ANALYSE des MOTIFS JUSTIFIANTS les AVIS DEFAVORABLES et REPONSES.

Le public dans une proportion de 22% a exprimé un avis argumenté. Si l'on ne prend en compte que les avis défavorables argumentés cela représente 14%. La majorité de ces derniers font le plus souvent référence à un motif bien précis qu'ils estiment suffisamment important pour annuler les opérations de construction, pour écrire une contre-proposition, et conclure par un avis défavorable. Les motifs les plus marquants sont développés sur cette page et les suivantes.

2.1. Economie générale du projet

Certaines personnes ne partagent pas la décision de privatiser un espace public. Cette opération n'est pas d'utilité publique et ne répond pas à l'intérêt général. Beaucoup de commerces et peu de services publics sur le site. Cette création va créer un déséquilibre irréversible sur le plan commercial.

Réponse du maire de la ville sur l'économie générale

Dans l'économie générale du développement métropolitain, le projet Netrpic représente un levier fort pour le transfert des activités commerciales depuis Gabriel Péri, permettant de libérer un foncier pour accueillir des opérations de logement, 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. Ce modèle économique, basé sur un bon équilibre entre financements privés et publics, permet de financer un acte fort en matière de protection patrimoniale (la trame et les structures des usines).

ECONOMIE GENERALE du PROJET

N° 1	<p><u>Le maître d'ouvrage et le maire de la ville attirent l'attention sur plusieurs points :</u></p> <ul style="list-style-type: none">° Cette opération doit être regardée à une échelle plus large, notamment celle du renouvellement urbain engagé depuis l'année 2000. L'évolution de l'urbanisme doit se réaliser en 7 étapes et il s'agit aujourd'hui de la 4^{ème}, c'est-à-dire la ZAC Neyrpic-domaine universitaire dont la caractéristique est le renouvellement d'une zone commerciale et économique et une liaison avec le campus.° Le projet Neyrpic, entériné par 2 déclarations d'utilité publiques et par une ZAC, devrait développer un cœur de ville attractif approuvé par la MeTrO.° Une telle opération nécessite un partenariat Privé – Public garantie par une convention dont l'objet est de définir les points qui permettront de faire vivre réellement ce nouvel espace de vie.
-------------	--

L'économie générale du projet n'appelle donc pas de remarques particulières.

2.2. Le SCoT

L'importance de l'espace commercial est pour la plupart du public un point de désaccord. 83% des avis défavorables désapprouvent ce choix. 5 motifs justifient ce désaccord.

2.2.1 L'incompatibilité de la dimension des surfaces avec les prescriptions du SCoT (DOO), le PLU

Cette incompatibilité se traduit par :

- ° Le non-respect des seuils à accorder aux surfaces commerciales (4000 m² et 8000 m² pour les regroupements) (page 312). Le projet est 6 fois supérieur aux prescriptions du SCoT. La surface est démesurée. Ce projet est disproportionné par rapport à la taille de la ville. 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. Le public propose de réduire cette surface commerciale, cette réduction est même chiffrée à 50%.

- ° Le déséquilibre irréversible sur le plan commercial avec les territoires les plus proches si l'on prend en compte ce qui est écrit dans les pages 406-407 du DOO : « limiter les concurrences territoriales aux effets contre productifs ». « Chaque territoire doit rechercher les limites de son propre développement pour permettre celui de ses voisins ». C'est une multiplication et une dispersion des centres villes. Il n'est pas étudié d'impact sur les autres centres commerciaux
- ° La zone de chalandise est beaucoup plus large que la zone d'influence du pôle urbain de Saint martin d'Hères. Les périmètres d'influence recherchés sont des périmètres de principe permettant de définir le nombre d'usagers que l'on voudrait desservir et donc de définir la surface de vente maximum des commerces mais par leur nombre. DOO (page 306).
- ° Le public aurait souhaité la liste des enseignes à venir sur le site. et selon quels motifs.
- ° Il y a atteinte à l'intérêt général tels que précisé dans le DOO à propos des commerces.

Réponse du maire de la ville et du maitre d'ouvrage.

Le maire rappelle que la compatibilité du SCoT s'apprécie au regard de la validité de la CDAC qui a validé la surface commerciale de vente de 24.000 m², validation confirmée par la CNAC et le conseil d'Etat (pièce 43 du dossier).

D'autre part le projet répond aux orientations fondamentales du SCoT : confirmation de la polarité métropolitaine Est, renouvellement urbain et économie de foncier (pas de consommation de foncier non bâti), mixité urbaine, mutation économique et commerciale.

Le Maitre d'ouvrage confirme la compatibilité avec le SCoT. (voir la page 14 du mémoire de réponse)

° L'autorisation d'exploitation commerciale délivrée le 2 janvier 2012 par la CNAC ne peut être remise en cause par un SCoT approuvé le 21 décembre 2012 c'est-à-dire 11 mois après, donc inopposables. Le responsable du projet pouvait se prévaloir de l'AEC obtenue en 2011.

° Par courrier du 26 juillet (joint au dossier) le SCoT ne s'oppose pas au projet de construction, il émet seulement quelques points qui doivent faire l'objet d'une attention particulière.

° Le projet s'inscrit dans une ZACOM de type 1, un espace prioritaire pour le développement de tout type de commerce (page 424 du SCoT) permet de restructurer une ancienne friche industrielle située dans un espace préférentiel de développement et dans un espace bien desservi par les transports collectifs. Dans son avis du 26 juillet le SCoT confirme que le projet s'inscrit dans l'objectif de rééquilibrage des territoires et notamment des 3 polarités de l'agglomération grenobloise (pages 275 à 277 du DOO).

Le projet est également compatible avec l'objectif de réduction du trafic automobile compte tenu de l'excellente desserte des transports collectifs. (page 275 du DOO).

Les intentions de la ville de créer une vraie centralité sur le site Neyrpic tout en confortant la vie de quartiers sont exprimés dans le PADD du P.L.U. (II-4 : Organiser la centralité secondaire et les polarités de quartiers) approuvé en 2017 par Grenoble Alpes Métropole. A noter que le P.L.U. prescrit une interdiction de tout nouveau M2 commercial dans les zones des Glairons et de Champ Roman.

A propos du SCoT	
N°2	<p><u>Le Maitre d'ouvrage et le maire de la ville déclarent :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ° Que le SCoT s'apprécie au regard du projet de renouvellement urbain et de la validité de la CDAC qui a approuvé le projet d'espace de vente de 24.000 m², en date du 5 juillet 2011. ° Qu'un avis favorable du SCoT au projet est précisé dans un courrier daté du 11 septembre 2017. ° Que cet avis est complété par une demande de vigilance sur 4 points : <ul style="list-style-type: none"> - La facilitation des liaisons entre ilots et axes des accès publics, - La complémentarité de l'offre commerciale, - La mutation effective des sites commerciaux avenue G.Piéri, - La maîtrise des mobilités. <p>A cela il faut ajouter que le projet doit également être interrogé sur les équilibres commerciaux. Le maitre d'ouvrage confirme qu'un soin particulier a été porté s'agissant des liaisons depuis et vers les accès publics.</p>

Le commissaire enquêteur estime donc que le projet est compatible avec le SCoT .
Mais le maître d'ouvrage devra prendre en compte les 3 derniers points restants actés par le SCoT. Dans la mesure où des repères opérationnels lui seront fournis à l'échelle de l'agglomération, il devra garantir les équilibres commerciaux.

2.3 La pertinence liée aux besoins du public.

° Ce centre ne répond pas à l'attente des usagers, il n'est pas adapté à la vie économique. Quelle utilité ? Il est d'un autre siècle, il est d'un autre âge. Le centre doit permettre d'accueillir de nouveaux comportements de relation avec le commerce, de nouvelles façons de consommer.

° Il faut moins de commercial, moins de béton et plus de verdure 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. La ville a besoin de ces commerces de proximité, de commerces de producteurs locaux, de circuits courts.

Créer des boutiques sans implanter un seul artisan, ni une seule PME, n'est pas pertinent.

Réponse du maire de la ville (pages 17 à 22 du mémoire de réponse)

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 très spécifique (literie, moto, bricolage...). Cette vaste opération de **renouvellement urbain** dans laquelle s'insère ce projet représente un vrai **changement de paradigme** vis-à-vis des modalités d'insertion des activités économiques et commerciales.

° A l'échelon local, ce projet vise à **répondre aux besoins des 38.500 habitants et 40.000 étudiants**. Il concrétise la première étape de la mutation de l'urbanisme commercial du nord de la commune et de la transformation de la rue Gabriel Péri en boulevard urbain.

° 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 proches des attentes de consommateurs d'aujourd'hui**. Dans le déclin général de la vitalité commerciale des centres villes, le palmarès PROCOS 2018 classe Grenoble en 4^{ème} position sur 24 grandes agglomérations.

La création d'un comité d'enseigne pourra 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 G.Péri, un certain nombre d'enseignes sont d'ores et déjà identifiées comme potentiellement transférables.

Sur le dimensionnement du projet, il est nécessaire d'appréhender ce pôle dans une globalité spatiale et temporelle. Ce site était occupé par d'importants commerces il y a une dizaine d'années. En 2000, 3 ha d'emprise étaient dédiés au commerce (vente + logistique) et 2,9 ha pour le projet.

° Sur les restaurants, (page 22 du mémoire), il est indiqué à l'aide de chiffres le sous équipement de ce type de commerce par rapport aux villes limitrophes.

° A propos du commerce en ligne, le pari de Saint Martin d'Hères est de revaloriser le commerce de destination, redonner envie de visiter des lieux de qualité et bien desservis. Dans cette Métropole de 450.000 habitants, l'hyper centre grenoblois et le pôle de vie Neyrpic, en complémentarité doivent réécrire la **place nouvelle du commerce** dans le territoire urbain et dans la pratique des usagers.

Le Maître d'ouvrage se propose de mettre en place un modèle commercial phygital. Ce modèle ou commerce phygital est un buzzword du début de l'année 2013 qui est utilisé pour désigner le phénomène par lequel les points de vente physique intègrent les techniques et ressources digitales pour assurer le dévelop-

peuvent de leur activité. Actuellement, la forme de digitalisation du point de vente la plus connue et la plus évidente est l'utilisation de bornes interactives connectées permettant éventuellement d'élargir l'offre proposée par le point de vente, mais il ne s'agit que d'une des très nombreuses applications ou démarches liées à la digitalisation.

° Coordination avec le centre commercial actuel et concurrence.

Des adaptations seront nécessaires pour le rendre plus urbain et fonctionner en complémentarité avec les fonctions qui l'entourent. Le projet ne s'inscrit pas dans une dynamique de concurrence mais dans une réelle complémentarité avec l'offre des quartiers de proximité et avec les pôles commerciaux existants dans la Métropole. Le pôle de vie Neyrpic offrira de nouveaux commerces, les derniers concepts des enseignes de marques nationales ou internationales absentes dans l'agglomération, tout en valorisant la création locale.

Sur la pertinence de la surface commerciale	
N°3	<p><u>Le maître d'ouvrage et le maire de la ville attirent l'attention sur plusieurs points :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ° La variété et la complémentarité des enseignes devrait répondre aux attentes et aux besoins des habitants et des étudiants. ° Le projet ne s'inscrit pas dans une dynamique de concurrence. ° Le maître d'ouvrage fait le pari de faire émerger un changement de mode de consommation notamment par la mise en place d'un commerce phygital. ° Une perspective de diminution de la surface commerciale entraînerait une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation (AEC) qui remettrait en cause le permis de construire. ° Il est envisagé de créer un comité d'enseignes afin de garantir une bonne complémentarité entre les nouvelles activités ainsi que celles existantes lors de la commercialisation et de garantir les équilibres souhaités. <p>Des informations davantage développées sur la nouvelle panoplie des commerces auraient certainement permis de recueillir moins d'observations négatives.</p> <p>Il est utile de rappeler que l'une des recommandations du SCoT est La complémentarité de l'offre commerciale.</p> <p>En aval du permis de construire il sera nécessaire de réellement créer un comité d'enseignes pour garantir cette complémentarité. Ce comité devra instaurer une forte liaison avec les habitants.</p>

2.4. La prise en compte insuffisante de l'environnement

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 est signalé la non compatibilité du projet avec la stratégie métropolitaine d'adaptation au changement climatique.

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

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 ? Le problème de l'imperméabilité des sols, de la gestion des inondations.

La production de lumière va contribuer à la pollution lumineuse et perturber les oiseaux. La production du bruit est de 4 décibels.

Les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et de particules liées aux transports ne sont pas calculées. Le dossier ne contient pas de mesures claires de l'impact des nouveaux trafics sur la qualité de l'air. Les études sont trop approximatives voire étonnées.

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. A-t-on tenu compte de la santé et de la pollution dans l'étude d'impact ? Les prescriptions du DOO ne sont pas suivies sur la baisse du trafic automobile.

Réponses du maître d'ouvrage et du maire de la ville (pages 27 à 31). (mairie en caractères noirs, maître d'ouvrage en caractères bleus, Les 2 instances en caractères verts.)

° Place accordée à la nature et aux espaces verts. L'emprise du projet était couverte il y a une dizaine d'années de bâtiments d'activité et de parkings sans espaces verts. Le projet prévoit des espaces paysagers généreux : corso, parvis, façades végétalisées. Il est utile de 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 20017. Ce label souligne l'engagement de la ville en faveur d'une politique de développement durable toutes thématiques confondues.

Le projet est conçu dans un souci de végétalisation croissante de l'espace de vie des martinérois. Le MO estime avoir accordé une place importante à la végétalisation et aux espaces verts. Il est programmé de multiples plantations d'arbres (le corso, la place adjacente à l'avenue G.Péri. qui contiendra 35 chênes d'environ 15 mètres de haut, fastigiés hors sol, 36 chênes fastigiés en pleine terre et 11 arbres en pleine terre dans le mail du bâtiment principal.

° Le potager. Ce site n'est réellement pas approprié pour l'accueil de jardins potagers partagés. Un certain nombre de sites plus bucoliques et en retrait du tumulte de la ville apparaissent comme plus favorable à ces implantations. Et la ville se classe parmi les communes les plus fournies en la matière.

° Qualité environnementale.

Le projet vise, en plus de la certification BREEAM niveau excellent, une certification HQE niveau bon.

La certification BREEAM s'appuie sur des indicateurs mesurables et des normes européennes. L'ambition de maître d'ouvrage est de porter une ambition environnementale forte en se dotant d'un équipement exemplaire.

- Intégration des commerçants aux démarches portant sur l'énergétique, les déchets et mise en place d'une charte de chantier pour limiter les nuisances sonores, les déchets ;
- Gestion de l'énergie par un rafraîchissement naturel du bâtiment en utilisant l'architecture historique ; une autoconsommation par panneaux photovoltaïques, des bâtiments reliés au chauffage urbain. Le raccordement au chauffage urbain devance les orientations de la Métropole.
- Des espaces pour les véhicules électriques, les vélos et le covoiturage.
- La gestion de l'eau, mise en œuvre d'un bassin de rétention pour tenir compte des débits de fuite, réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ;
- Le choix des matériaux (bois, containers...) ;
- La gestion des déchets.
- La biodiversité par une utilisation d'essences diversifiées. Un écologue, un paysagiste accompagne cette initiative. Implantation de végétaux adaptés au climat local, faibles consommatrices en eau, non invasives, non allergènes.

° Pollution des sols. (pages 28 et 31 du mémoire réponse)

Le site a fait l'objet d'investigation sur les sols, les eaux souterraines et les gaz du sol qui ont révélé une pollution du site du au passé industriel du site. L'activité métallurgie n'a pas induit de pollution lourde et massive. Conformément à la réglementation en vigueur des travaux de dépollution doivent être conduits. Ils feront l'objet d'un plan de gestion qui sera porté aux autorités compétentes. Le préfet notifiera par arrêté les travaux et les mesures de surveillance nécessaire. La gestion du chantier (démolition et construction) se

fera dans une démarche concertée avec les riverains. Une cellule de coordination (ville, T 38 et la SARL) sera mise en place.

Sur la question des sols le MO a conduit des études, conformément à la réglementation en vigueur pour la gestion des sites pollués. Un diagnostic (interprétation de l'Etat des milieux ou IEM et Evaluations Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) a été réalisés. Les conclusions mettent l'accent sur la mise en place d'un plan de gestion qui définit des mesures pour rendre l'exploitation commerciale du site avec les futurs usages envisagés (dépollution, modalités constructives particulières.

° Pollution atmosphérique (pages 43 44 du mémoire de réponse.)

Dans les années antérieures les activités organisées sur ce site s'avéraient très impactantes pour la vie de proximité. Leur suppression va donc représenter une amélioration. L'excellente desserte en transport 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 ne pourront que conduire à une maîtrise progressive du trafic.

Le projet s'insère dans une trame urbaine existante favorisant l'accès au site par des modes de transports non polluants (voir l'étude dans le chapitre circulation et accès).

Le Maître d'Ouvrage a lancé des études acoustiques dans l'objectif d'établir des mesures d'évitement en matière de nuisance sonore. Heures et aires de livraison feront l'objet d'une attention particulière. 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.

L'environnement	
N°4	<p><u>Le maître d'ouvrage et le maire de la ville attirent l'attention sur plusieurs points</u></p> <p>Le projet est conçu dans un souci de végétalisation croissante. Les surfaces retenues sont jugées insuffisantes mais le maire fait remarquer qu'il est prévu des espaces paysagers généreux, des arbres en pleine terre (60%), des façades végétalisées ce qui est moderne et bien au-dessus de l'existant. Le projet respecte les prescriptions relatives aux espaces verts décrites dans le PLU., par contre, le potager n'est pas une initiative heuristique.</p> <p>Sur les sols, le site a fait l'objet d'investigation (sols, eau, gaz), diagnostic EQRS.. L'exploitation antérieure n'a pas induit de pollution lourde et massive. Mais conformément à la réglementation en vigueur des travaux de dépollution seront programmés. Ils feront l'objet d'un plan et le préfet notifiera par arrêté les travaux et les mesures de surveillance nécessaire.</p> <p>Sur la qualité de l'air, l'excellente desserte en transport en commun, les perspectives d'amélioration du réseau et des infrastructures cycles existantes et à venir en lien avec une politique métropolitaine volontariste en matière de réduction des déplacements automobiles ne pourront que conduire à une maîtrise progressive du trafic</p> <p>Le Maître d'Ouvrage a lancé des études acoustiques dans l'objectif d'établir des mesures d'évitement en matière de nuisance sonore. Les équipements en toiture seront choisis en fonction de leur critère acoustique.</p> <p>En qualité environnementale, il est visé la certification BREEAM niveau excellent et une certification HQE niveau bon.</p> <p>Sur la transition énergétique, le maître d'ouvrage a pris en compte les recommandations de la MeTrO.</p>
Le Maître d'ouvrage a bien pris en compte certaines mesures qui vont dans le sens de la protection de l'environnement. Les perspectives relatives cette prise en compte n'appellent pas de remarques particulières.	

2.5. Encombres et accès.

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 Gallée 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.

Réponse du maire de la ville et du maitre d'ouvrage pages 34 à 38 : mairie en caractères noirs, maitre d'ouvrage en caractères bleus.)

En 2000, 40.000 véhicules jour transitaient par la rue G.Péri. Les différents aménagements, notamment des transports en commun ont permis d'atteindre un chiffre aujourd'hui de 17.000 véhicules / jour. Le projet devrait générer une hausse de 4800 véhicules / jour. Le trafic sur G.Péri atteindrait à nouveau 21.500 véhicules : jour. L'avenue Benoit Fracho, seul axe desservant le parking de 850 places atteindra un trafic identique à celui de l'avenue B.Fracho. Des recalibrages de carrefours permettront de fluidifier le trafic. Ces nouvelles circulations s'intégreront dans la démarche de Métropole apaisée. Tout l'enjeu en matière de déplacements consiste à ce qu'un maximum d'usagers métropolitains puissent se rendre sur le site Neyrpc par tous les modes doux. Le projet Neyrpc met donc l'accent sur la valorisation de l'ensemble des mobilités alternatives à l'automobile (transports en commun, piétons, vélos de toute nature, 2 roues, véhicules électriques). L'aménagement du site va générer une redistribution des liaisons par bus. Voir les perspectives d'évolution à la page 36 du mémoire.

La MeTrO a acté le lancement de la procédure de déclassement de la voie Gallée. L'enquête publique qui s'est tenue entre le 3 et le 17 juillet a donné lieu à un avis favorable. La délibération approuvant ce déclassement devrait se tenir très prochainement.

Il convient de souligner que le projet respecte l'ensemble des dispositions du P.L.U. notamment celles relatives aux espaces verts.

La suppression de la rue Gallée contribue à la piétonisation totale du site. La 2^{ème} rue est une impasse qui dessert exclusivement un parking. Elle est conservée pour des accès logistiques.

Réponse du Maitre d'ouvrage (Page 38 réponse SARL les halles Neyrpc). *Les résultats d'une étude trafic demandée auprès de Transitec transmis à la mairie montrent que les impacts sur la densité de circulation sont jugés maîtrisés. Ces données ne doivent pas attisées les inquiétudes sur l'afflux des voitures et la densité de la circulation. Le projet est conçu pour encourager l'usage des mobilités douces. L'usage du vélo, du déplacement à pied, l'usage du véhicule électrique, l'offre d'un co-voiturage bénéficient d'espaces qui encouragent leur utilisation (voir les aménagements envisagés page 38 du mémoire). L'étude sur l'inclusion de la rue Gallée montre que sa suppression ne remet pas en cause la fluidité des carrefours à la périphérie du projet. Le recalibrage des deux carrefours sous la conduite de l'aménageur de la ZAC permettra de fluidifier le trafic.*

Encombrements et accès	
N°5	Le maitre d'ouvrage et le maire de la ville attirent l'attention sur plusieurs points : Le projet Neyrpc met l'accent sur la valorisation de l'ensemble des mobilités alternatives à l'automobile (transports en commun, piétons, vélos de toute nature, 2 roues, véhicules électriques). Les résultats d'une étude trafic demandée auprès de Transittec transmis à la mairie montrent que les impacts sur la densité de circulation sont jugés maîtrisés
Les études montrent que les impacts de la circulation restent maîtrisés et l'accès au site par tout déplacement doux devrait améliorer la fluidité des déplacements.	

2.6.. Une autre distribution de la construction pour la mairie et ses services publics et associatifs.

De nombreux habitants expriment une opposition au projet par absence d'équipements publics. Les observations proposant un avis favorable font valoir que cette future construction doit être l'occasion de revenir sur les options retenues par la ville à l'heure actuelle, sur la politique de la ville. La nouvelle option

serait une centralisation de tous les services municipaux, des structures associatives, éducatives et culturelles. Ce public, estimé à 30% des avis contraires, demande à la place de la construction proposée :

- Une construction qui regroupe l'ensemble des services municipaux, éducatifs et associatifs :
Un nouveau bâtiment pour la mairie, un regroupement sur ce site Neyrpic autour de cette nouvelle mairie, de tous les services publics, associatifs, culturels et de loisirs 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, un parc).
- 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.

Les demandes des habitants	Réponse de monsieur le Maire (page 48 et 49 du mémoire de réponse)
Local pour les associations	<i>La ville est à l'écoute des demandes et met à disposition plusieurs locaux. Il est choisi de ne pas localiser sur ce site</i>
Halle de marché couvert	<i>La ville souhaite conforter ces 3 marchés. La création d'un marché sur Neyrpic entrainerait la suppression d'un marché de quartier.</i>
Musée, salle d'exposition.	<i>Aucun besoin n'est exprimé par la Métropole. La SARL prévoit une démarche scénographique relatant l'histoire industrielle du site.</i>
Place paysagère	<i>Le projet s'adosse à la place du CNR. Le corso quoi que de statut privé jouera pleinement un rôle d'espace public paysagé.</i>
Equipements liés à la santé	<i>Le projet est bordé par la clinique Belledonne.et le futur centre de l'hôpital de Saint Egrève. Liaison avec Rocheplane et la Tronche.</i>
Ecole de musique	<i>Des investissements vont être réalisés pour sa mise en accessibilité. La commune n'a pas identifié le besoin de la délocaliser.</i>
Médiathèque	<i>La commune possède 4 bibliothèques médiathèques au cœur des quartiers. La commune n'a pas identifié le besoin de la délocaliser.</i>
Auditorium	<i>L'agglomération possède un maillage conséquent de salles de spectacles / concerts qui coordonnent leurs programmations. Il existe des salles de conférence. Sur le campus l'amphi Weil en sous-utilisation pourrait remplir cette fonction.</i>
Résidence universitaire inter-générationnelle et Auberge de jeunesse	<i>Deux résidences de 770 logements ont été créés ou sont en construction sur le campus et 200 sont en prévision. Autour de Neyrpic 2000 logements ont été construits ou vont l'être. La MéTrO gère une auberge de jeunesse sur Echirolles. Elle n'envisage pas une nouvelle structure.</i>
Entreprise	<i>Ce n'est pas la vocation de ce secteur de la ZAC Neyrpic. PLU.</i>
Pépinières d'entreprise	<i>Il existe des pépinières d'entreprise avec encore des capacités d'accueil ailleurs sur le territoire de la métropole. Et sur le domaine universitaire.</i>

Lieux de culture scientifique	<i>Un pôle science existe à la MJC. La culture scientifique métropolitaine est installée aujourd'hui à la casemate. Un projet est prévu à Pont de Claix</i>
Ateliers pour artistes	<i>Cette proposition pourrait avoir sa place sur Neyrpc.</i>
Cinéma	<i>Conforte le cinéma municipal « mon ciné »</i>

Réponse du maire de la ville (pages 48 et 49 du mémoire)

Le projet s'adosse directement à la maison communale qui accueille le public pour des sujets sur l'état civil, les eaux, l'habitat, l'urbanisme et les services techniques, les réunions publiques soit environ 50.000 usagers par an. Le projet côtoie la place publique de Polytech, le pôle emploi, le pôle jeunesse et le pôle environnement de la MeTrO, l'hôpital de Saint Egrève et plusieurs services publics et équipements. Le programme Neyrpc prévoit des espaces de rencontres et d'échanges. La ville de Saint Martin d'Hères ne souhaite pas vider ses quartiers et réduire l'offre de proximité au profit d'un secteur déjà bien équipé.

Les propositions du public : d'autres implantations sur le site Neyrpc	
N°6	Dans cette rubrique monsieur le Maire répond au public qui propose de regrouper les services publics et associatifs sur le site Halles Neyrpc. Monsieur le Maire explique les raisons de la non prise en compte de ces propositions.
De telles propositions remettent en cause la politique de la ville envers les quartiers et toutes les démarches et opérations de l'élaboration du permis de construire.	

2.7. L'absence de liaison avec l'université (Monsieur le Maire en caractères italiques noirs, le Maitre d'ouvrage en caractères italiques bleus).

Le projet ne laisse pas entendre des perspectives de synergie avec le campus. 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 créer les conditions pour développer l'innovation sur les sciences.

Réponse du Maire de la ville et du Maitre d'ouvrage (pages 45, 46, 47 du mémoire de réponses).

Dans le cadre du renouvellement urbain des anciens sites industriels Brun-Neyrpc, l'université a été au centre des projets (CROUS, Polytech, pôle hôtelier de la ZAC, le transfert des entrepôts industriels, accueil de start-up issues des incubateurs existants de la Métropole. Le pôle de vie des halles Neyrpc dans l'ensemble de ses fonctions (commerces, restauration, loisirs, offrira un gamme de services aux 35.000 étudiants, 6.000 salariés et 4.000 résidents du campus. Il existe aujourd'hui une articulation université / Recherche / développement économique, zone des Glairons. Dans le domaine du médical et bio médical un axe est en constitution autour de 6 stations de tramway. La lettre de la présidente de l'université Grenoble-Alpes et du président de la communauté universitaire Grenoble-Alpes et enregistrée (sous le N° 263 dans le registre 15 à la page 3), mentionnent la connaissance du dossier et soulignent l'importance qu'ils accordent aux travaux de réflexion sur la mise en œuvre de ce projet.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Le Maitre d'ouvrage précise qu'une collaboration active a débuté entre les 2 parties en 2017. L'analyse des besoins et des attentes de la vie quotidienne des étudiants ont fait l'objet de plusieurs ateliers de travail. Ces ateliers réunissaient plusieurs directions (sport, culture, Crous, aménagement durable, développement, représentants des étudiants...). Les thèmes les plus évoqués sont les liens territoriaux et l'urbanisme, la portée intergénérationnelle et collaborative, les partenariats, les activités sportives et culturelles, la restauration. Le site proposera des opportunités d'emploi aux étudiants.

La liaison du site Neyrpc avec le campus.	
N°7	Extrait du courrier du 18 décembre signée de la présidente de l'université et du président de la communauté Université Grenoble Alpes :

	<p>« L'université ne peut porter un jugement sur le projet. L'université a reçu l'opérateur pour aborder les sujets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'évolution du fonctionnement des espaces publics autour de la 1^{ère} entrée du campus ; - Les initiatives culturelles et création étudiantes susceptibles d'être valorisées par la rencontre de nouveaux publics, hors enceinte universitaire ; - Les dimensions festives et ludiques que certains éléments du programme peuvent constituer pour la vie des résidents utilisateurs du campus. <p>L'université exprime sans réserve le souhait d'accompagner les réflexions de l'opérateur ».</p>
<p>L'Université demande à ne pas être impliquée dans la phase du permis de construire des Halles Neyric. Elle souhaite participer à toutes les réflexions dont l'objet sera le fonctionnement et l'animation dans le cadre de l'exploitation.</p>	

2.8 Remarques administratives.

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. La ville se prive de réserve foncière. 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. 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 !

Réponse du maître d'ouvrage, du maire de la ville et de territoires 38.

*La question de la privatisation doit s'apprécier à une échelle plus large. Le Corso sera certes de statut privé mais restera ouvert en permanence garantissant une totale perméabilité. Une **convention** de partenariat sera passée entre la SARL et la ville pour garantir une programmation ouverte sur la vie urbaine et citoyenne. Le 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. L'articulation entre les espaces publics de la ville et les espaces privés n'a aucun impact sur le fonctionnement actuel des quartiers.*

Le site Neyric n'est pas une réserve foncière de la ville. Il s'agit des anciens terrains privés d'une usine et d'activités économiques. De lourdes acquisitions foncières avec transferts d'entreprises ont été conduites suite à deux déclarations d'utilité publique, dans le but affiché dès la création de la ZAC Neyric-entrée du domaine universitaire, de conduire le projet actuel : créer un pôle de vie alliant commerces, loisirs, et espaces extérieurs communs afin de créer une centralité. Dans un contexte financier contraint, les collectivités locales privilégient l'optimisation et la réhabilitation du patrimoine public communal existant.

Le terrain appartient à Territoires 38 sous compromis avec le promoteur. La seule partie de terrain qui n'est pas encore à territoires 38 concerne la rue Galilée dont une portion appartient à la Métropole (605 m²) dont le déclassement et la vente sont prévus au conseil métropolitain du 6 avril prochain considérant que la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable au déclassement de la rue et que la procédure est engagée. La jurisprudence admet de façon constante que dès lors que le gestionnaire du domaine public concerné par un projet de construction se prononce favorablement sur le principe de déclassement de la partie du domaine public accueillant le projet, l'intervention d'une décision de déclassement n'est pas requise à la date de la délivrance du permis de construire.

Remarques administratives	
N°8	<p>A propos de la privatisation de l'espace public, certaines opérations importantes ne peuvent se réaliser sans un partenariat. Mais une convention permet de garantir la prise en compte des exigences de la vie publique.</p> <p>Les modifications des surfaces proposées dans le nouveau projet par rapport à 2011 n'ont aucun impact sur l'espace de vente. Une nouvelle autorisation de la CDAC n'est donc nécessaire.</p>

	La régularisation du foncier en un seul tenant pour l'acquisition du site est en cours. Le projet de construction respecte les prescriptions du PLU approuvé en 2017.
La réhabilitation du patrimoine public, la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et la création d'une centralité imposaient un modèle de gestion original c'est-à-dire une privatisation régulée par une convention pour garantir une vie publique conforme à l'intérêt général. Monsieur le Maire confirme la régularité des décisions pour les cas relevés dans les observations.	

2.9. Le financement

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.

Réponse de monsieur le Maire. (Mémoire page 25)

La vente de la charge foncière à la SARL « Les Halles Neyrpic » a été actée à 536 € le m², c'est-à-dire pour une valeur de 25.750.000 €. Tout autre programme aurait rapporté une charge foncière moindre mais pour des travaux supérieurs. Les exemples sur la ville se situent entre 210 et 320 e au m². La SARL va quant à elle investir pour son opération privée 230.000.000 € dont 50.000.000 de la part des enseignes.

Les premières évaluations en matière de taxe sur le foncier bâti présentent une recette fiscale annuelle pour la commune de l'ordre de 2.500.000 € et pour la Métropole de 2.000.000 €. Des recettes qui permettront de développer des services publics et la modernisation de l'existant. Le modèle économique de foncière proposée par Apsys lui permet de financer ses opérations et de les conserver en patrimoine tout en étant gestionnaire et exploitant de ces opérations.

	Le financement
N°9	Monsieur le Maire décrit dans sa réponse (page 25 du mémoire de réponse présenté dans le rapport annexe) la vente de la charge foncière et les perspectives de taxe sur le foncier bâti.

2.10. L'Emploi généré par le projet. (pages 27 à).(mairie en caractères noirs, maitre d'ouvrage en caractères bleus, Les 2 instances en caractères verts.)

Réponse du maire de la ville et du Maitre d'ouvrage. (pages 32 à 33 mairie en caractères noirs, maitre d'ouvrage en caractères bleus.)

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. (fiche 281 N°R 16 P4). Apsys porteur du projet a pris l'engagement de travailler avec les entreprises locales

Réponse du Maitre d'ouvrage La réalisation du projet va dynamiser l'économie locale et contribuer à la création d'emploi. Ces créations sont estimées à 2.100. Pour la phase des travaux ces emplois relèveront du BTP et dans la phase de l'exploitation ce sera davantage des emplois du tertiaire. Une convention emplois-formation signée avec pôle emploi, la Mission locale jeunes, la maison des initiatives pour la mise en place de cette politique de l'emploi. Le Maitre d'ouvrage ajoute des clauses 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.

	L'emploi généré par le projet
N°10	Apsys a pris l'engagement de travailler avec les entreprises locales du bâtiment. Dans ses observations (R16 P4, N°281), le président de la fédération BTP de l'Isère confirme cet

	engagement Une convention emplois-formation signée avec pôle emploi, la Mission locale jeunes, la maison des initiatives pour la mise en place de cette politique de l'emploi. Lors de l'exploitation des emplois sur le tertiaire devrait se découvrir.
L'engagement d'Apsys avec la fédération de BTP, la convention emploi-formation, les perspectives d'emploi tertiaire à l'exploitation, laissent entrevoir des offres d'emploi à l'avenir.	

2.11. Le Patrimoine

Observations de référence : 186, 192, 232.

Il n'existe pas de diagnostic sur le 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.

Réponse du Maire de la ville et du maître d'ouvrage (pages 41 et 42 du mémoire de réponse).

Le promoteur a respecté le cahier des charges dans lequel il est précisé l'obligation de maintien de la trame bâtie de l'ancienne usine. Le projet affiche le plus grand respect pour le lieu et son histoire. Le résultat va au-delà. Il propose une architecture qui magnifie ce patrimoine en lui associant modernité architecturale, performances énergétiques et espaces extérieurs paysagers. L'économie de l'opération en fait une prouesse architecturale.

Réponse du Maître d'ouvrage *Les façades sont conservées en pierre meulière, les toitures sont reprises à l'identique en tuile mécanique. Tout ce qui ne peut être conservé sera réutilisé pour la création de « gabions de la mémoire » ce qui permet une nouvelle lecture contemporaine du lieu. A l'intérieur la volumétrie existante est conservée, un esprit industriel est travaillé pour l'ambiance du projet, avec le réemploi d'éléments forts comme les turbines et les ponts roulants.*

La prise en compte des caractéristiques patrimoniales dans les interventions architecturales est un prérequis dans l'élaboration du projet. Une analyse fine des matériaux existants est donc prévue au cours des études qui affinera son traitement en détail. Tout questionnement sur les dénominations des matériaux sera alors écarté. Le respect de l'histoire du site et de l'aspect des façades reste au centre des études techniques.

22

Le Patrimoine	
N°11	La prise en compte des caractéristiques patrimoniales dans les interventions architecturales est un prérequis dans l'élaboration du projet. Le cahier des charges précise l'obligation de maintien de la trame bâtie de l'ancienne usine Le projet affiche le plus grand respect pour le lieu et son histoire. Les observations (N° 186 et 192, R11 P5 et P11) contestent l'appellation donnée à la pierre
Aux observations qui contestent l'appellation de la pierre, le Maître d'ouvrage rappelle que les caractéristiques patrimoniales seront entièrement prises en compte. Une analyse fine des matériaux existants est programmée pour mettre en œuvre cette disposition.	

3ième PARTIE.....Les avis des services consultés

1. Réserves des services consultés.

- a. Réserves Voieries Grenoble Alpes Métro.....15
- b. Réserves transition énergétique Grenoble Alpes Métro.....16

2. Prescriptions des services consultés

- a. Assainissement, eau, déchets Grenoble Alpes Métro.....16
- b. Commission départementale de sécurité incendie.....19
- c. 2.3. La CDAC.....19

3. Recommandations

- a. Le SCoT.....18

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

GRENOBLE ALPES METROPOLE RESERVES sur les VOIRIES.....	Argumentation	Commissaire enquêteur
<u>Réserve voirie N° 1</u> Il est demandé l'obtention de l'autorisation de situation sur le domaine public et l'acceptation d'un déclassement sur les parties citées	L'enquête publique initiée par la Métropole en juillet 2017, acte sans réserve un avis favorable. La délibération du conseil communautaire sur le déclassement et la vente devrait se tenir le 6 avril prochain. Une décision de déclassement n'est pas requise à la date de la délivrance du PC .	Confirme la Réserve
<u>Réserve voirie N°2</u> 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.	Avis favorable de la commission accessibilité des services de l'Etat le 21 août 2017. Etude de la mise en place de ces dispositions aménageur et services de la SMTC et de GAM. Le projet définitif des aménagements des espaces publics, en conformité avec les préconisations du référentiel des espaces publics, acté par la métropole, sera soumis au comité technique des espaces publics (CTEP) de la MeTrO	Confirme la 25 Réserve
<u>Réserve Voirie.3 Circulation générale</u> 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 / Leyssieux.	L'aménageur a bien pris de l'étude en compte dans l'établissement du plan viaire les 2 préconisations de l'étude de circulation pour minimiser son impact. Ces aménagements ont été pris en compte sur le plan des aménagements publics présentés en CTPE le 20 juillet 2017.	Pris en compte pour le PC
<u>Réserve Voirie .N°4. Livraisons</u> L'échelonnement des livraisons, avec une attention particulière sur la zone de livraison de l'avenue Benoît-Frachon	Les livraisons seront échelonnées de 7 à 11 h. Il appartiendra au gestionnaire du site d'intervenir pour rationaliser ces opérations de livraison.	Pris en compte pour le PC
<u>Réserve Voirie N°5 Circulation des piétons.</u> Un passage piéton identifié / sécurisé sur la zone de manœuvre et de déchargement des poids lourds. Aménagement d'une liaison piétonne et sécurisée rue Leyssieux - casino.	L'aménageur a pris en compte dans l'élaboration du plan des espaces publics en cours d'étude les préconisations : Aménagement de la voie en impasse. Demande de maintien du tracé de la rue Marceau Leyssieux (en cours d'analyse).	Confirme la Réserve
<u>Réserve Voirie.N°6. Circulation des cycles</u> Les cycles doivent pouvoir accéder en toute sécurité aux poches de stationnement du site depuis les espaces périphériques extérieurs.	L'aménageur précise que l'aménagement est en cours d'étude. Le plan projet définitif sera soumis au CTEP de la Métropole.	Confirme la réserve
<u>Réserve Voirie. N°7 Paysage</u> Choisir d'autres essences que celles des peupliers.	L'essence choisie pour ce projet est le chêne fastigié.	Avis favorable
<u>Réserve N°8 : TRANSITION ENERGETIQUE</u>	<u>Proposition du M O.</u>	
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.	Le bâtiment sera raccordé au réseau de chauffage urbain. Les sous stations seront équipées de pompes à chaleur produisant le chaud l'hiver et le froid l'été. Des toitures sheds contiendront 13.000 m ² de panneaux photovoltaïques.	Pris en Compte

GRENOBLE ALPES METROPOLE PRESCRIPTIONS		
Prescription N°1 Collecte, traitement déchets) <i>Les locaux déchets prévus au programme d'aménagement devront accueillir l'ensemble des conteneurs nécessaires à l'activité du site. Prévoir l'aménagement d'aires de présentation temporaires à la collecte.</i>	Trois zones de déchets (24, 45, 42 m ²) situés au niveau des zones de livraison des bâtiments A, B, C, comprenant chacune des bennes indépendantes papiers, verre, bois etc....Les bâtiments B-C sont équipés locaux compacteurs	Pris en compte pour le PC.
Prescription N°2 Eau et assainissement Indiquer dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme que le projet est soumis à la P.F.A.C.	Participation pour le financement de l'assainissement collectif.	26
Prescription N°3 Eaux usées <i>De nouveaux réseaux seront créés. 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. Le rejet d'huiles et graisses est interdite. Un espace de stockage spécifique des huiles alimentaires est à prévoir. 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.</i>	La SARL Les halles Neyrpic confirme la prise en compte de la demande et transmettra les résultats des tests d'étanchéité à la régie d'assainissement à la réception du chantier. Chaque entreprise fera une demande d'autorisation de rejet au réseau d'assainissement. 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.	Pris en compte pour le PC
Prescription N°4. Eaux pluviales. <i>Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de stockage / restitution. 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</i>	Les eaux pluviales seront collectées et réutilisées pour arrosage. 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	Pris en compte pour le PC
Prescription N° 5 Eau potable <i>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.</i>	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	Pris en compte pour le PC
Prescription N° 6 (DECI). <i>Le pétitionnaire devra procéder à la mise en place et au raccordement de deux postes incendie supplémentaires avec validation conjointe et préalable du SDIS et de la régie de la métropole.</i>	Pas de remarques particulières	Réserve

PROPOSITION de GRENOBLE ALPES METRO.

La métropole est un territoire relativement équilibré en matière de localisation de l'offre de caractère commercial. 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.

Prescriptions N°7 Sécurité intérieure, ordre public.	Remarques	Commissaire Enquêteur
<i>Il appartient à la commission départementale de sécurité des transports de fond de trancher sur le dispositif qui devra être mis en place.</i>	Toutes les prescriptions sont prises en compte. Reste à définir le dispositif à l'accueil des transports de fond	<u>Reserve</u>
Prescriptions N°8 Personnes handicapées, S/C départementale d'accessibilité	Remarques	Commissaire Enquêteur²⁷
<i>Prévoir une boucle à induction destinées aux personnes malentendantes. 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.</i>	La SARL les Halles Neyrpic a répondu aux remarques de la DDT concernant l'accessibilité des PMR aux gradins. La boucle à induction destinées aux personnes malentendantes sera pris en compte.	<u>Reserve</u>

PRESCRIPTIONS SECURITE INCENDIE. SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE	Remarques	Commissaire Enquêteur
<i>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.</i>	L'ensemble de ces demandes ont bien été intégrées dans le dernier dossier du PC, notice 40.	<u>Avis Favorable</u>
PRESCRIPTIONS COMMISSION DEPARTEMENTALE de l'AMENAGEMENT COMMERCIAL		Commissaire Enquêteur
<i>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.</i>	Seule cette autorisation d'exploitation commerciale pourra être mise en œuvre.	L'autorisation d'exploitation commerciale du 5 juillet 2011 s'applique donc au nouveau projet qui ne présente pas de modification de la surface commerciale.

SCoT RECOMMANDATIONS	Remarques	Commissaire Enquêteur
<p><i>La commune est considérée par le SCoT comme constitutive du cœur de l'agglomération Grenobloise.</i> <i>Cependant le projet doit être interrogé au regard des équilibres commerciaux plus larges en prenant en compte l'offre des pôles voisins.</i> <i>Pour le SCoT ce projet doit s'évaluer au regard du projet de renouvellement urbain du pôle nord-est.</i></p> <p><i>La vigilance doit être portée sur quatre points majeurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ° <i>La facilitation des liaisons entre ilots et axes des accès publics ;</i> ° <i>Une offre commerciale complémentaire à l'offre existante et / aux territoires voisins ;</i> ° <i>La mutation effective des anciens sites commerciaux, avenue G. Péri ;</i> ° <i>La maîtrise des mobilités induites en cohérence avec le futur P.D.U.</i> 	<p>Le Maître d'ouvrage précise qu'un soin particulier a été porté s'agissant des liaisons depuis et vers les accès publics.</p> <p>Il est ajouté que la requalification de cette friche industrielle permettra la construction d'un nouveau pôle de centralité, complémentaire à l'offre existante.</p> <p>L'offre commerciale, la qualité de la desserte vont augmenter l'attractivité du secteur.</p> <p>La diversité des modes doux devrait faire reculer l'utilisation de l'automobile.</p>	<p>Le projet de construction est compatible avec le SCoT ²⁸ En soulignant la nécessité de prendre en compte les 3 dernières recommandations</p>

4^{ème} PARTIE.....Les conclusions,

L'avis du commissaire enquêteur

Titres	L'appréciation arithmétique (pages 8 et 9)	Avis du commissaire enquêteur
Les avis du public en chiffres	AVIS favorables 66 %, Avis non explicites 7%	Avis défavorables 24 % Avis non pris en compte 2%
Avis associations ou Groupements en chiffres	Favorable 57 %	Défavorable 42%
		Avis Favorable

Thèmes	Réponses synthétiques aux observations du public	Avis du commissaire enquêteur
N1 : Economie du projet (page 11)	Les observations relatives à ce thème ne manquent pas d'intérêt, mais elles ne sont pas suffisamment contextualisées. Ce sujet méritait d'être regardé avec les perspectives d'aménagement de la ZAC, du renouvellement urbain et de l'évolution de l'avenue G.Péri.	Les arguments développés dans les observations ne permettent pas de remettre en cause le projet
N°2 : SCoT (pages 12 et 27 de ce dossier) Pages 13-14 du mémoire réponse	Les informations recueillies démontrent que le projet compatible avec le SCoT. Néanmoins, le maître d'ouvrage devra prendre en compte les 3 points restants actés par le SCoT. Dans la mesure où des repères opérationnels lui seront fournis à l'échelle de l'agglomération, il devra garantir les équilibres commerciaux	Avis Favorable + Recommandations
N°3 : Les commerces	Le lieu et la densité des commerces sont les points les plus contestés (40% environ). Les observations laissent entendre que le site met en cause l'équilibre commercial local et au-delà. Mais la CDAC déclare que ce projet respecte les équilibres commerciaux à l'échelle métropolitaine. Les commerces proposés ne correspondraient pas aux attentes du public. La proposition d'une commission d'enseigne, soutenue par la MeTrO serait certainement une voie pour tendre vers un consensus. Une diminution des surfaces de vente obligerait à reprendre toutes les démarches administratives	Les arguments développés dans les observations ne permettent pas de remettre en cause le projet
N°4 L'environnement Pages 14, 15, 16 de ce dossier Pages 27 à 31 du mémoire réponse	Les perspectives de végétalisation sont importantes et elles contribuent à mettre de la nature sur le site. Le projet vise une labellisation de haute qualité. Une attention particulière est accordée à la diminution de la pollution des sols et de la pollution atmosphérique. Utilisation des énergies nouvelles.	Le Maître d'ouvrage répond à de nombreuses observations
N°5 : Accès et Encombremnts	Les études montrent que les impacts de la circulation restent maîtrisés et l'accès au site par tout déplacement doux devrait améliorer la fluidité des déplacements	Réponse aux observations
Propositions N°6 Aménager autrement	Un transfert de nombreux services publics et associatifs de la ville sur le site remettrait en cause la politique de la ville envers les quartiers et toutes les démarches et opérations de l'élaboration du permis de construire.	Les observations ne permettent pas de remettre en cause le projet

N°7 La liaison du site avec le campus.	L'Université demande à ne pas être impliquée dans la phase du permis de construire des Halles Neyric. Elle souhaite participer à toutes les réflexions dont l'objet sera le fonctionnement et l'animation	
N°8 Remarques administratives (Page 20 de ce dossier)	La réhabilitation du patrimoine public, la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et la création d'une centralité imposaient un modèle de gestion original c'est-à-dire une privatisation régulée par une convention pour garantir une vie publique conforme à l'intérêt général	Réponse aux observations
N°9 Le financement	Monsieur le Maire à la page 25 du mémoire réponse présente la vente de la charge foncière et une évaluation de taxe sur le foncier.	Réponse aux observations
N° 10 L'emploi	L'engagement d'Apsys avec la fédération de BTP, la convention emploi-formation, les perspectives d'emploi tertiaire à l'exploitation laissent entrevoir des offres d'emploi à l'avenir.	Avis Favorable
N°11 Le patrimoine	Aux observations qui contestent l'appellation de la pierre, le Maître d'ouvrage rappelle que les caractéristiques patrimoniales seront entièrement prises en compte. Une analyse fine des matériaux existants est programmée pour mettre en œuvre cette disposition.	Prise en compte des Observations

Les AVIS des SERVICES CONSULTES

GRENOBLE ALPES METROPOLE

Réserve Voirie N°1	Autorisation de situation sur le domaine, (page 24)	Réserve confirmée
Réserve Voirie N°2	Accessibilité pour tous (page 24)	Réserve confirmée
Réserve Voirie N°3	Surcharge des carrefours (page 24)	Pris en compte
Réserve Voirie N°4	Livraisons (page 24)	Pris en compte
Réserve Voirie N°5	Circulation des piétons (page 24)	Réserve confirmée
Réserve Voirie N°6	Circulations des cycles (page 24)	Réserve confirmée
Réserve Voirie N°7	Changer d'essence (page 24)	Pris en compte
Réserve Voirie N°8	Transition énergétique (page 24)	Pris en compte
Prescription N°1	Collecte et traitement des déchets (page 25)	Pris en compte
Prescription N°2	Eau et assainissement (page 25)	Pris en compte
Prescription N°3	Eaux usées (page 25)	Pris en compte
Prescription N°4	Eaux pluviales (page 25)	Pris en compte
Prescription N°5	Eau potable (page 25)	Pris en compte
Prescription N°6	Poste incendie (page 25)	Réserve

Prescription N°7	SECURITE INTERIEURE et ORDRE PUBLIC	
Page 26	Dispositif transporteur de fond (page 26) Reste à définir le dispositif d'accueil	Réserve

Prescription N°8	ACCESSIBILITE, PERSONNES HANDICAPEES	
Page 26	Reste à prévoir une boucle à induction	Réserve

Prescription N°9	SECURITE INCENDIE	
Page 26	R.A.S.	Pris en compte

Prescription N°10	COMMISSION DEPARTEMENTALE de L'AMENAGEMENT COMMERCIAL	
Page 26	L'autorisation d'exploitation commerciale du 5 juillet 2011 s'applique donc au nouveau projet qui ne présente pas de modifications de la surface commerciale.	Avis Favorable

31

Recommandations	SCoT	
Page 2è	<p>Le projet de construction est compatible avec le SCoT En soulignant la nécessité de prendre en compte les 3 dernières recommandations :</p> <p>La vigilance doit être portée sur les points majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ° Une offre commerciale complémentaire à l'offre existante et / 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>Autres éléments à prendre en compte : les équilibres commerciaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ° La facilitation des liaisons entre ilots et axes des accès publics est pris en compte 	Avis Favorable

A l'étude de l'ensemble de tous ces éléments, le commissaire enquêteur propose un AVIS FAVORABLE

sur « *le préalable à la délivrance d'un permis de construire au nom de la S.A.R.L. « Les Halles Neyrpic » pour le projet de construction d'un pôle de vie, de loisirs et de commerces portant création d'une surface de plancher supérieur à 40.000 m².* »

Cet avis est assorti de 7 réserves, **Réserves voiries N°1, N°2, N°5, N°6, (pages 25)**

Prescriptions N°6, N°7 et N°8 (pages 26 et 27)

Recommandations : Définir les enseignes commerciales dans une commission qui intéresse les habitants pour garantir la prise en compte des besoins et la complémentarité
 Etablir des critères à l'échelle de l'agglomération pour définir les équilibres commerciaux.

