

ENQUETE PUBLIQUE

1

Commune de SAINT MARTIN D'HERES (38.401)

Département de l'Isère



RAPPORT COMPLEMENTAIRE

Rappel de l'objet de l'enquête :

« 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 plancher supérieure à 40.000 m².

Date de l'enquête publique du 21 novembre au 22 décembre 2017.

Commissaire enquêteur : Rémy Pasteur

Le vendredi 23 mars, Rémy Pasteur, commissaire enquêteur désigné pour l'enquête publique « Les Halles de Neyrpic » sur la commune de Saint Martin d'Hères, **concernant le préalable à la délivrance d'un permis de construire**, porté par le groupe APSYS, reçoit une lettre du président du tribunal administratif de Grenoble lui demandant de compléter les conclusions du rapport déposé le 16 mars en précisant les raisons pour lesquelles j'ai estimé devoir émettre un avis favorable à ce projet de construction.

Les RAISONS d'un AVIS FAVORABLE au PROJET NEYRPIC

Le commissaire enquêteur précise dans ce rapport complémentaire les éléments qui l'ont conduit à émettre un avis favorable pour la construction d'un pôle de vie, dit « projet Nerpic », sur la commune de Saint Martin d'Hères. Dans un premier paragraphe il est décrit les aspects positifs liés à la conception et l'implantation de la construction envisagée et de son impact. Dans un second paragraphe il est répertorié les points liés à l'environnement qui autorisent cette construction. *En caractère bleu italique les aspects qui nécessitent une régulation malgré un avis favorable.*

2

Les raisons d'un AVIS FAVORABLE sur les choix retenus pour la construction du centre Neyrpic.

1. Donner vie à 4ha de friches industrielles au centre d'une ville de 38.500 habitants.

Le centre de la ville de Saint Martin d'Hères héberge des friches industrielles qui ternissent grandement l'urbanisme de ce point central de la ville depuis 2 décennies, d'autant plus qu'à sa périphérie on peut remarquer des constructions modernes qui hébergent pôle emploi, polytech, un pôle hôtelier, un pôle santé, la clinique Belledonne et l'entrée verte du campus qui compte 40.000 étudiants.. Actuellement le projet de construction « les Halles Neyrpic » porté par Apsys, est le seul projet proposé sur ce site. Ce qui est regrettable. Mais ce projet a cette originalité et cette ambition de marier l'histoire de la ville avec l'urbanisation moderne, de contenir de l'ADN des lieux et de proposer de nouveaux modes de consommation. La réhabilitation de ces friches ou la réalisation de nouvelles constructions sont prescrits par la loi Alur (mars 2014)¹.

2. Créer un lieu de centralité, un cœur de ville, un pôle de vie, à une échelle communale de 38.000 habitants et 40.000 étudiants du campus proche.

La commune est considérée par le SCoT comme constitutive du cœur de l'agglomération Grenobloise. Le P.L.U. de Saint Martin d'Hères, approuvé en mars 2017, dans son orientation N°2 au paragraphe 4, envisage la création d'une centralité secondaire et le maintien des polarités de quartiers. Le projet est compatible également avec le règlement de la zone URUN. Le projet est donc compatible avec le P.L.U.

3. Créer des commerces modernes associés à des espaces de vie et de loisirs pour entretenir une animation et restructurer le quartier dans un espace privilégié pour l'accueil des fonctions métropolitaines stratégiques comme le propose le SCoT.

La ville souhaite que ce site abrite à l'avenir des commerces, mais aussi des commerces de l'avenue G.Péri et ainsi récupérer du foncier pour créer de nouvelles constructions de logements. Le promoteur propose donc une ZACOM de type 1 qui se décline en 2 enseignes, 86 petits commerces, 20 restaurants, des salles de loisirs. Un concept original qui a vu le jour dans d'autres communes de France et qui donnent satisfaction. Le concept est attractif et il devrait favoriser l'organisation d'animations et de représentations initiées par les associations, les étudiants, les créateurs locaux et ainsi devenir un pôle de vie. Pour le SCoT ce projet de vie entend redonner un caractère plus urbain et plus qualitatif aux espaces publics et aux implantations commerciales. Pour un grand nombre du public, le projet commercial est démesuré. Il déplore d'ailleurs l'absence d'étude qui fasse état des besoins des habitants en matière de commerce. Il s'interroge sur la conjoncture actuelle de l'activité commerciale, sur sa baisse assez générale dans les centres Villes de France. Un sujet développé dans un journal national de grande diffusion, début

¹ Pour les porteurs de projets d'équipements commerciaux, une obligation d'organiser la remise en état du terrain ou de traiter une friche.

de vente, le promoteur répond qu'une telle régulation nécessite la reprise de tous les travaux de conception et surtout de revoir toutes les autorisations et un allongement substantiel du calendrier.

En préambule il est utile de préciser que le projet ne doit pas entraver le droit à la liberté d'entreprendre. Le promoteur propose de développer de nouveaux modes d'activité commerciale, notamment un commerce phygital. Certains membres du public proposaient d'implanter sur le site des services de la commune, des locaux pour les associations. Cette proposition n'est pas compatible avec le P.L.U qui propose de conserver les services de la ville au sein des quartiers pour maintenir une dynamique de quartier comme le propose le P.L.U.

4. Conserver dans la construction la trame bâtie de l'ancienne usine pour valoriser le patrimoine comme l'exige la municipalité.

Le cahier des charges, fixé par la mairie, a été respecté et va même au-delà avec une architecture qui magnifie ce patrimoine en lui associant une modernité, des performances énergétiques et des espaces extérieurs paysagers. La grande force du projet est que l'économie générale de l'opération permet cette prouesse architecturale. Les façades en pierre sont conservées, les toitures seront reprises à l'identique en tuile mécanique, la géométrie des sheds va être réemployée, la volumétrie sera conservée. Les grandes façades du bâtiment « Caterpillar » seront entièrement conservées et mises en valeur.

Suite aux remarques du public à propos de la dénomination de la pierre, le promoteur s'engage à conduire une analyse fine des matériaux car le respect de l'histoire du site et de l'aspect des façades reste au centre des études techniques.

5. Etablir une cohérence du projet par rapport aux orientations du renouvellement urbain soutenu par la ville et la métropole

Il est indispensable de rappeler que dans l'économie générale du développement urbain, le Projet Neyric représente un levier fort pour le transfert des activités commerciales depuis G.Péri. Il faut lire le projet en fixant en toile de fond les objectifs du renouvellement urbain et les caractéristiques de la ZAC Neyrpic-entrée du campus. Cette vision plus globale du renouvellement de l'urbanisme permet de comprendre la requalification de l'avenue G. Péri dans laquelle est mise en perspective la construction de logements en remplacement de certains commerces qui pourront prendre place sur le site Neyrpic. De nombreuses observations du public sont faussées par l'absence de cette mise en relation.

6. Celer un partenariat original entre le secteur privé et le secteur public pour répondre à un développement de la ville conséquent, nécessaire et indispensable.

Ce sujet doit être apprécié à une échelle plus large que le seul permis de construire. Il semble qu'une opération seule, quel que soit son importance n'a pas les ressources pour répondre à toutes les problématiques de développement et d'aménagement de la ville. Le Maître d'ouvrage, ici, a pour volonté de prendre en considération la portée sociale et locale du projet de construction. Dans cette volonté de participer à l'aménagement et au développement de la ville de Saint Martin d'Hères, le promoteur fera tout pour que l'espace de vie Neyrpic soit tourné vers la promotion du lien social et de l'initiative locale.

Pour garantir un fonctionnement optimal, une convention de partenariat sera signée entre la SARL « Les Halles de Neyrpic », propriétaire et gestionnaire unique, et la ville de Saint Martin d'Hères pour garantir une programmation ouverte sur la vie urbaine et citoyenne.

7. Solutionner enfin, avec ce projet, une attente urbanistique légitime de la population.

Elus et habitants semblent avouer une certaine satisfaction de voir qu'un projet est proche du terme de ces friches industrielles. La situation actuelle risquait à échéances courtes d'être petit à petit colonisée par des espèces invasives pour les habitants voisins

Et puis la réflexion sur ce projet a débuté en 2010. Il a déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire en 2012 et suite à des recours, a été validé par le tribunal administratif, par la cour administrative

de Lyon et le conseil d'état en 2014. Aujourd'hui le projet, adopté en conseil municipal en 2017, s'enrichit d'un programme de développement photovoltaïque, d'un raccordement au chauffage urbain, d'un espace plus conséquent pour les vélos. Il confirme les surfaces de vente autorisées par la CDAC (commission départementale de l'activité commerciale) et par la commission nationale.

8. Prendre en compte la densification urbaine et la limitation de l'étalement urbain prescrit par la loi Alur.

Dans cette construction 2 enseignes, 86 magasins et 20 restaurants sont regroupés dans un même secteur sur 24 000 m². et jusqu'à 3 niveaux. Ce projet tient compte des lois récentes sur l'urbanisme sur la densification (loi alur 2014). Cette option tente de modifier en profondeur l'urbanisme commercial et notamment la réduction de la place du commerce à la périphérie de la ville et son regroupement au centre-ville pour contribuer à créer en son centre l'animation souhaitée. Ce projet va libérer du foncier important sur l'avenue G.Péri pour construire des logements.

9. Accéder à ce site par tous les modes de transport doux et collectifs (piétons, vélos, transport collectif, trams et bus)

Le site est accessible par tous les modes de déplacement, véhicule lourd ou léger, 2 roues et piéton et des parkings sont aménagés. L'étude d'impact et les études réalisées par le promoteur montrent que la circulation reste maîtrisée et que l'accès au site par tout déplacement doux devrait améliorer la fluidité des déplacements au fil des jours. L'étude demandée à Transitec par le promoteur confirme ces résultats. Cette diversité des moyens pour accéder au site va certainement permettre, dans un avenir proche, de voir les habitants changer leurs modes de déplacement et notamment de diminuer l'utilisation de la voiture comme le préconise la SCoT.

Il reste néanmoins à obtenir les déclassements de voiries demandés pour améliorer les accès.

10. Garantir les équilibres commerciaux à l'aide de critères propres en l'absence de critères reconnus par tous ou construits par l'institution.

Une grande partie du public n'adhère pas à l'importance de la part commerciale du projet. En effet nombreux sont ceux qui estiment que ces 24.000 m² de surface commerciale vont remettre en cause les équilibres commerciaux de l'agglomération. Les seuls critères potentiellement utilisables sont les secteurs d'influence et la nature des commerces. La CDAC dans son autorisation valide ces équilibres, mais habitants et élus ne sont pas convaincus de cette affirmation

Le projet doit donc veiller à garantir une activité commerciale qui s'harmonise avec celles des villes voisines de l'agglomération comme l'indique le SCoT.

Le promoteur propose donc d'abord de ne pas implanter des enseignes qui se situent déjà sur l'agglomération, conformément à la demande de complémentarité exprimée par le SCoT. Il propose ensuite de choisir les enseignes dans le cadre d'une commission dont la composition reste à définir. Ces propositions permettent de faire un pas en avant d'importance pour conquérir ces équilibres commerciaux souhaités.

Néanmoins à l'avenir il serait utile de définir des critères qui permettent d'évaluer ces équilibres commerciaux tant recherchés.

11. Tisser des liens avec le milieu des étudiants en perspective.

Le courrier transmis par madame la présidente de l'université contient un engagement de l'université à s'intéresser aux séquences de réflexion dont l'objet est les aménagements liés au fonctionnement. Un tel engagement facilitera donc la liaison des étudiants avec la population de la ville de Saint Martin d'Hères.

12. Proposer des emplois à la construction du site et lors son fonctionnement.

Le promoteur évalue un recrutement de 800 jeunes dans la première phase, c'est-à-dire celle de la construction. Une convention signée avec la fédération du bâtiment de l'Isère concrétise cette opération de recrutement. Il est envisagé également des recrutements au moment de l'ouverture du pôle de vie.

13. Faire bénéficier la commune et la Métropole de nouvelles ressources financières.

La vente foncière a été actée à 536 € le m². Un prix élevé mais le site nécessite de nombreux travaux. 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 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.

5

Les raisons d'un AVIS FAVORABLE liées aux éléments de l'environnement à partir de l'étude d'impact.

1. Créer des Espaces paysagers sur le site de la construction.

Il est prévu des espaces paysagers que monsieur le maire qualifie de généreux. Cela se traduit par des arbres en pleine terre (60%), des façades végétalisées. Le projet tient compte des prescriptions relatives aux espaces verts décrites dans le P.L.U.

2. La qualité et la quantité des eaux potables

L'alimentation est assurée par des sources abondantes d'excellente qualité et bien sécurisées.

La nappe est à faible profondeur (1 à 2,5m) mais bien protégée par les formation limono-argileuses.

Le projet aura une incidence négligeable sur la recharge de la ressource souterraine.

Le projet est compatible avec la ressource en eau potable et les capacités de la station d'épuration exploitées par Grenoble Alpes métropole

3. La protection sous-terrainne

Le projet permettra de réduire les risques de transfert de la pollution vers la ressource souterraine.

4. A propos des eaux pluviales et aux inondations.

L'infiltration n'est pas possible compte tenu de la pollution des sols et de la faible perméabilité des terrains.

Aucun exécutoire naturel existant à proximité, alors les eaux pluviales seront rejetées au réseau pluvial séparatif de Grenoble Alpes Métropole, après tamponnement.

Les terrains du site sont hors aléa d'inondation, et ils n'aggraveront pas le risque d'inondation par remontée de la nappe ou de refoulement par réseau. Le projet ne dégradera pas la qualité des ruissellements rejetés au réseau pluvial

Le projet nécessite la mise en place d'une gestion pluviale

Le projet Neyrpc est compatible avec le PGRI 2016-2021 (plan risque inondation).

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

4. La composition de l'air

Le projet se réfère au schéma régional de climat air énergie Rhone-Alpes approuvé en 2014.

Le projet Neyrpc prend en compte les orientations fixées par le Plan de Protection de l'Atmosphère de la région Grenobloise (P.P.A.)

5. La non pollution des sols.

Les constructions projetées ne porteront pas atteinte à la structure des sols en place, ni leur composition.
Le projet sera sans incidence sur la stabilité des sols en place.
Le projet n'induit aucune incidence sur les sols et sous-sol.
Le site a fait l'objet d'un diagnostic EQRS.

6. La Pollution lumineuse

Le projet contribue modestement à l'augmentation de la pollution lumineuse à l'échelle du secteur

7. La consommation d'énergie

Le projet ne nécessite pas la mise en place de mesures compensatoires en faveur de la consommation énergétique.

8. L'Acoustique.

Le projet ne nécessite pas la mise en place de mesures compensatoires en faveur de l'acoustique énergétique

8. La pollution

Les émissions globales de polluants atmosphériques sont à l'échelle de ceux de l'agglomération.
L'amélioration des caractéristiques techniques du parc automobile n'est pas suffisante pour compenser les émissions induites par l'augmentation du trafic sur l'ensemble des voiries du secteur considéré.
Les enjeux liés au milieu naturel sont limités du fait de la forte imperméabilisation du site et des abords. Aucun espace protégé, pas de réservoir de biodiversité, pas de corridor écologique ou habitat d'intérêt.

9. La protection sanitaire.

Le projet ne présente pas de risque sanitaire pour la population. L'accroissement de la fréquentation du site sur ce secteur à l'horizon 2020 n'est pas de nature à modifier les enjeux sanitaires liés notamment à la pollution des sols et à la qualité de l'air.

10. La gestion des déchets est assurée par Grenoble Alpes Métropole.

La récupération de certains déchets de la démolition servira au remplissage des gabions.

11. La qualité environnementale.

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

12. La compatibilité avec les instances supérieures et les études environnementales.

Compatibilité avec la **CDAC, le SDAGE 2016-2021, le SCoT la MeTrO, et l'autorité environnementale.**

L'analyse environnementale menée sur les milieux sols, gaz du sol et eaux souterraines montre que l'état des milieux est par endroit incompatible avec l'usage projeté. Ces zones doivent faire l'objet d'un plan de gestion qui définira les mesures à prendre dans le but d'atteindre les objectifs de dépollution qui rendront alors compatible l'état des sols avec les usages projetés. (Etude d'impact page 167).

Les raisons d'un AVIS FAVORABLE avec recommandations et réserves.

Rappel des RESERVES des conclusions motivées :

1. A propos du déclassement et de la vente : programmée à la délibération du conseil communautaire du 6 avril.
2. Le projet des aménagements publics à valider par le CTEP de la MéTrO.
3. Examen de la circulation des piétons.
4. Examen de la circulation des cycles
5. La mise en place et le raccordement de 2 postes d'incendie supplémentaires validés par la SDIS et la Métropole.
6. La définition du dispositif à l'accueil des transports de fond.
7. L'implantation de la boucle à induction