

Projet NEYRPIC

Avis de l'association LAHGGLO

13 décembre 2017

Contacts /
Alain LAURIOT
ct.lahgglo@gmail.com
06 07 45 56 16

L'association LAHGGLO regroupe environ 30 associations d'habitants ou de quartier de l'agglomération grenobloise pour impulser un dialogue entre les habitants et les acteurs des grands projets d'aménagement. Association loi 1901, elle s'organise autour de trois objectifs : promouvoir la participation citoyenne, se former et s'informer, participer aux projets de l'agglomération.

Elle aborde des sujets très variés mais essentiellement centrés sur la démocratie locale, la participation, la qualité de vie en ville et les déplacements, avec l'objectif que les besoins et attentes des habitants soient entendus et pris en compte dans les projets qui les concernent.

Si LAHGGLO est satisfaite que les habitants soient invités à donner leur avis sur un projet aussi important, du point de vue des enjeux d'aménagement de la ville, de déplacement et d'économie, **notre avis sur ce dossier est clairement négatif.**

Le Projet NEYRPIC tel que décrit dans l'enquête publique est contraire en plusieurs points avec :

1. Le SCoT

Ce document d'urbanisme définit des orientations, des zones de chalandise et une structuration du commerce. Notre association s'est pleinement investie dès 2008 dans l'élaboration de ce document, a participé aux groupes de travail avec les élus et techniciens, a contribué à chaque étape de son élaboration, en a tiré une connaissance fine et en a approuvé le contenu lors de son avis rendu dans la cadre de l'enquête publique en 2012.

Selon nous, le Projet Neyrpic déroge à ces principes de base pour plusieurs raisons :

- Il crée un **déséquilibre irréversible sur le plan commercial avec les territoires les plus proches** : Grésivaudan, Grand-Place, Grenoble. La stratégie générale de la région grenobloise en matière de commerce est précisée dans le document DAC (page 406-407 du SCoT « *Limiter les concurrences territoriales aux effets contre-productifs* »).

Si le projet Neyrpic se réalise :

- Le Grésivaudan sera privé de la possibilité de développer sa propre offre commerciale, le nombre de consommateurs ne se multipliant pas à l'infini.
- Grand'Place est un Centre commercial existant qui sera sans doute assez prochainement contraint à se renouveler pour mieux répondre aux attentes des consommateurs. Son extension, quasi certaine, viendra concurrencer un projet Neyrpic encore balbutiant
- Côté Grenoble, il est connu que l'équilibre de la Caserne de Bonne est encore difficile à trouver, que le Centre-Ville peine à maintenir des commerces variés et attractifs. Tout programme d'une certaine proximité et d'une grande ampleur ne peut qu'accélérer la désaffectation de ce centre-ville.

Quel intérêt pouvons-nous trouver à vider un centre-ville, empêcher un renouvellement d'un centre existant et faire venir en nombre des personnes très éloignées ?

- Notre lecture du SCoT montre qu'il ne semble **pas respecter les principes de base du volet commerce du SCoT** qui « *prévoit un seuil maximal pour les surfaces commerciales* », selon la nature des commerces (proximité/non-proximité) et leur localisation.
 - Le type de commerce accueilli sur Neyrpic, est, pour nous, de type commerce de détail et de proximité, pour lesquels la surface maximale des regroupements commerciaux ne peut dépasser 4 000 m².
 - Seuls les regroupements commerciaux de commerce lourd ou exceptionnel (non-proximité) peuvent être autorisés à atteindre une surface maximale de vente de 8 000 m² par regroupement.

Comment justifier dans ces conditions l'installation de 24 000 m² de surfaces commerciales, sur 3 bâtiments ? Quels découpages permettent sa compatibilité avec le DAC ?

2. Les tendances du commerce

« Morosité de la consommation, concurrence du commerce en ligne, difficultés de stationnement ou d'accès aux villes face à la gratuité des parkings en périphérie, loyers parfois prohibitifs », l'article du Monde de ce 9 décembre 2017, intitulé « La France se transforme en friche commerciale », montre combien « ces projets pensés aujourd'hui risquent de ne plus coller aux futures habitudes de consommation et aux besoins réels lorsqu'ils ouvriront leurs portes. »

Le commerce au niveau de la Métropole est assez saturé : le centre-ville de Grenoble perd de plus en plus de commerces, le centre commercial de la Caserne de Bonne a parfois des difficultés à trouver son équilibre, trois ZAC sont proches (Porte du Grésivaudan, Glairons et Champ-Roman). Le risque est de voir d'autres commerces fermer, ou d'aggraver des situations fragiles, par exemple sur la restauration, en concurrence avec le centre-ville.

Ce projet nous semble en contradiction avec les aspirations des habitants qui souhaitent de moins en moins consommer dans de tels « temples de la consommation ». Il s'inscrit dans un mouvement général d'une multiplication effrénée des surfaces commerciales qui n'ont d'autres raisons que spéculatives.

D'ailleurs, lors du débat, en décembre 2016, sur le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) de la Métropole, de nombreuses interventions ont rappelé la contradiction entre ce projet de centre commercial et des orientations du PADD pour le soutien au commerce de proximité. Il avait été alors demandé par certains conseillers communautaires un vrai débat sur ce dossier.

Ce débat n'a pas eu lieu et nous ne comprenons pas qu'aujourd'hui la Métropole ne donne pas un avis politique sur ce dossier en contradiction avec les orientations du PADD de son PLUI.

3. L'insertion urbaine

Nous sommes conscients qu'il manque un cœur de ville sur Saint Martin d'Hères. Et ce projet semble vouloir répondre à ce besoin. Pour cela, il devrait répondre à quelques nécessités pour un cœur de ville, notamment assurer une bonne perméabilité des tissus urbains et éviter des îlots de taille trop importante.

- L'examen des plans de masse, en particulier du schéma présenté dans la « note de présentation non technique » (voir ci-après) montre que la façade à l'est du projet (côté Casino) sera d'un seul tenant d'environ 300m.
- Un passage est inscrit au milieu de ce linéaire de bâtiment, mais rien ne permet d'affirmer que ce passage sera ouvert en permanence.

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

4. La circulation automobile

Au niveau de Gabriel Péri, et plus globalement sur la zone Est de la Métropole, la circulation est déjà très saturée. Si on y ajoute les 4 800 voitures liées à ce nouveau complexe commercial comme annoncé dans le dossier, l'accès sera encore plus difficile et cela rendra l'avenue Gabriel Péri impraticable.

Nous nous interrogeons d'ailleurs sur le calcul conduisant à 4 800 voitures max, pour une zone de chalandise annoncée de 500 000 à 1 millions d'habitants.

D'autre part, la taille prévue pour le parking (850 places) nous paraît très réduite pour les 24 000 m² de surface commerciale. On peut interpréter cela comme une volonté de contraindre les consommateurs à se déplacer autrement qu'en voiture. Mais il faut être réaliste, cela ne se fera que progressivement. En comparaison, le Centre Commercial Grand Place avec 55 400 m² de surface commerciale dispose de 3 500 places, avec de nombreuses solutions de repli à proximité pour les jours de grande affluence (parking d'Alpexpo par exemple). Or ces solutions de repli n'existent pas du tout sur le site de Neyrpic, où l'on observe déjà des difficultés de stationnement pour les personnes se rendant à la Clinique Belledonne.

Si nous sommes plutôt satisfaits que le nombre de parkings soit limité, nous sommes dubitatifs sur la capacité de régulation au regard du type de consommateurs attendu (plutôt éloigné, notamment en provenance du Grésivaudan) et le risque de dérive et de stationnement « anarchique ».

Sans évoquer en détail le point sur la disparition de voies de circulation (La rue Galilée qui permet aujourd'hui de délester l'avenue Gabriel Péri n'existera plus), nous souhaitons rappeler que les modes actifs doivent être encouragés.

Et ce n'est pas en créant des linéaires de bâtiments fermés que la marche à pied sera facilitée.

5. La maîtrise d'ouvrage communale

L'autre point pour le moins surprenant est le fait que la commune de St Martin d'Hères élabore et gère seule ce grand projet qui a un retentissement au-delà de la Métropole (chalandise prévue de 1 million de personnes) alors que la compétence urbanisme a été transférée depuis quelques années déjà à la Métropole pour les grands projets.

Par ailleurs, la commune de Saint Martin d'Hères, en déléguant cet espace à un promoteur privé, se prive d'un espace public et d'une opportunité de créer un centre-ville digne de ce nom, à côté de la Mairie, en lien fort avec l'Université.

Enfin, la Commune assure que ce projet permettra de lancer la mutation de l'entrée de ville (avenue Gabriel Péri), en permettant le transfert de surfaces commerciales vers le nouveau centre commercial et ainsi en permettant l'ouverture de droits à construire des logements à la place des commerces.

Est-ce bien raisonnable de la part de tous les acteurs publics de laisser une telle responsabilité technique, juridique et financière à cette commune ?

La Commune a-t-elle réellement les moyens d'agir pour imposer cette mutation ? Les commerces existants trouveront-ils un intérêt à aller vers ce nouveau centre ? Leur activité sera-t-elle d'ailleurs compatible avec ce centre ? Finalement, cet argument de mutation « spontanée » n'est-il pas qu'une illusion ?

Pour nous, des projets alternatifs existent.

Construits en concertation avec les habitants (voir tous les projets actuellement dans le giron de la Métropole : Cadrans Solaire, Cœur de Ville Cœur de Métropole, Village 2, ...), ces projets pourraient comprendre :

- Des locaux pour permettre l'extension de la Mairie de façon centralisée (et non dispersée)
- Des équipements d'intérêt public qui manquent à St Martin d'Hères (école de musique, ...)
- Des logements notamment pour les étudiants, y compris des logements temporaires très accessibles de type Auberge de Jeunesse, que l'on trouve dans toutes les grandes villes universitaires
- Des lieux de vie pouvant rassembler les jeunes de St Martin d'Hères et les étudiants de l'Université
- Quelques commerces de bouche
- Des espaces agricoles permettant des jardins partagés ou une zone de maraîchage

Ce serait l'occasion de réfléchir davantage sur le commerce sur l'ensemble de St Martin d'Hères, en lien avec les différents quartiers (notamment les plus récents) et en lien avec le projet métropolitain porté par Grenoble Alpes Métropole.

Après relecture de ce dossier et à la lecture des avis des personnes publiques associées qui, pour certains sont très sibyllins, nous ne comprenons pas :

- ✚ Pourquoi la CDAC - Commission Départementale d'Aménagement Commercial – ne s'est pas réunie ?
- ✚ Pourquoi l'EPSCoT a donné un avis qui laisse à penser qu'il est favorable, sans commune mesure avec l'avis de l'enquête précédente, avis qui était bien moins favorable ?
- ✚ Pourquoi le Conseil Métropolitain n'a pas été saisi, sachant les conséquences de ce dossier sur l'équilibre de cette zone. ?

Nous demandons donc, au-delà des réponses aux questions posées dans notre argumentaire :

- ✚ une nouvelle saisine de la CDAC,
- ✚ un avis des communes et territoires voisins (Echirolles, Grenoble, Grésivaudan),
- ✚ un avis politique de la Métropole, par exemple lors d'un débat en Conseil Métropolitain.