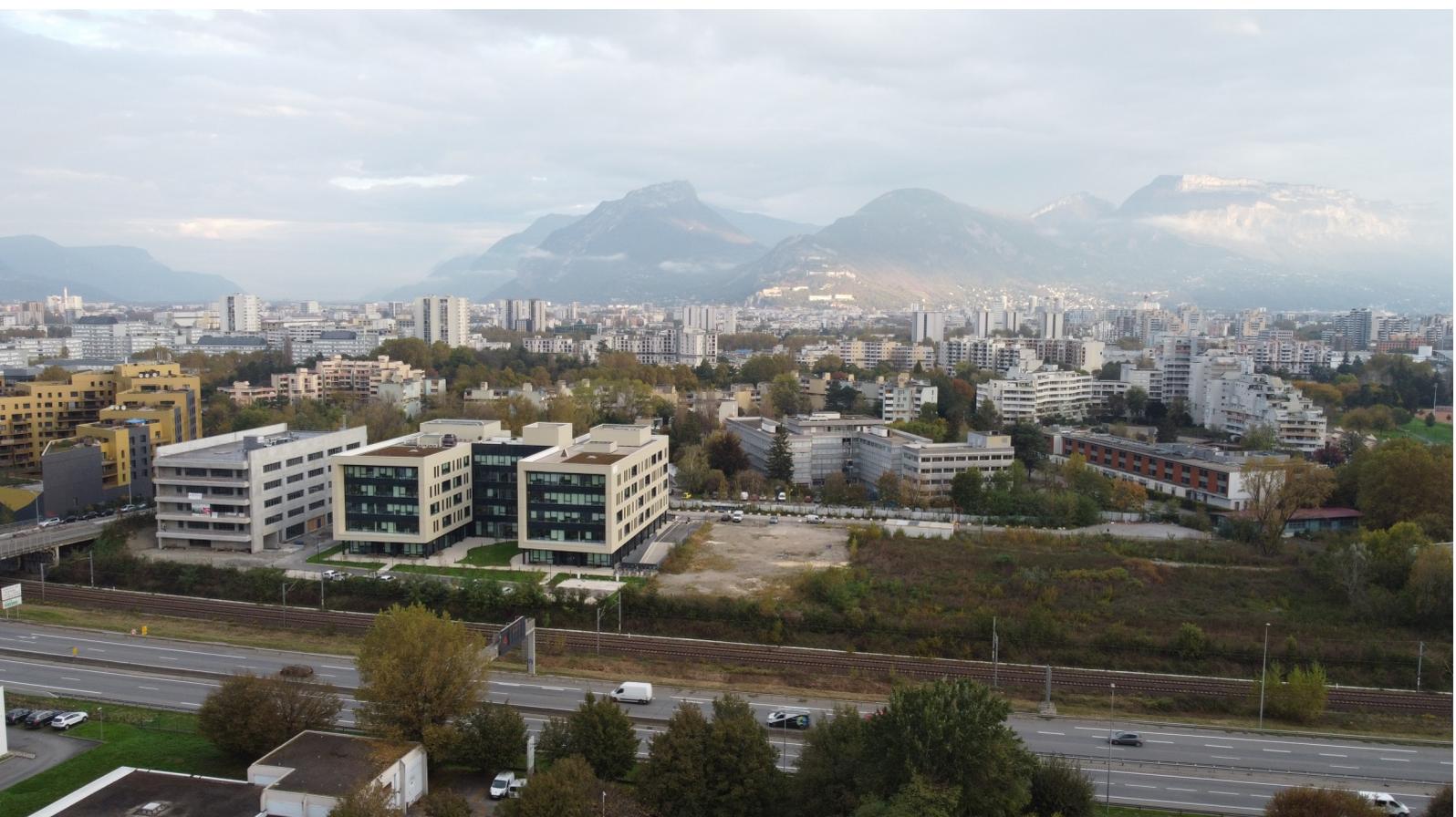


**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE
ÉLECTRONIQUE
RELATIVE AU PROJET DE
REQUALIFICATION DU SITE « LES
GRANGES SUD »
A ÉCHIROLLES**

- PRÉSENTATION GÉNÉRALE -



1. CONTEXTE

Dans le cadre du projet métropolitain GrandAlpe, la Ville d'Échirolles et la Métropole étudient depuis de nombreuses années la mutation de l'ancien site Artélia. Cette mutation permettra d'accompagner la création d'un véritable quartier de la gare regroupant des opérations immobilières qualitatives, dont un pôle tertiaire majeur, des commerces et des services concourant à conforter l'attractivité de ce territoire.

Situé dans le secteur « Granges Sud », rue de Lorraine, le tènement foncier qui appartenait à la Société Patrimoniale du Groupe Artélia (S.P.G.A.), ayant une surface de près de 6 hectares, contribuera par sa requalification à la création d'un nouveau quartier qui fera le lien entre la Villeneuve d'Échirolles et le centre-ville.

Parallèlement, la mutation de ce secteur permettra de requalifier les espaces publics et privés en s'appuyant sur le concept de ville-parc (désimperméabilisation, végétalisation, trame végétale et arborée déployée dans l'espace public et privé, rencontre des usages, îlots de fraîcheur, maillages de déplacements piétons et cycles, etc.).

Depuis une quinzaine d'années, la Ville d'Echirolles a étudié avec différents porteurs de projets la requalification de ce site, en accompagnant des études portées par des modifications du PLU communal, des enquêtes publiques et des séances de concertation avec les habitants.

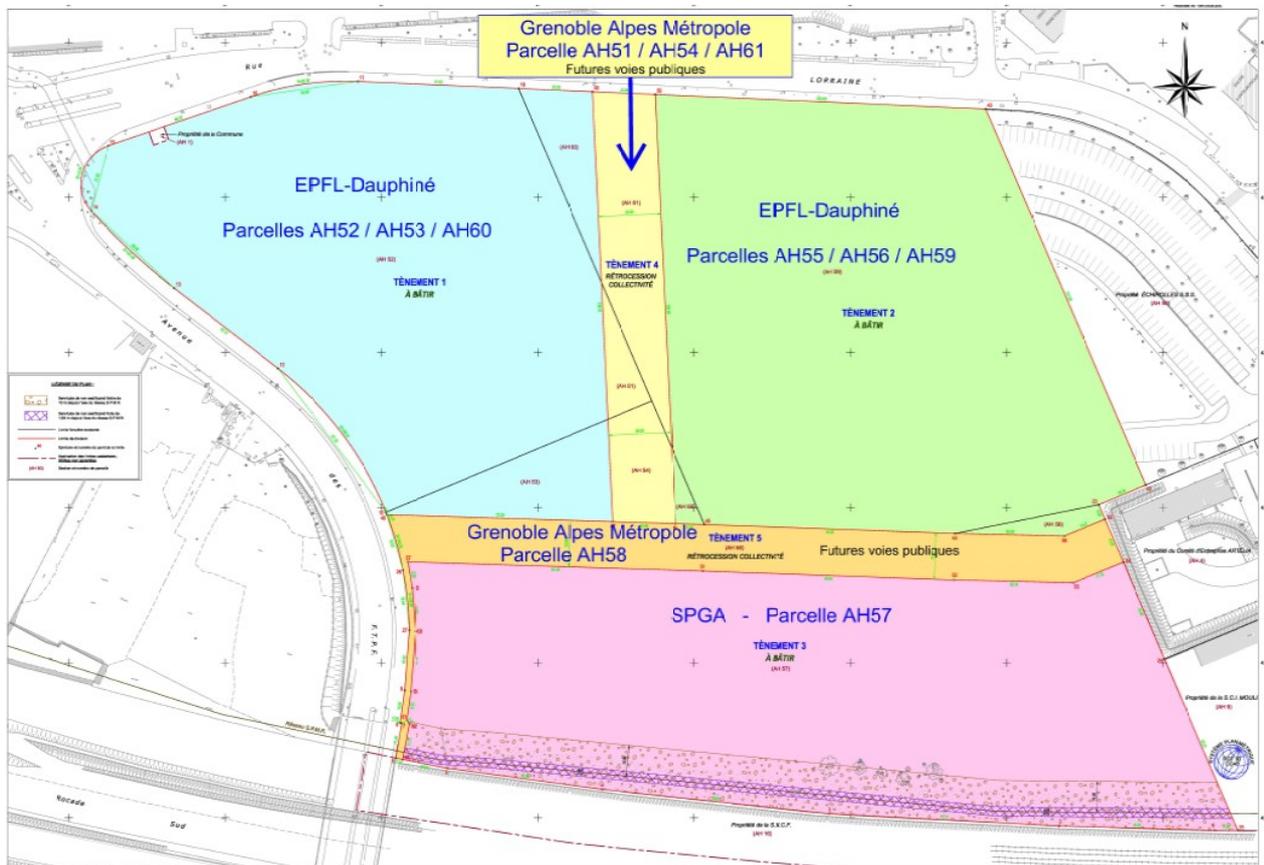
La mise en place par la Métropole d'un périmètre d'intérêt métropolitain GrandAlpe en décembre 2018, dont fait partie le site des « Granges Sud », ainsi que l'élaboration du PLUi, ont permis la constitution d'une gouvernance partagée de ce territoire associant étroitement la Métropole et la commune. Cela a été l'occasion de confirmer des orientations fortes pour ce territoire, autour des enjeux de rayonnement métropolitain, d'amélioration du cadre de vie, d'innovation sociale et environnementale.

En 2021, une étude d'impact est déposée par Artélia dans le cadre de son permis de construire pour la création d'un nouveau siège. Cette étude porte sur le tènement global. Aujourd'hui, le siège Artélia est construit et a été inauguré en 2024. Un bâtiment tertiaire, Ypsilon, qui héberge notamment l'entreprise CGI sera également livré en 2025. Le projet déposé en 2021 prévoyait sur le tènement Sud-Est la construction d'un Centre d'innovation qui a finalement été abandonnée.

Le promoteur Ferrier associés se positionne donc sur ce tènement Sud-Est pour réaliser un nouveau programme de construction de bâtiments à haute valeur technologique. Dans ce cadre, le promoteur a consulté la MRAe qui, dans un avis du 28 novembre 2024, a demandé l'actualisation de l'étude d'impact.

2. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour permettre la réalisation de ce projet, une déclaration préalable de division foncière a été déposée en décembre 2019 afin de diviser le site en 5 tènements pour y développer plusieurs projets portés par plusieurs maîtres d'ouvrages publics et privés, à des temporalités différentes (voir plan ci-après).

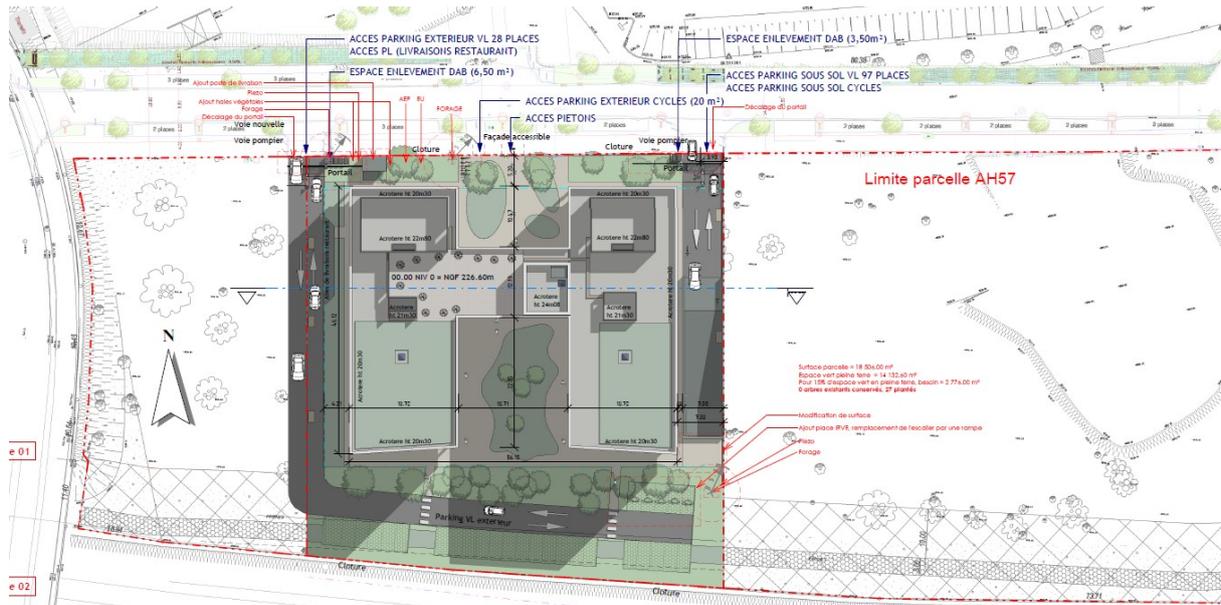


2.1 Partie sud du terrain (cf. tènement 3 sur plan ci-dessus)

a) Implantation du siège de bureaux d'Artélia Eau & Environnement : ce projet a fait l'objet du permis de construire n° 038 1511 20 10021 auquel était annexée la précédente étude d'impact.



Perspective bureaux Artélia



Plan masse bureaux Artélia

b) Implantation d'un immeuble tertiaire Ypsilon : cet immeuble permet d'articuler ce site avec l'avenue des F.T.P.F. et de jouer le rôle d'écran vis à vis de la voie ferrée et de la rocade sud.



Perspective Ypsilon depuis la rocade



Perspective Ypsilon depuis l'avenue des FTPF Nord

Le bâtiment Ypsilon a été livré en Mars 2025. Il s'agit d'un bâtiment de bureaux en R+4 avec des stationnements couverts au rez-de-chaussée et au sous-sol. Sa surface de plancher est d'environ 3 400m² pour un effectif total de 340 personnes.

Il est composé de 82 places de stationnements réparties comme ci-dessous :

- 27 places en extérieur
- 24 places couvertes au rez-de-chaussée
- 31 places couvertes au sous-sol -1

Il contient 2 locaux vélos couverts et sécurisés, un au rez-de-chaussée et l'autre au Sous-sol -1. Le bâtiment est équipé de panneaux photovoltaïques. Il est également très performant énergétiquement avec un DPE classe A, RT2012 Bbio -55%, RT 2012 Cep -65%, et en cours de labellisation Passivhaus.

Il est actuellement occupé par l'entreprise CGI sur 3 étages sur 4.



Plan masse du bâtiment de bureaux Ypsilon

c) Implantation de locaux à haute valeur technologique sur le tènement au Sud – Est : ce projet fait l'objet de cette actualisation et sera détaillé ci-après (paragraphe 3).

2.2 Partie Nord du terrain (tènements 1 et 2 du plan initial)

Ces 2 tènements auront vocation à accueillir une programmation urbaine mixte à plus long terme (démarrage au plus tôt 2028 – 2030). Ces opérations d'aménagement ou de construction seront portées par la Métropole ou par un opérateur à qui serait vendu le terrain. La programmation détaillée n'est pas précisément définie à ce jour (objectif de constructions mixtes, commerces, tertiaires et logements sur le tènement 1, logements principalement sur le tènement 2). Cette programmation n'a pas évolué depuis le dépôt de l'étude d'impact initiale en 2021.

2.3 L'aménagement des voiries

L'aménagement de ce projet s'est accompagné de la création d'une voirie Est - Ouest, la rue Germaine Veyret-Verner, ouverte à la circulation depuis 2024. Cette voirie débouchera à terme sur la rue de Lorraine.

Une voirie Nord-Sud sera également créée au centre du site (tènement 4) et un cheminement piéton Nord-Sud permettra de rejoindre le parc Maurice Thorez depuis la rue FTPF (dans le tènement 1).



Hypothèse d'implantation des bâtiments mixtes sur la parcelle AH67

Le projet du bâtiment Centre d'innovation porté par Artélia ayant été abandonné, la société Ferrier associés développe un nouveau projet de bâtiments mixtes de 15 000 m² de surface de plancher sur ce tènement de 10 849 m².

Ce projet s'inscrit dans la continuité des bâtiments de bureaux Ypsilon (Ferrier associés) et Horizon (siège d'Artélia) pour former un front urbain dédié à l'activité économique conformément aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°16 « Pôle Gare » contenue dans le PLUi. Le projet s'attelle à soigner particulièrement son image afin qu'elle puisse être compatible avec le tissu urbain résidentiel des tènements Nord.

Les bâtiments ont une programmation mixte locaux d'activités, laboratoires et bureaux.

Le projet prévoit des bâtiments en R+3 avec rez-de-chaussée en grande hauteur, rooftop et un niveau de sous-sol pour un effectif total de 1 000 personnes.

Il comprend 310 places de stationnements véhicules réparties pour une moitié en extérieur et pour l'autre en sous-sol ainsi que 220 places de stationnements vélos abritées. Chacun des bâtiments disposera de 10 arceaux vélo extérieurs soit 30 arceaux au total.

Environ 3 100 m² d'espaces verts dont 2 700 m² de pleine terre seront aménagés.

Les bâtiments visent le niveau RE2020 et les parties tertiaires une labellisation Passivhaus qui prévoit une enveloppe thermique performante, du triple vitrage, une bonne étanchéité à l'air ainsi que de faibles consommations d'énergie.

Un permis d'aménager a été déposé le 28 avril 2025.

4. L'ÉTUDE D'IMPACT ET LA CONSULTATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement et suivants, une étude d'impact globale a été déposée sur l'ensemble du projet (6 ha) et ce quand bien même les maîtres d'ouvrages et les temporalités étaient différentes, le projet relevant de plusieurs critères annexés à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Le projet ayant évolué, la MRAe a demandé dans un avis du 28 novembre 2024, l'actualisation de cette étude d'impact au titre de l'article L122-1-1 du code de l'environnement.

La présente participation du public par voie électronique porte sur cette actualisation de l'étude d'impact et le remplacement du projet de Centre d'innovation par un projet de bâtiments de bureaux (tertiaire) à vocation de haute technologie.