



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

Modification du projet d'aménagement de l'espace de commerce et de loisirs Neyrpic déjà autorisé, situé sur la commune de Saint-Martin-d'Hères, par la création d'un cinéma en R+1 avec loisirs en RDC.

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

SARL Les Halles Neyrpic

Raison sociale

N° SIRET

5 0 1 5 7 0 1 6 2 R C S

Type de société (SA, SCI...)

SARL

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

Agache

Prénom(s)

François

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
44.d. Autres équipements sportifs culturels ou de loisirs et aménagements associés	Création d'un bâtiment comprenant un cinéma de 9 salles pouvant accueillir 1537 personnes, ainsi que des espaces de loisirs, au sein de l'espace commercial et de loisirs Neyrpic déjà autorisé.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le cinéma, accompagné d'espaces de loisirs, s'insère dans le projet déjà autorisé de l'espace commercial et de loisirs Neyrpic situé dans la ZAC Neyrpic "Entrée du Domaine Universitaire" elle-même située au cœur de la commune de Saint-Martin-d'Hères (38). Ce projet, qui ne comprenait pas initialement le cinéma+loisirs, a fait l'objet d'une étude d'impact ayant donné lieu à un avis de l'autorité environnementale. Il a ensuite été autorisé par un permis de construire (03/05/2018) à la suite d'une enquête publique. Le projet de cinéma+loisirs qui vient s'inscrire dans ce projet global sera implanté à l'angle de l'Avenue Gabriel Péri (Nord) et de l'Avenue Benoît Frachon (Ouest), sur une friche colonisée par des espèces invasives sur remblais. A l'origine cette partie du terrain devant accueillir le cinéma+loisirs était destinée à être imperméabilisée et paysagée par des arbres en pot. Le nouveau bâtiment est conçu pour s'inscrire dans le projet architectural de l'ensemble déjà autorisé. Il occupera une surface de plancher d'environ 6 563m² (3905m² pour le cinéma, 2658m² pour les loisirs) comprenant notamment 9 salles pouvant accueillir 1537 personnes. Le stationnement véhicules sera mutualisé avec celui de l'espace Neyrpic. Sa proximité avec le cinéma et son agencement ont été pensés de façon à optimiser les flux de déplacements internes ; de plus 113 emplacements vélos déjà autorisés seront dédiés aux usagers du cinéma. La modification de la programmation de l'espace Neyrpic comprend également une végétalisation et désimperméabilisation de l'ensemble des espaces circulés, notamment des axes principaux le "Corso" et le "Passage". L'ensemble du projet est résumé et contextualisé dans une note complémentaire annexée au cerfa.

4.2 Objectifs du projet

L'espace de commerces et de loisirs Neyrpic s'inscrit dans une vision globale de refonte du secteur dit Péri/Neyrpic, engagé depuis le début des années 2000. Etape par étape, le renouvellement urbain est en cours, avec la volonté de transformer cette vaste friche industrielle en un grand quartier urbain. Cette future centralité de Saint-Martin-d'Hères, en lien avec le Domaine Universitaire, sera mieux structurée, plus qualitative et proposera d'avantage de mixité urbaine. Elle vise également la conservation d'une trace de l'activité passée par le maintien de certaines façades.

D'une manière générale, le projet d'espace de commerces et de loisirs Neyrpic vise à requalifier une friche industrielle en milieu urbain, aujourd'hui abandonnée. Cette réhabilitation permet la création d'un nouveau pôle sans consommer de terres agricoles ou naturelles.

Le futur cinéma+loisirs, qui s'inscrit pleinement dans les objectifs de ce projet déjà autorisé, vient ainsi renforcer la dimension loisir et culture de l'espace Neyrpic et a pour ambition d'offrir à la population du quartier une programmation large et diversifiée, choisie en association avec des artistes et collectifs locaux. En outre, cette nouvelle composante du projet, contribue à l'amélioration des espaces végétalisés sur ce secteur de la métropole en privilégiant la mise en place de sols perméables et arborés dans un quartier "urbain". Les ambitions environnementales du projet visent la certification BREEAM Excellent.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

A l'échelle de l'espace Neyrpcic :

- Les travaux de démolition restent en cours sur une partie du site Neyrpcic (en dehors du site du projet de cinéma).
- Les travaux de dépollution ont été réalisés conformément au Plan de Gestion préalablement établi. Une fois ces travaux finalisés, une Analyse Résiduelle des Risques sera réalisée et permettra de statuer sur la bonne conformité de l'état des terrains avec l'usage envisagé
- le gros œuvre est réalisé à hauteur de 60%.

L'ensemble des installations et base vie sont installées à l'intérieur du périmètre, qui est par ailleurs entièrement clos par des barrières hautes, évitant ainsi toutes manœuvres en dehors du site. Sept grues ont été installées pour la réalisation des travaux. Cette phase de travaux génère actuellement 1300 emplois sur le site.

La construction du cinéma + loisirs ne nécessite pas de nouveaux travaux de démolition. Les travaux du cinéma et des espaces de loisirs en RDC consisteront essentiellement en la construction du bâtiment, qui se fera en lieu et place de l'aménagement de la place minérale initialement prévue dans le projet approuvé. L'ensemble des choix constructifs seront réalisés en cohérence avec la certification BREEAM.

Les travaux du cinéma s'inséreront dans le chantier en cours de l'espace commercial et de loisirs et se dérouleront entre 2023 et le début d'année 2024, avec une première phase de terrassement suivie de la construction de la coque.

La livraison de l'ensemble de l'espace Neyrpcic, y compris le cinéma, est prévue pour le troisième trimestre 2024.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

L'ensemble commercial et de loisirs accueillera de manière homogène des activités commerciales (boutiques alimentaires, équipements de la maisons), et des loisirs (espace sportif, restauration...). A cette programmation s'ajoute également un cinéma avec espaces de loisirs en rez-de-chaussée, objet de la présente demande. Il est estimé que le cinéma générera environ 740 déplacements par jour dont 490 en voiture. Toutefois, les périodes de pointe de fréquentation du cinéma ne sont pas les mêmes que celles du reste de l'espace Neyrpcic (samedi soir, dimanche après-midi pour le cinéma, mercredi après-midi et samedi après-midi pour le reste). En conséquence, les périodes de pointe sont lissées entre celles du cinéma et celles de l'ensemble commercial ce qui limite, de fait, la demande de stationnement supplémentaire liée au cinéma. En outre, le stationnement automobile destiné au cinéma sera entièrement foisonné avec celui de l'espace commercial et de loisirs dans le parking déjà autorisé, évitant la création d'un nouveau parking. Le parking évoluera ainsi d'une capacité initiale de 850 places à 973 places. A terme, 800 emplois seront créés sur l'espace commercial et de loisirs, dont 9 sur le cinéma. La gestion des eaux pluviales sera assurée par des systèmes de rétention avant rejet aux réseaux collectifs, comme validé dans le cadre de l'étude d'impact initiale. Les ouvrages ont été dimensionnés en intégrant les prescriptions du service de l'assainissement de Grenoble Alpes Métropole. Une cuve de stockage de 100 m³ sera mise en place pour le réemploi des eaux pluviales afin d'arroser les espaces verts du site. Des compteurs d'eau reliés à une Gestion Technique des Bâtiments permettra d'augmenter la réactivité du site en cas de fuite sur les réseaux d'alimentation. 180 arbres dont 150 en pleine terre, 1600m² de façade végétalisée et 3250m² de surface végétalisée en pleine terre seront mis en place sur l'ensemble de l'espace Neyrpcic, notamment sur et autour des axes circulés. L'ensemble Neyrpcic vise par ailleurs la qualification BREEAM Excellent. Les qualités de l'espace commercial et de loisirs incluant le cinéma sont présentées dans une notice supplémentaire annexée au cas par cas.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (récépissé de déclaration n°38-2008-00039) annoté par courrier du 25/04/2017 pour mise à jour des rétentions d'eaux pluviales.

Autorisation d'exploitation commerciale délivrée la la CNAC le 23 novembre 2011.
Permis de construire initial accordé 03/05/2018 modifié les 01/07/2019, 09/09/2020 et 05/05/2022, suite à une étude d'impact ayant donné lieu à un avis de l'autorité environnementale le 08/08/2017 (dossier n° 2017-ARA-AP-00339)

Autorisation d'exploitation cinématographique délivrée par la CDACi le 13/12/2022 pour un cinéma de 9 salles et 1537 fauteuils

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher créée Cinéma et loisirs / Ensemble Neyrpc Emprise Cinéma / Ensemble Neyrpc Nombres de salles et capacité d'accueil Stationnement cinéma / ensemble du stationnement mutualisé à l'échelle Neyrpc Longueur / Largeur / Hauteur du cinéma	6563 m ² / 46926 m ² l'ensemble 3905 m ² / 44941 m ² l'ensemble 9 salles - 1537 personnes 123places/973places,604vélos 79m / 36m / 22m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 1 Voie : Avenue Benoît Frachon

Lieu-dit :

Localité : Saint-Martin-d'Hères

Code postal : 3 8 4 0 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 5 ° 4 5 , 2 2 " E Lat. : 4 5 ° 1 1 , 9 4 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Saint-Martin-d'Hères

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLUI de GAM Zone UCRU7 - Parcelles BN446, 523, 524, 526, 565, 567, 568, 569, 570, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 610, 613, 614, 615, 616, 617, 619, 620 et BM590

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Le projet d'ensemble commercial et de loisirs Neyrpic a été autorisé par un permis de construire (tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale) délivré le 3 mai 2018. Ce projet vise à requalifier une friche industrielle en milieu urbain, et à créer un ensemble immobilier destiné à accueillir des surfaces commerciales et de loisirs (46926m² de SdP), réparties entre plusieurs bâtiments organisés autour d'un axe central "Corso" paysagé, et comporte une place minérale sur laquelle sont installés des arbres en pot. Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact qui a donné lieu à un avis de l'autorité environnementale (dossier n°2017-ARA-AP-00339). La modification objet du présent cas par cas consiste à créer sur l'emprise de la place minérale initialement envisagée, un cinéma avec loisirs en RDC (SDP : 6 563 m²). L'ensemble des espaces extérieurs de l'espace Neyrpic est retravaillé avec une action forte en matière de désimperméabilisation et de plantation d'arbres en pleine terre.

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet situé en milieu urbain n'est pas situé en ZNIEFF. La ZNIEFF 1 la plus proche est située à 700 m au nord-ouest. Il s'agit de la ZNIEFF "Boucle des Sablons" n°38160019. La ZNIEFF 2 la plus proche, qui intègre la ZNIEFF 1, se situe également à environ 700 m au nord-ouest. Il s'agit de la ZNIEFF n°3816 "zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Meylan".
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une partie de la commune de Saint-Martin-d'Hères est classée en zone de montagne : le site de l'espace Neyrpic ne se situe pas dans cette partie là et n'est donc pas situé en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone la plus proche se situe à 6 km. Il s'agit de la Colline de Comboire, identifiant FR3800951.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le parc des Ecrins est le parc national le plus proche et se situe à 16km à vol d'oiseau de Saint Martin d'Hères. Le parc de la Chartreuse est un parc régional distant du site de 6km environ à vol d'oiseau. La réserve naturelle régionale la plus proche est à l'étang de Jarrie (7.5km) et la réserve naturelle nationale la plus proche est au Lac de Luitel (13km).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Saint-Martin d'Hères est couverte par le PPBE de l'Isère - 3ème étape approuvé le 10 avril 2020 ; ainsi que par le PPBE de l'Agglomération Grenobloise complétant les cartes de bruit stratégiques approuvées en 2019. Le secteur d'étude est concerné par le classement de l'avenue Gabriel Péri, et Benoît Frachon (catégorie 3) et des lignes de tramway (catégorie 4). Le secteur n'est cependant pas identifié comme zone à enjeu (zone bruyante).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'étude n'est pas concerné par des zonages de protection liés à des sites inscrits, classés, à des monuments historiques ou à des sites patrimoniaux remarquables. Si le couvent des Minimes, monument historique partiellement classé, se situe à 400m au sud de l'espace de commerce et loisirs, son périmètre de protection ne s'étend pas jusqu'au site de l'espace commercial et de loisirs.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone humide la plus proche est la Forêt alluviale de la Boucle des Sablons, à 450m (identifiant 38GR0034).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est localisé dans un territoire concerné par le PPRI Isère Amont approuvé en date du 30/07/2007. Aucun PPRT n'est établi sur la commune de Saint Martin d'Hères. La modification actuelle du projet ne remet pas en cause son emplacement ou sa superficie globale.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRI Approuvé
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est un site pollué renseigné comme tel dans la base de données BASOL (SSP405278902). Le projet global fait l'objet d'un Plan de Gestion (Mars 2018) précisant les modalités de gestion des terres impactées à conduire pour rendre la qualité des sols compatible avec l'usage futur. Les travaux actuellement en cours et conduiront à l'établissement d'une Analyse des Risques Résiduels, qui sera soumis à la DREAL conformément à la réglementation.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune Zone de Répartition de Eaux n'est définie sur ou à proximité de la métropole grenobloise.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun périmètre de protection de captage ne recoupe le territoire de la commune de Saint Martin d'Hères.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche se situe à 890m. Il s'agit de l'Île Verte à Grenoble.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé : à près de 10 km de la ZSC FR8201745 "pelouses, forêts remarquables et habitats rocheux du plateau du Sornin", à plus de 11 km de la ZSC FR8201733 "Cembraie, pelouses, lac et tourbières de Belledonne, de Chamrousse au Grand Colon", à plus de 13 km de la ZSC FR8201741 "Ubacs du Charmant Som et Gorges du Guiers Mort et à plus de 14 km de la ZSC FR8201740 "Haut de Chartreuse".
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche se trouve au Massif du Saint Eynard à 4.3km.

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera aucun prélèvement d'eau dans les milieux naturels. Ses besoins se verront comblés par la réutilisation d'eaux pluviales (cuve de rétention de 100 m3) et l'utilisation économe de l'eau potable collective.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'étude d'impact initiale mentionne la nécessité de rabattement de la nappe pour la création des niveaux de sous-sols (principalement) et pour les fondations. La modification actuelle n'entraînera pas d'extension des sous-sols. La surface de plancher sera augmentée de 2%, nécessitant donc des fondations supplémentaires. Le débit de pompage ne sera pas modifié par les modifications envisagées. Les durées de pompage seront légèrement augmentées sans remettre en question le classement IOTA du projet.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet Neyrpic se construit pour partie sur un niveau de sous-sols. La modification actuelle n'augmentera pas les surfaces de sous-sols. Les volumes de terres déblayées ne seront ainsi pas augmentés de manière significative et ne seront liés qu'à la réalisation des fondations du bâtiment accueillant le cinéma et les espaces de loisirs et de restauration. Les volumes de terres excavés sont gérés selon le Plan de Gestion en place de Mars 2018.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera excédentaire en matériaux.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les besoins en eau étaient évalués à 96 m3/jour arrondis à 100 m3/jour dans l'étude initiale validée. L'extension n'augmentera ce besoin que de 2%, portant le chiffrage à 98 m3/jour. L'augmentation des besoins en eau restera dans la gamme de consommation évaluée dans l'étude d'impact initiale. La STEP d'Aquapole dispose actuellement d'une marge d'accueil confortable d'environ 187 000 EH. La modification du projet n'entraînera qu'une augmentation non significative de 46 EH (+4.5%) par rapport au projet initial.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le cinéma prend place au sein d'une friche industrielle colonisée d'espèces végétales invasives sur remblais. Le dossier de permis de construire (obtenu en 2018) prévoyait à cet endroit une quarantaine d'arbres en pot modulables et disposés sur une grande place minérale. L'évolution du projet permet une importante désimpermeabilisation et la mise en place de pleine terre avec plantations d'arbres (150 arbres au total). Cette végétalisation crée de nouveaux habitats naturels favorables à l'accueil de la faune.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les phases travaux et l'aménagement ne sont pas susceptibles d'impacter directement les habitats et espèces des sites Natura 2000 les plus proches, les impacts directs du projet sur ces derniers sont donc nuls. Les habitats des sites Natura2000 sont liés aux espaces rocheux, montagneux et lacs et tourbières. L'espace Neyrpcic prenant place au sein d'une friche industrielle, les habitats et espèces sont sensiblement différents : les impacts indirects sur les habitats et espèces recensés dans les sites Natura2000 sont donc nuls.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'ensemble commercial et de loisir Neyrpcic est inscrit au PLUi de la métropole grenobloise approuvé le 20 décembre 2019 en zone UCRU7 "zone de renouvellement urbain SMH Neyrpcic". Il n'empiète sur aucune zone naturelle, agricole ou forestière. En outre, il répond aux objectifs du SCoT de réhabilitation de friches industrielles, de développement commercial du secteur et de limitation à l'usage de la voiture par la proximité avec l'offre de TC.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saint-Martin-d'Hères n'est pas concerné par un PPRT et le secteur d'étude ne se situe pas à proximité d'une ICPE. En revanche, il est concerné par le risque Transport de Matière Dangereuse par voie routière en lien avec l'Avenue Gabriel Péri (transport ponctuel par camion). La commune est concernée par le risque rupture de barrage, du fait de 10 barrages se situant en amont de la métropole. Le barrage du Monteynard représente le plus grand risque. L'ensemble de ces risques n'induisent pas de prescriptions.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet Neyrpcic s'implante dans un secteur concerné par un risque d'inondation de type Bi3 selon le PPRI de l'Isère Amont. Le projet n'aggrave pas les risques et intègre les prescriptions définies dans le règlement du PPRI (cuvelage des niveaux de sous-sols, mise hors d'eau des installations électriques, batardeaux en entrées de bâtiment). La modification actuelle s'inscrira également dans le respect de ces prescriptions.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les activités du projet Neyrpcic initial, ainsi que celles du cinéma ne sont pas de nature à engendrer des risques sur la santé humaine.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La mise en adéquation de la qualité des sols avec les futurs usages envisagés, permettra de lever les risques sanitaires vis à vis des futurs occupants et usagers.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'espace Neyrpc induirait un trafic d'environ 4800 véh/jour selon l'étude de 2017. Le projet de cinéma générera environ 740 déplacements/jour, dont 490 en voiture. Le cinéma augmente donc de 10% le trafic généré par l'ensemble du projet Neyrpc. Néanmoins, la synergie entre ces usages permet d'éviter des déplacements supplémentaires (visite des magasins suivie d'une pause déjeuner et d'une séance de cinéma), aussi ce % devrait s'avérer inférieur à cette estimation, avec des heures de pointe lissée
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'animation du cinéma ne dégradera pas l'ambiance sonore du secteur par rapport au projet approuvé. Les protections acoustiques du cinéma répondent par ailleurs aux normes réglementaires.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'espace Neyrpc est situé sur un secteur circulé et affecté par le bruit des avenues Péri et Frachon ainsi que des lignes de tramway C-D-E. L'ambiance sonore reste néanmoins en dessous de 65 dB(A)
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'ensemble commercial et de loisirs n'était pas susceptible de générer des odeurs ; le cinéma ne le sera pas non plus.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune source d'odeur n'est recensée sur le périmètre ou à proximité.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'espace Neyrpc n'est pas de nature à générer des vibrations considérant les activités qui y prendront place. La construction du cinéma est accompagnée de mesures anti-vibratoires.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aux alentours du projet, aucune source de vibration autre que celle du passage du tramway n'est recensée.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'espace Neyrpc générera un éclairage sur le parking et les voies d'accès, ainsi que des éclairages théâtralisés et d'ambiance. Les éclairages feront l'objet d'une extinction générale à la fermeture.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'espace Neyrpc et le cinéma s'implantent dans un secteur urbain d'ores et déjà bien éclairé.
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les rejets d'eaux pluviales liés à l'imperméabilisation des terrains se verront réduits par rapport à celle validée dans l'Étude d'impact grâce à la désimperméabilisation et aux nouveaux espaces verts réalisés.
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le milieu récepteur sera le réseau collectif d'eaux pluviales avec la validation des services d'assainissement de la Métropole de Grenoble.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet Neyrpic initial conduira à une fréquentation renforcée sur ce secteur et donc une augmentation des rejets d'effluents domestiques aux réseaux collectifs d'eaux usées. La modification actuelle va renforcer ce phénomène de manière non substantielle, évaluée à + 46 EH (+4.5%) par rapport à l'Étude d'impact initiale. La STEP d'Aquapole dispose actuellement d'une marge d'accueil confortable d'environ 187 000 EH. L'augmentation ne sera donc pas significative.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase exploitation, l'espace de commerce et loisirs produira environ 1743 tonnes de déchets par an. Les espaces de restauration du cinéma entraîneront environ 300g de déchets/client soit environ 46 tonnes par an. Une pesée des déchets sera faite pour les différentes activités et des composteurs mis en place pour favoriser la réutilisation des biodéchets. Ainsi, le projet de cinéma n'est pas de nature à augmenter de façon significative le tonnage de déchets non compostable généré.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'absence de monument historique et de site classé/inscrit garantie l'absence d'impact sur le patrimoine architectural. Le projet ne sera pas non plus de nature à impacter le patrimoine archéologique ou le paysage. Il modifiera simplement certains points de vue ; ce qui restera alors subjectif et dépendra de l'appréciation de chacun.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'usage actuel du sol ne fait l'objet d'aucune exploitation, le site est en friche suite à l'abandon de l'activité industrielle. Le projet permettra donc de redonner un usage à ce terrain inoccupé, représentant aujourd'hui une enclave au sein de Saint-Martin-d'Hères.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Les éventuels autres projets existants ou approuvés ont été étudiés dans un périmètre d'environ 2km sur les communes de Saint-Martin-d'Hères, Grenoble et Gières.
Aucun projet connu n'a été identifié dans ce périmètre, garantissant l'absence d'effets cumulés avec le projet d'espace commercial et de loisirs Neyrpic.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

L'étude d'impact du projet déjà autorisé identifiait les impacts des trafics induits par le projet dans un secteur déjà contraint (mais pas saturé). Ces impacts sont limités par la mutualisation du stationnement automobile (commerce et cinéma) et le développement du stationnement cycle. Etait identifié le potentiel d'énergies renouvelables utilisables pour ce projet. 38% de la consommation devait provenir d'énergies renouvelables, aujourd'hui la majeure partie des consommations proviendront du photovoltaïque et du réseau de chaleur urbain (à 90% renouvelable). Le projet a intégré les prescriptions relatives au risque d'inondation et l'a démontré au travers du dossier Loi sur l'Eau initial. Cette intégration reste valable dans le cadre de l'ajout du cinéma. La gestion des eaux pluviales a été intégrée en cohérence avec les enjeux de pollution des sols détaillés dans l'EI initiale. La pollution fait l'objet d'un Plan de Gestion et ultérieurement une Analyse Résiduelle des Risques.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

- La coque du bâtiment du cinéma+loisirs sera réalisée en une double peau, ce qui permettra de faire des économies d'énergie en réduisant notamment les besoins en chauffage et climatisation,
- L'emplacement et la desserte du site par les transports en commun (tramways C et D et bus), l'important stationnement vélos ainsi que le foisonnement des places de stationnement avec l'espace Neyrpic permettent de limiter les déplacements, le trafic automobile et donc la pollution,
- La végétalisation renforcée de manière notable par la dernière évolution de la programmation participera à la réintroduction de la nature en ville, et à l'atténuation du phénomène d'îlot de chaleur en apportant de l'ombre et de la fraîcheur,
- Les mesures d'extinction et de détection pour l'éclairage Led sur l'ensemble du site, ainsi que le travail apporté aux orientations des fenêtres et à leur qualité (laisser passer la lumière mais pas la chaleur) permettront ici aussi de réduire les consommations d'énergie pour l'éclairage et la climatisation ,
- Des sanitaires économes en eau seront mis en place sur l'ensemble des bâtiments conduisant à une économie d'eau attendue de 45.5 % par rapport à des systèmes standard.

L'ensemble de ces mesures sera mis en place pour toute la durée d'exploitation de l'espace Neyrpic. Les mesures de gestion de l'eau, de l'éclairage et la surveillance des consommations d'énergie seront suivies et surveillées par une Gestion Technique des Bâtiments (GTB). Cette gestion permettra un suivi et une identification des consommations anormales et une réactivité accrue dans la réponse à ces problématiques. L'engagement du projet dans la démarche BREEAM Excellent vise une gestion optimisée de l'eau, de l'énergie et du confort (thermique, d'usage) ainsi que de nombreux autres critères environnementaux.

7 Auto-évaluation (facultatif)

i Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet d'espace commercial et de loisirs Neyrpic ayant déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un permis de construire approuvé, il apparaît au regard des éléments nouveaux que génère l'implantation du cinéma dans ce contexte, que les impacts environnementaux du projet sont faibles et pris en compte dans les aménagements (toitures végétalisées, panneaux photovoltaïques, gestion des eaux pluviales intégrée, stationnement mutualisé,...). Les caractéristiques générales du projet de cinéma ne seront pas de nature à générer des incidences négatives notables. De plus, l'intégration du projet dans les démarches BREEAM et bas-carbone permet de garantir une incidence minimale du projet sur son environnement. A ce titre, le projet de cinéma ne nécessite pas d'évaluation environnementale supplémentaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

 Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Note complémentaire permettant de contextualiser le projet de cinéma au sein du projet d'ensemble Neyrpc.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Attestation produite par AD Environnement concernant les travaux de dépollution des sols	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'ensemble des études complémentaires réalisées depuis 2017 (Plan de gestion des terres, Étude circulation, Note des besoins en stationnement), Analyse de cycle de vie, Étude Acoustique, Étude Energie).	<input checked="" type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /


F.AGACHE (Apr 15, 2023 14:17 GMT+2)

Signature du (des) demandeur(s)

MODIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMERCIAL ET DE LOISIRS NEYRPIC



COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'HÈRES (38)

NOTE COMPLÉMENTAIRE AU CAS PAR CAS

Maître d'ouvrage – Porteur de projet : Apsys Group
28-32 Avenue Victor Hugo
75116 Paris

AVRIL 2023

SETIS 
Groupe Degaud

1	PRÉAMBULE	3
2	RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DÉJÀ AUTORISÉ DE L'ESPACE COMMERCIAL ET DE LOISIRS NEYRPC.....	4
3	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL ET DE LOISIRS NEYRPC DÉJÀ AUTORISÉ	7
3.1	Etudes complémentaires réalisées depuis 2017	7
3.2	Evolution du projet initial : création d'un cinéma et d'espaces de loisirs.....	7
3.3	Accès et stationnements.....	8
3.4	Désimperméabilisation et végétalisation	9
3.5	Energie.....	10
3.6	Acoustique	12
3.7	Eclairage	12
3.8	Bilan Carbone	13
3.9	Pollution des sols	14
3.10	Gestion de l'eau	15
3.11	Gestion des déchets	15

1 PRÉAMBULE

Le projet d'espace commercial et de loisirs Neyrpic a été autorisé par un permis de construire délivré le 03/05/2018.

Ce projet, qui porte l'ambition de requalifier une friche industrielle en milieu urbain, a vocation à créer un ensemble immobilier destiné à accueillir des surfaces commerciales et de loisirs (restauration, espace sportif...) sur plus de 40 000 m² de surface de plancher.

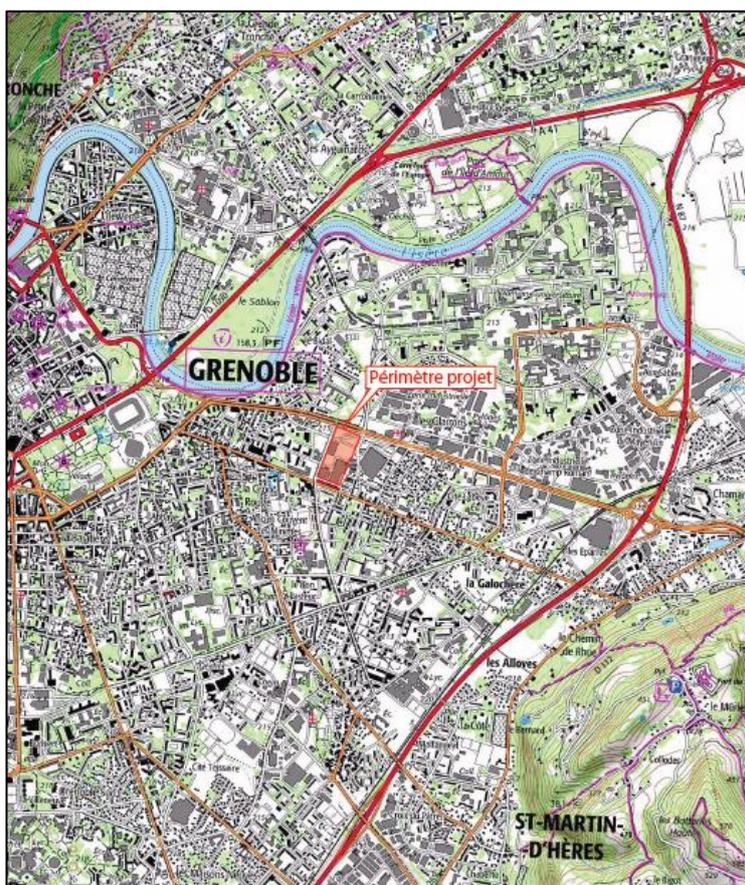
C'est sur la base de cette programmation que le projet a fait l'objet d'une étude d'impact (jointe au permis de construire précité) et a donné lieu à un avis de l'autorité environnementale (dossier n°2017-ARA-AP-00339).

Le maître d'ouvrage souhaite faire évoluer cette programmation à la marge, en créant à l'extrémité nord, un cinéma de 9 salles ; étant précisé que cette modification s'inscrit dans le cadre du régime « modification/extension » d'un projet déjà autorisé prévu au II de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

La présente note a pour objet de rappeler le contexte du projet d'espace commercial et de loisirs et de présenter les solutions environnementales et techniques qui l'accompagnent.

2 RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DÉJÀ AUTORISÉ DE L'ESPACE COMMERCIAL ET DE LOISIRS NEYRPCIC

Le projet Neyrpcic, visant le développement d'un espace commercial et de loisirs, est situé sur la commune de Saint-Martin-d'Hères, à l'est de l'agglomération grenobloise, dans la zone d'activités des Glairons. Il s'étend sur un ancien tènement industriel à l'intérieur de l'îlot délimité par la rue Marcel Leysieux à l'est, l'avenue Benoît Frachon à l'ouest, l'avenue Gabriel Péri au nord et la maison communale au sud.



Localisation du projet d'espace commercial et de loisirs Neyrpcic

Le projet de l'espace Neyrpcic prend place dans un secteur stratégique de l'agglomération Grenobloise :

- Il fait face au parc universitaire, et ainsi au domaine universitaire,
- Il s'implante dans un secteur très fréquenté en raison de l'offre de services importante : grandes surfaces, magasins d'ameublement, cabinets médicaux, salles de sport, entre autres,
- Il est directement desservi par les lignes de tramway D, E et C, rejoignant le centre-ville et le domaine universitaire, par des lignes de bus et par le réseau cyclable,
- Il se situe sur l'avenue Gabriel Péri, un axe rejoignant directement la rocade sud,
- Il se situe à la jonction de Grenoble, Saint-Martin-D'hères, la Tronche et Gières.

À l'échelon local, le projet Neyrpcic répondra aux besoins des 38 500 habitants, 18 000 emplois et 40 000 étudiants qui vivent et travaillent à proximité directe du site.

Le projet d'aménagement de l'espace commercial et de loisirs Neyrpcic, porte sur la création d'un ensemble immobilier destiné à accueillir des surfaces commerciales et de loisirs (restauration, espace sportif ...). Il s'étend sur près de 4,5 hectares et représente 46 926 m² de surface de plancher d'espace de commerces et de loisirs.

Le projet est organisé autour d'un axe central nord-sud, le « Corso », qui part de la maison communale au sud pour aller jusqu'à l'avenue Gabriel Péri au nord, longeant les parcelles qui abritaient les anciennes halles.

L'entrée principale des Halles Neyrpic est située au nord du site en face du parc de l'entrée du domaine universitaire, le long de l'avenue Gabriel Péri. Elle est identifiée par une place minérale plantée d'arbres en pot.

Les nouveaux bâtiments sont disposés à l'alignement des voiries et de l'espace public piéton dans la continuité de l'existant. La hauteur maximum des bâtiments est de 21 mètres.

Un parking silo mutualisé pour l'ensemble de l'espace Neyrpic est intégré parmi les nouveaux bâtiments de ce projet, ainsi qu'un pôle multi loisirs comprenant une salle d'escalade.

A son état initial, en 2006, le site était occupé par des bâtiments de bureaux ainsi que par trois halles qui constituaient les derniers vestiges du patrimoine industriel de la commune.



Plan masse de 2017 - Source : Apsys



Vue aérienne du site en 2006 – Google Earth



Vue aérienne du site suite aux premières démolitions - Google Maps 2020

À ce stade de l'avancement des travaux de l'ensemble Neyrpic, les démolitions et les dépollutions sont en majeure partie achevées. Une première phase de dépollution a été menée entre les mois de Novembre 2021 et de Juin 2022 conduisant à l'excavation et à l'élimination en filière spécialisée de la majeure partie des terres impactées en hydrocarbures et PCB, au traitement de la nappe impactée en solvant chloré et au tri de la quasi-intégralité des dalles et terres contaminées des anciens bâtiments.

A l'heure actuelle, seule une dernière dalle ainsi que les terres sous-jacentes restent à traiter. Ces travaux de démolition et de dépollution arrivent à leur terme en Mars 2023.

L'ensemble de ces travaux a été conduit conformément au Plan de Gestion de Mars 2018, comme l'atteste le courrier figurant en Annexe d'AD Environnement, Assistant Technique Environnement suivant cette mission.

Une charte chantier à faible nuisance s'applique par ailleurs aux travaux de l'espace Neyrpcic. Elle permet notamment de cantonner le chantier à l'emprise du périmètre aménagé, avec la mise en place notamment de barrières sur l'ensemble du pourtour. Ces mêmes barrières sont habillées pour présenter le futur espace Neyrpcic et sa programmation. La charte permet également de limiter les travaux dans le temps ; ces derniers étant uniquement réalisés en journée.



Façades conservées suite aux démolitions 2022 - Source : Apsys



Avancée des travaux sur le site Neyrpcic

3 PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL ET DE LOISIRS NEYRPCIC DÉJÀ AUTORISÉ

3.1 ETUDES COMPLÉMENTAIRES RÉALISÉES DEPUIS 2017

Plusieurs études complémentaires ont été menées depuis la réalisation de l'étude d'impact 2017.

Ces études listées ci-dessous, ont contribué à améliorer les qualités environnementales globales du projet et participent à l'atteinte de la certification BREEAM Excellent visée pour le projet :

- Plan de Gestion des Terres de la Halle Neyrpcic, Antea, Mars 2018,
- Etude d'expertise circulation, Transitec, Décembre 2019 ;
- Note de révision des besoins en stationnement, Transitec, Décembre 2019 ;
- Note technique d'analyse de cycle de vie, Alto, Mai 2021 ;
- Etude acoustique, Gamba, Juin 2021 ;
- Etude de faisabilité Energie BREEAM Excellent, OTE Ingénierie, Novembre 2022.

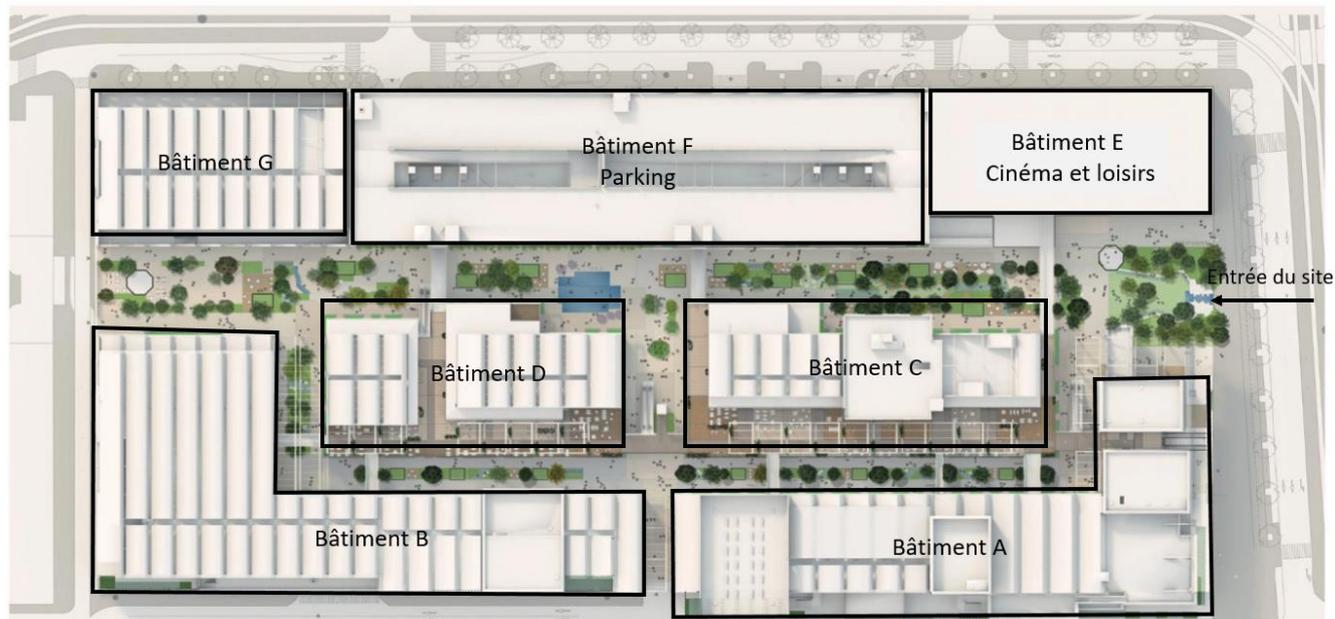
3.2 EVOLUTION DU PROJET INITIAL : CRÉATION D'UN CINÉMA ET D'ESPACES DE LOISIRS

La modification du projet porte sur la suppression de la place minérale disposée à l'angle nord-ouest du terrain d'assiette. Cette place qui prévoyait l'installation d'arbres en pot accueillera un bâtiment (« Bâtiment E » ci-dessous) tourné vers le corso (promenade centrale).

Ce bâtiment a, principalement, vocation à accueillir au R+1 un cinéma composé de 9 salles pour 1537 places des espaces de loisirs au RDC pour une surface de plancher de 6 563 m².

Dans le cadre du positionnement du bâtiment, la place minérale disparaît, et une réflexion pour la réintroduction du végétal et la désimperméabilisation des espaces circulés a été menée. Ainsi, l'entrée de l'espace Neyrpcic devient plus ouverte sur l'Avenue Gabriel Péri avec la suppression du porche ; et végétalisée avec la mise en place d'espaces de pleine terre.

La création du cinéma entraîne la suppression d'une façade végétalisée sur le bâtiment C, largement compensée par la végétalisation et la plantation des espaces circulés à l'intérieur de l'espace Neyrpcic.



Plan masse 2022 - Source : Apsys

3.3 ACCÈS ET STATIONNEMENTS

ACCÈS

Le projet autorisé prévoit deux entrées piétonnes distinctes, l'une au nord par l'entrée principale, avenue Gabriel Péri, et l'autre au sud, Avenue Benoît Frachon, en relation directe avec les deux arrêts de tramway de la ligne C et D : Neyrpcic-Belledonne et Maison Communale.

Une troisième entrée piétonne secondaire irrigue le projet en son centre. Cette entrée s'oriente entre autres vers le Géant Casino avec lequel la connexion a été particulièrement travaillée.

L'entrée et sortie des véhicules motorisés se fera uniquement par le parking.

Ces accès sont aujourd'hui conservés pour le projet modifié, n'impactant ainsi pas l'organisation projetée de l'ensemble Neyrpcic.

STATIONNEMENTS ET DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES

Le parking situé dans le bâtiment F (voir plan ci-dessus), initialement prévu dans le projet autorisé, est mutualisé pour l'ensemble des fonctionnalités de l'espace Neyrpcic. Afin de satisfaire aux besoins du cinéma, sans pour autant motiver de nouveaux déplacement motorisés, 123 places ont été ajoutées aux 850 places déjà autorisée.

Les heures de pointe n'étant pas les mêmes pour l'espace Neyrpcic (mercredi après-midi et samedi après-midi) que pour le cinéma (samedi soir, dimanche après-midi) ; les besoins en stationnement peuvent foisonner sur l'ensemble du site pour les différents usages.

La génération de trafic pour le projet approuvé (sans le cinéma), était estimée à un apport de 4800 véhicules supplémentaires, dont 80% (3840 véhicules) sur l'Avenue Gabriel Péri (étude Transitec). Le cinéma quant à lui doit apporter environ 490 véhicules supplémentaires dont 80% (390 véhicules) sur l'Avenue Gabriel Péri. La programmation ajoutée du cinéma + loisirs n'augmente donc les trafics sur l'Avenue Gabriel Péri que de 1.7% par rapport à la génération estimée du projet approuvé. **L'augmentation limitée du nombre de stationnements disponibles dans le parking déjà autorisé, permettra de répondre aux besoins du cinéma. Ils ne seront de plus pas générateurs de trafics en nombre susceptible de dégrader les conditions de circulation sur l'Avenue Gabriel Péri telle qu'elles ont été initialement analysée.**

STATIONNEMENTS CYCLES

Une attention particulière est apportée aux stationnements vélos. Les différentes zones de stationnement, déjà programmées dans le projet initial, seront aménagées près des accès à l'espace Neyrpcic et à l'entrée des différents bâtiments. Au total, le projet approuvé prévoyait 904 m² destinés aux stationnements cycles pour 603 places. Parmi ces 603 places, 113 disposées à proximité du cinéma, répondent aux besoins de cet équipement.

Ce parc de stationnement cycle profitera à l'usage grandissant du vélo constaté sur la métropole (12% de la part modale en 2020).

Ces stationnements se trouveront en partie en intérieur, dans les bâtiments E et A. Le reste se trouvera en extérieur, sur diverses poches de stationnement disposées sur l'ensemble de l'espace Neyrpcic.



Emplacement des poches de stationnement cycle - Source : Apsys

La desserte en transport en commun, couplée au grand nombre de stationnement vélo, facilitera l'accessibilité aux modes alternatifs à la voiture et sera ainsi de nature à limiter le trafic automobile.

3.4 DÉSIMPERMÉABILISATION ET VÉGÉTALISATION

La création du cinéma s'accompagne d'évolutions sur les espaces extérieurs de l'espace commercial et de loisirs en prévoyant, notamment, la création d'un axe végétal majeur allant du parc universitaire jusqu'à la maison communale de Saint Martin d'Hères.

Ainsi, alors que le projet initial ne prévoyait qu'environ 200 m² d'espaces vert sur l'ensemble du projet, le nouvel aménagement permet la désimperméabilisation de 3 250 m² d'espaces initialement totalement minéral, au droit de secteurs identifiés comme composés de terres saines.

Cette superficie de pleine terre représente 14% de la surface du site et permet de multiplier les surfaces végétalisées par un facteur 16. Ces superficies végétalisées remplaceront les 370 m² de façades végétalisées initialement prévues.

Ces espaces perméables permettront également de :

- Réduire les volumes d'eaux pluviales rejetées par le site. Pour autant les ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet conserveront leurs dimensions présentées dans le dossier Loi sur l'eau initial permettant au projet d'assurer une gestion des eaux pluviales au-delà des prescriptions et attentes de Grenoble Alpes Métropole ;
- Faire bénéficier la végétation des ruissellements captés sur les espaces imperméables, optimisant ainsi les besoins en eau de la végétation. Le projet initial prévoyait par ailleurs la mise en place d'une cuve de 100 m³ récupérant les eaux pluviales afin de les employer pour l'arrosage des espaces vert. Cette cuve sera conservée dans le cadre de la modification du projet.

Le nombre d'arbres en pleine terre est presque multiplié par 4, ce qui apportera un plus grand confort aux différents espaces, que ce soit visuellement ou thermiquement. La multiplication conséquente des arbres en pleine terre apportera en effet de l'ombrage et atténuera les effets de réverbération, améliorant ainsi le confort thermique des espaces extérieurs de l'ensemble Neyrpic.

Ces arbres profiteront également à la faune locale qui pourra y trouver un habitat.

Le tableau ci-dessous permet de dresser le bilan complet des modifications opérées en ce sens :

	PC INITIAL 2017	PROJET ACTUEL 2022
Arbres en pleine terre	40 arbres	150 arbres
Surfaces végétalisées en pleine terre	100m ² Potager sur le Corso 100m ² en bordure du projet sur G. Péri et M. Leyssieux	2150m ² Surfaces végétalisées et perméables sur le Corso 1000m ² Surfaces végétalisées et perméables sur le Passage 100m ² en bordure du projet sur G. Péri et M. Leyssieux
Arbres en pots & Bacs plantés	24 arbres sur le Corso 40 arbres en pot à l'emplacement du cinéma	30 arbres en pots sur le balcon 50 bacs sur les ombrières du balcon
Façades végétalisées	1600m ² sur la façade du Parking 370m ² sur le bâtiment C	1600m ² sur la façade du Parking
SYNTHÈSE	104 arbres (dont 38% en PT) 200m² de surface végétalisée en PT 1970m² de façade végétalisée	180 arbres (dont 85% en Pleine Terre) 3250m² de surface végétalisée en Pleine Terre 1600m² de façade végétalisée

*Tableau de reprise des surfaces vertes ou végétalisées
(Source : Projet Neyrpcic -Notice architecturale cinéma, Maison Édouard Francois, Septembre 2022)*

L'augmentation de la superficie de pleine terre associée à la plantation de 150 arbres, participe à l'amélioration de la gestion pluviale, de la biodiversité ainsi que du confort thermique des espaces extérieurs de l'aménagement.

3.5 ENERGIE

Le projet énergétique de l'ensemble commercial et de loisirs Neyrpcic approuvé s'est attaché à valoriser au maximum le potentiel d'énergies renouvelables mobilisables et l'optimisation des enveloppes des différents bâtiments

Il consiste à mettre à profit le réseau de chaleur urbain et à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, en autoconsommation. La disposition des toitures en shed s'adapte bien à cette énergie avec des faces sud préférentiellement équipées tandis que les faces nord apporteront de la lumière. Le développement sur près de 10 000 m² de toiture d'une ferme photovoltaïque générera près de 1 700 MWh/an, soit l'équivalent de l'énergie consommée sur l'ensemble des parties communes.

La production d'électricité issue du parc photovoltaïque sera proposée aux preneurs des différents lots, y compris du cinéma, afin de couvrir une partie des besoins. Ils pourront alors faire le choix de consommer prioritairement cette énergie produite localement.

Le réseau de chaleur urbain alimentera une boucle d'eau tempérée qui distribuera l'ensemble des coques, y compris le cinéma.

Pour les cellules présentant une forte fréquentation telles que le pôle multi-loisirs ou le cinéma, sera également mis en place un système de renouvellement d'air couplé à une pompe à chaleur sur toiture (roof tops). Ces systèmes air/air ou air/eau en lien avec des boucles d'eau secondaires, permettent d'assurer les besoins en chaud ou en froid, tout en adaptant les débits ventilés en fonction du taux réel d'occupation. La production locale d'électricité par panneaux photovoltaïques pourra par ailleurs être valorisée pour le fonctionnement des pompes à chaleur présentes sur site. Sur les bâtiments cinéma et multi loisirs, l'adaptation de la ventilation en fonction du taux de CO₂ mesuré dans chaque salle, permettra d'adapter les consommations énergétiques en fonction de l'occupation réelle de chaque salle, tout en garantissant une bonne qualité de l'air intérieure.

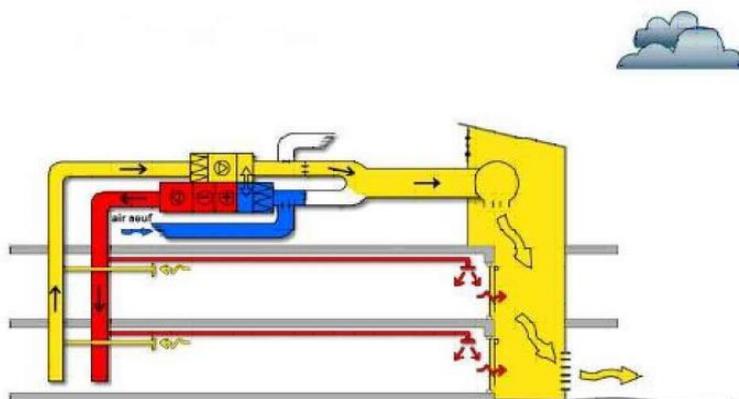
L'espace commercial et de loisirs Neyrpcic vise par ailleurs la double labellisation BREEAM Excellent et HQE qui intègre une méthode d'évaluation des performances environnementales de toutes les infrastructures, avec un objectif d'atteinte de la RT 2012 - 10%.

En outre, la conception du cinéma prévoit une façade double peau qui permet d'optimiser la captation de l'énergie solaire avec :

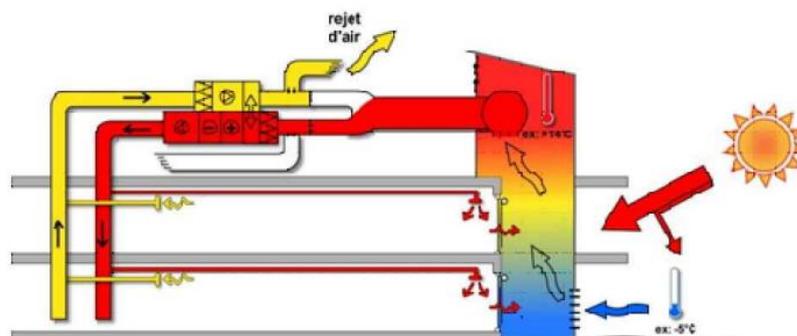
- Une absorption de l'énergie solaire en façade pour une récupération d'énergie ou évacuation de chaleur,
- Une réduction de la réverbération du rayonnement avec les surfaces environnantes permettant de réduire les augmentations de chaleur au sol.

Ce principe de fonctionnement permettra ainsi :

- En hiver, en période ensoleillée, de puiser le volume d'air préchauffé par un effet de serre dans la façade,
- En hiver, en absence de soleil, l'air chaud extrait dans le bâtiment sera rejeté dans la façade, créant ainsi un matelas thermique minimisant les déperditions,
- En été, le volume arrière sera ouvert sur l'extérieur pour éviter les surchauffes.

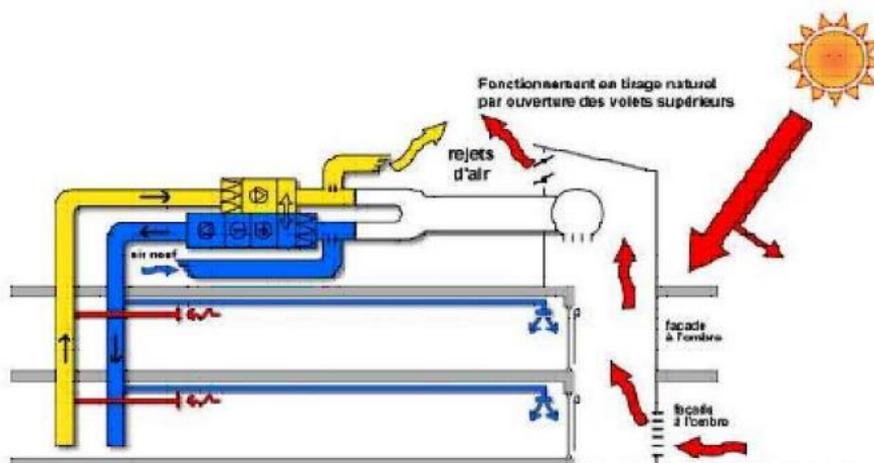


Fonctionnement de la coque en hiver, en période nuageuse -
Source : OTE



Fonctionnement de la coque en hiver, en période ensoleillée -
Source : OTE

Le projet énergétique du cinéma permet ainsi de limiter les consommations en mobilisant l'énergie solaire. Ce système permettra ainsi de réduire les besoins en chaud et froid, tant en été qu'en hiver et de limiter les déperditions d'énergie grâce à la double peau.



Fonctionnement de la coque en été - Source : OTE

L'apport du cinéma + espaces de loisirs à la programmation permet ainsi de conforter le projet énergétique initialement prévu tout en limitant les consommations d'énergie supplémentaires.

3.6 ACOUSTIQUE

Le projet d'ensemble Neyrpcic approuvé se situe aux abords d'un axe bruyant, dont l'ambiance sonore perturbée est essentiellement influencée par :

- Un trafic automobile soutenu sur l'avenue Gabriel Péri,
- Les tramways C et D passant à proximité immédiate, ainsi que plusieurs lignes de bus.

La génération de trafic de l'ensemble Neyrpcic et du cinéma, ne sera pas de nature à générer des nuisances sonores notables sur les voiries environnantes qui supportent déjà un trafic conséquent.

Par ailleurs, les dispositions ont été prises pour garantir le respect de la réglementation acoustique pour les équipements techniques à disposer en toiture du cinéma, avec la réalisation d'une étude acoustique spécifique (émergence limitée à 5 dB(A) en période diurne (7h à 22h) et à 3 dB(A) en période nocturne (22h à 7h)).

Le niveau sonore ambiant maximal admissible sera ainsi respecté à proximité du lieu du cinéma, de 49.5 dB(A) en période diurne, et de 34.5 dB(A) en période nocturne.

Le preneur du cinéma maintiendra ainsi les performances acoustiques initiales mises en place lors des travaux d'aménagement de la coque, garantissant ainsi un respect des objectifs de niveaux de bruits d'équipements vis-à-vis des riverains du projet. Par ailleurs, les équipements en roof tops (terme désigné pour indiquer la présence de pompes à chaleur sur toit) seront carénés et entourés de laine de roche qui permettent de garantir un bruit résiduel limité et équivalent au bruit d'un frigidaire à 5 mètres.

La modification du projet ne sera donc pas génératrice d'impacts supplémentaires par rapport à ceux évalués pour le projet d'ensemble Neyrpcic déjà autorisé.

3.7 ECLAIRAGE

Sur l'ensemble du projet Neyrpcic autorisé, et en cohérence avec l'objectif de Breeam Excellent visé, les vitrages ont été optimisés pour limiter l'éclairage artificiel. La réflexion est plus particulièrement portée sur le choix de vitrages qui font passer un maximum de lumière tout en évitant la chaleur excessive liée au rayonnement du soleil.

Ainsi, des puits de lumière naturelle ont été mis en place pour éclairer les coques disposées sous le parking, ainsi qu'au niveau de la trémie du parking.



Faille centrale sur le parking - Source : Apsys

L'éclairage sera par ailleurs adapté à chaque « secteur » de l'espace commercial et de loisirs. Ils varieront donc d'éclairages guinguettes (guirlandes lumineuses) à des éclairages historiques de façade.

Le programme lumineux sera entièrement réalisé via des éclairages led, essentiellement dirigés vers le bas, y compris au niveau du cinéma, dans un objectif d'économie d'énergie.

Le cinéma en lui-même sera discret, son usage signifiant que les salles sans fenêtres et la coque opaque n'émettront aucune forme de pollution lumineuse vers l'extérieur.

L'éclairage sera entièrement géré par une Gestion Technique du Bâtiment. L'éclairage des parties communes sera équipé de systèmes de détection, assurant un fonctionnement souple et adapté à la fréquentation. A la fermeture de l'espace Neyrpic, l'ensemble des éclairages, comprenant les vitrines des commerces feront l'objet d'une extinction globale centralisée.

La modification du projet approuvé ne génère ainsi pas une pollution lumineuse supplémentaire notable par rapport à ce qui a été identifié dans l'étude d'impact.

3.8 BILAN CARBONE

La charte chantier à faible nuisances permet de réduire les émissions de CO2 dès la phase travaux avec les mesures suivantes :

- Mettre en place un éclairage basse consommation à détection de présence, ainsi qu'une programmation de l'éclairage pour extinction en dehors des heures de présence des ouvriers ;
- Installer des thermostats et une programmation du chauffage ;
- Mettre en place des mesures d'économie d'eau, telles que des robinetteries à débit limité et des chasses d'eau à double commande ; ainsi qu'un comptage des consommations d'eau et d'énergie et une prévention des dérives.

Ces mesures s'accompagnent du suivi des émissions de CO2 pour l'évacuation de terres et des déchets ainsi que la livraison de matériaux.

En phase exploitation, le projet intègre des actions fortes sur le bâti.

Une partie des matériaux de démolition seront réutilisés et réemployés pour la réalisation de murs en gabions. Le projet conserve également des façades existantes, permettant à la fois de rendre hommage au lieu d'origine et de réduire l'impact carbone de la structure.

Le projet intègre également des actions sur l'énergie, décrites ci-dessus, qui permettent notamment d'assurer une autoconsommation d'une grande partie du projet grâce à la ferme photovoltaïque. Cette autoconsommation, associée à un « bail-vert » décrivant des bonnes pratiques énergétiques, et à la mise en place de pompes à chaleur sont des éléments à direction des preneurs leur permettant de fortement réduire leurs consommations d'énergie et l'impact carbone qui en résulte.

Dans l'ensemble, les consommations énergétiques sont optimisées et mutualisées avec la gestion du chauffage grâce au chauffage urbain, vertueux avec 90% d'énergie renouvelable.

Plusieurs mesures participent également à valoriser l'éclairage naturel permettant ainsi de limiter les consommations pour ce besoin :

- L'ouverture du toit du parking créera un puit lumineux dans cette coque épaisse,
- Sur l'ensemble des bâtiments, le vitrage est étudié pour laisser entrer un maximum de lumière, en limitant l'apport de chaleur, notamment en été.

Les surfaces de pleines terres sont multipliées par un facteur de plus de 16 dans la nouvelle programmation de 2022. Ces surfaces de pleines terres souvent plantées d'arbres deviendront des puits de carbone au sein de l'espace Neyrpic.

Cette évolution des objectifs de végétalisation qui accompagne la création du bâtiment accueillant le cinéma et les espaces de loisirs, contribuera également à atténuer les effets de la chaleur en journée. La désimperméabilisation des sols, réalisée sur les axes du Corso et du Passage, évitera également la mise en œuvre de matériaux dont la production contribue aux émissions de CO₂.

La végétalisation et perméabilité supplémentaire (+42%) apportée au projet permet ainsi une réduction d'émission de 4kgCO₂/m²SdP soit un total de 161 tonnes de CO₂ évitées par rapport au projet de 2017.

En outre, par anticipation à la Loi d'Orientation des Mobilités, des bornes de recharge pour véhicules électriques (une cinquantaine) sont intégrés au projet ainsi qu'un parc à vélo conséquent.

Les performances du projet visent ainsi un objectif réglementaire RT2012 à un niveau Cepmax -10% dans le cadre de la certification HQE « très bon ». Cette programmation bas-carbone a été ajoutée par rapport à la programmation 2017.

3.9 POLLUTION DES SOLS

L'extension des bâtiments commerciaux et du cinéma va conduire à la réalisation de fondations supplémentaires. Les mouvements de terres resteront cependant très limités compte-tenu du fait qu'aucun niveau de sous-sol supplémentaire ne sera mis en place. Les terres ainsi nouvellement retirées seront traitées conformément au Plan de Gestion défini de Mars 2018. L'Analyse des Risques Résiduels qui sera conduite à l'issue des travaux de démolition et de dépollution validera la conformité de la qualité des sols vis-à-vis de l'usage envisagé par le projet. Par ailleurs, cet usage (restauration et loisirs) reste inchangé par rapport à celui présenté dans l'étude d'impact initiale. L'extension du bâtiment s'intégrera ainsi bien dans le cadre de l'Analyse des Risques Résiduels à venir.

La mise en œuvre de l'aménagement de l'espace commercial et de loisirs Neyrpic et de sa modification permettent la dépollution des sols, ce qui aura un effet local favorable sur la qualité des eaux souterraines.

3.10 GESTION DE L'EAU

Le projet initial intégrait un certain nombre de mesures permettant de maîtriser sa gestion de l'eau, et notamment ses consommations en eau potable.

Le projet modifié intégrera en plus, sur chacun des bâtiments de l'ensemble Neyrpcic, la mise en place de compteurs d'eau et de sous-compteurs reliés à la Gestion Technique des Bâtiments. Ceux-ci permettront d'évaluer précisément les prélèvements en eau du site afin d'identifier les consommations anormales et les éventuelles fuites qui pourraient survenir. La réactivité du site dans sa lutte contre les déperditions d'eau potable se verra ainsi renforcée.

La certification BREEAM-Excellent permet également de développer une démarche économe en eau en phase chantier comme dans l'exploitation des bâtiments :

- En phase chantier, des suivis hebdomadaires des consommations sont réalisées sur les compteurs et sous compteurs du chantier. Des systèmes économes en eau ont également été mis en place (robinetterie à débit limité, récupération d'eau pluviale, réutilisation de l'eau pour le lavage des bennes, chasse d'eau double commande). En cas de pic de consommation, les causes sont identifiées et les mesures correctives sont déployées.
- Les bâtiments finaux seront également équipés de sanitaires économes en eau (lavabos, urinoirs, WC et douches). Les équipements choisis permettront une économie d'eau estimée à 45.5% par rapport aux sanitaires de référence.

Le projet modifié sera plus vertueux dans sa gestion de l'eau en renforçant sa maîtrise des risques de fuites et des consommations d'eau.

3.11 GESTION DES DÉCHETS

Sur le site de l'ensemble Neyrpcic, les zones de livraisons et d'évacuation des déchets se répartissent sur trois zones accessibles directement depuis les voiries adjacentes de manière à couvrir l'ensemble du site et seront dissociée des accès du public. Les déchets seront gérés au travers d'un système de pesée de manière à équilibrer les coûts entre chaque activité sur le site (système de taxation en fonction des déchets produits). En complément, les bio déchets, principalement liés aux activités de restauration du site, seront récupérés sur le site avec un système de compostage local. Un partenariat sera défini avec les acteurs locaux.

Un système de compostage *in situ* sera également développé sur l'ensemble de l'espace Neyrpcic afin de valoriser une partie des déchets produits, notamment par les services de restauration.

Le cinéma en lui-même ne sera pas générateur de déchets dans une quantité notable et qui serait de nature à remettre en cause la gestion des déchets prévue.

La modification du projet sera ainsi génératrice de déchets supplémentaires mais en quantité non significative à l'échelle du projet déjà autorisé.

2023_04_12-Cerfa_14734 à signer

Final Audit Report

2023-04-15

Created:	2023-04-14
By:	Aisha BOUKABOUS (aboukabous@apsysgroup.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA3lwvybplgGbqKhemUM4MBp5k7RHaLaiD

"2023_04_12-Cerfa_14734 à signer" History

-  Document created by Aisha BOUKABOUS (aboukabous@apsysgroup.com)
2023-04-14 - 9:52:04 AM GMT- IP address: 84.14.137.202
-  Document emailed to fagache@apsysgroup.com for signature
2023-04-14 - 9:52:39 AM GMT
-  Email viewed by fagache@apsysgroup.com
2023-04-15 - 12:17:08 PM GMT- IP address: 104.47.11.62
-  Signer fagache@apsysgroup.com entered name at signing as F.AGACHE
2023-04-15 - 12:17:32 PM GMT- IP address: 176.158.131.244
-  Document e-signed by F.AGACHE (fagache@apsysgroup.com)
Signature Date: 2023-04-15 - 12:17:34 PM GMT - Time Source: server- IP address: 176.158.131.244
-  Agreement completed.
2023-04-15 - 12:17:34 PM GMT

Names and email addresses are entered into the Acrobat Sign service by Acrobat Sign users and are unverified unless otherwise noted.