

ECHIROLLES - quartier Les Villeneuve d'Echirolles

**Pôle commercial et maison de santé
avenue des Etats Généraux**

Programme d'opération
05/01/2026

SOMMAIRE

I – CONTEXTE DE L'OPERATION	3
1.1. Objectifs de l'opération	3
1.2. Données cadastrales.....	3
II – PROGRAMME FONCTIONNEL	6
1.1. Définition des surfaces à créer	6
1.2. Fiches techniques des locaux en annexe	6
1.2.11 Eléments techniques complémentaires	6
III - PROGRAMME FINANCIER	7

I – CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1. Objectifs de l'opération

Le projet consiste à créer un nouveau pôle comprenant des commerces et une maison de santé pluridisciplinaire sur l'avenue des Etats-Généraux afin de positionner des commerces et des activités tertiaires sur un axe passant et d'assurer leur pérennité. Ce programme mixte est prévu sur une surface de 1 569 m² de surface utile.

Le bâtiment devra satisfaire aux performances énergétiques de la RT 2012 -20% (notamment pour la partie bureaux) ainsi qu'aux différentes réglementations relatives aux commerces alimentaires (marché en avant, désenfumage, respect de la chaîne du froid pour les livraisons, ...).

Le bâtiment ne comportera aucunes parties communes que ce soit pour la partie commerciale que de la maison de santé, chaque activité gérant ses fluides et déchets à l'intérieur de son local. Un local technique sera cependant créé afin d'accueillir les comptages individuels pour le chauffage urbain.

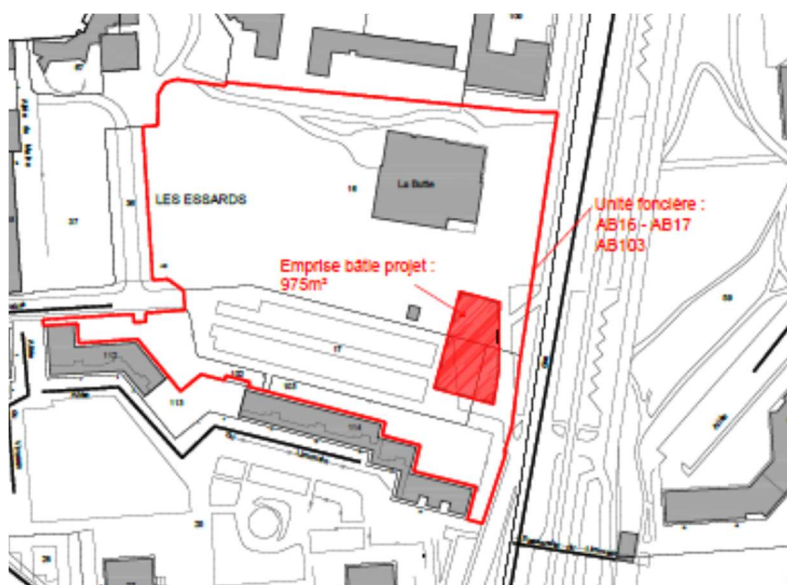
Les accès des boutiques s'effectueront sur la façade avant et sur les côtés, pour éviter une zone de service à l'arrière du bâtiment.

1.2. Données cadastrales

Le terrain de l'opération est situé à Échirolles, dans le quartier des Villeneuves Essarts/Surieux, en bordure de l'avenue des États Généraux.

Le site proposé est partiellement situé sur les parcelles cadastrées 16, 17 et 103.

La parcelle cadastrale du futur bâtiment reste à constituer et acquérir par l'ANCT à l'issue d'une division foncière qui sera réalisée par Grenoble Alpes Métropole.

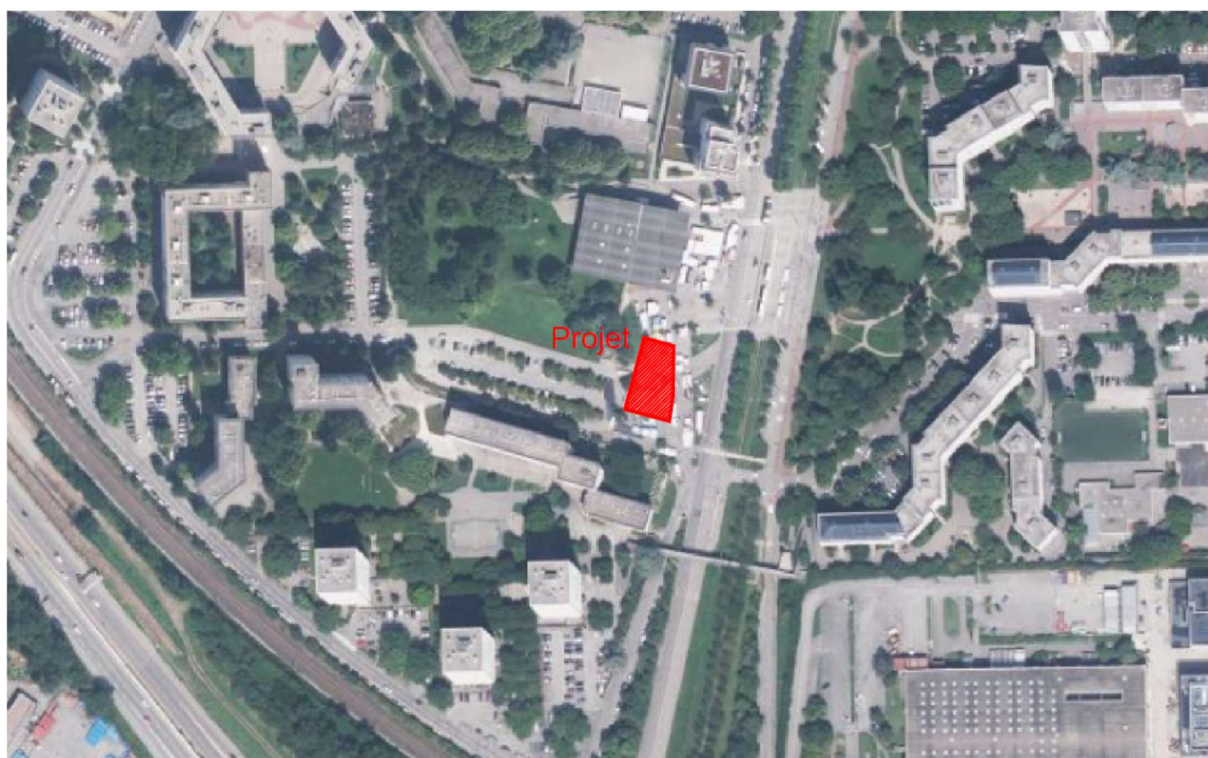


L'ANCT sera propriétaire du terrain d'implantation du projet au droit du futur bâtiment uniquement, son champ de compétences ne concernant ni les VRD ni l'espace public.

Le site actuel est occupé par de l'espace public desservant le bâtiment de la Butte (gymnase et salles d'activités) et par des stationnements de surface.

La limite Est du terrain est bordée par l'avenue des Etats Généraux.

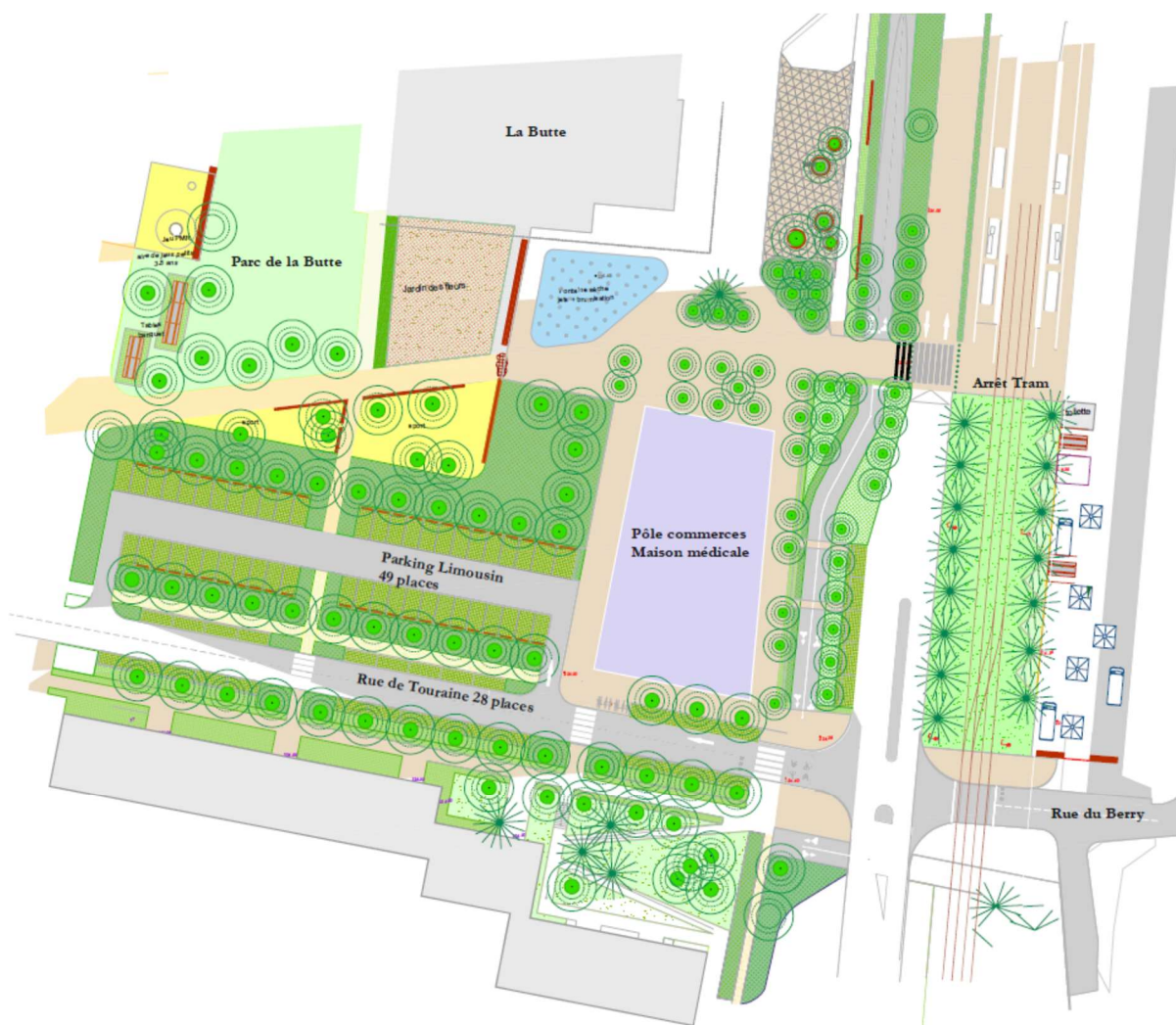
La limite Sud est desservie par la rue de Touraine. Des immeubles d'habitations sont implantés plus au Sud.



1.3. Le projet urbain

(Source : dossier Plan AVP, BASE paysagistes mandataires, juillet 2021)

L'emprise réservée pour le pôle commercial et la maison médicale est indiquée en violet. La surface au sol est de 900 m².



II – PROGRAMME FONCTIONNEL

1.4. Définition des surfaces à créer

Activités	Surface utile en m ²
Boucherie	117
Coiffeur	69
Boulangerie	117
Superette	290
Local libre	96
Total 1	691
Maison de santé	692
Total 2	692

Total général	1383
----------------------	-------------

1.5. Fiches techniques des locaux en annexe

1.1.1 ELEMENTS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Fluides et réseaux : compteurs individualisés par local ENEDIS/ AEP/ TELECOMS

Le bâtiment devra être livré avec les certificats consuels à la réception des travaux.

Assainissement : raccordements eaux usées individualisées.

Gestion des eaux pluviales : selon le règlement du PLU et à prévoir sur le domaine public en concertation avec les services de la Ville et de Grenoble Métropole.

III - PROGRAMME FINANCIER

Le coût d'objectif des travaux est de 3 180 000 € H.T.

Le coût comprend l'ensemble des prestations définies dans les fiches techniques des boutiques hors mobilier.