

Nouveaux éléments généraux

Avant d'introduire l'analyse multi-critères qui éclairera sous un jour complémentaire ce qui vient d'être développé en termes qualitatifs et urbains, des points de vue foncier et financier plusieurs dimensions du projet méritent un retour sur l'approche qui vient d'être développée.

1 - Tout d'abord l'enjeu foncier :

Le Schéma Directeur éclaire les grandes voies du développement de la région urbaine, en dehors des grandes infrastructures il précise que les équipements s'intègrent dans la logique de mixité urbaine et ne font pas l'objet de réservations spécifiques.

Au vu de l'analyse qui vient présentée l'on peut envisager une planification vienne préciser les espaces à enjeu du point de vue de leur intégration.

En terme d'échelle financière, il nous semble également possible de tirer quelques enseignements.

Toutes les équations révèlent que le foncier nu à maîtriser s'analyse comme du foncier urbain. L'approche foncière sur la plaine des sports de l'Ovalie n'apparaît pas moins onéreuse que les autres car il convient de purger ce site d'entreprises qui s'y sont isolées compte tenu de la nature de leurs activités.

Enfin, la réflexion sur le projet de stade communautaire éclaire la dimension foncière du renouvellement urbain, que seules les premières lignes du tramway, quelques opérations telle Europole et les difficultés de reconversion de grandes unités immobilières libérées par les entreprises ont pu poser chacune au cas par cas.

Ici l'on prend la mesure d'une équation qui s'imposera à l'avenir à de très nombreuses approches urbaines. Celles qui nécessitent de traiter en même temps les conditions d'équilibre du bilan d'opération et les conditions de la mutation qualitative de l'environnement qui en conditionne la réussite.

2 - L'enjeu de la mixité urbaine, mais également de la complémentarité entre les différentes natures d'équipements sportifs.

Les lecteurs ont sans doute deux objets d'étonnement en tête, au vu de ce qui vient d'être développé.

Le premier, c'est que nous n'ayons pas encore évoqué une dimension sous-jacente : les espaces sportifs d'entraînement, les espaces de formation et écoles sportives des Clubs, la complémentarité entre le Stade d'agglomération et les autres équipements sportifs soit de l'Ovalie, soit du Campus, soit de l'Île d'Amour par exemples.

Cette complémentarité du Stade d'agglomération et des autres équipements sportifs renvoie à deux niveaux différents d'analyse :

- **Du point de vue du public**, qui appréciera de trouver dans le même environnement plusieurs options d'activité sportives et de loisir dans un environnement adapté. De ce point de vue la complémentarité du site choisi par rapport à celui de l'Ovalie, par rapport aux ressources du Campus en équipements sportifs, par rapport à la continuité verte qui se structurera le l'Île d'Amour jusqu'à Grenoble en valorisant le site des Sablons , cette dimension est à préciser au regard du choix de site opéré.

- **Du point de vue des Grands Clubs**, dont les activités sont encadrées par des normes nationales et internationales, et dont les activités d'entraînement s'opèrent en séminaires fermé, éloigné du public, une approche complètement différente s'imposera dès lors que l'étape du Stade d'agglomération aura été réalisée. L'on peut estimer que dans les deux ans qui suivront son ouverture, un nouvel aménagement sera à envisager, qu'il est sans doute nécessaire d'anticiper sur le plan des réserves foncières avec le Conseil Général de l'Isère (Cf. GF 38), très vraisemblablement hors des limites de l'agglomération (plateau de Champagnier, par exemple).

Le deuxième c'est que, pour les trois communes, nous avons proposé une réflexion, que certains qualifieraient d'anglo-saxonne, visant à introduire le Stade d'agglomération dans un concept plus mobilisateur en terme de vie urbaine et quotidienne.

De ce point de vue, il ne s'agit pas seulement d'optimiser l'investissement, mais de saisir une opportunité exceptionnelle et exemplaire d'application des objectifs développés par la loi SRU, la mixité urbaine.

Rappelons que cette approche est ancienne à Grenoble, qui a été exemplaire dans la façon d'intégrer à la cité les ressources constituées au moment des Jeux Olympiques de 1968. Plus récemment, à travers le plan Arhends, les décideurs locaux et l'Etat ont fait la preuve que le plus beau campus français peut devenir un morceau de ville à part entière sans renoncer aux qualités qui le font tant apprécier. Enfin les acteurs économiques commencent à réinvestir le "centre secondaire d'agglomération" que constituent les quartiers sud de Grenoble et d'Echirolles qui ont marqué la volonté des collectivités de rompre avec la logique de ce qui aurait ailleurs été traité comme une ZUP.

L'annexe introduisant les actions à engager dans la foulée du choix de site proposer une marche à suivre pour avancer dans cette direction.

3 -L'enjeu du calendrier.

Toutes les situations analysées illustrent les deux dimensions du Projet Stade d'agglomération à examiner du point de vue de l'efficacité des maîtrises d'ouvrage à organiser pour pouvoir livrer l'équipement dans des délais contraints. La maîtrise du site permettant un bon déroulement du chantier, la maîtrise de la mutation de l'environnement du stade.

Ce point est essentiel car, dès l'élaboration du cahier des charges des concepteurs, une partie des clauses performantielles qui conditionnent la définition du futur ouvrage découlent des options qui sont à prendre en terme de fonctionnement global du site d'accueil et des conditions précises de déroulement du chantier. C'est pourquoi les différents acteurs doivent se prémunir d'une première impression au regard de plusieurs options à instruire du point de vue programmatique : le temps nécessaire à la mise au point de ces options, du point de vue de la mixité des activités intégrées au projet, ou bien à la négociation foncière, par exemples, n'est pas plus long que le temps nécessaire à la définition des options urbaines et maîtrises d'ouvrages correspondantes.

Face à l'objectif de livraison du futur ouvrage en 2004, éventuellement avec une mise en service anticipée dès 2003 à 14 000 places avant l'aboutissement complet du chantier, un temps fort de mise au point et d'intégration de ces maîtrises d'ouvrages dans une conduite globale du projet serait à organiser. Ceci peut être abordé dans l'esprit "d'une mission stade d'agglomération", qui peut s'analyser en référence aux dispositifs mis en place pour entre le SMTC et les communes concernées pour la 3^{ème} ligne de tramway ou entre La METRO et les communes concernées dans le cadre du GPV.

Analyse multi-critères

Principes de l'analyse multicritères :

Il s'agit d'évaluer les capacités de chaque site à recevoir le stade selon les critères communs de faisabilité du projet. Les critères retenus sont les plus rationnels et pragmatiques possible afin de réduire le plus possible la subjectivité.

La notation de chaque site pour chacun des critères, l'application de coefficients, conduit à une note globale qu'il faut se garder de considérer comme une hiérarchisation sans appel des différentes solutions examinées.

Au-delà de cette note, nous souhaitons que la grille d'analyse mette en évidence les qualités et caractéristiques de chaque site, qu'elle soit un support au débat, un argumentaire pour la discussion. Son unique ambition est de clarifier la problématique et simplifier la présentation des éléments urbains, fonctionnels et de coût afin de faciliter la prise de décision.

Méthode d'application :

Chaque site sera noté :

On donnera pour chaque critère un nombre de points allant de 1 à 10.

Chaque note sera multipliée par un coefficient correspondant à l'importance du critère dans le processus décisionnel.

Le site recevant le cumul de points le plus élevé sera, selon les critères retenus, le plus favorable à l'accueil du projet.

Chaque critère est noté **de 1 à 10**

Plus le critère est fort, plus le critère est favorable.

1.....très défavorable

2 à 4défavorable

5 à 7moyennement favorable

8 à 9favorable

10.....très favorable

Liste des 11 critères ayant été pris en compte par l'étude suite aux orientations définies par la Métro :

- 1) Urbanisme réglementaire et foncier
 - a) Compatibilité au Schéma Directeur et au POS
 - b) Dureté foncière
- 2) Impact et environnement
 - a) Accessibilité PDU
 - b) Etude d'impact et nuisances environnementales
- 3) Projet urbain
 - a) Effet de structuration urbaine
 - b) Retombées urbaines et économiques

4) Coûts

- a) Coûts directs de l'ouvrage
- b) Coûts directs d'insertion
- c) Participation aux aménagements induits

5) Délais et exécution

- a) Complexité de mise en œuvre (gestions de plusieurs chantiers en simultané)
- b) Calendrier en général (délais de DUP...)

Principes des notations des multicritères

1) Urbanisme réglementaire et foncier

- a) Compatibilité au Schéma Directeur et au POS
 - En déphasage par rapport au Schéma Directeur et au POS **1 point**
 - Incompatible au POS **2 à 4 points**
 - Dont l'interprétation est discutable **5 à 9 points**
 - Confirmité au POS et au SD **10 points**
- b) Dureté foncière
 - Dont l'acquisition nécessite une DUP qui générera des recours devant la justice **1 point**
 - Dont l'acquisitions est difficile compte tenu des nombreux propriétaires fonciers et de la pression foncière **2 à 4 points**
 - Dont l'acquisition nécessite une DUP **5 à 7 points**
 - Dont l'acquisition est en cours mais non aboutie (relogements d'activités avec négociation sur les activités...) **5 à 7 points**
 - Ne posant pas de problèmes **8 à 10 points**

2) Impact et environnement

- a) Accessibilité PDU
 - Site accessible par peu ou pas de lignes de bus **1 point**
 - Site accessible par plusieurs lignes de bus **2 à 4 points**
 - Site accessibles par une ligne de tram **5 à 7 points**
 - Site accessible par des lignes de tram, permettant un départ dans deux directions **8 à 10 points**
- b) Étude d'impact et nuisances environnementales
 - Dont l'environnement est dense en population résidente (nécessitant des aménagements spécifiques liés aux voiries et au bruit par exemple) **1 à 3 points**
 - Dont l'environnements est moyennement faible en population (compris entre 2 000 et 3 500 habitants dans un rayon de 500 m) **4 à 6 points**
 - Dont l'environnements est très faible en population **7 à 10 points**

3) Projet urbain

- a) Effet de structuration urbaine
 - Site pour lequel l'implantation du stade peut contrarier la vocation prévue pour la zone **1 à 3 points**
 - Dont l'implantation ne modifie pas de manière significative l'image de la zone et ne constitue pas un moteur de projet urbain **4 à 6 points**
 - Site sur lequel le stade a un effet structurant et où il constitue un accélérateur de l'évolution qualitative prévue pour la zone **7 à 10 points**

- b) Retombées urbaines et économiques**
- Site pour lequel l'implantation du stade a un effet négatif sur l'économie et sur le développement en général de la zone **1 point**
 - Site sur lequel l'implantation du stade ne génère aucun impact sur l'économie général du quartier **2 à 4 points**
 - Site sur lequel l'implantation du stade générerait un flux de population bénéficiant, éventuellement et indirectement, économiquement au reste de la zone **5 à 7 points**
 - Site sur lequel le stade serait associé à un projet global et mixte (bureaux ou activité en général) ou ayant de manière significative un impact positif sur la force économique du quartier **8 à 10 points**

4) Coûts

- a) Coûts directs de l'ouvrage**
- Site sur lequel le coût du stade sera majoré de surcoûts architecturaux ou structurels dus à l'environnement **1 à 3 points**
 - Site sur lequel le coût du stade sera majoré de surcoûts dus à l'utilité de construire des immeubles en façade et sous gradins..... **4 à 6 points**
 - Site sur lequel le coût du stade ne sera pas majoré de surcoûts architecturaux ou structurels..... **7 à 10 points**
- b) Coûts directs d'insertion**
- Localisation nécessitant la réalisation de stationnements nombreux pour les spectateurs **1 à 3 points**
 - Situation nécessitant un achat de foncier à un coût élevé (car en situation urbaine ou nécessitant le déplacement d'activités) **3 à 6 points**
 - Localisation ne générant pas ou peu de surcoûts spécifiques pour l'implantation d'un édifice comme le stade **7 à 10 points**
- c) Participation aux aménagements induits**
- Localisation impliquant des reprises ou la réalisation d'infrastructures lourdes sans commune mesure avec les activités susceptibles d'être attirées (échangeurs, voiries de grandes dimensions...)..... **1 à 3 points**
 - Localisation impliquant des aménagements restant raisonnables au regard des activités environnantes (croisements, reprises légères de voiries, carrefours ou places publiques)..... **4 à 6 points**
 - Localisation générant peu de frais d'aménagements..... **7 à 10 points**

5) Délais et exécution

- a) Complexité de mise en œuvre**
- Situation impliquant une gestion de l'exécution dépendante d'autres grandes procédures (tram...) **1 à 3 points**
 - Situation sur laquelle la réalisation des aménagements induits est un préalable à l'ouverture du stade (cf. tram, démolitions ...) **3 à 6 points**
 - Situation peu dépendante de son environnement..... **7 à 10 points**
- b) Calendrier en général (appel d'offre sur performance, délais de DUP...)**
- Évaluation des délais, compte tenu des procédures longues (DUP) et/ou éventuellement des recours en justice..... **1 à 10 points**

Les coefficients

Les critères sont notés et l'on **affine l'analyse en appliquant un coefficient** relatif à l'importance du critère en fonction du caractère d'urgence, de la qualité environnementale, du montant des travaux et de la qualité urbaine, c'est à dire les critères d'AMO définis par la maîtrise d'ouvrage.

Critères	Coefficient
1) Urbanisme réglementaire et foncier	
a) Compatibilité au Schéma Directeur et au POS.....	1
b) Dureté foncière	1
2) Impact et environnement	
a) Accessibilité PDU.....	2
b) Étude d'impact et nuisances environnementales	1
3) Projet urbain	
a) Effet de structuration urbaine	1
b) Retombées urbaines et économiques	1
4) Coûts	
a) Coûts directs de l'ouvrage.....	1
b) Coûts directs d'insertion	2
c) Participation aux aménagements induits.....	2
5) Délais et exécution	
a) Complexité de mise en œuvre	1
b) Calendrier en général.....	2

Soit un total de points sur 150

Site Berty

1) urbanisme réglementaire et foncier

a) *compatibilité au SD et au POS :*

Le site est classé Uhe au POS : cela permet la construction d'équipements publics et la réalisation de bureaux.

Compatible au POS et au SD pour la réalisation du stade et d'un immeuble tertiaire sous gradins

10 points x 1

b) *dureté foncière :*

Le foncier appartient au domaine privé de la ville. A priori, seuls les aménagements induits nécessitent un redéploiement avec repositionnement des voiries ainsi qu'un déclassement (à envisager partiellement pour les ouvrages liés au tram). La maîtrise foncière est sans difficulté

9 points x 1

2) impact et environnement

a) *accessibilité PDU :*

Le site sera desservi par le tram, en milieu de ligne, ce qui permet un départ dans 2 directions et à proximité d'un croisement de deux lignes.

On peut estimer l'équilibre optimum multimodal proche de 1/3 des spectateurs en TC (10.000 personnes), à 1/3 de piétons, et à 1/3 en véhicules (bus, auto).....

9 points x 2

b) *étude d'impact et nuisances environnementales :*

Situé en centre ville, ce site a une forte densité d'habitants dans les rayons de 500 m et 1000 m qui sont les zones concernées par l'impact physique et les nuisances sonores et dues aux manifestations, aux déplacements et stationnements de véhicules (au nombre de 3.000 au plus) lors des manifestations.

Cet aspect est "pondéré" par le fait que le nouveau stade viendrait remplacer le stade existant ayant eu jusqu'à il y a peu de temps une capacité de 15 000 spectateurs.....

6 points x 1

3) projet urbain

a) *effet de structuration urbaine :*

La réalisation du nouveau stade sur le site historique du stade Berty place le projet dans un concept purement urbain. L'ouvrage serait structurant au sens d'un monument d'entrée de ville. Il est à noter cependant l'exigence de qualité des façades et d'insertion. Sur ce dernier point une attention particulière devra être portée au projet "Stade /Parc /Isère", afin d'éviter une contradiction avec l'objectif d'extension du parc jusqu'à l'Isère.

7 points x 1

b) *retombées économiques et urbaines :*

L'implantation du stade sur ce site impose une valorisation de ses façades sur rue par la réalisation de bâtiments sous ses gradins. Les immeubles seraient dédiés à un usage tertiaire (compatible avec stade) venant compléter l'offre existante et bénéficier de la restructuration globale de la zone. Cependant il n'y aura pas d'effets sur d'autres activités.

7 points x 1

4) coûts

a) *coûts directs de l'ouvrage :*

La réalisation du stade à cet emplacement impose une exigence de qualité architecturale et, dans un esprit d'optimisation par du tertiaire, la création de façades construites, générant ensemble un surcoût par rapport à une construction plus minimaliste. Ces surcoûts seront affectés à des modifications structurelles (pour "glisser" les immeubles sous le stade) et d'aménagement des évacuations des spectateurs et accessibilités pompiers (rendus plus complexes par la construction des bureaux en façade), contrebalancés par la vente de charge foncière.....

6 points x 1

b) *coûts directs d'insertion :*

L'insertion du stade sur son terrain d'assiette futur ne générerait pas de grande dépenses. Celles-ci se limiteraient à la démolition de l'ancien stade (à réaliser quelque soit la localisation), à une déviation de réseaux importants et une remise en état du parc sur la surface d'impact du chantier (environ 3 ha)

8 points x 2

c) *participation aux aménagements induits :*

Le site Berty implique la coordination avec des opérations d'aménagements lourds (tels qu'un parking en superstructure de 1000 places et la refonte de l'échangeur des Sablons) qui permettent l'extension du parc. Ceci évite la réalisation d'un parking spécifique de 500 places mais conduit à négocier la participation financière de l'opération Stade à cet aménagement.

6 points x 2

5) délais d'exécution

a) *complexité de mise en œuvre :*

Cette localisation impose une coordination parfaite entre 3 maîtres d'ouvrages pour 3 grands chantiers : le parking 1000 places et le redéploiement des voiries, le tram et le stade.....

6 points x 1

b) *calendrier en général :*

L'interdépendance des calendriers et procédures peut avoir une influence sur les délais, constituant le cas échéant une possibilité d'optimisation, mais également un risque.....

7 points x 2

TOTAL DE POINTS : 111

Au-delà de cette notation, nécessairement réductrice, l'analyse critère par critère fait apparaître un site qui cumule les avantages d'être déjà identifié "à vocation sportive", d'un foncier disponible, de dessertes excellentes. Les aménagements induits, importants, trouvent leur cohérence au regard des enjeux urbains de l'agglomération comme de la politique de déplacement définie au PDU.

Ce site "naturel" (remplacement de l'ancien stade par le nouveau) pourrait donc paraître "évident" si le projet n'impliquait un changement radical du rapport entre le stade et son environnement.

Le "pari" de cette implantation c'est de trouver, dans la qualité architecturale du futur stade et par l'intelligence de son fonctionnement urbain, les moyens d'éviter que cette rupture d'échelle ne se traduise par un traumatisme.

Site Elf

1) urbanisme réglementaire et foncier

a) *compatibilité au SD et au POS :*

Le classement permet d'envisager un grand équipement et des locaux d'activités. Le site est également compatible au SD. Notons que l'intégration d'une diversité d'activités nécessite l'établissement d'un projet d'ensemble.....

10 points x 1

b) *dureté foncière :*

L'acquisition des terrains nus est en cours. Toutefois, de l'emprise des 10.000 m² de bureaux en activité de Elf, conduirait à l'instruction d'une DUP onéreuse. Outre le coût même du foncier, la difficulté principale porte sur la relocalisation des locaux d'Elf aujourd'hui encore sur le site.....

5 points x 1

2) impact et environnement

a) *accessibilité PDU :*

Le site est accessible par le tram grâce à la réalisation de la 3^{ème} ligne dans les mêmes délais que le stade et l'existence de la seconde ligne sur le Campus. La proximité du dépôt sur la commune de Gières permet d'envisager une cadence élevée de tram depuis la ZA de Mayencin (située dans le rayon d'accessibilité des 500 m préconisés). On peut estimer le nombre de spectateurs à 7 000 en TC et à 8.000 le nombre de places de parking existantes sur le Campus directement accessibles depuis la rocade.....

7 points x 2

b) *étude d'impact et nuisances environnementales :*

La densité de population est moyennement faible dans les rayons concernés par l'étude d'impact (entre 2 000 et 3 500 habitants). Cependant on notera l'existence de quelques grands ensembles immobilier à proximité du site.....

7 points x 1

3) projet urbain

a) *effet de structuration urbaine :*

Le long de l'avenue Gabriel Péri, l'implantation du stade permettrait de valoriser fortement l'entrée de ville et celle du campus (accès n°2). Un bâtiment/monument structurera cet effet "porte de ville". Cette structuration permet d'envisager l'intégration au projet d'une façade à usage tertiaire et éventuellement dans cette perspective, de proposer la réintégration de l'immobilier d'Elf.....

8 points x 1

b) *retombées économiques et urbaines :*

La reprise de fond de l'axe Péri serait considérablement accélérée par l'implantation du stade. Celle-ci permettrait d'améliorer la dynamique de la zone en recentrant sur l'effet vitrine de l'avenue Gabriel Péri, les activités commerciale de la zone Mayencin.....

8 points x 1

4) coûts

a) *coûts directs de l'ouvrage :*

L'avenue Gabriel Péri conduit à envisager pour l'espace en façade sous gradin, la construction d'un immeuble tertiaire. La réalisation de ces bureaux implique des surcoûts dus à des structures spécifiques et des

aménagements de sécurités particuliers ou des aménagements permettant l'implantation d'ouvrages indépendant du stade. Ceux-ci pourraient ne pas être à l'échelle de la charge foncière apportée..... **7 points** x 1

b) *coûts directs d'insertion :*

La relocalisation de l'entreprise Elf grève très lourdement le coût d'acquisition du foncier **3 points** x 2

c) *participation aux aménagements induits :*

Les aménagements induits sont peu coûteux du point de vue fonctionnel. Par contre, l'insertion du stade amène à valoriser en espaces publics urbain l'environnement de faible qualité actuellement.. La présence d'échangeurs importants et du parc de stationnements du campus permettent de limiter les investissements induits..... **7 points** x 2

5) délais d'exécution

a) *complexité de mise en œuvre :*

La réalisation de l'ouvrage est peu dépendante de l'environnement du site. Les délais purement d'exécution ne seront pas allongés par la réalisation d'aménagements extérieurs au stade **8 points** x 1

b) *calendrier en général :*

La nécessité de relocaliser les activités avant le démarrage des travaux et la maîtrise faible du calendrier liés à la DUP sont générateurs de risques de dérapages en termes de délais. **6 points** x 2

TOTAL DE POINTS : 99

Le site Elf, anciennement industriel et en grande partie libéré de ses occupations, facilement identifiable au sein de l'agglomération, très bien desservi, semble en attente d'une occupation forte.

L'implantation du stade est à cet égard une réponse des plus satisfaisantes.

La qualité de cette implantation imposera une mise à niveau des ouvrages viaires qui environnent le site. Ces aménagements urbains induits trouvent leur cohérence dans la requalification, nécessaire, de l'entrée sud du campus.

Sur le plan financier, bien que pénalisé par la nécessité de transférer les activités tertiaires existantes, le site, par sa taille et sa configuration, permet d'alléger les coûts d'aménagement direct (notamment les parkings qui sont réalisables en surface).

Site de l'Ovalie

1) urbanisme réglementaire et foncier

a) compatibilité au SD et au POS :

Le classement au POS permet d'envisager un grand équipement sportif.

Le site est également compatible au SD..... **10 points** x 1

b) dureté foncière :

Le foncier est négociable, actuellement en partie propriété du CEA et en location longue durée par la Commune. Quelques acquisitions périphériques seraient souhaitables, mais ne conditionnent pas la

réalisation de l'ouvrage..... **8 points** x 1

2) impact et environnement

a) accessibilité PDU :

Ce site peut à moyen terme entrer dans une logique PDU liée au tram.

L'extension Air Liquide n'apparaît pas immédiatement accessible..... **3 points** x 2

b) étude d'impact et nuisances environnementales :

La densité de population est faible et la vocation sportive du site actuel vient conforter une destination éventuelle du site pour des événements

culturels et sportifs dont les nuisances seront faibles sur l'environnement..... **8 points** x 1

3) projet urbain

a) effet de structuration urbaine :

L'implantation du stade dans la plaine de l'Ovalie ne viendrait pas modifier la vocation et l'image du site actuel, mais présenterait un intérêt dans la perspective d'une structuration sports et loisirs entre Ovalie et stade nautique. Dans ce site, le stade ne serait pas complété d'activités annexes commerciales ou tertiaires.

5 points x 1

b) retombées économiques et urbaines :

Le stade serait purement destiné à des événements sportifs ponctuels.

Cette localisation ne permet pas d'envisager des activités complémentaires créant de l'animation ou de l'investissement en dehors des 30 à 40 soirées annuelles de spectacle

3 points x 1

4) coûts

a) coûts directs de l'ouvrage :

Sans ouvrages annexes, en dehors des espaces strictement nécessaires au fonctionnement du stade, le bâtiment en lui-même présente le programme le plus économique qui soit.....

10 points x 1

b) coûts directs d'insertion :

Le site de l'Ovalie propose peu de stationnements, il est indispensable de créer 3 000 à 4 500 places de parking qui ne seront surdimensionnées au

regard des autres activités du secteur

2 points x 2

c) *participation aux aménagements induits :*

La localisation excentrée du site impose un renforcement important des ouvrages d'aménagement permettant l'accessibilité des véhicules (échangeurs, pont barrage, extension tram...)

2 points x 2

5) délais d'exécution

a) *complexité de mise en œuvre :*

Cette localisation n'est dépendante d'aucun chantier. Les délais d'exécutions sont les plus courts possibles. L'absence d'activités associées à l'ouvrage réduit au mieux les temps de réalisation.....

6 points x 1

b) *calendrier en général :*

Le fonctionnement de l'ouvrage est directement dépendants des aménagements d'accessibilité et de stationnement. L'ouverture du stade sera donc étroitement liée à la capacité à réaliser les aménagements induits dans des délais compatibles au planning envisagé pour l'opération.....

8 points x 2

TOTAL DE POINTS : 80

Site de l'Argentière

1) urbanisme réglementaire et foncier

a) *compatibilité au SD et au POS :*

La zone est classée Na stricte au POS et est orienté vers l'accueil d'activités au SD. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone impose une modification du POS et le choix d'un parti compatible avec les activités économiques..... **4 points** x 1

b) *dureté foncière :*

La pression foncière réalisée par les prises de positions de promoteurs immobiliers, la rareté générale du terrain sur la commune de Sassenage et le nombre important de propriétaires rendent longues et difficiles les négociations d'acquisitions, de ce fait une DUP semble incontournable. **4 points** x 1

2) impact et environnement

a) *accessibilité PDU :*

La seule accessibilité en TC de la zone est la ligne A du tram. Au terminus de La Poya, sans capacité de stockage de tram, on estime à 5 000 (y compris le potentiel par bus) le nombre de spectateurs qui accéderaient au stade par les TC. Ceci induit la production d'un service spécifique de bus et d'un nombre important de places de stationnement et la mise à niveau des échangeurs. **5 points** x 2

b) *étude d'impact et nuisances environnementales :*

La densité de population est relativement peu importante. Cependant le type d'habitat de la zone et son environnement actuel en font une localisation privilégiée pour ses habitants, qui pourraient avoir un regard très critique sur l'implantation d'un grand équipement à proximité de leur lieu de vie..... **7 points** x 1

3) projet urbain

a) *effet de structuration urbaine :*

Le stade dans cet environnement serait à concevoir comme une structure mère s'intégrant dans le site d'activité en permettant à ce dernier d'en tirer le meilleur parti. Cette approche nécessite un délais de mise au point compatible avec les objectifs actuels..... **5 points** x 1

b) *retombées économiques et urbaines :*

Le fait de renforcer l'effet de rareté foncière implique la formulation d'un projet dont le concept viendrait contrebalancer cet aspect négatif, en proposant des activités et une économie complémentaire au développement de la zone d'activité (commerces, services de proximité, stationnements...). Dans ce type de projet intégré, le stade aurait un effet de notoriété et serait un appel qui aurait un bon niveau d'entraînement pour l'ensemble du site. **5 points** x 1

4) coûts

a) *coûts directs de l'ouvrage :*

Le stade en lui-même serait le plus économique possible mais les 500 places de parking à intégrer sous esplanade (appelées à être banalisées au quotidien avec les activités) constituent un surcoût à l'ouvrage de base..... **8 points** x 1

b) *coûts directs d'insertion :*

Le manque de stationnement implique un investissement considérable pour créer 3 000 à 4 500 places de parking, même si ce potentiel est à banaliser (l'ensemble des autres espaces et projets desservis par la déviation)..... **2 points** x 2

c) *participation aux aménagements induits :*

L'accessibilité d'un grand nombre de véhicules (l'utilisation des TC étant réduite sur ce site) implique l'aménagement coûteux des voiries et échangeurs desservant la zone **2 points** x 2

5) délais d'exécution

a) *complexité de mise en œuvre :*

La réalisation du stade est à inscrire dans une vision globale de l'aménagement de la ZA qui desservira le site et redécoupera le parcellaire. Dans le même esprit, il faut étudier la coordination avec les différentes maîtrises d'ouvrages des déviations et échangeurs. **6 points** x 1

b) *calendrier en général :*

La maîtrise foncière et la révision des POS et SD rallongent les délais de réalisation du projet de manière significative. La DUP peut également engendrer des rallongements de calendrier difficilement quantifiables à priori. **5 points** x 2

TOTAL DE POINTS : 73

A l'inverse des sites grenoblois et martinérois, pour lesquels "l'ouvrage stade" vient s'insérer dans un tissu urbain existant, avec ce que ceci implique de difficultés et d'effets qualifiant pour l'environnement, le site de Sassenage est largement à développer.

Pionnier dans un secteur à fort potentiel, le stade aura un effet d'entraînement sur le l'urbanisation de cette partie de l'agglomération.

C'est donc surtout en terme de logique de développement, que cette double hypothèse d'implantation prend son sens. Mais elle impose des interventions préalables, de montage opérationnel et de renforcement des dessertes, difficilement compatibles avec le calendrier de réalisation du stade.

ANALYSE COMPARATIVE DES QUATRE LOCALISATIONS

Critères	L'Argentère				L'Ovalé				Site Bf				Bery			
	Note	x	coëf.	= Valeur	Note	x	coëf.	= Valeur	Note	x	coëf.	= Valeur	Note	x	coëf.	= Valeur
1a) POS /SD	4	x	1	= 4	10	x	1	= 10	10	x	1	= 10	10	x	1	= 10
1b) Durée d'incendie	4	x	1	= 4	8	x	1	= 8	5	x	1	= 5	9	x	1	= 9
2a) PDU	5	x	2	= 10	3	x	2	= 6	7	x	2	= 14	9	x	2	= 18
2b) Impact et nuisances	7	x	1	= 7	8	x	1	= 8	7	x	1	= 7	6	x	1	= 6
3a) Structuration urbaine	5	x	1	= 5	5	x	1	= 5	8	x	1	= 8	7	x	1	= 7
3b) Retombées éco	5	x	1	= 5	3	x	1	= 3	8	x	1	= 8	7	x	1	= 7
4a) Coût direct	8	x	1	= 8	10	x	1	= 10	7	x	1	= 7	6	x	1	= 6
4b) Coût insertion	2	x	2	= 4	2	x	2	= 4	3	x	2	= 6	8	x	2	= 16
4c) Aménagements induits	2	x	2	= 4	2	x	2	= 4	7	x	2	= 14	6	x	2	= 12
5a) Complexité	6	x	1	= 6	6	x	1	= 6	8	x	1	= 8	6	x	1	= 6
5b) Calendrier	5	x	2	= 10	8	x	2	= 16	6	x	2	= 12	7	x	2	= 14
TOTAL				67				80				99				111