



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **Préfète de région**

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen  
au cas par cas sur le projet dénommé  
« Modification du projet d'aménagement de l'espace de  
commerces et de loisirs Neyrpic »  
sur la commune de Saint-Martin-d'Hères  
(département de Isère)**

Décision n° 2023-ARA-KKP-4427

**DÉCISION**  
à l'issue d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

**Vu** la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

**Vu** l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

**Vu** l'arrêté n° 2023-25 du 30 janvier 2023 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Monsieur Jean-Philippe DENEUVY, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** l'arrêté n° DREAL-SG-2023-03 du 31 janvier 2023 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** le dossier initial n°2017-ARA-AP-00339 concernant le « Projet « NEYRPIC » : aménagement urbain comprenant des espaces de loisirs et de culture, des commerces et boutiques et des parkings », comportant une étude d'impact déposée le 8 juin 2017 auprès de l'Autorité environnementale et ayant fait l'objet d'un avis tacite réputé sans observation ;

**Vu** la demande enregistrée sous le n° 2023-ARA-KKP-4427, déposée complète par SARL Les Halles Neyrpic le 21 avril 2023, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 4 mai 2023 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de l'Isère le 16 mai 2023 ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'un cinéma en R+1 avec un espace de loisir en rez-de-chaussée pour une surface de plancher de 6 563 m<sup>2</sup> sur un tènement de 44 941 m<sup>2</sup>, projet modifiant le projet initial d'aménagement de l'espace commercial et de loisirs Neyrpic<sup>1</sup>, ayant fait l'objet d'une étude d'impact en 2017<sup>2</sup>, sur la commune de Saint-Martin-d'Hères (38) ;

**Considérant** que le projet, s'intégrant dans l'emprise du projet initial<sup>3</sup>, prévoit les aménagements suivants :

- terrassements pour la réalisation des parkings et fondations ;
- construction du bâtiment de cinéma de 6 563 m<sup>2</sup> de surface de plancher portant le projet total à 46 926 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- création d'espaces verts et plantations (en remplacement de la zone minérale initialement prévue, par des plantations en pots) ;
- le réaménagement des parkings permettra d'augmenter la capacité de 123 places de stationnement en compléments des 850 places prévues au projet initial ;
- la création d'espaces verts supplémentaires portant la surface totale à 3 250 m<sup>2</sup> (contre 200 m<sup>2</sup> du projet initial), suppression de 370 m<sup>2</sup> de façade végétalisée et plantation de 150 arbres en pleine terre (contre 40 dans le projet initial) ;

<sup>1</sup> Surface de plancher créée : 47 980 m<sup>2</sup>, surface du tènement : 4,5 ha (source Etude d'impact de 2017)

<sup>2</sup> Et d'un [avis n°2017-ARA-AP-00339](#) du 8/8/2017 de l'Autorité environnementale sans observation, faute de moyens

<sup>3</sup> Le projet initial a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau en date du 25 avril 2017 n°38-2008-00039 pour la mise à jour des rétentions d'eaux pluviales, d'une autorisation d'exploitation commerciale du 23 novembre 2011, d'un permis de construire initial accordé le 3 mai 2018 et modifié les 1<sup>er</sup> juillet 2019, 9 septembre 2020 et 5 mai 2022 ;

**Considérant** que le projet présenté relève des rubriques :

- 41a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ;
- 44d) Autres équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés ;

du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** la partie du projet modifié se situe :

- en zone UCRU7 dédiée au renouvellement urbain de Neyrpic à Saint-Martin-d'Hères, du Plan local d'urbanisme intercommunal<sup>4</sup> en vigueur sur la commune ;
- en zone Bi3, zone de contrainte faible soumise au risque de crues de l'Isère, de la carte de zonage réglementaire du Plan de prévention des risques inondation Isère Amont<sup>5</sup> en vigueur sur la commune ;
- en bordure de l'avenue de Gabriel Péri, supportant un trafic très élevé de 18 000 véhicules par jour, classée en catégorie 4 par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de l'Isère<sup>6</sup> ;
- en dehors de :
  - tout zonage réglementaire et d'inventaire de protection de la biodiversité ;
  - de zone humide recensée à l'inventaire départemental ;
- en dehors du périmètre des abords du monument historique « Couvent des Minimes » ;

**Considérant** qu'en matière de gestion :

- des matériaux issus de la démolition : les bâtiments à démolir sur l'ensemble du site ont fait l'objet de diagnostic et les travaux de démolition sont en cours, en tenant compte des préconisations émises dans le cadre des diagnostics initiaux ; que la modification du projet ne nécessite pas de travaux de démolition supplémentaire ;
- des terres : elles ont fait l'objet de diagnostic de pollution de sols<sup>7</sup>, les travaux de dépollution en cours, ont été réalisés conformément au Plan de gestion établi<sup>8</sup> et le pétitionnaire s'engage à mettre en adéquation la qualité des sols avec les futurs usages du site ;
- des eaux pluviales : les rejets d'eaux pluviales liés à l'imperméabilisation des terrains seront réduits par rapport au volume prévu dans l'étude d'impact initiale, grâce aux nouveaux espaces verts réalisés induisant une désimperméabilisation partielle du tènement;;.des dispositifs de rétention de volume total 2 043 m<sup>3</sup>, dimensionnés pour une pluie de période de retour de 30 ans seront mis en place avant rejet aux réseaux collectifs avec un débit de fuite de 5 l/s/h, comme prévu dans le cadre du projet initial, en tenant compte des enjeux de pollution des sols ;
- des espaces verts : une cuve de stockage de 100 m<sup>3</sup> sera mise en place pour le réemploi des eaux pluviales afin de les arroser les espaces verts ;

**Considérant** qu'en matière de gestion de la mobilité :

- le besoin en stationnement lié au projet de construction du cinéma a fait l'objet d'une étude<sup>9</sup> tenant compte de l'ensemble des activités sur le site ;
- une expertise sur la circulation<sup>10</sup> a été menée, sur la base de comptage effectués en 2016 et en tenant compte de la desserte du site par des transports en commun (notamment tramways et bus) et les itinéraires cyclables ; il est estimé une augmentation de trafic de +390 véhicules jour sur l'avenue Gabriel Péri du fait du projet de cinéma et l'analyse conclut que le projet n'est pas susceptible de dégrader les conditions de circulation sur l'avenue Gabriel Péri ;

---

4 PLUi Grenoble Alpes Métropole dont la dernière procédure a été approuvée le 16 décembre 2022

5 PPRi approuvé le 30 juillet 2007

6 Arrêté Préfectoral du 15 avril 2022

7 Rapport « Diagnostic de la qualité environnementale du sous-sol mis à jour » de mars 2018 réalisé par Anteagroup

8 Rapport « Plan de gestion et analyse des enjeux sanitaires » de mars 2018 réalisé par Anteagroup et lettre de AD Environnement du 10 janvier 2023 de « conformité des travaux de dépollution vis-à-vis des objectifs fixés »

9 Rapport Transitec « Note de révision des besoins en stationnements avec cinéma » de novembre 2019

10 Rapport Transitec « Mise à jour du rapport d'expertise circulation avec cinéma » de novembre 2019

**Considérant** qu'en matière de prévention des nuisances sonores :

- la modification du projet n'est pas susceptible de générer des nuisances sonores supplémentaires notables liées au trafic, par rapport à celles évaluées pour le projet d'ensemble Neyrpic déjà autorisé ;
- la conception des aménagements et du projet de cinéma ont fait l'objet d'une étude acoustique<sup>11</sup>, et le projet n'engendrera pas de dégradation de l'ambiance sonore du secteur ;

**Considérant** que le projet intègre les prescriptions relatives au risque inondation, encadrées par le dossier initial loi sur l'eau et qui restent valables dans le cadre de l'ajout du projet de cinéma ;

**Considérant** qu'en matière de maîtrise des consommations d'énergies, le projet de cinéma bénéficiera en partie de l'énergie renouvelable prévue au projet initial, issue des panneaux photovoltaïques<sup>12</sup> et du réseau de chaleur urbain ;

**Considérant** qu'en matière de préservation du cadre de vie, l'augmentation de la surface végétalisée de pleine terre associée à la plantation de 150 arbres participe à l'amélioration du confort thermique des espaces extérieurs et à atténuer le phénomène d'îlot de chaleur ;

**Considérant** qu'en ce qui concerne les travaux susceptibles d'engendrer des nuisances telles que le bruit, les poussières, le risque de pollutions accidentelles et les obstacles éventuels aux circulations, le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur, visant à préserver la qualité de vie des riverains en minimisant les impacts de ces travaux sur l'environnement et la santé humaine ;

**Rappelant** qu'il revient au maître d'ouvrage :

- de réduire, dans les zones urbaines, la présence et le développement de végétaux émetteurs de pollens allergisants identifiés par le réseau national de surveillance aérobiologiques<sup>13</sup> ;
- de prévenir la prolifération des ambrosies et de les éliminer, en phases travaux et exploitation, de manière à respecter l'obligation de lutte contre ces plantes invasives allergisantes, en application des articles L.1338-1 et D.1338-1 et suivants du code de la santé publique et de l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'ambrosie dans le département de l'Isère<sup>14</sup> ;

**Concluant**, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

## DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de Modification du projet d'aménagement de l'espace de commerces et de loisirs Neyrpic, enregistré sous le n° 2023-ARA-KKP-4427 présenté par SARL Les Halles Neyrpic, concernant la commune de Saint-Martin-d'Hères (38), **n'est pas** soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

---

11 Études mises à jour en juin 2021

12 production de 1 700 MWh/an

13 Voir le site du [RNSA](#) et le [Guide](#) de la végétation en ville.

14 Voir le mémento et les fiches pour lutter contre l'ambrosie sur les chantiers sur le [site d'information de l'Ambrosie](#).

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

**Article 3** : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le 17/5/2023

Pour la Préfète et par délégation,

#### **Voies et délais de recours**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Seule la décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

#### Où adresser votre recours ?

- Recours administratif ou le RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Monsieur le président du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03