



**PRÉFÈTE
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
« Aménagement d'un ensemble immobilier »
sur la commune de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs
(département de l'Isère)**

Décision n° 2024-ARA-KKP-4935

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 préfectoral n° 2024-220 du 21 octobre 2024 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté DREAL-SG-2024-99 du 25 octobre 2024 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'administration générale ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2024-ARA-KKP-4935, déposée complète par VALRIM Aménagement le 27 janvier 2025, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 6 février 2025 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de l'Isère le 7 février 2025 ;

Considérant que le projet, soumis à permis d'aménager, de construire et dossier loi sur l'eau, consiste en la création de 132 logements¹ pour une surface de plancher créée de 13 000 m² sur un tènement de 40 000² m², sur la commune de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs, dans le département de l'Isère ;

Considérant que le projet, dont les travaux auront une durée de 6 mois, prévoit les aménagements suivants :

- décapage général du terrain et terrassements ;
- construction des logements³ : 19 maisons individuelles, 6 pavillons groupés et 7 immeubles de R+1 à R+3+attique ainsi que des sous-sols ;
- réalisation des 4 125 m² de surface de circulation ;
- création de 305 places de stationnements dont 85 places visiteurs ;
- création des réseaux de viabilisation ;
- création des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- création des espaces verts dont 20 953 m² de pleine terre ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 41a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus, du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet se situe :

1 Le dossier précise que le projet prévoit 305 personnes en considérant l'indice Insee de 2,3

2 Sur ce tènement, 9 300 m² seront dévolus à l'accueil d'une surface commerciale

3 Logements répartis en : 19 lots à bâtir en construction individuelle, 24 logements locatifs sociaux et 89 logements en accession (maisons groupées, collectifs et intermédiaires)

- en zones 1AUB, zone à urbaniser mixte à court terme, et UR, secteur de renouvellement urbain et dans le périmètre de l'OAP n°3⁴ du Plan local d'urbanisme⁵ en vigueur sur la commune ;
- sur un tènement présentant un site potentiellement pollué, recensé à la carte des anciens sites industriels et activités de services ;
- en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe ;
- en bordure d'un cours d'eau « ruisseau des marais » dont la séparation est matérialisée par un mur ;
- en limite :
 - de la Znieff de type I « Prairies humides et étangs de St-Etienne de St-Geoirs » ;
 - de la zone humide n°38BI0099 recensée à l'inventaire départemental ;
- en dehors de périmètre délimité au plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs⁶ ;
- en dehors du périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques « Eglise et Ancienne chapelle dans l'église » ;
- en dehors de zone réglementaire de protection de la biodiversité ;

Considérant que les caractéristiques du projet ainsi que son contexte ne sont pas suffisamment décrits et notamment des incertitudes subsistent sur les dispositions constructives propres à l'implantation des garages pouvant influencer la densité de l'opération au regard des objectifs définis par l'OAP (45 logements /ha) ;

Considérant qu'en matière de prise en compte de la santé humaine :

- il n'est pas évoqué si la remise en état du site vis-à-vis de la pollution des sols et des eaux souterraines, est effective et si des contraintes demeurent ;
- en l'état du dossier, la compatibilité sanitaire du site avec les futurs usages projetés n'est pas établie, en l'absence de présentation des investigations complémentaires, préconisées dans les conclusions des diagnostics « sols »⁷ et « eaux souterraines »⁸, à savoir :
 - la mise à jour de l'évaluation des risques sanitaires au regard des valeurs des risques sanitaires proches des risques inacceptables pour l'ingestion des végétaux par des enfants ainsi que le décapage de certaines zones sur 50 cm de profondeur ;
 - l'opération de dépollution par excavation de la zone présentant une contamination en profondeur par les hydrocarbures à proximité de la cuve de GNR, dont le compte-rendu mentionne qu'en l'absence de projet clairement défini, il est considéré un retour du sol compatible avec un usage industriel et qu'une nouvelle étude devra être menée en cas de projet différent (logement, espace vert ...) ;
 - les pollutions des eaux souterraines sont considérées comme compatibles avec un usage industriel du site et qu'il est préconisé une campagne de prélèvements sur les eaux souterraines en période de basses eaux et qu'en l'absence de projet clairement défini au moment de cette étude, il devra être procédé à la vérification de la compatibilité de l'état des eaux souterraines avec les usages projetés du site ;
- les mesures d'évitement et de réduction visant à la protection des populations doivent être définies dès ce stade ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux :

- souterraines :
 - le dossier ne précise pas les profondeurs d'affouillement pour les niveaux de sous-sol⁹
 - l'étude de sol « assistance aux opérations » mentionne un niveau de nappe d'eau souterraine stabilisée à environ 3,20 m de profondeur dans la partie sud du site concerné par l'OAP ;
 - le dossier n'apporte pas la garantie que la réalisation du projet et notamment celle des niveaux de sous-sols n'aura pas d'incidence sur la nappe souterraine et que le projet ne sera pas vulnérable aux phénomènes de remontées de nappes, en phases travaux et exploitation ;

4 Définition du PLU : OAP présentant des enjeux importants en matière de densification (qui doit tendre vers 45 logements par ha) et de diversité des fonctions urbaines et située au plus près du cœur de ville, des commerces et des équipements structurants de la commune

5 PLUi Bièvre Isère Communauté dont la dernière procédure a été approuvée le 10 juillet 2023

6 PEB approuvé par arrêté préfectoral n°2006-09183 du 23 octobre 2006

7 Rapport du 9/07/2021 étude SOL et rapport du 16/08/2021 : suite étude SOL (assistance aux opérations)

8 Rapport du 28/09/2021 (

9 Aucune description concernant les niveaux de sous-sol n'est présentée au dossier. Seul le plan de l'impluvium mentionne la présence de sous-sols sous les bâtiments collectifs

- pluviales :
 - elles seront infiltrées via des dispositifs de gestion des eaux pluviales par bassins (systèmes alvéolaire sous espace vert ou voirie), tranchées et puits d'infiltration, dimensionnés à l'échelle de l'OAP, pour une pluie d'occurrence trentennale pour la partie résidentielle et vintennale pour la partie commerciale et transiteront au préalable par un séparateur d'hydrocarbures sans déversoir d'orage de 9,00 m³ ;
 - les profondeurs des bassins et tranchées sont préconisées à 3,00 m en dessous du terrain naturel ;
 - qu'aucune disposition n'est présentée pour s'assurer que le dispositif tient compte des risques de remontées de nappe ;
- superficielles : le projet est séparé d'un cours d'eau à l'est par un mur dont le devenir n'est pas évoqué au dossier¹⁰. Les incidences du projet sur ce cours d'eau, notamment en matière de pollution, doivent être évaluées et faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction voire de compensation le cas échéant ;

Considérant qu'en matière de risques :

- liée à la nature des sols : une étude géotechnique G2 AVP sera mandatée dans le cadre du permis de construire, et qu'en l'état du dossier et des incertitudes liées à l'absence de description complète du projet, il n'est pas garanti l'absence d'incidence du projet sur les sols et les sous-sols (cf. règlement OAP n°3) ;
- de débordement du cours d'eau : l'exposition du projet au risque d'inondation doit être approfondi au regard des travaux projetés et du devenir du mur existant en bordure du cours d'eau ;

Considérant qu'en matière de mobilité et d'émissions de gaz à effet de serre (GES) :

- le projet générera des déplacements supplémentaires pour lesquels aucune estimation n'est présentée au dossier, et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation des déplacements sur la qualité de l'air et les nuisances sonores engendrés par le projet ;
- les mesures visant à éviter et à réduire les incidences du projet sur l'environnement sont à définir ;

Considérant qu'en matière de paysage du quotidien et de cadre de vie des usagers, aucune insertion paysagère n'est présentée et aucune garantie n'est apportée quant à l'aspect qualitatif des bâtiments ni des espaces verts ;

Concluant que :

- au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de Aménagement d'un ensemble immobilier situé sur la commune de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont notamment ceux explicités dans les motivations de la présente décision et notamment :
 - décrire précisément les composantes du projet en phase travaux et en phase exploitation et justifier les besoins en logements et en stationnements au regard du PLU ;
 - décrire le contexte du projet vis-à-vis des opérations de dépollution menées et garantir l'absence de risques sanitaires et de la comptabilité des sols et des eaux avec les différents usages du sol projetés ;
 - garantir que le projet n'est pas susceptible de créer de nouveaux risques et notamment des risques inondations liés au cours d'eau en bordure de parcelle ;
 - réaliser les études géotechniques permettant de déterminer les préconisations à suivre en phase travaux et les dispositions constructives à appliquer au projet ;
 - étudier les impacts liés à la fréquentation induite sur le secteur notamment en matière de qualité de l'air et de nuisances sonores et les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation associée

¹⁰ Le dossier ne précise pas si le mu est abattu ou conservé et dans ce cas s'il nécessite des travaux de confortement qui seraient susceptibles d'avoir des incidences sur le cours d'eau.

- évaluer les incidences du projet sur le paysage du quotidien et le cadre de vie des usagers ;
- définir les mesures de la séquence éviter/réduire/compenser adaptées, ainsi que le dispositif de suivi ;

ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement ;

DÉCIDE

Article 1^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de Aménagement d'un ensemble immobilier, enregistré sous le n° 2024-ARA-KKP-4935 présenté par VALRIM Aménagement, concernant la commune de Saint-Etienne-de-Saint-Geoirs (38), **est soumis** à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

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.

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

Pour la préfète, par délégation,
Pour le directeur par subdélégation,
le directeur adjoint

Didier BORREL

1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, 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.

Où adresser votre recours ?

- RAPO

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

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

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 direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03