



**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
« restructuration d'un lot avenue Gabriel Péri – création de
436 logements et de commerces »
sur la commune de Saint-Martin-d'Hères
(département de l'Isère)**

Décision n° 2025-ARA-KKP-6025

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° 2025-129 du 16 mai 2025 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. Renaud Durand, chargé par intérim des fonctions de directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2025-066 du 19 mai 2025 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° 2025-ARA-KKP-6025, déposée complète par ICADE le 07/08/2025, et publiée sur Internet ;

Vu la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 21/08/2025 ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de l'Isère le 22/08/2025 ;

Considérant que le projet consiste en la restructuration d'un lot situé avenue Gabriel Péri visant à la création de 436 logements et de commerces sur la commune de Saint-Martin-d'Hères (38) ;

Considérant que le projet prévoit les aménagements suivants sur une emprise de 7 500 m², pour une surface de plancher totale d'environ 17 200 m² et une durée de travaux estimée à 45 mois :

- la démolition des aménagements et bâtiments actuels, représentant 2 144 m³ de matériaux ;
- le terrassement de 61 000 m³ de matériaux pour des déblais nécessaires aux fondations représentant un volume total d'environ 4 500 m³ ;
- la construction de 7 238 m² de surface de plancher de logements (106 logements), de 8 106 m² de résidence étudiante (330 chambres) et de 1 853 m² de surface d'activités pour des bâtiments entre R+5 et R+13 (hauteurs entre 15 et 40 m), sans sous-sol ;
- la création d'un parking silo de 144 places avec 2 niveaux de stationnement, pré-équipées en bornes de recharge et l'aménagement de 537 places de stationnement vélos, sans sous-sol ;
- la désimperméabilisation du site, à hauteur de 40 % d'espaces de pleine terre ;
- les aménagements paysagers, avec l'apport de terre végétale extérieure pour 30 cm d'épaisseur ;

Considérant que le projet présenté relève de la rubrique 39a « *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m²* » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- dans la zone UCRU6 (zone de renouvellement urbain de Péri section centrale à Saint Martin d'Hères) et au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°65 (section

- centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons) du PLUi de Grenoble Alpes Métropole et desservie par deux lignes de tramway et par trois lignes de bus ;
- au sein du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des grandes infrastructures de l'État en Isère et concerné par des niveaux sonores pouvant atteindre 70dB(A) aux abords immédiats de l'Avenue Gabriel Péri ;
- dans la zone Bi3 (risque d'inondation par l'Isère et par un risque de remontée de nappe) du PPRi Isère Amont¹, où les constructions sont autorisées sous prescriptions ;
- à proximité immédiate du « site et sol pollué » SSP4052946 SA Majestic et à proximité de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) déchetterie de Saint-Martin-d'Hères ;
- en dehors des périmètres de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine ;
- à 10,4 km du site Natura 2000 « ZSC Cembraie, pelouses, lacs et tourbières de Belledonne, de Chamrousse au Grand Colon » ;

Considérant qu'en matière de préservation de la biodiversité :

- les travaux de démolition seront adaptés au calendrier de la faune et réalisés pour éviter la destruction d'individus ;
- des gîtes pour les chiroptères et des nichoirs pour l'avifaune anthropophile (moineaux, mésanges, rouge-queue) seront intégrés au nouveau bâti ;
- une quinzaine d'arbres et de l'ordre de 25 arbustes seront plantés ;
- les espèces exotiques envahissantes (renouée du Japon et Conyze) seront traitées ;

Considérant qu'en matière de pollution des sols :

- 19 sondages allant de 2 à 5 mètres de profondeur ont été réalisés sur site, avec notamment la détection d'arrivée d'eau sur le sondage P5 à 3,1 m de profondeur ;
- ces investigations ont révélé des contaminations aux hydrocarbures et aux métaux dues aux remblais de mauvaise qualité ;
- des mesures de gestion de la pollution seront mises en place :
 - le recouvrement de l'ensemble du site soit par des bâtis, soit par des voiries ou soit par l'apport d'a minima 30 cm de terre saine séparée par une géomembrane des terres initiales ;
 - la réalisation des futures canalisations en dehors de la zone de remblais impactés ou en assurant leur isolation (gaine de protection ou couche de matériaux sains de faible perméabilité autour des canalisations, canalisations en matériau imperméable de type fonte, etc.) ;
 - l'interdiction d'aménager des jardins potagers et arbres fruitiers ;
 - un plan de gestion viendra préciser ces mesures de gestion de la pollution ;
- des investigations complémentaires sont nécessaires pour :
 - délimiter les emprises des zones de pollution concentrée ;
 - analyser les milieux gaz des sols et air sous-dalle en raison de l'identification d'hydrocarbures volatils et de naphthalène dans les sols ;
 - évaluer l'impact potentiel de la pollution présente sur l'environnement par un transfert via les eaux souterraines ;
 - préciser les travaux nécessaires à la mise en adéquation de la qualité des sols avec le présent projet ;
 - réaliser une analyse des risques résiduels (ARR).
- l'évacuation de la totalité des matériaux est prévue vers des installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND), ce qui devra être confirmé au regard des seuils de polluants acceptables ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales du projet :

- celles-ci seront collectées et prioritairement infiltrées à la parcelle, source potentielle de transfert de polluants ;
- qu'en cas de risque de remobilisation de la pollution existante des sols, la gestion des eaux pluviales pourra être adaptée, sans retenir cette option à ce stade ;

Considérant qu'en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, le projet prévoit :

- l'atteinte de la RE2028 pour le bâtiment de la résidence étudiante et de la RE2025 pour le reste des bâtiments ;

¹ approuvé depuis le 30 juillet 2007 et dont la modification a été prescrite par l'arrêté préfectoral n°38-2024-12-05-00005 du 05/12/2024

- une conception bioclimatique visant à favoriser le confort thermique et la ventilation naturelle ;
- l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone (matériaux locaux, biosourcés, ...) ;
- l'utilisation privilégiée du réseau de chaleur urbain existant (qui devra cependant être étendu pour le projet), la production d'énergies renouvelables pour répondre aux besoins énergétiques du bâtiment (solution restant à définir) et en complément le réseau de distribution ;

Considérant qu'en matière de trafic, le projet générera environ 1800 déplacements quotidiens tout modes confondus, dont 432 en véhicules, ce qui représente une augmentation de 2,4 % du trafic de l'avenue Gabriel Péri ; cette avenue pourra supporter ce trafic supplémentaire ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux usées, le projet générera des effluents supplémentaires, à hauteur d'environ 500 EH, dirigés vers la station d'épuration d'Aquapole pouvant accueillir ces effluents supplémentaires ;

Rappelant qu'il est nécessaire d'être vigilant à la conception des bâtiments et aménagements adjacents (paysagers, parkings, annexes, etc.) afin qu'ils ne favorisent pas la prolifération du moustique tigre, et notamment que toute stagnation des eaux propres permettant l'établissement de gîtes larvaires du moustique tigre soit à éviter ;

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 restructuration d'un lot avenue Gabriel Péri – création de 436 logements et de commerces situé sur la commune de Saint-Martin-d'Hères 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 ceux explicités dans les motivations de la présente décision, notamment :
 - la quantification précise des volumes de terres remaniées, excavées et exportés et la présentation d'un système de traçabilité des exportations de matériaux et du devenir des pollutions concentrées sur le site ;
 - la réalisation d'un diagnostic environnemental complémentaire, comprenant des sondages sur le milieu sol afin de délimiter les emprises des zones de pollution concentrées, des investigations sur les milieux gaz des sols et air sous-dalle en raison de l'identification d'hydrocarbures volatils et de naphtalène dans les sols, la pose de deux piézomètres en amont et en aval hydraulique du site afin d'évaluer les potentiels transferts via les eaux souterraines, l'évaluation des travaux nécessaires et la réalisation d'une l'analyse des risques résiduels ;
 - la définition du choix retenu concernant la gestion des eaux pluviales selon les sols pollués présents et l'évaluation de risques de migration des pollutions périphériques vers le site ;
 - la définition de mesures acoustiques, notamment pour les logements ;

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 restructuration d'un lot avenue Gabriel Péri – création de 436 logements et de commerces, enregistré sous le n° 2025-ARA-KKP-6025 présenté par ICADE, concernant la commune de Saint-Martin-d'Hères (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

Voies et délais de recours

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