



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'aménagement de l'îlot Péri - Grimaud - Glairons par SNC IP1R chez ICADE PROMOTION sur la commune de Saint-Martin-d'Hères (38)

Avis n° 2026-ARA-AP-2071-17273

Avis délibéré le 23 juin 2026

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) a décidé dans sa réunion collégiale du 2 juin 2026 que l'avis sur l'aménagement de l'îlot Péri - Grimaud - Glairons par SNC IP1R chez ICADE PROMOTION sur la commune de Saint-Martin-d'Hères (38) serait délibéré collégialement par voie électronique entre le 17 juin et le 23 juin 2026.

Ont délibéré : Pierre Baena, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, François Munoz, Anne Pons, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 23 avril 2026, par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de deux mois.

Conformément aux dispositions du même code, les services de la préfecture d'Isère au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement et l'agence régionale de santé ont été consultés et ont transmis leurs contributions en dates respectivement du 21 et 22 mai 2026.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Synthèse

Sur la commune de Saint-Martin-d'Hères, au sein de la métropole de Grenoble, SNC IP1R chez ICADE PROMOTION porte un projet de renouvellement urbain sur une parcelle de 7 500 m², actuellement occupée par des commerces et un parking, le long de l'avenue Gabriel Péri. Ce projet s'inscrit dans l'objectif de requalification urbaine du secteur prévu par le schéma de cohérence territoriale (Scot) et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Il est prévu la création de quatre bâtiments permettant d'accueillir 546 nouveaux habitants (logements collectifs et résidence étudiante), 2 000 m² de surfaces commerciales, 169 places de stationnement et 3 200 m² d'espaces verts.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et de l'opération sont : la pollution des sols, la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales, le cadre de vie et la santé humaine, les émissions de gaz à effet de serre et les énergies.

L'étude d'impact ne répond que partiellement aux objectifs poursuivis par la décision de soumission à évaluation environnementale. Le dossier doit justifier les choix retenus en termes de positionnement et d'occupation des bâtiments, au regard des zones de pollutions concentrées et des nuisances de l'avenue Gabriel Péri et également des effets du changement climatique (îlot de chaleur urbain en particulier). Des alternatives sont à étudier. En matière de gestion des sols pollués, les conclusions et recommandations des études spécifiques réalisées sont à retranscrire dans l'étude d'impact sous forme de mesures, pour assurer leur bonne mise en œuvre (interdiction de planter des arbres fruitiers, réaliser des études de sols et de gaz des sols complémentaires au droit du futur bâtiment B et de la résidence étudiante, etc). La gestion des eaux pluviales est à clarifier et doit être dimensionnée de façon à ne pas générer de débordement. La qualité de l'air et le bruit doivent faire l'objet d'un suivi en phase exploitation. L'ensemble des mesures prises, autres que la végétalisation et la désimperméabilisation, pour éviter les effets d'îlot de chaleur urbain sont à exposer et si besoin à renforcer. Le système de refroidissement retenu est à présenter et les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet sont à compenser. Les effets cumulés avec les autres projets de requalification de l'avenue Gabriel Péri et plus largement les projets immobiliers au sein de Grenoble Alpes Métropole sont à évaluer, en particulier sur les mobilités, le cadre de vie et la ressource en eau.

L'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de Saint-Martin-d'Hères, dans le département de l'Isère (38), fait partie de la métropole grenobloise. Elle est la deuxième commune la plus peuplée du département avec 38 022 habitants en 2022 (Insee). La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) de la Grande région de Grenoble en cours de révision qui identifie le secteur d'étude comme « espace préférentiel de développement ». La requalification urbaine de l'avenue Gabriel Péri est un objectif identifié par le Scot et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble Alpes Métropole¹, et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°65 « section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons ». Le projet de plan local de l'habitat (PLH) 2025-2030 fixe pour la commune un objectif de création de 966 logements sur la période, dont 25 % de logements sociaux. La commune envisage de construire 1 000 logements sur l'avenue Gabriel Péri à moyen et long termes.

Le projet, présenté par SNC IP1R chez ICADE PROMOTION, consiste en une opération de renouvellement urbain sur un tènement de 7 500 m² bordé au sud par l'avenue Gabriel Péri², au nord par la rue des Glairons et à l'ouest par la rue Grimaud, au sein de la zone d'activités des Glairons. Il permettra l'accueil de 546 nouveaux habitants.

Il est prévu :

- la démolition des bâtiments existants (garage automobile, centre de lavage automobile, commerce spécialisé pour animaux et ancien restaurant aujourd'hui inoccupé) et des 80 places de stationnement ;
- la construction de quatre bâtiments implantés en périphérie de la parcelle, pour une surface de plancher totale de 17 000 m², sans sous-sol, avec :
 - au nord-ouest (bâtiment A), 2 029 m² d'activités en rez-de-chaussée et un parking silo de 169 places en R+7 ;
 - au sud-ouest (bâtiment B), 74 logements jusqu'à R+13 ;
 - au sud-est (bâtiment C), une résidence étudiante d'environ 199 logements jusqu'à R+13 ;
 - au nord-est (bâtiment D), 65 logements jusqu'à R+8 ;
- 493 places de stationnement vélos ;
- 1 600 m² de toiture végétalisée sur le bâtiment B ;
- 220 m² de panneaux photovoltaïques en ombrières sur le parking silo ;
- 3 200 m² d'espaces verts en cœur d'îlot comprenant un ouvrage de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert d'une capacité de 171 m³.

Les travaux seront réalisés en deux tranches, avec la démolition de l'existant et la construction des bâtiments A et B entre 2027 et 2029, puis la construction des bâtiments C et D entre 2029 et 2031.

1 PLUi dont la dernière procédure a été approuvée le 5 mars 2026.

2 L'avenue Gabriel Péri est un axe structurant majeur reliant le centre de Grenoble au campus universitaire et à la rocade sud, qui elle-même permet d'accéder aux autoroutes A480 et A41.



Figure 1: Localisation du projet (source : dossier)

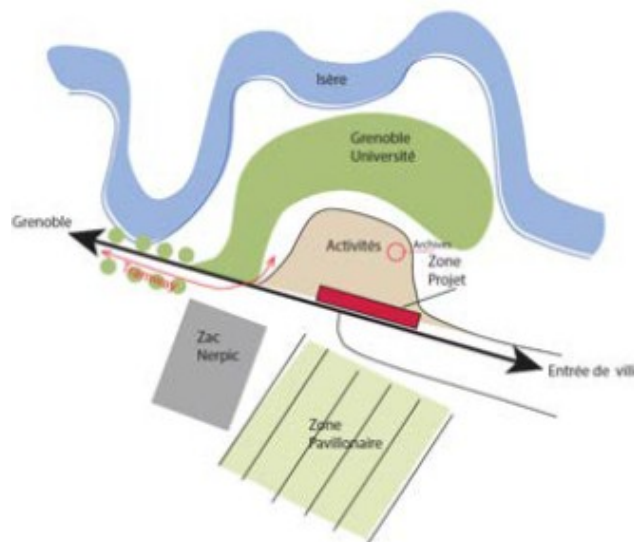


Figure 2: Représentation schématique de la situation du projet (source : dossier)



Figure 3: Plan masse du projet (source : dossier)



Figure 4: Vue sur le projet depuis l'avenue Gabriel Péri (source : dossier)

Les objectifs du projet tels que présentés par le dossier sont les suivants :

- participer à la requalification de l'avenue Gabriel Péri en favorisant une urbanisation plus dense et mixte ;
- transformer un site commercial monofonctionnel en îlot urbain mixte associant logements, activités et résidence étudiante ;
- renaturer et désimperméabiliser le site par la création d'espaces végétalisés ;
- favoriser les mobilités douces et les connexions piétonnes ;
- améliorer la qualité urbaine et paysagère de cette entrée de ville ;
- répondre à la problématique de desserrement des ménages avec la construction.

1.2. Procédures relatives au projet

La saisine de l'Autorité environnementale a été effectuée à l'occasion de la demande de permis de construire, à la suite de la décision de soumission à évaluation environnementale [n°2025-ARA-KKP-6025 du 9 septembre 2025](#) de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas (le préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes).

Les principaux objectifs poursuivis par la réalisation d'une évaluation environnementale, indiqués dans la décision précitée, étaient :

- 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 naphthalène dans les sols, la pose de deux piézomètres en amont et en aval hydraulique du site afin d'évaluer les potentiels transferts de polluants 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 des risques de migration des pollutions périphériques vers le site ;

- la définition de mesures acoustiques, notamment pour les logements y compris la résidence étudiante.

Le projet est également soumis à déclaration loi sur l'eau.

1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux conjugués du territoire et du projet sont :

- la pollution des sols ;
- la ressource en eau, en qualité et quantité, et la gestion des eaux pluviales ;
- le cadre de vie et la santé humaine, renforcés dans le contexte du changement climatique ;
- les émissions de gaz à effet de serre et les énergies.

2. Analyse de l'étude d'impact

2.1. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Aucune solution de substitution raisonnable relative à la localisation du projet n'a été étudiée. Le dossier le justifie par le fait qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain permettant d'éviter la consommation d'espace, de réduire l'imperméabilisation (site actuellement totalement imperméabilisé) et d'améliorer l'environnement urbain et commercial existant, dégradé et peu qualitatif. La localisation du site est stratégique, à l'interface entre un tissu pavillonnaire, des immeubles collectifs, la zone d'activités des Glairons et l'université. Le besoin de logements est notamment justifié par le phénomène de desserrement des ménages (2,36 personnes/ménage en 1999 contre 2,04 en 2022).

Des alternatives ont été étudiées sur le site retenu concernant la gestion des eaux pluviales et des énergies. Les choix retenus sont justifiés dans le dossier, au regard de leur coût, de leur faisabilité et de leur impact environnemental. Aucune alternative au positionnement des bâtiments et/ou à leur occupation (logements, commerces, parking) n'est présentée ou évoquée. Le projet tel que présenté prévoit d'implanter les bâtiments de logements en limite sud de la parcelle, le long de l'avenue Gabriel Péri (17 700 véhicules/jour). Les bâtiments B (logements) et C (résidence étudiante) sont positionnés au droit des zones de pollutions concentrées dans les sols. Des alternatives privilégiant par exemple l'implantation des logements en limite nord de la parcelle, secteur moins exposé aux nuisances routières et aux pollutions auraient utilement été étudiées. Les impacts sur l'environnement et la santé humaine des différentes alternatives sont à présenter et à comparer, en prenant en compte les différents effets du changement climatique. Les principales raisons du choix effectué sont à exposer au regard de ces éléments.

L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions alternatives à l'implantation des bâtiments ou à leur occupation (logements, commerces, parking), au regard de la pollution des sols, des nuisances sonores et de la qualité de l'air, et des effets du changement climatique (en particulier îlot de chaleur urbain) et de justifier le choix effectué.

2.2. État initial de l'environnement, incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC

2.2.1. Pollution des sols

En raison de la présence de sites et sols pollués à proximité du projet et du changement d'usage du site projeté, une étude de sols a été réalisée en juin-juillet 2025. 19 sondages de 2 à 5 m de profondeur ont été réalisés. Ils ont mis en évidence la présence de contaminations aux hydrocarbures (HCT, HAP³), avec une pollution concentrée au droit du futur bâtiment B, et aux métaux (cuivre, zinc, arsenic, cadmium, mercure, plomb), ainsi que celle d'une arrivée d'eau à environ 3 m de profondeur. Des études complémentaires sur les milieux sols, gaz du sol, air et sur les eaux souterraines ont été réalisées entre juillet et novembre 2025. Elles ont confirmé la présence de remblais de mauvaise qualité (métaux, hydrocarbures) et la présence d'une pollution concentrée en hydrocarbures au droit du futur bâtiment B. Concernant les gaz, des anomalies notables en CAV, TPH et COHV au droit de la future résidence étudiante ont été identifiées. Aucun transfert de polluants du sol vers les eaux souterraines n'a été mis en évidence. Une étude qualitative des risques sanitaires (EQRS) a été réalisée en décembre 2025 afin de vérifier la compatibilité des sites avec l'usage projeté. Elle conclut que les risques d'inhalation par transfert des polluants des gaz du sol vers l'air ambiant restent acceptables mais proches des seuils (zone d'incertitude) au droit de la future résidence étudiante.

Les études recommandent : la purge des pollutions concentrées au droit du futur bâtiment B ; la réalisation d'une campagne de mesures complémentaires sur les sols et gaz du sol au droit de la future résidence étudiante une fois les zones accessibles et en période estivale, afin de lever les incertitudes quant à la qualité des milieux sur cette zone ; le recouvrement du site soit par des bâtis, soit des voiries, soit par l'apport d'a minima 30 cm de terre saine séparée par une membrane géotextile des terres initiales ; la mise en place des canalisations d'eau potable dans des matériaux non perméables aux composés organiques et en tranchées de sablons sains ; l'interdiction d'aménager des jardins potagers et de planter des arbres fruitiers ; la sur-ventilation des bâtiments localisés au droit des zones de pollutions concentrées et la réalisation d'une étude des risques résiduels post-travaux au droit du bâtiment B. Ces mesures ne sont pas retranscrites dans l'étude d'impact, ce qui ne permet pas d'assurer leur bonne mise en œuvre. À ce stade, la compatibilité des sols avec l'usage projeté n'est pas assurée. Le dossier doit justifier pourquoi aucune alternative visant à adapter la position ou l'usage des bâtiments au regard des pollutions identifiées n'a été étudiée (cf § 2.1).

À ce stade, l'étude d'impact prévoit l'excavation de 80 cm de sol au droit des futurs espaces végétalisés et de 2 m au droit de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales et leur remplacement par de la terre saine et plus perméable. Au droit des futurs bâtiments, les déblais atteindront 3 m de profondeur pour la réalisation des fondations. D'après le plan de gestion des terres excavées, entre 4 955 et 7 645 m³ de déblais non inertes seront évacués en filière spécialisée. Les palettes végétales fournies en annexe recommandent la plantation d'arbres et arbustes fruitiers tels que le pommier sauvage, le poirier sauvage, le noisetier, le myrtille et le groseillier rouge. Au regard de la pollution des sols et des recommandations précitées, il convient d'interdire toute plantation d'espèces comestibles pour assurer l'absence de risque de contamination par ingestion.

La compatibilité des sols avec l'usage projeté semble être conditionnée à la bonne application des mesures préconisées, dont la mise en œuvre n'est pas assurée à ce stade, faute de retranscription

3 HTC : hydrocarbures totaux, HAP : hydrocarbures aromatiques polycycliques.

dans l'étude d'impact. Elle devra être démontrée et attestée par un bureau d'étude certifié avant le démarrage des travaux.

L'Autorité environnementale recommande :

- **de mettre en œuvre toutes les recommandations des études relatives à la qualité des sols et aux risques sanitaires, notamment les mesures constructives et de les retranscrire sous forme de mesures dans l'étude d'impact ;**
- **de démontrer et attester de la compatibilité des sols avec l'usage projeté et à défaut de reconsidérer la programmation du lot.**

2.2.2. Ressource en eau

Qualité des eaux souterraines

Le projet est localisé au droit de la masse d'eau « Alluvions du Drac et de la Romanche sous influence pollutions historiques industrielles et sous l'agglomération grenobloise jusqu'à la confluence Isère⁴ ». Cette masse n'est pas exploitée pour l'alimentation en eau potable du fait de sa qualité médiocre due à des pollutions historiques. Elle est exploitée pour l'activité industrielle. Le toit de la nappe est localisé à environ 3 m de profondeur au niveau de la parcelle. Les captages d'alimentation en eau potable les plus proches sont localisés en amont hydraulique de la zone d'étude.

Un risque de pollution de la masse d'eau précitée est identifié en phase travaux lors de la réalisation des fondations des bâtiments (jusqu'à 3 m). Des mesures sont définies pour prévenir ce risque (kits de dépollutions, procédure d'urgence pollution). D'après l'étude géotechnique jointe en annexe, les venues d'eau interceptées par les fondations, en phase travaux et exploitation, seront drainées et évacuées, soit de façon gravitaire soit via un dispositif de relevage. Ces eaux étant susceptibles de présenter des traces de pollution, il conviendra de s'assurer de l'absence de risque de contamination des milieux (eaux, sols) dans lesquels elles seront rejetées. La réalisation des travaux de terrassement et d'ancrage des fondations en dehors des périodes de hautes eaux permettrait de limiter ce risque en phase travaux.

L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le risque de contamination des milieux récepteurs par les eaux souterraines de qualité médiocre qui seront drainées durant les travaux et en phase exploitation, et de définir des mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire de compensation en conséquence.

Gestion des eaux pluviales

Actuellement le site est quasiment totalement imperméabilisé (98 %). Les eaux pluviales sont dirigées vers le réseau séparatif, sans rétention et sans traitement. Le dossier indique que les réseaux existants sont déjà saturés lors des pluies courantes mais ne décrit pas et ne localise pas les désordres observés.

Le projet prévoit de désimperméabiliser une partie de la parcelle avec la création de 3 200 m² de surface de pleine terre (42 %) et 1 600 m² de toiture végétalisée. La présence de remblais pollués et peu perméables sur environ 3,5 m de profondeur et d'un horizon argileux imperméable en dessous ne permet pas de prévoir une gestion des eaux pluviales uniquement par infiltration. Il est prévu de réaliser un ouvrage de type noue végétalisée, dimensionné pour permettre l'infiltration des pluies courantes (15 premiers millimètres de pluie) dans 1 m de terres saines et perméables. Les pluies plus importantes (occurrence trentennale et plus) seront rejetées à débit limité (5 l/s/ha) vers le réseau d'eaux pluviales. Au-delà des pluies courantes (faibles), un risque de débordement

⁴ <https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/masse-eau-souterraine-frdg372>

est identifié. Les eaux suivront un parcours à moindre dommage et seront dirigées dans un premier temps vers les espaces verts puis vers les voiries en cas de pluie intense. Le dimensionnement des ouvrages est à justifier ou à réétudier, afin d'assurer l'absence de débordement lors des pluies *a minima* modérées, via la création d'un ouvrage de rétention plus volumineux par exemple.

À la lecture du dossier, subsistent des incertitudes quant au devenir des eaux pluviales et à la faisabilité de l'infiltration prévue. La notice de gestion des eaux pluviales, jointe au dossier de permis de construire, indique⁵ qu'« au-delà des terres remplacées les eaux se retrouveront en contact de remblais existants », que « les possibilités d'infiltration dans les remblais sont incertaines » et que « la bonne vidange de l'ouvrage ne peut être garantie compte-tenu de la nature des sols en présence ». Ces incertitudes doivent être levées dès ce stade afin de présenter la solution retenue et d'assurer l'absence d'impact significatif vis-à-vis des risques de débordement et de ruissellement. L'impact sur la qualité des eaux est limité, du fait des mesures de prévention en phase travaux, du traitement des eaux de parking par un séparateur d'hydrocarbures et de l'absence de transfert des polluants du sol vers les eaux souterraines.

L'Autorité environnementale recommande :

- **de décrire et localiser les débordements dus à la mise en charge des réseaux d'eaux pluviales ;**
- **d'assurer l'absence de débordements des eaux pluviales lors des pluies modérées et de justifier le dimensionnement des ouvrages en conséquence ;**
- **de lever les incertitudes quant à la faisabilité de l'infiltration des pluies courantes ;**
- **adapter la gestion des eaux pluviales et les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.**

Eau potable et assainissement

L'eau potable de la métropole de Grenoble provient de deux nappes alluviales, celle du Drac (champs captants de Rochefort) et celle de la basse Romanche (champs captants Jouchy et Pré Grivel). Ces masses d'eau sont alimentées par le massif des Écrins (glaciers, fonte des neiges, pertes des cours d'eau) et présentent un bon état quantitatif et qualitatif. Aucune baisse notable des niveaux des nappes au droit des champs captants n'a été enregistrée au cours des dernières années. Le dossier indique que deux études prospectives sur les incidences du changement climatique sur la ressource en eau sont en cours, l'une à l'échelle du département de l'Isère, l'autre sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole. Cette dernière devrait permettre à terme de modéliser les futures capacités de prélèvement des trois champs captants.

Les besoins en eau potable générés par le projet sont évalués à 29 900 m³/an. Le dossier indique que la ressource en eau du territoire est excédentaire et sera en capacité d'assurer l'alimentation en eau potable du projet. Des mesures sont prévues afin de réduire les consommations (robinetterie et sanitaires hydro-économes, espaces verts ne nécessitant pas d'arrosage).

Le site est raccordé au réseau d'assainissement de Grenoble, les effluents sont traités à la station d'Aquapole, conforme en équipement et en performance et disposant d'une capacité suffisante pour traiter les effluents générés par le projet⁶.

⁵ Pages 16 et 20 de la notice de gestion des eaux pluviales.

⁶ Cf. dossier et <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-060938170002>

2.2.3. Cadre de vie et santé

Trafic et mobilités

Le site du projet est desservi par les transports en commun, des voies cyclables (existante et future), et le dimensionnement du stationnement des véhicules légers et des cycles est conforme au PLUI. Les voiries sont d'une capacité suffisante pour supporter le trafic induit (507 déplacements motorisés par jour), qui devrait être inférieur au trafic actuel du site, de 920 véhicules par jour.

Nuisances sonores

Le site d'étude est couvert par le plan de prévention du bruit de l'environnement (PPBE) des grandes infrastructures routières de l'État en Isère et le long de l'avenue Gabriel Péri classée catégorie 4 (niveau sonore pouvant atteindre 70 dBA en journée et 65 la nuit). D'après l'indice bruit de l'observatoire régional harmonisé des nuisances environnementales d'Auvergne-Rhône-Alpes ([Orhane](#)), le site est situé en zone dégradée au sud (le long de l'avenue Péri) et moyennement altérée au nord (le long de la rue des Glairons). Une étude acoustique a été réalisée dans le cadre du projet relevant une ambiance sonore non modérée en façade des bâtiments au droit de l'avenue Péri (68 dBA le jour et 60 dBA la nuit) et modérée sur les autres façades (< 65 dBA le jour et < 60 dBA la nuit).

D'après les modélisations réalisées, en situation future, 28 % des façades des bâtiments seront exposées à un niveau sonore de jour inférieur à 55 dBA et 90 % à un niveau sonore inférieur à 65 dBA. L'organisation mondiale de la santé (OMS) recommande une exposition inférieure 53 dBA⁷. Par ailleurs, la réalisation du projet aura pour effet de modifier l'ambiance sonore au droit des bâtiments voisins avec un écart de - 2 dBA à + 0,5 dBA, du fait de l'effet masquant ou réfléchissant des bâtiments.

D'après le dossier l'isolation acoustique des bâtiments permettra de réduire le niveau sonore de 30 dBA et d'atteindre les seuils recommandés par l'OMS. Le dossier fait mention de dispositifs d'optimisation acoustique en page 192 qui ne sont pas décrits, ne permettant pas d'évaluer leur effet et d'assurer leur mise en œuvre. Des compléments sont attendus sur ce point. Concernant le confort d'été, des mesures sont à prévoir afin d'assurer l'absence d'impact significatif du bruit sur les occupants des futurs bâtiments lorsque les fenêtres sont ouvertes. Aucune alternative privilégiant l'implantation des logements en bordure nord de la parcelle (rue des Glairons), moins exposée aux nuisances sonores n'est présentée. Des éléments d'analyse et de justification sont à présenter (cf § 2.1).

L'Autorité environnementale recommande de présenter les dispositifs d'optimisation acoustiques prévus et de prévoir des mesures pour assurer le confort d'été des habitants, en se référant aux valeurs cibles de l'OMS.

Qualité de l'air

D'après les données de l'observatoire de la qualité de l'air et des pollens en Auvergne-Rhône-Alpes ([Atmo Aura](#)), les concentrations en polluants atmosphériques (NO₂, PM_{2,5}, PM₁₀, O₃) au niveau du site d'étude sont inférieures aux seuils réglementaires mais supérieures aux seuils recom-

⁷ « En ce qui concerne l'exposition moyenne au bruit, le groupe chargé de l'élaboration des lignes directrices recommande fortement de réduire les niveaux sonores produits par le trafic routier à moins de 53 décibels (dB) Lden, car un niveau sonore supérieur à cette valeur est associé à des effets néfastes sur la santé. En ce qui concerne l'exposition au bruit nocturne, le groupe chargé de l'élaboration des lignes directrices recommande fortement de réduire les niveaux sonores produits par le trafic routier nocturne à moins de 45 dB Lnight, car un niveau sonore nocturne supérieur à cette valeur est associé à des effets néfastes sur le sommeil » <https://www.who.int/europe/fr/publications/i/item/WHO-EURO-2018-3287-43046-60243>

mandés par l'OMS, sur lesquels prévoit de s'aligner progressivement la réglementation européenne. Aucune mesure sur site n'a été réalisée, ce qui constitue une lacune au dossier.

À horizon 2031, le dossier indique que la qualité de l'air sera globalement meilleure au niveau du projet, du fait de l'évolution du parc automobile (réduction des émissions de CO₂, NO₂ et PM_{2,5}, augmentation des émissions de PM₁₀). Le nombre de déplacements par véhicule motorisé généré par le projet est estimé à 507/jour contre 920 actuellement, contribuant à une réduction des nuisances associées (pollution, bruit). La création de venelles piétonnes traversant la parcelle dans un sens nord-sud, d'une piste cyclable le long de l'avenue Péri et de nombreux stationnements vélos au sein du projet, encourageront les déplacements actifs.

Concernant les risques liés aux espèces allergisantes, le dossier indique que « les espèces ayant un faible potentiel allergisant seront plantées en plus grand nombre que celles avec un fort potentiel allergisant »⁸. Il convient d'interdire toute plantation d'espèces allergisantes. Il est également rappelé que le pétitionnaire doit prendre en compte les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'ambrosie dans le département de l'Isère.

L'Autorité environnementale recommande :

- **de réaliser des mesures de qualité de l'air sur site ;**
- **de présenter les estimations des concentrations en polluants à horizon 2031 et de les comparer aux seuils réglementaires et aux recommandations de l'OMS et le cas échéant de renforcer les mesures prises pour ne pas exposer les populations à des conditions dégradées ;**
- **d'interdire la plantation d'espèces allergisantes.**

Paysage du quotidien

Le projet s'implante dans une zone d'activités peu qualitative et vieillissante. Le paysage est caractérisé par un environnement très minéral, avec de nombreuses nappes commerciales et des parkings de faible hauteur, offrant des vues sur le grand paysage (massifs de la Belledonne, la Chartreuse et le Vercors). Le projet s'inscrit dans un objectif de requalification de l'entrée de ville et des abords de l'avenue Gabriel Péri. Pour autant, la construction de bâtiments denses et de grande hauteur réduira les vues sur le grand paysage, depuis la rue mais également depuis certaines habitations. L'implantation des bâtiments a néanmoins été réfléchi de façon à conserver des couloirs de vues sur le grand paysage. À terme, la requalification du secteur permettra une meilleure cohérence du bâti et améliorera le cadre de vie des habitants. La désimperméabilisation et la revégétalisation associée du site y contribueront également⁹.

Risques d'inondation :

Le projet est situé en zone Bi3 du PPRI de l'Arc correspondant à une crue historique et se trouve hors aléa inondation de l'étude hydraulique du PPRI prenant en compte la remontée de nappe. Les prescriptions du PPRI seront respectées (ce qui est réglementaire). Aucun sous-sol n'est prévu.

⁸ p.305 de l'étude d'impact.

⁹ Les quelques enjeux relatifs à la biodiversité concernent la présence d'oiseaux nicheurs dans le bâti à détruire, potentiellement des chauves-souris, le Lézard des murailles, et deux espèces exotiques envahissantes. Les mesures prises paraissent pertinentes et suffisantes : un calendrier de chantier évitant les périodes de nidification de la faune, le traitement des espèces exotiques envahissantes, un ensemencement rapide et local des surfaces revégétalisées, la pose d'abris à petite faune, de clôtures perméables, de nichoirs et gîtes à oiseaux et chauves-souris, l'absence d'usage de pesticides et une gestion différenciée des espaces créés. Ces mesures, associées aux choix de végétalisation du site du projet, devraient concourir à une amélioration

Effets du changement climatique

L'ensemble de l'axe Gabriel Péri a fait l'objet également d'une étude en matière d'adaptation bioclimatique. Le dossier expose les mesures prises pour éviter ou réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain et mieux gérer les eaux pluviales : désimperméabilisation et revégétalisation (plantations d'arbres en pleine terre, ensemencement, toitures végétalisées soit 42 % de la surface du projet). Le dossier indique, dans le cadre de la prise en compte du paysage que « La majorité des logements sont traversants et bénéficient d'orientations privilégiées », sans être explicite sur la recherche éventuelle d'une meilleure prise en compte des effets du changement climatique par les choix d'orientation des bâtiments, de ventilation naturelle des logements, le recours à des matériaux spécifiques ou bioclimatiques,...

L'Autorité environnementale recommande d'exposer l'ensemble des mesures prises, autres que la végétalisation et la désimperméabilisation, pour éviter les effets d'îlot de chaleur urbain et, si besoin, de les renforcer.

2.2.4. Émissions de gaz à effet de serre et énergies

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par le projet sur 50 ans sont estimées à 65 277 t_{eq}CO₂ avec 16 % en phase chantier et 84 % phase exploitation dont près de 80 % liées aux transports (43 367 t_{eq}CO₂).

Les besoins énergétiques du projet sont estimés à 592 MWh/an pour le chauffage, 383 pour l'eau chaude sanitaire (ECS), 580 pour l'électricité et 56 pour la climatisation. Une analyse de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables a été réalisée. Le projet sera raccordé au réseau de chaleur urbain pour le chauffage et l'ECS. Les 215 m² de capteurs photovoltaïques (45,6 kWc) en ombrière sur le parking silo permettront de produire 40 420 kWh_{ef}/an d'électricité auto-consommée pour les parties communes. Les besoins restants seront couverts par le réseau de distribution. Pour le rafraîchissement, deux solutions ont été étudiées : la climatisation ou la géothermie. Le dossier ne précise pas quelle solution est retenue. En cas de recours à la géothermie, il convient de réaliser dès de stade des études permettant de valider sa faisabilité et d'étudier les incidences sur les sols et les eaux souterraines.

En phase travaux, une mesure est définie afin de limiter les nuisances et notamment les émissions de GES. Pour la phase exploitation, les bâtiments respecteront la réglementation environnementale RE2020 aux seuils 2028, conformément aux attentes du PLUi. Aucune mesure de compensation des émissions de GES n'est définie.

L'Autorité environnementale recommande de préciser dès ce stade le système de refroidissement retenu et d'évaluer ses incidences sur l'environnement, en particulier en cas de recours à la géothermie, et de compenser les émissions de gaz à effet de serre du projet.

2.2.5. Effets cumulés

Deux projets ont été retenus pour l'analyse des effets cumulés :

- la modernisation de la chaufferie à Grenoble, à 1,6 km du site d'étude, ayant fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 26 août 2025 ([2025-AP-ARA-1913](#)) ;
- la création de la zone d'aménagement concerté du quartier Paul Bert/Paul Eluard à Saint-Martin-d'Hères, à 2 km du site d'étude, ayant fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 29 avril 2025 ([2025-AP-ARA-1831](#)).

Des effets cumulés sont identifiés sur le trafic, la ressource en eau potable et les nuisances en phase travaux, mais ne sont pas qualifiés ni quantifiés.

L'ensemble des projets de requalification urbaine de l'avenue Gabriel Péri réalisés¹⁰ sont à présenter et leurs effets cumulés avec le projet d'aménagement de l'îlot Péri – Grimaud – Glairons sont à évaluer (y compris les effets positifs) sur toutes les thématiques environnementales, notamment, le trafic et le cadre de vie. Plus largement, une analyse quantitative des effets cumulés des projets de création de logements à l'échelle de Grenoble Alpes Métropole (GAM) sur la ressource en eau est à mener, en lien avec l'étude prospective en cours sur le territoire.

L'Autorité environnementale recommande de qualifier et quantifier les effets cumulés du projet d'aménagement de l'îlot Péri – Grimaud – Glairons avec les autres projets de requalification de l'avenue Gabriel Péri, notamment sur le trafic et le cadre de vie et, plus largement, avec tous les projets immobiliers à l'échelle de GAM sur la ressource en eau.

2.3. Dispositif de suivi des mesures et de leur efficacité

Il est prévu :

- un suivi écologique de chantier pendant les phases de démolition et de traitement des espèces végétales exotiques envahissantes ;
- un suivi post-chantier des espèces invasives, une fois par an pendant cinq ans ;
- le suivi et l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales en phase exploitation.

Un suivi des travaux de dépollution est à prévoir ainsi qu'un contrôle en fin de terrassements par un bureau d'étude spécialisé, comme préconisé par le plan de gestion des terres excavées. Toutes les mesures complémentaires qui s'avèreraient nécessaires pour assurer la compatibilité sanitaire des milieux avec l'usage projeté devront être mises en œuvre. Un suivi de la qualité de l'air et du bruit est également à prévoir afin de comparer les résultats aux modélisations et définir des mesures de réduction complémentaires en cas de mauvais résultats.

De façon plus systématique, le suivi doit s'appliquer à toutes les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui sont nécessaires à l'opération, en termes de mise en œuvre et d'efficacité et doit être en place pendant toute la durée d'exploitation des aménagements. Les suivis doivent proposer des objectifs et des critères de nature à déterminer si l'objectif est bien atteint, et dans le cas contraire, des mesures complémentaires ou correctives devront être proposées. Les suivis doivent être conçus pour répondre à un objectif précis. Les protocoles doivent être décrits et répliquables afin de disposer de données comparables d'une année sur l'autre. Des critères de succès ou des seuils d'alerte doivent être fixés afin de pouvoir déclencher une adaptation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation quand cela est nécessaire.

L'Autorité environnementale recommande :

- **de prévoir un suivi de la dépollution des sols, un contrôle après les terrassements et de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires afin d'assurer la compatibilité sanitaire des milieux avec l'usage projeté ;**
- **de prévoir un suivi de la qualité de l'air et du bruit en phase exploitation ;**
- **d'étendre le suivi à la mise en œuvre et l'efficacité de l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues pendant toute la durée des travaux et d'exploitation des aménagements.**

¹⁰ Par exemple l'ex-site Euromaster, qui jouxte le projet à l'ouest, reconverti récemment en projet mixte de logements privés, sociaux et tertiaire sur 3 000 m².