



Motifs de la décision à l'issue de la procédure de participation du public par voie électronique prévue par le code de l'environnement

Permis de construire PC0384212510025 portant démolition de bâtiments commerciaux et construction d'un ensemble immobilier à vocation de logements avec commerces et activités en rez-de-chaussée autour d'un cœur d'îlot végétalisé sis 99 avec Gabriel Péri

A Saint-Martin-d'Hères, le 10/09/2026

Le présent document répond à l'exigence de l'article L123-19-1 du code de l'environnement qui précise que dans le cadre d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), au plus tard à la date de publication de la décision et pendant une durée minimale de 3 mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publique, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celle dont il a été tenu compte, les observations et les propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, **les motifs de la décision.**

Les motifs de la décision sont présentés au regard :

- 1 - des observations émises lors de la PPVE,
- 2 - des avis des services consultés dans le cadre de la procédure d'instruction du permis de construire,
- 3 - des dispositions prévues dans l'étude d'impact pour éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement,
- 4- de la compatibilité du projet avec le PLUI.

1- Observations émises lors de la PPVE

Comme cela a été rappelé dans le paragraphe de prise en compte des observations du public dans le bilan de la PPVE.

Il a été retenu de demander une communication régulière par le maître d'ouvrage aux riverains durant toute la durée du chantier.

Il a également été retenu de soumettre le maître d'ouvrage à la prise en considération de l'hélistation de la Clinique Belledonne, mise en service le 10/07/2026. Il s'agit d'assurer la compatibilité du projet avec le survol des hélicoptères durant la phase chantier, autant qu'après sa livraison.

Les autres contributions ne sont pas de nature à nécessiter des modifications ou des prescriptions dans le projet, les réponses sont apportées par thématique dans la synthèse des contributions.

2- Avis des autorités publiques consultées et des services gestionnaires

- avis favorable du SCOT de la région urbaine grenobloise en date du 03/06/2026,
- Délibération de Grenoble Alpes Métropole en date du 19/06/2026 portant avis favorable sur le projet et ses impacts environnementaux,
- avis favorable de la sous-commission départementale d'accessibilité du 18/05/2026,
- avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité du 30/07/2026,
- avis favorable de Grenoble Alpes Métropole en tant que gestionnaire des voies et espaces publics en date du 7/5/2026,
- avis favorable de Grenoble Alpes Métropole en tant que responsable des raccordements au réseau de chaleur urbain en date du 21/04/2026,
- avis favorable de Grenoble Alpes Métropole avec prescriptions sur les questions de gestion de la collecte des déchets en date du 7/5/2026, les prescriptions seront intégrées dans l'arrêté délivrant le permis de construire,
- avis favorable de Grenoble Alpes Métropole, régie eau et assainissement, avec prescriptions sur les questions de gestion des eaux usées, pluviales, potable et de la défense incendie en date du 31/07/2026, les prescriptions seront intégrées dans l'arrêté délivrant le permis de construire,

- avis favorable de RTE en date du 22/04/2026,
- avis tacitement favorable d'ENEDIS en date du 21/05/2026,

L'ensemble des avis, a été inclus dans le dossier soumis à la PPVE et n'a fait l'objet d'aucune observation particulière en lien avec ces avis.

Le projet ne fait pas l'objet d'avis défavorables de la part des différents services consultés, les différentes prescriptions seront intégrées dans l'arrêté délivrant le permis de construire.

3- Dispositions prévues dans l'étude d'impact pour éviter, réduire et compenser les impacts sur l'environnement

Conformément à la réglementation, l'étude d'impact a fait l'objet d'une analyse par l'Autorité environnementale qui a produit son avis le 23/06/2026. Le maître d'ouvrage a par la suite produit un mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale), en date du 10/07/2026, qui a été intégré au dossier mis à la disposition du public lors de la PPVE.

La ville de Saint-Martin-d'Hères entérine les mesures prises par le maître d'ouvrage dans son étude d'impact et son mémoire complémentaire pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs de son projet sur l'environnement et la santé humaine. Les mesures principales seront visées dans l'article relatif aux prescriptions dans l'arrêté délivrant le permis de construire, elles sont rappelées de façon synthétique dans le tableau en pages 4 et 5 du présent document.

4- Compatibilité avec le PLUI

Le projet est conforme aux dispositions du Plan local d'urbanisme Intercommunal de Grenoble Alpes Métropole en vigueur.

5- Décision

Au vu de l'ensemble de ces motifs, il est décidé d'accorder le permis de construire. En vertu de l'article L123-19-1 du code de l'environnement, ce document sera rendu public pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet de la Commune de Saint-Martin-d'Hères.

Prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire et, si possible, compenser les effets négatifs notables et modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine

Thèmes	Prescriptions et mesures
Pollution des sols	Le pétitionnaire réalisera l'ensemble des travaux recommandés dans le Plan de gestion du 12/12/25. Le scénario retenu pour le traitement des sols pollués sera celui portant excavation et gestion hors site des zones de pollution concentrées en HCT et HAP (N°1). Les mesures de réduction et de suivi associées au contrôle de l'état des sols sont détaillées dans l'étude d'impact et dans le mémoire complémentaire du 10/07/26. La réalisation d'une analyse des risques résiduels et un contrôle adapté en phase post-travaux seront réalisés pour valider la compatibilité sanitaire des milieux avec l'usage projeté.
Ressources en eau	- <u>Qualité des eaux souterraines</u> : Les travaux de dépollution décrits dans le plan de gestion seront mis en œuvre préalablement à la mise en place des drains. Une note complémentaire en annexe au permis de construire décrits les modalités de drainage autour des bâtiments par traitement de la base des murs par arase étanche afin de limiter le risque de remontée d'humidité par capillarité au travers des structures. - <u>Gestion des eaux pluviales</u> : Cette gestion a été définie pour concilier les prescriptions de la régie assainissement de Grenoble Alpes Métropole et le contexte des sols et des eaux souterraines en place. Un massif drainant perméable en dessous de l'ouvrage de gestion (noue) sera mis en œuvre ainsi qu'une zone de débordement préférentiel autour de l'ouvrage pour répondre aux observations croisées de la MRAE et de la Métropole. Ces mesures seront analysées par la DDT après instruction du dossier loi sur l'eau dans ce cadre de nouvelles prescriptions pourront être émises. - <u>Ressources en eau potable et assainissement</u> : aucune prescription particulière n'est à émettre sur ce point dans le respect des prescriptions émises par Grenoble Alpes Métropole gestionnaire des réseaux.
Cadre de vie et santé	- <u>Trafic et mobilités</u> : le projet n'a pas d'impact significatif sur le trafic actuel et peut s'intégrer dans un tissu urbain déjà bien pourvu en transports en commun et en pistes cyclables. - <u>Nuisances sonores</u> : une étude acoustique spécifique a été annexée au mémoire en réponse, elle devra être complétée par l'intégration des nuisances sonores portées par l'hélistation de la Clinique Belledonne mise en service le 10 juillet 2026. - <u>Qualité de l'air</u> : le projet n'est pas de nature à augmenter significativement l'exposition des populations aux émissions de polluants dans l'air. Le choix des espèces composant la palette végétale des espaces extérieurs a été fait pour apporter un maximum de diversité dans les essences pour éviter la concentration des pollens allergisants - <u>Paysage du quotidien</u> : le projet a été pensé pour requalifier l'entrée de ville tout en permettant le maintien de couloirs de vue sur le grand paysage en raison de la hauteur des bâtiments - <u>Risques d'inondation</u> : le projet respecte les prescriptions du PPRI Isère Amont - <u>Effet du changement climatique</u> : Le cumul de l'apport en végétation nouvelle sur le site, actuellement entièrement minéralisé, la composition urbaine fragmentée et la réalisation de l'ensemble des mesures précitées sont de nature à éviter les îlots de chaleur urbain.
Emission de gaz à effet de serre et énergies	Le projet prévoit la mise en place d'une climatisation air/air installée en toiture, dont les nuisances sonores ont été anticipées, qui contribuera légèrement à l'émission de gaz à effet de serre non significatif et largement compensé par la démolition et la suppression des dispositifs existants dans les bâtiments actuels et la création d'une végétalisation de plus de 40 % de la surface du terrain.

Milieu naturel	Le projet prévoit d'adapter le calendrier des travaux afin d'éviter les impacts sur les oiseaux et de protéger les arbres remarquables disposés en limite de site. Des dispositifs favorables à la faune seront mis en place : nichoirs, muret en pierres sèches, clôtures perméable à la petite faune.
Effets cumulés	Le projet est inscrit et pensé pour se réaliser dans le cadre de l'OAP de requalification de l'avenue G. Péri (N°65 du PLUI). Les autres sites de projets visant la requalification de cet axe ne sont pas encore définis et restent hypothétiques à ce jour, il ne peut donc pas être fait une analyse en effets cumulés au sens du code de l'environnement.
Dispositif de suivi des mesures et de leur efficacité	<i>Le pétitionnaire s'engage sur :</i> - la mise en place d'une démarche de chantier propre et à faibles nuisances pour les riverains, - un suivi post-chantier des espèces invasives, une fois par an pendant 5 ans à l'issue du chantier, - le suivi et l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales en phase d'exploitation - un suivi des travaux de dépollution dans le cadre du plan de gestion ainsi qu'un contrôle en fin de terrassement par un bureau de contrôle spécialisé. 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 rapport de récolement de fin de travaux reprendra le déroulé des travaux, les éventuels constats, la synthèse des résultats de contrôle de la qualité du sous-sol résiduel et la compilation des bordereaux de suivi des déchets.