



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'aménagement d'un ensemble immobilier "Le renouveau" porté par Valrim Aménagement sur la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38)

Avis n° 2025-ARA-AP-1991 N-9620

Avis délibéré le 27 janvier 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), s'est réunie le 27 janvier 2026 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'aménagement d'un ensemble immobilier "Le renouveau".

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Jeanne Garric, Anne Guillabert, 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 opération 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 28 novembre 2025, 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 de l'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) des 5 et 7 janvier 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. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque opération soumise 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 de l'Avis

L'opération immobilière « Le Renouveau » portée par Valrim Aménagement et située sur la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38) consiste en la construction de logements et de commerces sur une friche industrielle d'environ 4 ha. Les aménagements comprennent la construction de onze maisons individuelles, 139 logements collectifs et une surface commerciale, créant au total 15 200 m² de surface de plancher ainsi que 418 places de stationnement (dont 118 pour la surface commerciale), 9 700 m² d'espaces verts, des voiries et des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont la santé humaine liée à la qualité de l'air, aux nuisances sonores et à la pollution des sols, le patrimoine et le paysage, les risques naturels, la ressource en eau, la biodiversité et les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique.

Le périmètre retenu pour le projet doit être questionné à l'aune des liens fonctionnels des différentes opérations d'aménagement en cours ou à venir sur le territoire communal et l'étude d'impact revue en conséquence. En tout état de cause, le périmètre du projet doit à minima intégrer le devenir du site initial suite au déplacement de la surface commerciale dans le cadre de la nouvelle opération. En outre, afin d'analyser correctement toutes les incidences du projet, il est essentiel que le programme de l'opération soit précisé, notamment concernant la réalisation des éventuels niveaux en sous-sol et l'implantation des lots.

En ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, le calcul des trafics induits par la réalisation de l'opération, dont découlent les différentes études doit être clarifié. Sur cette base, un bilan carbone détaillé doit être établi, assorti de mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des émissions de gaz à effet de serre.

Les inventaires pour les amphibiens, l'avifaune, les espèces migratrices et les chiroptères devront être complétés. Les mesures relatives à la protection de l'Édicnème criard sont à présenter dès ce stade. En l'état du dossier, une demande de dérogation à la destruction des espèces protégées pourrait être nécessaire. En cas de mise en œuvre de mesures compensatoires, l'étude d'impact devra analyser les incidences de l'application de ces mesures compensatoires.

S'agissant de la santé humaine, les dépassements des valeurs limites en 2030 relatives à la qualité de l'air sont à vérifier, la qualité de l'air intérieur des bâtiments est à analyser, les dispositions constructives des bâtiments de logements visant à réduire les nuisances sonores des futurs habitants sont à présenter, et enfin, les investigations complémentaires en matière de pollution des sols sont à inclure au dossier. Des mesures devront être définies pour éviter toute exposition des personnes à ces pollutions notamment en phase travaux.

Les orientations paysagères, et les partis urbains et architecturaux, sont à présenter ainsi que les perceptions paysagères depuis les habitations riveraines vers les grands paysages.

Le programme des lots concernés par le risque inondation est à préciser. Afin de vérifier d'une part l'absence d'incidence de l'opération sur les eaux souterraines et d'autre part, que la réalisation de l'opération n'est pas de nature à aggraver l'exposition de la population aux risques de crues rapide de rivière et aux phénomènes de remontées de nappe, des études géotechniques et de caractérisation de la profondeur de la nappe sont à présenter, en phase travaux comme en phase exploitation.

Le dispositif de suivi des mesures est à compléter par des indicateurs et des objectifs chiffrés ainsi que des protocoles à mettre à place afin de garantir l'opérationnalité du suivi.

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

Sommaire

1. Contexte, présentation de l'opération et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte.....	5
1.2. Présentation de l'opération.....	6
1.3. Procédures relatives à l'opération.....	8
1.4. Principaux enjeux environnementaux de l'opération et du territoire concerné.....	8
2. Analyse de l'étude d'impact.....	8
2.1. Observations générales.....	8
2.2. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	9
2.3. État initial de l'environnement, incidences de l'opération sur l'environnement et mesures ERC.....	9
2.3.1. Biodiversité.....	9
2.3.2. Santé humaine liée à la qualité de l'air, aux nuisances sonores et à la pollution des sols.....	11
2.3.3. Cadre de vie : qualité paysagère et densification urbaine.....	13
2.3.4. Risques naturels.....	14
2.3.5. Ressource en eau.....	15
2.3.6. Émissions de gaz à effet de serre (déplacements automobiles, construction des bâtiments et artificialisation des sols) et vulnérabilité au changement climatique.....	16
2.3.7. Effets cumulés.....	17
2.4. Dispositif de suivi proposé.....	17
2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	18

Avis détaillé

1. Contexte, présentation de l'opération et enjeux environnementaux

1.1. Contexte

La commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38), compte 3 352 habitants sur 18,6 km², avec un taux moyen de croissance démographique de 0,6 % par an pendant la période 2016-2022 et un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 2,24 ([Insee 2022](#)). Elle fait partie de la [communauté de communes Bièvre Isère](#) et est couverte par le [Scot de la région urbaine de Grenoble](#)¹, dont l'armature territoriale la qualifie de pôle principal à grands espaces de développement économique.

La commune majoritairement rurale s'étend des Chambarans jusqu'à la plaine de Bièvre et se situe à environ 90 km de Lyon et environ 50 km de Grenoble. Elle accueille l'aéroport de Grenoble-Alpes-Isère et le parc d'activités Grenoble-Air-Parc.

L'opération immobilière « Le Renouveau » est située sur une friche industrielle d'environ 4 ha en continuité du centre urbain de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs. Elle est bordée par le ruisseau des Marais à l'est, des parcelles agricoles au nord, une zone résidentielle composée de maisons individuelles et une activité de tonnellerie à l'ouest ainsi qu'une petite zone d'activité au sud où sont implantés des commerces, un pôle médical, quelques maisons individuelles et des petits immeubles d'habitations.



Figure 1: Localisation de la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (source Géoportail)

Outre la construction de logements, la création d'une surface commerciale doit préparer le déménagement de l'existante, séparée du site de l'opération par la route de Grenoble et dont le tène-

1 Scot approuvé en décembre 2012 dont la révision a été prescrite le 21 novembre 2024
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
aménagement d'un ensemble immobilier "Le renouveau" sur la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38)
Avis délibéré le 27 janvier 2026 page 5 sur 18

ment actuel accueillera une opération d'environ 50 logements. Les opérations liées à l'arrêt de l'activité commerciale actuelle et la construction des 50 logements ne sont pas développées dans l'étude d'impact présentée.

Telle qu'exposée dans le dossier, la réalisation de ces 50 logements est dépendante du déménagement de la surface commerciale existante. Les liens entre cette opération et celle de l'opération immobilière « Le Renouveau » sont donc à considérer. En outre, le dossier mentionne la réalisation d'un « mail piéton » (promenade piétonne) en prévision d'une liaison avec le quartier à l'est sans autre précision. Par conséquent, le dossier est à compléter par la présentation du projet global précisant les liens fonctionnels entre l'opération à l'occasion de laquelle est produit le présent avis, et les différents aménagements en cours ou à venir visant à développer l'offre de logements et d'équipements du territoire.

L'Autorité environnementale recommande de présenter le projet global d'aménagement du territoire sur la base de l'analyse des liens fonctionnels entre les différentes opérations d'aménagement en cours ou à venir et notamment celle de l'opération immobilière en lieu et place de la surface commerciale actuelle et de revoir le périmètre du projet.

1.2. Présentation de l'opération

L'opération immobilière « Le Renouveau » s'implante sur une surface d'environ 4 ha, ceinte par des murs et murets grillagés. Elle se compose de 20 lots créant au total de 15 200 m² de surface de plancher et prévoit les aménagements suivants :

- la construction de onze maisons individuelles sur des terrains de 550 à 650 m² ;
- la construction de 139 logements en collectifs dont 24 logements sociaux comprenant onze bâtiments collectifs et intermédiaire en R+1 à R+3+attique et une villa (lots A à H de la figure 2) ;
- la création de 33 places de stationnements publics, dont 8 pré-équipées pour la recharge des véhicules électriques et environ 300 places de stationnements pour les logements dont 80 places en sous-sols ;
- un macro-lot de 0,97 ha pour la construction de la surface commerciale de 2 500 m² d'emprise au sol et de 7 m de hauteur, créant 2 200 m² de surface de plancher avec une surface de vente de 1 420 m² ainsi que la création de 118 places de stationnements en surface, la pose de 990 m² de panneaux photovoltaïques en toitures et sur les espaces de stationnements (510 m²), 2 100 m² d'espaces de pleine terre, une façade végétalisée ainsi qu'un système de récupération des eaux pluviales en toiture ;
- la création de cheminements piétons et d'un mail piéton préfigurant une liaison avec le quartier à l'est ;
- la réalisation de dispositifs de rétention/infiltration des eaux pluviales dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale ;
- la création d'espaces verts : des plantations en limite de la zone agricole, la création d'un parc central végétalisé de 1 600 m², des espaces verts répartis sur le site pour environ 1 200 m² et les parcs partagés des différents lots et les jardins privatifs porteront la trame paysagère à 9 700 m² environ.

L'opération crée 150 logements pour l'accueil de 336 habitants. L'actuelle surface commerciale à proximité du site sera transférée dans le macro-lot. En dehors des accès à créer, les murs de ceinture seront conservés.

L'Autorité environnementale recommande :

- [illegible]

Le démarrage des constructions des maisons individuelles est programmé pour 2027. La construction des logements collectifs s'échelonne de 2028 à 2032. Le début des travaux de la surface commerciale est prévu en 2032. L'achèvement des travaux est envisagé en 2033.

1.3. Procédures relatives à l'opération

L'opération immobilière « Le Renouveau » a été soumise à évaluation environnementale par décision préfectorale [n°2024-ARA-KKP-4935](#) du 28 février 2025 à la suite d'un examen au cas par cas en application de l'article [R.122-3-1](#) du code de l'environnement. La présente saisine pour avis intervient dans le cadre de la demande de permis d'aménager nécessaire à l'opération, déposée auprès de la communauté de communes de Bièvre-Isère. Elle nécessite également une déclaration au titre de la loi sur l'eau².

Le dossier précise qu'il est possible qu'une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées ou à leurs habitats soit nécessaire.

Dans le cadre du projet global d'aménagement redéfini sur la base de l'analyse des liens fonctionnels des différentes opérations d'aménagement en cours ou à venir visant à développer l'offre de logements et d'équipements, les incidences sur l'environnement des nouveaux travaux nécessaires restent à étudier. L'étude d'impact portant sur l'opération immobilière « Le Renouveau » devra être actualisée en considérant l'ensemble des opérations constitutives du projet global. Un nouvel avis de l'Autorité environnementale sera à solliciter.

1.4. Principaux enjeux environnementaux de l'opération et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et de l'opération sont :

- la santé humaine liée à la qualité de l'air, aux nuisances sonores et à la pollution des sols ;
- la qualité paysagère et la densification urbaine ;
- les risques naturels ;
- la ressource en eau et assainissement ;
- la biodiversité ;
- les émissions de gaz à effet de serre (déplacements automobiles, construction des bâtiments et artificialisation des sols) et la vulnérabilité au changement climatique.

2. Analyse de l'étude d'impact

2.1. Observations générales

Le périmètre de l'étude d'impact est à étendre à celui de l'ensemble du projet, en prenant en compte le devenir de la surface commerciale actuelle et les éléments déjà mentionnés au §1.2 du présent avis.

L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'étude d'impact afin qu'elle porte sur l'ensemble du projet.

Le trafic supplémentaire généré par le projet n'est pas estimé de façon univoque dans le dossier. L'étude d'impact estime le trafic automobile induit à 1 041 véhicules par jour à horizon 2033, soit 1 500 déplacements en trafic moyen journalier annuel (TMJA). Dans le dossier de déclaration loi sur l'eau, les déplacements supplémentaires créés par la réalisation de l'opération (logements et surface commerciale) sont estimés à 2 024 véhicules par jour. L'étude relative aux nuisances so-

2 Dossier loi sur l'eau du 29 août 2025 réalisé par AEE

nores s'appuie sur une hypothèse de 5 105 véhicules par jour, consécutifs au projet à horizon 2033 sans justifier cette donnée. Dans l'étude des incidences des déplacements le trafic supplémentaire est estimé à 1 081 véhicules par jour et à environ 2 250 véhicules par jour à horizon 2033. Ces différentes données et les hypothèses sur lesquelles elles sont fondées sont à justifier et à mettre en cohérence. En outre, les différentes études relatives à la qualité de l'air et au bilan des émissions de gaz à effet de serre ne tiennent pas compte de l'augmentation de trafic à long terme ce qui minimise les incidences. Les études devront être reprises pour tenir compte de l'augmentation de trafic à horizon 2033.

L'Autorité environnementale recommande de justifier et clarifier l'estimation des trafics induits par la réalisation de l'opération immobilière à horizon 2033, de reprendre les études faisant appel à cette donnée et de mettre à jour l'étude d'impact.

La présentation, sous forme de tableaux de synthèse, des enjeux, des incidences brutes et résiduelles ainsi que des mesures que le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre permettrait une meilleure lisibilité et compréhension par le public de l'étude présentée.

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

Le site d'implantation de l'opération n'a pas fait l'objet de recherche alternative du fait de la volonté de réemploi de foncier (reconversion de la friche industrielle au sol imperméabilisé et dégradé), de sa proximité avec les réseaux de transports (aéroport et infrastructures routières et autoroutières) et de l'existence des réseaux essentiels à l'aménagement de logements (réseaux secs et humides).

Les alternatives étudiées ont porté essentiellement sur le paysage et les accès routiers. Le dossier indique que le scénario retenu pour l'accès routier au site parmi les trois scénarios étudiés est le plus sécuritaire selon l'avis du conseil départemental de l'Isère, gestionnaire de la RD519³. L'implantation de la surface commerciale en front de route a été abandonnée pour valoriser la qualité paysagère en entrée de ville par des logements. Le dossier ne présente pas les différentes alternatives paysagères étudiées.

Malgré la présence de l'œdicnème criard, espèce protégée en reproduction sur le site du projet, aucune alternative n'est présentée au regard des objectifs de protection de la biodiversité.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les alternatives étudiées au titre du paysage et de la biodiversité pour justifier les choix retenus.

2.3. État initial de l'environnement, incidences de l'opération sur l'environnement et mesures ERC

2.3.1. Biodiversité

L'opération est en dehors de tout périmètre réglementaire de protection de la biodiversité. Elle est bordée au sud par la Znieff⁴ de type I « Prairies humides et étangs de St-Étienne-de-St-Geoirs »,

3 Le dossier présent en annexe les études de définition des accès réalisées par Ascote en décembre 2022 et janvier 2023.

4 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
aménagement d'un ensemble immobilier "Le renouveau" sur la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38)

la zone humide n°38BI0099 recensée à l'inventaire départemental et le réservoir de biodiversité identifié au Sraddet⁵ Auvergne Rhône-Alpes.

Six jours de prospections ont été réalisés de mai à juillet 2025 pour la flore et les habitats ainsi que les amphibiens, les oiseaux, les reptiles, les mammifères terrestres et les invertébrés. Le dossier précise que les chiroptères n'ont pas fait l'objet de recherche du fait de l'artificialisation du site et l'absence de cavités et zones de repos favorables à leur installation. Toutefois un arbre à cavité favorable au gîte des chiroptères a été recensé au sud du site d'implantation de l'opération.

Les campagnes de prospections sont insuffisantes pour les amphibiens, les espèces migratrices, l'avifaune et les chiroptères. Étendre la prospection en mars et avril et d'août à novembre établira un état initial de la faune robuste.

L'Autorité environnementale recommande de compléter les inventaires pour les amphibiens, l'avifaune, les espèces migratrices et les chiroptères

Les inventaires montrent la présence d'un cordon boisé humide au nord du site d'implantation de l'opération. S'agissant de la flore, l'Immortelle des dunes, espèce réglementée pour la cueillette en Isère, et onze espèces exotiques envahissantes ont été inventoriées. S'agissant de la faune, plusieurs espèces à enjeu ont été contactées sur le site et notamment :

- vingt-quatre espèces d'oiseaux protégées dont la Mésange charbonnière, l'Œdicnème criard et le Verdier d'Europe ;
- le Léopard des murailles et la Couleuvre verte, deux reptiles protégés ;
- l'Agrion de mercure, odonate protégée.

Les incidences portent principalement sur la destruction de 10 660 m² d'habitats d'espèces favorables à la reproduction et au nourrissage de l'Œdicnème criard, du Léopard des murailles et des mammifères, 60 m² d'habitats favorables au Verdier d'Europe (arbres isolés, haies et cordon boisé) ainsi qu'un poteau électrique lieu de reproduction de la Mésange charbonnière. En phase travaux plus spécifiquement, un risque fort de dérangement et de destruction d'individus est relevé. Le dossier précise que l'enclavement actuel du site est un obstacle au déplacement de la faune. L'impact sur les fonctionnalités locales est considéré comme faible par le dossier.

Le projet prévoit le maintien du cordon boisé au nord et de la haie d'arbres au sud, favorable aux oiseaux. Le décapage du sol sera réalisée entre début septembre et début avril afin d'éviter la période de reproduction au sol de l'Œdicnème criard. La destruction et l'enlèvement des arbres isolés et du poteau électrique seront réalisés à cette même période. L'abattage de l'arbre à gîte à chiroptères sera réalisé selon les dispositions d'un abattage doux. En phase aménagée, outre les espaces végétalisés du site, plusieurs mesures en faveur de la biodiversité sont prévues :

- l'implantation de sept nichoirs à oiseaux dont quatre sur les arbres conservés ou plantés et trois nichoirs triples permettant l'installation de colonies ;
- l'implantation de trois gîtes à chauve-souris ;
- la mise en place de clôtures adaptées au passage de la petite faune.

La gestion des espaces verts prévoit une gestion différenciée des espaces herbacés, une gestion extensive des haies, une utilisation des résidus ainsi qu'une gestion des plantes invasives.

Le dossier conclut que les incidences résiduelles sur la biodiversité sont négligeables à l'exception de l'impact sur l'Œdicnème criard en reproduction sur le site en 2025. Il précise que des mesures à

5 Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires approuvé le 10 avril 2020.
Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
aménagement d'un ensemble immobilier "Le renouveau" sur la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38)
Avis délibéré le 27 janvier 2026

mettre en œuvre pour cette espèce font l'objet d'échange avec le service de la Dreal en charge des espèces protégées et la Ligue de protection des oiseaux (LPO). En l'état, il n'est pas démontré qu'une demande de dérogation à la protection des espèces protégées⁶ ainsi que la mise en œuvre de mesures compensatoires ex-situ ne soient pas nécessaires.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter et localiser dès ce stade, les mesures relatives à l'œdicnème criard et en cas de nécessité de mise en œuvre de mesures compensatoires, y compris ex-situ, de compléter l'étude d'impact pour tenir compte des incidences induites par l'application de ces mesures compensatoires ; s'assurer de l'absence de nécessité d'une démarche de dérogation à la protection des espèces.**

2.3.2. Santé humaine liée à la qualité de l'air, aux nuisances sonores et à la pollution des sols

Qualité de l'air

Selon le site [Orhane](#)⁷, la qualité de l'air au droit de la future opération immobilière « Le Renouveau » est en dessous des valeurs limites 2030⁸ et au-dessus des seuils fixés par l'OMS. Les modélisations de trafic⁹ permettent la comparaison des pollutions émises par le trafic pendant l'année de référence 2022 à celles de l'année 2033 en tenant compte de 1 081 véhicules/jour supplémentaires induits par le projet. Elles ont été réalisées sur les voies à proximité du site d'étude (RD519, RD 514 et la route du vieux chêne). La répartition du parc roulant utilisée dans les modélisations est issue la base de données statistiques disponibles sur le parc roulant français fournies par l'Ifsttar¹⁰ pour les années comprises entre 2015 et 2050.

Les résultats des modélisations résumées en p. 265 de l'étude d'impact montrent une réduction des émissions d'oxydes d'azote (Nox) de l'ordre de – 26 % malgré les hausses du trafic projetées. D'après le dossier, cette diminution est expliquée par l'amélioration à venir du parc automobile. En revanche des hausses des émissions de particules fines (PM2,5 et PM10) de +8 à +14 % ainsi que le dioxyde de carbone (CO2) de l'ordre de +9 % sont attendues du fait de la réalisation du projet. Malgré la hausse du trafic projetée à horizon 2033, le dossier indique que les seuils réglementaires ne seront pas dépassés sans conclure sur le dépassement ou non des valeurs limites 2030, ni même des valeurs cibles de l'organisation mondiale de la santé (OMS).

Le projet prévoit l'équipement de six places de parking avec borne de recharge électrique et le pré-équipements de 18 places pour la surface commerciale, le pré-équipement de 8 places de stationnements publics et l'ensemble des places de parking en sous-sols. D'après le dossier, l'offre multimodale du territoire (non précisée) doit limiter le recours à la voiture et les émissions atmosphériques associées.

6 Pour obtenir une autorisation dérogatoire il faut démontrer cumulativement (3 tests) une raison impérieuse d'intérêt public majeur, une absence de solutions de substitution satisfaisantes et l'assurance que la dérogation ne nuit pas au maintien des populations dans un état de conservation favorable (article 16 de la directive 92/43/CE.).

7 Observatoire régional harmonisé Auvergne Rhône-Alpes des nuisances environnementales.

8 Valeurs limites 2030 définies par la Directive européenne 2024/2881 du parlement européen et du conseil du 23 octobre 2024 concernant la qualité de l'air.

9 Les polluants émis par le trafic routier induit par la réalisation de l'opération ont été modélisées à l'aide du logiciel [Trefic](#).

10 Institut des Sciences et des Technologies des Transports de l'Aménagement et des Réseaux.

L'Autorité environnementale recommande, une fois l'étude de trafic précisée, de comparer les émissions de polluants atmosphériques modélisées à horizon 2033 avec les valeurs limites 2030 de la directive européenne sur la qualité de l'air et les valeurs cibles de l'OMS, et en cas de dépassement de celles-ci, de renforcer et compléter les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

Le sujet de la qualité de l'air intérieur des bâtiments n'est pas abordé. La conception et l'aménagement des bâtiments notamment leurs systèmes de ventilation et les matériaux intérieurs utilisés sont à étudier. Des mesures d'évitement et de réduction des émissions des polluants atmosphériques sont à définir pour tenir compte des « populations sensibles » et de la vulnérabilité des personnes susceptibles d'être accueillies dans les logements de l'opération immobilière « Le Renouveau ».

L'Autorité environnementale recommande d'étudier la qualité de l'air intérieur des bâtiments et de définir des mesures d'évitement et de réduction des émissions des polluants atmosphériques pour tenir compte de l'accueil potentiel de populations sensibles et vulnérables.

Nuisances sonores

Selon le site [Orhane](#), l'ambiance sonore au droit de la future opération immobilière « Le Renouveau » est peu altérée sauf pour la partie située en façade de la route de Grenoble (RD519¹¹) où elle est très dégradée. Le site de l'opération est en dehors de périmètre délimité au plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Grenoble-Isère¹². Le passage des avions génère cependant un bruit de fond.

Le site du projet a fait l'objet de deux campagnes de mesures en décembre 2003 et juin 2025. Le dossier indique que le secteur d'étude est peu affecté par les nuisances sonores que l'ambiance est relativement calme avec des valeurs à 46 dB(A) au cœur du site et de près de 60dB(A) à proximité de la route de Grenoble. L'étude acoustique n'est pas jointe au dossier.

Les modélisations en période diurne et nocturne sont réalisées avec le logiciel Cadnaa¹³ en tenant compte de l'ambiance sonore de l'année 2025 (année de référence) et d'un trafic généré par le projet de 5 105 véhicules par jour répartis sur le trafic local à horizon 2033. Une augmentation de l'ordre du décibel le long de la route de Grenoble est prévue du fait de la réalisation de l'opération. Le dossier conclut à une incidence « relativement neutre » sur l'ambiance sonore dans le périmètre d'étude et sur l'exposition au bruit des nouveaux bâtiments. Les mesures en faveur des modes alternatifs de déplacements et la disposition des bâtiments doivent réduire les nuisances sonores liées au trafic. Aucune mesure de réduction à la source n'est proposée, en particulier pour le lot A implanté en façade de la route de Grenoble. Les objectifs attendus, notamment concernant le recours aux modes alternatifs comme réduction des nuisances sonores, ne sont pas quantifiés. Aucune disposition constructive technique des bâtiments visant à réduire les nuisances sonores des futurs habitants de l'opération n'est présentée. En outre, les mesures d'évitement et de réduction des émissions sonores en phase travaux sont à préciser au-delà de la définition des plages horaires du chantier.

11 D'après le site internet de la DDT de l'Isère, le tronçon de la RD519 le long du site de l'opération ne fait pas l'objet des infrastructures visées par l'arrêté préfectoral de classement sonores des infrastructures de transports terrestres n°38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022.

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

13 [Cadnaa](#) est un logiciel de lutte contre le bruit et les vibrations.

L'Autorité environnementale recommande de présenter des mesures de réduction du bruit à la source et les dispositions constructives des bâtiments de logements, visant à éviter et réduire les nuisances sonores en particulier pour le lot A, en référence aux valeurs cibles de l'OMS, ainsi que les mesures d'évitement prévues en phase travaux.

Pollutions des sols et eaux souterraines

Selon la [carte des anciens sites industriels et activités de services](#), le tènement de l'opération immobilière « Le Renouveau » présente un secteur potentiellement pollué, et est à proximité de trois secteurs potentiellement pollués au sud. Les différentes études menées¹⁴ ont mis en évidence des pollutions des sols et eaux souterraines principalement dans la partie sud du site d'implantation du projet. Le dossier indique qu'une partie de la contamination des sols aux hydrocarbures dans la zone de la cuve GNR¹⁵ a été purgée lors de travaux de dépollution de février 2021. Il indique également que la zone polluée sera réservée à l'aménagement du parking de la surface commerciale, pour réduire les risques de contamination des populations et de propagation des polluants. Les études concluent d'une part à la compatibilité de la qualité des terrains avec un usage de parking et d'autre part qu'une EQRS¹⁶ serait à produire si le secteur n'est pas aménagé en parking. Le dossier précise que des études et investigations complémentaires relatives à la pollution des sols sont prévues en octobre 2025 (sondages et suivi de la qualité de la nappe) dont les conclusions devront intégrer la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception des projets de construction ou d'aménagement¹⁷. Les études et leurs conclusions sont à présenter ainsi que les mesures spécifiques, afin d'éviter toute exposition des populations à ces pollutions en phases travaux et exploitation.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les conclusions des investigations complémentaires réalisées fin 2025 sur la pollution des sols, de démontrer la comptabilité du sol avec les futurs usages et, le cas échéant, de produire une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) ; de décrire précisément les mesures spécifiques (mesures programmatiques, constructives, restrictions d'usages...) qui seront mises en œuvre dans le cadre du projet pour éviter toute exposition des personnes aux pollutions en phases travaux et exploitation.

2.3.3. Cadre de vie : qualité paysagère et densification urbaine

Qualité paysagère

Le site de l'opération se caractérise par des vues sur le grand paysage et notamment sur le massif de la Chartreuse et vers la colline du Banchet. La perception actuelle de friche vide depuis la route de Grenoble sera remplacée par un aménagement avec un rôle d'entrée de ville. La faible hauteur des bâtiments et les nombreux espaces verts en bordure de voirie circulée et à l'intérieur de l'aménagement doivent favoriser l'intégration paysagère de l'opération. Toutefois, le dossier indique que les perceptions visuelles sur le grand paysage seront sensiblement modifiées pour les riverains de la rue des Apprêts. L'orientation et la conception des aménagements de l'opération doivent conserver une vue fragmentée sur le grand paysage sans l'obstruer entièrement. L'absence de photomontage ne permet pas de démontrer la conservation même fragmentée de la perception des grands paysages depuis le bâti existant.

14 Rapport du 9/07/2021 et du 16/08/2021 relatives aux études de sols (assistance aux opérations), rapport du 28/09/2021 et du 20/11/2024 relatives aux « eaux souterraines ».

15 Gasoil non routier.

16 Évaluation quantitative des risques sanitaires.

17 Attes-Alur, [L. 556-1](#) et [L. 556-2](#) du code de l'environnement

L'Autorité environnementale recommande de présenter les perceptions paysagères vers les grands paysages depuis le bâti existant et les habitations riveraines de l'opération et de compléter les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

Densification urbaine et qualité architecturale des bâtiments et logements

En excluant la surface dédiée à la future activité commerciale, l'opération permet la réalisation de 150 logements sur environ 3 ha soit une densité de 50 logements à l'hectare. Cette densité est compatible avec les orientations de l'OAP n°3 dans laquelle s'intègre l'opération et qui prévoit de tendre vers 45 logements à l'hectare selon les capacités des sols à accepter des stationnements en sous-sols.

S'agissant de la prise en compte de la qualité architecturale des constructions, le dossier mentionne l'application d'un futur Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères (CPAUP) sans en présenter les dispositions et les orientations.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les dispositions et orientations du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères (CPAUP) pour apprécier la qualité architecturale des bâtiments et des logements.

2.3.4. Risques naturels

La commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs n'est pas couverte par un Plan de prévention des risques naturels.

Le dossier loi sur l'eau indique que l'impact de l'opération sur le lit majeur du ruisseau se limitera à l'angle Nord-Ouest du tènement au droit des villas individuelles en construction libre. L'opération prévoit d'imposer la construction pour les lots n° 4 et 8, en dehors de la zone inondable. Pour les lots 5 à 7 situés en zone inondable, une surélévation des constructions de 50 cm sera demandée. En outre, le dossier indique qu'à ce stade l'absence d'identification de plusieurs lots concernés par l'aléa de crue rapide empêche de vérifier la comptabilité des aménagements de l'opération avec les règlements d'urbanisme relatifs aux risques naturels. Toutefois, il précise que les constructions devront respecter les interdictions et prescriptions énoncées dans le PLUi en matière de risques naturels.

L'Autorité environnementale recommande de définir précisément les lots concernés par l'aléa inondation et de présenter les mesures prises pour ne pas aggraver l'exposition de la population à celui-ci.

S'agissant des phénomènes de remontées de nappe, le dossier indique que les constructions devront se conformer aux prescriptions des études géotechniques préalables à leur réalisation, afin de s'assurer que les terrassements n'interceptent pas la nappe ou que la gestion des eaux souterraines sera adaptée. Il indique également qu'en phase exploitation des études géotechniques seront réalisées postérieurement pour vérifier que les aménagements n'interceptent pas la nappe. Dans le cas contraire, les aménagements pourront être adaptés (sous-sols, rabattement de nappe notamment). Toutes les études géotechniques sont à fournir dès ce stade afin d'apporter l'assurance de l'absence d'incidence significative du projet sur la nappe .

En l'absence d'étude technique présentée au dossier, il n'est pas garanti que le projet n'aggraver pas les risques existants, voire n'en créera pas de nouveau du fait des aménagements induisant une augmentation de la population exposée à ces aléas.

L'Autorité environnementale recommande de présenter :

- les études géotechniques et les éventuelles adaptations de l'opération qui en découlent, afin de vérifier la compatibilité du projet avec les prescriptions et interdictions édictées dans le document d'urbanisme en vigueur ;
- les mesures prises pour ne pas aggraver l'exposition de la population, en tenant compte de son évolution consécutive à l'opération, aux risques de crues rapide de rivière et aux phénomènes de remontées de nappe, en phase travaux et en phase exploitation.

2.3.5. Ressource en eau

Ressource en eau potable

La réalisation du projet induit une augmentation des besoins en eau potable de 18 000 m³ par an. Le dossier indique que celle-ci n'est pas de nature à remettre en cause la ressource exploitée en jour moyen et que toutefois l'alimentation en eau potable par le forage d'appoint des Biesses, déjà opérationnel en jour de pointe, sera nécessaire. Selon le dossier la ressource sera suffisante jusqu'en 2040, anticipant une diminution de 15 % de la ressource liée au changement climatique.

Eaux usées

Les eaux usées de l'ensemble de l'opération seront collectées, évacuées via le réseau public séparatif, et traitées à la station d'épuration des eaux usées (Steu) de Centre Bièvre, conforme en équipement et en performance.

Eaux pluviales

L'opération fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau (DLE) relatif à la gestion des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront intégralement gérées par infiltration, sans rejet au réseau public. Les eaux pluviales de la parcelle de la surface commerciale, des lots A à F ainsi que des chemins et des parcs seront gérées dans deux bassins à ciel ouvert aménagés dans le parc central. Les eaux de voiries et des autres lots seront collectées et infiltrées via des tranchées d'infiltration sous voiries et des puits d'infiltration. Tous les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale. Le dossier indique qu'ils auront une profondeur de 3 m par rapport au terrain naturel, et une épaisseur d'un mètre devra être respectée entre le niveau bas des ouvrages de gestion des eaux pluviales et le niveau le plus haut de la nappe qui se situe à 5,3 m de profondeur au droit des ouvrages. En cas de crue exceptionnelle, les eaux déborderont vers les espaces de moindre enjeux (voiries et espaces verts) avec des hauteurs d'eau inférieure à 10 cm.

L'opération intègre des dispositions pour lutter contre l'imperméabilisation des sols (places de stationnement perméables – hors places PMR et poids-lourds –, création d'espaces verts et valorisation de la conservation d'espaces de pleine-terre dans les espaces communs à hauteur de 39 %) et réduire les phénomènes de ruissellement. En outre, les eaux de voirie et des parkings (places PMR et poids-lourds) transiteront par un séparateur d'hydrocarbures pour limiter les risques de pollution des eaux.

Le maître d'ouvrage devra s'assurer auprès du service en charge de la police de l'eau que les éventuelles modifications de la composition de l'opération tenant compte des conclusions des études géotechniques à réaliser mentionnées dans le 2.3.4 du présent avis, ne nécessitent pas la mise à jour du dossier DLE. Dans le cas contraire, ce dernier sera à mettre à jour.

L'Autorité environnementale recommande, si les conclusions des études géotechniques à venir induisent des modifications de l'opération et remettent en cause les hypothèses rete-

nues et le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, de revoir le dispositif en conséquence et d'y appliquer la démarche ERC.

Eaux souterraines

Selon le dossier loi sur l'eau, la profondeur de nappe varie entre la cote 361 et 369 m NGF et la cote altimétrique moyenne NGF du projet est de 385 m supposant une profondeur de la nappe de plus de 10 m. En 2021 la pose de piézomètres a permis d'observer des venues d'eau entre 3,8 et 6,4 m de profondeur. Le dossier indique que la construction des sous-sols atteindra une profondeur maximale de 3 m et que l'opération ne devrait donc pas intercepter la nappe au droit du site. Il précise que des études géotechniques seront réalisées préalablement à la réalisation des constructions et pourront confirmer ce point. Dans le cas contraire, des adaptations relatives aux constructions seront apportées. Ces aménagements devront en outre respecter le règlement du PLUi.

Toutefois, les études de sols réalisées en 2021 témoignent d'une faible profondeur de la nappe, rencontrée entre 3,5 et 4 m de profondeur et qui s'est stabilisée à environ 3,2 m de profondeur lors des fouilles.

Le niveau de la nappe d'eau souterraine et son battement doivent faire l'objet d'une caractérisation précise afin de vérifier que la réalisation des sous-sols et des ouvrages de gestion des eaux pluviales n'interceptent pas les eaux de la nappe. En outre, l'absence de présentation des études géotechniques complémentaires ne permet pas de garantir la stabilité du projet dans sa forme actuelle. En cas de modifications, il conviendra alors de démontrer que celles-ci n'auront pas d'incidence sur les eaux souterraines (notamment perturbation et risques de pollution des écoulements lors des travaux de terrassements). Dans le cas contraire, des mesures d'évitement et de réduction sont à définir.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les études complémentaires de vérification des niveaux de la nappe et d'établir l'absence d'incidence de l'opération sur les eaux souterraines, en tenant compte de la réalisation de niveaux de sous-sols.

2.3.6. Émissions de gaz à effet de serre (déplacements automobiles, construction des bâtiments et artificialisation des sols) et vulnérabilité au changement climatique

Gaz à effet de serre

À l'échelle de vie de l'opération (50 ans), les gaz à effet de serre émis sont estimés à 77 299 teq-CO₂ dont 66 128 teqCO₂ en phase exploitation. Les émissions retenues pour le calcul sont celles liées :

- à la phase travaux : transport de matériaux, constructions du bâti de 13 000 m² de surface de plancher et de 5 740 m² de surface de voirie ;
- à la production d'énergie selon le scénario le plus émetteur¹⁸ (aérothermie et autoconsommation de la production des panneaux photovoltaïques) ;
- aux 1 041 déplacements journaliers supplémentaires ;
- à la gestion des déchets (260 t/an) ;
- à la restitution de puits de carbone du fait de la création de 16 385 m² d'espaces verts.

18 L'opération « Le Renouveau » a fait l'objet d'une étude sur le potentiel en énergies renouvelables en septembre 2025

À ce stade, le bilan des émissions repose sur des hypothèses globalisantes et nécessite d'être affiné. Les mesures décrites portent sur les réductions des consommations énergétiques et le recours aux énergies renouvelables. Peu de mesures portent sur les déplacements, facteur d'émission principal. Les objectifs chiffrés attendus du fait de la mise en œuvre de ces mesures ne sont pas exposés.

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'affiner le bilan des émissions de gaz à effet de serre appuyé sur des données objectives ;**
- **de redéfinir et de renforcer en conséquence les mesures prises pour éviter et réduire ces émissions, et si besoins les mesures pour les compenser, dans le cadre de la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone pour l'atteinte de la neutralité carbone en 2050.**

Adaptation au changement climatique

L'opération prévoit des dispositions pour l'adaptation au changement climatique comme l'intégration d'espaces verts pour créer des îlots de fraîcheur et la plantation d'arbres pourvoyeurs d'ombrage. Toutefois, aucun dispositif n'est présenté concernant la conception des logements.

L'Autorité environnementale recommande de présenter les dispositifs spécifiques à la conception des logements pour renforcer l'adaptation au changement climatique.

2.3.7. Effets cumulés

Le dossier indique que « la base de données de la Dreal sur les avis de l'autorité environnementale depuis 2020, le site internet de la DDT, de la MRAe sur les déclarations et autorisations loi sur l'eau sur la commune concernée et à proximité, ainsi que la liste des enquêtes publiques qui se déroulent dans l'Isère sur le site de la Préfecture de l'Isère » ont été consultés. Un projet de vidanges et remises en eau périodiques du plan d'eau « Etang de la Jonachère »¹⁹ porté par la SCI Étang de la Jonachère au 5 décembre 2024 est mentionné dans le dossier. Il porte sur une régularisation d'activités. Le dossier conclut à l'absence d'impact cumulé significatif avec l'opération immobilière « Le Renouveau ». L'Autorité environnementale n'a pas de remarque à formuler sur ce point.

2.4. Dispositif de suivi proposé

Le dispositif de suivi des mesures doit permettre de vérifier l'efficacité et la pérennité de ces dernières dans le temps afin de les ajuster au besoin.

S'agissant des nuisances sonores, la surveillance des travaux, ouvrages et équipements ainsi que le contrôle des déplacements des véhicules et des niveaux sonores seront assurés par le maître d'œuvre.

Concernant les sols pollués aucune mesure de suivi des mesures mises en œuvre n'est prévu.

S'agissant du paysage, le suivi consiste en la vérification de la végétalisation des abords des rues, du projet et de l'aménagement des espaces paysagers par la maîtrise d'ouvrage. Le contrôle de

¹⁹ Le dossier indique que ce dossier « portait sur la reconnaissance d'antériorité à la Loi sur l'Eau du plan d'eau localisé à 200 m au Sud-Est et à la validation réglementaire de sa vidange annuelle. Cette vidange se devra d'être progressive et est interdite entre le 1er octobre et le 30 avril, permettant ainsi d'éviter les périodes de plus hautes eaux selon la station de mesure hydrologique du Rival à Brézins ».

l'implantation du bâti et des hauteurs de l'ensemble des bâtiments en phase préalable aux dépôts des permis de construire par la maîtrise d'ouvrage, décrite dans le dossier n'est pas une mesure de suivi.

S'agissant de la biodiversité, la mesure de suivi concerne les habitats et les espèces au sein des parcelles au droit de l'opération. Elle consiste en une caractérisation des habitats, des oiseaux et des reptiles avec une recherche spécifique de l'œdicnème criard dans les parcelles ex-situ favorables à l'œdicnème criard, à raison de trois passages par an (avril, mai et juin) sur 30 ans (N+1, N+2, N+5, N+10, N+15, N+20, N+30).

Concernant les émissions de gaz à effet de serre et de la qualité de l'air, le dossier indique que la vérification du respect des attentes de la RE2020 sera assurée par chaque preneur de lot.

Le dispositif présenté manque des précisions nécessaires pour garantir son opérationnalité : les mesures et indicateurs ne sont pas quantifiés et les protocoles de suivis sont peu détaillés ce qui n'objectivera pas l'efficacité des mesures. Par exemple, le suivi des nuisances sonores ne précise pas le protocole qui sera mis en place pour vérifier que les mesures prises sont efficaces.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de suivi prévues par des indicateurs et des objectifs chiffrés ainsi que les protocoles à mettre à place afin de garantir leur opérationnalité et de compléter le dispositif pour répondre aux recommandations du présent avis.

2.5. Résumé non technique de l'étude d'impact

Le résumé non technique (RNT) n'expose pas toutes les parties abordées dans le corps d'étude en particulier les incidences résiduelles et le dispositif de suivi prévu.

L'Autorité environnementale recommande de compléter les tableaux de synthèse du RNT pour être fidèle au corps de l'étude d'impact en intégrant notamment les incidences résiduelles ainsi que le dispositif de suivi et de prendre en compte les recommandations du présent avis.