Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet de requalification du site des Granges Sud, porté par la ville d'Echirolles et Grenoble Alpes Métropole, sur la commune d'Echirolles (38), à la demande de Ferrier Associés

Avis n° 2024-ARA-AP-1790

Avis délibéré le 28 novembre 2024

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 5 novembre 2024 que l'avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet de requalification du site des Granges Sud, porté par la ville d'Echirolles et Grenoble Alpes Métropole, sur la commune d'Echirolles (38) serait délibéré collégialement par voie électronique entre le 22 et le 28 novembre 2024.

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Benoît Thomé, Jean-François Vernoux 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.

Etait absent en application des dispositions relatives à la prévention des conflits d'intérêt du même règlement : P Serne

***

Par mail reçu le 28 octobre 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes et enregistré sous le n°2024-ARA-AP-1790, la société Ferrier Associés, porteur du projet consistant en la réalisation de trois bâtiments accueillant une programmation mixte (locaux d'activité, laboratoires et bureaux), situé sur la commune d'Echirolles (38), a interrogé l'Autorité environnementale, en application des dispositions des articles L. 122-1-1 (III, 2e alinéa) et R. 122-8 (II) du code de l'environnement, sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet de requalification du site des Granges Sud, présentée par la ville d'Echirolles et Grenoble Alpes Métropole, sur la commune d'Echirolles (38).

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 consultées le 29 octobre 2024, et ont transmis leurs contributions respectivement le 13 novembre 2024 et le 20 novembre 2024.

La Dreal a préparé et mis en forme 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'avis de l'autorité environnementale peut être sollicité par le maître d'ouvrage sur la nécessité ou non d'actualiser cette évaluation.

Cet avis est exprimé au regard de des éléments conduisant le maître d'ouvrage à solliciter l'autorité environnementale, de la qualité de l'étude d'impact qu'il a présentée et de la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet 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.

Sommaire

1. Présentation du projet et contexte de la saisine....4

2. Avis de l'Autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet de requalification du site des Granges Sud....7

2.1. Enjeux environnementaux....7
2.2. Pollution des sols, déplacements et santé humaine....8
2.3. Préservation des milieux naturels et des *espèces* protégées....9
2.4. Ressource en eau et gestion des eaux pluviales....9
2.5. Risques naturels....10
2.6. Conclusion....10
2.7. Information du public....10

Avis détaillé

1. Présentation du projet et contexte de la saisine

Le projet global de requalification du site des « Granges sud » est localisé sur la commune d'Échirolles, en Isère. D'une superficie de six hectares, le site est dans un secteur urbanisé, entre la voie ferrée et la rocade (au sud), le quartier des Granges (au nord), Alpexpo et le Summum (à l'est). Initialement occupé par des bâtiments de la société Artelia et une friche arbustive, le projet porte sur le développement d'un quartier mixte réunissant habitat, activités économiques et services, pour un total d'environ 56 000 à 65 000 m² de surface de plancher, répartis sur cinq tènements.

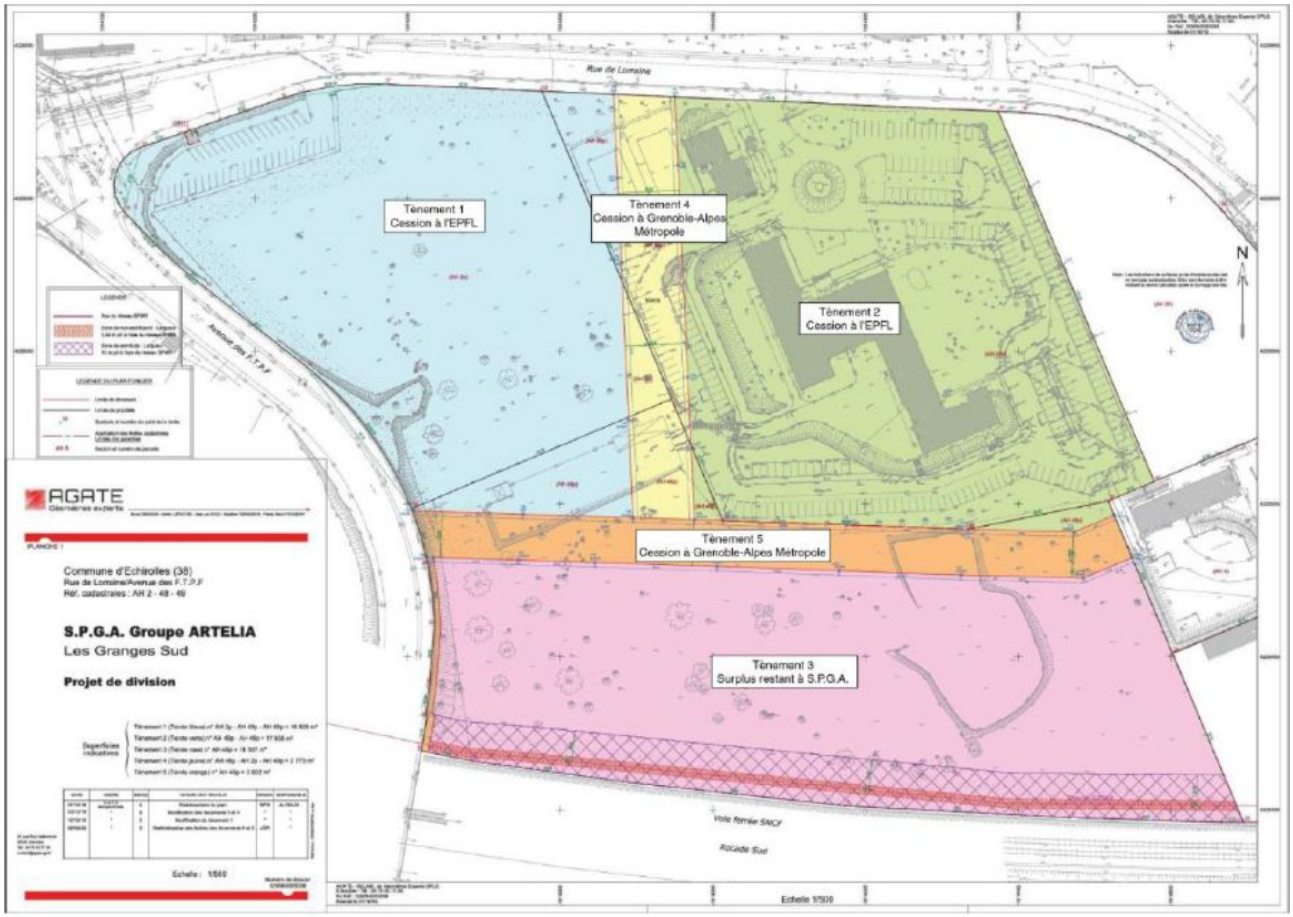

Figure 1: Plan de division du projet global (source : dossier)

Il est porté par plusieurs maîtres d'ouvrages publics et privés et est composé principalement des opérations suivantes :

- l'implantation par le groupe Artélia de son nouveau siège de 8 000 à 8 500 m² et d'un centre de recherche et d'innovation de 6 300 m², sur un tènement d'environ 1,85 ha au sud du site, ainsi que l'implantation d'un immeuble de bureau de 3 000 à 4 500 m² de surface de plancher à l'ouest de son nouveau siège (tènement n°3) ;

- la réalisation par Grenoble Alpes Métropole (GAM) d'une voirie publique est/ouest qui traversera le quartier, ainsi que des réseaux nécessaires au maillage du quartier et à la desserte du site (tènement n°5) ;
- la démolition des bâtiments actuels occupés par le groupe Artélia sur le site et les voiries et parkings associés (tènement n°2) ;
- des opérations d'aménagements sur une réserve foncière de 3,3 ha au nord du site, constitutifs d'un projet urbain mixte représentant 40 000 à 45 000 m² (activités tertiaires, commerces, logements), portées par GAM ou son aménageur (tènements n°1 et n°2) ;
- la réalisation par GAM d'une voirie publique nord/sud qui fera le lien entre la rue de Lorraine et la voie est-ouest précitée (tènement n°4) ;
- l'aménagement d'un cheminement piéton dans la continuité du parc des Granges et du parc Croix de Vérines.

Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale ; l'Autorité environnementale a délibéré sur ce projet l'avis n°2020-ARA-AP-1090 du 2 février 2021.

Sur la partie sud du site (tènement 3), le projet figurant à l'étude d'impact était plus précisément défini que ceux des autres tènements :

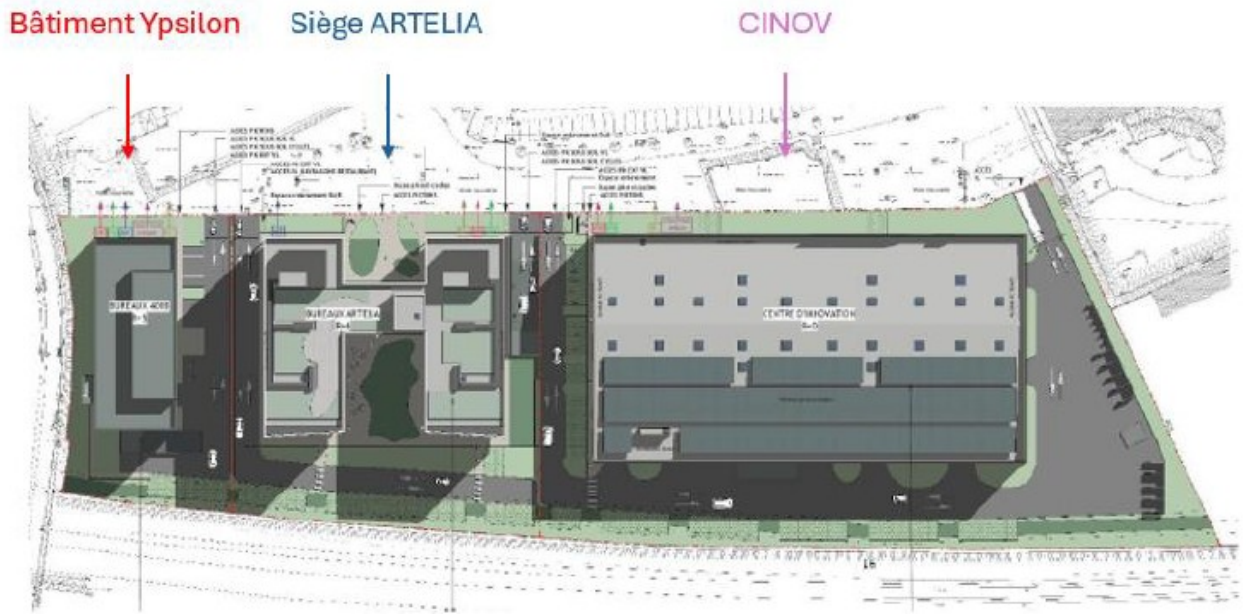

Figure 2: Plan de masse du projet sur le tènement 3 (source : dossier)

Conformément à la programmation prévue sur la partie Sud du site, trois permis de construire ont donc été délivrés, pour :

- le siège d'Artélia, permis délivré le 15 juin 2021 ;
- le centre de recherche et d'innovation (Cinov sur le lot C), permis délivré le 10 février 2021 ;
- le bâtiment de bureaux Ypsilon, permis délivré le 15 avril 2022.

À ce jour, le pétitionnaire indique que le bâtiment accueillant le nouveau siège d'Artélia est livré, que le bâtiment Ypsilon est en cours de construction pour une livraison prévue en mars 2025 et

que la voirie est/ouest, desservant les bâtiments (tènement 5), est réalisée. Les anciens bureaux d'Artélia sont en cours de démolition.

Figure 3: Photographie du site au 24 octobre 2024 (source : dossier)

Quant au projet de construction du Cinov, il a été abandonné. Il est remplacé par un projet porté par la société Ferrier Associés. C'est dans ce contexte que cette dernière a saisi l'Autorité environnementale, afin de savoir s'il était nécessaire d'actualiser l'étude d'impact initiale du projet[1].

Le projet porté par le pétitionnaire consiste en la réalisation de trois bâtiments accueillant une programmation mixte : locaux d'activité, laboratoires et bureaux, sur un terrain d'assiette de 10 850 m².

Ces bâtiments d'une hauteur d'environ 20 m (13.65m pour le projet Cinov initial) seront érigés en R+3 à R+4, sur une surface de plancher située entre 12 000 et 15 000 m² (6 056 m² initialement) pour un effectif maximal de 1 000 personnes environ (500 initialement). Le nouveau projet prévoit la réalisation d'environ 310 places de stationnement (contre 54 dans le projet initial) dont 50 % en surface et 50 % en sous-sol, et l'aménagement de 3 109 m² d'espaces verts dont 2 695 m² de pleine terre.

La voirie interne est/ouest qui dessert les bâtiments prend place sur une zone inconstructible où, compte tenu de la présence d'une canalisation de la société du pipeline Méditerranée-Rhône (SPMR), est seulement autorisée la réalisation de voiries, stationnements et espaces verts. Le pétitionnaire annonce que l'implantation des bâtiments a été travaillée dans le respect des alignements déjà créés par le bâtiment Ypsilon et le nouveau siège d'Artélia. Cette disposition permet de

1 Dans son avis n°2020-ARA-AP-1090, l'Autorité environnementale notait que l'étude d'impact *« prend en compte le périmètre global du projet, bien qu'elle ait été réalisée en amont de la définition précise de la plupart des aménagements prévus, notamment quant au projet urbain mixte sur le nord du site (tènements n°1, 2 et 4). Pour ce dernier, elle ne présente à ce stade pas de calendrier précis des travaux ni de schéma d'aménagement. L'étude d'impact devra être actualisée au fur et à mesure de l'avancement du projet, une fois ces composantes mieux définies »*.

créer des espaces de convivialité protégés du soleil et des nuisances sonores. En termes énergétiques, les bâtiments visent le niveau RE2020 et les parties tertiaires une labellisation Passivhaus[2].

Figure 4: Plan du projet Ferrier Associés (source : dossier)

La construction des nouveaux bâtiments ne nécessitera pas de travaux de démolition. Les travaux auront lieu d'ici juin 2025 pour la voirie commune, autour de 2027 pour le premier bâtiment et respectivement 2029 et 2031 pour les derniers lots.

2. Avis de l'Autorité environnementale sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet de requalification du site des Granges Sud

2.1. Enjeux environnementaux

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

- la santé humaine du fait de l'exposition des populations à la pollution et au bruit ;
- les émissions de gaz à effet de serre notamment liées aux flux de déplacements, et la maîtrise énergétique du projet ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

2 Qui prévoit une enveloppe thermique performante, du triple vitrage, une très bonne étanchéité à l'air ainsi que de faibles consommations d'énergie.

Dans le cadre de cette évolution du projet et de son environnement, les points suivants doivent faire l'objet d'une attention particulière : la pollution des sols, la gestion du trafic et des stationnements et les risques naturels.

2.2. Pollution des sols, déplacements et santé humaine

La construction des stationnements en sous-sol nécessitera la réalisation de terrassements. Des analyses de sols ont été réalisées en 2024, et concluent à la présence de pollutions localisées qui devront être évacuées vers un centre de traitement des déchets adapté. L'étude jointe par le pétitionnaire conclut à la compatibilité de l'état du sol avec le projet porté, sous réserve du respect de recommandations :

- l'évitement de tout contact direct avec les terres en place à l'aide de revêtements imperméables ou de recouvrements, sur l'ensemble du site ;
- la mise en tranchées saines des réseaux AEP ou leur réalisation en matériaux non perméables aux composés organiques (ex : fonte / acier) ;
- l'exclusion d'arbres fruitiers ou de jardins potagers, à vocation de consommation humaine.

Le pétitionnaire précise que dans la mesure du possible, et conformément aux engagements de l'étude initiale, les terres saines excavées seront réemployées sur site. Les terres contaminées seront envoyées en centre de traitement adapté. Le projet présenté induirait la production de 15 000 m³ de déblais, contre 17 000 m³ initialement.

S'agissant de l'exposition des usagers à la pollution de l'air, les analyses de la qualité de l'air réalisées sur le site à l'occasion de l'étude d'impact du projet global ont démontré une qualité moyenne à médiocre, en raison notamment du trafic routier intense situé à proximité immédiate du site (rocade). Le pétitionnaire indique que le positionnement des nouveaux bâtiments n'a pas d'incidence notable sur l'exposition à la pollution de l'air et qu'il est prévu d'installer dans chaque bâtiment un système de traitement de l'air intérieur[3].

S'agissant de l'exposition des usagers du site au bruit, les bâtiments seront soumis d'après le dossier à des niveaux sonores atteignant 65 à 70 dB(A) en limite sud et 50 à 55 dB(A) en limite nord. Le pétitionnaire annonce la mise en place d'un isolement des façades renforcé afin de protéger les bureaux du bruit de la rocade, conformément à l'étude acoustique de l'étude d'impact,

Le pétitionnaire précise que le nouveau projet, qui induit une augmentation du nombre d'usagers du site et des stationnements, générera environ 3 700 déplacements automobiles par jour (calculé sur la base des ratios indiqués dans l'étude d'impact par l'étude Transitec). Le projet précédent prévoyait 1 850 déplacements par jour soit deux fois moins, et 54 places de stationnement automobile soit près de six fois moins que le projet actuel. Des stationnements vélos abrités et sécurisés seront aménagés à l'intérieur des bâtiments, et des accès piétons seront aménagés au nord du site pour garantir un accès depuis la gare d'Échirolles en une dizaine de minutes. Ces aménagements pourront, selon le pétitionnaire inciter à limiter la part de déplacements en voiture.

Cependant, l'augmentation du nombre de salariés et des déplacements motorisés qu'il peut induire ajoutera des nuisances (sonores, pollution de l'air) à celles déjà existantes et en outre augmentera le nombre de personnes exposées aux nuisances.

3 Mise en place dans chaque bâtiment d'une centrale de traitement d'air à double flux avec filtration de l'air avec des filtres F7 adaptés à la proximité de la rocade sud

2.3. Préservation des milieux naturels et des espèces protégées

Le site de projet est localisé en dehors des zones de protection ou d'inventaire reconnus en matière de biodiversité, de milieux naturels et de patrimoine. Néanmoins, il entraîne la destruction d'habitats naturels caractérisés par une zone rudérale anthropisée, une haie arbustive et la présence d'une population d'Ophioglosses communs, une espèce protégée de fougère. Un arrêté préfectoral de dérogation à la protection des espèces[4] a été délivré au mois de septembre 2020 dans un périmètre qui comprend l'opération portée par le pétitionnaire. Le pétitionnaire indique qu'à ce jour, l'ensemble du tènement 3 a été défriché, en prenant en compte les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) présentées dans l'étude d'impact initiale et validées par un suivi réalisé par un écologue ; qu'en outre le respect de l'ensemble des mesures ERC relative à la faune et à la flore édictées par l'arrêté préfectoral a été validé par le bilan de chantier de 2024 sur la parcelle concernée par le projet, sans que ce bilan soit toutefois communiqué.

Le projet actualisé prévoit 2 695 m² d'espaces de pleine terre, permettant de réduire les surfaces imperméables de plus de 50 % par rapport au projet initial. Des plantations d'arbres seront également réalisées (51 spécimens). Le projet aura ainsi globalement pour effet d'augmenter les surfaces d'espaces verts par rapport au projet initial.

Une zone humide ponctuelle est identifiée par le conservatoire d'espaces naturels au nord-ouest du tènement du projet. Le sud-ouest de la parcelle a été construit d'après les données communiquées ; une étude de délimitation de zones humides aurait dû être réalisée conformément à la réglementation[5] sur la partie nord. En cas de zone humide avérée, des mesures ERC doivent être mises en œuvre, notamment une régularisation de la compensation due le cas échéant.

2.4. Ressource en eau et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales présentée dans le cadre de l'étude d'impact initiale, privilégiant l'infiltration, sera conservée dans le cadre du présent projet. Le pétitionnaire précise ainsi que les stationnements *« seront réalisés en dalles engazonnées et les voiries seront en enrobé drainant. Chaque bâtiment disposera également de bassins d'infiltration ou de noues pour l'infiltration de 100 % des eaux pluviales à la parcelle »*. L'imperméabilité est réduite de plus de 50 %, ainsi le projet réduit les volumes d'eaux pluviales ruisselés par rapport au projet initial.

S'agissant de la ressource en eau, le projet sera raccordé au réseau de distribution collectif en eau potable. Chaque bâtiment disposera de son point de raccordement. Le pétitionnaire évalue les besoins en eau potable à 60 m³/jour contre 25 m³/jour dans le projet initial, mais assure que la ressource demeure excédentaire.

S'agissant des eaux usées, eût égard à l'augmentation des usagers prévus sur le site, le projet induit une augmentation du volume d'eaux usées rejetées au réseau collectif par rapport au projet initial (environ 1 000 EH pour le nouveau projet), ce que la station de traitement des eaux usées d'Aquapole semble en mesure de traiter, même si sa capacité restante parait moindre que celle annoncée dans le dossier (cf. portail de l'assainissement collectif).

Le pétitionnaire précise qu'aucune modification, aucun drainage des masses d'eau souterraines ne sera réalisé. Le projet initial prévoyait deux niveaux de sous-sol, nécessitant des drainages en phase travaux. Le projet présenté ne concerne plus qu'un niveau de sous-sol et ne conduira pas à

4 Arrêté Préfectoral N°38-2020-09-28-004.

5 Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides et circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides.

des drainages des masses d'eau souterraines : il est, sur ce point, moins impactant que le projet initial.

Le projet global, partiellement réalisé, s'implante sur plus d'un hectare, et les eaux pluviales sont infiltrées ; en conséquence, un dossier de déclaration loi sur l'eau aurait dû être déposé avant la réalisation des travaux comme évoqué dans l'avis du 2 février 2021. .

2.5. Risques naturels

Une bande au sud, correspondant à un des trois bâtiments prévus par le projet ainsi qu'aux parkings, est concernée par un risque faible d'inondation (zone réglementaire Bco) selon le PPRi Drac aval approuvé le 17 juillet 2023[6]. En outre, la commune est concernée par un risque sismique moyen. Le pétitionnaire ne précise pas comment son projet prend en compte les prescriptions prévues par les documents relatifs ces risques naturels, malgré l'augmentation des usagers et des déplacements induits par la modification du projet initial sur le site.

2.6. Conclusion

En conséquence, au regard de ce qui précède, l'Autorité environnementale considère qu'il convient d'actualiser l'étude d'impact du projet de requalification du site des Granges Sud à Échirolles (38). Cette actualisation sera proportionnée aux enjeux en présence. Elle prendra en compte en particulier l'évolution du projet sur le tènement 5, l'état d'avancement du projet et les retours d'expérience associés (suivi des mesures ERC notamment) et les évolutions de l'environnement du projet d'ensemble (cf. le PPRI en vigueur par exemple). Elle portera particulièrement, dans un contexte d'augmentation du nombre d'usagers et de déplacements induits par le projet, sur la pollution des sols, l'exposition des personnes aux nuisances (bruit, pollution atmosphérique), les émissions de gaz à effet de serre, la ressource en eau, les risques naturels et la zone humide ponctuelle identifiée sur le site, en présentant pour chacune des thématiques environnementales les incidences du projet global connues à la date de l'actualisation, ainsi que les mesures prévues pour les éviter, les réduire et si besoin les compenser.

2.7. Information du public

Le présent avis sera mis en ligne sur le site Internet de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes.

6 Le PPRi Drac aval est en cours de modification, l'Autorité environnementale a rendu une décision de non soumission à évaluation environnementale consultable à cette adresse : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20241113_kkpp3606_modppridracaval_38apublier.pdf