



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen
au cas par cas sur le projet dénommé
« construction de trois bâtiments d'activités boulevard des
roses » sur la commune de Saint-Priest
(département du Rhône)**

Décision n° 2025-ARA-KKP-6191-
N_8713

DÉCISION
à l'issue d'un examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2025-129 du 16 mai 2025 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes portant délégation de signature en matière d'administration générale, d'ordonnancement secondaire et de pouvoir adjudicateur à M. Renaud Durand, chargé par intérim des fonctions de directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2025-111 du 29 octobre 2025 portant subdélégation de signature aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'administration générale ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2025-ARA-KKP-6191-N_8713, déposée complète par UNITED FRANCE 2025 PROPCO SNC le 13/11/2025, et publiée sur Internet ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 21/11/2025 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de trois bâtiments d'activités au 11, boulevard des roses sur la commune de Saint-Priest (69) ;

Considérant que le projet prévoit les aménagements suivants :

- la démolition du bâtiment industriel existant ;
- la construction de trois bâtiments (A : 14 688 m² de cellules d'activités et 1 489 m² de bureaux, B : 14 040 m² de cellules d'activités et 436 m² de bureaux, C : 9 360 m² de cellules d'activités et 1 421 m² de bureaux), soit 43 434 m² de surface de plancher dont 38 088 m² d'activités et 5 346 m² de bureaux, avec la recherche de la certification BREEAM Excellent, haut niveau environnemental ;
- la création d'environ 440 places de stationnement dont 9 PMR et 22 places équipées de recharge pour véhicules électriques (et 66 places pré-équipées), ainsi qu'un local vélos ;
- la création de plusieurs espaces végétalisés, la valorisation d'un espace vert existant et la gestion différenciée des plantations ;
- la gestion de l'éclairage extérieur par une horloge pour limiter la pollution lumineuse, avec éclairage orienté vers le sol, réduction de l'intensité, couleur n'excédant pas 3000k ;

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

Considérant la localisation du projet :

- sur un terrain d'une superficie de 8 hectares occupé par un bâtiment industriel, CASTEL FRERES, ancienne Ste Européenne de Brasserie, site Basias RHA6901463 et n°SSP4062858 ;
- en zone UEi1 au PLUi de la Métropole de Lyon, activités économiques de production artisanales ou industrielles ;
- à proximité immédiate de la voie ferrée ;

- au sein du Sage de l'est lyonnais¹, concernant la masse d'eau souterraine référencée Couloirs de l'Est lyonnais (Meyzieu, Décines, Mions) et alluvions de l'Ozon (code FRDG334), reconnue en déficit quantitatif ; en zone de répartition des eaux (ZRE) depuis 2014 et avec un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) validé en 2017 ;
- limitrophe à des logements, un groupe scolaire et un gymnase ;
- sur un périmètre de présence non localisée de cavités souterraines ;
- à 700 m de la gare de Saint-Priest, desservi par plusieurs lignes de transport public et près de grands axes routiers (A46, D301 et D118) ;
- à 12 km du site Natura 2000 n°FR8201785 Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage ;

Considérant qu'en matière de préservation des espaces naturels :

- l'espace vert est maintenu et valorisé face aux habitations de l'autre côté du boulevard ;
- les zones préservées seront mises en défens pour la phase de chantier ;
- une stratégie environnementale est mise en place, encadrée par une charte pour les intervenants du chantier ;

Considérant qu'en matière de préservation des eaux souterraines :

- aucune construction souterraine n'est prévue ;
- l'absence de prélèvements ou rejets dans la nappe ;

Considérant que l'ensemble des recommandations formulées au sein des études géotechniques réalisées seront appliquées ;

Considérant qu'en matière de sites et sols pollués :

- le site se situe sur un ancien site industriel et risque d'être concerné par des pollutions du sol, notamment par les [activités précédentes sur le site](#) de dépôt de liquides inflammables de 100 m³ de fuel pour la chaufferie, de centrale électrique thermique, d'un transformateur, d'utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives, de fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques, etc, susceptibles d'avoir contaminé les sols par divers polluants ;
- une attestation de mise en œuvre des mesures de mise en sécurité (ATTES SECUR) sera établie par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ;
- des études de sols sont prévues ; les investigations réalisées (diagnostic environnemental de la qualité des sols – rapport du 30/09/2025) indiquent :
 - la présence de quelques anomalies en métaux (Cuivre, Mercure, Molybdène, Zinc) comparables à un bruit de fond géochimique ;
 - quelques traces en Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) à proximité des ouvrages enterrés avec une valeur maximale détectée à 3,57 mg/kg MS (sondage S9) ;
 - la présence d'hydrocarbures détectée sur la quasi-totalité des échantillons, avec une teneur moyenne constatée à 124 mg/kg MS et une valeur maximale relevée à 638 mg/kg MS (sondage S9) : le retrait de l'ouvrage enterré au droit du sondage S9 est préconisé, ainsi que le décapage des sablons, remblais ou sols en contact direct avec l'ouvrage et des prélèvements en bord et fond de fouille devront être réalisés afin de contrôler la qualité des sols en place ;
 - les BTEX, PCB et le trichloroéthylène ont été détectés ponctuellement à l'état de traces ;
- des mesures pour mettre en compatibilité le site avec les usages projetés sont envisagées en fonction des résultats des études de sols ;
- afin de limiter les évacuations par camion, les volumes de terres non impactés par la pollution² seront partiellement réutilisés in situ pour le nivellement des terrains et mis à disposition pour la réalisation d'aménagements paysagers ;
- sont prévus en phase travaux :
 - l'élaboration et application d'un plan de gestion des terres ;
 - la mise en œuvre de mesures de prévention pour les travailleurs lors des phases de terrassement (PPSPS, gestion des poussières, EPI) ;
 - la gestion encadrée des déblais, avec traçabilité des terres excavées ;

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/app1507-revision_sage_estlyonnais_69_vymjpapublier-2.pdf

² Dans l'hypothèse où des terres devraient être évacuées hors du site, les déblais suivants ne sont pas redevables d'une ISDI : S16-1 entre 0,15 m et 0,8 m de profondeur (dépassement en fluorures selon l'arrêté ministériel du 12/12/14) ; S9-1 entre 1 m à 2 m de profondeur (dépassement sur le paramètre HCTC10-C40 selon l'arrêté ministériel du 12/12/2014).

- le cas échéant, la mise en place d'un suivi environnemental (eaux souterraines, sols résiduels) ;

Concluant, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation et de ses impacts potentiels, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

DÉCIDE

Article 1^{er} : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de construction de trois bâtiments d'activités boulevard des roses , enregistré sous le n° 2025-ARA-KKP-6191-N_8713, présenté par UNITED FRANCE 2025 PROPCO SNC, concernant la commune de Saint-Priest (69), **n'est pas soumis à évaluation environnementale** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

Article 3 : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le

Pour la Préfète et par délégation,
Pour le directeur par subdélégation,
Cheffe de pôle déléguée AE

Carole
SEMICHON
carole.sem
ichon

Signature
numérique de
Carole
SEMICHON
carole.semichon
Date : 2025.12.18
10:37:51 +01'00'

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE
69453 LYON cedex 06

Le recours gracieux doit être déposé soit par courriel à l'adresse suivante : ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr soit par voie postale à l'adresse susmentionnée

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03

Le recours contentieux doit, de façon obligatoire ou facultative, être déposé via l'application informatique ou le téléservice dédié (<https://www.telerecours.fr/>), dans les cas définis par le code de justice administrative (articles R.414-1 et suivants)