



REPONSES DEMANDES DE COMPLEMENTS – DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

NOM DE L'OPERATION

SAINT ALBAN LEYSSE

Construction d'un village
d'entreprises

Route de la Féclaz
73230 SAINT-ALBAN-
LEYSSE

PHASE	INDICE	DATE	RÉDACTEUR	RESPONSABLE
PC	0	02/02/2026	MDu	MDu

MAITRE D'OUVRAGE

PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT

7 rue de l'Amiral d'Estaing
75016 PARIS

ARCHITECTE

ARCHIGROUP

411 Allée des Noisetiers
CS 61710
69773 LIMONEST Cedex



AMO ENVIRONNEMENT

INSPIRE

411 Allée des Noisetiers
69760 LIMONEST



Siège social : 411, allée des Noisetiers CS 61710 - 69773 Limonest Cedex

04 78 66 48 50 – inspire@inspire-env.fr - www.gd-air.fr
SAS au capital de 40 000 € - RCS Lyon 937 804 409 - Code APE 7112B



HISTORIQUE DES VERSIONS

Indice	2		Date	
Indice	1		Date	
Indice	0	Création du document	Date	02/02/2026

1. PRÉAMBULE

Ce document vise à synthétiser les réponses aux demandes de compléments dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas pour la requalification d'un ancien site industriel à Saint Alban Leysse (73) – dossier n°KKP-6231-N10179.

2. CARACTERISTIQUES DU PROJET

Emprise au sol et surface de plancher de chaque bâtiment démoli

- Bâtiment A = 949,6 m² / 979,7 m² sd
- Bâtiment B = 1065,3 m² / 1120,3 m² sd

Voir document : annexe_vol 2 - Plan masse PC2

Précision des surfaces aménagées

- Terrain 19 744 m²
- Emprises du bâti 8553 m²
- Voiries 4 421 m²
- Stationnement 1666 m²
- Espaces végétalisés au sol 5104 m² (donc hors toiture végétalisée).

Voir documents :

annexe_vol 2 - Plan masse PC2

annexe_vol 4 - Notice architecturale PC4

Longueur de la voirie créée

457 ml

Voir document : annexe_vol 2 - Plan masse PC2

Nombre de places de stationnement créées

135 places créées, 2 places conservées

46 places vélos

Parking privé, non ouvert au public

Présence de sous-sol

Non, pas de sous-sol créé

Voir document : annexe_vol 3 - Plan de coupe PC3

Hauteur des bâtiments

Bâtiment B = 10,40m à l'acrotère

Bâtiment A = 9,20m à l'acrotère, 13,50m à l'acrotère pour la zone plus haute côté Route de la Feclaz

Voir document : annexe_vol 3 - Plan de coupe PC3

Surface de terrassements nécessaire au projet, volume de matériaux mobilisés (déblais/remblais)

Un plan de terrassement a été réalisé par le BET VRD, avec pour objectif d'équilibrer au maximum les déblais/remblais sur site pour éviter les mouvements de terre en dehors de la parcelle. Le plan joint permet de visualiser l'étude réalisée. Le projet présente 4 800 m³ de déblais/remblais. 800 m³ de terres seront à évacuer.

En complément, 4 350 m³ d'apport de couche de forme sera nécessaire pour réaliser les plateformes pour implanter les bâtiments, ces matériaux n'étant pas disponibles sur site.

Voir document : annexe_vol 8 - Plan Terrassement

Durée et périodes de travaux de prévus

La durée prévisionnelle des travaux est de 10 mois, démolition comprise. La période de travaux prévue devra être définie en fonction de l'obtention des autorisations administratives. La période de préparation de chantier sera réalisée à l'automne.

Type d'activité implanté sur le site

Le projet est un village d'entreprises avec deux bâtiments d'activités et de bureau. Le site n'accueillera pas d'installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agira de locaux accueillant des activités artisanales, en mixité avec des bureaux.

3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Bâtiments industriels démolis

Les deux bâtiments industriels qui sont prévus démolis n'accueille plus d'activité depuis une dizaine d'années.

Le bâtiment B existant au centre de la parcelle abritait une scierie arrêtée en 1984, puis a servi de stockage de bois jusqu'en 2014.

Le bâtiment A existant, le plus près de la Route de la Feclaz, abritait une activité de charpente arrêtée en 2014.

Diagnostics pollution (bâtiments et sol)

Des diagnostics détaillés plomb et amiantes ont été réalisés pour les bâtiments, les enrobés et le sol. Les rapports sont joints. Des éléments amiantés et plombés ont été repérés.

Ils feront l'objet d'un traitement, le maître d'ouvrage s'engage à respecter les recommandations des diagnostics. Pour cela, le maître d'ouvrage missionne l'entreprise FEDD pour ces interventions. Cette entreprise dispose de la certification Qualibat permettant de réaliser les travaux de désamiantage en sous-section 3. Elle dispose d'une procédure de gestion des déchets détaillées. Ces éléments sont également joints au dossier.

Voir documents :

annexe_vol 9 - Diagnostics pollution

annexe_vol 10 - FEDD Procédure déchets

annexe_vol 11 - QUALIBAT 1552 CERTIFICAT FEDD 31-05-2023 au 30-05-2028 - édité le 2025-05-06

Biodiversité

Un diagnostic écologique a été réalisé sur site par un écologue, son rapport est joint. L'ensemble des bâtiments a été étudié, ainsi que les espaces extérieurs.

Les conclusions de l'étude sont les suivantes :

- L'enjeu habitats naturels est faible
- L'enjeu floristique du site est considéré comme nul
- L'enjeu global lié à l'avifaune est considéré comme fort
- L'enjeu global lié aux mammifères terrestres, aux amphibiens, aux rhopalocères, aux odonates, aux coléoptères, aux orthoptères, est considéré comme nul
- L'enjeu global lié aux chiroptères est considéré comme fort
- L'enjeu global lié aux reptiles est considéré comme moyen.

Les impacts bruts ont été étudiés, et des mesures d'évitement, de réduction d'impact et d'accompagnement ont été définies.

Ces mesures ont été intégrées au projet. Notamment, l'arbre présent sur site sera conservé, tout comme le bâtiment grange. Des gîtes spécifiques sont prévus dans le cadre du projet et sont repérés sur le plan masse du permis de construire. Les plantes invasives identifiées feront l'objet de mesures curatives et seront évacuées en décharge adaptée.

Voir documents :

annexe_vol 12 - Pré-diagnostic écologique – NOVELIGE

annexe_vol 2 - Plan masse PC2

Déplacements

En lien avec l'activité du site, il est prévu un trafic de 4 PL/j et 50 VUL/j.

L'effectif global du site est prévu à 230 personnes. En tenant compte d'un facteur de présence de 80% correspondant à l'usage classique d'un site (absentéisme, déplacements sur un autre site, télétravail, congés), cela représente un effectif de 184 personnes. 50 VUL sont prévus par jour en lien avec les différents lots d'activités prévus sur site, pour les activités artisanales. Pour les 134 personnes restantes, une part de 10% est estimée hors voiture personnelle (transports en commun, vélos), ce qui implique un trafic de 120 voitures qui seront réparties sur des plages horaires d'arrivée et de départ. Le site accueillera en effet différentes sociétés, permettant de ne pas avoir un flux unique.

De plus l'accès au site se fait par la Route de la Féclaz, permettant déjà de desservir la zone industrielle et d'activité. Celle-ci permet de rejoindre la D1006, permettant elle-même de rejoindre l'A43/N201. Ces voies sont donc dimensionnées pour accueillir les flux envisagés, qui n'entraîneront pas d'impact sur le trafic local. Le trafic s'insérera dans celui déjà existant, puisqu'il est relativement faible par rapport aux flux des axes évoqués.

Concernant les transports en communs, plusieurs lignes de bus sont accessibles à proximité immédiate de l'entrée du site (lignes D, 3, 12, 40, 41), offrant des connexions directes avec Chambéry et d'autres communes voisines.

Une piste cyclable et piétonne est présente le long de la Route de la Féclaz (voir en jaune sur le repérage satellite suivant) et permet donc d'accéder au site.



Gestion des eaux pluviales

Une note de dimensionnement de la gestion des eaux pluviales a été réalisée par le BET VRD. L'ensemble des eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle, il n'est pas prévu de rejet au réseau. L'infiltration se fera via 4 bassins et 2 noues d'infiltration. Le plan des réseaux humides permet de visualiser ces ouvrages, repris sur le plan masse.

Voir documents :

annexe_vol 6 - Note dimensionnement gestion eaux pluviales

annexe_vol 7 - Plan Réseaux humides

annexe_vol 2 - Plan masse PC2

Eau potable et assainissement

Le besoin en eau du site sera faible et est estimé à 2,5 m3 par jour. La consommation d'eau est en effet limitée à une consommation liée aux sanitaires et points d'eau des zones de pause. Les activités présentes sur site ne sont pas liées à un besoin en eau spécifique.

Le projet ne sera pas à l'origine de rejets d'eaux industrielles (aucun process industriel n'est présent sur le site).

Les eaux usées sanitaires seront envoyées au réseau et représenteront donc environ 2,5 m3 par jour. Aucun rejet direct n'est réalisé en milieu naturel. La validation de ce rejet interviendra donc dans le cadre de la demande de permis de construire de l'opération.

Pour limiter la consommation d'eau sanitaire, des équipements hydroéconomes seront mis en œuvre (chasses double volume, robinetterie avec mousseur et débit limité). Aucun arrosage ne sera mis en œuvre pour les espaces extérieurs.

En phase chantier, des mesures de limitation des pollutions accidentelles seront mises en place, notamment via une charte chantier contractuelle. Il s'agit notamment de mesures relatives aux conditions de stockage de produits (sur emplacements dédiés et sur rétention), aux conditions de stationnement et de ravitaillement des engins, aux conditions de réalisation des opérations de nettoyage du matériel (sur des plateformes étanches).

Des kits anti-pollution seront également disponibles à tout instant et une sensibilisation régulière du personnel au respect des mesures environnementales et aux bonnes pratiques.

En phase exploitation, le risque de déversement accidentel et de pollution des sols et des eaux reste faible.

Les stockages de liquides et composés potentiellement polluants seront réalisés sur des rétentions, à l'intérieur du bâtiment adaptées pour se prémunir contre les pollutions accidentelles.

Les procédures d'exploitation expliciteront les protocoles à suivre en cas de fuites ou de déversement de produits.

Voir documents :

annexe_vol 6 - Note dimensionnement gestion eaux pluviales

annexe_vol 7 - Plan Réseaux humides

Nuisances

Une charte chantier contractuelle permettra de mettre en œuvre des mesures pour limiter les nuisances et pollution en phase chantier. Les entrées et sorties du chantier se feront route de la Féclaz, à l'opposé de la parcelle par rapport à l'implantation des habitations. Les horaires de chantier seront respectés, et des plages d'activités bruyantes seront mises en place selon les enjeux de chaque phase de travaux. Les engins de chantier respecteront les dispositions acoustiques réglementaires. Des dispositions seront prises pour limiter les nuisances et pollutions : utiliser du matériel avec aspiration à la source, techniques constructives limitants les rejets de poussières dans l'air, bennes couvertes pour les déchets volatils, stockage des produits à risque sur bac de rétention, mise en œuvre d'une zone de lavage en sortie du chantier (voir paragraphe précédent en lien avec les pollutions).

En phase d'exploitation, il n'est pas prévu d'activités bruyantes sur site, le risque principal concerne les flux de véhicules. Les entrées et sorties de véhicules sont prévues via la Route de Féclaz, à l'opposé de la parcelle par rapport à l'implantation des habitations.

Emissions de GES

Une étude a été réalisée pour estimer les émissions de GES induites par le projet (phase travaux et phase exploitation). Les zones bureaux de l'opération sont de plus soumises à la RE2020, qui implique donc la réalisation d'un calcul carbone détaillé tout au long de l'opération, avec une obligation de résultat via le respect des seuils réglementaires.

Voir document :

annexe_vol 13 - SAINT ALBAN LEYSSE Estimation émissions GES

Energie

Surface et emplacement des panneaux photovoltaïques

Bâtiment A = 1572 m² de panneaux PV en toiture, pour une production estimée à 240 000 kWh/an

Bâtiment B = 431 m² de panneaux PV en toiture, pour une production estimée à 40 000 kWh/an.

Le maître d'ouvrage prévoit une installation photovoltaïque en revente totale.

Paysage

Dans le cadre du dossier permis de construire, une notice descriptive paysage a été réalisée dans la notice descriptive de du projet. Des insertions du projet dans son environnement ont été réalisées et sont également jointes.

L'arbre existant est conservé. 97 arbres à planter sont prévus, avec des plantations complémentaires d'arbustes et de prairies. Des toitures végétalisées sont prévues sur le bâtiment A.

Voir documents :

annexe_vol 5 - Insertion du projet dans son environnement PC6

annexe_vol 4 - Notice architecturale PC4