

Construction d'un espace de loisirs sur la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38)
Dossier n°20810

-
Demande de compléments

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre demande d'éléments complémentaires pour l'examen au cas par cas relative à la construction d'un espace de loisirs sur la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs (38).

Voici ci-dessous en Bleu la réponse à vos questions.

1/ Caractéristiques du projet

Merci d'apporter des précisions sur le projet :

- durée des travaux ; la durée des travaux sera de 6 mois pour la partie terrassement ,Bâtiment et implantation des stationnements et massifs (plantation des végétaux) .
- volume de déblais/remblais ;Aucun déblais prévus décapage terre végétal sur 20 cm et mise en stock sur place puis remise en place pour création des massif .
- profondeur/hauteur des affouillements/exhaussements ; remblais de 30 cm en apport de 2100 m3 en 0./80 pour création de la plateforme sur géotextile classe 4 ;
- nombre d'étages et de sous-sols du bâtiment ; pas de sous-sol .1 étage créée soit 2 niveaux.
- surface bâtie, surface de pleine terre, surface perméable/imperméable ;
Le projet se situe sur la parcelle ZH 468 d'une superficie de 6 127m2. L'emprise au sol de la construction est de 1400 m2 s'agissant d'une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; nous respectons le règlement du PLUI en vigueur. Le projet d'une emprise de 44m par 32m est positionné sur le nord de la parcelle en limite de cette dernière. D'une hauteur maximale en rive de toiture de 8,75m,
Conformément à la réglementation en vigueur, le projet prévoit la plantation de 13 arbres de haute tiges et de plusieurs haies et buissons en limite de propriété afin de former une barrière végétale et de favoriser le développement de la faune et flore locale. La parcelle d'une surface de 6 127m2 sera composé de revêtements perméables à hauteur de 4 046m2 et de surface imperméable pour une surface de 681m2. Surface stabilisé renforcé : 863 m2 -> L'ensemble des cheminements (voie de circulation) seront en stabilisé renforcée dans les teintes claires et favoriseront la perméabilité des eaux de pluies et leurs infiltrations sur la parcelle. Surface pleine terre et engazonnement : 2 795m2 -> L'ensemble des espaces laissés libres afin de favoriser l'infiltration des eaux Surface Evergreen : 388m2 -> 50% Stationnements véhicules Surface Enrobé : 348m2 -> 50% Stationnements véhicules Surface Béton désactivé : 333m2 -> L'ensemble des cheminements piétons (trottoirs / ...) y compris les 3 places PMR permettant de desservir le bâtiment y compris le parvis du bâtiment.
- équipements et usages prévus ; Etablissement de loisir comprenant :
10 pistes de bowling /1 laser Game /4 Salles d'échappée Games /1 salle d'action Game /1 salle de quiz /1 salle Arcade un espace Bar et 3 salles anniversaires .Ascenseur prévu pour accès R+1 sur une surface plancher de 2100 m².
- fréquentation et capacité d'accueil ;une fréquentation du public quotidienne à hauteur de 80 personnes du mardi au dimanche et une fréquentation du public avec une jauge a 356 Personnes maximum a été déterminée par notre bureau de controle BTP consultant en adéquation avec le SDIS et la DDT service accessibilité . ERP 3^{ème} catégorie type L
- public ciblé ;tous public compris PMR
- nombre de stationnements vélos.27 emplacements vélos prévus

2/ Enjeux environnementaux, incidences et mesures

1) Biodiversité et milieux naturels

Un diagnostic écologique a été réalisé dans le cadre du projet en 2026 et a conduit à la définition de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement. Ces mesures sont à localiser et à préciser. Il convient de clarifier si elles seront effectivement mises en œuvre ou non (vous indiquez dans le cadre 6.5 du formulaire cerfa qu'« aucune mesure n'est demandée »).

Oui effectivement les mesures seront mises en place selon le pré diagnostic établi. Vous pouvez en prendre connaissance sur le chapitre et sur le plan en annexes dans le cerfa sous la rubrique 6.5

5 Mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement pour l'insertion du projet dans l'environnement

Le site est localisé en zone potentiellement humide à probabilité forte. Le diagnostic écologique conclut à l'absence de zone humide sur le critère flore, en revanche, le critère sol ne semble pas avoir été étudié. Merci d'apporter des compléments quant au caractère humide ou non des sols.

Le projet est localisé au sein d'une zone commerciale entre Norauto au sud et Super U au nord. Il s'agit d'un terrain anthropisé, potentiellement remblayé avec une végétation très sèche ayant un développement très limité par manque d'eau et la présence de nombreux cailloux sur le tènement.

A 250m au sud se trouve le cours d'eau de la Coule. Par rapport à ce cours d'eau, la parcelle est localisée à 3,5 m plus haute.

Le sol est constitué d'une moraine limono-sableuse et très caillouteuse très filtrante. Ainsi, il est fort probable qu'aucune zone humide ne soit présente sur la parcelle.

NOUS VOUS INVITONS A CONSULTER LES 2 SONDAGES EFFECTUEE SUR LE SITE LE 22/07/2026 PAR LA SOCIETE ENVIRUDE .

2) Ressource en eau

Vous indiquez que le projet sera raccordé au réseau d'eau potable et d'assainissement. A quelle station de traitement sera raccordé le projet ?

Il convient de quantifier les besoins en eau et les effluents générés par le projet et de démontrer la compatibilité du projet avec la ressource et les capacité de la station de traitement à laquelle il est raccordé.

Merci de préciser si des équipements consommateurs d'eau sont prévus (piscine par exemple).

Le projet sera raccordé au réseau public d'eau potable ainsi qu'au réseau public d'assainissement de la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs.

Les eaux usées seront dirigées vers la **station d'épuration Centre Bièvre**, située à La Côte-Saint-André et exploitée par Bièvre Isère Communauté. Cette station de traitement, mise en service en 2012, présente une capacité nominale de **14 600 équivalents-habitants (EH)**. Les données techniques disponibles montrent que cette installation dispose d'une capacité résiduelle suffisante pour absorber les effluents supplémentaires générés par le projet.

Les besoins en eau du projet seront exclusivement liés :

- aux sanitaires destinés au public et au personnel ;
- à l'activité de restauration et de bar.

Aucun équipement fortement consommateur d'eau n'est prévu. Le projet ne comprend notamment **ni piscine, ni espace aquatique, ni installation de loisirs nécessitant une consommation importante d'eau.**

Compte tenu de la nature de l'activité, la consommation d'eau restera comparable à celle d'un établissement recevant du public de capacité équivalente. Les effluents générés seront exclusivement des eaux usées domestiques (sanitaires, cuisine et entretien), sans rejet industriel ou polluant spécifique. Sur la base de la fréquentation prévisionnelle de l'établissement, les consommations d'eau et les volumes d'eaux usées produits demeureront limités et pleinement compatibles avec les capacités du réseau public

d'eau potable et de la station d'épuration Centre Bièvre.

Le projet est donc compatible avec les infrastructures publiques existantes d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

3) Remontées de nappe

Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe fiabilité forte d'après Géorisques. Merci de démontrer la bonne prise en compte de cet enjeu, en particulier au regard de la phase travaux et en cas de création de sous-sol (risque d'inondation, de pollution de la nappe).

Le projet est effectivement situé dans un secteur identifié par Géorisques comme étant potentiellement sujet aux débordements de nappe (fiabilité forte).

Toutefois, le projet consiste principalement en la construction d'un bâtiment de loisirs dans une zone fortement urbanisée, sans création de sous-sol ni d'ouvrages enterrés susceptibles d'être affectés par une remontée de nappe phréatique.

Aucun niveau destiné à accueillir du public, des locaux techniques ou des équipements sensibles ne sera implanté sous le niveau du terrain naturel.

Durant la phase de travaux, les interventions resteront limitées aux aménagements nécessaires au projet. Les entreprises intervenantes mettront en œuvre les mesures habituelles de prévention afin d'éviter toute pollution accidentelle des sols ou de la nappe, notamment :

- stockage des carburants, huiles et produits chimiques dans des contenants adaptés et sur rétention ;
- entretien des engins de chantier en dehors des zones sensibles ou sur dispositifs de protection adaptés ;
- gestion et évacuation des déchets conformément à la réglementation ;
- intervention immédiate en cas de déversement accidentel.

Le projet n'entraîne pas de modification significative du fonctionnement hydraulique du site et n'est pas de nature à aggraver le risque de remontée de nappe.

Au regard de ces éléments, le projet prend en compte l'aléa identifié par Géorisques et ne présente pas de vulnérabilité particulière vis-à-vis des remontées de nappe, tant en phase de travaux qu'en phase d'exploitation.

4) Gestion des eaux pluviales

Comment a été dimensionnée la noue paysagère prévue pour gérer les eaux pluviales ? Merci de joindre l'étude de sols mentionnée sur le plan masse.

Le dimensionnement de la noue paysagère figurant au dossier a été réalisé par le maître d'œuvre sur la base des données techniques disponibles au stade de la conception du projet, en s'appuyant notamment sur les caractéristiques hydrogéologiques observées sur des opérations réalisées à proximité immédiate de la parcelle.

Les hypothèses retenues sont cohérentes avec les aménagements existants du secteur et permettent de proposer un dimensionnement prévisionnel compatible avec les exigences de gestion des eaux pluviales.

Une étude géotechnique et de perméabilité des sols sera réalisée avant le démarrage des travaux afin de confirmer les caractéristiques du terrain (nature des sols, niveau de la nappe, capacité d'infiltration et contraintes géotechniques). Si cette étude met en évidence la nécessité d'adapter les ouvrages de gestion des eaux pluviales, le dimensionnement de la noue paysagère sera ajusté en conséquence, conformément aux prescriptions techniques en vigueur et en concertation avec les services compétents.

Ainsi, le projet garantira une gestion des eaux pluviales adaptée aux caractéristiques réelles du site et conforme aux exigences réglementaires.

5) Mobilités

Quels sont les moyens d'accès au projet ? Le projet est accessible par une voie existante communale qui dessert plusieurs activités commerciales

Comment a été dimensionné le stationnement (véhicules et vélos) ?

Le stationnement a été dimensionné par notre architecte en conséquence de la surface plancher créée par destination selon le PLUi de Bièvre Isère Communauté. idem pour les emplacements des vélos. Soit

Règle applicable 1 place pour 35 m² de surface de plancher :

- $2\,100 \div 35 = 60$

60 places de stationnement sont à prévoir.

Parmi celles-ci, respect des règles d'accessibilité pour les places PMR. Pour 60 places, on prévoit généralement 3 places PMR (5 % du total). Autorisation de travaux validée (avis favorable des commissions départementales) dans le permis de construire en cours d'instruction

Stationnement des vélos

la règle est 1 emplacement vélo pour 80 m² :

- $2\,100 \div 80 = 26,25$

26 emplacements vélos espace dédiés conformément au règlement du PLUi.

6) Nuisances sonores

Des mesures sont-elles prévues afin de limiter l'exposition des usagers aux nuisances sonores de l'aéroport ?

Le projet est situé à proximité de l'aéroport Grenoble-Alpes-Isère, dans un secteur concerné par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Toutefois, l'ensemble des activités projetées (bowling, laser game, escape game, quiz, jeux d'arcade et bar) est intégralement implanté **à l'intérieur du bâtiment**. Les usagers ne sont donc pas amenés à séjourner durablement dans des espaces extérieurs.

Le bâtiment est conçu avec une enveloppe constituée de murs avec isolation thermique et phonique et d'une toiture isolée, offrant une atténuation acoustique naturelle vis-à-vis des bruits extérieurs.

Les ouvertures seront limitées aux accès du public et aux besoins de ventilation, ce qui contribue également à réduire la perception des nuisances sonores.

Au regard de la nature du projet, aucune activité sensible au bruit (habitation, établissement de santé, enseignement ou hébergement) n'est prévue. Les nuisances sonores liées au trafic aérien ne sont donc pas de nature à compromettre le fonctionnement de l'établissement ni le confort des usagers.

En conséquence, le projet prend en compte les contraintes liées à la proximité de l'aéroport et ne présente pas de vulnérabilité particulière vis-à-vis des nuisances sonores aériennes.

7) Énergies et émissions de gaz à effet de serre

Une estimation des émissions de gaz à effet de serre générées par le projet a elle été menée (travaux dont perte de stockage de carbone dans le sol, exploitation dont déplacements des usagers) ?

Vous mentionnez dans le formulaire cerfa un « dispositif d'énergies renouvelables ». Merci d'en préciser les caractéristiques (nature, implantation, production, usage).

Aucune étude spécifique de quantification des émissions de gaz à effet de serre n'a été réalisée à ce stade du projet.

Toutefois, la conception du projet intègre plusieurs mesures visant à limiter son impact environnemental, tant en phase de travaux qu'en phase d'exploitation.

En phase de travaux, les émissions seront principalement liées aux opérations de construction, aux transports de matériaux et aux déplacements des entreprises intervenantes. Ces émissions resteront temporaires et limitées à la durée du chantier.

En phase d'exploitation, le projet met en œuvre un dispositif de production d'énergie renouvelable afin de réduire sa consommation d'électricité issue du réseau. Environ 50 % de la surface de toiture sera équipée de panneaux photovoltaïques, intégrés en toiture.

L'électricité produite sera principalement destinée à l'autoconsommation de l'établissement (éclairage, équipements techniques, installations de bowling, ventilation, restauration, etc.), permettant ainsi de réduire les besoins en énergie d'origine conventionnelle et les émissions de gaz à effet de serre associées.

Le projet bénéficiera également d'un bâtiment répondant aux exigences actuelles en matière de performance énergétique, avec une isolation performante et des équipements techniques à haut rendement, contribuant à la maîtrise des consommations d'énergie conformément à la RE 2020 en vigueur.

Par ailleurs, le projet est implanté dans une zone d'activités desservie par les infrastructures routières existantes, limitant la création de nouveaux réseaux et de nouvelles voiries. Les déplacements des usagers sont essentiellement locaux, le projet ayant vocation à répondre aux besoins de loisirs de la population du territoire de Bièvre-Isère.

Ainsi, le recours à une production d'électricité photovoltaïque, associé à une conception performante du bâtiment, permettra de réduire significativement l'empreinte énergétique du projet et les émissions de gaz à effet de serre liées à son exploitation.

8) Historique du site et qualité de sols

Quel est l'historique du site ? Un risque de pollution des sols est-il identifié ? Le cas échéant, des mesures sont-elles prévues pour assurer la qualité de sols avec l'usage projeté (d'anciens sites industriels étant localisés à proximité du projet) ?

Le terrain d'assiette du projet est situé au sein d'une zone d'activités économiques de la commune de Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs, aménagée et urbanisée depuis plus de vingt ans.

La parcelle concernée constitue l'un des derniers terrains non bâtis de cette zone d'activités. Le projet s'inscrit ainsi dans la continuité d'un secteur déjà entièrement équipé (voiries, réseaux, eau potable, assainissement et autres réseaux publics) et entouré d'activités économiques existantes. Il ne nécessite

donc pas l'ouverture d'un nouveau secteur à l'urbanisation.

À la connaissance du maître d'ouvrage, la parcelle n'a pas accueilli d'activité industrielle susceptible d'avoir engendré une pollution significative des sols. Bien que des entreprises soient implantées à proximité, aucun élément ne permet d'identifier une pollution avérée sur le terrain concerné.

Le projet consiste en la réalisation d'un complexe de loisirs (bowling, laser game, escape game, etc..) sans activité générant de pollution des sols ou des eaux.

Une étude géotechnique sera réalisée avant le démarrage des travaux afin de confirmer les caractéristiques du sol nécessaires au dimensionnement des fondations. Si, au cours des terrassements, des indices de pollution étaient découverts, les mesures réglementaires appropriées seraient immédiatement mises en œuvre (analyses complémentaires, gestion des terres et évacuation vers des filières agréées si nécessaire).

En l'état actuel des connaissances, aucun risque particulier de pollution des sols n'est identifié sur l'emprise du projet et aucune mesure de dépollution spécifique n'est nécessaire pour l'usage envisagé.

Cette demande de compléments ne prétend pas à l'exhaustivité et ne préjuge pas de la décision qui sera rendue. Dans l'attente des éléments demandés, aucun délai d'instruction ne court.

Cordialement,

Le pôle Autorité environnementale, en charge de l'examen au cas par cas