

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

26/03/2013

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01113P0068

1. Intitulé du projet

Création d'un ensemble commercial sur la commune des Ulis, dans la zone
d'activités de Courtaboeuf.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36°	Construction soumise à permis de construire, sur le territoire de la commune de Ulis dont le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, représentant une SHON de 16 000 m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial constitué de 2 bâtiments destinés à accueillir :

- Pour l'un, une grande surface de bricolage CASTORAMA,
- Pour l'autre, un village des artisans composé de 8 locaux dans lesquels s'implanteront des entreprises artisanales centrées sur les activités du second oeuvre.

Deux établissements de restauration viendront compléter cet équipement. Le projet est prévu sur une fiche industrielle occupée par un bâtiment d'une surface de 2,3 ha, désaffecté depuis plus de 4 ans, qui sera préalablement démolie.

4.2 Objectifs du projet

Le projet propose une véritable reconversion paysagère et fonctionnelle du site actuel. Il vise la transformation d'une friche industrielle disgracieuse présentant un bâtiment massif, qui inoccupé depuis plus de 4 ans s'est avéré impossible à recycler en bâtiment commercial, en un lieu de vie qualitatif, offrant à la population une complémentarité entre la vente de produits de bricolage, jardinage, décoration, matériaux au sein d'une grande surface et des prestations artisanales connexes du village des artisans. En effet, le projet qui prévoit de regrouper des artisans spécialisés sur un même site répond à un besoin des ménages qui cherchent à faire réaliser des travaux, notamment ceux qui concernent les économies d'énergie et le développement durable : le nombre de maisons individuelles dans la zone de chalandise et le niveau moyen de revenu des ménages sont révélateurs de l'existence de ce marché du « faire-faire ».

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet comportera une phase de déconstruction d'une durée estimée à trois mois. Préalablement, il sera procédé au désamiantage du bâtiments (L'amiante est peu présente, et uniquement dans les dalles de sol de quelques bureaux).

Les déchets de déconstruction (béton, enrobés...) seront valorisés au maximum sur place et réutilisés, in-situ. Près de 80% des déchets seront ainsi recyclés.

Ensuite la phase de construction du bâtiment durera un an.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera accessible aux clients par deux voies d'entrée :

- Depuis l'avenue de l'Océanie, dans le sens Les Ulis-Massy, en empruntant après une voie de décélération, une voie d'accès propre au projet,
- et dans l'autre sens, depuis la voie de retournement qui sera sécurisé par un feu routier qui régulera la traversée de l'avenue de l'Océanie pour rejoindre une nouvelle voie d'entrée sur le parking du projet.

La sortie du parking s'effectuera par une seule voie sur l'avenue de l'Océanie, dans le sens les Ulis-Massy. Les usagers désireux de repartir en direction des Ulis opéreront un demi-tour sur le carrefour giratoire de la RD 118, au droit de l'avenue des Tropiques.

Les véhicules de livraisons accéderont aux bâtiments par une voie spécifique, qui longera l'arrière du bâtiment du Village des artisans et la façade Sud-Ouest du bâtiment de la grande surface de bricolage. En sortie du site, la voie pompiers sera empruntée par les véhicules de livraisons de la grande surface de bricolage, évitant ainsi tout transit de poids lourds par le parking clients. Le parking du magasin sera traversé par un cheminement piétonnier. Des passages piétons protégés seront créés en accompagnement de l'installation de feux routiers sur l'Av. de l'Océanie.

Les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager périphérique et d'accompagnement des voies qui sera soigné et régulièrement entretenu, suivant une gestion écologique, sans utilisation de produits phytosanitaires ou engrais chimiques.

Les bâtiments de la grande surface de bricolage et du village des artisans seront BBC.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- CDAC
- Permis de construire

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis de construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Terrain d'assiette	61 109 m ²
SHON des bâtiments	16 000 m ²
Parking et circulations clients	17 187 m ²
Surface des aires de livraisons	4 965 m ²
Espaces piétons	2 500 m ²
Surface engazonnée et végétalisée	9 401 m ²
Hauteur des bâtiments hors enseignes	8,80 m
Hauteur des bâtiments avec enseignes	11,76 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

6, Boulevard de l'Océanie
91940 Les Ulis

Coordonnées géographiques¹

Long. 2° 12' 07" E

Lat. 48° 40' 43" N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Ancien site logistique de la grande distribution, non exploité, comprenant un bâtiment de 2,3 hectares environ composé d'un entrepôt, de bureaux et ses accessoires.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de la commune des Ulis approuvé le 25 avril 2003, modifié le 21 septembre 2006 et le 5 juin 2009.
Le PLU a également fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 30 novembre 2012.
Le projet est situé dans le **secteur UI** de la **ZONE UI** du règlement du PLU.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet de plan de prévention du bruit dans l'environnement des grandes infrastructures routières de l'État dans le département de l'Essonne a été mis en consultation publique en mai 2012.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nous ne savons pas. Une étude de pollution a été réalisée par BURGEAP à la demande du maître d'ouvrage. Cette étude a montré la présence d'installations ou d'activités du passé à risque de pollution du sous-sol. Une étude de pollution complémentaire sera réalisée.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matériaux de déconstruction du bâtiment existant. Toutefois, près de 80 % des déchets de déconstruction seront valorisés et réutilisés in-situ.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet utilise de façon indirecte les ressources naturelles du sol ou du sous-sol par les matériaux de construction nécessaires, constitués d'éléments extraits (gypse, ciment, argile, sable, gravillons...).
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des études menées par biotope à la demande du maître d'ouvrage ont révélé que le projet est susceptible d'affecter l'habitat de reproduction de 6 espèces d'oiseaux protégés, une sauterelle assez commune sera affectée à la marge par une baisse de la surface des espaces végétalisés. Une demande de dérogation au régime de protection des espèces au titre de l'article L.411-2 du code de l'environnement sera établie. Avant période de nidification, la pose de filets permettant d'interdire la reproduction des oiseaux sera notamment proposée au titre des mesures compensatoires préalables à l'abattage des arbres et à la destruction du bâtiment existant.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>- En période de chantier, les nuisances sonores seront limitées par l'attention particulière portée à la réduction des nuisances environnementales.</p> <p>- En période d'exploitation du projet, le trafic des véhicules qu'il génère est source de bruit; mais s'inscrivant dans une zone d'activités, sans voisinage direct présentant une sensibilité.</p> <p>Le projet est concerné par le classement de niveau 1 de l'A10. et par le classement en niveau 2 de la RD 118.</p>
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En période de chantier, lors de la déconstruction du bâtiment existant.</p> <p>Toutefois, par l'attention particulière portée à la réduction des nuisances environnementales sur le chantier permettra de limiter au maximum toute nuisance au voisinage</p>
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rejet d'eau pluviales dans le réseau public régulé à 1,2 l/s par hectare. Avant rejet au réseau public, les eaux pluviales passeront dans un séparateur d'hydrocarbure et seront conformes aux objectifs du SAGE Orge Yvette.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets produits sont : - Ceux liés au chantier de déconstruction non récupérés in-situ, - Ceux liés au chantier de construction, - En période d'exploitation, le projet générera des déchets tels que résidus de découpage de produits vendus, emballages, déchets assimilables aux ordures ménagères, déchets alimentaires des restaurants, déchets issus de l'entretien, déchets de graisses issus des bacs à graisses, déchets. Les déchets la 1ère année sont estimés pour la grande surface de bricolage à 1 100 tonnes dont 208 de gravats. Les déchets combustibles seront réexploités par le SIOM pour la production de chauffage urbain.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Dossier de présentation du projet (pour attache à la partie "4. Caractéristiques générales du projet")

9. Engagement et signature

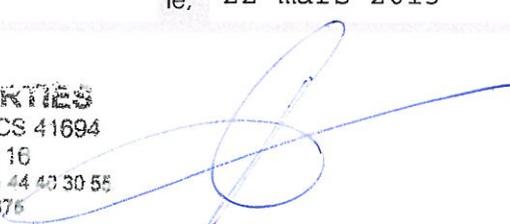
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à Paris

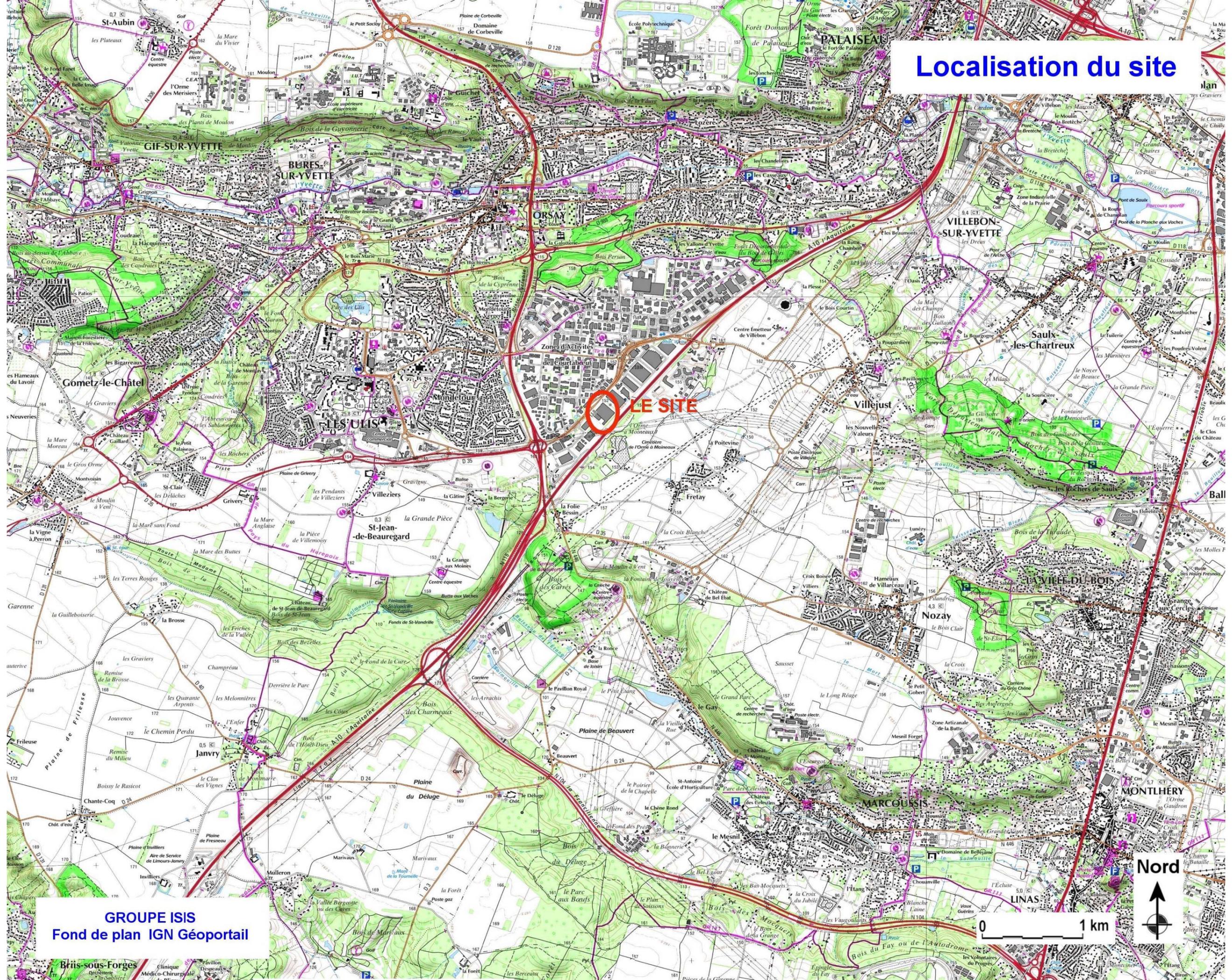
le, 22 mars 2013

Signature

SAS RUBIS PROPRIÉTÉS
 7 rue de l'Amiral d'Estaing - CS 41694
 75773 PARIS CEDEX 16
 Téléphone 01 44 40 30 50 - Fax : 01 44 40 30 55
 R.C.S. PARIS B 511 926 676



Localisation du site



LE SITE



GRUPE ISIS
Fond de plan IGN Géoportail

Briss-sous-Forges
Clinique Médico-Chirurgicale
Pavillon Despeaux



Photo n°1

Date de prise de vue : Février 2011



Photo n°2

Date de prise de vue : Février 2011

Localisation des prises de vue





Photo n°3

Date de prise de vue : 17 mai 2011



Photo n°4

Date de prise de vue : 28 juin 2010



Photo n°5

Date de prise de vue : 28 juin 2010



Photo n°6

Date de prise de vue : 28 juin 2010



Photo n°7

Date de prise de vue : 28 juin 2010



Photo n°8

Date de prise de vue : 28 juin 2010



Photo n°9

Date de prise de vue : 28 juin 2010



Photo n°9

Date de prise de vue : 28 juin 2010



LE SITE DU PROJET
**Friche
industrielle**

A 10

Boisements

Cimetière

0 200 m