

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact



N° 14734\*02

### 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 :

12/03/2014

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

F01114P0039

#### 1. Intitulé du projet

Création d'une surface commerciale et de bureaux à l'enseigne COSTCO WHOLESale au sein du Parc de l'Atlantique (secteur 8 de Courtabœuf) sur le territoire de Villebon-sur-Yvette (91140)

#### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

##### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

COSTCO FRANCE

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

SWINDELLS Gary - Président

RCS / SIRET

15 | 1 | 3 | 16 | 3 | 7 | 9 | 1 | 8 | N | A | N | T | E | R | R | E

Forme juridique

SAS à associé unique

**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° Travaux ou constructions soumis à permis de construire sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	Le permis de construire a pour objectif de constituer sur un terrain d'assiette de 45 156 m <sup>2</sup> :
	Surface de plancher totale créée = 16 185 m <sup>2</sup> dont 13 925 m <sup>2</sup> de surface de plancher commercial dont environ 12 000 m <sup>2</sup> de surface de vente et 2260 m <sup>2</sup> de surface de plancher dédiés aux bureaux
	Emprise des espaces végétalisés créée = 9 409 m <sup>2</sup> dont 7 683 m <sup>2</sup> d'espaces végétalisés en pleine terre et 1 726 m <sup>2</sup> d'espaces végétalisés en jardinière
	Emprise dédiée aux stationnements créée = 15 457 m <sup>2</sup> en RDC (rampes de parking compris) et 15 510 m <sup>2</sup> de parking en sous-sol
	Emprise dédiée à la voirie créée = 4 249 m <sup>2</sup> (aire de livraison compris)

#### 4. Caractéristiques générales du projet

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

##### 4.1 Nature du projet

Le projet consiste en la création d'une surface de plancher à vocation commerciale d'environ 13 925 m<sup>2</sup> dont environ 12 000 m<sup>2</sup> de surface de vente au-dessus de laquelle sera implanté le siège sociale de la future enseigne sur environ 2 260 m<sup>2</sup>. L'activité envisagée sur le projet peut être définie comme de la vente au détail et en gros, aux particuliers et aux professionnels titulaires d'une carte de membre, de marchandises générales et alimentaires. Le projet génère la création de 375 nouveaux emplois diversifiés, couvrant un large panel de métiers, à proximité immédiate d'infrastructures de transport structurantes à l'échelle régionale et nationale.

Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation :

- d'une aire de stationnements de 893 places, sur deux niveaux et dont l'un est souterrain, une aire de stationnement vélos d'une capacité de 70 à proximité de l'entrée de la surface commerciale, deux aires de stationnement dédiés aux deux-roues, l'une localisée à proximité de l'entrée du magasin et l'autre au sous-sol à proximité des circulations verticales. L'emprise dédiée aux stationnements créée est de 15 447 m<sup>2</sup> en en RDC (rampes de parking compris) et 15 510 m<sup>2</sup> de parking en sous-sol.
- ainsi que des aménagements de voirie (voirie, accès véhicule, accès parking, accès livraison, aire de livraison, aire de manœuvre pour les poids lourds) assurant la bonne connexion du projet à l'ensemble du parc de l'Atlantique et des déplacements sécurisés. L'emprise au sol affectée à ces aménagements est de 4 249 m<sup>2</sup> (aire de livraison compris).

Pour finir, le traitement paysager du projet fait l'objet d'une attention particulière en cohérence avec les prescriptions applicables du Parc de l'Atlantique. Le parti paysager propose plusieurs niveaux structurants (des paysagements mixte formel et informel de qualité sur les abords de l'emprise du projet, des paysagements plus formels et ordonnés au niveau du parking extérieur) sur environ 9 410 m<sup>2</sup>. Environ 160 arbres seront plantés, soit 60 % de plus que ne l'exige la réglementation en vigueur. Les déplacements doux sont favorisés sur l'ensemble du Parc de l'Atlantique notamment sur le présent projet, qui prévoit la réalisation de cheminements à cet effet.

## 4.2 Objectifs du projet

La création d'une surface commerciale et de bureaux à l'enseigne COSTCO au sein de ce parc s'inscrit ainsi en parfaite cohérence avec la vocation européenne de l'environnement économique. Le concept développé par l'enseigne commerciale COSTCO WHOLESALE participera ainsi au rayonnement de Courtabœuf et renforcera la visibilité internationale de la zone. Le projet COSTCO a l'ambition de s'inscrire de façon complémentaire avec l'offre commerciale existante sur la Communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne.

Le projet prévoit la création d'environ 375 emplois diversifiés permanents sur le site.

A une échelle plus large, il est intéressant de rappeler que le parc de l'Atlantique dans lequel le projet COSTCO est implanté vise à développer une offre de foncier à vocation économique, d'une surface de plancher globale d'environ 100 000 m<sup>2</sup>, permettant :

- de réaliser un programme bâti de qualité composé de :
  - o bureaux et/ou activités sur des parcelles indépendantes dans le cadre de constructions pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande ;
  - o ensembles mixtes de bureaux/activité accueillant des sièges sociaux et/ou des activités diverses n'ayant pas de stocks importants, pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande ;
  - o ensembles d'activités avec bureaux d'accompagnement, accueillant des sociétés de SAV/assemblage/distribution/entrepôts.
- d'accueillir des activités de services et commerces. Elle intègre des activités de restauration, des services et d'hôtellerie.

Ainsi, le panel d'activités proposées sur le secteur permet de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf et de proposer des emplois diversifiés, notamment pour des actifs peu qualifiés. Le projet COSTCO répond à ces objectifs.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le chantier se déroulera sur une durée d'environ 40 semaines. La gestion environnementale du chantier correspond au niveau Très Performant de la cible 3 de la certification « NF-Bâtiments tertiaires – Démarche HQE® ».

Les travaux concernent la construction d'un bâtiment commercial avec des bureaux associés pour une surface de plancher totale de 16 185 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking distinct d'environ 895 places dont environ 460 en sous-sol : 15 457 m<sup>2</sup> en RDC (rampes de parking compris) et 15 510 m<sup>2</sup> de parking en sous-sol.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet s'inscrit dans une démarche de certification « NF – Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE ». La performance environnementale passe par une performance énergétique exemplaire : 30 % au-delà de la Réglementation Thermique 2012 et largement supérieure à la performance énergétique des supermarchés français. Cette performance est rendue possible :

- par des dispositions architecturales et techniques pragmatiques et efficaces : Le niveau de performance des constructions envisagées est EXCELLENT : elle correspond au niveau de Performance de la cible 4 de la certification « NF- Bâtiments tertiaires – Démarches HQE® ».
- par une gestion des eaux pluviales de la parcelle : qui consiste à réutiliser une partie de l'eau de pluie (économie d'eau potable réalisé par an = 90 m<sup>3</sup>) et assurer un débit de fuite de 1,2 L/s/ha en sortie de parcelle avec un ouvrage de rétention dimensionné pour une pluie centenaire augmentée d'une marge de 20 %. La perméabilité de la parcelle sera optimisée grâce à la réalisation d'environ 7 680 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, soit 17 % de la parcelle.
- par une traque permanente aux déchets d'activités : un réel travail sur les emballages, un tri fin et une valorisation systématique.

De plus, le projet vise une intégration parfaite au sein du parc d'activités de Courtabœuf, permise par l'aménagement d'un réseau dense de circulations douces et une accessibilité optimisée.

Les matériaux de construction ne sont pas en reste puisqu'ils seront choisis pour limiter les impacts environnementaux et sanitaires selon les principes d'un chantier à faibles nuisances, rendus contractuels par l'intégration d'une charte dans le marché de travaux. Un objectif de valorisation de 70 % des déchets de chantier est fixé.

Les ouvrages d'assainissement et de collecte seront entretenus conformément au dossier d'autorisation loi sur l'eau dont l'enquête publique sur ce dossier s'est déroulée du 9 décembre 2013 au 11 janvier 2014. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable suivi de recommandations qui ont été intégrées dans le cahier des charges.

Les autres réseaux seront exploités par les différents concessionnaires.

**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).

Le présent projet fait l'objet d'un permis de construire.

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet est soumis à une demande d'autorisation commerciale (Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Essonne et Commission Nationale d'Aménagement Commercial).

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

Le présent formulaire d'examen au cas par cas est réalisé dans le cadre d'un 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
Assiette globale du terrain : 45 156 m <sup>2</sup>	
Surface de plancher totale créée : 16 185 m <sup>2</sup> dont 13 925 m <sup>2</sup> de surface de plancher commercial et 2 260 m <sup>2</sup> de surface de plancher dédiés aux bureaux de vente	
Emprise des espaces végétalisés : 9 409 m <sup>2</sup> dont 7 683 m <sup>2</sup> d'espaces végétalisés en pleine terre et 1 726 m <sup>2</sup> d'espaces végétalisés en jardinière	
Emprise dédiée aux stationnements : 15 457 m <sup>2</sup> en RDC (rampes de parking compris) et 15 510 m <sup>2</sup> de parking en sous-sol	
Emprise dédiée à la voirie : 4 249 m <sup>2</sup> (aire de livraison compris)	

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s) d'implantation**

L'emprise du projet se situe au 900 avenue de la Plesse sur la commune de Villebon-sur-Yvette. Le projet concerne une parcelle de terrain de 45 156 m<sup>2</sup> à prendre sur la parcelle cadastrale AS n°34.

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. 48 ° 41 ' 11 " 10 Lat. 2 ° 13 ' 17 " 78

**Pour les rubriques 5<sup>a</sup> a), 6<sup>a</sup> b) et d), 8<sup>a</sup>, 10<sup>a</sup>, 18<sup>a</sup>, 28<sup>a</sup> a) et b), 32<sup>a</sup> ; 41<sup>a</sup> et 42<sup>a</sup> :**

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

[Empty text box for listing crossed municipalities]

**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 ?** [Empty text box]

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

**Si oui, de quels projets se compose le programme ?**

[Empty text box for describing the program of works]

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

## 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 ?

Le site du projet est vierge de toutes constructions. Il constitue une friche urbaine à optimiser dans le cadre d'un aménagement cohérent avec l'ensemble du Parc d'activités de l'Atlantique.

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

Le PLU de Villebon-sur-Yvette a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 17 octobre 2013.

Le périmètre du projet se situe en zone U1a, qui correspond notamment au parc d'activité de Courtabœuf sur le plateau en limite avec les communes des Ulis et de Villejust. Les dispositions réglementaires mises en place dans cette zone sont complétées par des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères (Annexe 6 du règlement du PLU – pièce n°4 du dossier de PLU). L'emprise, objet de la présente demande au cas par cas, est également concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui encadrent le développement de ce secteur (Pièce n°3 du dossier de PLU).

Par ailleurs, les abords de l'A10, de la RD 59 et de la RD 118 sont concernés par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les projets envisagés en extension du parc d'activités de Courtabœuf ont fait l'objet d'une étude afin de réduire cette bande inconstructible de 100 m à 76 m depuis l'axe de l'A10 pour toutes nouvelles constructions, de 75 m à 32 m depuis l'axe de la RD 118 et RD 59 pour toutes nouvelles constructions et au moins 15 m pour la réalisation d'aménagement paysagers et d'espaces de stationnements (Projet Urbain – pièce n°4 du dossier de 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"/>	L'emprise du projet n'est concernée par aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à moins de 5 km au Nord du projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 de la Vallée de l'Yvette qui recouvre la totalité de la commune de Villebon-sur-Yvette. Il n'existe aucune réserve biologique domaniale à proximité du périmètre d'études. L'étude écologique réalisée par la société TAUW en mai 2003 montre que le projet envisagé a des impacts minimes sur les équilibres écologiques, la faune et la flore au vu du faible intérêt écologique de la prairie occupant le site. Environ 8 000 m <sup>2</sup> espaces végétalisés seront créés sur le projet, créant un écrin végétal favorable à accueil de certaines espèces.
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"/>	L'emprise du projet n'est située dans aucun PNR. Le site est localisé à environ 2,8 km du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. L'emprise du projet n'est située dans aucune réserve naturelle. La réserve naturelle régionale la plus proche est située à environ 1,9 km (sites géologiques du département de l'Essonne).
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Villebon-sur-Yvette est concernée par les Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris – Orly qui a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 21 décembre 2012. L'emprise du projet se situe en-dehors du périmètre du PEB.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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"/>	Le périmètre du projet ne comporte aucune zone humide. Toutefois, il semble important de préciser que l'étude des zones humides réalisée par la société TAUW en mai 2013 sur le parc de l'Atlantique a montré la présence d'une zone humide localisée à proximité du présent projet d'environ 16700 m <sup>2</sup> . Le bureau d'études a conclu que ce milieu humide dont l'origine est probablement anthropique possède un intérêt nul à faible pour la faune et la flore. Ainsi la fonctionnalité écologique de la zone humide est considérée comme faible et non révélatrice d'habitats humides typiques. Cependant, elle conserve un rôle certain dans le fonctionnement des hydrosystèmes. Des mesures préventives de suppression ou de réduction d'impact ainsi que des mesures compensatoires appliquées au projet ont été précisées et prise en compte dans le projet.
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 checked="" type="checkbox"/>	Une Etude historique, documentaire et diagnostic sol a été réalisée par la société TAUW sur le site du projet en juin 2009.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le territoire de Villebon-sur-Yvette est dans la Zone de Répartition des Eaux de l'Albien.
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"/>	/
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le territoire de Villebon-sur-Yvette n'est pas concerné par une zone recensée au titre du réseau Natura 2000. Dans un rayon de 10 km, il n'y a pas de Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et on recense la ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » à environ 9,5 km du site d'études.
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
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet ne va pas engendrer de prélèvements d'eau directs dans le sous-sol ou en surface.</p> <p>Il va en revanche générer une hausse des consommations en eau potable sur le réseau de distribution de la commune afin d'alimenter les nouvelles constructions.</p>
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'aménagement du site n'implique pas de drainage ou de modifications prévisibles des masses d'eau souterraine.</p> <p>La gestion des eaux fait l'objet d'une attention particulière. Le dossier Loi sur l'eau définit les mesures compensatoires ou correctives mises en place pour réduire les impacts du projet sur l'environnement, notamment vis-à-vis du stockage des eaux pluviales sur les parcelles et son évacuation ou encore des zones humides (localisés à proximité du périmètre du projet).</p>
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les opérations de terrassements et de création des parkings en sous-sol vont nécessairement générer le déblaiement de matériaux.</p> <p>Les excédents des déblais seront évacués dans des sites adaptés ou réutilisés dans la mesure du possible sur place. Ils pourront être employés pour des travaux de modelage du terrain naturel visant à favoriser l'intégration paysagère des opérations en cours.</p> <p>Les éventuelles excédents de déblais, non réutilisables, seront envoyés en décharge agréée où ils seront définitivement stockés.</p>
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La réalisation du projet n'entraînera pas la suppression d'un milieu naturel protégé ou classé ni la disparition d'espèces remarquables au niveau national ou régional. Il contribuera à la valorisation des écosystèmes par un traitement paysager de qualité.</p> <p>L'étude écologique réalisée par la société TAUW en mai 2003 montre que le projet envisagé a des impacts minimes sur les équilibres écologiques, la faune et la flore au vu du faible intérêt écologique l'occupation actuel du site.</p> <p>La zone d'étude n'est pas composée d'éléments structurants de la Trame verte et Bleue régionale figurant dans le SRCE d'Ile-de-France.</p> <p>Environ 8 000 m<sup>2</sup> espaces végétalisés seront créés sur le projet, créant un écrin végétal favorable à accueil de certaines espèces et favorisant des continuités végétales au sein du Parc de l'Atlantique.</p>
	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"/>	<p>L'extension du parc d'activité de Courtabœuf sur le territoire de Villebon-sur-Yvette est envisagée depuis les années 2000. Des dispositions réglementaires spécifiques ont ainsi été intégrées dans les documents d'urbanisme de la ville à cet effet. Le parc de l'Atlantique dans lequel est inscrit le présent projet, classé en zone à urbaniser dans le POS, est identifié comme une zone urbaine (zone U1a) dans le PLU approuvé le 17 octobre 2013.</p> <p>Vierge de toutes constructions, le site de projet est actuellement une friche urbaine.</p>
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le territoire de Villebon-sur-Yvette est concerné par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques et par aucune installation à risque SEVESO.</p> <p>Les données BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service), qui procède à un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé, n'a identifié aucun site dans le périmètre du projet.</p> <p>Plusieurs établissements soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire de Villebon. Aucune installation n'est implantée sur le site de projet.</p>
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Selon les données du BRGM, le site d'étude est concerné par un aléa faible de retrait -gonflement des argiles.</p> <p>En ce qui concerne le risque de remontée de la nappe, la sensibilité est très faible sur le site du projet.</p> <p>A noter que le territoire de Villebon est situé sur une zone de sismicité 1, où le risque est très faible (mouvement de sol dont accélération <math>&lt; 0,7 \text{ m/s}^2</math>).</p>
	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"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet s'inscrit en continuité d'espaces anthropisés mixtes (bureaux, tertiaires, hôtel, etc.) et à proximité de l'A10 et de la RD 118 engendrant des émissions sonores. Les émissions sonores en provenance des nouveaux bâtiments de l'opération d'aménagement ne devraient donc pas engendrer de nuisance sonore importante, excédant les normes de « bruit de voisinage ». Elles sont soumises à la réglementation sur le bruit de voisinage. Par ailleurs, les éventuelles nuisances sonores générées par des infrastructures routières nouvelles liées au projet sont soumises à la réglementation sur le bruit des infrastructures routières.</p> <p>L'emprise du projet est concernée par des nuisances sonores identifiées. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle se situe dans la zone d'influence sonore de l'autoroute A 10 (niveau sonore compris entre 78 dB(A) et 83 dB(A)), et la RD 118 (niveau sonore compris entre 68 dB(A) et 73 dB(A))</li> <li>- Elle se localise également dans la zone 3 (LDEN 55) du Plan de Gêne Sonore du PEB Paris-Orly.</li> </ul>
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'est pas de nature à générer des vibrations, en dehors des périodes de chantier de construction (utilisation de matériels bruyants tels que des marteaux pneumatiques, et au fonctionnement d'engins de chantier (engins de levage, camions, etc.) = impact temporaire). L'impact vibratoire sera particulièrement sensible lors de la phase travaux de génie civil.</p> <p>Dans la réalisation des travaux, l'approche acoustique sera menée par l'équipe de maîtrise d'œuvre selon le texte réglementaire relatif aux bruits de chantier et issu de la loi n°92 - 1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. L'information des tiers sera un enjeu important.</p>
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les émissions lumineuses à proximité du site d'études sont celles d'un environnement urbain avec des émissions lumineuses importantes du fait des activités humaines et de la présence d'axes routiers et espaces publics urbains.</p> <p>Les nouveaux aménagements seront source de nouvelles émissions. Toutefois, les dispositifs d'éclairage jugés nécessaires devront être choisis de manière à rendre leur impact visuel le plus minime pour les riverains et à s'intégrer au mieux au milieu environnant. Des « LED » seront installés avec des détecteurs de présence. A la fermeture du magasin, l'ensemble des éclairages seront éteints.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Il ne sera pas possible de dissocier l'impact des polluants liés aux émissions au niveau du projet, de l'impact général de la pollution dans l'agglomération parisienne.</p> <p>Le projet va apporter une densification urbaine du secteur. Une élévation des rejets peut donc être attendue. Cependant, ces nouveaux bâtiments apparaissent peu significatifs par rapport au contexte urbain environnant. De plus, grâce à des solutions architecturales et techniques fiables et pragmatiques, le projet, qui va bien au-delà des exigences de la RT2012 (projet labellisé HQE), limite son impact carbone.</p> <p>Par ailleurs, cette opération va également induire un trafic supplémentaire (un maximum de 200 véhicules/jour à l'heure de Pointe du Soir en semaine et 400 le samedi) et donc de nouveaux rejets atmosphériques.</p> <p>Cette hypothèse constitue un maximum, qui devrait être réduit à terme, par le développement des transports collectifs, des circulations douces et liaisons prévues à terme sur le secteur.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet qui fera l'objet des raccordements nécessaires aux différents réseaux, n'est pas de nature à générer des rejets hydrauliques dans le milieu naturel.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet va produire des déchets liés à l'aménagement en lui-même (chantier), mais également durant son exploitation. Il n'est pas de nature à produire des déchets dangereux.</p> <p><b>Déchets de chantier :</b> Tous les déchets de chantier pouvant être valorisés dans des filières de gestion des déchets disponibles à proximité du site, seront triés sur le chantier. La maîtrise d'ouvrage souhaite atteindre un taux de recyclage ambitieux de 70 % des déchets produits lors de la construction.</p> <p><b>Déchets d'exploitation :</b> Le tri et l'élimination des déchets seront planifiés très en amont afin de garantir la réduction, la réutilisation et le recyclage d'une grande diversité de matières, conduisant dans la mesure du possible de considérer les déchets comme une marchandise. La limitation des déchets à la source sera favorisée (par exemple : suppression des sacs plastiques). Les déchets d'activités générés par les magasins des filières d'enfouissement classique dont l'impact environnemental est très lourd seront détournés. Les déchets seront compactés pour limiter les surfaces de stockage et la fréquence d'enlèvement. A noter que le site se localise à quelques mètres du SIOM de la Vallée de Chevreuse, limitant ainsi le parcours des ramassages.</p>
	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La réalisation du projet n'entraînera pas la suppression d'un milieu naturel protégé ou classé ni la disparition d'espèces remarquables au niveau national ou régional. Il contribuera à la valorisation des écosystèmes par un traitement paysager de qualité.</p> <p>Le projet n'est concerné par aucun périmètre de protection d'un monument historique ou d'un site classé.</p> <p>En ce qui concerne le patrimoine archéologique, il est important de rappeler que l'arrêté n°2010-573 du 02/09/2010 a annulé l'arrêté de prescription de diagnostic archéologique n°2010-522 en date du 10/08/2010.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet s'inscrit de façon complémentaire avec l'offre commerciale existante sur la CAEE. Le projet ne vise pas à concurrencer les structures voisines mais à s'inscrire dans une nouvelle dynamique commerciale en lien avec le statut européen qu'occupe le Parc d'Activités de Courtabœuf. Le concept unique développé par l'enseigne (vente de produits en gros conditionnement, accessible uniquement pour ses membres) ne s'inscrit qu'aucune manière en concurrence avec les autres structures commerciales. Il renforce l'attractivité de chalandise sans nuire à l'activité commerciale existante, en exerçant un impact positif sur l'activité commerciale et économique actuelle et future. Le projet engendre la création de 375 emplois diversifiés.</p> <p>Des études sur l'impact du projet en matière de déplacements (à court terme lors de l'ouverture de COSTCO et à l'horizon 2020) ont été réalisées.</p> <p>D'un point de vue architectural et urbain, le projet s'inscrit dans une démarche de certification « NF – Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE ». Une attention particulière a été portée sur l'insertion des nouveaux aménagements dans l'environnement existant.</p>

## 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 :

Le territoire de Villebon-sur-Yvette ne semble pas concerné par des projets connus susceptibles d'avoir des incidences cumulées, au sens du décret 2011-2019 du 29 décembre 2011, avec le projet de COSTCO.

En revanche, des opérations situées sur les communes voisines seraient à prendre en compte notamment le projet de ZAC Courtabœuf 9 à Villejust.

Une attention particulière a été portée sur les effets cumulés de la réalisation de la ZAC de Courtabœuf 9 en parallèle de la réalisation de Courtabœuf 8 (Parc de l'Atlantique), notamment en termes de déplacements pour dimensionner les ouvrages d'aménagement sur le RD 59 et le RD 118.

## 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 (locutatif)

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.

Au regard de la nature du projet et de l'ensemble des études réalisées, il ne semble pas indispensable que le projet de création d'une enseigne COSTCO sur Villebon-sur-Yvette fasse l'objet d'une étude d'impact.

Le projet COSTCO s'inscrit dans le respect des préoccupations environnementales du territoire de Villebon-sur-Yvette et plus précisément du Parc d'Activités de l'Atlantique.

La sensibilité et les impératifs environnementaux liés au projet ont été pris en amont du projet. Les différentes études menées sur le parc de l'Atlantique et sur le présent projet ont permis de mettre en lumière, notamment l'analyse de l'état initial de l'environnement du site, les caractéristiques, la nature et la nature du projet, la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme, plans, schémas et programmes, l'impact du projet sur l'environnement ou encore les mesures réparatrices ou compensatoires du projet.

### Rappel des études menées sur le projet COSTCO et à une plus grande échelle sur le Parc de l'Atlantique :

- Dossier de demande d'autorisation – rejet d'eaux pluviales dans le milieu superficiel, étude réalisée par BATT en juillet 2013
- Demande de création d'un club-entrepôt à l'enseigne COSTCO WHOLESale à la CDAC, étude réalisée par Mall & Market en novembre 2013
- Etude écologique (pédologique et faune/flore) et délimitation de zone humide, étude réalisée par la Société TAUW en mai 2013
- Impacts sur la circulation de la réalisation du magasin COSTCO (impacts à l'ouverture du magasin), étude réalisée par CDVIA en octobre 2013
- Etude de trafic sur le Parc de l'Atlantique (impacts à l'horizon 2020), étude réalisée par CDVIA en septembre 2013
- Etude archéologique – 900 rue de la Plesse, étude réalisée par INRAP en novembre 2010
- Etude historique, documentaire et diagnostic sol, étude réalisée par TAUW en juin 2009
- Mesures des champs électromagnétique, étude réalisée par APAVE PARISIENNE en juillet 2009
- Rapport d'études géotechnique, étude réalisée par HYDROGEOTECHNIQUE CENTRE en juin 2009

De plus, une attention particulière a été portée sur les effets cumulés du projet avec les autres projets connus.

---

Par ailleurs, la concertation avec la population sur le site du projet a été réalisée à plusieurs étapes en amont du permis de construire du projet COSTCO, notamment lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette, approuvé le 17 octobre 2013, (expositions, réunions publiques, enquête publique d'un mois, articles dans le journal local et sur le site internet...) et lors de la procédure d'élaboration du dossier Loi sur l'Eau (enquête publique du 9 décembre 2013 au 11 janvier 2014 – Avis favorable du commissaire enquêteur). Ces rendez-vous ont permis d'échanger ainsi que de recueillir les remarques et observations des habitants et des associations sur ce projet.

C'est pourquoi la réalisation d'une étude d'impact sur le présent projet ne semble pas être indispensable.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; <input checked="" type="checkbox"/>
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) ; <input checked="" type="checkbox"/>
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 ; <input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, 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 ; <input type="checkbox"/>
5	<b>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 ;</b> <input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Objet
Note de présentation – Demande d'examen au cas par cas réalisée par Art de construire en février 2014
Dossier de demande d'autorisation – rejet d'eaux pluviales dans le milieu superficiel, étude réalisé par BATT en juillet 2013
Demande de création d'un club-entrepôt à l'enseigne COSTCO WHOLESALE à la CDAC, étude réalisée par Mall & Market en novembre 2013
Etude écologique (pédologique et faune/flore) et délimitation de zone humide, étude réalisée par la Société TAUW en mai 2013
Impacts sur la circulation de la réalisation du magasin COSTCO (impacts à l'ouverture du magasin), étude réalisé par CDVIA en octobre 2013
Etude de trafic sur le Parc de l'Atlantique (impacts à l'horizon 2020), étude réalisé par CDVIA en septembre 2013
Etude archéologique – 900 rue de la Plesse, étude réalisé par INRAP en novembre 2010
Etude historique, documentaire et diagnostic sol, étude réalisé par TAUW en juin 2009
Rapport d'études géotechnique, étude réalisée par HYDROGEOTECHNIQUE CENTRE en juin 2009
Mesures des champs électromagnétique, étude réalisée par APAVE PARISIENNE en juillet 2009

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

PARIS

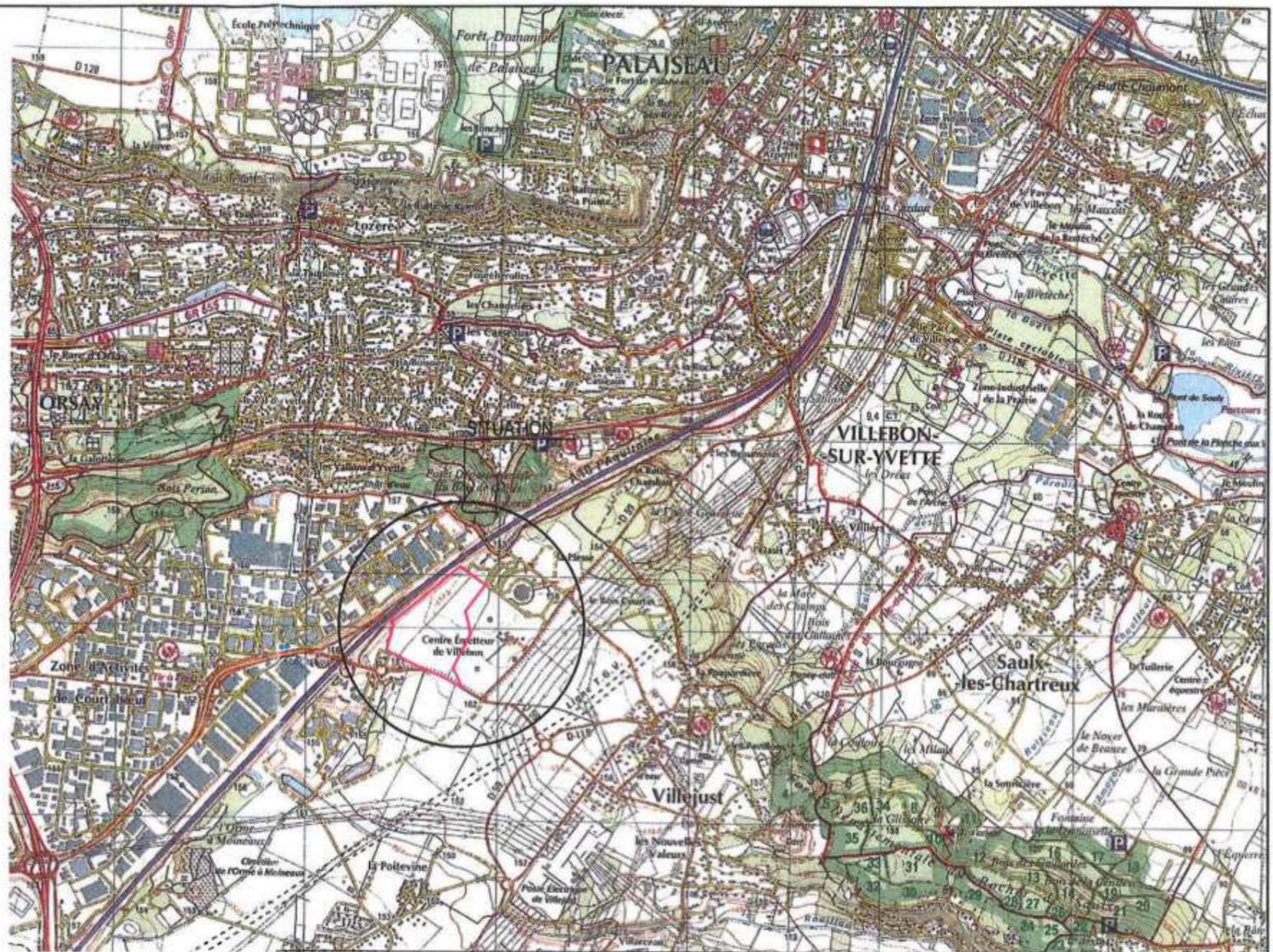
le

11 MARS 2014

Signature

**Costco France**

SAS au capital de 40.000 euros  
Tour Egée, 9/11 Allée de l'Arche,  
Paris La Défense  
92671 Courbevoie Cedex  
513 637 918 RCS Nanterre



PLAN SITUATION 1/25 000

MAITRE D'OUVRAGE SAS PARC DE L'ATLANTIQUE 10, Allée des chevreaux 69380 LISSIEU Tel: 04.78.47.05.44 Fax: 04.78.47.68.85		DOSSIER N° <i>K66hco</i>	<b>PARC D'ACTIVITES DE COURTABOEUF 8</b> VILLEBON-SUR-YVETTE
<b>SAS PARC ATLANTIQUE</b> 10 allée des Chevreaux 69380 LISSIEU Tel. 04 78 47 05 44 - Fax 04 78 47 68 85			ROUTE DEPARTEMENTALE 118
PLAN DE SITUATION - CADASTRE			DDT 91 13 JUN 2012 STA Nord-Ouest
Demande de Permis d'Aménager Modificatif			DDT 91 13 JUN 2012 DATE: 25 Mai 2012
 J. Ph. LE COVEC Architecte D.P.L.G. 38, rue de Sily 92100 BOULOGNE Tel: 01.41.30.40.40 Fax: 01.41.30.40.41 E-mail: lecovec.architecte@lecovec.com	ARCADY PAYSAGISTE 15, Rue André Michel 34 000 MONTPELLIER Tel: 04 67 59 04 55 FAX: 04 67 59 37 31 E-mail: arcadi2@wanadoo.fr	DDT 91 13 JUN 2012 DATE: 25 Mai 2012 ECHELLE:	
 12, avenue du Guibec B.E.T SILIC 643 - VILLEBON SUR YVETTE 91265 COURTABOEUF Cedex Tel: 01.69.92.16.94 Fax: 01.69.07.36.99	<b>PA1</b>		



## Localisation du projet COSTCO dans le paysage lointain

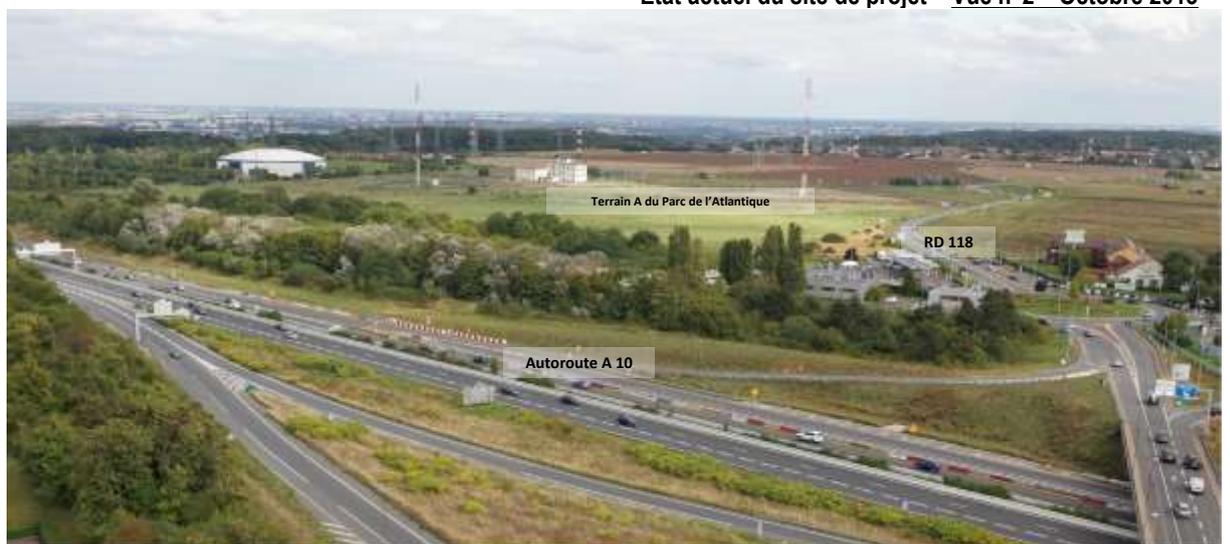


Etat actuel du site de projet – Vue n°1 – Octobre 2013



VUE AERIENNE SUD

Etat actuel du site de projet – Vue n°2 – Octobre 2013



VUE AERIENNE OUEST COTE AUTOROUTE A10



## Localisation du projet COSTCO dans l'environnement proche



Etat actuel du site de projet – Vue n°3 – Octobre 2013

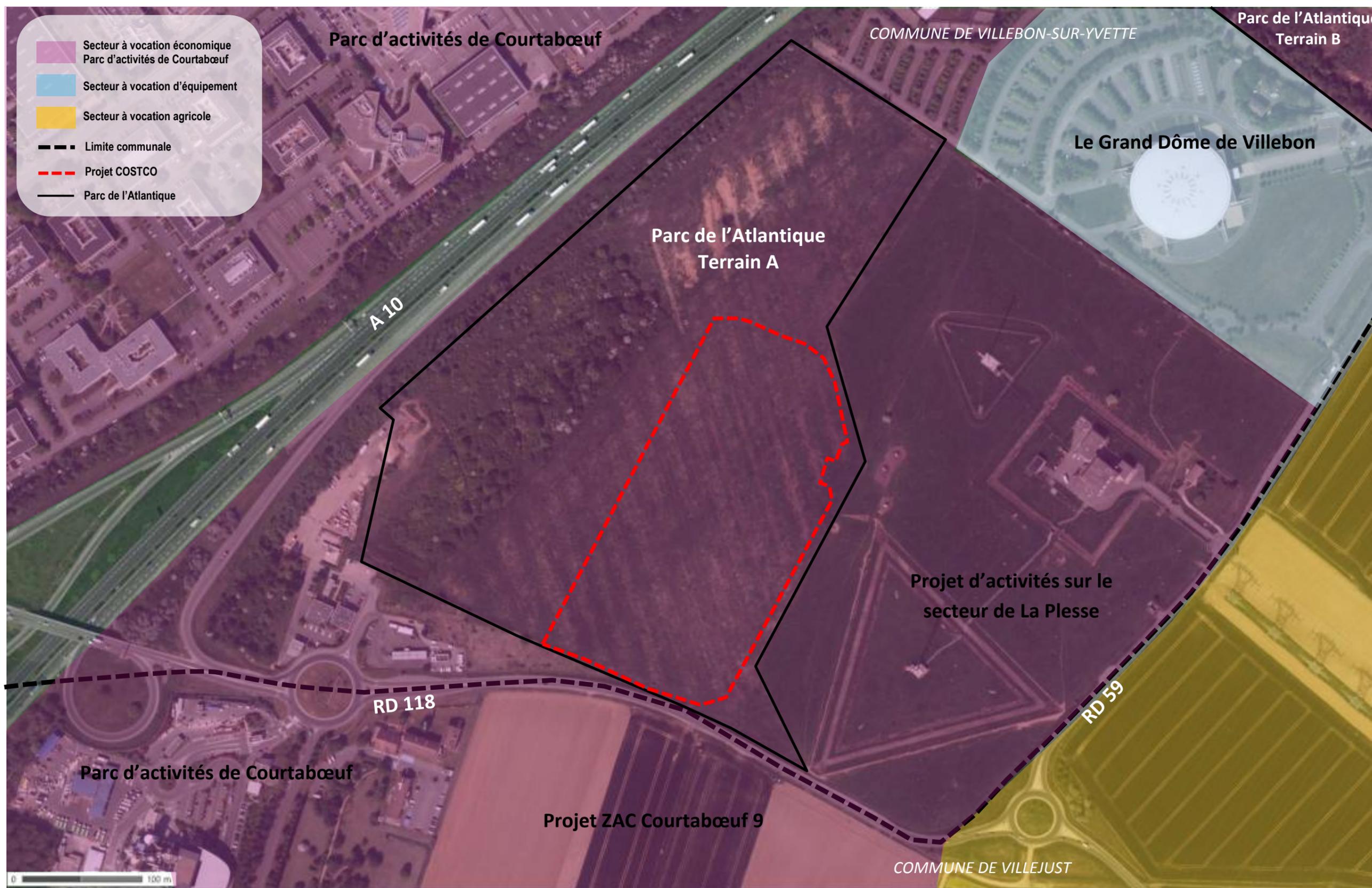


Etat actuel du site de projet – Vue n°4 – Octobre 2013





Affectation des sols - Mars 2014



Source : www. geoportail.gouv.fr – Vue aérienne de 2011

**Demande d'examen au cas par cas** préalable à la réalisation d'une étude d'impact  
Création d'une surface commerciale et des bureaux à l'enseigne COSTCO WHOLESALE



**Localisation du projet COSTCO**



**Etat actuel du site de projet**





## 2-2. Les principes de composition

**Un projet qui s'inscrit parfaitement en cohérence dans le Parc de l'Atlantique  
et avec la vocation européenne du Parc de Courtabœuf**

Plan masse du projet à l'échelle du terrain A du Parc de l'Atlantique



Plan masse du projet COSTCO





## Plan d'aménagement de la surface commerciale (plan de la surface de vente)





## Insertion du projet dans l'environnement existant





## Un projet qui bénéficie de la proximité d'infrastructures de transport de qualité et d'une desserte de premier plan

