

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
13/07/2017	20/07/2017	F01117P0154

1. Intitulé du projet

Transformation d'un bâtiment existant en un magasin Costco (commerce de détail à prédominance alimentaire) à Élancourt (et démolition d'un bâtiment existant).

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

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 Gary Swindells

RCS / SIRET | 5 | 1 | 3 | | 6 | 3 | 7 | | 9 | 1 | 8 | | 0 | 0 | 0 | 4 | 8 | | Forme juridique SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Rubrique n°39 et Rubrique n°41-a de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement - "Projets soumis à une procédure de cas par cas"	Travaux de construction et d'aménagement qui couvrent un terrain d'assiette d'une superficie de 5,3 ha (soit supérieure à 5 ha et inférieure à 10 ha) et dont la surface de plancher est inférieure à 40 000 m². Construction de parking (plus de 50 places). Le projet est soumis à déclaration pour les rubriques suivantes de la nomenclature des Installations classées pour la Protection de l'Environnement : - 4802-2a (DC) emploi de gaz à effet de serre fluorés dans équipements frigorifiques - 2221-B2 (D) préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale

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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le site du projet est situé à environ 3 km au nord-est du centre de la commune d'Élancourt, dans le département des Yvelines (78). Il est situé au sein de la Zone d'Activités de Pissaloup et bénéficie d'un accès direct par la route nationale N12 et la route départementale 912.

Le terrain d'assiette du projet supporte actuellement deux bâtiments à usage d'entrepôt pharmaceutique situés à l'est et l'ouest du site. Le projet consiste à transformer le bâtiment situé à l'est du terrain d'assiette en un magasin Costco (commerce de détail à prédominance alimentaire) et à démolir le bâtiment situé à l'ouest du terrain d'assiette en vue de la création de parkings et d'espaces verts (voir plans ci-joints). Le futur magasin proposera une vente au détail et en gros, aux particuliers et professionnels, titulaires d'une carte de membre, de marchandises générales et alimentaires.

Le bâtiment préservé conservera son sous-sol parking. Le rez-de-chaussée sera également transformé en partie en parking. La principale surface de vente du magasin Costco sera créée au niveau R+1.

Le nombre total des places de parking sera de 886 places + 28 places moto (dont 329 en extérieur).

Le futur magasin proposera une cafétéria pour les clients, ainsi qu'un centre optique et un centre auditif. Le service de montage/démontage de pneu sera également proposé avec de la vente au rez-de-chaussée. La surface totale de plancher du projet sera de 13 877 m² alors que la surface de plancher du bâtiment existant est de 14 225 m².

Handwritten signature

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de réhabiliter un bâtiment d'entrepôt pharmaceutique qui a cessé son activité en un magasin Costco. Costco est une enseigne américaine de grande distribution. Le premier magasin Costco sur le territoire français a ouvert le 22 juin 2017 à Villebon sur Yvette.

Le futur magasin à Elancourt complètera l'offre commerciale existante sur le secteur en proposant un concept différenciant qui complète l'offre traditionnelle des hypermarchés. Le concept Costco est basé sur :

- un accès pour tous (particuliers et professionnels) ;
- une vente réservée aux porteurs d'une carte de membre ;
- une offre ciblée, 4000 références (soit 15 à 20 fois moins que dans un hypermarché) ;
- un conditionnement aux volumes plus importants que dans les magasins classiques ; et
- une politique de prix bas sur des produits de grandes marques.

Le site d'Elancourt est apparu comme particulièrement adapté à l'implantation d'un magasin Costco, en raison de son accès direct par la route nationale 12 et la route départementale 912, par plusieurs lignes de bus (6, 15, 67, 100, 410, 463, et 475), mais aussi en raison de sa situation géographique lui permettant une liaison avec les entreprises au sein de la zone d'activités de Pissaloup et les bâtiments d'habitations dans le secteur. Cette localisation permettra de réhabiliter des bâtiments existant dont l'activité a cessé en réduisant la surface de plancher totale existante.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet de construction du magasin d'Elancourt s'inscrit dans une démarche de certification BREEAM niveau « GOOD » selon le référentiel « International Refurbishment and Fit Out 2015 ». La gestion environnementale du chantier correspond au niveau GOOD du thème déchets de chantier. Les mesures de réduction de nuisances et d'impacts sont présentées au point 6.

Les travaux dureront environ 14 à 16 mois et se diviseront en deux grandes phases :

1. La démolition du bâtiment à l'ouest du terrain (2 à 4 mois)

Certains éléments de cette démolition seront repris en remblais pour la réhabilitation de l'autre bâtiment ou les voiries.

Une opération de désamiantage est prévue lors de la dépose du réseau d'eau glacée. Il s'agit principalement de désamianter 2700 ml de conduite d'eau glacée qui traverse le bâtiment (isolant de conduite de type bitumineux contenant de l'amiante, colles et joints contenant de l'amiante). Cette opération sera réalisée par une entreprise certifiée par un organisme accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC). Les déchets seront gérés, depuis le conditionnement, le transport et l'élimination selon la réglementation en vigueur par l'entreprise certifiée.

2. La réhabilitation du bâtiment à l'est (environ 12 mois)

La structure du bâtiment sera conservée et sera agencée de la manière suivante :

- conservation du sous-sol mais transformation en parking
- transformation du rez-de-chaussée en parking
- création d'un R+1 qui accueillera la surface de vente.

Deux extensions seront réalisées, au nord-est, avec d'environ 1 300 m² d'emprise au sol, et au sud-ouest, avec d'environ 550 m² d'emprise au sol.

Des voiries, parking et espaces verts seront créés à l'extérieur du bâtiment, le projet aura environ 20 170 m² d'espaces verts et 33161 m² de surfaces imperméabilisées. L'emprise totale du chantier est celle du site, il est de 53 331 m².

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation le projet sera un magasin de grande distribution (commerce de détail à prédominance alimentaire) destiné aux particuliers et aux professionnels possédant une carte de membre. L'enseigne proposera une cafétéria et le service montage/démontage de pneu aux clients. Il intègre également un centre optique et un centre auditif au sein du site.

L'accès se fera à trois niveaux : à l'Est (également utilisé par les livraisons), au Centre (rue Denis Diderot), et au niveau du giratoire d'accès à la N12. Un réseau de bus dessert également le site.

Les employés travailleront en équipe sur la période 5 h - 21h.

Les horaires de livraison seront tôt le matin (6h) et tard le soir (20h) pour être dissociés des autres flux ce qui assure la sécurité des clients. Le nombre de livraisons quotidiennes est estimé à huit (quatre le matin et quatre le soir).

Les horaires d'ouvertures seront de 10h à 20h30 du lundi au vendredi, 9h30-20h30 le samedi.

Il est attendu environ 2700 visiteurs sur une journée standard de semaine, et 2960 sur un samedi standard. Le magasin sera deux fois moins fréquenté qu'un hypermarché de même surface. Une étude du trafic a été réalisée (ITER, mai 2017) et a démontré que les équipements existants sont de nature à supporter l'augmentation de trafic (voir point 6 et annexe 7).

Le site utilisera le gaz de ville pour la production de l'ECS (chaufferie) et pour les préparations alimentaires (boulangerie, pâtisserie, four pizza, traiteur, etc.).

Le site utilise également le fluide frigorigène R410a pour la production du froid au niveau des unités de traitement d'air. Le froid commercial est assuré par des groupes froids utilisant soit le CO2 (température basse) soit le R134a (température moyenne).

Les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées dans un réseau séparatif et évacuées vers les réseaux séparatifs de la CASQY (Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines). Le tri des déchets sera mis en place sur le site, aussi bien pour ceux générés par l'activité du magasin que ceux des clients fréquentant le site.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à la procédure de permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale.

Le projet sera également soumis à déclaration pour les rubriques suivantes de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement :

- 4802-2a (DC) : emploi de gaz à effet de serre fluorés dans des équipements frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg ;

- 2221-B2 (D) : préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale supérieure à 500 kg/j, mais inférieure ou égale à 2 t/j

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette du projet	53 331,45 m ²
Emprise au sol du bâtiment existant plus projet	14 770 m ²
Longueur du bâtiment	143,34 m
Largeur du bâtiment	112,28 m
Parc de stationnement (aérien)	329 places
Parc de stationnement (R-1 et RDC)	557 places
Espaces verts	20 170 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

2 avenue Denis Diderot- Avenue Guy
Lussac 78990 Elancourt

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1° 58' 55" 01E Lat. 48° 47' 53" 06N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui ☒

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

Le site d'Elancourt appartient à la société Auto Suture Europe. Les bâtiments ont été construits entre 1990 et 1993 et l'exploitation ICPE a été autorisée par l'arrêté préfectoral n° 93.109 du 5 Octobre 1993 pour une activité de plate-forme dédiée à la distribution des produits médicaux (instruments de chirurgie). De ce fait le site avait fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploiter une installation classée en 1993.

Depuis le 15 avril 2013 sont seulement exploitées sur le site des activités soumises à Enregistrement et Déclaration liées notamment à des activités d'entreposage et à l'existence de chaudières.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	☐	☒	Selon le site de l'INPN, le site du projet n'est pas situé dans une ZNIEFF.
En zone de montagne ?	☐	☒	Le site est situé en Ile de France.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Selon le site de l'INPN, le site n'est pas situé dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope. Par ailleurs, aucune zone ne l'est dans un rayon de 5 km autour du site.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	Le site est situé en Ile-de-France.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Selon le site de l'INPN, le site n'est pas situé dans un parc national, un parc naturel, ni une réserve naturelle. Aucun parc naturel ne se trouve dans un rayon de 5 km autour du site.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le département des Yvelines a adopté le 23 mai 2014 le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des routes départementales des Yvelines. Dans le secteur du projet, seule la route D912 (trafic > 6 millions de véhicules/an) a fait partie des routes étudiées. Selon ce PPBE, cette route n'est pas identifiée comme source de bruit générant le dépassement des valeurs limites pour la commune d'Elancourt (8 bâtiments sont exposés).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Selon le site de l'INPN, le projet n'est pas situé dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Selon le site de l'INPN, le site n'est pas situé dans une zone humide. Par ailleurs, aucune zone d'importance majeure n'est localisée à moins de 5 km autour du site.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Selon l'arrêté préfectoral n°2012072-0001 du 12 mars 2012 : - la commune d'Elancourt est située dans le périmètre d'un PPR n (Plan R.111-3) - aléa Inondation. Cependant le site du projet n'est pas situé dans les zones d'aléa. - la commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPR technologique.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	D'après la base de données public BASIAS/BASOL, le site n'est pas situé sur dans un site ou sur des sols pollués.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	D'après la base de données publique SIGES Seine Normandie, le site est situé sur une zone de répartition des eaux souterraine de l'Albien, référencée 03001.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	D'après la base de données publiques « Système d'information sur l'eau du bassin Seine-Normandie » il y a un captage AEP situé à environ 2,4 km au Nord du site, sur la commune de Villepreux et un deuxième captage AEP à environ 3 km à l'Est du site, sur la commune de Bois d'Arcy. Une demande d'information a été formulée auprès de l'ARS 78 concernant le périmètre de protection rapproché de ce captage. Cependant il est peu probable que le site soit dans le périmètre de protection rapproché (en général inférieur à 1 km autour du captage).
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Selon l'atlas du patrimoine français, le site n'est pas localisé sur un site inscrit.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	La zone d'étude est située à environ 1 km de la Zone de Protection Spéciale, au titre de la directive Oiseaux, l'Étang de Saint-Quentin code FR1110025. 26 espèces d'oiseaux sont inscrites au Formulaire Standard de Données. Un diagnostic écologique a été réalisé en juin 2017 qui a montré que le site a une valeur écologique faible à large échelle. Il n'aura donc aucune interaction négative avec cette zone.
D'un site classé ?	☒	☐	Selon l'atlas du patrimoine français, le site est situé à environ 2,3 km du Domaine de Plaisir sauf le château, et à environ 4,4 km de la Vallée du Rhodon. Compte tenu de la nature de projet (peu de modification de l'aspect extérieur du bâtiment) et de la distance qui sépare le site du projet de ces sites classés, aucun impact direct du projet sur ces sites n'est attendu.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le site consommera exclusivement de l'eau de ville pour les usages suivants : besoins en eau des employés, les usages sanitaires, le nettoyage du magasin, la préparation des produits alimentaires, le caféteria, la réserve d'eau incendie, etc. Le projet n'engendrera donc aucun prélèvement direct de l'eau du milieu naturel.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Aucun prélèvement direct de l'eau du milieu naturel (superficiel ou souterrain) n'est envisagé.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le bâtiment qui sera démolé engendrera un excédent de matériaux. Les matériaux inertes dont les bétons seront réutilisés sur place après concassage et criblage pour le remblais du parking existant abandonné et pour la surélévation du sol au Nord-Est du deuxième bâtiment. Les autres matériaux issus de la déconstruction seront envoyés en filières de traitement adaptées.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Pour les remblais à l'arrière du bâtiment et pour la constitution des structures de chaussées, des matériaux de remblais d'apport seront apportés. Les matériaux utilisés proviendront de la région (limon traité en remblais, grave ciment recyclée, ...).
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Un diagnostic écologique a été réalisé en juin 2017 sur le site, dans le cadre de la volonté d'une certification BREEAM pour le projet. Cette étude a montré que le site présente une valeur écologique faible à large échelle du fait des ruptures écologiques autour du site (routes), mais moyenne à échelle plus petite (échelle de l'îlot), pour un rôle de connexion avec la mare voisine. Le projet permettra un gain de biodiversité quelques années après la fin des travaux grâce à l'implantation des espaces verts, dont la plantation d'arbres. L'installation de toits végétalisés favorisera la biodiversité. Lors de la phase de travaux, une perte temporaire d'habitat est possible.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche de la zone d'étude est la Zone de Protection Spéciale "Etang de Saint-Quentin" (FRFR1110025). De par la nature du projet, et du fait d'une valeur écologique du site faible à large échelle, le projet n'aura aucune interaction négative sur les 26 espèces d'oiseaux du FSD.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	De par la nature du projet, et du fait d'une valeur écologique du site faible à large échelle, le projet n'aura aucune interaction négative sur les espèces et habitats déterminants des ZNIEFF à proximité.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet n'engendrera pas de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritime car il s'agit d'une réhabilitation sur un terrain existant accueillant deux bâtiments dont seulement un sera conservé. Le reste du terrain sera réaménagé en parking avec des zones d'espaces verts (il existe actuellement déjà un parking avec des zones d'espaces verts).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Le site du projet n'est concerné par aucun PPRT.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	La commune est située dans une zone de sismicité 1 : risque très faible. Dans cette zone de sismicité 1, seules les installations à "risque spécial" au sens du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 peuvent être concernées par la réglementation sismique. Or le projet n'est pas qualifiable d'installation à risque spécial (le site sera uniquement soumis à déclaration selon la nomenclature ICPE).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	Le site du projet de par sa nature (pas de rejet des substances dangereuses dans l'atmosphère ou dans le milieu aquatique) n'engendra pas de risques sanitaires. En effet, le site exploitera uniquement des installations de combustion au gaz de faible puissance, ainsi que les groupes froids contenant des fluides frigorigènes autorisés. Le site n'exploitera aucune tour de refroidissement (susceptible d'engendrer les risques de légionellose).
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	L'impact du projet en termes de trafic sur le réseau viaire a été étudié par le cabinet ITER en mai 2017. Les résultats de cette étude montrent qu'en flux journaliers, sur les axes structurants (N12, D58, R12), l'impact des nouveaux trafics est peu significatif quelle que soit la période. En période de pointe, toutes les voies conservent des réserves de capacité suffisantes avec l'ajout des nouveaux flux. Le dimensionnement du parking est suffisant et le risque de report d'usage sur les espaces environnant est nul.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	Les principaux équipements techniques envisagés (rooftops, CTA, groupes de climatisation, groupes de froid commercial) cumuleraient une Lw équivalent de l'ordre de 100 dB(A) le jour et 93 dB(A) la nuit (froid commercial). Ils seront positionnés sur la toiture du bâtiment existant ou la toiture de l'extension. Pour les logements les plus proches (à plus de 400m), et leur niveau sonore résultant sera inférieur à 35 dB(A) le jour (bruit ambiant estimé à 55 - 65 dB). Le risque d'émergence dans le voisinage sera donc en deçà des normes.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Les activités du site qui sont potentiellement des sources olfactives sont celles liées à la préparation alimentaire et à la gestion des déchets fermentescibles. La préparation alimentaire sera effectuée dans des conditions réglementaires pour limiter les émissions d'odeurs. Les déchets alimentaires seront gérés dans des bacs spécifiques destinés à la méthanisation (enlèvement 1 fois/h) pour éviter les émanations d'odeurs sur site. Le site n'exploite pas de station d'épuration pour le traitement de leurs eaux usées. Aucune autre activité du site ne sera source d'odeur.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒	☐	Le projet utilisera des équipements comme les chaudières, les groupes froids, les pompes à chaleur pour la production du froid/chaud. Ces équipements couramment utilisés dans l'industrie et le tertiaire seront conformes à la réglementation et correctement installés pour éviter toute vibration imprévue. Ils ne constitueront donc pas des sources de vibration particulièrement significatives. Les poids lourds fréquentant le site peuvent également être sources de vibration, cependant leur nombre est très limité (4 le matin, 4 le soir).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	L'éclairage du site sera réalisé par des luminaires à LED pour tous les espaces (extérieurs et intérieurs). Tous les luminaires des espaces ayant accès à la lumière du jour seront équipés de ballasts gradables et de sondes de luminosité pour s'adapter à la lumière extérieure. Tous les luminaires seront asservis à une GTB avec coupure automatique permettant leur commande horaire et une optimisation des consommations. L'éclairage extérieur sera réalisé par mats équipés de lanternes LED. L'arrêté du 25 janvier 2013 (règles d'extinction nocturne) sera respecté.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	L'impact du projet sur la qualité de l'air est directement lié au trafic routier du projet. Les émissions liées aux installations fixes sont peu significatives (brûleurs à gaz de faible puissance). Compte tenu des résultats de l'étude ITER, l'impact du projet sur la qualité de l'air est faible : pas d'impact significatif sur le trafic des axes structurants (N12, D58, R12) qui sont les principales sources de pollution; le trafic supplémentaire dans le cœur de la zone de Pissaloup est jugé modéré, pas de congestion puisque toutes les voies conservent des réserves de capacité suffisantes avec le flux du projet.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les rejets liquides du site seront les eaux pluviales, les eaux usées sanitaires et les eaux grasses (préparation alimentaire). Ces eaux seront collectées dans un réseau séparatif du site (eaux pluviales/eaux usées) et seront évacuées vers le réseau séparatif de la CASQY. Les eaux grasses transiteront par un séparateur à graisse et les eaux pluviales seront stockées en partie à la parcelle (bassin de retenu ou noue) si nécessaire avant restitution au réseau collectif, afin de respecter le débit de fuite fixé dans le règlement de la CASQY. Une nouvelle convention de rejet sera établie avec la CASQY.
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	De par sa nature, le projet n'engendra pas d'autres effluents que les rejets liquides présentés précédemment.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le site mettra en place un système de gestion et de tri des déchets selon les mêmes principes que ceux appliqués sur le site de Villebon (voir annexe 8) : - en intérieur : presse à balles (papiers, plastiques bleus et blancs), zone de stockage des containers, balles, fûts d'huiles alimentaires, cartons et plastiques - en extérieur : compacteur pour les déchets ménagers, autres déchets non dangereux et non recyclables et une zone de stockage pour palette. Les déchets dangereux sont limités aux batteries, piles, tubes de néons, etc. .

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	En tant que réhabilitation, le projet s'inscrira dans le site existant. Les extensions ne viendront pas dénaturer l'architecture du bâtiment (qui est conservé) mais viendront le compléter. Le bâtiment existant n'aura qu'un niveau supplémentaire. L'extérieur du bâtiment sera aménagé avec des espaces verts. De plus, aucun patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ne se trouve dans un rayon de 5 km autour du site (voir les enjeux environnementaux).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☐	☒	Les bâtiments existants étaient à usage d'activité ICPE de type entreposage. L'exploitant a cessé d'exploiter la quasi-totalité des activités présentes sur le site. Seules quatre ICPE sont toujours en activité sur le site : (1) entrepôts couverts (enregistrement), (2) tours aéroréfrigérantes (déclaration) (3) charge d'accumulateurs (déclaration), (4) installation de combustion (déclaration contrôlée). Ces activités sont à l'arrêt (temporaire). Le projet sera une installation de surface commerciale. Il n'engendrera pas de modification importante d'usage et ne consomme pas d'espace naturel.

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

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

D'après le site de la DRIEE, aucun avis de l'Autorité Environnementale ne concerne un projet situé dans la commune d'Elancourt, sur la période 2016 et 2017.

D'après le site du CGEDD :

- sur l'année 2017 : deux projets et un programme situés dans le département des Yvelines font l'objet d'un avis d'autorité environnementale : Défrichement de 2,4 hectares au Pré du Moulin Neuf à Lévis Saint Nom, Création d'installations liées à l'activité de maintenance et de garage à Mantes-la-Jolie Projet EOLE (en cours d'instruction), et PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vaudhallan (78-91).

- sur l'année 2016, les projets suivants ont fait l'objet d'un avis d'autorité environnementale : projet de requalification de la RN 10 et de l'aménagement de surface du plateau urbain à Trappes-en-Yvelines, situé à environ 2-3 km du site d'Elancourt, modification du PPRN Mouvements de terrain de Bougival, création d'une nouvelle passerelle piétonne en gare de Viroflay-Rive-Droite pour mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite, restauration d'anciennes prairies humides pour la biodiversité et les paysages Marais de Mauvières, refonte et extension du parking multimodal de Longvilliers-réalisation d'une gare routière et de ses accès.

D'après le site SIDE du Ministère en charge de l'Environnement, aucun avis de l'Autorité Environnementale ne concerne un projet situé dans le département des Yvelines, sur la période 2016 et 2017.

Au vu de la nature du projet de Costco à Elancourt ainsi que les projets existants ou approuvés dans le secteur d'étude, aucun effet cumulé des impacts n'est attendu entre les différents projets existants ou approuvés et le projet à Elancourt.

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 :

Sans objet

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet correspond à la reprise d'un site industriel existant, et d'un bâtiment existant. Il s'inscrit dans une certification environnementale BREEAM niveau GOOD garantissant le respect de l'environnement. Les pratiques de construction durable seront respectées. Le chantier limitera fortement ses impacts sur l'environnement car il sera soumis au respect d'une charte de chantier propre rigoureuse, notamment sur les aspects pollutions et nuisances.

Le bâtiment en fonctionnement aura des consommations d'eau et d'énergie maîtrisées (éclairage artificiel graduable et composé de LEDS ; isolation performante du bâti ; mise en place de panneaux photovoltaïques ; freecooling). Les consommations d'électricité et d'eau seront mesurées et contrôlées avec la mise en place d'un système de surveillance et gestion de type GTB (Gestion technique du Bâtiment). La GTB pilotera les commandes de l'ensemble des installations consommateurs d'eau et d'électricité.

L'éclairage naturel sera optimisé en vue de réduire la consommation de l'éclairage artificiel (étude spécifique Facteur Lumière du Jour). Le froid alimentaire utilisera le CO2 comme gaz réfrigérant ce qui limitera fortement ses impacts sur la pollution atmosphérique. L'eau de pluie d'une partie de la toiture sera récupérée dans une cuve et réutilisée pour l'arrosage des espaces verts. Lors de la démolition du bâtiment existant, les déchets matériaux générés par la déconstruction seront réutilisés au minimum à 25% pour les recycler dans la nouvelle construction.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Compte tenu des éléments précisés ci-avant, nous ne considérons pas que le projet de réhabilitation doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale dans la mesure où :

- Il s'inscrit dans un site existant (ICPE), qui ne présente aucun enjeu architectural ou patrimonial dans les environs
- Les éléments projetés (extensions, sas, escaliers d'accès etc.) représentent environ 2 800 m² d'emprise au sol.
- Les rejets dans l'atmosphère sont modérés (trafic routier) et il n'y a aucun rejet direct des effluents dans le milieu naturel
- Le diagnostic écologique réalisé sur le secteur d'étude démontre que les impacts sur la faune sont très limités, et à terme, le projet génère un impact positif avec un gain de biodiversité grâce aux espaces verts prévus
- L'étude de trafic sur le secteur démontre le faible impact du projet sur le réseau viaire du secteur

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☐
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

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
Annexe 1 : (pièce 2 de la liste précédente) Plan de situation
Annexe 2 : (pièce 3 de la liste précédente) Photographie de l'environnement proche et lointain
Annexe 3 : (pièce 5 de la liste précédente) Plan de masse du projet (à juin 2017)
Annexe 4 pour la rubrique 5 : Sensibilité environnementale de la zone d'implantation du projet
Annexe 5 pour la rubrique 5 : Information relative au Plan de prévention des risques naturels et technologiques pour la commune d'Elancourt
Annexe 6 pour la rubrique 5 : Diagnostic écologique
Annexe 7 pour la rubrique 6 : Extrait de l'étude d'impact du projet sur le trafic routier
Annexe 8 : Principe de gestion des déchets (exemple de Villebon)

9. Engagement et signature

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



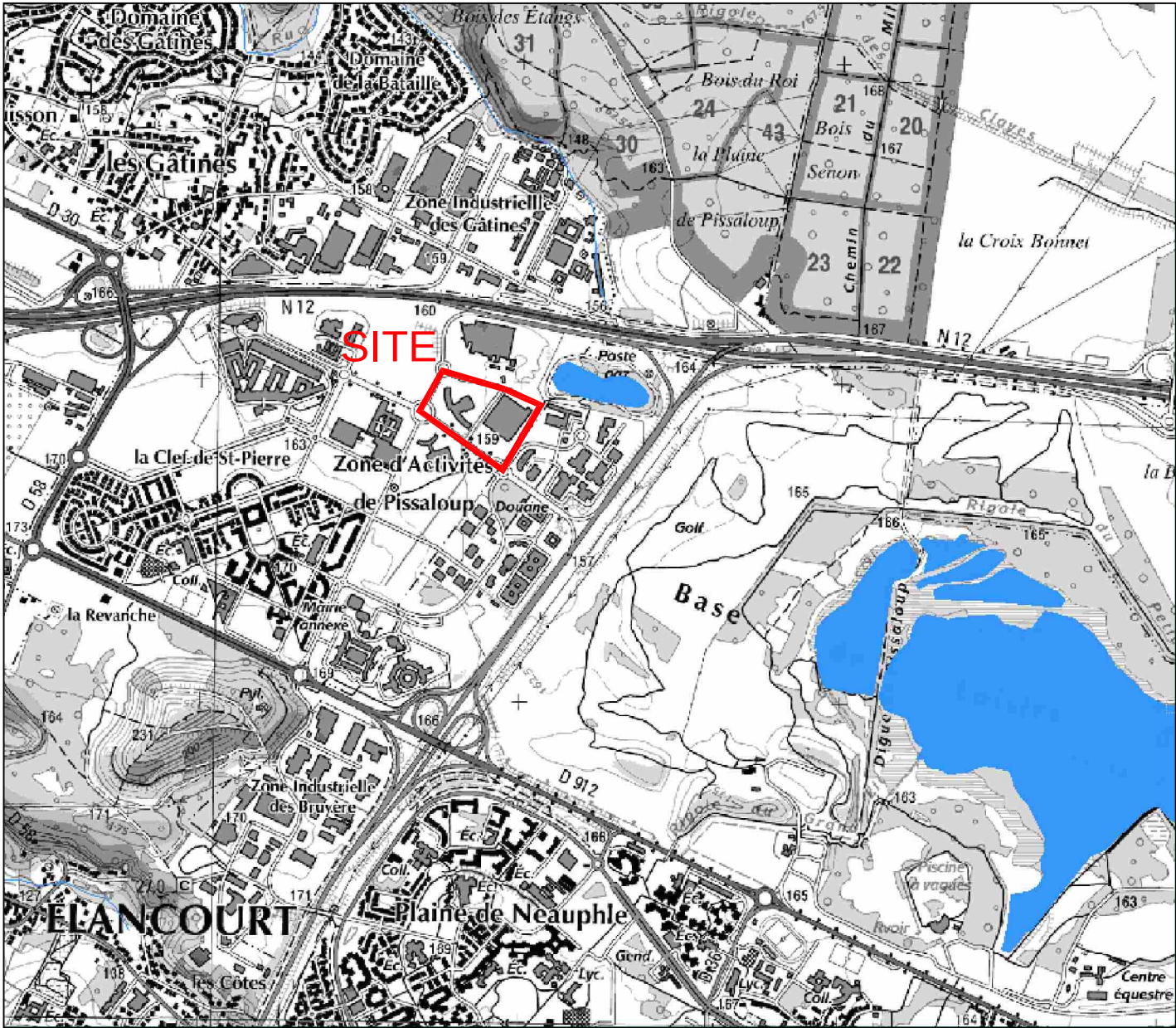
Fait à Saint Aubin

le, 30/06/2017

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



**REALISATION D'UN
CLUB-ENTREPOT "COSTCO"**

2 avenue Denis Diderot
Avenue Gay Lussac

Maître d'Ouvrage : COSTCO FRANCE
Immeuble La Thalès,
Parc des Algorithmes
Route de l'Orme des Merisiers
91190 SAINT AUBIN

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE
A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT

Annexe

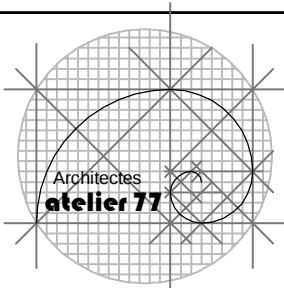
2

PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/16000

Date : Avril 2017

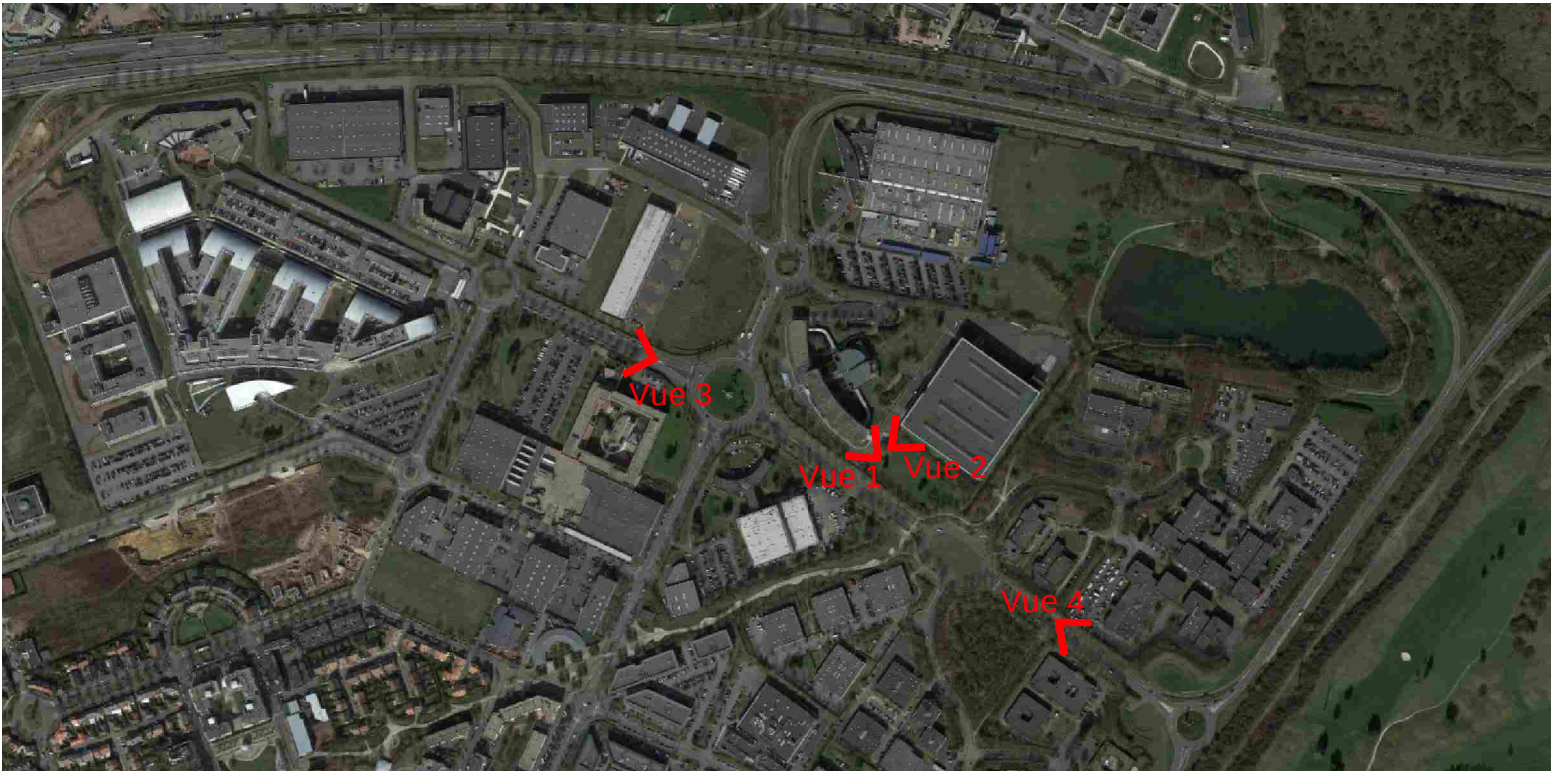
MODIFIE LE	DESIGNATION	INDICE



ARCHITECTES : **ATELIER 77**
S.C.P. d'Architecture
10, rue Delaunoy - 77000 MELUN
Téléphone : 01.64.52.35.19
Télécopieur : 01.64.52.37.55
e-mail : architectes.atelier77@atelier77.fr



MAITRE D'OUVRAGE COSTCO FRANCE Immeuble le Thalès Parc des Algorithmes Route de l'Orme des Merisiers 91190 SAINT AUBIN	MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTES : ATELIER 77 10, rue Delaunoy 77000 MELUN	AMENAGEMENT D'UN SITE COSTCO Elancourt	PLAN DE MASSE EXISTANT	Phase	N°
				EICC	5a
				DATE	ECHELLE
				Juillet 2017	1/2000



Photographie proche 1 vue (Juillet 2015)



Photographie proche 2 vue (Août 2016)



Photographie lointaine 3 vue (Juillet 2016)



Photographie lointaine 4 vue (Septembre 2016)

ELANCOURT - 78990

**REALISATION D'UN
CLUB-ENTREPOT "COSTCO"**

2 avenue Denis Diderot
Avenue Gay Lussac

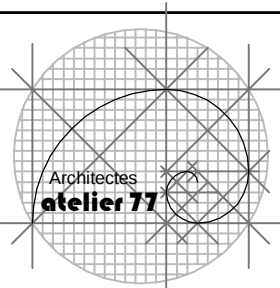
Maître d'Ouvrage : COSTCO FRANCE
Immeuble La Thalès,
PARC des Algorithmes
Route de l'Orme des Merisiers
91190 SAINT AUBIN

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISAITON D'UNE ETUDE D'IMPACT	Annexe
	3

**PHOTOGRAPHIE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE
LOINTAIN**

Echelle : - Date : Avril 2017

MODIFIE LE	DESIGNATION	INDICE



ARCHITECTES : **ATELIER 77**
S.C.P. d'Architecture
10, rue Delaunoy - 77000 MELUN
Téléphone : 01.64.52.35.19
Télécopieur : 01.64.52.37.55
e-mail : architectes.atelier77@atelier77.fr



MAITRE D'OUVRAGE
COSTCO FRANCE
Immeuble le Thalès
Parc des Algorithmes
Route de l'Orme des Merisiers
91190 SAINT AUBIN

MAITRE D'OEUVRE
ARCHITECTES : **ATELIER 77**
10, rue Delaunoy
77000 MELUN

AMENAGEMENT D'UN SITE COSTCO
Elancourt

PLAN DE MASSE

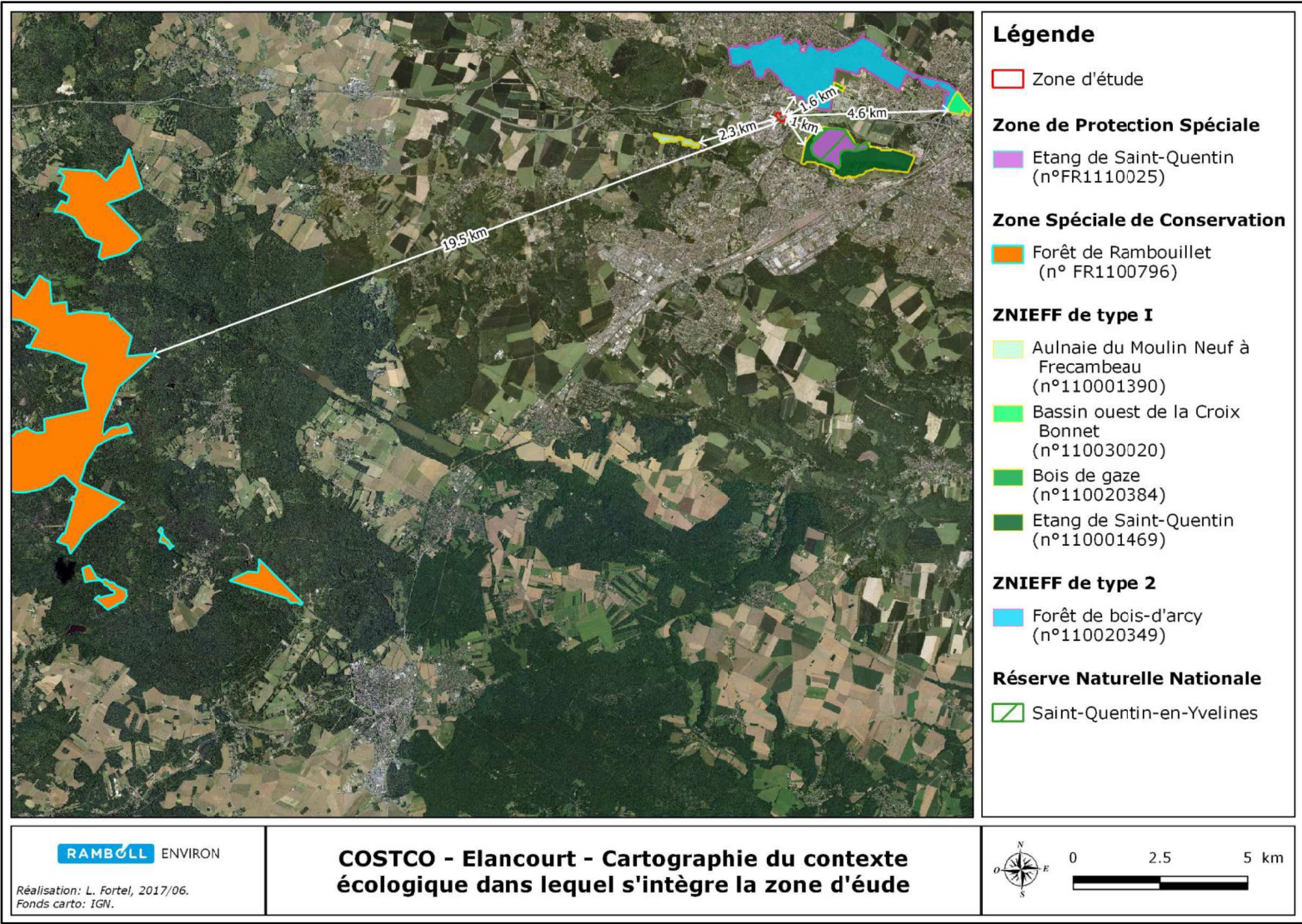
Phase	N°
EICC	4
DATE	ECHELLE
Juillet 2017	1/1150



MAITRE D'OUVRAGE COSTCO FRANCE Immeuble le Thalès Parc des Algorithmes Route de l'Orme des Merisiers 91190 SAINT AUBIN	MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTES : ATELIER 77 10, rue Delaunoy 77000 MELUN	AMENAGEMENT D'UN SITE COSTCO Elancourt	PLAN DE MASSE PROJET	Phase	N°
				EICC	5b
				DATE	ECHELLE
				Avril 2017	1/2000



MAITRE D'OUVRAGE COSTCO FRANCE Immeuble le Thalès Parc des Algorithmes Route de l'Orme des Merisiers 91190 SAINT AUBIN	MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTES : ATELIER 77 10, rue Delaunoy 77000 MELUN	AMENAGEMENT D'UN SITE COSTCO Elancourt	PLAN DE MASSE PROJET	Phase	N°
				EICC	5b
				DATE	ECHELLE
				Juillet 2017	1/2000



Carte 2 : Localisation des zones d'inventaires et des zones réglementées autour de la zone d'étude.