

Notice environnementale

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN HOTEL

Avenue de Saint-Pierre et Miquelon
VILLEBON SUR YVETTE (91)



CLIENT

NOM	SAS Parc de l'Atlantique
ADRESSE	10, allée des Chevreuils 69 380 LISSIEU
INTERLOCUTEURS	Gérard BAILLEUL

ECR ENVIRONNEMENT

SIEGE SOCIAL	ECR ENVIRONNEMENT GROUPE – Siège social
ADRESSE	ZA KERHOAS II – 2 rue André Ampère 56260 LARMOR PLAGE
AGENCE EN CHARGE DE L'ETUDE	ECR Environnement Ile de France
ADRESSE	6 Avenue d'Ouessant Bâtiment F 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE
TELEPHONE	0160127880
MAIL	paris@ecr-environnement.com

GESTION DES REVISIONS

DATE	INDICE	OBSERVATION / MODIFICATION	REDACTEUR	VERIFICATEUR
12/02/2026	1	Version initiale	J. MICHAUD	S. PHILIPPE
18/02/2026	2	Intégration des remarques de la SAS de l'Atlantique	J. MICHAUD	J. MICHAUD
18/03/2026	3	Intégration des remarques de la SAS de l'Atlantique	J. MICHAUD	J. MICHAUD
24/04/2026	4	Intégration des remarques de la DRIEAT	J. MICHAUD / Kevin RENAULT	J. MICHAUD
28/05/2026	5	Reprise du projet suite aux reprises de la DRIEAT	J. MICHAUD	J. MICHAUD

Rédacteur	Contrôle interne
 Julie MICHAUD Chargée d'affaires Environnement	 Stéphanie PHILIPPE Chargée d'affaires Environnement

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	7
1 PRESENTATION DU projet.....	7
1.1. Situation géographique et foncière	7
1.2. Description du site et de son environnement proche	10
1.3. Description du Projet	12
2 Etat initial de l'environnement	14
2.1. Milieu physique	14
2.1.1 Topographie et relief	14
2.1.2 Climatologie	15
2.1.3 Géologie et pédologie	17
2.1.4 Hydrogéologie	19
2.1.5 Eaux superficielles	20
2.1.6 Risques naturels	21
2.2. Milieu naturel	23
2.2.1 Les espaces naturels protégés et/ou remarquables	23
2.2.2 Continuités écologiques	24
2.2.3 Ecologie du site	24
2.2.4 Diagnostic Faune Flore	27
2.2.5 Zones humides	28
2.3. milieu humain	29
2.3.1 Population	29
2.3.1 Activités économiques	29
2.3.2 Urbanisme	29
2.4. Milieu Ambiant	31
2.4.1 Qualité de l'air	31
2.4.2 Ambiance sonore	32
2.5. Synthèse des enjeux	32
3 Impacts potentiels du projet sur l'environnement	34
3.1. Milieu physique	34
3.1.1 Effet sur la topographie	34
3.1.1 Effet sur le climat	34
3.1.2 Effet sur le sol, le sous-sol	34
3.1.3 Effet sur les eaux souterraines	35
3.1.1 Effet sur les eaux superficielles	36
3.1.2 Risques naturels	38
3.1.3 Synthèse des impacts sur le milieu physique	38



3.2. Milieu naturel	39
3.2.1 Effet de l'installation sur les milieux naturels.....	39
3.2.2 Effet sur les zones humides	43
3.2.3 Synthèse des impacts sur le milieu naturel	44
3.3. Milieu humain	45
3.3.1 Effet de l'installation sur le développement urbain	45
3.3.2 Effet du projet sur le voisinage	45
3.3.3 Effet de l'installation vis-à-vis du contexte réglementaire	46
3.3.4 Synthèse des impacts sur le milieu Humain	46
3.4. Milieu AMBIANT	47
3.4.1 Qualité de l'air.....	47
3.4.2 Bruit et vibrations	48
3.4.3 Emissions lumineuses	49
3.4.4 Synthèse des impacts sur le milieu Ambiant	50
4 Tableau récapitulatif des enjeux liés au site et des mesures associées	50
5 Conclusion.....	58
6 Annexes	59



LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Situation cadastrale du site à l'étude – (Source : Cadastre. Gouv).....	8
Figure 2 : Photographie aérienne du site d'étude	9
Figure 3 : Plan IGN du site d'étude à l'échelle du quartier	9
Figure 4 : Localisation des prises de vue photographiques	10
Figure 5 : Photographies du site du 03/12/2025 (Source : ECR Environnement)	11
Figure 6 : Plan de masse du projet (SAS parc de l'Atlantique).....	12
Figure 7 : Coupe longitudinale du projet (SAS parc de l'Atlantique).....	13
Figure 8 : Coupe transversale du projet (SAS parc de l'Atlantique).....	13
Figure 9 : Plan de masse du site (Source SAS parc de l'Atlantique).....	14
Figure 10 : Données climatiques de la station [MAE] Lycée Parc de Vilgénis - MASSY (Source : Infoclimat)..	15
Figure 11 : Rose des vents modélisée pour la commune de Villebon-sur-Yvette (Source : Météoblue)	16
Figure 12 : Extrait de la carte géologique de CORBEIL-ESSONNES (Feuille n°219) au 1/50 000 ^{ème}	17
Figure 13 : Cartographie des anomalies (Source : ECR-environnement, 12/2025)	18
Figure 14 : Hydrographie à proximité du site d'étude (Source : Géoportail).....	20
Figure 15 : Exposition au retrait-gonflement des Argiles	21
Figure 16 : Sensibilité à la remontée de nappe (source : Géorisques. Gouv).....	22
Figure 17 : Evolution du site d'étude (IGN : Remonter le temps).....	24
Figure 18 : Cartographie des habitats identifiés sur le site d'étude (ECR Environnement 2026)	26
Figure 19 : Zones humides effectives (Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides, Tauw).....	28
Figure 20 : Orientations cartographiques OAP Courtabœuf (Source : PLU Villebon-sur-Yvette).....	30
Figure 21 : Exemples de pièges écologiques mortels.....	41
Figure 22 : Exemples de passages à faune	42
Figure 23 : Exemples de gîte pour l'herpétofaune.....	43

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Hydrographie locale (Source : Géoportail).....	20
Tableau 2 : Habitats recensés sur la zone d'étude	25
Tableau 3 : Liste des Espèces Exotiques Envahissantes présentes sur le site d'étude	27
Tableau 4 : Impacts sur le milieu physique.....	38
Tableau 5 : Impacts sur le milieu naturel.....	44
Tableau 6 : Impacts sur le milieu humain	46
Tableau 7 : Impacts sur le milieu ambiant.....	50



LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Diagnostic de pollution des milieux – Mission INFOS et DIAG – ECR environnement décembre 2025

Annexe 2 : Rapport G2Pro Construction d'un club entrepôt « Costco » - ECR environnement - avril 2016

Annexe 3 : Diagnostic écologique – ECR Environnement – Mars 2026

Annexe 4a : Diagnostic pédologique de zone humide – TAUW - mai 2013

Annexe 4b : Diagnostic écologique et délimitation de zone humide – TAUW - mai 2013

Annexe 5 : Etude Air et Santé - ISPIRA – Janvier 2026

Annexe 6 : Notice acoustique de façade – SLAM acoustique – décembre 2025

Annexe 7 : Notice technique VRD gestion des eaux pluviales



PREAMBULE

Dans le cadre d'un projet de construction d'un hôtel sur la commune de VILLEBON SUR YVETTE (91), **SAS PARC DE L'ATLANTIQUE** a missionné **ECR ENVIRONNEMENT** pour la rédaction d'une notice environnementale présentant l'ensemble des études réalisées suite aux échanges avec la DRIEAT.

Le présent dossier a pour but de dresser un diagnostic environnemental du site d'étude, afin de déterminer les différents enjeux environnementaux du projet, et d'établir par la suite les mesures réglementaires à mettre en œuvre.

Cette version 5 du dossier, intègre les modifications apportées au projet afin de prendre en compte les enjeux environnementaux issus des premiers diagnostics.

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET FONCIERE

D'une surface de 4 864 m² (foncier), la zone d'étude est localisée sur l' Avenue de Saint-Pierre et Miquelon au sein de la commune de VILLEBON SUR YVETTE (91). Elle couvre la parcelle n°67 et une partie de la parcelle 186 de la section AS.

Bordé par l'autoroute A10, le site d'étude est situé dans un contexte urbain à caractère industriel et commercial. La zone d'étude est actuellement inoccupée et en friche.

Un extrait du plan cadastral est présenté ci-dessous :



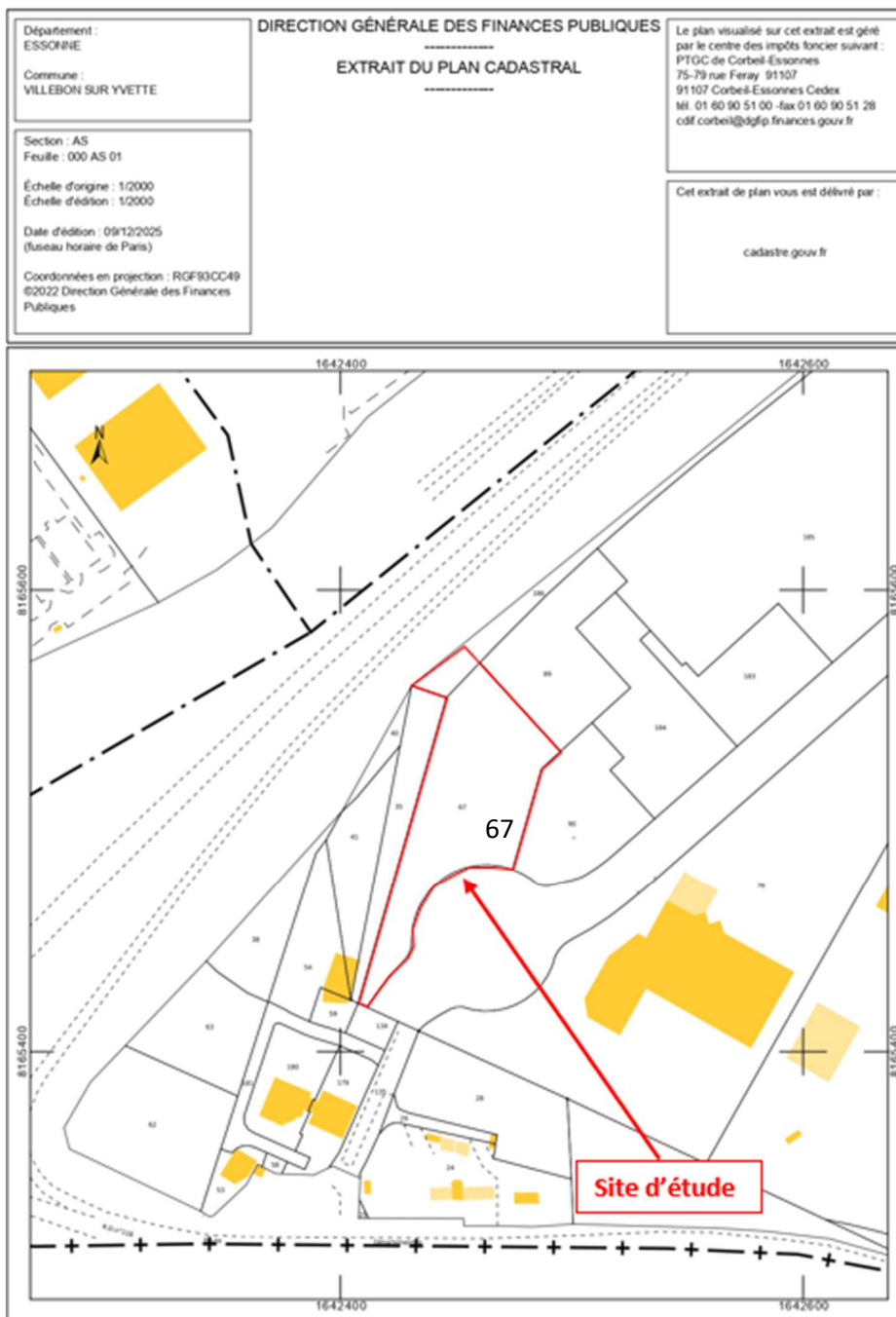


Figure 1 : Situation cadastrale du site à l'étude – (Source : Cadastre. Gouv)

Une photographie aérienne du site de l'étude ainsi qu'un extrait de la carte IGN sont présentés dans les figures suivantes.



Figure 2 : Photographie aérienne du site d'étude

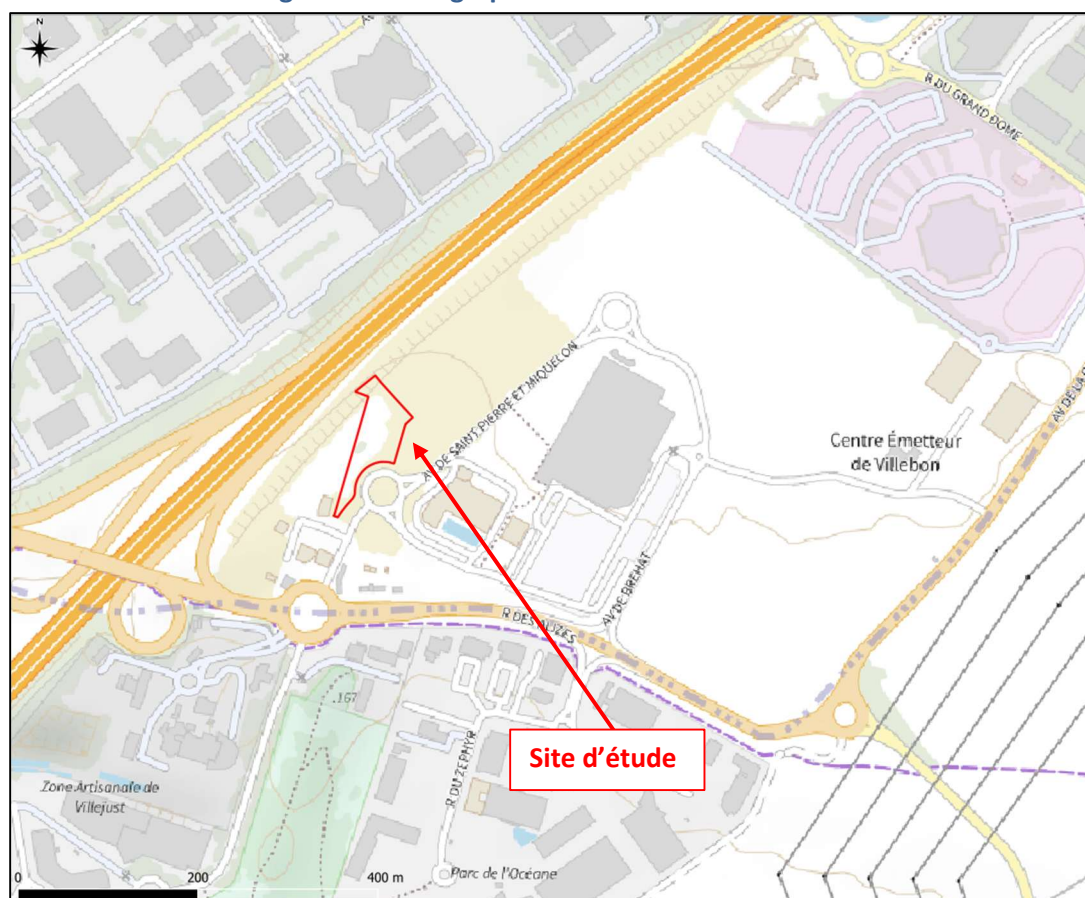


Figure 3 : Plan IGN du site d'étude à l'échelle du quartier

Localisé dans une zone urbaine à caractère commercial et industriel, le site est délimité :

- Au Nord, par une friche et par l'autoroute A10 ;
- A l'Est par les avenues de Saint-Pierre et Miquelon et de Bréhat puis, par un magasin de matériel médical (CS médical) et par un centre commercial (COSTCO) ;
- Au Sud, par des entreprises de vente de véhicules, de construction et de sécurité et par la départementale 118 ;
- A l'Ouest par une entreprise de travaux public, la société TERE à proximité immédiate, puis par l'autoroute A10

1.2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE

Le site est majoritairement en friche sur lesquelles l'ensemble des strates sont représentées : herbacée, arbustive et arboré. Il est en partie recouvert d'enrobé à l'ouest et au sud (anciennes places de stationnement). On y trouve également, plusieurs buttes de remblais (de nature majoritairement limoneuse). Des déchets divers ont été également constatés au droit du site notamment dans les espaces verts.



Figure 4 : Localisation des prises de vue photographiques

		
A : Vue depuis l'entrée du site au sud (ouverture réalisée pour les investigations)	B : Vue du site du sud vers le nord	C : Friche, strate herbacée
		
D : Déchets entreposés sur le site	E : Stockage d'enrobé en enceinte clôturée en limite du site à l'ouest (société TERE)	F : Parking
		
G : Friche arbustive et déchets	H : Vue sur le site depuis l'avenue de Saint- Pierre et Miquelon à l'est	I : Vue sur le site depuis la D118 au sud

Figure 5 : Photographies du site du 03/12/2025 (Source : ECR Environnement)



1.3. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste en la construction :

- D'un hôtel de 106 chambres sur sept niveaux (RDC + 5 et un sous-sol dédié au parking) ;
- 52 places de stationnement extérieures (dont 32 végétalisées et 20 imperméabilisées) ;
- 64 places de stationnement dans le sous-sol de l'hôtel ;
- Les toitures seront équipées de panneaux solaires ;

Le projet s'étend sur une emprise d'une superficie de 4 864 m².

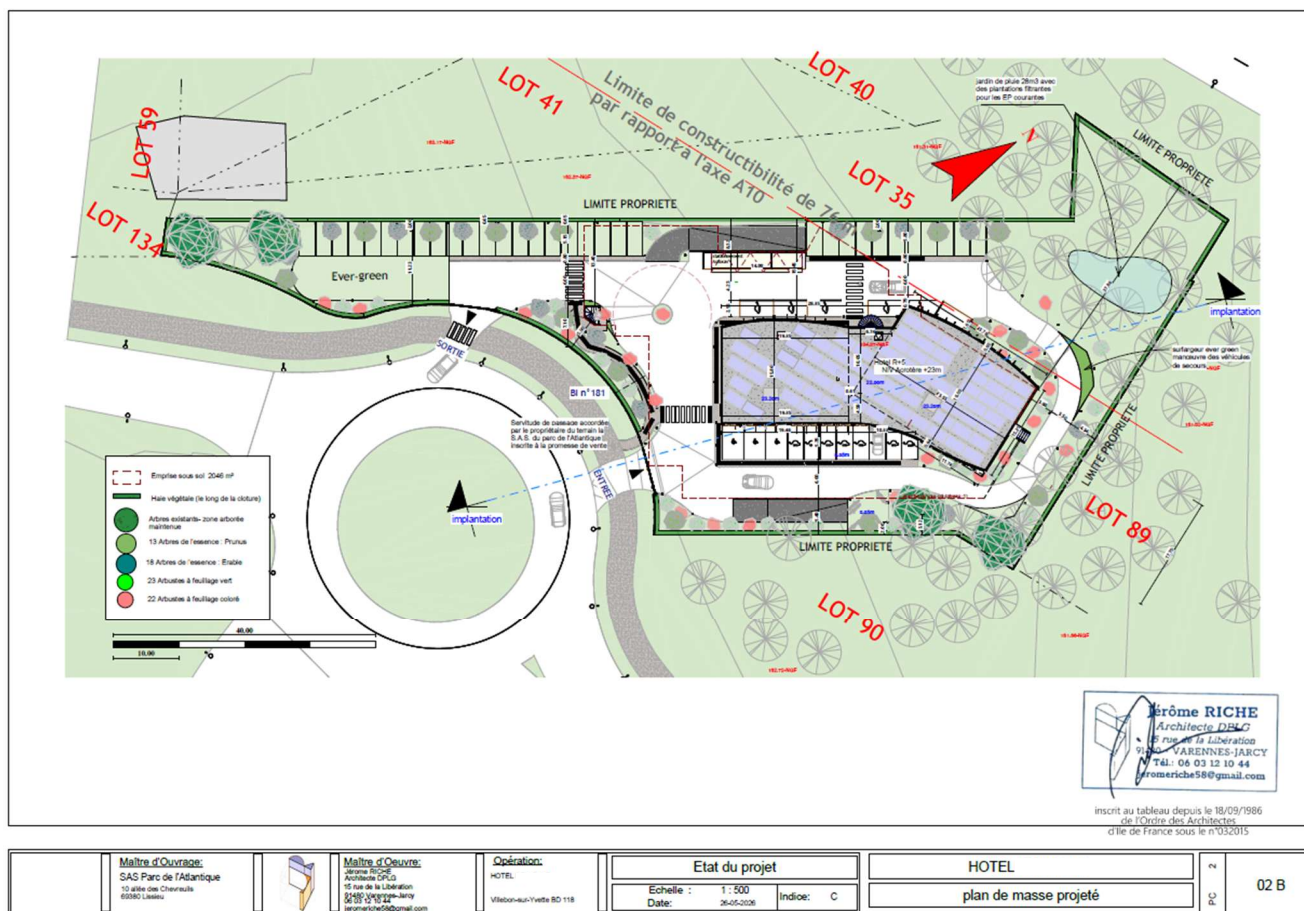


Figure 6 : Plan de masse du projet (SAS parc de l'Atlantique)

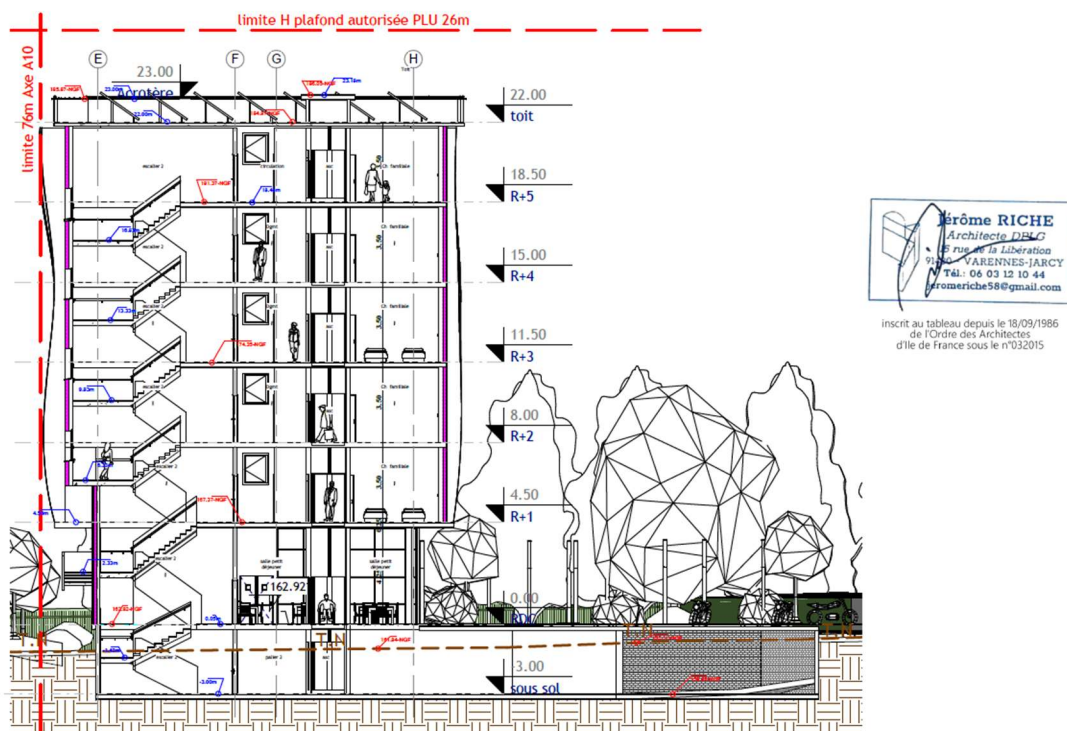


Figure 7 : Coupe longitudinale du projet (SAS parc de l'Atlantique)

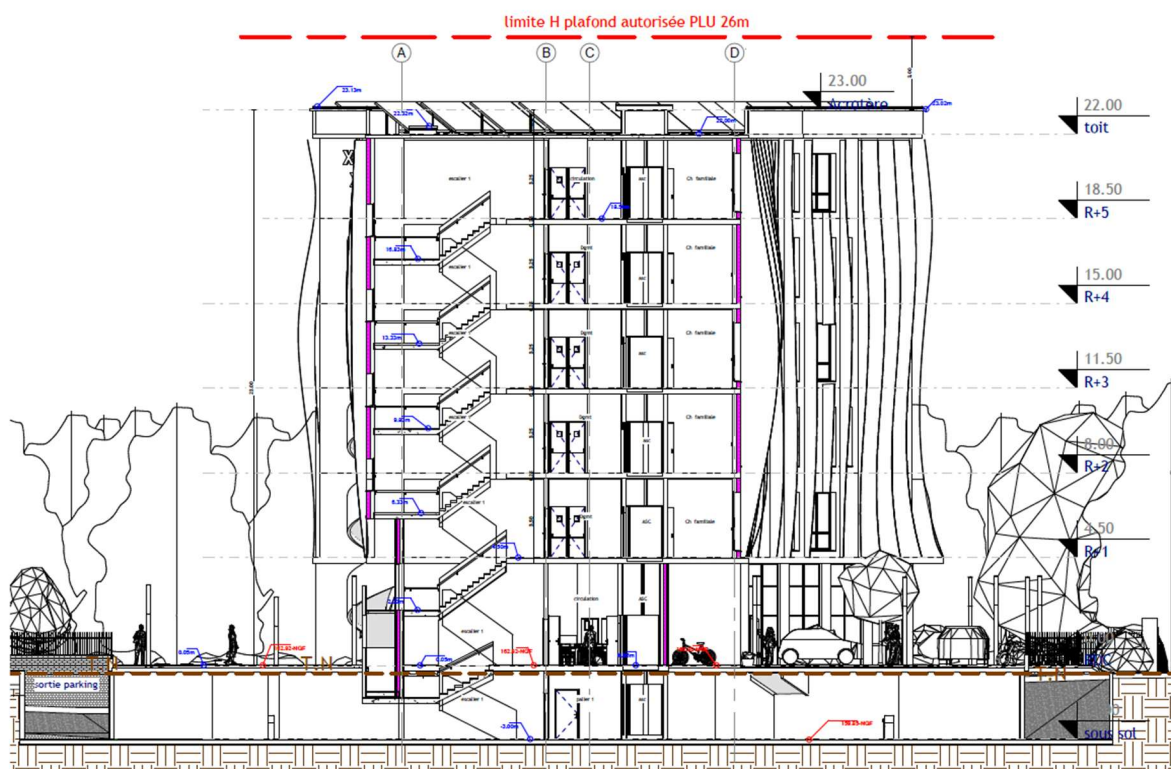


Figure 8 : Coupe transversale du projet (SAS parc de l'Atlantique)

2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. MILIEU PHYSIQUE

2.1.1 Topographie et relief

D'après le plan de masse existant du projet (Cf. Figure ci-dessous), le site d'étude présente une altimétrie comprise entre +161 et 163 m NGF avec une pente orientée du sud vers le nord. Une butte de remblai, non identifiée sur le plan de masse et non visible sur les données IGN est présente au nord-ouest de la parcelle.

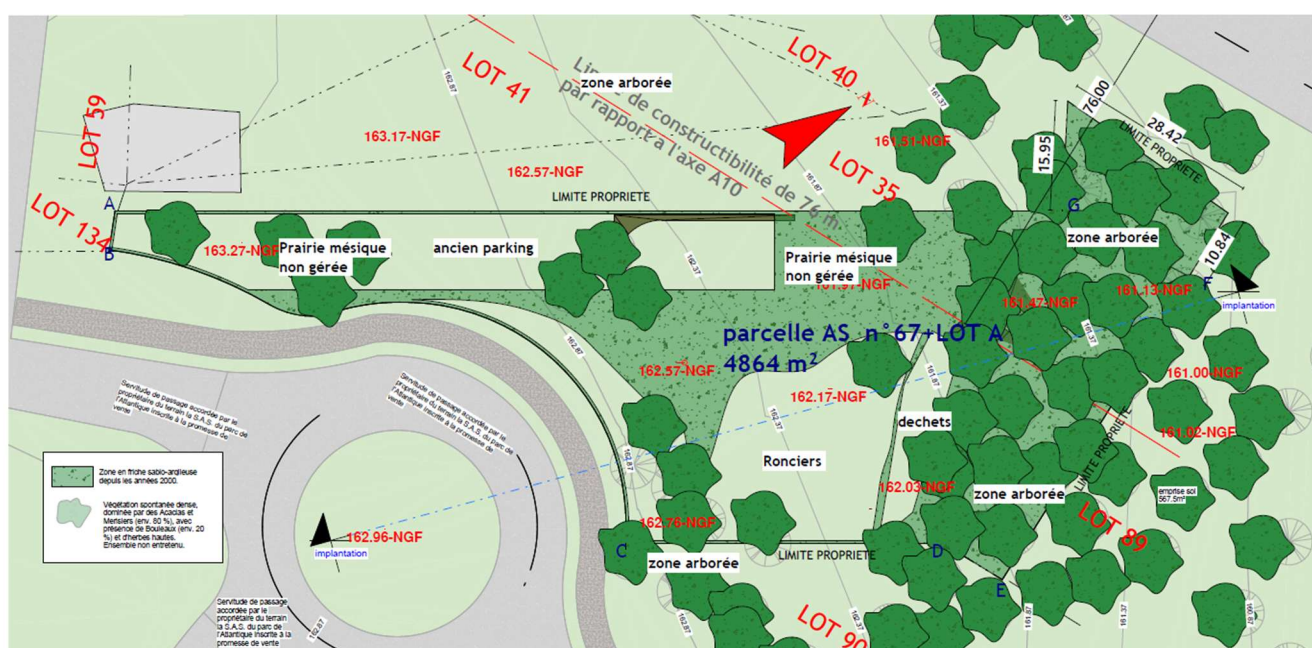


Figure 9 : Plan de masse du site (Source SAS parc de l'Atlantique)

2.1.2 Climatologie

Les données annuelles de précipitations et de températures (1991 - 2020) mesurées à la station [MAE] Lycée Parc de Vilgénis - MASSY (station la plus proche de la zone d'étude, à environ 3 km au nord) où le climat est de type océanique dégradé caractérisé par des étés plus chauds et des hivers plus froids avec des précipitations tout au long de l'année sont décrites dans les diagrammes suivants :

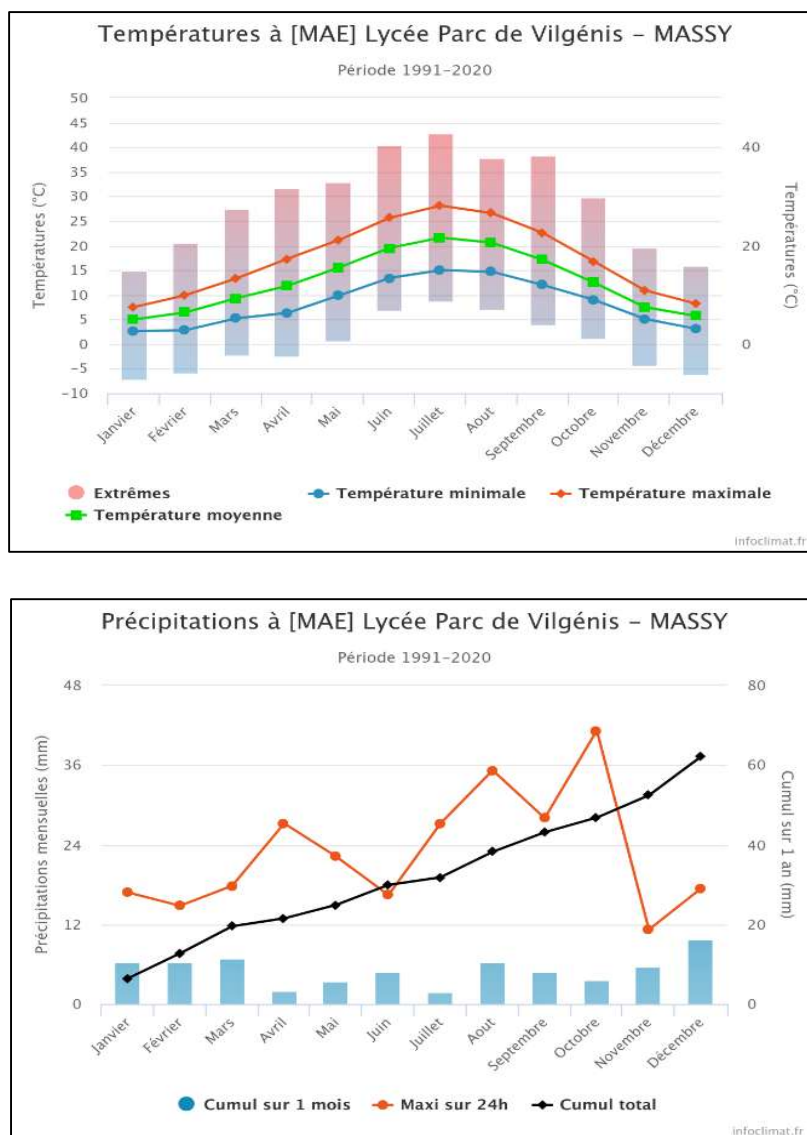


Figure 10 : Données climatiques de la station [MAE] Lycée Parc de Vilgénis - MASSY (Source : Infoclimat)

Pour la direction et la répartition du vent, les données montrent une dominance des vents provenant du sud-ouest.



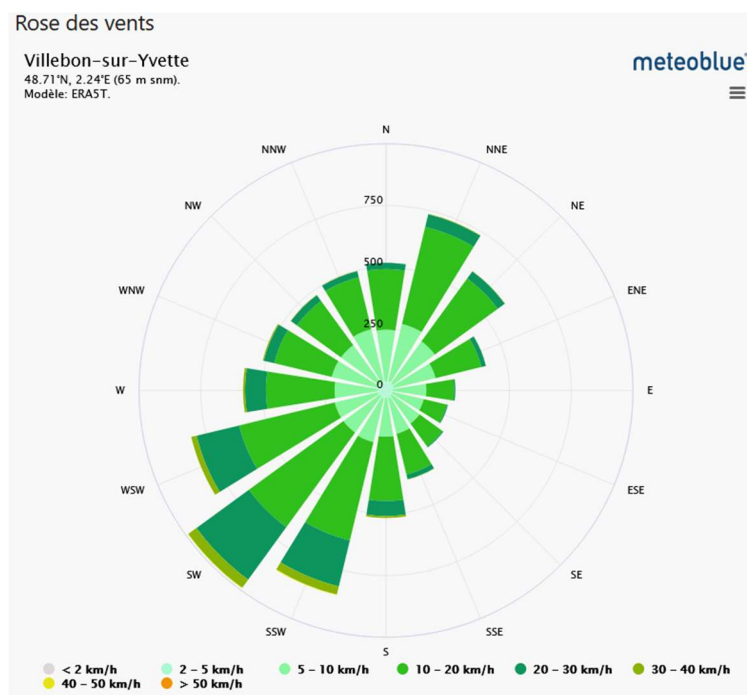


Figure 11 : Rose des vents modélisée pour la commune de Villebon-sur-Yvette (Source : Météoblue)



2.1.3 Géologie et pédologie

Selon la carte géologique de CORBEIL-ESSONNES (n°219) au 1/ 50 000^{ème} éditées par le BRGM, le site repose, sous d'éventuels remblais, sur les formations géologiques suivantes :

- Limons des plateaux (**LP**) ;
- Sables de Lozère (**p**) ;
- Meulière de Montmorency et Argile à Meulière de Montmorency (**g3a**) ;
- Sables et grès de Fontainebleau (**g2b**).

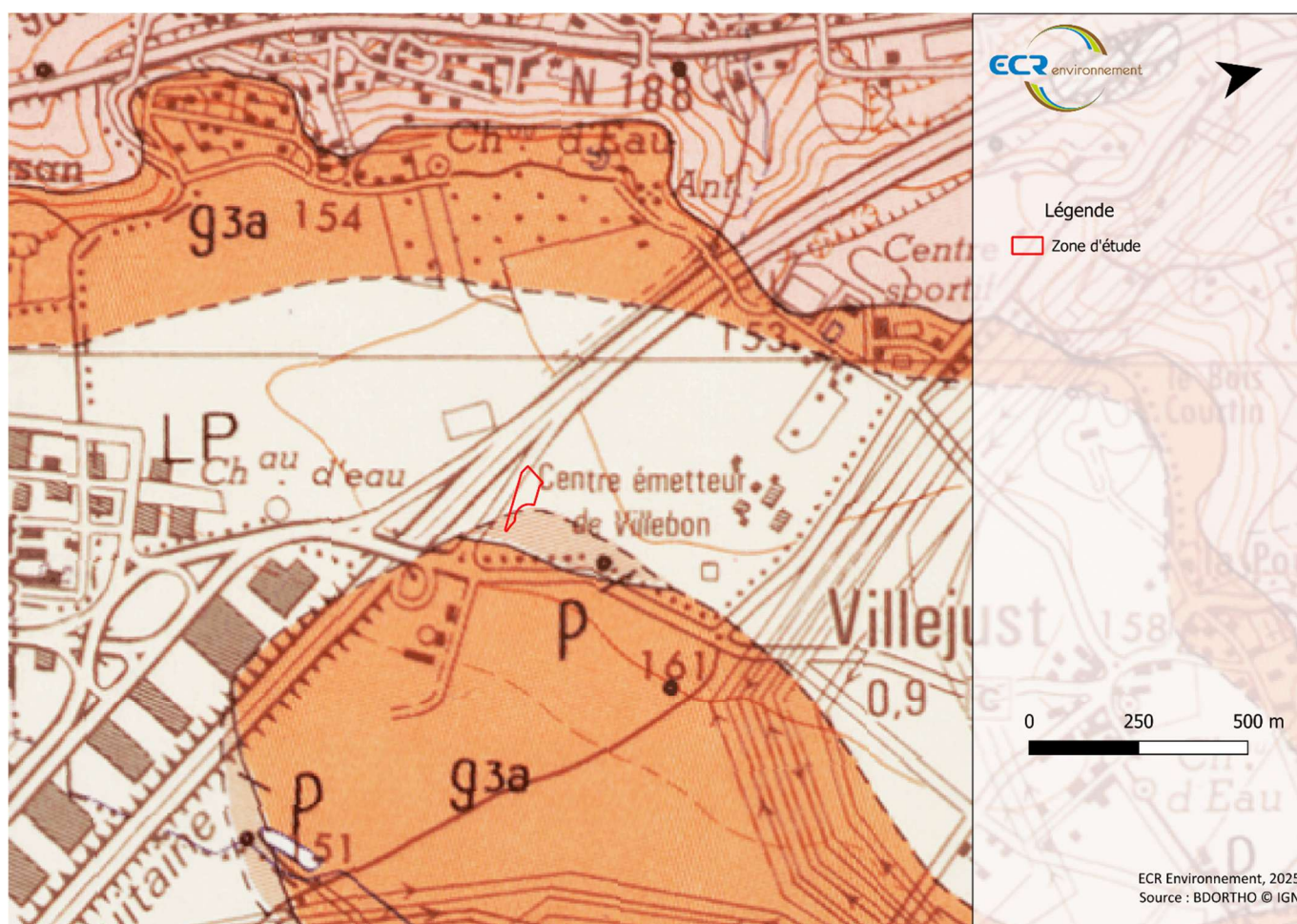


Figure 12 : Extrait de la carte géologique de CORBEIL-ESSONNES (Feuille n°219) au 1/50 000^{ème}

✕ Qualité des sols (Mission INFOS et DIAG en ANNEXE 1)

Un diagnostic de pollution des milieux selon la Norme NFX31-620-2 « Prestations de services relatives aux sites et sols pollués » (Décembre 2021) a été réalisé en décembre 2025 par ECR-Environnement. Ce diagnostic a consisté en une mission INFOS (A100, A110, A120 et A130) suivie d'une mission DIAG pour investigations sur les sols (A200, A260 et A270).

Ce diagnostic a mis en évidence des teneurs significatives mais ponctuelles en composés métalliques et hydrocarbures non volatils dont l'origine semble liée à la qualité des remblais mis en place, ainsi qu'aux déchets entreposés sur site.

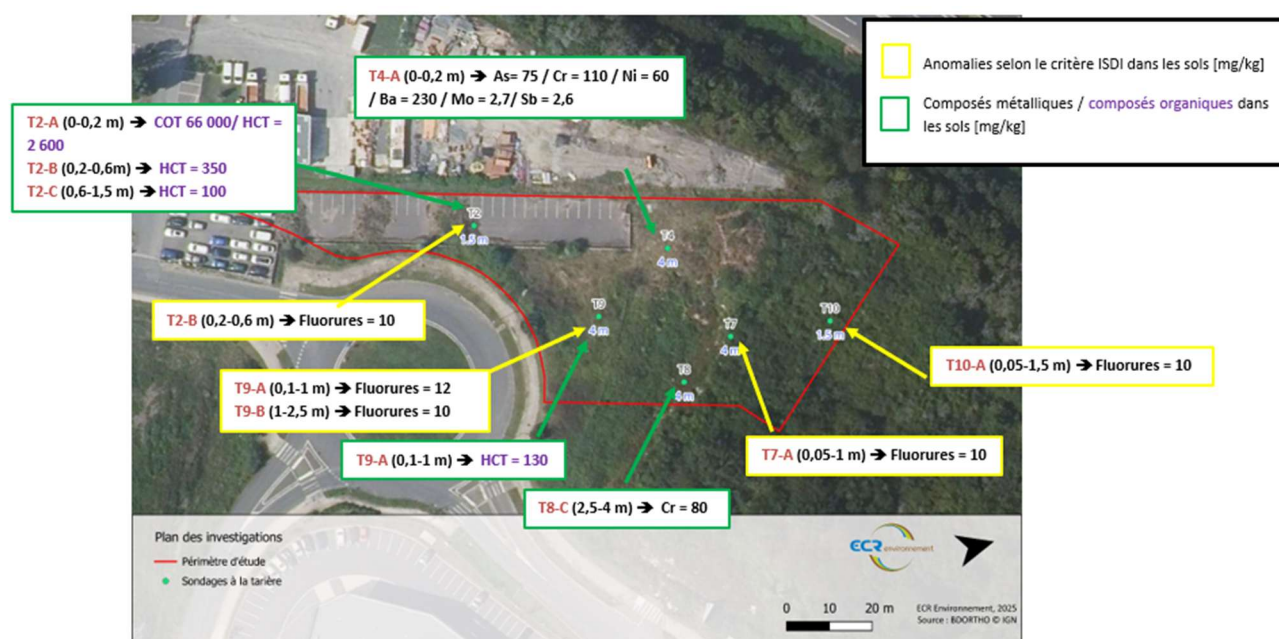


Figure 13 : Cartographie des anomalies (Source : ECR-environnement, 12/2025)

Le site reste néanmoins compatible avec le projet sous réserve de substitution ou recouvrement des sols superficiels au droit des futurs espaces de pleine terre par des graviers, une dalle béton, de l'enrobé ou 30 cm de terre végétale saine.

2.1.4 Hydrogéologie

✎ **Aquifères en présence**

L'analyse du contexte géologique proposée au paragraphe précédent permet d'identifier les horizons aquifères suivants au droit du projet :

- **Nappe perchée contenue dans les Sables de Lozère et/ou les niveaux sableux en partie sommitale des Argiles à meulières de Montmorency**, soutenue par les niveaux argileux réputés très peu perméables, dont le niveau varie principalement en fonction des précipitations ;
- **Nappe de l'Oligocène supérieur, contenue dans les Sables et grès de Fontainebleau**, dont le niveau piézométrique est estimé compris entre 100 et 105 m NGF, soit à une profondeur de 60m environ par rapport au site d'étude.

Par ailleurs, une nappe circule dans les limons au-dessus de l'Argile à meulière peu perméable. Son niveau, mesuré entre 0,30 m et 1,40 m de profondeur, lors de l'étude G2PRO, préalable à la construction du site COSTCO (Cf. **ANNEXE 2**), à proximité du site d'étude, est fortement influencé par les précipitations. La nappe circule lentement dans les limons dont la perméabilité est relativement faible 10^{-7} à 10^{-6} m/s.

✎ **Usages des eaux souterraines**

D'après le site Cart'eaux Atlas santé, le site n'est concerné par aucun captage ni périmètre de protection des eaux. Par ailleurs, d'après la BNPE (Banque Nationale des Prélèvements quantitatifs en Eaux) sur les usages des eaux souterraines, aucun prélèvement n'est réalisé sur la commune de VILLEBON SUR YVETTE (91)

Du fait de l'absence d'usage sensible de la première nappe au droit du site d'étude, cette dernière est considérée comme non sensible à une pollution.



2.1.5 Eaux superficielles

La commune de VILLEBON SUR YVETTE (91) appartient au territoire de l'agence de l'eau Seine-Normandie (SDAGE). Elle se situe dans le bassin versant de l'Yvette et est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge et Yvette ».

L'hydrographie de la commune est composée des cours d'eau de l'Yvette et de la Boële ainsi que, du ruisseau des paradis. On y trouve également, divers plans d'eau et/ou bassins de rétention d'eau.

Les cours d'eau présents au sein de la commune, et à proximité de la zone sont présentés dans le tableau ci-dessous. Leurs localisations sont présentées sur la figure ci-après :

Tableau 1 : Hydrographie locale (Source : Géoportail)

Cours d'eau	Localisation / site	Sens d'écoulement	Exutoire
L'Yvette	1,6 km au nord	L'ouest vers l'est	L'Orge
Le Rouillon	900 m au sud	L'ouest vers l'est	L'Yvette
Le Ruisseau des paradis	1,8 km l'est	Sud-est vers nord-ouest	L'Yvette

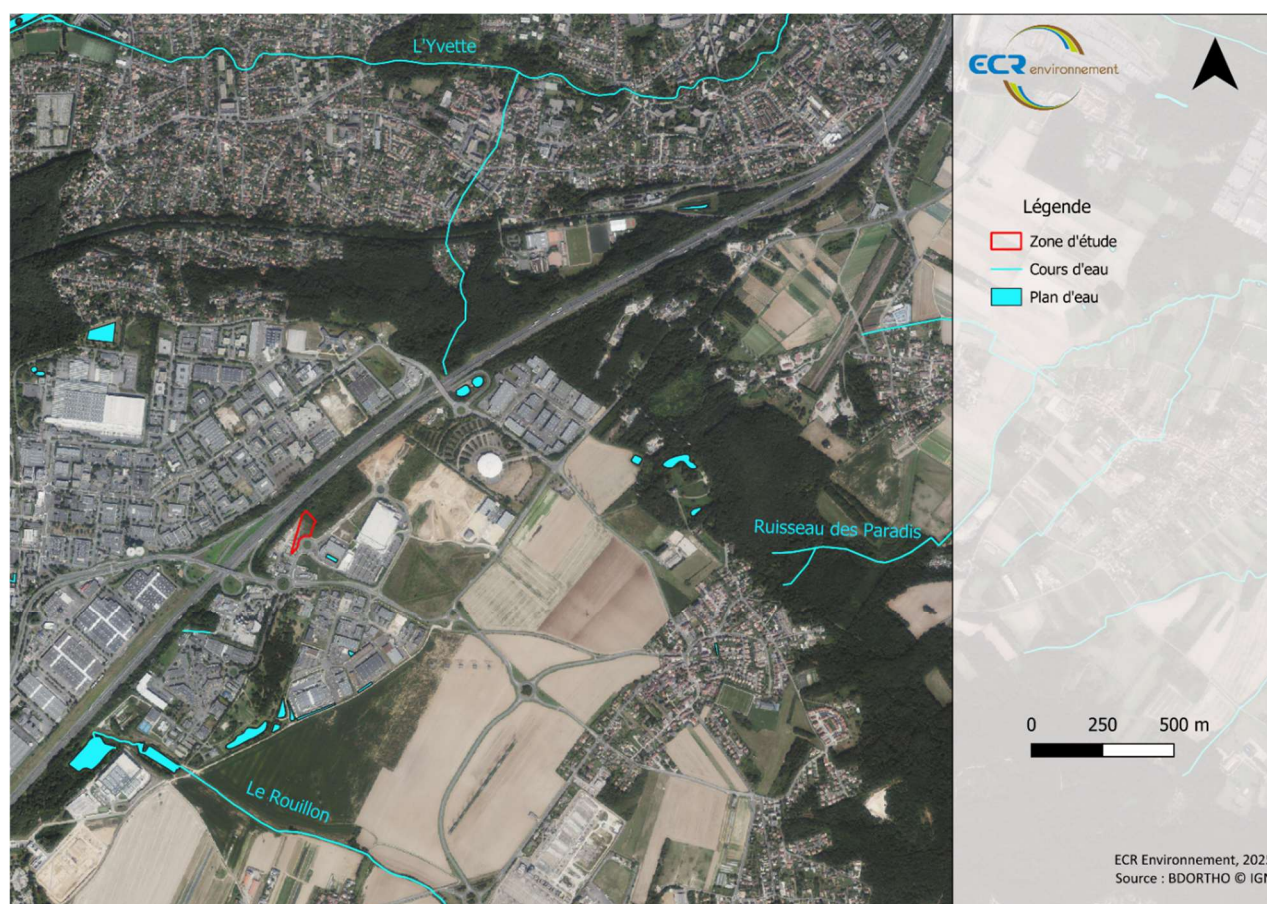


Figure 14 : Hydrographie à proximité du site d'étude (Source : Géoportail)



Au droit du site, partiellement imperméabilisé (1100 m² de parking en enrobé sur le site), les eaux pluviales ruissellent vers les voiries de l'avenue de Saint-Pierre et Miquelon sans aucune mesure de gestion particulière.

NB : les mesures de gestion des eaux pluviales sont présentées en ANNEXE 7 ;

2.1.6 Risques naturels

En se référant aux données disponibles sur Géorisques. Gouv du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, la commune de Villebon-sur-Yvette est concernée par les risques suivants :

- Zone de sismicité : type de zonage 1 (très faible) ;
- Potentiel Radon : potentiel de catégorie 1 (aléa faible : concentrations en radon faibles) ;
- Exposition au retrait gonflement des argiles : important, exposition forte :



Figure 15 : Exposition au retrait-gonflement des Argiles

Cette classification, établie à grande échelle, est cependant à prendre avec prudence. Par ailleurs, les analyses de laboratoire (GTR et VBS), effectuées sur le site voisin du centre commercial COSTCO (Cf. étude en ANNEXE 2) ont caractérisé les sols superficiels (limons) comme **moyennement sensibles** vis-à-vis de l'exposition au retrait gonflement des argiles.



- Inondation (Remontée de nappe) : Zone non sujette aux débordements de cours d'eau et remontés de nappes

La figure ci-dessous met en évidence la sensibilité du site au phénomène de remontée de nappe :

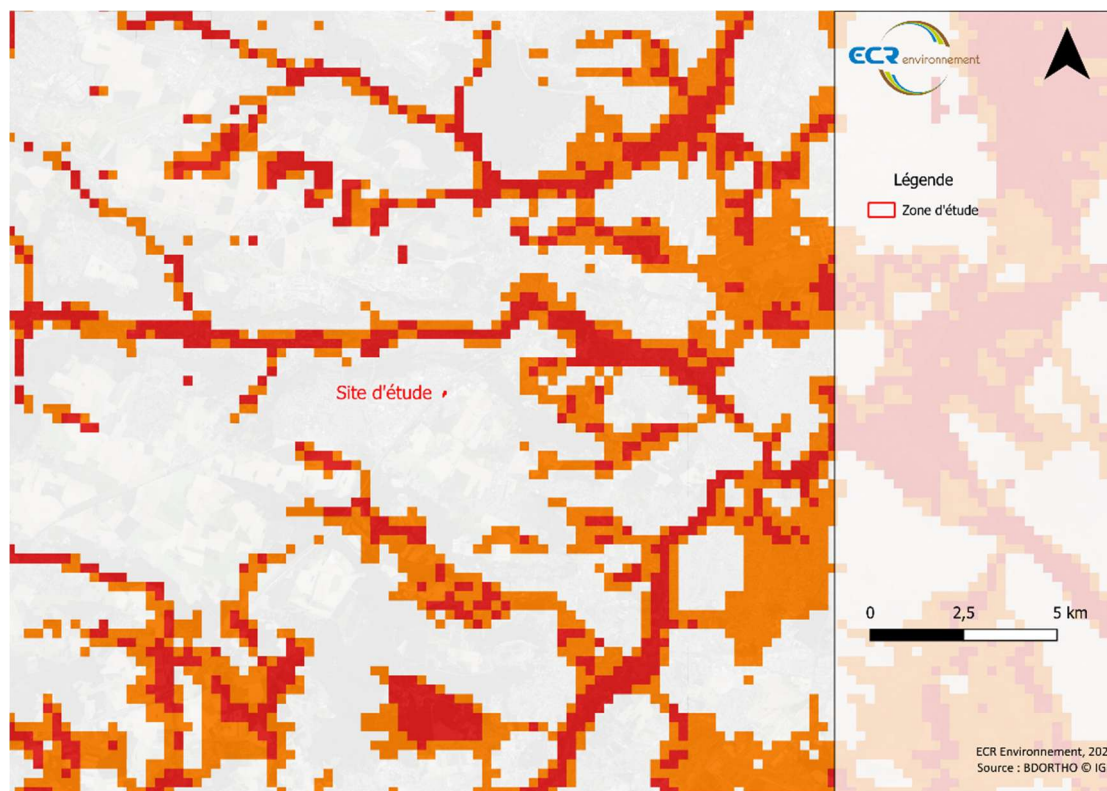


Figure 16 : Sensibilité à la remontée de nappe (source : Géorisques. Gouv)

En complément, le parking souterrain du Costco construit depuis 8 ans, n'a jamais connu d'inondation, ce qui semble confirmer cette classification à grande échelle, bien que l'échelle d'observation soit courte.



2.2. MILIEU NATUREL

Un diagnostic écologique portant sur la Faune et la Flore a été réalisé en octobre 2025 par ECR-Environnement et mis à jour en mars 2026, il est présenté en **ANNEXE 3**.

Remarque : l'aire d'étude immédiate de ce diagnostic correspondait à la parcelle AS67 et non à son extension de 305 m² sur la parcelle AS186. Cependant, cette extension étant dans l'aire rapprochée, les conclusions de ce diagnostic sont applicables à l'ensemble du projet

Les principaux éléments du rapport figurent ci-dessous :

2.2.1 Les espaces naturels protégés et/ou remarquables

Le site du projet n'est pas localisé dans un zonage d'intérêts écologique ou un zonage protégé. Néanmoins, il est localisé à proximité de plusieurs zonages, qui sont présentés ci-dessous.

Zonage d'intérêts écologiques et d'inventaires du patrimoine naturel

Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) n'est présente sur le site d'étude.

Les ZNIEFF de Type I les plus proches sont les suivantes :

- Le « **Bassin de retenue de saulx** » (Id. : 110320001), située à environ **4,1 km** à l'**est** ;
- Et la « **Zone humide de la mare des pins** » (Id. : 110320046), située à environ **4,2 km** à l'**ouest**.

Les ZNIEFF de Type II les plus proches sont les suivantes :

- La « **Forêt de Verrieres** » (Id. : 250006481), située à environ **7,5 km** au **nord** ;
- La « **Vallée de la Mérantaise** » (Id. : 110030037), située à environ **7,6 km** à l'**ouest**.

Les zonages protégés du patrimoine naturel

✕ Sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le site d'étude.

Le site Natura 2000 relevant de la Directive Habitats le plus proche est celui de la « **Forêt de Rambouillet** » (Identifiant : FR1100796), situé à environ **45,4 km** à l'**ouest**.

Le site Natura 2000 relevant de la Directive Oiseaux le plus proche est celui du « **Massif de Rambouillet et zones humides proches** » (Id. : FR1112011), situé à environ **9 km** à l'**ouest**.



2.2.2 Continuités écologiques

Dans le SRCE d'Ile-de-France, 5 sous-trames ont été identifiées :

- ✓ Milieux herbacés
- ✓ Milieux boisés
- ✓ Cours d'eau
- ✓ Milieux aquatiques

Selon les supports cartographiques disponibles, on constate que :

- Le secteur d'étude pourrait être concerné par la sous trame herbacée ;
- Le secteur d'étude pourrait être concerné par un corridor écologique potentiel à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.

2.2.3 Ecologie du site

Antériorité du site

D'après les vues aériennes, le site semble historiquement avoir été constitué de prairies et champs cultivés avant l'expansion urbaine. Depuis cette expansion, il s'est boisé et enfriché au fil du temps pour révéler la végétation qu'il a aujourd'hui.



Figure 17 : Evolution du site d'étude (IGN : Remonter le temps)



Habitats du site

La campagne de terrain réalisée le 14 Octobre 2025 a permis d'identifier **6 habitats dont 4 naturels ou semi-naturels** dans la zone d'étude.

Tableau 2 : Habitats recensés sur la zone d'étude

Intitulé EUNIS Habitats	Code EUNIS Habitats	Code et Intitulé CORINE Biotopes	Code Natura 2000 (EUR28)	Surface
Prairies mésiques non gérées	E2.7	-	-	1 070 m ²
Ronciers	F3.131	31.831 - Ronciers	-	1 064 m ²
Boisements mésotrophes à eutrophes à Quercus, Carpinus, Fraxinus, Acer, Tilia, Ulmus et boisements associés	G1.A	-	-	1 150 m ²
Argile et limon avec peu ou pas de végétation	H5.4	-	-	58 m ²
Sites routiers, ferroviaires ou autres constructions désaffectées sur des surfaces dures	J4.1	-	-	987 m ²
Déchets provenant de la construction ou de la démolition de bâtiments	J6.1	-	-	230 m ²





Figure 18 : Cartographie des habitats identifiés sur le site d'étude (ECR Environnement 2026)

2.2.4 Diagnostic Faune Flore

Flore

L'inventaire a permis d'inventorier **71 espèces végétales** dans l'aire d'étude du projet. Les prospections ont mis en évidence **l'absence d'espèce végétale patrimoniale**.

Elles ont également permis de mettre en évidence la présence de 5 Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) listées dans le tableau ci-dessous :

Tableau 3 : Liste des Espèces Exotiques Envahissantes présentes sur le site d'étude

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Érigéron annuel, Vergerette annuelle, Sténactide annuelle
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Érigéron du Canada, Conyze du Canada, Vergerette du Canada
<i>Galega officinalis</i> L.	Lilas d'Espagne, Sainfoin d'Espagne, Rue de chèvre
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap, Séneçon à dents inégales, Séneçon sud-africain
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia de David, Buddleia du père David, Arbre-à-papillon

Mis à part le Buddleia de David (*Buddleja davidii*) que l'on retrouve principalement en lisière des boisements mésotrophes et eutrophes (Habitat G1.A), les quatre autres espèces ont colonisé l'ensemble des prairies mésiques non gérées (Habitat E2.7).

Faune

Selon les résultats obtenus lors de cette étude, quelques espèces se détachent des autres par leurs statuts nationaux ou régionaux :

- La Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*), le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et le Pipit farlouse (*Anthus pratensis*), trois espèces classées vulnérables et en danger avec notamment un possible classement ZNIEFF si un couple nicheur de Pipit farlouse est présent. Au cours de l'étude, un seul individu a été contacté mais en dehors de la période propice à la reproduction rendant impossible la caractérisation de nicheur sur le site d'étude.
- Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), deux espèces protégées au niveau national et figurant dans les annexes des conventions de Berne ou de la Directive Habitats Faune Flore.
- Le Fluoré (*Colias alfacariensis*), papillon assez rare en Ile de France.
- Le lapin de Garenne (*Oryctolagus cuniculus*), représente une espèce à enjeu en raison de son statut patrimonial et des programmes visant à favoriser son retour.



- Au vu des saisons de prospection, le volet chiroptères n'a pas été étudié, la bibliographie mentionne la présence potentielle de 5 espèces. Aucun arbre à cavité n'a été recensé sur le site, cependant, certaines espèces pourraient utiliser le site comme zone de chasse.

Il ne ressort que très peu d'enjeux à considérer par la suite. Aucune espèces floristique ou habitat d'importance patrimoniale n'ont été recensés. La bibliographie montre la présence potentielle d'espèces patrimoniales, cependant, les habitats présents sur le site d'étude ne sont pas favorables au développement et aux exigences écologiques de ces espèces. Néanmoins, des points de vigilance sur les quelques espèces faunistiques identifiées, notamment en lien avec leur rareté ou statuts de protection doivent être observés.

Les espèces botaniques identifiées correspondent à une flore ordinaire, avec une fermeture progressive du site par la progression des ronciers et la colonisation par des ligneux.

2.2.5 Zones humides

Zones humides effectives

D'après le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides, **aucune zone humide** connue n'est présente sur le site d'étude. Les plus proches sont localisées à environ **3,4 km** au **nord-est** et **3,2 km** à l'**est**.

Par ailleurs, d'après l'étude réalisée en 2013, sur l'emprise globale du parc de l'Atlantique, réalisée par TAUW, et figurant en **ANNEXES 4a et 4b**, une zone humide a été lise en évidence à **500 m** au **nord-est** du projet.

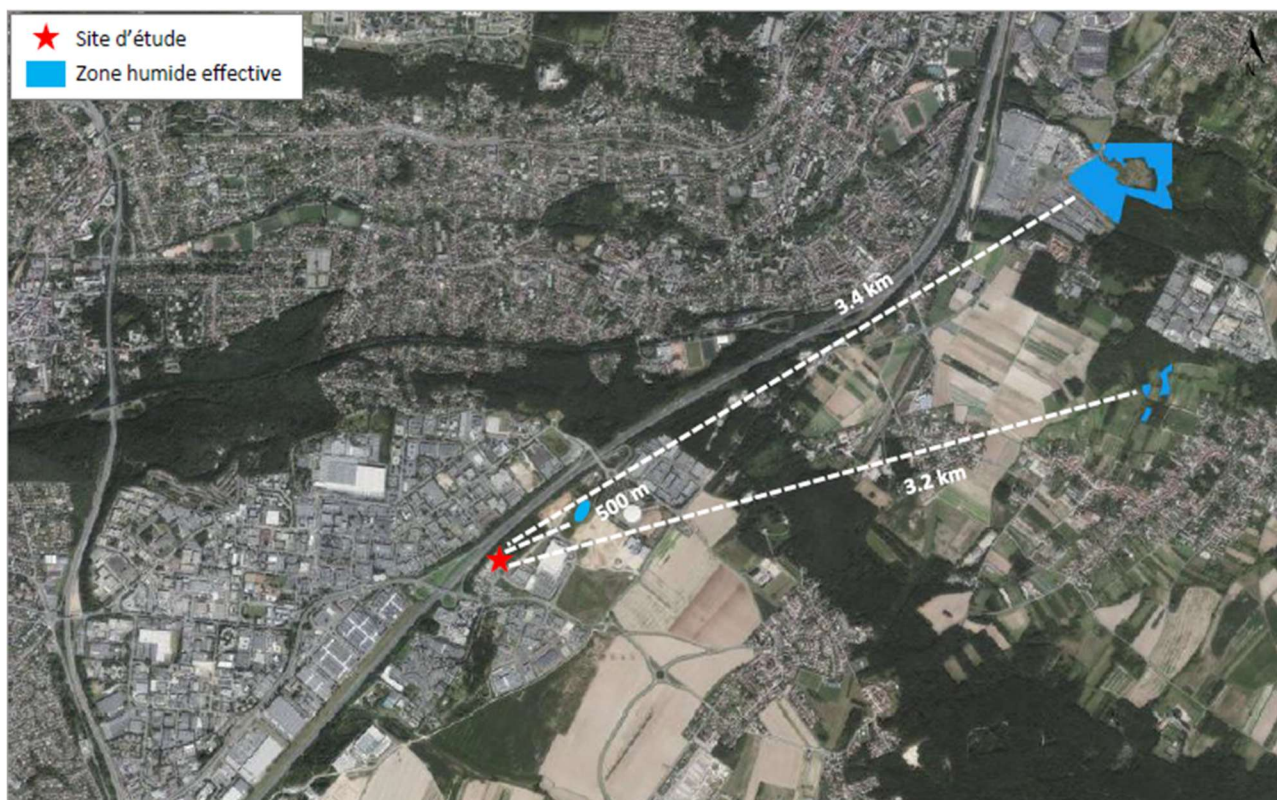


Figure 19 : Zones humides effectives (Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides, Tauw)

Zones humides potentielles

D'après le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides, **aucune zone humide potentielle** connue n'est présente sur le site d'étude.

2.3. MILIEU HUMAIN

2.3.1 Population

Villebon-sur-Yvette est une commune de 7,41 km² avec un nombre d'habitant s'élevant à 10 500 habitants en 2023 selon l'INSEE¹. Sa population a augmenté entre 1968 et les années 2010 puis s'est globalement stabilisée depuis. La densité de population était estimée à 1389 hab/km² en 2023, alors que comparativement, la densité moyenne nationale était de 106,2 hab/km² en 2020.

2.3.1 Activités économiques

La commune de Villebon-sur-Yvette se caractérise par la présence de parcs d'activités très attractifs à large rayonnement, et de typologies complémentaires. La commune compte sur son territoire 2 zones d'activités économiques (ZAE) et un Centre commercial :

- Le Parc de Courtabœuf
- Le parc de la Prairie
- Le centre commercial Villebon 2

Le Parc de l'Atlantique, d'une superficie de 35 ha, sur lequel repose le projet, s'inscrit dans le cadre du renouveau du parc de Courtabœuf.

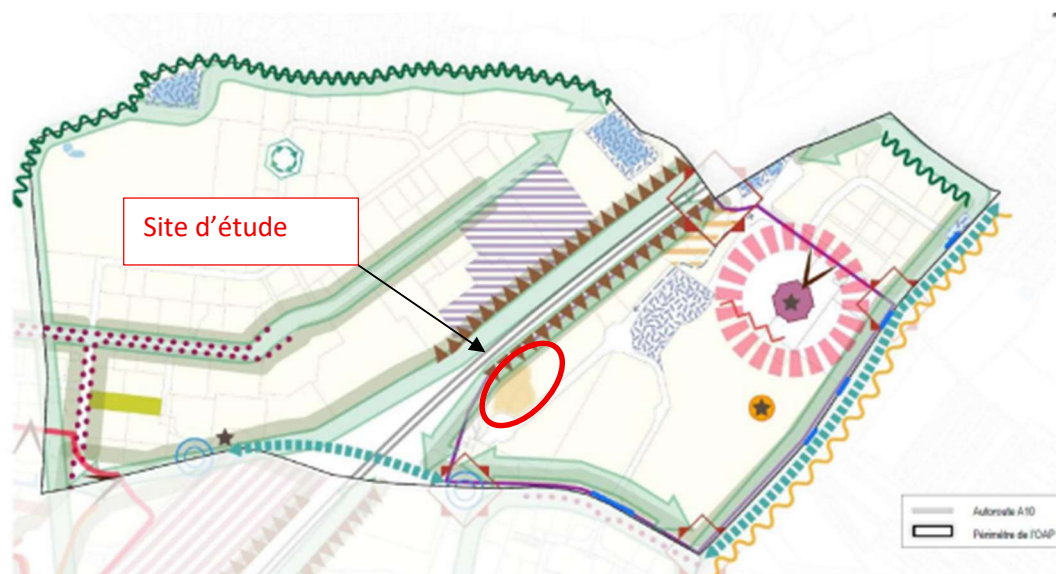
2.3.2 Urbanisme

Le projet est localisé en zone UI d « parc de Coutaboef ».

Il est également localisé sur l'OAP Courtabœuf, au niveau d'une emprise ciblée pour la réalisation d'hébergements hôteliers, à proximité d'une trame verte à préserver, le long de l'autoroute A10 et dans une zone où un soin particulier sera apporté aux façades visibles depuis l'autoroute A10.

¹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-89238>





Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc

Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

-  Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
-  Protéger les espaces en eau du secteur
-  Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espaces d'agrément
-  Préserver la trame verte

Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine

-  Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire
-  Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges

-  Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation
-  Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc
-  Soigner les franges forestières et urbaine au Nord de Courtabœuf, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels
-  Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust
-  Créer ou préserver les perspectives visuelles

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

-  Renforcer les stations multimodales existantes
-  Aménagement pour le non-franchissement de la voirie
-  Créer des liaisons douces
-  Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation)
-  Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10
-  Améliorer les entrées de parc

Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

-  Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...
-  Développer le pôle secondaire du Grand Dôme
-  Permettre une porosité des circulations et des usages entre le site TDF et le site du Grand Dôme

Poursuivre le développement du parc d'activités

-  Accompagner le développement de nouveaux programmes
-  Permettre le développement de datacenters
-  Conforter le datacenter existant
-  Porter un projet à destination de sport et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette
-  Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone
-  Emprise ciblée pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés
-  Emprise comprenant a minima un hôtel et un restaurant
-  Permettre l'implantation de tiers-lieux sur le secteur TDF à Villebon-sur-Yvette

Figure 20 : Orientations cartographiques OAP Courtabœuf (Source : PLU Villebon-sur-Yvette)

2.4. MILIEU AMBIANT

2.4.1 Qualité de l'air

Une étude Air et santé a été réalisée en janvier 2026, sur le site d'étude, par ISPIRA. Elle figure en **ANNEXE 5** et ses conclusions sont présentées ci-dessous :

- Pour le **dioxyde d'azote**, principal traceur des émissions du trafic routier, on enregistre lors de la campagne de mesures, des concentrations comprises entre 11,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ et 12,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Au regard de ces résultats et des concentrations moyennes observées ces 5 dernières années au niveau des stations de mesure Airparif, la valeur limite (VL) de 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ devrait très probablement être respectée sur l'emprise du projet. La ligne directrice (LD) de 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ recommandée par l'OMS en 2021 est, quant à elle, susceptible d'être dépassée, comme sur les stations pérennes étudiées depuis plusieurs années ;
- S'agissant des **particules PM10 et PM2,5**, les concentrations moyennes sur la période s'élèvent respectivement à 11,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ et 8,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Au regard de ces résultats et des concentrations moyennes observées ces 5 dernières années au niveau des stations Airparif étudiées, le respect de la valeur limite (VL) en moyenne annuelle de 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les PM10 et de 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour les PM2,5 est attendu sur l'emprise du projet. Les lignes directrices (LD) de l'OMS recommandées pour les PM10 et PM2,5 (respectivement de 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ et 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) seront probablement dépassées comme sur les stations pérennes étudiées depuis plusieurs années ;

D'après **les données bibliographiques** recueillies auprès d'Airparif, les autres polluants réglementés présentent un respect des valeurs limites annuelles qui leur sont associées sur le territoire. Seul l'ozone reste une problématique chronique pour l'ensemble de la région.

Au vu de ces résultats, **la qualité de l'air sur la zone apparaît compatible avec la réalisation du projet**. Par ailleurs, les usagers d'un hôtel y séjournent généralement sur des courtes durées et non sur du long terme, comme c'est le cas des riverains par exemple, pour lequel les valeurs limites en air ambiant sont établies.

NB : Les mesure prévues pour s'assurer de la qualité de l'air ambiant sont présentées dans le rapport ISPIRA en annexe 5.



2.4.2 Ambiance sonore

Un diagnostic environnemental acoustique, suivant la norme NF S 31-010, a été réalisée par le bureau d'étude SLAM Acoustique en décembre 2025, il figure en **ANNEXE 6** et ses conclusions sont présentées ci-dessous :

Au vu de la localisation du site, deux sources principales de bruit sont mises en évidence :

- Le bruit généré par le trafic sur l'autoroute A10 ;
- Le bruit lié au trafic aérien, en lien avec la proximité du site avec l'aéroport d'Orly.

Les mesures acoustiques réalisées, mettent en évidence :

- Des niveaux sonores plutôt élevés, y compris l'indicateur L90 (niveau sonore atteint ou dépassé pendant 90% du temps de la mesure) de la période nocturne, indicateur permettant de retenir les périodes les plus calmes. Le trafic de l'A10 est constant à tout horaire, y compris de nuit ;
- Un écart de 3 à 10 dB entre les 2 périodes diurne/nocturne, suivant les indicateurs choisis et les fréquences. L'absence de passages d'avions en période nocturne explique en grande partie ces écarts ;
- Les niveaux L10 (niveau sonore atteint ou dépassé pendant 10% du temps de la mesure) ne sont pas particulièrement élevés en comparaison aux niveaux LAeq (niveau sonore pondéré équivalent) : cela indique que les passages de voitures se noient dans un bruit de fond urbain permanent. La différence est plutôt liée aux passages d'avion dont l'impact pour chaque passage est plus marqué. Sur la période de mesure, le niveau sonore au passage d'un avion est de l'ordre de 70 dB(A) et la durée de passage de chaque avion est de l'ordre de 50 secondes mais sur une période diurne entre 6h00 et 23h30 uniquement.

A noter que l'Autoroute est en léger contrebas par rapport au point de mesure, et qu'un léger effet d'écran dû au talus végétal a probablement limité légèrement l'impact de l'autoroute A10 sur le point de mesure (estimé à 5 dB(A) environ).

Les futures façades du projet, situées en hauteur par rapport à l'A10, seront susceptibles d'être plus exposées au bruit que ces résultats de mesures.

NB : Les mesures prévues pour s'assurer de la qualité du niveau sonore sont présentées dans le rapport SLAM en ANNEXE 6.

2.5. SYNTHÈSE DES ENJEUX



Thématique environnementale	Caractéristiques : Contraintes et enjeux	Sensibilité
Sol et sous-sol	Les terrains d'implantation du projet sont constitués de limons des plateaux sur les argiles à meulière de Montmorency, ces formations sont sensibles au retrait gonflement, qui devront être intégrées en phase de conception dans l'étude géotechnique. Au droit du site, le diagnostic de pollution a mis en évidence la compatibilité du site avec le projet sous réserve de mise en place de recouvrement.	MOYENNE
Hydrogéologie	Au droit du site, des circulations temporaires peuvent se produire dans les formations superficielles (Lims des plateaux) sous l'influence de la pluviométrie. La masse d'eau souterraine la plus proche est située à environ 60 m de profondeur. Aucun captage ou périmètre de protection n'est identifié à proximité du projet.	FAIBLE
Hydrologie	Aucun cours d'eau permanent ne traverse, ni ne se situe à proximité des terrains étudiés.	NULLE
Eaux pluviales	Le site est partiellement imperméabilisé sans gestion des eaux particulière	FAIBLE
Milieus naturels remarquables	Le site n'est pas sous l'emprise d'une protection au titre du patrimoine naturel, ni dans ou à proximité d'un périmètre d'inventaire ou de gestion concertée.	FAIBLE
Habitats /Flore/Faune	Bien que quelques espèces à enjeu aient été identifiées, les habitats du site ne présentent qu'un intérêt très limité pour la faune. Les espèces botaniques identifiées correspondent à une flore ordinaire, avec une fermeture progressive du site par la progression des ronciers et la colonisation par des ligneux.	FAIBLE
Continuités écologiques	Le secteur d'étude pourrait être concerné par la sous trame herbacée et par un corridor écologique potentiel à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.	FAIBLE
Zone humides	Le diagnostic de zone humide réalisé par TAUW n'a pas mis en évidence de zone humide au droit du site	NULLE
Milieu humain	Le projet est localisé dans une zone d'activité sur une parcelle dédiée à la construction d'un hôtel	NULLE
Qualité de l'air	Au vu de ces résultats, la qualité de l'air sur la zone apparaît compatible avec la réalisation du projet.	FAIBLE
Ambiance sonore	Des niveaux sonores plutôt élevés de la période nocturne en effet le trafic de l'A10 est constant à tout horaire, y compris de nuit. Les niveaux L10 (niveau sonore atteint ou dépassé pendant 10% du temps de la mesure) ne sont pas particulièrement élevés en comparaison aux niveaux LAeq (niveau sonore pondéré équivalent) : cela indique que les passages de voitures se noient dans un bruit de fond urbain permanent. La différence est plutôt liée aux passages d'avion dont l'impact pour chaque passage est plus marqué, mais uniquement sur la période diurne (entre 6h et 23h30).	MOYENNE



3 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour chacune des catégories, il sera analysé les impacts potentiels du projet sur l'environnement :

- En phase TRAVAUX (défrichage, construction et démantèlement),
- En phase EXPLOITATION.

3.1. MILIEU PHYSIQUE

3.1.1 Effet sur la topographie

La butte de remblai présente sur le site sera terrassée et les déblais évacués ou réutilisés sur site. Le reste de la parcelle étant relativement horizontal, aucun impact sur la topographie n'est attendu.

→ L'incidence du projet sur la topographie est faible

3.1.1 Effet sur le climat

La mise en place de panneau solaires permettra une production d'énergie décarbonée avec une incidence qualifiée de positive sur le climat.

→ L'incidence du projet sur le climat est positive

3.1.2 Effet sur le sol, le sous-sol

Les phases de chantiers occasionneront des mouvements d'engins pour les terrassements. Ces mouvements occasionneront des légers tassements du sols, ainsi que des risques de pollution par infiltration d'hydrocarbures liés à l'utilisation de ces engins.

En phase exploitation, du fait du recouvrement des sols, l'impact sur ces derniers pourra être qualifié de faible à l'exception des zones de parking qui peuvent être à l'origine de pollutions accidentelles en cas de fuite ou d'accident (incendie, vandalisme).

Par ailleurs, les anomalies dans les sols mises en évidences dans le diagnostic de pollution seront corrigées par substitution ou recouvrement de ces derniers, l'impact du projet pourra donc être qualifié de positif sur cet aspect qualitatif.

→ L'incidence du projet sur le sol et le sous-sol est qualifiée de faible.



✕ Mesures de suppression, réduction ou de compensation des impacts négatifs de l'installation

Pour limiter l'impact du projet vis-à-vis de l'environnement, les mesures suivantes seront mises en place en phase chantier :

Mesures de réduction :

MR 1 : Optimisation de la gestion des matériaux

Guide THEMA - R2.1c : Optimisation de la gestion de matériaux (Déblais et remblais)

Les impacts sur les sols pourront être réduits avec une optimisation de la réutilisation et de l'évacuation des terres polluées en surface. Des sondages complémentaires seront réalisés afin de circonscrire de façon optimisée les impacts et limiter les mouvements de terre.

MR 2 : Précautions contre les risques de pollution accidentelle ou chronique des sols

Guide THEMA - R2.1d : Dispositif préventif de lutte contre une pollution

En cas de fuite accidentelle de produits polluants (mauvaise manipulation, rupture de flexible sur les engins, etc.), le maître d'œuvre devra avoir les moyens de circonscrire rapidement la pollution générée. Les mesures citées ci-dessous ne sont pas exhaustives et il reviendra au maître d'œuvre d'en arrêter les modalités :

- Épandage de produits absorbants (sable) ;
- Raclage du sol en surface et transport des sols pollués vers des sites de traitement agréés ;
- Entreprises équipées de kit anti-pollution.
- Stockage des produits dangereux ou potentiellement polluant sur zone adaptée

3.1.3 Effet sur les eaux souterraines

Au droit du site, des circulations temporaires peuvent se produire dans les formations superficielles (Limons des plateaux) sous l'influence de la pluviométrie. La masse d'eau souterraine la plus proche est située à environ 60 m de profondeur. Aucun captage ou périmètre de protection n'est identifié à proximité du projet.

Durant les phases de chantier, les incidences sur les eaux souterraines peuvent être qualitatives (relatives au risque de pollution accidentelle rejetée dans le milieu récepteur) et/ou quantitatives (si les eaux souterraines sont utilisées ou interceptées). Le passage de véhicules et d'engins sur site peut occasionner des risques de pollution par les hydrocarbures ou autres types de produits polluants. Les différentes interventions des engins lors des travaux entraîneront le compactage et une réduction de la perméabilité des sols de façon temporaire.



En phase exploitation, l'aménagement ne va pas sensiblement modifier les surfaces de réalimentation des nappes d'eau souterraines du secteur, du fait de la faible emprise du projet. De plus, la superficie du bassin versant du projet sont négligeables par rapport à la superficie totale des zones d'alimentation des aquifères locaux.

Enfin, à ce stade du projet, aucun pompage n'est prévu pour cette opération.

→ L'incidence du projet vis-à-vis des eaux souterraines est qualifiée de faible.

✕ **Mesures de suppression, réduction ou de compensation des impacts négatifs de l'installation**

Mesures de réduction :

MR 2 : Précautions contre les risques de pollution accidentelle ou chronique des sols

Guide THEMA - R2.1d : Dispositif préventif de lutte contre une pollution

En cas de fuite accidentelle de produits polluants (mauvaise manipulation, rupture de flexible sur les engins, etc.), le maître d'œuvre devra avoir les moyens de circonscrire rapidement la pollution générée. Les mesures citées ci-dessous ne sont pas exhaustives et il reviendra au maître d'œuvre d'en arrêter les modalités :

- Épandage de produits absorbants (sable) ;
- Raclage du sol en surface et transport des sols pollués vers des sites de traitement agréés ;
- Entreprises équipées de kit anti-pollution.
- Stockage des produits dangereux ou potentiellement polluant sur zone adaptée

3.1.1 Effet sur les eaux superficielles

Comme pour les eaux souterraines, des incidences sur les eaux superficielles peuvent être qualitatives (risques de pollution accidentelle) ou encore quantitatives (augmentation des eaux de ruissellement...).

En phase chantier, l'intervention d'engins peut entraîner éventuellement un risque de pollution accidentelle sur les sols et les eaux superficielles par ruissellement des polluants. Par ailleurs, l'imperméabilisation du sol va augmenter de façon temporaire (passage de véhicule, création d'aire de chantier...), venant légèrement augmenter le ruissellement des eaux en surface.

En phase d'exploitation, l'incidence sur les eaux superficielles sera essentiellement liée au ruissellement des eaux pluviales lié à l'imperméabilisation partielle du site. Les zones de parking peuvent être à l'origine également de pollutions accidentelles en cas de fuite ou d'accident (incendie, vandalisme).



✕ Mesures de suppression, réduction ou de compensation des impacts négatifs de l'installation

En phase chantier, l'impact du projet sur les eaux superficielles sera limité par la mise en place des mesures suivantes :

Mesures de réduction :

MR 2 : Précautions contre les risques de pollution accidentelle ou chronique des sols

Guide THEMA - R2.1d : Dispositif préventif de lutte contre une pollution

En cas de fuite accidentelle de produits polluants (mauvaise manipulation, rupture de flexible sur les engins, etc.), le maître d'œuvre devra avoir les moyens de circonscrire rapidement la pollution générée. Les mesures citées ci-dessous ne sont pas exhaustives et il reviendra au maître d'œuvre d'en arrêter les modalités :

- Épandage de produits absorbants (sable) ;
- Raclage du sol en surface et transport des sols pollués vers des sites de traitement agréés ;
- Entreprises équipées de kit anti-pollution.
- Stockage des produits dangereux ou potentiellement polluant sur zone adaptée

En phase exploitation, l'impact sur les eaux superficielles pourra être minimisé en suivant les principes suivants :

Mesures d'évitement :

ME1 : Adaptation du projet pour limiter l'imperméabilisation

Guide THEMA - E1.1c : Redéfinition des caractéristiques du projet

Le projet a été adapté afin de limiter l'emprise au sol des surfaces imperméabilisées : 13 places de parking ont été supprimées ainsi que la salle de séminaire, soit au total 370m².

Mesures de réduction :

MR 3 : Gestion des eaux pluviales à la parcelle

Guide THEMA - R2.2q : Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes

- Mise en place d'une gestion des eaux conforme à la réglementation locale. Le système permettra l'infiltration des eaux pluviales d'une pluie de retour vicennale avec un rejet à débit limité vers le réseau public de 1,2l/s/ha ;
- Mise en place d'un trop-plein vers un jardin de pluie d'une capacité maximum de 28 m³, conformément aux prescriptions de la Communauté d'agglomération de Paris-Saclay ;
- Mise en place d'un séparateur à hydrocarbures dimensionné pour une pluie de retour 1 an au niveau du sous-sol.

La notice de gestion des eaux pluviales est présentée **ANNEXE 7**.



3.1.2 Risques naturels

Les terrains d'implantation du projet sont constitués de limons des plateaux sur les argiles à meulière de Montmorency, ces formations sont sensibles au retrait gonflement.

En phase travaux et en phase d'exploitation, les nouveaux aménagements apportés ne seront pas source d'aggravation des phénomènes de risques naturels.

Le projet intègrera malgré tout, les préconisations issues de l'étude géotechnique en raison de sa localisation en zone d'aléa fort pour le retrait gonflement des argiles et ce, pour la pérennité du bâtiment. Les mesures pourront être la mise en place des fondations (isolées ou filantes) sur support à hydrométrie constante, ou la réalisation d'inclusions rigides ou de colonnes ballastées.

→ L'incidence du projet vis-à-vis des risques est donc qualifiée de nulle.

3.1.3 Synthèse des impacts sur le milieu physique

Tableau 4 : Impacts sur le milieu physique

Aspect environnemental	Caractéristiques des effets	Effets Temporaires/ Permanents*	Effets directs/ Indirects**	Incidences	Incidences résiduelles après mesure
Topographie	Peu de terrassements hormis l'évacuation d'une butte de remblai	P	D	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
Climat	Production d'électricité décarbonée	P	I	POSITIVE	POSITIVE
Sol et Sous-Sol	Tassement des sols et risques de pollution aux hydrocarbures principalement en phase chantier. Evacuation des terres impactées par une pollution ou recouvrement	T/ P	D	FAIBLE	TRES FAIBLE
Eaux souterraines	Risques de pollution aux hydrocarbures avec le passage des engins en phase chantier Pas de pompage prévu à ce stade du projet	T	I	FAIBLE	TRES FAIBLE
Eaux superficielles	Imperméabilisation, temporaire des sols avec le passage des engins. Modification des débits de pointe avec l'imperméabilisation des sols liée au projet	T / P	D / I	MOYENNE	FAIBLE
Risques naturels	Aucun	P	I	NULLE	

*T : Temporaire, P : Permanent ** : Direct ; I : Indirect



3.2. MILIEU NATUREL

3.2.1 Effet de l'installation sur les milieux naturels

Le secteur d'étude n'est pas intégré, ni localisé à proximité directe, de zones humides, et n'est pas localisé dans une zone stratégique quant au développement des trames vertes et bleues. Par ailleurs, au regard de la distance aux espaces d'inventaires ou protégés, l'incidence du projet est considérée comme négligeable.

Les habitats où se situe le projet sont majoritairement des ronciers, prairies et boisements qui ne présentent aucun enjeu particulier. Cinq espèces exotiques envahissantes y ont été relevées tandis qu'aucun habitat ou espèce végétale remarquables n'ont été identifiées.

Plusieurs espèces animales remarquables de par leur statut réglementaire national ou leur rareté régionale ont été identifiées sur le site d'étude. Il s'agit de :

- La Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*), le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et le Pipit farlouse (*Anthus pratensis*) pour l'avifaune,
- Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) pour l'herpétofaune,
- Le lapin de Garenne (*Oryctolagus cuniculus*) pour les mammifères,
- Le Fluoré (*Colias alfacariensis*) pour l'entomofaune.

En phase chantier les activités induisent un certain nombre de nuisances (sonores, visuelles, vibratoires...) qui ont pour conséquence un dérangement (effarouchement) des individus. Les travaux pourront induire des pertes d'habitats pour l'avifaune et l'herpétofaune concernée.

En phase exploitation, l'implantation du projet pourra induire une perte d'habitat. Cependant cet impact est considéré comme faible du fait de la faible surface impactée et du milieu concerné ainsi que des zones de repli et une continuité de certains de ces habitats sur les parcelles adjacentes au projet.

→ L'incidence du projet sur les milieux naturels est donc qualifiée de faible, en raison de l'habitat

✕ **Mesures d'évitement, réduction ou d'accompagnement afin de limiter des impacts négatifs de l'installation**

Afin de limiter les impacts sur les écosystèmes, les espèces animales et végétales et d'entraver les déplacements de ces espèces les mesures suivantes seront prises :



Mesure d'évitement :**ME2 : Évitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude**

Guide THEMA - E1.1b : Évitement des sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs du territoire.

Le projet a modifié afin de limiter son emprise au sol et de maintenir au maximum l'espace boisé situé entre l'autoroute et la zone de projet afin de ne pas créer de discontinuité sur l'ensemble de l'espace boisé, permettant ainsi aux différentes espèces de se déplacer via ces habitats de transition et de maintenir la trame boisée existante. Par ailleurs l'emprise du projet a intégré 305m² d'espace boisé afin de sécuriser ce corridor.

Mesures de réduction :**MR 2 : Précautions contre les risques de pollution accidentelle ou chronique des sols**

Guide THEMA - R2.1d : Dispositif préventif de lutte contre une pollution

En cas de fuite accidentelle de produits polluants (mauvaise manipulation, rupture de flexible sur les engins, etc.), le maître d'œuvre devra avoir les moyens de circonscrire rapidement la pollution générée. Les mesures citées ci-dessous ne sont pas exhaustives et il reviendra au maître d'œuvre d'en arrêter les modalités :

- Épandage de produits absorbants (sable) ;
- Racleage du sol en surface et transport des sols pollués vers des sites de traitement agréés ;
- Entreprises équipées de kit anti-pollution.
- Stockage des produits dangereux ou potentiellement polluant sur zone adaptée

MR 4 : Limiter la prolifération d'espèces invasives

Guide THEMA - R2.1f : Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes

Afin d'éviter la propagation et le développement des espèces végétales invasives lors de la phase travaux, une mise en place de gestion adéquate sera appliquée en amont des travaux (modalités d'évacuation et de suppression propres à chaque espèce). Il s'agit en effet d'éviter l'éventuelle colonisation d'autres zones à partir de graines ou d'autres parties (stolons, rhizomes) végétales transportées par l'entrepose des engins de chantier.

Il conviendra alors d'appliquer les bonnes pratiques évitant la dissémination des espèces exotiques envahissantes lors de la phase de travaux ou d'exploitation : nettoyer le matériel entrant en contact avec les espèces invasives, minimiser la production de fragment de racines et de tiges des espèces invasives et n'en laisser aucun dans la nature ainsi que mettre en place une surveillance des secteurs sensibles et précédemment concernés par la présence d'espèces exotiques envahissantes.

MR 5 : Limiter les nuisances et pièges à petite faune

Guide THEMA - R2.1k & R2.2c : Dispositif de limitation des nuisances envers la faune. Réduction technique en phase travaux et d'exploitation

Les matériaux ou structures utilisés ou stockés sur le site durant la phase travaux peuvent devenir des pièges mortels pour la petite faune, lorsque ces derniers présentent des cavités dans lesquelles les



animaux peuvent s'introduire. De même, que les déchets et les systèmes de rétention peuvent constituer des pièges mortels.

Il conviendra donc lors de la phase chantier de :

- Installer des échappatoires dans les systèmes de retenues d'eau aux pentes très inclinées et lisses
- Ramasser systématiquement les déchets constituant un danger pour la faune : filet, autocollant, objets tranchants, etc.
- Eviter toute pollution lumineuse avec une extinction systématique



Figure 21 : Exemples de pièges écologiques mortels

MR 6 : Adaptation des travaux en période de reproduction et d'activité de la faune

Guide THEMA - R3.1a : Adaptation de la période des travaux sur l'année

Au démarrage de la phase chantier, afin de limiter l'impact des travaux sur les cycles biologiques des différents groupes d'espèces, les travaux devront être programmés pendant la période la moins impactante pour la faune : ils devront commencer avant la période de reproduction (avant le mois d'avril) pour éviter la destruction de nichées en incitant les espèces à s'installer ailleurs. Ils devront également être planifiés pour ne pas connaître d'interruption. Des effarouchements pourront également être réalisés pour permettre aux individus de s'enfuir avant le début des travaux.

Cette mesure permettra d'éviter toute installation de couples d'oiseaux nicheurs au sein des zones d'intervention.

Le choix des dates de début des travaux seront déterminées en fonction des contraintes relatives aux espèces sensibles :

- **Les oiseaux nicheurs** : les opérations de défrichement devront être réalisées en dehors des périodes de nidification qui s'étalent entre le 15 mars et le 15 août afin d'éviter la destruction de nids, œufs ou juvéniles ainsi que les dérangements susceptibles de perturber la nidification des espèces.



- **L'herpétofaune** : ce groupe taxonomique est représenté par le crapaud commune et le lézard des murailles. Toutefois, les amphibiens et reptiles sont particulièrement sensibles du fait de leurs faibles capacités de déplacement, les travaux devront donc intervenir entre fin août (fin de la période de reproduction) et octobre (début de l'hibernation).

Au vu des périodes de sensibilités des différents groupes taxonomiques présentement étudiés, il semble que la période la plus propice au lancement des travaux d'aménagement soit la mi-septembre. En effet, la phase de reproduction de la plupart des espèces animales est terminée et l'hibernation des taxons n'a pas encore débuté.

Il s'agit de débiter les travaux au moment où les individus sont les plus à même de fuir et de se déplacer vers des zones plus sûres durant la phase chantier. Une fois les travaux lancés, il est nécessaire de maintenir une certaine activité sur les sites pour empêcher la recolonisation du milieu par des espèces qui pourraient s'y trouver piégées à la reprise des opérations. Aussi, en cas d'une quelconque interruption des travaux, celle-ci ne doit pas excéder une quinzaine de jours pour ne pas laisser le temps à la faune de réinvestir pleinement les lieux.

Cette mesure permettra de diminuer drastiquement les probabilités de destruction d'individus ou de nichées durant la phase chantier.

Les interventions émettrices de poussières, comme les opérations de décapages, seront également limitées dans le temps et adaptées. Les périodes de tempêtes seront évitées.

MR 7 : Prévoir des passages à faune au niveau des clôtures

Guide THEMA - R2.2f : Passage inférieur à faune

Les clôtures périphériques du projet devront être amendées de plusieurs passages pour la petite faune. Des trouées ou des systèmes de passage « trappe » de 20 cm x 20 cm seront, pour ce faire, installés au niveau des clôtures afin de ne pas créer des ruptures dans les connectivités écologiques locales et permettre la libre circulation de la petite faune.

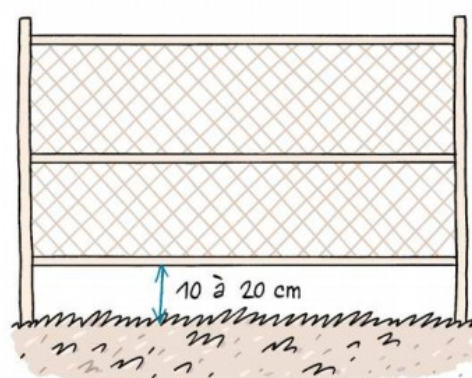


Figure 22 : Exemples de passages à faune



Mesures d'accompagnement

MA 1 : Plantation d'arbres d'essences locales

Guide THEMA - A5.a : Action expérimentale de génie-écologique

Le projet prévoit la plantation d'arbres et arbustes. Ils offriront de nouvelles potentialités d'accueil pour la faune, en particulier l'avifaune. Les essences plantées devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol de la zone géographique de plantation.

MA 2 : Renforcement des capacités d'accueil de l'avifaune dans le bâti et la trame arborée

L'objectif est d'améliorer la capacité d'accueil du site pour l'avifaune nicheuse en contexte urbain et semi-urbain, en complément des mesures ERC, sans lien direct avec un impact résiduel identifié. Les dispositifs seront des dispositifs arborés : installation de nichoirs types mésanges et semi-ouverts à installer sur des arbres matures par des fixations non traumatisantes (sangles, pas de clouage profond).

MA 3 : Création d'un gîte pour l'herpétofaune

L'objectif est de fournir aux lézards des murailles mais également aux crapauds communs ou autres espèces un abri pouvant servir de gîte estival et hivernal. L'espace nécessaire représente environ 2 à 3 m², exposé du Sud/est au sud/ouest sur une zone non ombragée à proximité de végétation.

Ce dispositif peut être constitué d'éléments issus du chantier, à savoir des pierres sèches et des briques/bio-briques. Il consiste à creuser une espace hors gel, de le garnir de briques, bio-briques et tuiles avant de recouvrir le tout de pierres sèches. Le sommet peut également être complété par des ardoises.



Figure 23 : Exemples de gîte pour l'herpétofaune

3.2.2 Effet sur les zones humides

La zone d'étude ne présente pas de sensibilité vis-à-vis d'une zone humide.

→ L'incidence du projet sur la présence éventuelle d'une zone humide est donc qualifiée de nulle.



3.2.3 Synthèse des impacts sur le milieu naturel

Tableau 5 : Impacts sur le milieu naturel

Aspect environnemental	Caractéristiques des effets	Effets Temporaires / Permanents*	Effets directs / Indirects**	Incidence	Impacts résiduels après mesures
Milieu naturel	Perturbation des cycles de vie des espèces remarquables identifiées	T/P	T/P	FAIBLE	TRES FAIBLE
	Atteintes aux continuités écologiques	T/P	D	TRES FAIBLE	TRES FAIBLE
	Perte d'habitats	T/P	D	FAIBLE	TRES FAIBLE
Zone humide	Aucun	P	I	NULLE	NUL

* T : Temporaire, P : Permanent

** D : Direct ; I : Indirect



3.3. MILIEU HUMAIN

3.3.1 Effet de l'installation sur le développement urbain

Le projet d'hôtel est localisé dans le parc de l'Atlantique, secteur présentant, une offre d'hébergement et de de restauration limitée, on peut donc considérer que le projet aura un impact positif sur le développement urbain du secteur.

→ L'incidence du projet sur le développement urbain est donc qualifiée de positive.

3.3.2 Effet du projet sur le voisinage

Le voisinage est composé de bâtiments d'activité et du centre commercial Cost&co, peu sensibles à la création d'un hôtel. Des nuisances temporaires (bruit, poussières) pourront être ressenties en phase chantier par les employés de ces entreprises mais du fait de la distance au chantier, ces nuisances resteront limitées.

→ L'incidence du projet sur le voisinage est donc qualifiée de faible.

✕ **Mesures de suppression, réduction ou de compensation des impacts négatifs de l'installation**

MR 9 : réduction des nuisances sonores, et des vibrations

Guide THEMA – R2.1j : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines

En phase chantier, afin de limiter le niveau de bruit vers le voisinage pendant les phases de chantier les mesures suivantes seront prises :

- Les engins seront conformes à la réglementation en vigueur en matière de bruit ;
- L'usage de sirènes, avertisseurs ou encore haut-parleurs, gênants pour le voisinage sera aussi interdit sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention et au signalement d'incident grave ou d'accident ;
- La durée des travaux sera limitée dans le temps ;
- Les travaux seront réalisés en période diurne et uniquement en semaine (hors jours fériés) ;
- Le trafic des camions se déroulera sur toute la durée du chantier ;
- Les riverains et entreprises situés à proximité du déroulement du chantier devront être informés.



MR 10 : réduction de émissions de poussière

Guide THEMA – R2.1j : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines

En phase chantier, afin de limiter les émissions de poussières :

- Les vitesses de circulation des engins et des camions seront limitées dans l'emprise du chantier afin de réduire les phénomènes de turbulence derrière les véhicules ;
- En période sèche, un arrosage des sols sera préconisé en cas de mise en suspension des poussières ;
- L'entretien régulier des engins permettra de limiter les émissions de gaz d'échappement et donc de déranger le voisinage.
- Les engins utilisés seront conformes avec la réglementation.

Enfin, concernant la limitation des nuisances causées par l'augmentation du trafic une signalisation adaptée devra être mise en place.

Le maître d'ouvrage s'engage à nettoyer les voies d'accès dès que nécessaire (présence de terre par exemple). Il est à noter que les travaux seront réalisés aux heures et jours ouvrables.

3.3.3 Effet de l'installation vis-à-vis du contexte réglementaire

Le projet d'hôtel est localisé dans le parc de l'Atlantique, zone d'activités située dans un OAP, dans laquelle la création d'une structure hôtelière a été anticipée.

→ L'incidence du projet sur le contexte réglementaire est donc qualifiée de nulle

3.3.4 Synthèse des impacts sur le milieu Humain

Tableau 6 : Impacts sur le milieu humain

Aspect environnemental	Caractéristiques des effets	Effets Temporaires/ Permanents*	Effets directs/ Indirects**	Incidences	Incidences résiduelles après mesure
Développement urbain	Création d'un équipement manquant au sein de la zone d'activité	P	D	POSITIF	POSITIF
Voisinage	Impact lié au trafic et aux nuisances sonores et olfactives en phase chantier	T	D / I	FAIBLE	TRES FAIBLE
Réglementation	Le site est localisé dans l'OAP de Courtabœuf, sur une parcelle où une structure hôtelière a été programmée	P	D	NULLE	NULLE

* T : Temporaire, P : Permanent

** D : Direct ; I : Indirect



3.4. MILIEU AMBIANT

3.4.1 Qualité de l'air

La création d'un hôtel n'aura pas d'impact sur la qualité de l'air. Les seules sources émettrices de gaz ou de fumées seront les engins de chantier lors de la phase travaux. Une émission qui sera temporaire.

Concernant la qualité de l'air pour les usagers et les personnels de l'hôtel, la qualité de l'air sur la zone est compatible avec la réalisation du projet.

→ L'incidence du projet sur la qualité de l'air est donc qualifiée de très faible et temporaire

✕ **Mesures de suppression, réduction ou de compensation des impacts négatifs de l'installation**

Mesure d'évitement :

ME2 : Évitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude (zone boisée)

Guide THEMA - E1.1b : Évitement des sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs du territoire.

Le projet a modifié afin de limiter son emprise au sol et de maintenir au maximum l'espace boisé situé entre l'autoroute et la zone de projet afin de ne pas créer de discontinuité sur l'ensemble de l'espace boisé, permettant ainsi aux différentes espèces de se déplacer via ces habitats de transition et de maintenir la trame boisée existante. Par ailleurs l'emprise du projet a intégré 305m² d'espace boisé afin de sécuriser ce corridor.

Ce maintien de l'espace boisé permettra de limiter la diffusion des polluants depuis l'autoroute.

Mesure de réduction :

En phase chantier, afin de limiter les émissions de poussières :

MR 10 : réduction des émissions de poussière

Guide THEMA – R2.1j : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines

- Les vitesses de circulation des engins et des camions seront limitées dans l'emprise du chantier afin de réduire les phénomènes de turbulence derrière les véhicules ;
- En période sèche, un arrosage des sols sera préconisé en cas de mise en suspension des poussières ;
- L'entretien régulier des engins permettra de limiter les émissions de gaz d'échappement et donc de déranger le voisinage.
- Les engins utilisés seront conformes avec la réglementation.



En phase exploitation, les mesures seront les suivantes :

MR11 : Conception d'une ventilation adaptée au contexte

Guide THEMA – R2.2b : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines

Les mesures en phase de conception seront les suivantes :

- Adaptation de la ventilation double flux afin d'éviter les prises d'air côté autoroute.
- Concevoir et maintenir un système de filtration efficace
- Validation des dispositions par un bureau d'études indépendant

MR12 : Sensibilisation des usagers à la qualité de l'air intérieur

Guide THEMA – R2.2b : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines

- Qualité des produits d'entretien utilisés
- Bonnes pratiques de ventilation au quotidien
- Sources de polluants de l'air intérieur bien identifiées

MR13 : Assurer une maintenance des systèmes de ventilation

Guide THEMA – R2.2b : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines

- Nettoyage régulier des bouches de ventilation
- Nettoyage et renouvellement tous les 6 mois à un an, des filtres de ventilation double flux
- Entretien du réseau de ventilation

3.4.2 Bruit et vibrations

Le bruit et les vibrations qui seront générés sur le site proviendront essentiellement des engins de chantier lors de la phase travaux.

Pour les usagers et les personnels de l'hôtel, les niveaux sonores liés à l'autoroute et au passage des avions en période diurne uniquement engendrent un impact modéré de l'environnement vers les usagers, des mesures de réductions seront mises en place pour limiter ces nuisances.

→ L'incidence du projet sur le bruit et les vibrations est donc qualifiée de faible.



✕ Mesures de suppression, réduction ou de compensation des impacts négatifs de l'installation

En phase chantier, afin de limiter le niveau de bruit vers le voisinage pendant les phases de chantier les mesures suivantes seront prises :

Mesure de réduction :

MR 9 : réduction des nuisances sonores, et des vibrations

Guide THEMA – R2.1j : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines

- Les engins seront conformes à la réglementation en vigueur en matière de bruit ;
- L'usage de sirènes, avertisseurs ou encore haut-parleurs, gênants pour le voisinage sera aussi interdit sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention et au signalement d'incident grave ou d'accident ;
- La durée des travaux sera limitée dans le temps ;
- Les travaux seront réalisés en période diurne et uniquement en semaine (hors jours fériés) ;
- Le trafic des camions se déroulera sur toute la durée du chantier ;
- Les riverains et entreprises situés à proximité du déroulement du chantier devront être informés.

En phase exploitation, afin de limiter le niveau de bruit vers le voisinage pendant les phases de chantier les mesures suivantes seront prises :

Mesure de réduction :

MR11 : Conception adaptée du bâtiment afin de limiter le niveau sonore à l'intérieur de l'hôtel

Guide THEMA – R2.2b : Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines

Les mesures en phase de conception seront les suivantes :

- Adaptation des matériaux retenus pour les façades et menuiseries au contexte acoustique.
- Limitation du niveau sonore en intérieur à 35dbs pour le trafic aérien.
- Validation des dispositions par un bureau d'étude indépendant.

3.4.3 Emissions lumineuses

Afin d'être visible depuis l'autoroute, l'hôtel sera éclairé la nuit dans un environnement bénéficiant déjà d'un éclairage public de la voie publique.

→ L'incidence du projet relative aux émissions lumineuses est donc qualifiée de moyenne



3.4.4 Synthèse des impacts sur le milieu Ambiant

Tableau 7 : Impacts sur le milieu ambiant

Aspect environnemental	Caractéristiques des effets	Effets Temporaires/ Permanents*	Effets directs/ Indirects**	Incidences	Incidences résiduelles après mesure
Qualité de l'air	Nuisances en phase chantier Qualité de l'air compatible avec le projet pour les usagers	T/ P	D	FAIBLE	TRES FAIBLE
Bruit et vibration	Nuisances en phase chantier Ambiance sonore assez élevée du fait de l'environnement pour les usagers	T/ P	D	MODEREES	FAIBLE
Emissions lumineuses	Aucun	T	D/I	MODEREES	MODEREES

* T : Temporaire, P : Permanent

** D : Direct ; I : Indirect

4 TABLEAU RECAPITULATIF DES ENJEUX LIES AU SITE ET DES MESURES ASSOCIEES

Un tableau récapitulatif résumant les enjeux liés au site ainsi que les mesures à adopter susceptibles de réduire les effets du projet vis-à-vis de l'environnement est présenté ci-après.



Thèmes	Sous-thèmes	PHASE DE TRAVAUX (défrichage, construction)			PHASE D'EXPLOITATION		
		Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles	Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles
Milieu physique	Topographie	Evacuation d'une butte de terre	-	TRES FAIBLE	Peu de modification de la topographie initiale	-	TRES FAIBLE
	Climat		-	NULLE	Réduction des émissions de GES par production d'électricité décarbonée	-	POSITIVES
	Géologie et pédologie	Evacuation des terres polluées	Sondages complémentaires afin d'optimiser le réemploi des terres	TRES FAIBLE	Risque de pollution accidentelle sur les sols au niveau des parkings	- Parking en enrobé - Présence d'un séparateur à hydrocarbures	TRES FAIBLE
		Risque de pollution accidentelle sur les sols	En cas d'accident : - Épandage de produits absorbants (sable) ; - Raclage du sol en surface et transport des sols pollués vers des sites de traitement agréés ; - Entreprises équipées de kit anti-pollution. - Stockage des produits dangereux ou potentiellement polluant sur zone adaptée				

Thèmes	Sous-thèmes	PHASE DE TRAVAUX (défrichage, construction)			PHASE D'EXPLOITATION		
		Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles	Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles
	Eaux souterraines	Incidences qualitatives (risque de pollution accidentelle de la nappe sous-jacente)	En cas d'accident : - Épandage de produits absorbants (sable) ; - Raclage du sol en surface et transport des sols pollués vers des sites de traitement agréés ; - Entreprises équipées de kit anti-pollution. - Stockage des produits dangereux ou potentiellement polluant sur zone adaptée	TRES FAIBLE	Risque de pollution accidentelle sur les sols au niveau des parkings	- Parking en enrobé - Présence d'un séparateur à hydrocarbures	TRES FAIBLE
	Eaux superficielles	Incidences qualitatives (risques de pollution accidentelle)	En cas d'accident : - Épandage de produits absorbants (sable) ; - Raclage du sol en surface et transport des sols pollués vers des sites de traitement agréés ; - Entreprises équipées de kit anti-pollution. Stockage des produits dangereux ou potentiellement polluant sur zone adaptée	TRES FAIBLE	Incidences qualitatives Risque de pollution accidentelle sur les sols au niveau des parkings	- Parking en enrobé - Présence d'un séparateur à hydrocarbures	TRES FAIBLE
		Incidences quantitatives (augmentation des débits ruisselés et diminution de la rétention d'eau)	-	TRES FAIBLE	Incidences quantitatives (augmentation de la surface imperméabilisée, modification des écoulements)	- Limitation de l'emprise du projet - Gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration à la parcelle ;	FAIBLE

Thèmes	Sous-thèmes	PHASE DE TRAVAUX (défrichage, construction)			PHASE D'EXPLOITATION		
		Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles	Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles
	Risques naturels	-	-	NULLE	-	-	NULLE
Milieu naturel	Espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000)	TRES FAIBLE-	-	TRES FAIBLE	-	-	TRES FAIBLE
	Milieu Naturel local	Perturbation du cycle de vie des espèces remarquables identifiées	- Évitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude - Limiter les nuisances et pièges à petite faune - Adaptation des travaux en période de reproduction et d'activité de la faune - Prévoir des passages à faune au niveau des clôtures	TRES FAIBLE	Perturbation du cycle de vie des espèces remarquables identifiées	- Plantation d'arbres d'essences locales - Renforcement des capacités d'accueil de l'avifaune dans le bâti et la trame arborée - Création d'un gîte pour l'herpétofaune - Prévoir des passages à faune au niveau des clôtures	TRES FAIBLE
		Perte d'habitats	- Évitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude - Limiter la prolifération d'espèces invasives	TRES FAIBLE	Perte d'habitats	- Plantation d'arbres d'essences locales	TRES FAIBLE

Thèmes	Sous-thèmes	PHASE DE TRAVAUX (défrichement, construction)			PHASE D'EXPLOITATION		
		Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles	Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles
			- Prévoir des passages à faune au niveau des clôtures			- Renforcement des capacités d'accueil de l'avifaune dans la trame arborée - Création d'un gîte pour l'herpétofaune - Prévoir des passages à faune au niveau des clôtures	
	Zones humides	-	-	NULLE	-	-	NULLE
	Continuité écologique	Création d'une discontinuité au sein des corridors écologiques	Évitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude	TRES FAIBLE	Création d'une discontinuité au sein des corridors écologiques	- Prévoir des passages à faune au niveau des clôtures - Plantation d'arbres d'essences locales	TRES FAIBLE
Milieu humain	Développement urbain local		-	NULLE	Offre de service manquante dans la zone d'activité	-	POSITIVE
	Voisinage	Nuisances de chantier (sonores, olfactives, visuelles, augmentation du trafic local, etc...)	- Les engins seront conformes à la réglementation en vigueur en matière de bruit ; - L'usage de sirènes, avertisseurs ou encore haut-parleurs, gênants pour le voisinage sera aussi interdit sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention et au signalement d'incident grave ou d'accident ;	TRES FAIBLE			NULLE

Thèmes	Sous-thèmes	PHASE DE TRAVAUX (défrichement, construction)			PHASE D'EXPLOITATION		
		Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles	Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles
			- La durée des travaux sera limitée dans le temps ; - Les travaux seront réalisés en période diurne et uniquement en semaine (hors jours fériés) ; - Le trafic des camions se déroulera sur toute la durée du chantier ; - Les riverains et entreprises situés à proximité du déroulement du chantier devront être informés. - Les vitesses de circulation des engins et des camions seront limitées dans l'emprise du chantier afin de réduire les phénomènes de turbulence derrière les véhicules ; - En période sèche, un arrosage des sols sera préconisé en cas de mise en suspension des poussières ; - L'entretien régulier des engins permettra de limiter les émissions de gaz d'échappement et donc de déranger le voisinage. - Les engins utilisés seront conformes avec la réglementation				
	Contexte réglementaire		-	NULLE	Le projet s'inscrit dans une OAP	-	NULLE

Thèmes	Sous-thèmes	PHASE DE TRAVAUX (défrichage, construction)			PHASE D'EXPLOITATION		
		Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles	Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles
					avec un projet hôtelier		
Milieu Ambiant	Qualité de l'air	Quelques émissions de gaz à effet de serre ponctuelles liées au trafic sur le chantier et envols de poussière.	- Les vitesses de circulation des engins et des camions seront limitées dans l'emprise du chantier afin de réduire les phénomènes de turbulence derrière les véhicules ; - En période sèche, un arrosage des sols sera préconisé en cas de mise en suspension des poussières ; - L'entretien régulier des engins permettra de limiter les émissions de gaz d'échappement et donc de déranger le voisinage. - Les engins utilisés seront conformes avec la réglementation	TRES FAIBLE	Pour les usagers de l'hôtel, qualité de l'air compatible avec le projet.	- Conservation de l'espace Boisé - Conception d'une ventilation double flux adaptée au contexte - Maintenance du système de ventilation - Sensibilisation du personnel et des usagers à la qualité de l'air intérieur-	TRES FAIBLE
	Bruit et vibration	Vibrations et bruit liés au trafic des engins de chantier	- Les engins seront conformes à la réglementation en vigueur en matière de bruit ; - L'usage de sirènes, avertisseurs ou encore haut-parleurs, gênants pour le voisinage sera aussi interdit sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention et au signalement d'incident grave ou d'accident ; - La durée des travaux sera limitée dans le temps ;	TRES FAIBLE	Pour les usagers de l'hôtel, nuisances sonores en provenance de l'autoroute et du trafic aérien	- Adaptation des matériaux retenus pour les façades et menuiseries au contexte acoustique. - Limitation du niveau sonore en intérieur à 35dbs pour le trafic aérien. - Validation des dispositions par un bureau d'étude indépendant.	TRES FAIBLE

Thèmes	Sous-thèmes	PHASE DE TRAVAUX (défrichage, construction)			PHASE D'EXPLOITATION		
		Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles	Caractéristiques des incidences	Mesures d'évitement, réduction et compensation	Incidences résiduelles
			- Les travaux seront réalisés en période diurne et uniquement en semaine (hors jours fériés) ; - Le trafic des camions se déroulera sur toute la durée du chantier ; - Les riverains et entreprises situés à proximité du déroulement du chantier devront être informés.				
	Emissions lumineuses	-	Travaux réalisés de jour	NULLE	Eclairage de l'hôtel de nuit	-	MODEREES



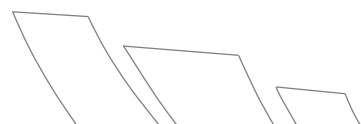
5 CONCLUSION

Dans le cadre d'un projet de construction d'un hôtel sur la commune de VILLEBON SUR YVETTE (91), **SAS PARC DE L'ATLANTIQUE** a missionné **ECR ENVIRONNEMENT** pour la rédaction d'une notice environnementale présentant l'ensemble des études réalisées suite aux échanges avec la DRIEAT.

La présente étude recense un certain nombre d'impacts générés par le projet sur son territoire. De manière générale, l'hôtel aura une faible incidence sur son espace proche et environnant.

Néanmoins, quelques points de vigilances ont été soulevés, et pour lesquels des mesures ont été associées et suggérées au client, afin que s'inscrive dans une démarche de protection de l'environnement.

Enfin, ce document technique est couplé à un formulaire de demande d'examen au cas-par-cas, en référence à l'article R.122-3 du code de l'environnement.



6 ANNEXES

Annexe 1 : Diagnostic de pollution des milieux – Mission INFOS et DIAG – ECR environnement décembre 2025

Annexe 2 : Rapport G2Pro Construction d'un club entrepôt « Costco » - ECR environnement - avril 2016

Annexe 3 : Diagnostic écologique – ECR Environnement – Mars 2026

Annexe 4a : Diagnostic pédologique de zone humide – TAUW - mai 2013

Annexe 4b : Diagnostic écologique et délimitation de zone humide – TAUW - mai 2013

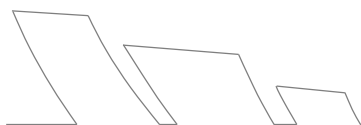
Annexe 5 : Etude Air et Santé - ISPIRA – Janvier 2026

Annexe 5 b : Note complémentaire - ISPIRA – Février 2026

Annexe 6 : Notice acoustique de façade – SLAM acoustique – décembre 2025

Annexe 7 : Note et plans de gestion des eaux pluviales du projet (Jérôme Riche, mai 2026)





Annexe 1

Diagnostic de pollution des milieux – Mission INFOS et DIAG



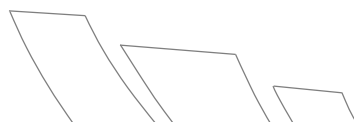
Annexe 2

Rapport G2Pro construction du Costco



Annexe 3

Diagnostic écologique



Annexe 4a et 4b

Diagnostic écologique et pédologique des zones humides



Annexe 5

Etude Air-Santé

Annexe 6

Notice acoustique de façade



Annexe 7

Notice hydraulique et plan de gestion des eaux pluviales

