

TERRA 1

COMMUNE DE SAINT-WITZ PROJET TERRA 1 – PARC D'ACTIVITES TERRE DE GUEPELLE

Mémoire en réponse au PV de synthèse des observations écrites et orales :

- Arrêté préfectoral n°2022-17105 en date du 25/11/2022 portant ouverture d'enquête publique
- Enquête publique du 15/12/2022 au 14/01/2023
- PV de synthèse du Commissaire Enquêteur en date du 17/01/2023

Concernant respectivement :

- la demande de Permis d'Aménager
- la demande d'Autorisation Environnementale Unique

PREAMBULE

La société Terra 1 porte un projet de parc d'activités économiques dit « Terre de Guépelle », situé sur la commune de Saint-Witz (95470), sur une superficie d'environ 19ha.

A cet effet, elle a déposé 2 demandes d'autorisations :

- une demande de permis d'aménager
- une demande d'Autorisation Environnementale Unique au titre de la loi sur l'eau

Le présent mémoire constitue la réponse au PV de synthèse des observations écrites et orales dressé par le Commissaire Enquêteur, à l'issue de l'enquête publique conjointe, en date du 17 janvier 2023.

Les réponses aux observations sont produites ci-après en trois parties :

- 1^{ère} partie : réponse aux observations du public
- 2^{ème} partie : réponse aux observations et avis des personnes de certains organismes consultés
- 3^{ème} partie : réponse aux points abordés par le Commissaire Enquêteur suite à son analyse du dossier d'enquête publique et des pièces qu'il a souhaité consulter

Pour une meilleure compréhension du lecteur, les remarques et observations consignées par le Commissaire Enquêteur dans son PV de synthèse sont reprises en italique bleu. Les réponses apportées par la société Terra 1 sont situées en suivant dans chacun des paragraphes "Réponse".

TERRA 1

1^{ère} Partie Observations du public (Observations identifiées : O_{Pi})

1.1 - O_{P1}/ Augmentation importante de l'imperméabilisation du secteur dans une zone déjà fortement imperméabilisée

Réponse 1.1

Tout d'abord, le projet de la société Terra 1 vient s'inscrire dans un secteur d'ores et déjà ouvert à l'urbanisation, en l'occurrence zonage AU_{ECO} du PLU de la commune. Le document d'urbanisme de la commune a fait l'objet d'une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU en octobre 2021. Ce dossier figure dans les pièces mises à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique conjointe.

Ensuite, il s'agit de reconquérir une friche industrielle. En effet, le site objet du projet de la société Terra 1 est un ancien site de stockage de déchets (ISDI) exploité antérieurement par la société Cosson. Ce site, encadré par le régime des installations classées, a fait l'objet d'un remblaiement (par la société Cosson en sa qualité d'exploitant) avec des matériaux inertes, et ne présente aucune caractéristique agricole.

Par ailleurs, il est à noter que sur l'ensemble de ce secteur AU_{ECO}, constructible à 100%, la société Terra 1 va geler environ 2,5ha de terrain afin de préserver la biodiversité : ces emprises, au nombre de 3 (cf plan-masse ci-dessous / pièce PA09A du dossier de permis d'aménager) resteront à l'état naturel.



TERRA 1

Enfin, afin de ne pas impacter les réseaux existants avec le ruissellement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols (routes, trottoirs, bâtiments...), la société Terra 1 a mis en place un système de gestion totalement autonome, sans rejet extérieur.

En effet, le dossier loi sur l'eau soumis aux services de l'État préconise :

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales avec un rejet limité
- Deux bassins communs d'infiltration permettant de stocker et infiltrer l'intégralité des eaux de ruissellement du site sans rejet vers les réseaux extérieurs

1.2 - O_P2/ Stockage de produits dangereux : capacité de stockage annoncée à 47.000 tonnes de matières combustibles (lots 1 et 2) alors qu'il est par ailleurs précisé qu'aucun produit dangereux ne sera stocké

Réponse 1.2

La société Terra 1 tient tout d'abord à préciser que cette observation n'est liée ni à son dossier de demande de permis d'aménager, ni à celui de sa demande d'autorisation environnementale unique, seules ces 2 procédures ayant fait l'objet de l'enquête publique conjointe pour laquelle le commissaire enquêteur a été désigné.

En l'occurrence, le permis d'aménager n'a pour objet que la division des lots et la réalisation des équipements communs permettant d'accueillir des constructions futures. Ces constructions font ou feront l'objet de demande(s) d'autorisation(s) d'urbanisme spécifique(s) liées à chaque projet.

C'est dans ce cadre que la société Terra 1 a par ailleurs déposé 2 demandes de permis de construire et d'enregistrement au titre de la législation sur les installations classées (ICPE) sur les lots 1 et 2. A ce dernier sujet, une mise à disposition du public a été organisée du 17 octobre au 16 novembre 2022 en mairie de Saint-Witz.

Cette observation sur la nature des produits stockés relève davantage de la législation ICPE des constructions futures que de celle du permis d'aménager lui-même. Il convient de noter que dans le cadre de la réglementation ICPE, on distinguera les matières combustibles (bois, cartons, palettes...) des produits dangereux (produits chimiques ...). Par conséquent, le classement des bâtiments au titre d'une capacité de stockage de produit combustibles n'est pas en contradiction avec l'absence de produit dangereux.

Au titre de ses demandes en cours d'instruction, la société Terra 1 s'engage bien évidemment à respecter les seuils fixés au regard des autorisations sollicitées ainsi que toutes les obligations réglementaires et techniques liées à ces futures opérations.

TERRA 1

Par ailleurs, les activités autorisées ou non sur le site du projet de la société Terra 1 ne sont pas régies par un règlement spécifique au permis d'aménager mais par le PLU de la commune de Saint-Witz (cf règlement zone AU_{ECO} – article 1.1). Les constructions relevant du régime des ICPE n'y sont pas interdites.

1.3 - Op3/ Accroissement sensible du trafic dans un secteur déjà dense sur la RD 317, compte tenu de l'augmentation prévisible lors de la réalisation de la liaison entre la RD9 et la RD10 sur l'actuel chemin des Peupliers

Réponse 1.3

Sur le volet trafic, la société Terra 1 renvoie à sa réponse 3.2 ci-après (voir page 19) dans laquelle les réponses aux remarques formulées par le commissaire enquêteur sont également intégrées.

1.4 - Op4/ Un visiteur exprime verbalement son désaccord avec la réalisation de bâtiments logistiques, suffisamment nombreux dans le secteur et peu générateurs d'emplois, et la hauteur trop importante desdits bâtiments

Réponse 1.4

Comme indiqué ci-avant à la réponse 1-2, les activités autorisées ou non sur le site du projet de la société Terra 1 ne sont pas régies par un règlement spécifique au permis d'aménager mais par le PLU de la commune de Saint-Witz (cf règlement zone AU_{ECO} – article 1.1). Les constructions à usage d'entrepôt y sont autorisées sans restriction.

Il en est de même quant à la hauteur des bâtiments, qui est également définie dans le PLU de la commune de Saint-Witz (cf règlement zone AU_{ECO} – article 2.1.2). En l'occurrence, la hauteur des constructions est limitée à 15,00 mètres. S'agissant des 2 demandes de permis de construire déposées par la société Terra 1 :

- Lot 1 : hauteur du bâtiment = 14,00 mètres
- Lot 2 : hauteur du bâtiment = 14,20 mètres

TERRA 1

2^{ème} partie

Observations et avis des personnes de certains organismes consultés

(Observations identifiées : **O_{oc}i**)

2.1/ Mairie de Saint-Witz (avis sur les dossiers ICPE)

En préambule, la société Terra 1 précise que les remarques de la mairie de Saint-Witz et le délibéré du 02 décembre 2022 (il s'agit en fait de 2 délibérations) font référence aux procédures ICPE liée aux demandes de permis de construire et non à la demande de permis d'aménager et l'autorisation environnementale unique.

2.1.1 - O_{oc}1/ [Vues dégradées à partir de la RD317](#)

Réponse 2.1.1

Comme indiqué précédemment (cf réponse 1.1), le PLU de la commune de Saint-Witz a fait l'objet, fin 2021, d'une mise en compatibilité via Déclaration de Projet. Dans ce cadre, le volet paysager du futur projet a fait l'objet d'un traitement très réfléchi par les différentes collectivités et notamment la commune de Saint-Witz.

En effet, dans le dossier de Déclaration de Projet figure également le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune. Celui-ci contient notamment :

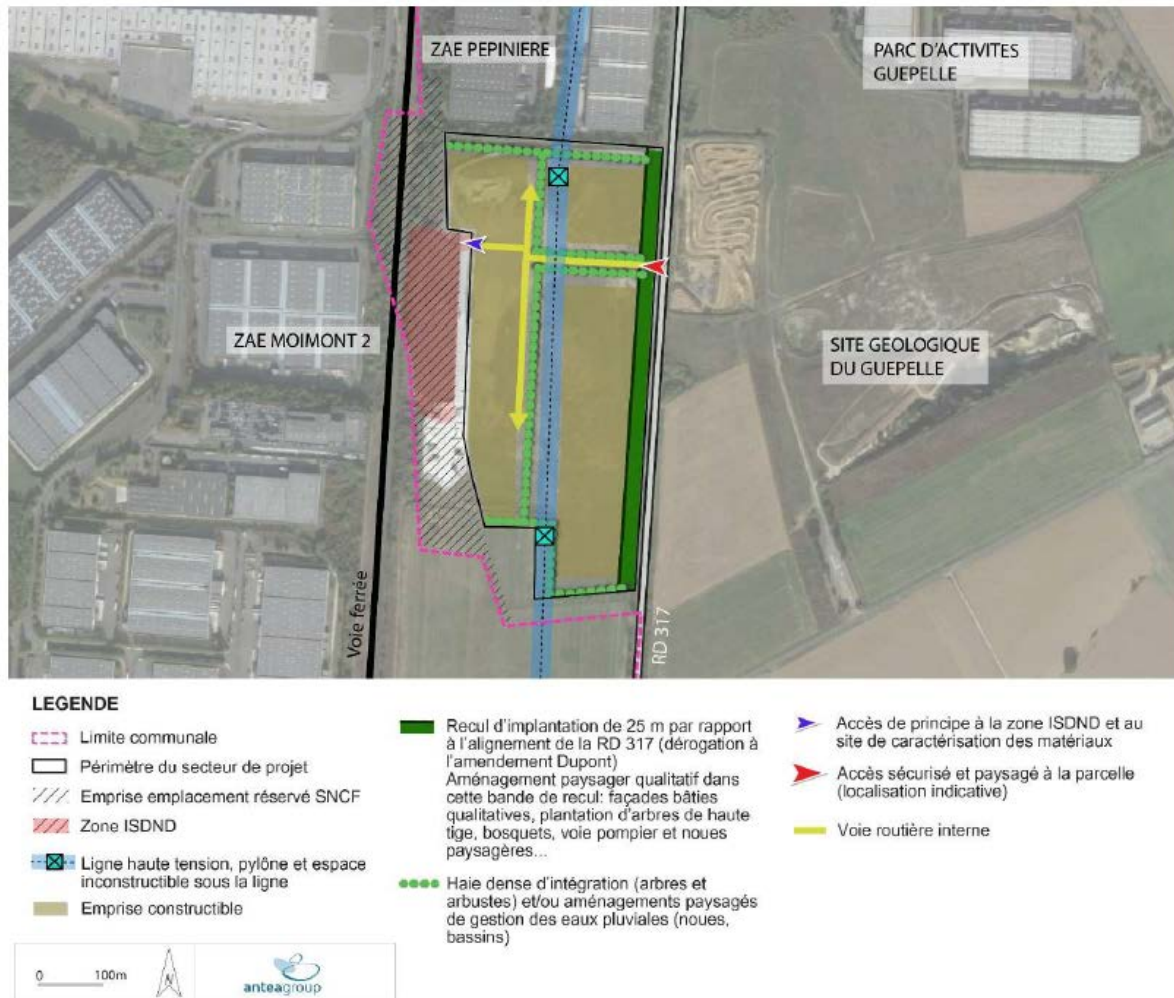
- Une analyse paysagère et urbaine
- L'intégration de l'étude entrée de ville
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf ci-dessous)

Dans l'analyse paysagère et urbaine, de nombreux visuels d'insertion des constructions sont présentés à différents stades d'avancement de la végétation ainsi que des coupes depuis les voies (cf pages 29 à 32), y compris depuis la RD317.



TERRA 1

Comme visualisé sur le plan ci-dessous, l’Orientation d’Aménagement et de Programmation impose quant à elle, sur une bande de 25,00 mètres en façade de la RD317, un recul des constructions et un traitement paysager particulièrement soigné.



Dans sa délibération du 28 octobre 2021, la commune de Saint-Witz a délibéré favorablement (12 voix pour / 6 abstentions) à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité de son PLU.

2.1.2 - O_{cc}2/ [Augmentation importante de l'imperméabilisation du secteur dans une zone déjà fortement imperméabilisée](#)

Réponse 2.1.2

Sur ce point, la société Terra 1 renvoie à sa réponse 1.1 ci-avant (voir pages 2 et 3).

TERRA 1

2.1.3 - O_{oc3}/ Impact sur la qualité de l'air

Réponse 2.1.3

Dans le cadre de son dossier de demande de permis d'aménager, la société Terra 1 a réalisé une Étude d'Impact (pièce PA14 du dossier de permis d'aménager). Dans cette étude d'impact, le volet air et santé est abordé avec notamment la réalisation d'une étude spécifique (annexe 11 de l'étude d'impact).

Il est indiqué à l'article 4.4 de cette étude (cf page 21), qui présente les conclusions sur la qualité de l'air du secteur d'étude, que "l'état du milieu air mesuré pendant la campagne de mesures est considéré comme compatible avec les usages".

Dans cette même étude et la synthèse qui est faite de l'impact du projet sur la qualité de l'air et la santé humaine (cf article 5.4 – page 38), il est indiqué que "Pour toutes les situations étudiées [...], les concentrations atmosphériques liées au trafic routier sur les axes routiers étudiés permettent de respecter les valeurs de référence pour la qualité de l'air et la santé humaine".

Il y est également ajouté que "Pour le benzène, qui dispose de Valeurs Toxicologiques de Référence, une évaluation quantifiée de l'impact sanitaire est réalisée : les concentrations modélisées permettent de respecter les recommandations des autorités sanitaires".

2.1.4 - O_{oc4}/ Impact sur la consommation d'énergie

Réponse 2.1.4

Dans le cadre de son dossier de demande de permis d'aménager, la société Terra 1 a réalisé une Étude d'Impact (pièce PA14 du dossier de permis d'aménager). Dans cette étude d'impact, le volet énergie est abordé avec notamment la réalisation d'une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables (annexe 1 de l'étude d'impact).

Parmi les différentes préconisations émises, la société Terra 1 a choisi :

- De limiter autant que possible le recours à l'usage du gaz
- De favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments
- De recourir dès que possible à des solutions type pompe à chaleur
- D'inciter à une meilleure isolation des bâtiments permettant ainsi de limiter les déperditions calorifiques

Par ailleurs, la société Terra 1 a décidé de s'engager dans une démarche de certification HQE Aménagement afin de réduire encore davantage l'impact de son projet en mettant en œuvre différentes mesures en faveur notamment de la décarbonation et l'utilisation d'énergies renouvelables, tant pour le projet d'aménagement lui-même que pour les constructions à venir sur les différents lots cessibles.

TERRA 1

En effet, parmi les 19 thématiques mises en avant par cette démarche de certification, certaines d'entre elles concernent plus spécifiquement cet enjeu dont notamment (cf. site internet www.certivea.fr) :

- énergie / climat : production, consommation, stockage et efficacité énergétique – énergies renouvelables et de récupération – sobriété énergétique – adaptation au changement climatique...

A titre informatif, et bien que l'instruction des permis de construire ne soient pas l'objet de la présente enquête publique, les constructions prévues sur les lots 1 et 2 seront équipées de centrales photovoltaïques sur la totalité de la surface utile de toiture permettant ainsi de faire de l'autoconsommation.

2.1.5 - O_{cc}5/ [Impact sur les émissions de gaz à effet de serre](#)

Réponse 2.1.5

Sur ce point, la société Terra 1 renvoie à sa réponse 2.1.3 ci-avant (voir page 7).

Par ailleurs, et comme mentionné ci-dessus (cf réponse 2.1.4), la société Terra 1 a décidé de s'engager dans une démarche de certification HQE Aménagement afin de réduire encore davantage l'impact de son projet.

Parmi les 19 thématiques mises en avant par cette démarche de certification, certaines d'entre elles concernent plus spécifiquement cet enjeu dont notamment (cf. site internet www.certivea.fr) :

- pollutions : diminution et maîtrise des risques sanitaires, de la pollution atmosphérique, de la pollution lumineuse, de la pollution de l'eau et des sols...

2.1.6 - O_{cc}6/ [Augmentation du trafic automobile et difficultés d'accès](#)

Réponse 2.1.6

Sur le volet trafic, la société Terra 1 renvoie à sa réponse 3.2 ci-après (voir page 19) dans laquelle les réponses aux remarques formulées par le commissaire enquêteur sont également intégrées.

TERRA 1

[2.1.7 - O_{oc}7/ Risques liés au stockage de matières combustibles](#)

Réponse 2.1.7

Sur ce point, la société Terra 1 renvoie à sa réponse 1.2 ci-avant (voir page 3).

[2.2/ Mairie de Marly-la-Ville](#)

En préambule, et comme mentionné par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse, la société Terra 1 précise que les remarques de la mairie de Marly-la-Ville font référence aux procédures ICPE liée aux demandes de permis de construire et non à la demande de permis d'aménager et l'autorisation environnementale unique.

Ces remarques ont néanmoins été maintenues dans le cadre de l'enquête publique conjointe portant sur le permis d'aménager et l'autorisation environnementale unique portés par la société Terra 1.

[2.2.1 - O_{oc}8/ Écoulement des eaux de surface : au regard de la qualité des sols au droit du projet et des écoulements des eaux d'infiltration qui se font vers la commune de Marly-la-Ville, impact sur l'exploitation des forages d'eau potable](#)

Réponse 2.2.1

Sur les sujets d'écoulement des eaux de surface et d'impact sur les captages de Marly-la-Ville, la société Terra 1 renvoie à sa réponse 3.3 ci-après (voir page 22) dans laquelle les réponses aux remarques formulées par le commissaire enquêteur sont également intégrées.

[2.2.2 - O_{oc}9/ Qualité des sols : craintes sur l'efficacité des mesures de gestion envisagées](#)

Réponse 2.2.2

Sur le volet qualité et pollution des sols, la société Terra 1 renvoie à sa réponse 3.1 ci-après (voir page 17) dans laquelle les réponses aux remarques formulées par le commissaire enquêteur sont également intégrées.

TERRA 1

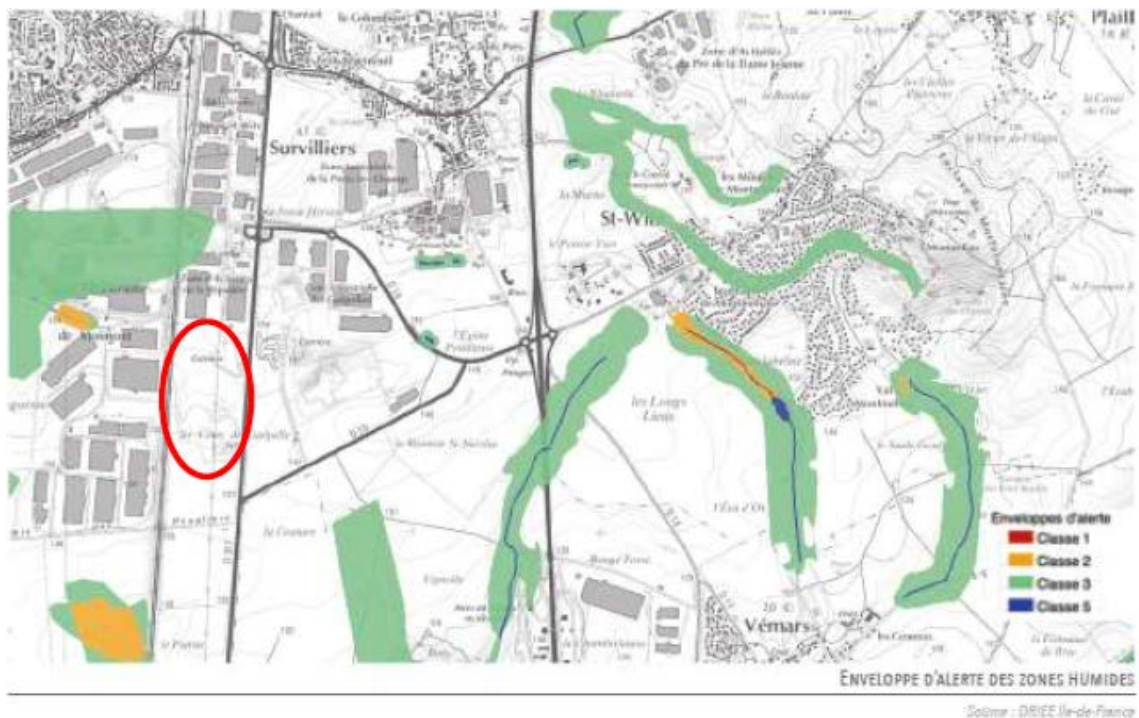
2.2.3 - O_{oc}10/ Zones humides non prises en compte

Réponse 2.2.3

Tout d'abord, il est important de rappeler que le site de projet est une friche issue de l'ancienne exploitation en zone de stockage de déchets inertes (ISDI). Le site a donc été très largement remanié sur plusieurs mètres de profondeur. Il ne présente à ce jour aucun caractère naturel historique, la cessation d'activité ayant été déclarée par l'ancien exploitant à la fin de l'année 2018. L'état actuel du terrain est donc très récent.

Ensuite, il est à noter que la question des zones humides est abordée dans le dossier de Déclaration de Projet annexé au dossier de demande de permis d'aménager (cf annexe 6 de l'étude d'impact – page 23).

Les zones humides à l'échelle du territoire communal y sont répertoriées et cartographiées. On se rend compte qu'elles ne concernent pas la zone de projet (cf carte ci-dessous).



Par ailleurs, et contrairement à ce qui est indiqué (zones humides non prises en compte), pour la réalisation de l'étude d'impact figurant dans le dossier de demande de permis d'aménager, la société Terra 1 a fait réaliser une étude faune-flore par un bureau d'études spécialisé, en l'occurrence la société Ecoter.

A cette fin, il a été préalablement réalisé 2 diagnostics écologiques (en 2016 et 2018), qui ont été complétés par des mises à jour sur le terrain par des relevés jusqu'en 2021. Ces éléments figurent dans le Volet Naturel de l'Étude d'Impact (VNEI) qui est annexé au dossier de demande de permis d'aménager (annexe 7 de l'étude d'impact).

TERRA 1

Enfin, ce volet fait l'objet d'une analyse reprise directement dans l'étude d'impact (cf article 4.2.7). Si la commune de Saint-Witz est, comme indiqué ci-avant, concernée par des zones humides (zones humides répertoriées enveloppe d'alerte de classe B), aucune zone humide potentielle n'est répertoriée au sein du site d'étude.

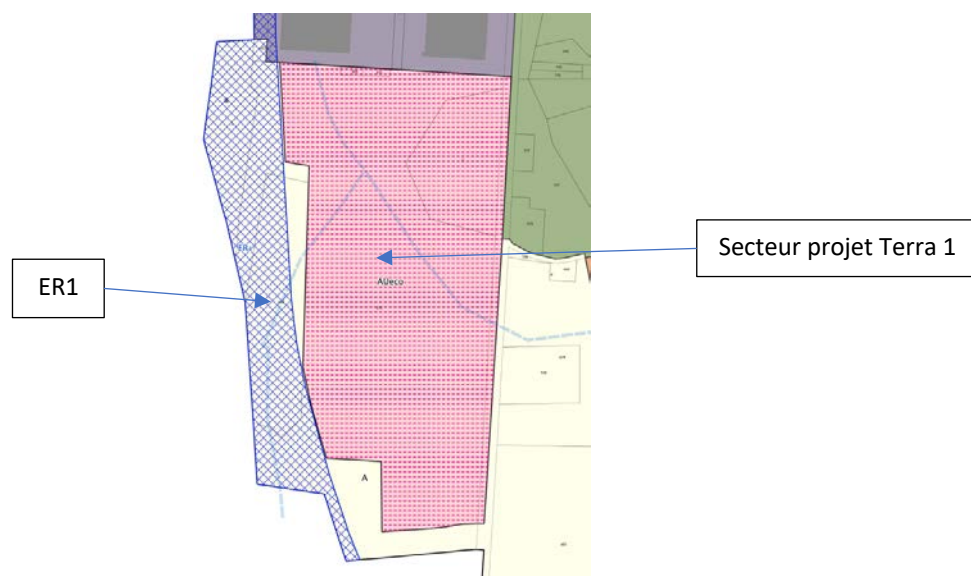


- Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
 - Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
 - Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
 - Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

2.2.4 - *O_{oc}11/ Impact du tracé Roissy-Picardie sur le projet*

Réponse 2.2.4

Le tracé de la future ligne SNCF dite "Roissy-Picardie" fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU de la commune de Saint-Witz : il s'agit de l'ER1 – cf plan ci-dessous.



TERRA 1

Cet emplacement réservé, bien que mitoyen avec le périmètre du projet porté par la société Terra 1, se situe en dehors de la zone AU_{ECO} réservée à l'accueil dudit projet.

A ce stade, et suite aux récents échanges entre la société Terra 1 et SNCF Réseau, nous vous informons qu'une demande d'instauration d'une servitude d'utilité publique (à l'initiative de SNCF Réseau) est en cours d'instruction par les services de l'État. Cette procédure est totalement indépendante des autorisations sollicitées par la société Terra 1 dans le cadre de la présente enquête publique conjointe.

Par courrier du 15 décembre 2022, SNCF Réseau a par ailleurs informé les services de l'État qu'une solution technique avait été trouvée entre les différentes parties concernées par le tracé de cette ligne (SNCF / Cosson-Tersen / Terra 1) afin d'assurer l'indépendance des activités de chacun quant à la gestion des eaux pluviales.

Enfin, et dans le cadre de son dossier de demande de permis d'aménager, la société Terra 1 a réalisé une Étude d'Impact (pièce PA14 du dossier de permis d'aménager). Dans cette étude d'impact, une étude acoustique est annexée (annexe 10 de l'étude d'impact). Cette étude a évalué 2 natures d'impact potentiel :

- impact sonore au voisinage
- isolement vis-à-vis des bruits d'infrastructures de transport (ligne SNCF et RD317)

En ce qui concerne l'isolement vis-à-vis des bruits d'infrastructures de transport, et en fonction des objectifs recherchés (de 30 à 33 dB selon les façades), différents principes constructifs des bâtiments de bureaux ont été préconisés par Gantha (cf. pages 10 à 12). Les grands thèmes sont repris ci-dessous :

- murs de façades en bardage métallique
- complexe de toiture en bac acier avec complexe d'étanchéité
- châssis vitrés
- occultations
- entrée d'air en menuiseries

[2.3/ Mairie de Saint-Witz \(nouveaux avis sur l'autorisation environnementale unique et le permis d'aménager\)](#)

Comme indiqué précédemment, la commune de Saint-Witz a rendu, en date du 02 décembre 2022, deux avis concernant les demandes d'enregistrement au titre des ICPE (associées aux permis de construire) déposées par la société Terra 1. Ces avis ont été rendus suite à la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 17/10/2022 au 16/11/2022.

Par ailleurs, suite à l'enquête publique conjointe relative aux demandes de permis d'aménager et d'autorisation environnementale unique associée déposées par la société Terra 1, enquête qui s'est déroulée du 15/12/2022 au 14/01/2023, la commune de Saint-Witz a également été invitée à rendre un avis sur chacune de ces procédures, ce qu'elle a fait le 19 janvier dernier.

TERRA 1

Le commissaire enquêteur a donc demandé à la société Terra 1 de bien vouloir prendre en compte ces nouveaux avis dans ses réponses à la synthèse des observations déjà formulées et remise en date du 17 janvier 2023, objet du présent mémoire en réponse.

S'agissant de l'autorisation environnementale unique, la mairie de Saint-Witz a rendu un avis favorable qui n'appelle aucun commentaire de la part de la société Terra 1.

En ce qui concerne la demande de permis d'aménager, la commune de Saint-Witz a rendu un avis défavorable motivé par les demandes suivantes :

- proposition d'un plan de cheminement global (véhicules, cycles, piétons) pour l'entrée et la sortie de ladite zone, plan qui créera un minimum de gêne supplémentaire
- augmentation des possibilités de parking poids lourds à l'intérieur de la zone
- proposition d'un plan de cheminement simple prenant en compte les voies et chemins périphériques du projet (RD317, RD10, chemin des peupliers, nouveau chemin inscrit au PDIPR)

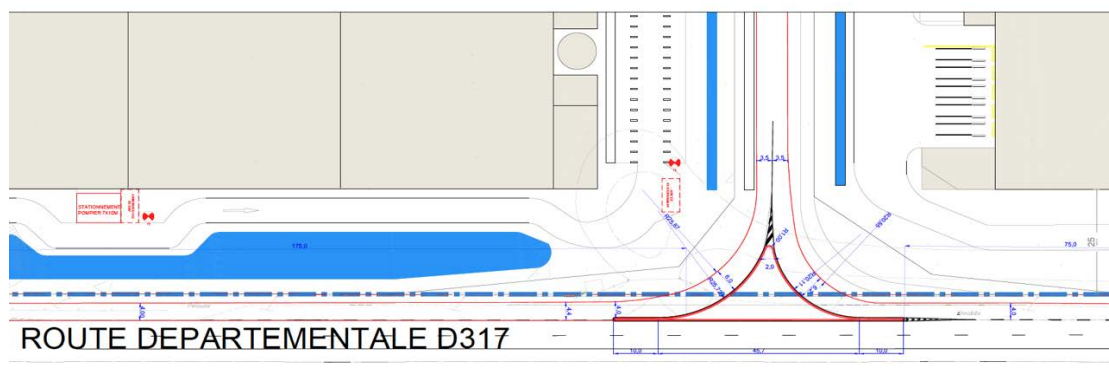
2.3.1 - Ooc12/ Plan de cheminement global pour l'entrée et la sortie de la zone

Sur le volet accès et trafic, la société Terra 1 renvoie également à sa réponse 3.2 ci-après (voir page 19) dans laquelle les réponses aux remarques formulées par le commissaire enquêteur sont également intégrées.

Par ailleurs, et comme indiqué à ce même article, la société Terra 1 a pris en compte l'ensemble des recommandations émises par le Département quant à la géométrie des bretelles d'entrée et sortie pour l'aménagement du carrefour dit C5 au droit du projet.

Comme indiqué également toujours à ce même article, le choix d'aménager ce carrefour avec des bretelles d'entrée / sortie n'est pas le choix de la société Terra 1 mais celui des collectivités et du Département (Direction des Mobilités).

Ces éléments techniques ont été transmis au Département et ont été intégrés à la demande de permis d'aménager déposée par la société Terra 1. Ils figurent notamment aux pièces PA08-0 et PA08-4 dudit dossier (ci-dessous extrait de la pièce PA08-4).



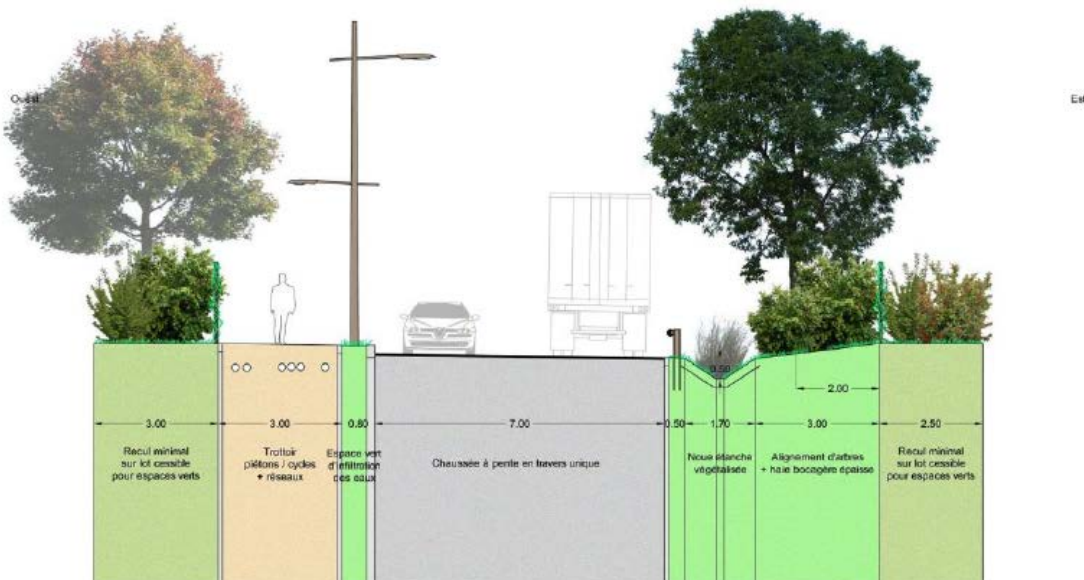
TERRA 1

Par ailleurs, dans les aménagements communs du parc d'activités envisagé par la société Terra 1, l'ensemble des cheminements VL / PL / piétons cycles a été étudié. Les aménagements réalisés font l'objet d'une notice descriptive (cf pièce PA08-0).

On y retrouve notamment différentes coupes de voiries sur l'ensemble du projet où l'on remarque que les cheminements routiers et piétons / cycles ont été séparés pour assurer un confort d'usage et la sécurité de chacun (cf coupes ci-dessous).



Coupe de principe sur voie d'accès



Coupe de principe sur voie nord / sud

TERRA 1

2.3.2 - Ooc13/ Parking poids lourds à l'intérieur de la zone

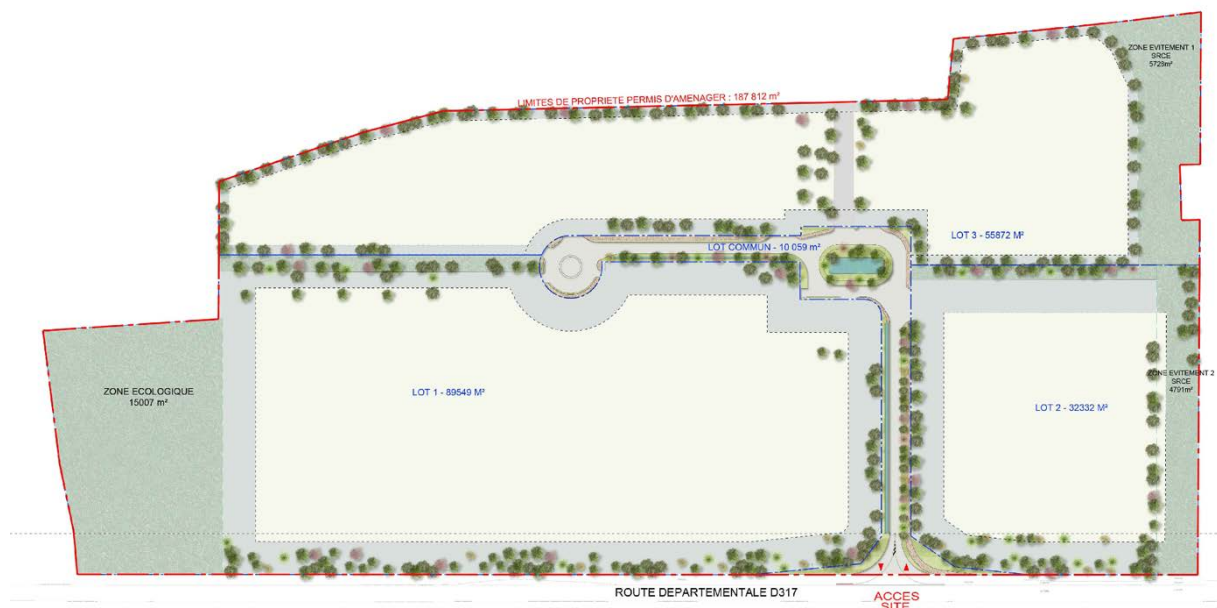
Tout d'abord, il faut rappeler que le dossier de permis ne comporte aucune règle spécifique complémentaire aux règles d'urbanisme en vigueur. C'est donc le règlement de la zone AU_{ECO} du PLU de la commune de Saint-Witz qui s'applique de plein droit.

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, l'article 2.4 dudit PLU fixe les règles applicables selon la nature constructions. Par ailleurs, il est littéralement indiqué que "Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques".

En conséquence, le stationnement des véhicules (VL / PL / vélos...) doit être assuré sur les parcelles privés par chaque porteur de projet lors de la construction de son bâtiment, en respectant les règles édictées par le PLU selon la typologie de la construction (bureaux, entrepôts, industrie, artisanat...).

Ce n'est donc pas au niveau du permis d'aménager que le stationnement des véhicules doit être étudié mais lors de l'instruction de chaque demande de permis de construire. Les voies internes du parc d'activités sont dimensionnées pour assurer la circulation de tous les véhicules en sécurité comme indiqué ci-dessus, et ne prévoient aucun stationnement longitudinal comme imposé par le PLU de la commune de Saint-Witz.

Si ce projet avait eu une taille plus conséquente, et si la vocation de ce projet avait été de réaliser un parc logistique, alors la question d'un parking PL commun pour l'ensemble de la zone se serait posée. Or ni la taille limitée du projet (19ha au total pour 80.000 m² SDP maximum) ni la vocation de ce projet (parc d'activités mixtes) ne justifient la réalisation d'un tel équipement commun spécifique au stationnement PL.



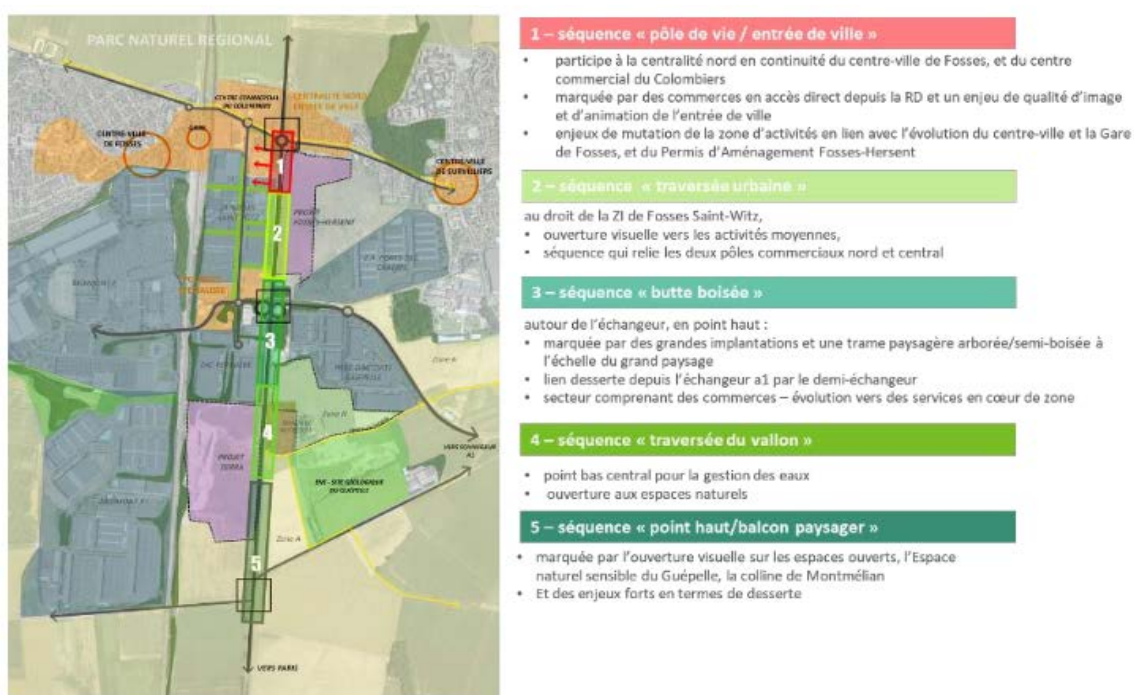
TERRA 1

Enfin, dans le cadre des 2 demandes de permis de construire déposés par la société Terra 1 sur les lots 1 et 2, il est prévu un nombre suffisant, au regard de la taille des bâtiments et des flux estimés, de parking PL en attente dans les lots privés afin d'assurer leur stationnement en dehors des voies publiques.

2.3.3 - Ooc14/ Plan de cheminement intégrant voiries et chemins périphériques du projet

Comme indiqué à la réponse 2.3.1, un plan de cheminement à l'intérieur du site a été étudié pour l'ensemble des flux VL / PL / piétons / cycles. Mais s'agissant des connexions périphériques au projet, cela ne relève pas de la compétence de Terra 1 mais des collectivités en charge notamment du Plan de Déplacement Urbain.

Lors du dossier de Déclaration de Projet, différentes séquences ont été étudiées autour de l'axe de la RD317. Le dossier de mise en compatibilité du PLU comprend par ailleurs une étude "Entrée de Ville de la RD317 à Saint-Witz". Le site de projet est concerné par les séquences 4 et 5 indiquées sur la carte ci-dessous (cf Étude entrée de ville – page 9).



Les enjeux urbains et paysagers de ces séquences 4 et 5 y sont détaillés avec l'ensemble des connexions envisagées (cf Étude Entrée de ville – pages 9 à 14). On retrouve par exemple dans les enjeux énoncés des connexions de liaisons douces ou encore la restructuration du carrefour C6 (croisement RD317 / RD10 / chemin des peupliers).

Toutefois, la société Terra 1 est tout à fait favorable à la réalisation de chemins piétons / cycles le long de la RD317 pour assurer les connexions avec l'environnement du site.

3^{ème} partie

Points abordés par le commissaire-enquêteur suite à son analyse du dossier d'enquête publique et des pièces qu'il a souhaité consulter

Observations identifiées (O_{CEi})

3.1 - O_{CE1}/ Pollution des sols : deux options étaient proposées dans l'EQRS (Cf. page 47) :

- Option n°1 : réaliser un vide sanitaire avec dalle de fond pour les bâtiments implantés au-dessus des zones les plus impactées (les caractéristiques en sont précisées)
- Option n°2 : dépollution des zones les plus impactées pour en abaisser les teneurs en trichloréthylène, à la condition qu'à l'issue des travaux de dépollution, des contrôles analytiques viennent en confirmer l'efficacité

Le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur :

- *Les critères qui ont prévalu pour le choix de l'option 2 (dépollution au droit du projet) ?*
- *La procédure qui serait engagée pour garantir l'efficacité de la dépollution ?*

Réponse 3.1

Il est tout d'abord nécessaire de rappeler l'historique de ce site avant d'aborder plus directement le sujet pollution. Le site du projet de la société Terra 1 était préalablement occupé par une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), site exploité par la société Cosson (devenue Tersen) entre 2007 et 2018.

Le 31 décembre 2018, la société Cosson a cessé d'exploiter son activité ISDI. Ceci a fait l'objet d'un dossier de cessation d'activité. Par courrier en date du 25 octobre 2021, les services de l'État (DRIEAT) ont conclu l'instruction de cette procédure de cessation d'activité.

Ce courrier de fin de procédure s'appuie notamment sur un rapport de l'Inspection des Installations Classées qui mentionne " que la mise en sécurité du site est effective et que l'absence de pollution a été mise en évidence". Cette pièce est d'ailleurs annexée au dossier d'Autorisation Environnementale Unique (annexe 10-2).

Toutefois, dans le cadre des autorisations administratives qu'elle a sollicitées (permis d'aménager et autorisation environnementale unique), la société Terra 1 a conduit diverses études, et notamment (cf annexes 6 du dossier AEU) :

- Diagnostic environnemental des sols en octobre 2018
- Évaluation Quantitative de Risques Sanitaires (EQRS) en juillet 2019
- Diagnostic environnemental complémentaire en juin 2021
- Nouvelle EQRS valant Analyse des Risques Résiduels (ARR) en octobre 2021

TERRA 1

Au cours des investigations réalisées sur le terrain, il a été mis à jour 2 “spots” de pollution pouvant générer une concentration estimée dans l’air intérieur des futurs bâtiments dépassant la Valeur Guide dans l’Air Intérieur (VGAi) uniquement pour le Trichloroéthylène (cf carte ci-dessous / EQRS 10/2021 – page 24).

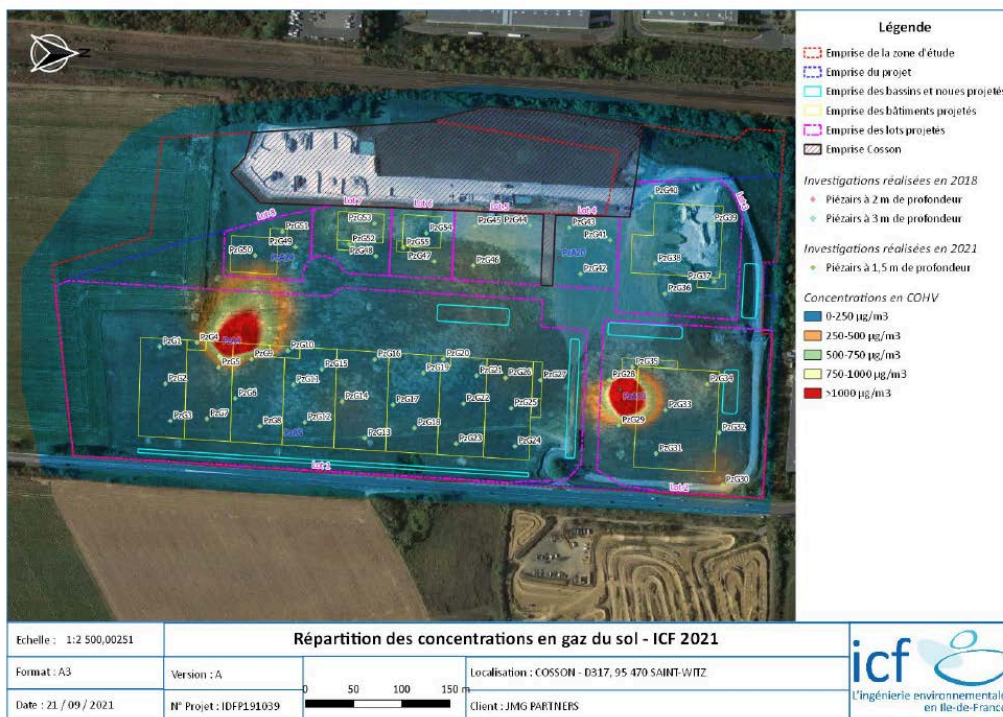


Figure 7 : Cartographie des concentrations quantifiées dans le gaz du sol en composés organohalogénés volatils (COHV) - 2021.

Le bureau d'études Antéa avait préconisé, dans son EQRS de juillet 2019, 2 solutions :

- Solution n°1 : réalisation d'un vide-sanitaire avec dalle de fond pour les constructions s'implantant sur les zones de pollution identifiées
- Solution n°2 : dépollution des zones identifiées pour abaisser les concentrations avec mesures post travaux pour contrôle

Comme indiqué ci-avant, d'autres études sont venues compléter cette EQRS par la suite, la dernière EQRS d'octobre 2021 venant confirmer la pertinence de la solution 2 visée ci-dessus, à savoir la dépollution des zones identifiées afin d'abaisser les concentrations.

En effet, la réalisation d'un vide-sanitaire n'est techniquement pas adaptée aux constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et/ou logistiques. Cette solution a donc été écartée dans les hypothèses ultérieures étudiées par Antéa.

Le choix de la dépollution ayant été fait, la société Terra 1 fera réaliser si besoin une nouvelle Analyse des Risques Résiduels et mettra en œuvre un Plan de Gestion, permettant ainsi de garantir l'efficacité des mesures et moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité sanitaire des futurs occupants des bâtiments implantés sur le site.

TERRA 1

3.2 - O_{CE2}/ Dangersité lié à l'accroissement du trafic : une étude a été réalisée par la société CDVIA en juin 2018 afin :

- *D'évaluer l'impact du projet sur la circulation : fonctionnement actuel et futur, estimation des flux générés par le projet, fonctionnement des carrefours*
- *De préconiser des aménagements en cas de besoin*

Le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur :

- *Le processus qui a conduit à l'abandon du giratoire à l'accès au site alors que la société CDVIA semblait préconiser cette solution : réunions de concertations, considérations techniques et/ou financières, processus décisionnel ?*
- *Les réponses qui ont été, ou qui seront, données aux deux éléments qui ont motivé l'avis défavorable du Conseil départemental du Val d'Oise (aspects techniques et financiers)*

Réponse 3.2

Dans le cadre de son dossier de demande de permis d'aménager, la société Terra 1 a réalisé une Étude d'Impact (pièce PA14 du dossier de permis d'aménager). Dans cette étude d'impact, le volet trafic est abordé avec notamment la réalisation d'une étude de trafic (annexe 4 de l'étude d'impact).

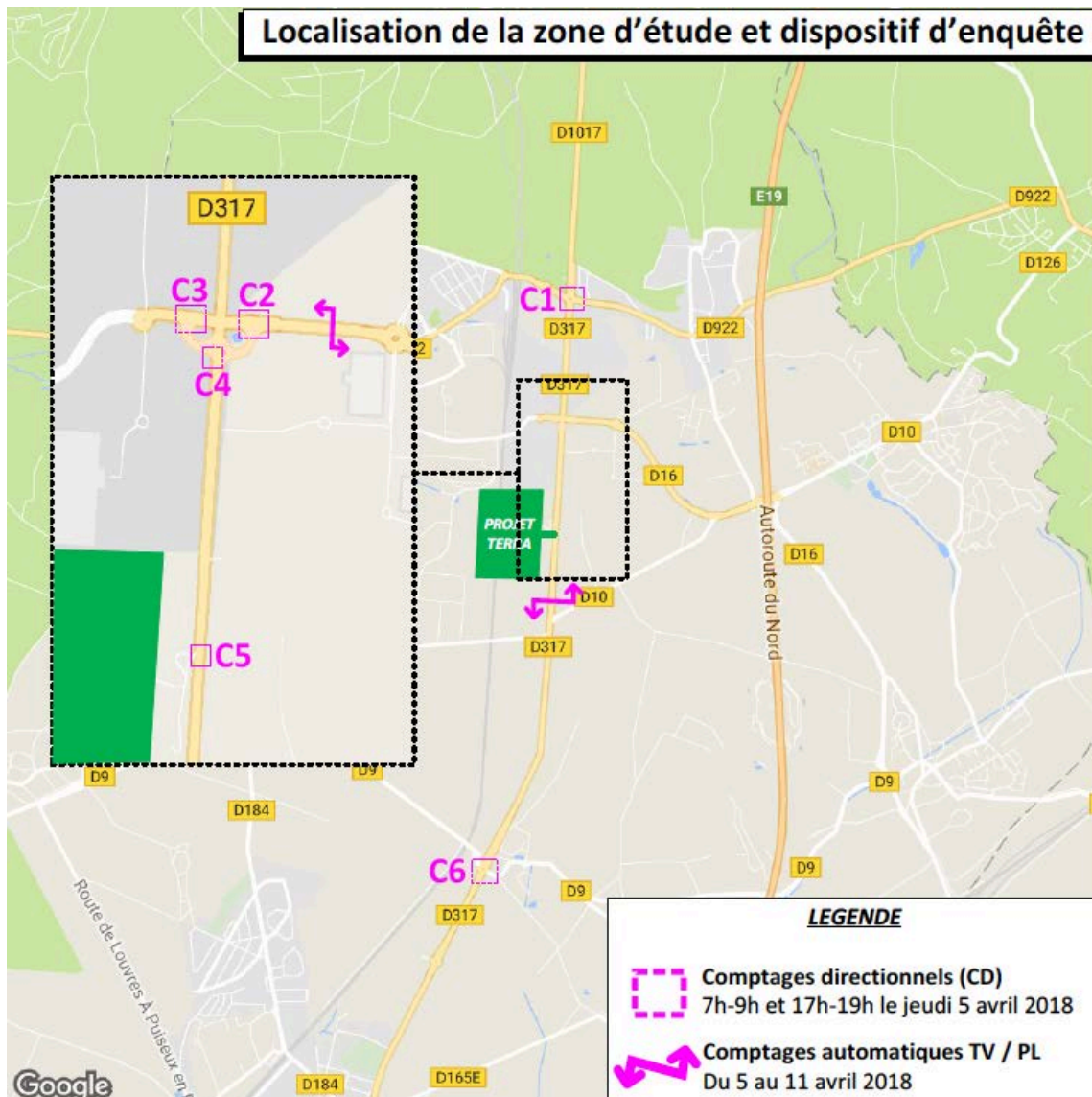
Tout d'abord, il est important de noter que les résultats de l'étude de trafic menée pour le dossier de permis d'aménager conduisent la société CD VIA à conclure :

- Horizon court terme : "On note que le fonctionnement prévisionnel [...] des carrefours d'étude sera certes légèrement altéré par rapport à aujourd'hui mais les niveaux de service resteront assez semblables"
- Horizon long terme : "A plus long terme les conclusions précédentes valent aussi même si l'augmentation des flux prévue par le modèle est bien plus importante que les flux générés par le projet à l'étude. La dégradation du fonctionnement des carrefours étudiés n'est pas imputable au projet à l'étude mais plutôt à l'évolution globale du trafic".

Au regard des résultats de cette étude, il a été mis en avant 2 hypothèses afin de permettre un fonctionnement satisfaisant des circulations, garantir des réserves de capacité suffisantes des carrefours et assurer la sécurité des circulations, à savoir :

- Solution n°1 : si l'aménagement du carrefour sur la RD317 au droit de l'entrée du projet porté par la société Terra 1 (carrefour dénommé C5 dans ladite étude de trafic) est conservé via uniquement des tourne à droite vers / depuis le projet, il conviendra d'envisager un nouvel aménagement sur la partie Est de l'échangeur RD317 / RD16 (carrefour dénommé C2) :
 - Soit par un carrefour à feux
 - Soit par un giratoire, solution préconisée par CD VIA
- Solution n°2 : aménager un giratoire sur ce même carrefour dénommé C5 et ainsi faciliter l'ensemble des sens et directions de circulation entrée / sortie de l'opération, sans autre aménagement des autres carrefours étudiés

TERRA 1



La solution n°2, à savoir réalisation d'un giratoire sur la RD317 au niveau du carrefour C5, a été très vite abandonnée à la fois par le Département et par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), alors même qu'elle présentait tous les avantages pour le projet de la société Terra 1.

D'ailleurs, dans le dossier de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Witz, l'accès au projet est déjà présenté via la conservation du principe de 2 bretelles d'entrée / sortie (cf Dossier de Déclaration de projet – page 22).

Les études d'entrée de ville notamment menées à l'occasion de la Déclaration de Projet montrent également que les ambitions des collectivités sont plutôt orientées vers une mise en sécurité du trafic au droit du carrefour RD317 / RD10 / chemin des peupliers (cf dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz – page 72).

TERRA 1

Enjeux urbains et paysagers



De ce fait, la réalisation d'un giratoire au niveau du carrefour C5 n'était pas une volonté des collectivités ni une nécessité sachant qu'un accès avec bretelles entrée / sortie était suffisant si un aménagement au niveau du carrefour C2 était mis en œuvre (solution n°1).

S'agissant de la solution n°1, et notamment après échanges et discussions avec le Département, la société Terra 1 a pris l'engagement :

- Concernant les bretelles d'accès au niveau du carrefour C5 : de mettre en œuvre les prescriptions techniques du Département
- Concernant l'aménagement du carrefour C2 : d'étudier et mettre en œuvre la solution préconisée par CD VIA à savoir la réalisation d'un giratoire.

Cet engagement a été confirmé au Département dans un courriel du 08 avril 2022. Dans le dossier de demande de permis d'aménager, la géométrie du carrefour C5 reprend l'ensemble des prescriptions techniques émises par la Département. Celles relatives au carrefour C2 ne sont pas intégrées au dossier car hors périmètre, mais l'étude et le dossier technique ont été transmis pour avis au Département en parallèle.

TERRA 1

Par courrier du 13 avril 2022, et dans le cadre de l’instruction du permis d’aménager, le Département a émis un avis favorable au projet de création d’une zone d’activités économiques (projet porté par la société Terra 1), sous réserve du respect des engagements ci-dessus par le pétitionnaire.

L’ensemble des éléments techniques et financiers a été transmis au Département pour avis et analyse, ceci afin de mettre en place les conventions ad hoc. La société Terra 1 est donc très surprises des avis négatifs émis par le Département et visés dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur, sachant que ceux-ci ont été émis dans le cadre des demandes de permis de construire et non au titre du permis d’aménager.

*3.3 - **Océ3**/ Impact du projet sur les captages de Marly-la-Ville : au regard de la qualité des sols au droit du projet et des écoulements des eaux d'infiltration qui se font vers la commune de Marly, cette dernière s'inquiète de l'impact du projet sur l'exploitation des forages d'eau potable.*

Ce point est traité dans la demande d'autorisation environnementale et l'étude d'impact. Cependant, certaines informations présentées dans la demande d'autorisation environnementale et l'étude d'impact (notamment dans les tableaux de synthèse) et notées en italique ci-après, peuvent paraître contradictoires avec le fait que le projet est bien concerné par la présence du champ de captage de Marly-la-Ville.

Au-delà des observations ci-dessus qui semblent découler de certains oublis lors de la mise à jour de l'autorisation environnementale et de l'étude d'impact en réponse au 1^{er} avis de la MRAe, le commissaire enquêteur souhaite que certaines précisions soient apportées compte tenu des inquiétudes de la ville de Marly-la-Ville.

Réponse 3.3

Les incidences potentielles sur l’alimentation en eau potable peuvent être de deux natures :

- Quantitative : modification du niveau d’eau au sein des ouvrages
- Qualitative : pollution affectant le sol ou le sous-sol

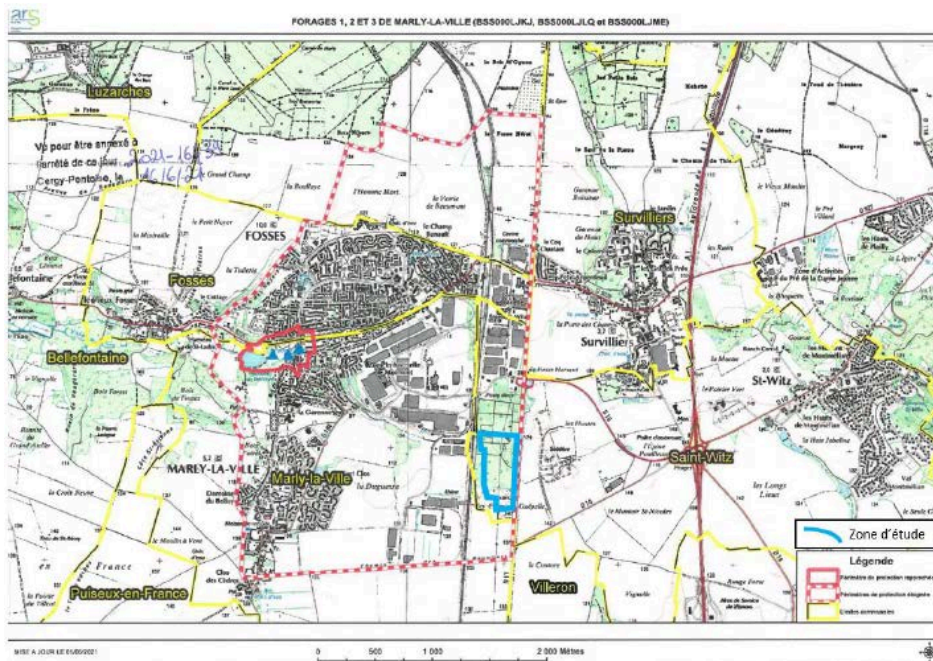
Comme indiqué dans le dossier d’autorisation environnementale unique déposé par la société Terra 1, le site du projet se trouve dans le périmètre éloigné du champ des captages AEP de Marly-la -Ville (cf carte ci-après / dossier AUE – page 133).

Par conséquent, il est nécessaire de prendre en compte les dispositions de l’arrêté inter-préfectoral n°2021-16439 du 16 juin 2021 relatif aux captages d’eau destinée à la consommation humaine dits n°1, n°2 et n°3 à Marly-la-Ville.

L’article 5.3 de cet arrêté concerne les restrictions en vigueur du périmètre de protection éloigné. Notamment, l’article 5.3.2 interdit l’utilisation de produits phytopharmaceutiques sur les espaces publics ou privés ouverts au public.

TERRA 1

Le projet ne prévoit pas l'utilisation de ce type de produits. De plus, le projet ne prévoit pas non plus de prélèvement dans la nappe souterraine. De ce fait, il respecte les réglementations écrites de cet article.



A noter également qu'au droit du projet de parc d'activités porté par la société Terra 1, le niveau statique de la nappe se trouve à 38 mètres de profondeur en moyenne (cf Étude d'impact / article 4.2.3.1 – page 27). Les interactions potentielles sont donc très limitées.

Une évaluation des incidences a été réalisée dans le dossier d'autorisation environnementale unique (cf article 5.1), tant en phase travaux qu'en phase exploitation. Ces éléments sont également repris dans l'étude d'impact (cf article 5.2.3). Il s'agit principalement :

- D'un risque de pollution accidentelle pouvant s'infiltrer dans les premiers centimètres des sols
- Des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales qui géreront les eaux de ruissellement

Des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement permettant de limiter les incidences sur la nappe ont également été proposées. Il en ressort que :

- Le risque lié à l'infiltration de substances polluantes dans les sols est faible
- Le risque de pollution de source chronique des eaux souterraines est exclu
- Le risque de pollution de source accidentelle par déversement de substances polluantes est très faible

L'ensemble des mesures préconisées a permis au bureau d'études OGI de conclure que "le risque de lixiviation potentielle de polluants vers la nappe de l'Yprésien est lié à l'infiltration des eaux pluviales. Ce risque qu'il concerne des sources chroniques ou accidentelles est négligeable du fait de la profondeur de la nappe [...]".

TERRA 1

3.4 - O_{CE4}/ Prise en compte de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) sur la construction d'entrepôts logistiques : par deux courriers du 10/10/2022 et du 14/10/2022, le SDIS donne un avis défavorable au projet, en raison notamment de l'implantation des bâtiments logistiques à proximité des lignes haute tension et des risques d'électrocution qui en résulteraient pour la sécurité des sapeurs-pompiers en cas d'intervention.

Le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur les mesures qui pourraient être prises pour répondre à ces exigences de la sécurité incendie.

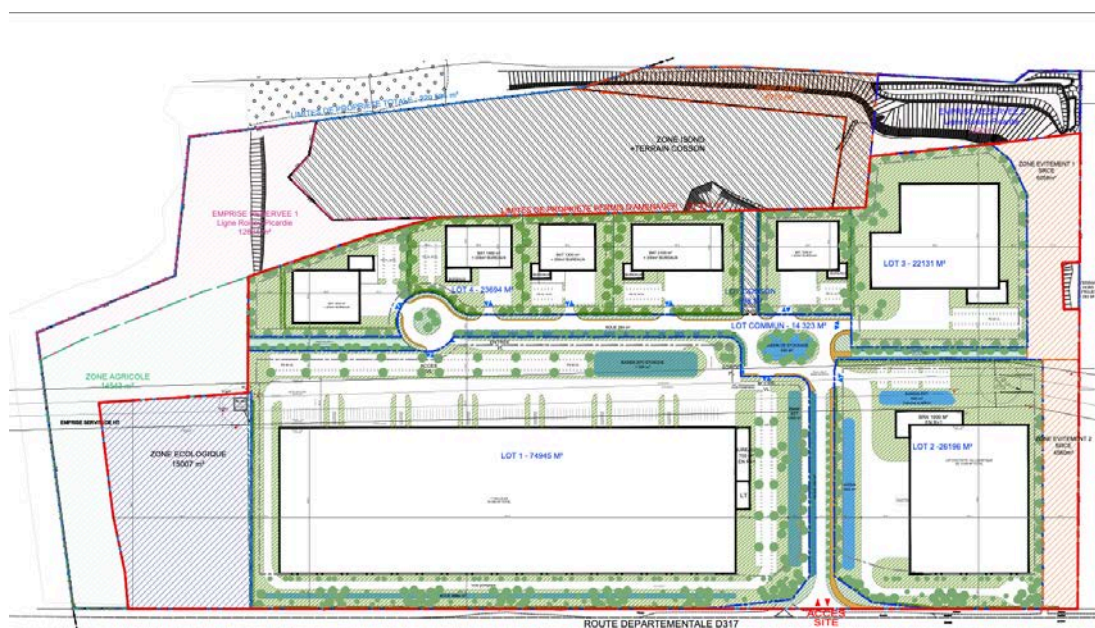
Réponse 3.4

La société Terra 1 tient tout d'abord à préciser que cette observation n'est liée ni à son dossier de demande de permis d'aménager, ni à celui de sa demande d'autorisation environnementale unique, seules ces 2 procédures ayant fait l'objet de l'enquête publique conjointe pour laquelle le commissaire enquêteur a été désigné.

En l'occurrence, les 2 courriers visés par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse font référence aux avis délivrés par le SDIS dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire (et en parallèle d'enregistrement au titre de la législation sur les installations classées) sur les lots 1 et 2.

Concernant la demande de permis d'aménager, et sur le sujet particulier du survol de la ligne haute tension qui traverse le site du projet, RTE avait délivré, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'aménager, un avis favorable en date du 06/04/2022.

Cet avis a été rendu sur la base du plan prévisionnel d'implantation des bâtiments (pièce PA09B du dossier de permis d'aménager) ci-dessous.



TERRA 1

Cet avis précisait littéralement que "Au vu des éléments du dossier de demande d'autorisation que vous avez bien voulu nous communiquer, il s'avère que la construction projetée respecte la distance minimale par rapport à la l'ouvrage prescrite par l'arrêté fixant les conditions auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique (dit « Arrêté Technique »)."

Au titre de ses demandes de permis de construire (et d'enregistrement au titre des ICPE) en cours d'instruction, RTE a émis un avis favorable pour les lots 1 et 2 en date du 16 janvier 2023. La société Terra 1 s'engage bien évidemment à respecter les exigences nécessaires au regard des autorisations sollicitées.

Suite aux avis défavorables rendus par le SDIS et visés ci-dessus, de nouvelles discussions ont été engagées avec le SDIS et les services de l'État avec de nouvelles propositions de défense incendie complémentaires (réseau surpressé, canons en toiture...) à la charge de Terra 1 afin d'assurer les conditions nécessaires exigées par le SDIS en cas d'intervention.

3.5 - Points divers méritant un éclaircissement ou une correction

3.5.1/ Autorisation environnementale :

3.5.1.1 : Milieu naturel / Effets du projet sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts / page 31 / thème" zone humides"

O_{CE5} - Il semble qu'il y ait une erreur dans le tableau pour la couleur portée dans la partie "incidence résiduelle", notée comme "positive" ?

Réponse 3.5.1.1

Le fait que le site du projet ne soit pas impacté par une ou plusieurs zones humides avait été noté comme un point positif. En effet, la requalification d'une friche industrielle en parc d'activités sans impact sur le milieu naturel tel qu'une zone humide a été analysée comme une incidence positive : c'est pourquoi la couleur verte a été indiquée dans ledit tableau.

Toutefois, cela peut aussi être noté en "sans incidence / incidence négligeable" (donc blanc dans le tableau) en l'absence de toute zone humide sur le périmètre du projet.

3.5.1.2 : Titre F : Description de la nature, de la consistance, du volume et de l'objet des travaux envisagés / page 59

O_{CE6} - La numérotation du § 3.1.1.3.1 est utilisée à 2 reprises (pages 57 et 59) ?

Réponse 3.5.1.2

En effet il s'agit d'une coquille. En page 59, il faut lire en titre de paragraphe "3.1.1.3.3".

TERRA 1

3.5.1.3 : Titre G / notice d'incidence de l'opération et mesures environnementales / § 1.1.2 / page 86

O_{CE7} - Orthographe du mot "topographie" ?

Réponse 3.5.1.3

En effet il s'agit d'une coquille. En page 86, il faut lire en titre de paragraphe "1.1.2 RELIEF ET TOPOGRAPHIE".

3.5.1.4 : Titre G / notice d'incidence de l'opération et mesures environnementales / § 1.1.3.2 / page 89

O_{CE8} Observation "source de travail introuvable" à l'avant dernier alinéa, page 89 ?

Réponse 3.5.1.4

En effet il s'agit d'une coquille. En page 89 à ce même alinéa, il faut lire dans la parenthèse "(Cf. figure 36 – page 90)".

3.5.2/ Étude d'impact :

3.5.2.1 : Domaine des facteurs climatiques figure n° 19 / page 49

O_{CE9} Erreur sur le titre de la figure n° 19 : "statut et condition d'emploi des 15 ans et plus..." ?

Réponse 3.5.2.1

En effet il s'agit d'une coquille. Au chapitre "4.4.2 TRANSPORT ET DEPLACEMENT" (et non comme indiqué dans le PV de synthèse "Facteurs Climatiques"), il faut lire au paragraphe 4.4.2.2, en ce qui concerne le tableau en page 49 "Figure 19 : État du fonctionnement actuel des carrefours (CD VIA 2018)".