

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE

Préfecture du Val-d'Oise

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative

à l'obtention de l'autorisation environnementale

Et

du permis d'aménager

Concernant

L'aménagement d'une zone d'activités économiques

sur la commune de

Saint-Witz

*Demande d'autorisation présentée par la société **TERRA 1***

Arrêté préfectoral en date du 25/11/2022

Rapport et conclusions

du commissaire enquêteur

Alain BOYER

Sommaire (suite)

Numéros paragraphes		Titres	Pages
		Rapport d'enquête publique	10
1		- Généralités	11
	11	- Objet de l'enquête publique	12
	12	- Rôle du commissaire enquêteur	13
2		- Historique	14
	21	- Le site géographique	15
	22	- Contexte de l'opération	16
	23	- Procédure relative à la présente enquête publique (chronologie)	17
3		- Examen des pièces du dossier	20
	31	- Arrêté préfectoral	21
	32	- Décision du TA désignant le commissaire enquêteur	22
	33	- Publicité légale de l'enquête	22
	33.1	- Affichage et diffusion de l'avis	22
	33.2	- Publication dans deux journaux locaux	22
	34	- Pièces principales du dossier d'enquête publique	23
	34.1	- Demande d'autorisation environnementale (notice cerfa)	23
	34.2	- Demande de permis d'aménager (notice cerfa)	23
	34.3	- Demande d'autorisation environnementale unique (LSE)	23
	Titre A	- Préambule	23
	Titre B	- Résumé non technique	23
	Titre C	- Nom et adresse du pétitionnaire	25
	Titre D	- Emplacement du projet	25
	Titre E	- Propriété du terrain	26
	Titre F	- Description : nature, consistance, volume, objet des travaux	26
	Titre G	- Notice d'incidence de l'opération et mesures environnementales	27

Numéros paragraphes		Titres	Pages
	34.4	- Étude d'impact	31
	▶	- Présentation du contexte	31
	▶	- Description du projet	31
	▶	- Étude de faisabilité sur le potentiel de développement en ER	31
	▶	- Aspects pertinents de l'état actuel (<i>scenario de référence</i>)	31
	▶	- Méthodologie de l'étude	42
	▶	- Liste des annexes	42
	34.5	- Résumé non technique de l'AEU	43
	34.6	- Résumé non technique de l'étude d'impact	43
35		- Pièces annexes du dossier / AEU	43
	35.1	- Attestation de maîtrise foncière	43
	35.2	- Étude Géotechnique	43
	35.3	- Étude sur la pollution	43
	35.4	- Volet naturel de l'étude d'impact	44
	35.5	- Calendrier prévisionnel	44
	35.6	- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité	45
	35.7	- Suivi de la qualité des eaux souterraines	45
	35.8	- Cessation activité TERSEN (ex COSSON)	45
	35.9	- Éléments divers	45
36		- Pièces annexes du dossier / permis d'aménager	46
	36.1	- Notice descriptive du projet	46
	36.2	- Notice descriptive des travaux	46
	36.3	- Engagement de constitution d'une ASL	46
	36.4	- Étude de potentiel de développement économique énergies renouvelables	46
	36.5	- Étude de trafic	47
	36.6	- Étude d'impact acoustique	47

Sommaire (suite)

Numéros paragraphes		Titres	Pages
	36.7	- Évaluation des risques liés à la circulation routière	47
	36.8	- Note de cadrage agricole	47
	36.9	- Éléments divers	47
37		- Pièces complémentaires analysés par le commissaire enquêteur	48
	37.1	- Échanges avec la MRAe	48
	37.2	- Consultation au titre des ICPE	49
	37.3	- Avis du SYMABY (05/04/2022)	50
	37.4	- Avis de l'ARS (07/04/2022)	50
	37.5	- Avis du Conseil départemental du Val d'Oise sur la construction de bâtiments logistiques	50
	37.6	- Avis du SDIS 95 sur la construction de bâtiments logistiques	50
4		- Conformité de la procédure	51
	41	- Description et analyse de la procédure d'instruction	52
	42	- Évaluation de la conformité de la procédure	54
5		- Déroulement de l'enquête publique	55
	51	- Avant l'ouverture de l'enquête publique	56
	51.1	- Publicité	56
	51.2	- Visites réalisées	56
	51.3	- Personnes rencontrées	56
	51.4	- Personnes contactées par courriels ou téléphone	56
	52	- Pendant l'enquête publique	56
	52.1	- Publicité	56
	52.2	- Personnes rencontrées	57
	52.3	- Visites réalisées	57
	52.4	- Ambiance générale	57
	52.5	- Déroulement des permanences	57
	52.6	- Évènements survenus et échanges de correspondances	57
	53	- Après l'enquête publique	58
	53.1	- Échanges de correspondances	58
	53.2	- Personnes rencontrées ou contactées téléphoniquement	58

Sommaire (suite)

Numéros paragraphes		Titres	pages
6		- Examens des observations	59
	61	- Bilan comptable de la participation du public	60
	62	- Analyse des observations écrites et verbales	61
	62.1	- Observations du public	62
	62.2	- Observations des organismes consultés	63
	62.3	- Observations du commissaire enquêteur	72

Conclusions motivées du commissaire enquêteur			81
--	--	--	-----------

A	Avis du commissaire enquêteur sur la procédure suivie au cours de l'enquête publique		82
A	A.1	- Rappel sur les principes énoncés par la loi	83
	A2	- Rappel de l'objet de l'enquête	84
	A3	- Avis sur le déroulement de l'enquête publique	84
	A3.1	✚ Rappel sur le déroulement de la procédure d'enquête publique	84
	A3.2	✚ Avis sur le déroulement de la procédure	86
	A3.3	✚ Conformité des délais avec les prescriptions du Code de l'environnement	86
	A3.4	✚ Avis sur le déroulement de l'enquête publique	87

B	Conclusions motivées du commissaire enquêteur Sur la demande d'Autorisation environnementale		88
B	B.1	- Composition du dossier	90
	B.2	- Objet du projet	91
	B.3	- Observations, réserves, demandes et propositions	94
	B.4	- Conclusions	94

C	Conclusions motivées du commissaire enquêteur Sur la demande de Permis d'aménager		95
C	C.1	- Composition du dossier	96
	C.2	- Objet du projet	98
	C.3	- Observations, réserves, demandes et propositions	99
	C.4	- Conclusions	104

Annexes au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur

<p>Annexe n° 1 (7 pages)</p>	<p>Courrier et synthèse des observations consignées dans un procès-verbal et faisant état :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Des observations recueillies au cours de l'enquête publique (contributions du public) ; ✓ Des observations recueillies auprès des organismes consultés ; ✓ Des observations du commissaire enquêteur. <p><i>Synthèse remise à la société TERRA 1 le 17/01/2023.</i></p> <p>Mémoire en réponse de la société TERRA 1 à la synthèse des observations réalisée par le commissaire enquêteur</p> <p>Avis de la commune de Saint-Witz (délibéré n°04-A/2023 du 19/01/2023).</p> <p>Avis de la commune de Saint-Witz (délibéré n°04-A/2023 du 19/01/2023).</p>
<p>Annexe n° 2 (26 pages)</p>	
<p>Annexe n°3.1 (2 pages)</p>	
<p>Annexe n°3.2 (2 pages)</p>	

Pièces Jointes au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur

Pièces jointes n° 1		
Registre d'enquête publique « papier »		
Pièce jointe n° 1	Copie du registre d'enquête publique (incluant l'avis de la commune de Marly-la-Ville).	5 pages
Pièces jointes n° 2		
Observations adressées par courrier, courriels, remises au commissaire enquêteur ou portés sur le registre dématérialisé		
Pièce jointe n° 2a	Observations adressées par courriers.	Néant
Pièce jointe n° 2b	Observations remises au commissaire enquêteur.	Néant
Pièce jointe n° 2c	Observations adressées par courriel.	1 page
Pièce jointe n° 2d	Observations portées sur le registre dématérialisé.	Néant
Pièces jointes n° 2e	Observations et délibérés consultations ICPE	10 pages

Pièces Jointes

au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur (suite)

Pièces jointe n° 3 : Pièces relatives à l'organisation de l'enquête publique		Nb de pages et plans
Pièce jointe n° 3a	Décision du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur.	1
Pièce jointe n° 3b	Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique.	4
Pièce jointe n° 3c	Avis d'enquête publique.	2
Pièces jointe n° 4 : Publications dans la presse		
Pièce jointe n° 4a	1 ^{ère} publication dans « <i>L'Écho le Régional</i> » du 30/11/2022.	1
Pièce jointe n° 4b	1 ^{ère} publication dans « <i>La Gazette du Val-d'Oise</i> » du 30/11/2022.	1
Pièce jointe n° 4c	2 ^{ème} publication dans « <i>L'Écho le Régional</i> » du 21/12/2022.	1
Pièce jointe n° 4d	2 ^{ème} publication dans « <i>La Gazette du Val-d'Oise</i> » du 21/12/2022.	1
Pièce jointe n° 5	Fiche de synthèse	4
Pièces jointes diverses n° 6 : Échanges de TERRA 1 avec la MRAe		
Pièce jointe n° 6a	1 ^{er} avis de la MRAe (N° APJIF-2022-037) du 24/05/2022 ;	25
Pièce jointe n° 6b	2 ^{ème} avis de la MRAe (N° APJIF-2022-067) du 22/09/2022 ;	19
Pièce jointe n° 6c	Mémoire en réponse de la société TERRA 1 du 25/10/2022.	45
Pièces jointes relatives à l'autorisation environnementale		
Pièce jointe n° 7	- Demande d'autorisation environnementale (CERFA n°15964*1) ;	29
Pièce jointe n° 8	- Dossier d'autorisation environnementale unique (AEU) ;	173
Pièce jointe n° 9	- Résumé non technique de la demande d'AEU ;	33
Pièce jointe n° 12	- Étude d'impact (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A1) ;	293
Pièce jointe n° 13	- Plan de situation (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A2) ;	1
Pièce jointe n° 14	- Plans de coupe du projet (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A3) ;	1
Pièce jointe n° 15	- Attestation de maîtrise foncière (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A4)	2
Pièce jointe n° 16	- Étude géotechnique (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A5) ;	33
Pièce jointe n° 17	- Études pollution (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A6) ;	653
Pièce jointe n° 18	- Volet naturel de l'étude d'impact (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A7)	219
Pièce jointe n° 19	- Calendrier prévisionnel (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A8) ;	1
Pièce jointe n° 20	- Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A9) ;	165
Pièce jointe n° 21	- A10-1. Suivi de la qualité des eaux souterraines et des eaux de ruissellement (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A10-1) ;	20
Pièce jointe n° 22	- Éléments du dossier de cessation d'activité de la société TERSEN (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : A10-2).	19

Pièces jointes relatives à la demande de permis d'aménager

Nota : les pièces mentionnées ci-dessous, et présentées dans **cette couleur de police**, sont jointes aux deux sous-dossiers : (« autorisation environnementale » et « permis d'aménager »).

Pièce jointe n° 23	- Demande de permis d'aménager (CERFA n°13409*08) ;	19
Pièce jointe n° 24	- Liste des pièces (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : PA00) ;	1
Pièce jointe n° 25	- Plan de situation Pièce (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : PA01) ;	1
Pièce jointe n° 26	- Notice descriptive (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : PA02) ;	12
Pièce jointe n° 27	- Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : PA03) ;	1
Pièce jointe n° 28	- Plan de composition de l'ensemble du projet (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA04) ;	1
Pièce jointe n° 29	- Vues perspectives axonométriques (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : PA05A) ;	1
Pièce jointe n° 30	- Coupes terrain (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA05B) ;	1
Pièce jointe n° 31	- Photographies environnement proche présenté (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA06) ;	1
Pièce jointe n° 32	- Photographies environnement lointain (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA07) ;	1
Pièce jointe n° 33	- Notice descriptive des travaux TERRA 1 (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA08-0) ;	1
Pièce jointe n° 34	- Plan des structures (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA08-1) ;	1
Pièce jointe n° 35	- Schéma de gestion des eaux pluviales (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA08-2) ;	1
Pièce jointe n° 36	- Carnet synoptique des réseaux (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA08-3) ;	13
Pièce jointe n° 37	- Proposition de raccordement à la Départementale (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA08-4) ;	1
Pièce jointe n° 28	- Hypothèse d'implantation des lots (N° de référence dans le dossier TERRA 1 : PA09-A) ;	1
Pièce jointe n° 39	- Hypothèse d'implantation des bâtiments (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA09-B) ;	1
Pièce jointe n° 40	- Engagement de constitution d'une ASL (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA12) ;	1
Pièce jointe n° 41	<i>Étude d'impact (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA14-1) ;</i>	293
Pièce jointe n° 42	PA14-2. Résumé non technique de l'étude d'impact (N° de référence dans le dossier TERRA 1: PA-2) ;	48
Pièce jointe n° 43	- Étude de potentiel de développement des énergies renouvelables (N° de référence dans le dossier TERRA 1: annexe 1) ;	57
Pièce jointe n° 44	<i>- Étude géotechnique (N° de référence dans le dossier TERRA 1: annexe 2) ;</i>	33
Pièce jointe n° 45	<i>- Suivi de la qualité des eaux souterraines et des eaux de ruissellement (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 3) ;</i>	29
Pièce jointe n° 46	- Étude de trafic (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 4) ;	117
Pièce jointe n° 47	<i>- Déclaration de projet : dossier de déclaration de projet (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 5) ;</i>	173
Pièce jointe n° 48	<i>- Déclaration de projet : dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 6) ;</i>	165
Pièce jointe n° 49	<i>- Volet naturel de l'étude d'impact (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 7) ;</i>	219

Pièces relatives à la demande de permis d'aménager (suite)

Nota : les pièces mentionnées ci-dessous, et présentées dans **cette couleur de police**, sont jointes aux deux sous-dossiers : (« autorisation environnementale » et « permis d'aménager »).

Pièce jointe n° 50	- <i>Évaluation Quantitative de Risques Sanitaires (EQRS) (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 8);</i>	81
Pièce jointe n° 51	- <i>Dossier d'autorisation environnementale unique (AEU) (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 9);</i>	173
Pièce jointe n° 52	- Étude d'impact acoustique (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 8);	22
Pièce jointe n° 53	- Évaluation des risques sanitaires liés à la circulation routière (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 8);	42
Pièce jointe n° 54	- Note de cadrage agricole (N° de référence dans le dossier TERRA 1 / annexe 12).	13

Pièces complémentaires examinées par le commissaire enquêteur

Pièce jointe n° 55	- Lettre du SDIS du 10/10/2022 (avis sur permis de construire lot 1)	1
Pièce jointe n° 56	- Lettre du SDIS du 14/10/2022 (avis sur permis de construire lot 2)	1
Pièce jointe n° 57	- lettre de SDIS du 10/10/2022 (justification avis du SDIS)	8
Pièce jointe n° 58	- lettre du SDIS du 04/07/2017 (doctrine sur la préservation du réseau stratégique)	1
Pièce jointe n° 59	- lettre de TERRA 1 (réponse au SDIS)	2
Pièce jointe n° 60	- rapport d'étude bureau d'étude Pierre Jamain sur la protection incendie	4

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative

à l'obtention de
l'autorisation environnementale

Et

du permis d'aménager

Concernant

**L'aménagement d'une zone d'activités
économiques sur la commune de
Saint-Witz**

*Demande d'autorisation présentée par la société **TERRA 1***

Arrêté préfectoral en date du 25/11/2022

Rapport

du commissaire enquêteur

Alain BOYER

1

Généralités

- **Objet et cadre juridique de l'enquête publique**
- **Rôle du commissaire enquêteur**

11. Objet de l'enquête publique :

L'enquête publique fait suite aux demandes :

- d'*autorisation environnementale*,
- de *permis d'aménager*,

concernant l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la commune de Saint-Witz (lieu-dit "terres de Guépelle") et formulées par la société TERRA 1.

Les enquêtes publiques "*loi sur l'eau*"

Tout projet d'installation, ouvrage, travaux ou activités ayant un impact sur l'eau et sur les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier « *loi sur l'eau* » suivant deux types de procédures :

- la *déclaration*, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- l'*autorisation*, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Les opérations sont soumises aux articles L.214-1 à L.214-6 du *Code de l'environnement* : installations, ouvrages, travaux et activités IOTA.

Les articles L.214-1 à L.214-6 du *Code de l'environnement* instituent un *régime d'autorisation* et de *déclaration* des installations, ouvrages, travaux, aménagements et activités, susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité ou sur l'écoulement des eaux et sur les milieux aquatiques, établi sur le modèle du régime des installations classées.

La plupart des opérations soumises à autorisation font l'objet d'une *enquête publique* (article L.214-4 du Code de l'environnement), ainsi que la plupart de celles soumises à études d'impact.

L'article R.214-1 du *Code de l'environnement* précise la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à *autorisation* ou à *déclaration*, en application des articles L.214-1 à L.214-6.

Procédure administrative

Le préfet est l'autorité compétente pour délivrer par *arrêté préfectoral*, l'*autorisation environnementale*.

Le dossier "*loi sur l'eau*" est déposé auprès de la préfecture (DDT/service instructeur) qui :

- l'examine et peut, le cas échéant, demander des compléments d'informations au porteur de projet
- donne un avis sur sa recevabilité ;
- sollicite les avis des instances administratives et, le cas échéant, de l'autorité environnementale ;
- examine lesdits avis ;
- initialise la procédure d'enquête publique (ou rejette le projet).

Le périmètre de l'enquête est délimité par le préfet en fonction de l'impact de l'opération, ce qui conduit celui-ci à désigner les communes où un dossier et un registre d'enquête doivent être tenus à la disposition du public.

L'arrêté d'ouverture d'enquête est en outre publié par voie d'affiches dans les communes sur le territoire desquelles l'opération est projetée ainsi que dans les autres communes où l'opération paraît de nature à faire sentir ses effets de façon notable sur la vie aquatique, notamment des espèces migratrices, ou sur la qualité, le régime, le niveau ou le mode d'écoulement des eaux.

Le conseil municipal de chaque commune où a été déposé un dossier d'enquête est appelé à donner son avis sur la demande d'autorisation dès l'ouverture de l'enquête.

Ne peuvent être pris en considération que les avis exprimés, au plus tard, dans les quinze jours suivant la clôture du registre d'enquête.

Compte tenu du fait qu'une procédure de permis d'aménager est en cours, la préfecture a décidé de réaliser une enquête publique commune aux deux procédures (loi sur l'eau et permis d'aménager).

12. Le rôle du commissaire enquêteur dans l'enquête publique :

Les dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance et la neutralité du commissaire enquêteur, à l'égard de l'autorité organisatrice, de l'administration et du public.

Le commissaire enquêteur, qui n'a aucune borne à sa mission d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, doit peser, de manière objective, le pour et le contre, puis donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

Il n'a pas à se comporter en juriste et à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif qui reste du ressort de la juridiction administrative compétente.

Il n'a pas à dire le droit, mais a l'obligation de fournir les éléments d'information recueillis, lesquels permettront à l'autorité juridictionnelle saisie d'un éventuel recours contentieux, d'apprécier si la procédure prévue par les textes en vigueur a été respectée.

La pratique et la jurisprudence ont précisé ces conditions en considérant que le commissaire enquêteur doit :

- *Conduire l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions ;*
- *Se tenir à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus ;*
- *Faire état dans son rapport des contre-propositions produites au cours de l'enquête, ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage, notamment aux demandes de communication de documents qui lui ont été adressées ;*
- *Examiner l'ensemble des observations consignées ou annexées au registre ;*
- *Exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel sachant qu'il n'est tenu, à cette occasion, ni à répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni à se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.*



2

Historique

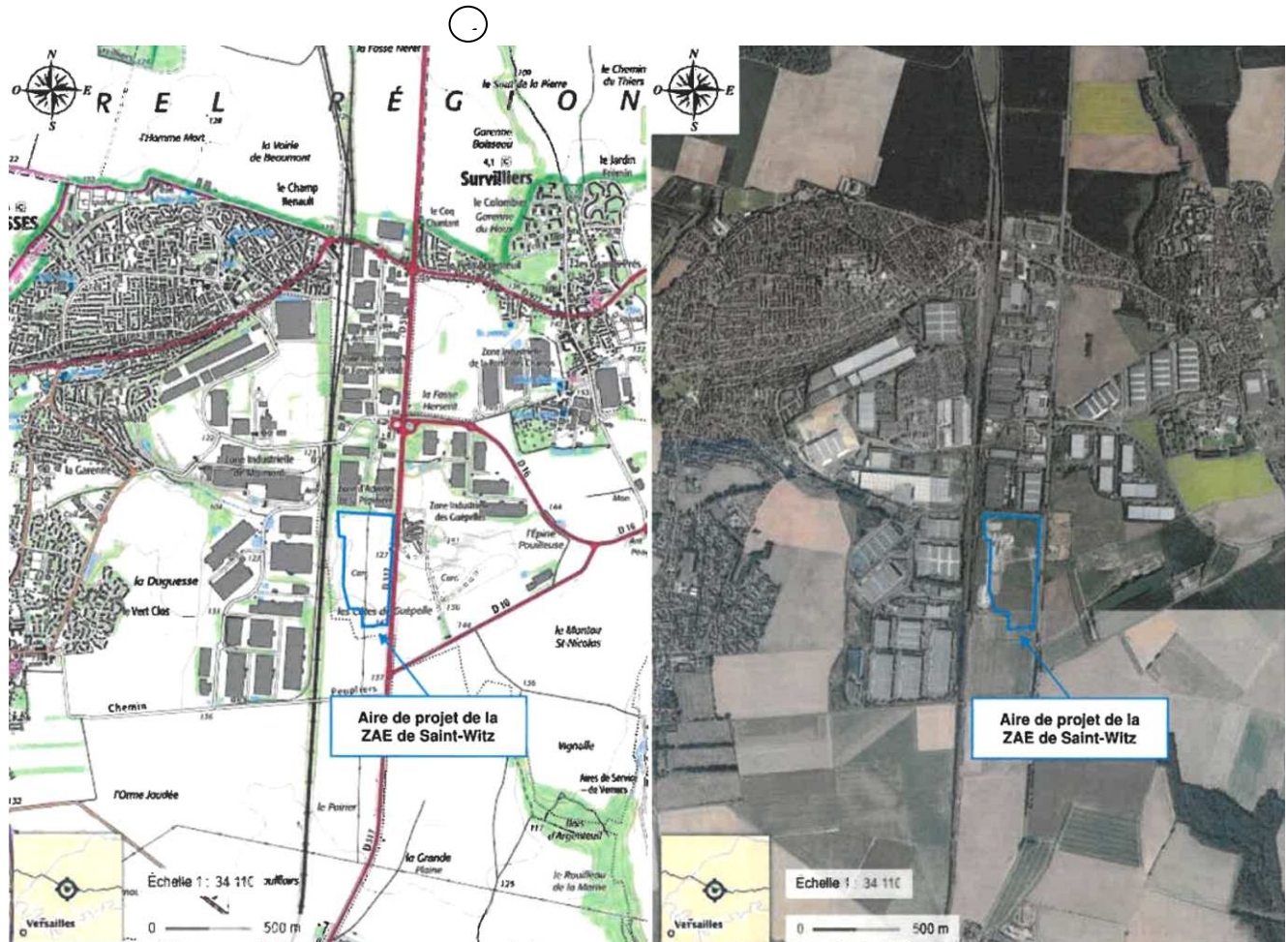
- ✓ Le site concerné
- ✓ Cadre calendaire de l'opération
- ✓ Chronologie de l'enquête publique

21. le site géographique :

Dénoté "terres de Guépelle", le site, d'environ 19 hectares, se situe au sud-ouest de la commune de Saint-Witz entre :

- à l'Est, la route départementale n° 317,
- au Nord, la ZAC de la Pépinière,
- à l'Ouest, le site ISDN exploité par la société Cosson et la ligne SNCF,
- au Sud, des terres agricoles.

(Cf. carte et plan ci-dessous)



Ancienne terre agricole, actuellement en friche, le site a fait l'objet :

- Sur sa partie principale, d'une exploitation industrielle depuis 2007 et aujourd'hui terminée, en tant que *zone de stockage de déchets inertes* (ISDI),
- Sur sa partie ouest, jusqu'en 2016, d'une activité de *stockage de déchets non dangereux* (ISDND).

70% du site ont déjà été remis en état.

22. Contexte de l'opération:

Synthèse des opérations conduites dans le cadre de la réalisation de la ZAE de Saint-Witz ("Terres de Guépelle")

Plusieurs procédures ont été conduites dans le cadre du projet de création d'une ZAE sur la commune de Saint-Witz, au lieu-dit "Terres de Guépelle" :

- Une première enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2021 au 29/06/2021, dont l'objet était :
 - ✓ De confirmer l'**intérêt général** de la *déclaration de projet* emportant la *mise en compatibilité du PLU* ;
 - ✓ De **mettre en compatibilité le PLU** de Saint-Witz, consécutivement à la *déclaration de projet*.
- Deux demandes de *permis de construire* qui ont été déposées pour la réalisation de deux entrepôts logistiques sur les lots 1 et 2.
- Une consultation du public qui s'est déroulée du 17/10/2022 au 16/11/2022 dans le cadre de la législation sur les ICPE, suite aux demandes d'enregistrement en vue d'exploiter deux entrepôts logistiques sur les lots 1 et 2 de la future zone d'activités économiques et aux demandes de permis de construire associées ;
- La présente enquête publique qui s'est déroulée du 15/12/2022 au 14/01/2023 et qui concernait l'obtention :
 - ✚ De l'*autorisation environnementale* ;
 - ✚ Du *permis d'aménager*.

Pour une meilleure compréhension du dossier, il est apparu souhaitable d'identifier et de préciser le contenu de ces différentes opérations.

Opérations conduites avant 2022.

Préalablement au dépôt des demandes *d'autorisation environnementale* et *de permis d'aménager*, objets des procédures décrites ci-après, la création d'un parc d'activités économiques sur le site des "Terres de Guépelle" avait fait l'objet d'une *déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU* de Saint-Witz, par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

Au titre d'une demande d'examen *au cas par cas*, et par décision du 25/06/2019, la MRAe avait dispensé ce projet de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Par délibération du 18 juin 2020, la *Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France* (CARPF) a autorisé l'engagement de la procédure de *déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz*.

Le Préfet du Val-d'Oise a prescrit l'ouverture d'une enquête publique qui s'est déroulée du 28 mai au 29 juin 2021 (Arrêté préfectoral n°2021-16339 du 23/04/2021).

A l'issue de l'enquête publique, le 29/07/2021, le commissaire enquêteur a rendu :

- un avis favorable concernant l'intérêt général de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, assorti d'une réserve ;
- un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz, consécutive à la déclaration de projet.

Par délibération en date du 21/10/2021, le Conseil Communautaire a déclaré d'intérêt général ledit projet.

Par délibération du 28/10/2021, le Conseil municipal de Saint-Witz a donné un avis favorable à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz.

La délibération a été transmise à la préfecture du Val d'Oise le 18/11/2021.

Il est à noter que le dossier relatif à l'enquête publique susnommée est annexé au dossier concernant la présente enquête publique.

Procédure ICPE et permis de construire.

En parallèle à la procédure en cours, objet de la présente enquête publique et décrite ci-avant, et dans le cadre de la réglementation sur les *installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE), la société TERRA 1 a déposé le 29/07/2022 deux demandes d'enregistrement en vue d'exploiter deux entrepôts logistiques sur les lots 1 et 2 de la future zone d'activités économiques.

La réalisation de ces deux bâtiments a en outre fait l'objet de deux demandes de permis de construire.

Le 08/09/2022, la préfecture du Val-d'Oise a pris 2 arrêtés (N° IC-222-061 et IC-22-062) organisant une consultation du public sur la commune de Saint-Witz et sur les communes voisines de Marly-la-Ville, Villeron et Survilliers, du 17 octobre au 16 novembre 2022.

Les communes susnommées ont été invitées à formuler un avis.

23. Procédure relative à la présente enquête publique.

Chronologie de l'enquête publique :

Avant l'enquête publique (avant le 15/12/2022)

- **28/01/2022** : La société *TERRA 1* dépose une *demande d'autorisation environnementale* au titre des articles R.214-1 et suivants du code de l'environnement ;
- **31/01/2022** : La société *TERRA 1* dépose une *demande de permis d'aménager* ;
- **28/03/2022** (date de réception de la demande par la MRAe) : la *Mission Régionale d'Autorité environnementale* (MRAe) est saisie pour rendre un avis sur :
 - ✓ Le projet de zone d'activités économiques « Terres de Guépelle », porté par la société Terra 1 et situé à Saint-Witz (95) ;
 - ✓ L'étude d'impact du 26 janvier 2022 (cette étude d'impact est présentée dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager valant autorisation au titre de la loi sur l'eau) ;
- **24/05/2022** : La *MRAe* rend un 1^{er} avis sur le *permis d'aménager* (N° APJIF-2022-037) ;
- **21/07/2022** : La *société TERRA 1* dépose un dossier modifiant la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et comprenant l'étude d'impact actualisée ;
- **22/09/2022** : La *MRAe* rend un 2^{ème} avis suite au dépôt des dossiers modifiés (N° APJIF-2022-067) par la *société TERRA 1* ;
- **21/10/2022** : La *préfecture du Val d'Oise / DDT* formule un *avis de recevabilité* ;
- **25/10/2022** : La *société TERRA 1* dépose un *mémoire en réponse* suite aux deux avis de la *MRAe* précités ;
- **14/11/2020** : La *préfecture du Val-d'Oise* demande au Tribunal administratif de Cergy-Pontoise de désigner un commissaire enquêteur ;
- **16/11/2022** : Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise procède à la désignation du *commissaire enquêteur* (Cf. pièce jointe n° 3a) ;
- **17/11/2022** : Le commissaire enquêteur est contacté téléphoniquement par la DDT (M. Roger) pour convenir d'une réunion urgente en vue de l'organisation de l'enquête publique ;
- **22/11/2022** (10 - 11 heures) : La réunion préparatoire se tient à la Préfecture du Val-d'Oise / DDT/ *service de l'environnement, de l'agriculture et de l'accompagnement des territoires* (SEAAT) / pôle "eau" :
 - Ordre du jour : Présentation de l'opération, organisation de l'enquête publique, détermination des dates de l'enquête publique et des permanences, remise au commissaire enquêteur du *dossier d'enquête publique* ;
 - Participation : Mme Lucbert (chef du SEAAT), M. Roger (SEAAT/pôle "eau"), Mme Heneault (SEAAT), M. Boyer (commissaire enquêteur) ;

- **22 et 23/11/2022** : Le commissaire enquêteur contacte téléphoniquement la mairie de Saint-Witz (Mme Meingan) et la société TERRA 1 (M. Guerlin et M. Pleimelding) pour fixer les dates des permanences du commissaire enquêteur et convenir d'une réunion préparatoire en mairie ;
- **23/11/2022** : Le commissaire enquêteur reçoit les projets d'*arrêté préfectoral* et d'*avis d'enquête publique*, élaborés par la préfecture ;
- **Du 23/11/2022 au 24/11/2022** : Des demandes de corrections et modifications sont formulées par le commissaire enquêteur ;
- **24/11/2022** (14 heures - 15 heures 45) : Une réunion préparatoire se tient en mairie de Saint-Witz.
Ordre du jour : Préparation de l'enquête publique et visite du site ;
Participation : Mme Joly (directrice des services de la mairie), Mme Meingan (responsable urbanisme de la mairie), M. Guerlin (société TERRA 1) ;
- **25/11/2022** : L'*arrêté préfectoral* d'ouverture de l'enquête publique est signé par le préfet du Val-d'Oise (arrêté préfectoral n°2022-17105) ;
- Du **25/11/2022** au **01/12/2022** : Des échanges de courriels ont lieu entre le commissaire enquêteur, la société TERA 1, la préfecture du Val-d'Oise et la mairie de Saint-Witz pour préciser certains points concernant le déroulement de l'enquête publique :
 - ✓ Diffusion de l'*avis d'enquête publique* au-delà de la commune de Saint-Witz ;
 - ✓ Compléments à apporter au *dossier d'enquête publique* ;
- **30/11/2022** : L'avis d'enquête publique est publié dans deux journaux : "*La Gazette du Val-d'Oise*" et "*l'Écho-le-Régional*" (1^{ère} publication) ;
- **30/11/2022** : L'avis d'enquête publique est affiché sur les panneaux d'affichage municipaux et sur le site concerné par le projet ;
- **30/11/2022**: L'enquête publique est annoncée sur le site internet de la commune de *Saint-Witz* ;
- **06/12/2022** (10 h 00 - 10 h 15) : Une réunion se tient en préfecture / DDT pour visa du registre d'enquête publique « papier » par le commissaire enquêteur.

Au cours de l'enquête publique (du 15 décembre 2022 au 14 janvier 2023)

- **15/12/2022** : **Ouverture de l'enquête publique** ;
- **15/12/2022** : 1^{ère} permanence du commissaire enquêteur (14h00- 17h00) ;
- **21/12/2022** : 2^{ème} publication de l'avis d'enquête publique dans les journaux "*La Gazette du Val-d'Oise*" et "*l'Écho-le-Régional*" ;
- **21/12/2022** : 2^{ème} permanence du commissaire enquêteur (14h00-17h00) ;
- **28/12/2022** : 3^{ème} permanence du commissaire enquêteur (14h00-17h00) ;
- **06/01/2023** : 4^{ème} permanence du commissaire enquêteur (14h00-17h00) ;
- **13/01/2023** : 5^{ème} permanence du commissaire enquêteur (15 h00-18h00) ;
- **14/01/2023** : **Clôture de l'enquête publique.**

Après l'enquête publique (au-delà du 14 janvier 2023)

- **17/01/2023** (14 h 30 – 15 h 30) : Réunion avec la société TERRA 1.
Ordre du jour : Remise et commentaire par le commissaire-enquêteur de la *synthèse des observations* recueillies au cours de l'enquête publique (Cf. annexe n° 1) ;
- **19/01/2023** : Délibéré du Conseil municipal de Saint-Witz sur les demandes d'*évaluation environnementale* et de *permis d'aménager* (communiqué au commissaire enquêteur et à la société TERRA 1 le 24/01/2023).
- **26/01/2023** : Mémoire en réponse de la société TERRA 1.

- **13/02/2023** : Transmission à la préfecture du Val-d'Oise / DDT / SEAAT et au Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, du *rapport et des conclusions du commissaire enquêteur* (format numérique).
- **14/02/2023** : Dépôt et présentation à la préfecture du Val-d'Oise / DDT du *rapport et des conclusions du commissaire enquêteur* (format "papier")

Études techniques réalisées dans le cadre du projet et intégrées à l'étude d'impact :

- **2018** : Étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables par la société VERDI ;
- **2018** : Étude *mission géotechnique* G2 AVP par la société Géotechnique Est ;
- **2018** : Suivi de la qualité des eaux souterraines et des eaux de ruissellement par la société EODD ;
- **2018** : Étude de trafic par la société CDVIA ;
- **2021** : Évaluation quantitative de risques sanitaires par la société ANTEA ;
- **2020** : Étude d'impact acoustique par la société GANTHA ;
- **2020** : Évaluation des risques sanitaires liés à la circulation routière par la société VERITAS ;
- **2022** : Volet naturel de l'étude d'impact par la société ECOTER ;
- **2022** : Note agricole par la société CETIAC.



3

Examen des pièces du dossier

- ✓ Arrêté préfectoral
- ✓ Publicité (affichage et presse)
- ✓ Dossier d'enquête publique

La composition du dossier présenté à l'enquête publique est précisée en début de rapport (pages 7 à 9).

Outre les pièces administratives, prévues par le code de l'environnement (désignation du commissaire enquêteur, arrêté préfectoral, avis d'ouverture de l'enquête publique, publicité dans la presse...), le dossier comporte une *fiche de synthèse* dont la réalisation s'est imposée compte tenu de la complexité dudit dossier, de son volume, et du nombre de procédures qui ont concerné le site des "Terres de Guépelle" au cours des 18 derniers mois (Cf. § 22 ci-avant).

Le dossier est structuré en deux sous-dossiers d'un volume sensiblement équivalent (1400 pages chacun) concernant chacune des deux opérations objets de l'enquête publique : *autorisation environnementale* et *permis d'aménager*.

S'ajoutent les 2 avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et le mémoire en réponse de la société TERRA 1.

Une dizaine de pièces, communes aux deux opérations objets de l'enquête publique, sont présentes dans chacun des deux sous-dossiers.

Par ailleurs, une grande partie des informations contenues dans les différents rapports d'études qui composent le dossier, est reprise dans les deux documents principaux : la *demande d'autorisation environnementale* et l'*étude d'impact*.

31. Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête

L'**arrêté préfectoral** du **25/11/ 2022** précise notamment que l'enquête publique prend en compte :

- La *demande d'autorisation environnementale* déposée par la société TERRA 1 ;
- Les avis du SYMABY, de l'ARS et de la MRAe ;
- L'*avis de recevabilité* de la DDT ;
- Le *dossier d'enquête publique complet et régulier présenté*.

Il précise par ailleurs notamment :

- L'organisation de l'enquête (durée, date, lieu, objet et autorité décisionnaire) ;
- Les rubriques concernées de l'article R.214-1 du code de l'environnement ;
- Les conditions de consultation du dossier d'enquête publique et de formulation des observations et des propositions par le public ;
- La désignation du commissaire enquêteur et le déroulement de ses permanences ;
- La publicité de l'enquête publique (contenu, affichage, voie de presse) ;
- Les conditions de formulation de l'avis du Conseil municipal de Saint-Witz ;
- Les conditions de réalisation du registre d'enquête publique ;
- La procédure à suivre par le commissaire enquêteur et le pétitionnaire à l'issue de l'enquête publique (réalisation procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse du pétitionnaire, rapport et conclusions motivées) ;
- Les conditions de mise à la disposition du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Observation du commissaire enquêteur : l'arrêté paraît conforme à l'article R.123-9 du Code de l'environnement.

32. Décision du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur

La décision a été prise dans les délais prévus par le code de l'environnement.

33. Publicité légale de l'enquête :

331. Affichage et diffusion de l'avis.

L'avis reprend les informations essentielles de l'arrêté préfectoral.

L'affichage a été réalisé par la mairie de Saint-Witz sur **9** emplacements de la commune :

Il a été réalisé sur le site lui-même (future ZAE) par la société TERRA 1 (1 affiche) et contrôlé par huissier.

L'avis a par ailleurs été transmis aux communes voisines de Marly-la-Ville, Villeron et Survilliers, situées à proximité du secteur de projet.

332. Publication dans deux journaux locaux.

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux locaux : "*La Gazette du Val-d'Oise*" et "*L'Écho-le-Régional*" :

- **1^{ère} publication**, dans 2 journaux :

- ✓ "*La Gazette du Val-d'Oise*" 30/11/2022, soit **15 jours** avant le début de l'enquête (Cf. copie de la publication en pièce jointe n° 4b) ;
- ✓ "*L'Écho-le-Régional*" du 30/11/2022, soit **15 jours** avant le début de l'enquête (Cf. copie de la publication en pièce jointe n° 4a) ;

- **2^{ème} publication**, dans 2 journaux :

- ✓ "*La Gazette du Val-d'Oise*" du 21/12/2022, soit **6 jours** après le début de l'enquête (Cf. copie de la publication en pièce jointe n° 4d) ;
- ✓ "*L'Écho-le-Régional*" du 21/12/2022, soit **6 jours** après le début de l'enquête (Cf. copie de la publication en pièce jointe n° 4c) ;



34. Analyse des pièces principales du *Dossier d'enquête publique*

341. Demande d'autorisation environnementale (notice CERFA n°15964*1).

Cette demande a été déposée le 28/01/2022, via l'imprimé réglementaire mentionnant les pièces à joindre.

Commentaire du commissaire enquêteur : la demande ne mentionne pas la référence à une ou plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement.

342 Demande de permis d'aménager (notice CERFA n°13409*08).

Cette demande a été déposée le 21/07/2022, via l'imprimé réglementaire.

343. Dossier d'autorisation environnementale unique au titre de la loi sur l'eau

Ce dossier est articulé en **9 Titres**, chacun divisé en *paragraphes et en subdivisions de paragraphes* :

➤ **Titre A : Préambule.**

Le dossier présente :

- Le contexte: description de la zone et objet du projet.
- Le cadre réglementaire :
 - ✓ Présentation des rubriques de l'article R.214-1 du *code de l'environnement*, concernées au titre de la loi sur l'eau, et du contenu de l'autorisation environnementale au titre de la réglementation IOTA ;
 - ✓ Présentation de la rubrique R.222-2 du *code de l'environnement* imposant la réalisation de l'étude d'impact.

➤ **Titre B : Résumé non technique.**

Le *résumé non technique*, par ailleurs annexé au dossier d'enquête dans une présentation séparé, est également présenté dans le présent titre B.

Il comprend :

1. Une présentation du projet :

- ✓ Présentation générale, rappel du contexte et des objectifs principaux :
 - Organisation de l'aménagement projeté : lot commun (voieries, espaces verts...) et lots destinés à la construction ;
 - Le traitement des voies et espaces collectifs ;
 - L'organisation et l'aménagement des accès aux lots ;
 - Le traitement de la végétation ;
 - La prise en compte de la biodiversité.
- ✓ Une présentation des principes généraux de gestion des eaux pluviales :
 - Pour les espaces communs ;
 - Pour les espaces privés.

2. Une présentation de l'état initial de l'environnement :

- ✓ **Milieu physique** :
 - Climat ;
 - Relief et topographie ;
 - Hydrographie ;
 - Contexte géologique ;
 - Contexte hydrogéologique ;

Commentaire du commissaire enquêteur : En page 25, la rédaction du § 21523 ("captage d'eau potable" / alinéa 1) mérite d'être clarifiée.

Suite à donner à la phrase "le projet ne présente pas " ?

- Risques naturels : sont notés un *risque faible pour l'inondation par remontée de nappe et un aléa moyen pour le retrait/gonflement des argiles* ;

- **Pollution des sols**

Le dossier présente les diagnostics réalisés en 2018 et 2021 par la société *ICF environnement*, lesquels faisaient notamment état :

- ✚ D'une **anomalie diffuse en métaux lourds** (mercure notamment), dépassant les seuils admis ;
- ✚ De la présence dans le sol de **PCB** (*PolyChloroBiphényles*), **HCT** (*Hydrocarbures Totaux*), **HAP** (*Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques*), témoignant du caractère non inerte de certaines terres du site ;
- ✚ De la présence dans les gaz du sol, à des concentrations parfois très significatives, de **CAV** (*Composés Aromatiques Volatils*), **COHV** (*Composés Organo Halogènes Volatils*), **HAP** (*Hydrocarbures Totaux*), et hydrocarbures.

La société ICF a par ailleurs considéré que les résultats ci-dessus permettaient de retenir un *risque potentiel pour les futurs usagers du site par inhalation de composés volatils issus des gaz du sol* dans les futurs bâtiments.

Elle a préconisé :

- ✚ Une mesure visant au confinement des zones présentant des anomalies en métaux lourds (processus détaillé) ;
- ✚ Une mesure visant à contrôler les mouvements de terres dans le cadre de la gestion des déblais et des terres saines apportées.

La société ICF a en outre précisé :

- ✚ Que l'*évaluation quantitative des risques sanitaires* (EQRS) a conclu à des niveaux de risque inférieurs aux seuils de risques recommandés en 2017 par le *ministère chargé de l'environnement* ;
- ✚ Mais que le *dépassement de la valeur repère à l'intérieur des bâtiments pour la concentration en trichloréthylène* la conduisait à proposer des mesures de gestion appropriées.

- ✓ **Milieu naturel :**

Le dossier présente les principales conclusions du diagnostic écologique complet mené dans le cadre de l'*évaluation environnementale* (Cf. volet naturel de l'étude d'impact) :

- Pas de zone humide "réglementaire" ;
- Enjeux amphibiens faibles ;
- Disparition des points d'eau et des milieux aquatiques relevés en 2016 et 2018 à la suite des travaux réalisés par l'entreprise Cosson ;
- Absence de zone "Natura 2000" sur le secteur de projet, mais *Zone de Protection Spéciale* (ZPS) et *Site d'intérêt Communautaire* (SIC) à 2,4 km.

- ✓ **Servitudes :**

- L'aire de projet est située en zone AU_{ECO} du PLU de Saint-Witz ;
- Aucune *Servitude d'Utilité Publique* (SUP) n'est relevée au titre de la protection du patrimoine ;
- Une SUP relative aux transmissions radioélectriques et aux contraintes de dégagement et de protection de la circulation aérienne et aux lignes électriques, limite la hauteur des bâtiments ;
- Une servitude SNCF concerne une emprise destinée à accueillir la liaison ferroviaire Roissy-Picardie (en bordure ouest de la zone de projet).

3. Effets du projet sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts.

Le dossier présente sous forme de tableaux :

- ✓ une synthèse des incidences du projet en *phase de travaux* et les mesures associées :
 - Une *incidence faible* et des *mesures associées* sont définies pour la *qualité des eaux souterraines* et *superficielles*, la *consommation d'eau potable* et l'*assainissement* ;
 - Une *incidence positive* et des *mesures associées* sont définies pour les risques d'*inondation*, la *protection de l'écosystème*.
Commentaire du commissaire enquêteur : il semble qu'il y ait une erreur en page 31 pour la couleur portée dans la partie "incidence résiduelle" (zone humides)
- ✓ Une synthèse des incidences du projet en *phase exploitation* et les mesures associées :
 - Une *incidence faible* et des *mesures associées* sont définies pour la *qualité des eaux souterraines*, la *consommation d'eau potable* et l'*assainissement* ;
 - Une *incidence positive* et des *mesures associées* sont définies pour la *quantité et les écoulements des eaux souterraines*, et la *protection de l'écosystème*.
 - Une *incidence positive* est définie pour la protection des *zones humides*, sans mesure associée.

4. Compatibilité avec les documents de planification.

Le dossier présente, sous forme de tableau, la compatibilité du projet avec :

- ✓ Le *Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux* (SDAGE) Seine Normandie :
Au regard des 10 défis du SDAGE, analyse de la compatibilité du projet et présentation des mesures prévues en phase de travaux et d'exploitation ;
- ✓ Le *Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau* (SAGE) ;
Le projet n'est pas concerné par le SAGE "*Croult-Enghien-Vieille-Mer*" ;
- ✓ Le *Schéma régional de cohérence écologique* (SRCE) ;
- ✓ Le *Plan de Gestion des Risques d'Inondation* (PGRI) :
Au regard des 4 objectifs du PGRI et des dispositions prévues, les mesures prises, dans le cadre de la compatibilité du projet, sont précisées.
- ✓ *Les Plans de Protection contre les Risques d'Inondation* (PPRI).
L'aire d'étude est située en dehors du PPRI du *Croult* et du *Petit-Rosne*.

5. Moyens de surveillance et d'intervention.

Le dossier présente les mesures de surveillance, d'entretien et d'intervention :

- ✓ Pendant les travaux, ces mesures sont contractualisées avec les entreprises en charge desdits travaux ;
- ✓ En phase d'exploitation, sous responsabilité de la *Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France* (CARPF) ;
- ✓ Prévu en cas d'accident (orage, pollution accidentelle).

➤ **Titre C : Nom et adresse du pétitionnaire.**

Le dossier présente les coordonnées du maître d'ouvrage, la société TERRA 1.

➤ **Titre D : Emplacement du projet.**

Le dossier présente :

- ✓ Un plan de situation (carte de la région) ;
- ✓ Un plan de localisation sur la commune de Saint-Witz (plan du projet et vue aérienne) ;
- ✓ Un plan cadastral du projet (plan parcellaire) ;
- ✓ L'état initial du terrain depuis l'arrêt de l'exploitation ISDI par la société COSSON (accès au site du projet et à la parcelle maintenu en exploitation ISDND, raccordements aux réseaux).

➤ **Titre E : Propriété du terrain.**

L'attestation de promesse de vente à la société TERRA 1 est jointe au dossier.

➤ **Titre F : Description de la nature, de la consistance, du volume et de l'objet des travaux envisagés.**

✓ **Le dossier procède à une présentation générale du projet :**

- Rappel du contexte et des objectifs principaux ;
- Description des aménagements prévus et de la gestion des espaces privés et communs ;
- Organisation de l'aménagement projeté : voiries, espaces constructibles et verts ;
- Traitement des voies et espaces publics collectifs ;
- Organisation et aménagement des accès aux lots (voirie et cheminements doux) ;
- Traitement de la végétation (réalisation et gestion) ;
- Équipements à usage collectif (réseaux, notamment d'eaux pluviales) ;
- Clôtures ;
- Déchets ;
- Gestion de la biodiversité.

✓ **Le dossier décrit les rubriques de la nomenclature de l'article R.214-1 du code de l'environnement concernées par le projet :**

- Incidences potentielles sur l'eau en phases de travaux et d'exploitation (risques de pollution pour les eaux superficielles et souterraines) ;
- Liste des rubriques concernées et régime (autorisation ou pas) en fonction des caractéristiques du projet : projet *soumis à autorisation* au regard de sa *superficie de 19 ha* et d'un *bassin versant intercepté de 6,2 ha*.

✓ **Le dossier décrit les travaux pouvant impacter la ressource et des milieux :**

• **Pour la gestion des eaux pluviales :**

Il rappelle :

- ✚ Les hypothèses et des contraintes locales applicables à l'aire d'étude compte tenu de la perméabilité des sols, de la faiblesse des risques liés à la nappe ;
- ✚ La réglementation de l'assainissement (article 2.3.4 du PLU de Saint-Witz, réglementation SIMABY et exigences de la DRIEE pour les IOTA) ;
- ✚ La méthode de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales (description de la méthode dite "*des pluies*", détermination du coefficient d'apport et de la superficie active, bilan d'imperméabilisation global avant et après.

Commentaire du commissaire enquêteur : il semble qu'il y ait une erreur en page 59 pour la numérotation du § 3.1.1.3.1, mentionnée à 2 reprises.

Présentation de la gestion des eaux pluviales du projet :

- ✚ Principes généraux de gestion des eaux pluviales pour les espaces communs et les lots bâtis, schéma de gestion des eaux pluviales ;
- ✚ Analyse détaillée par bassins versants : bassins versants 1 et 2 des espaces communs, bassin versant 3 des espaces communs, bassin versant 4 des espaces communs, bassin versant 5 intercepté par les espaces communs, bassins versants des espaces privés, surverses ;
- ✚ Bilan par versants des volumes de rétention et de la durée de vidange par période de retour de pluie (bilan d'abattement et bilan de gestion).

✓ **Le dossier présente les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les alternatives :**

La justification du projet a été spécifiquement étudiée lors de l'étude d'intérêt général menée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Raisons invoquées :

- Il s'agit d'un projet de reconquête de friche industrielle au sein d'un environnement très contraint (vocation agricole impossible, fortes contraintes) ;
- Le projet propose un système de gestion des eaux pluviales optimisé.

✓ **Présente le planning des travaux :**

Ce planning, qui s'étale jusqu'en 2025, fait l'objet d'une annexe.

➤ **Titre G : Notice d'incidence de l'opération et mesures environnementales.**

✓ **Le dossier analyse l'état initial de l'environnement :**

• **Milieu physique :**

✚ Le climat ;

✚ Le relief et la topographie

Observation du commissaire enquêteur : orthographe du mot "topographie" en page 86) ;

✚ L'hydrographie : *réseau hydrographique* dont l'état fait l'objet d'une *directive européenne cadre de l'eau* ; *bassin intercepté et ruissellement* (aire de projet susceptible d'être concernée, mais d'une manière limitée) ;

Observation du commissaire enquêteur : une observation "source de travail introuvable" est portée à l'avant dernier §, page 89 ?

✚ Le contexte géologique général et au droit du site [sur ce point un résumé de l'étude conduite par la société *Géotechnique Est* en juillet 2018 est joint au dossier]

✚ Le contexte hydrogéologique :

- Description de la nappe d'eau souterraine dont la vulnérabilité à une éventuelle pollution est jugée faible ;
- Essais de perméabilité du sol et conséquences sur le dimensionnement des bassins d'infiltration ;
- Ouvrages susceptibles d'être concernés autour du site ;
- Absence de captage d'eau potable sur la commune.

✚ Les risques naturels :

Inondation :

- Absence de risques d'inondation par débordement de cours d'eau ;
- Risque très faible d'inondation par remontée de nappe ;
- Absence de risque d'inondation par ruissellement pluvial, mais risque pris en compte par le projet.

Mouvement de terrain :

- Aléa moyen pour le *retrait-gonflement des argiles* ;
- Site non concerné par le risque d'effondrement.

✚ La pollution des sols :

Le dossier rappelle et détaille :

- Les investigations et les diagnostics présentés dans la *synthèse non technique* exposée au titre B ci-avant (*études ICF Environnement* de 2018 et 2021 / *évaluations quantitatives des risques sanitaires* de 2019 et 2021) ;

- Certaines recommandations au regard des enjeux sanitaires : mise à jour de l'analyse sur les risques sanitaires, plan de gestion des matériaux, confinement des zones présentant des anomalies en métaux lourds, contrôle des mouvements de terres ;
- Les mesures préconisées au regard des concentrations estimées pour le trichloréthylène.

- **Milieu naturel :**

Le dossier synthétise le diagnostic écologique réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale :

- ✚ Absence de zone humide règlementaire sur l'aire de projet et, par voie de conséquence, enjeux associés nuls ;
- ✚ Zones en eau stagnantes à faible recouvrement de végétation, détruites lors de l'exploitation de l'ISDN ;
- ✚ Absence d'habitats favorables à certaines espèces animales (crapaud...), détruits lors des travaux de régalaie menés par l'entreprise COSSON ;
- ✚ Pas de zone Natura 2000, mais zone de protection spéciale (ZPS) et sites d'importance communautaire (SIC) à proximité.

- **Servitudes :**

- ✚ PLU : suite à une enquête publique menée en 2021, le projet a été déclaré d'intérêt général et le PLU a été modifié : secteur concerné classé en zone AU_{ECCO} au lieu de A ;
- ✚ Aucun périmètre de protection au titre des monuments historiques ;
- ✚ Aucun site inscrit ou classé inclus dans l'aire d'étude ;
- ✚ Certaines servitudes concernant les lignes électriques, les transmissions radioélectriques, la circulation aérienne, la présence d'une ligne de chemins de fer et d'une installation de stockage ISDND génère certaines contraintes pour la réalisation du projet.

- ✓ **Le dossier évalue les incidences sur la ressource en eau souterraine :**

- ✚ Aspect quantitatif : par modification du niveau des nappes ou des écoulements souterrains ;
- ✚ Aspect qualitatif : par une pollution chronique ou accidentelle, et la réalisation de travaux impactant le sous-sol.

Une analyse des incidences en phase de chantier et d'exploitation est présentée, s'appuyant sur les investigations et les préconisations de la *société ANTEA*.

- ✓ **Le dossier évalue les incidences sur les eaux superficielles :**

Le dossier expose, pour les phases de travaux et d'exploitation :

- ✚ Les incidences sur l'état quantitatif et qualitatif des eaux superficielles et les mesures d'évitement et de réduction des incidences négatives ;
- ✚ Les incidences sur le risque d'inondation et les mesures d'évitement.

- ✓ **Le dossier évalue les incidences sur les milieux aquatiques**

Le dossier expose,

Pour la phase de travaux :

- ✚ Les effets sur la faune et la flore aquatique ;
- ✚ Les mesures d'évitement et d'accompagnement :

- Intégrées lors de la conception du projet en collaboration avec la société ECOTER ;
- Visant à la délimitation et au respect strict d'une emprise maximale du chantier ;
- Organisant le suivi du chantier par un écologue.

Pour la phase d'exploitation :

- ✚ Les effets sur la faune et la flore aquatique ;
- ✚ Les mesures d'accompagnement des incidences :
 - Implantation de palette végétale favorable à la biodiversité au sein des bassins de gestion des eaux pluviales et des noues végétalisées.

Le dossier évalue en outre les incidences sur les zones humides en phase de travaux et d'exploitation, rappelant l'absence de zone humide identifiée.

✓ **Le dossier évalue les incidences sur les usages et les activités liées à l'eau ;**

Le dossier évalue :

- ✚ Les incidences quantitatives et qualitatives sur l'alimentation en eau potable ;
Il est rappelé que le site est situé en *périmètre de protection éloigné* du champ des captages **AEP de Marly-la-Ville** et, qu'en conséquence, le projet doit respecter les prescriptions de l'arrêté inter-préfectoral N° 2021-16439 du 16/06/2021.
Le dossier expose :
 - que l'utilisation de produits interdits (produits phytopharmaceutiques) n'est pas prévue ;
 - pour les phases de travaux et d'exploitation :
 - ☞ en quoi certains risques sont exclus,
 - ☞ les mesures d'évitement et d'accompagnement qui sont prises.
- ✚ Les incidences, en phases de travaux et d'exploitation, sur les consommations d'eau potable.
- ✚ Les incidences, en phases de travaux et d'exploitation, sur les réseaux d'assainissement.

✓ **Le dossier évalue les incidences sur les zones Natura 2000 :**

Aucun impact notable n'est noté.

✓ **Le dossier expose la compatibilité du projet avec les documents de planification dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques :**

- ✚ Compatibilité avec le *SDAGE Seine-Normandie*.
Pour chacun des défis et des dispositions concernées, sa compatibilité en phase de travaux et/ou d'exploitation est examinée.
- ✚ Compatibilité avec le SAGE.
L'aire d'étude, située en dehors du bassin versant hydrographique Croult, petit-Rosne et Morée, n'est pas concernée par le *SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer*.
- ✚ Compatibilité avec le SRCE.
Les éléments du *SRCE de la région Île-de-France* sont pris en compte, notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.
- ✚ Compatibilité avec le PGRI.
Pour chacun des objectifs du PGRI, la compatibilité des différentes dispositions est examinée.

✚ Compatibilité avec le PPRI.

L'aire d'étude, située en dehors du bassin versant hydrographique Croult, petit-Rosne et Morée, n'est pas concernée par le projet de PPRI du *Croult et du Petit Rosne*.

✚ Compatibilité avec le PLU de Saint-Witz.

Le PLU a été mis en compatibilité en 2021 (*déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU*, approuvée par la CARPF le 21/10/2021 et par la commune de Saint-Witz le 28/10/2021).

Il est conforme au règlement de la zone AU_{ECO}, notamment les articles concernant les eaux pluviales et de ruissellement, et les eaux usées.

✚ Compatibilité avec les règlements d'assainissement applicables à Saint-Witz :

- Eaux usées : les bâtiments seront raccordés au réseau d'assainissement ;
- Eaux pluviales : la gestion est conforme au règlement d'assainissement du SYMABY en charge de la gestion des eaux pluviales, rappelé dans le dossier.

✓ **Le dossier présente une synthèse des incidences du projet et des mesures prises afin de les éviter, de les réduire ou de les compenser, en phase de travaux et d'exploitation :**

Pour chacun des domaines étudiés (eaux souterraines, eaux superficielles, milieux naturels liés à l'eau et aquatiques, usages et activités liées à l'eau, au regard des différents thèmes et des tâches qui en découlent, présentation :

- ✚ Des incidences ;
- ✚ Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation éventuelles ;
- ✚ Du niveau d'incidence résiduelle.

✓ **Le dossier expose les moyens de surveillance et d'intervention :**

- ✚ Les mesures de surveillance, d'entretien et d'intervention pendant les travaux :
 - Principe de bonne tenue du chantier ;
 - Mesures générales de protection de l'environnement en phase chantier ;
 - Moyens de surveillance et d'intervention.
- ✚ Les mesures de surveillance, d'entretien et d'interventions, prévues en phase d'exploitation :
 - Mesures générales : désignation d'un maître d'ouvrage (société Greenfield), transfert de responsabilité vers la CARPF ;
 - Mesures de surveillance, d'entretien et d'intervention en cas de déversement accidentel en phase d'exploitation.

L'accent est mis sur l'information immédiate de la police de l'eau et des organismes susceptibles d'être concernés.

10 annexes, jointes au dossier d'enquête publique, complètent le dossier d'autorisation.

Observations générales du commissaire enquêteur :

Le dossier présenté paraît complet, voire redondant pour certains éléments qui apparaissent à plusieurs reprises (demande elle-même, résumé non technique, annexes...).

344. Étude d'impact

Datée du 18/07/2022, l'étude d'impact est structurée ainsi :

➤ **Présentation du contexte :**

- ✓ Cadre réglementaire rendant obligatoire la soumission du projet à l'étude d'impact ;
- ✓ Gouvernance du projet.

➤ **Description du projet :**

- ✓ Localisation ;
- ✓ Justification du projet ;
- ✓ Historique du site ;
- ✓ Caractéristiques physiques : aménagements, traitement des voies et espaces publics collectifs, organisation, traitement de la végétation, équipements à usage collectif, clôtures, traitement des déchets, biodiversité, gestion des eaux pluviales ;
- ✓ Principales caractéristiques de la phase opérationnelle ;
- ✓ Estimatif financier : environ 4,2 M€HT.

Observation du commissaire enquêteur : l'essentiel des informations décrivant le projet est déjà exposé dans le dossier d'*autorisation environnementale unique* au titre de la loi sur l'eau présenté ci-avant.

➤ **Étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables :**

Après avoir dressé un bilan des potentialités énergétiques du site, l'étude conclut à l'utilisation possible du chauffage au bois, du gaz naturel, des panneaux solaire et la pompe à chaleur aérothermique.

➤ **Description des aspects pertinents de l'état actuel dénommé "*scenario de référence*" :**

L'étude d'impact procède à la description des *aires d'études* selon les thématiques étudiées (eau, sol, climat, biodiversité, patrimoine culturel, sites et paysages, bruit, air, risques, déchets) : description des paramètres d'influence et citation des sources.

✓ **Domaine de l'eau :**

L'étude d'impact présente :

- ✚ Les *défis* et *leviers* du *schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine Normandie* (SDAGE) ;
- ✚ Le *schéma d'aménagement et de gestion des eaux* (SAGE) ;
- ✚ Les caractéristiques hydrogéologiques (piézométrie, perméabilité des sols, usage des eaux souterraines) et leurs conséquences sur le projet ;
- ✚ L'hydrologie ;
- ✚ L'usage de la ressource ;
- ✚ La qualité de la ressource ;
- ✚ Les zones humides.

✓ **Domaine du sol :**

L'étude d'impact présente :

- ✚ Le contexte géologique (de la commune et du site lui-même) ;
- ✚ L'étude géotechnique réalisée par la société Géotechnique Est.

✓ **Domaine des facteurs climatiques :**

L'étude d'impact décrit :

- ✚ Le climat ;
- ✚ Les transports et les déplacements :
 - Principaux axes routiers (A1, D317, D16 et RD 10) supportant un flux important ;
 - Étude circulation de la *société CDVIA* (2018) relevant les principales difficultés rencontrées ;
Observation du commissaire enquêteur : erreur sur le titre de la figure 19 (page 49)
 - Transport en commun: appartenance à la CARPF qui "*pourrait*" initier la mise en place d'un comité local chargé d'élaborer un plan local de déplacement..." ;
 - Modes de déplacement doux qui existent sur la commune mais sont inexistant sur le secteur de projet.

✓ **Domaine de la biodiversité :**

L'étude d'impact décrit :

- ✚ Les périmètres de protection "Natura 2000" [*zone de protection spéciale (ZPS) et zone spéciale de conservation (ZSC)*] et du *parc naturel régional (PNR)*.
- ✚ Les périmètres d'inventaire [*zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et zones d'intérêt pour la conservation des oiseaux (ZICO)*], situés à proximité de la commune, mais, a priori, sans impact sur le projet.
- ✚ Les autres périmètres de protection par maîtrise foncière :
 - Les *espaces naturels sensibles (ZNS)* : site "Le Guépelle".
- ✚ Les habitats naturels et semi-naturels :
 - Tableau des habitats observés, de leurs caractéristiques et de leur intérêt et enjeu ;
 - Les habitats naturels à enjeux et d'intérêt communautaire (friches, haie arboré de feuillus et bosquet arboré post pionnier d'aubépine monogyne).
- ✚ L'expertise terrain (espèces, caractéristiques, enjeux, implantation sur une vue aérienne du site) :
 - Flore invasive : tableau décrivant des espèces floristiques exogènes présentes sur la zone d'étude immédiate ;
 - Oiseaux :
Liste :
 - des oiseaux nicheurs de *l'ENS du Guépelle* ;
 - des espèces à enjeux observées dans la zone d'étude immédiate ;
 - des oiseaux protégés et non protégés observés dans la zone d'étude ;
 - Chiroptères : tableau des chiroptères à enjeux répertoriés sur la zone d'études ;
 - Mammifères (hors chiroptères) : tableau des espèces observées sur les zones d'étude immédiate et rapprochée ;
 - Reptiles : une seule espèce (lézard des murailles) ;
 - Amphibiens : une seule espèce (crapaud) ;
 - Insectes et autres arthropodes.

✓ **Domaine des continuités écologiques et des équilibres biologiques :**

L'étude d'impacts décrit :

- ✚ Les éléments du *schéma de cohérence écologique* (SRCE) Île-de-France à prendre en compte dans la réflexion pour l'insertion environnementale du projet ;
- ✚ La continuité à préserver dans le cadre du *schéma de cohérence territoriale* (SCoT) de Roissy Pays-de-France ;
- ✚ Les conditions d'utilisation et de fonctionnement écologique de la zone d'étude :
 - Milieux forestiers et lisières,
 - Friches et milieux artificialisés adjacents,
 - Cultures ;

L'étude d'impact présente en outre:

- ✚ Une *synthèse des enjeux faune/flore* avec un enjeu jugé modéré en raison de la présence de chiroptères, de quelques espèces d'oiseaux protégées et de deux espèces d'insectes à enjeux.

✓ **Domaine du patrimoine culturel et archéologique :**

L'étude d'impact décrit :

- ✚ Les modalités de prise en compte des procédures règlementaires pour la protection des édifices et du patrimoine archéologique (il est précisé que le site n'est pas concerné) ;
- ✚ Les *servitudes d'utilité publique* (SUP) concernant le site (transmissions radioélectriques, circulation aérienne, lignes électriques, zone ISDND).

Observation du commissaire enquêteur : une part importante des informations se rapportant aux domaines précités (eau, sol, climat, biodiversité, continuités écologiques, patrimoine culturel et archéologique, risques) est également présentée dans le dossier d'autorisation environnementale unique au titre de la loi sur l'eau, analysé ci-avant au paragraphe 331.

✓ **Domaine agricole :**

L'étude d'impact précise :

- ✚ Que le projet a fait l'objet d'une *note de cadrage agricole* en janvier 2022 ;
- ✚ Qu'aucune activité agricole ne subsiste sur le site.

✓ **Domaine des sites et paysages :**

L'étude d'impact décrit la structure paysagère du site (paysage agricole et boisé, autoroute, bâti) et, pour la commune et pour le secteur de projet, précise :

- ✚ La topographie ;
- ✚ L'occupation du sol ;
- ✚ L'étude "*entrée de ville*" réalisée lors de la mise en compatibilité de 2021 (cadre règlementaire de l'amendement "Dupont), réalisation d'une vitrine urbaine de qualité en entrée d'agglomération, réponses aux exigences de l'amendement "Dupont" ;
- ✚ L'absence de périmètre de protection vis-à-vis des sites inscrits ou classés.

✓ **Domaine de la population :**

L'étude d'impact présente :

- ✚ L'évolution de la population au cours des 40 dernières années :
 - Démographie ;
 - Taille des ménages ;
 - Types d'habitats et de logements ;
 - Emplois ;
 - Activités économiques.
- ✚ L'évolution des réseaux :
 - Distribution d'eau potable : raccordement prévu à partir de la ZAC e la Pépinière, au nord du site ;
 - Évacuation des eaux :
 - pluviales, en application du règlement imposé par le gestionnaire (SYMABY) ;
 - usées, via la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise ;
 - Énergie : réseau HTA présent sur le site ; pas de réseau gaz ;
 - Télécommunications : réseau de fibre optique en cours de déploiement ;
 - **Trafic :**

Il est fait état de l'étude de trafic réalisée en 2018 par la société CDVIA et de l'étude qui doit être menée pour évaluer l'impact du projet.

L'étude d'impact présente :

- La situation actuelle :
 - ☞ État de la circulation sur le secteur de projet et localisation des principales difficultés ;
 - ☞ Comptages effectués : comptages directionnels et comptages automatiques ;
 - ☞ Fonctionnement actuel des carrefours concernés.
- La situation prévisionnelle :
 - ☞ à court terme (aujourd'hui) ;
 - ☞ à moyen terme (2030), compte tenu de l'évolution prévisible en fonction des projets d'urbanisation.
- Le fonctionnement prévisionnel des carrefours :
 - ☞ À court terme, des niveaux de services semblables à la situation actuelle sauf pour le carrefour situé à l'intersection entre la D317 et la D16 (C2) pour lequel des difficultés sont à prévoir.
Deux solutions sont *envisagées* :
 - La réalisation d'un giratoire au carrefour C2, complété par un allongement des bretelles d'entrée et de sortie du site de projet,
 - Une variante, la réalisation d'un giratoire à l'accès au site de projet (C5).
 - ☞ À moyen terme, une dégradation liée, non pas au projet d'étude, mais à une forte évolution globale du trafic.

✓ **Domaine du bruit :**

L'étude d'impact expose les règles définissant la prévention contre le bruit.

Elle présente ensuite et les résultats de l'étude confiée à la société GANTHA pour évaluer l'impact du projet :

- ✚ Définition des objectifs acoustiques ;
- ✚ Évaluation, par le calcul, de l'impact sonore du projet sur l'environnement ;
- ✚ En cas de dépassement des objectifs, proposition de traitements acoustiques correctifs.

En conclusion de l'étude, il est considéré que dans les conditions de fonctionnement prévues, aucun traitement acoustique n'est nécessaire.

L'évolution du trafic routier n'entraîne qu'une *très faible hausse des niveaux de bruit*.

✓ **Domaine de l'air et de la santé :**

L'étude d'impact présente :

- ✚ La situation actuelle de Saint-Witz ;
- ✚ L'estimation des émissions de polluant au niveau du domaine d'étude.

L'évaluation des risques sanitaires liés à la circulation routière a été réalisée par la société VERITAS ; cette évaluation expose :

- La démarche ;
- Les hypothèses ;
- L'estimation des émissions.

L'étude conclut à :

- Une nette amélioration des émissions entre 2020 et 2030 en raison de l'évolution des véhicules et des carburants ;
 - Une augmentation peu sensible des émissions due à l'augmentation du nombre de véhicules, générée par le projet (même ordre de grandeur) ;
 - L'ensemble des émissions prévues à terme avec le projet, inférieures à celles de la situation actuelle, sauf pour le monoxyde de carbone et le benzène.
- ✚ L'estimation des concentrations dans la bande d'étude autour du projet et l'évaluation de l'impact sur la qualité de l'air et la santé humaine.

L'étude présente :

- La méthodologie ;
- Un inventaire des valeurs de référence pour la qualité de l'air et la santé humaine ;
- Les résultats de la modélisation : Pour toutes les situations étudiées, les concentrations atmosphériques liées au trafic routier permettent de respecter les valeurs de référence pour la qualité de l'air et la santé humaine.

✓ **Domaine des risques :**

L'étude d'impact fait état des 5 arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune depuis 1983 (inondation, coulées de boues, mouvements de terrain) et présente les risques encourus sur le secteur de projet :

- ✚ Le risque sismique : aléa très faible ;
- ✚ Le risque " *mouvements de terrain*" :
 - Par gonflement-retrait : aléa faible ;
 - Par dissolution naturelle du gypse : non concerné ;
 - Par effondrement de carrière : pas de cavité souterraine recensée sous le site.
- ✚ Le risque inondation :
 - Commune non soumise à un PPRI ;
 - Risque potentiel, mais très faible, de remontée de nappe.
- ✚ Le risque technologique :
 - Le site n'est pas concerné par la présence d'un site SEVESO sur la commune ;
 - Le site est référencé comme site ICPE sous le régime de l'autorisation : stockages ISDND et ISDI.

✚ Le risque "pollution du sol" :

Un *diagnostic de pollution* a été réalisé en 2018 par la société *ICF Environnement*, suivi de deux *évaluations quantitatives des risques sanitaires* en 2019 et 2021.

Ont été relevés :

Pour la pollution des sols, la présence de :

- Métaux lourds (cuivre, zinc, cadmium, mercure et plomb) à des valeurs inférieures aux seuils sauf pour le mercure (0,4 au lieu de 0,35) ;
- D'*hydrocarbures totaux* (HCT) : un échantillon sur 53 présente une concentration supérieure à la valeur seuil ;
- D'*hydrocarbures aromatiques polycycliques* (HAP) : un échantillon sur 53 présente une concentration supérieure à la valeur seuil ;
- De *polychlorobiphényles* (PCB) : un échantillon sur 53 présente une concentration supérieure à la valeur seuil ;
- De *carbone organique total* (COT) : 18 échantillons présentent des teneurs supérieures aux valeurs seuils ;
- Paramètres sur éluât : 18 dépassements sur 24 analyses.

Les *composés aromatiques volatils* (CAV) et les *composés organo halogénés volatils* (COHV) n'ont pas été quantifiés.

Pour les gaz du sol, la présence de :

- *Composés aromatiques volatils* (CAV) (benzène, toluène...) à des concentrations significatives ;
- D'*hydrocarbures aromatiques polycycliques* ;
- De *composés organo halogénés volatils* (COHV) ;
- De *polychlorobiphényles* ;
- D' *hydrocarbures par TPH* (HCT).

Au regard des résultats ci-avant, des investigations complémentaires ont été menées en avril 2021 par la *société ICF*.

Ces investigations ont permis :

- De confirmer et (ou) préciser les relevés initiaux ;
- D'établir les *enjeux sanitaires*, notamment les *risques induits par l'inhalation de certains composés dans les bâtiments*.
- De recommander certaines mesures visant à :
 - Préciser le risque sanitaire ;
 - Gérer les déblais/remblais ;
 - Confiner les zones présentant des anomalies en métaux lourds ;
 - Contrôler les mouvements de terre.

Une *évaluation quantitative des risques sanitaires* a par ailleurs permis :

- De préciser le risque d'inhalation à l'intérieur des bâtiments ;
- De préconiser certaines mesures de gestion.

✓ **Définition et synthèse des enjeux** :

Au regard des thématiques étudiées, l'étude d'impact présente, sous forme de tableaux :

- ✚ Leur justification et une évaluation des enjeux ;
- ✚ Une synthèse des principaux enjeux.

✓ **Évolution des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet :**

L'étude d'impact précise :

- ✚ Qu'en l'absence de mise en œuvre du projet, le scénario le plus probable serait le maintien de la morphologie et de la vocation actuelle du site ;
- ✚ Que la mise en œuvre du projet est de nature à améliorer l'environnement par une gestion différenciée des différentes zones, le maintien de zones d'évitement et l'entretien de la biodiversité.

✓ **Synthèse des scénarii.**

Au regard des aspects environnementaux pertinents (milieux physiques et milieux humains), l'étude d'impact présente, sous forme d'un tableau :

- ✚ L'état des lieux actuels ;
- ✚ L'évolution de l'environnement du scénario de référence ;
- ✚ L'évolution probable de l'environnement en l'absence du projet.

✓ **Caractéristiques générales du projet.**

L'étude d'impact :

- ✚ Rappelle l'objet du projet et les différentes mesures encadrant la réalisation des lots :
 - Les différentes servitudes : accès ISDND et emprise réservée SNCF ;
 - Les lots communs concernant les équipements collectifs (voiries, accotements, espaces verts, noues) ;
 - Le lot concernant l'accès au site ISDND ;
 - Les lots constructibles.
- ✚ Présente le *cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et de développement durable (CPAUPEDD)* et la *charte "chantier vert"*, qui seront rédigés par la société TERRA 1 avant le début du chantier.
- ✚ Décrit les espaces verts et les zones écologiques :
 - Les espaces verts "lots communs" : façade RD 317, voie d'accès principale à la ZAE, carrefour giratoire de desserte interne, transversale nord-sud, continuités écologiques nord et sud, gestion de la végétation et espaces verts privés ;
 - La gestion de la végétation des lots privés ;
 - Les espaces verts à vocation écologique ;
 - La gestion de la végétation des zones écologiques ;
 - La palette végétale ;
 - La responsabilité des obligations environnementales concernant la gestion de ces espaces verts et écologiques et le transfert de responsabilités.
- ✚ Présente les alternatives en matière de toiture (panneaux solaires ou toitures végétalisées).
- ✚ Présente le calendrier des travaux et les différentes phases : préparation du terrain, terrassement, mesures antipollution, organisation du chantier, construction des lots privés, coordination environnementale).

Description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures "éviter réduire compenser" (ERC) associées.

Il s'agit pour chaque thématique analysée lors de l'état initial :

- ✚ D'identifier les impacts directs, indirects, induits, permanents et temporaires, en phase de travaux et d'exploitation ;
- ✚ D'identifier les mesures ERC éventuelles.

✓ Présentation des incidences avec d'autres projets.

L'étude d'impact présente la liste des projets situés dans un rayon de 10 km autour de l'aire d'étude et analyse les effets cumulés possibles.

Pour chacun des projets examinés (zones d'activité de Saint-Witz et Marly-la-Ville, construction d'une centrale photovoltaïque à Vémars Mauregard (77), ZA du Bois-Temple à Puiseux-en-France, hall industriel et bureaux à Fontenay-en Parisis et forage d'irrigation à Eve (60), l'étude :

- ✚ Présente les enjeux et les impacts,
- ✚ Conclut sur le fait que *le cumul n'est pas de nature à changer le niveau des impacts identifiés précédemment.*

✓ Domaine de l'eau

✚ **Eaux souterraines :**

- *En phase de travaux*, l'impact est considéré comme *direct, temporaire et moyen* (essentiellement le risque de pollution accidentelles) et certaines mesures d'évitement et de réduction sont définies pour la récupération des eaux de ruissellement pluvial et les rejets d'eaux usées ;
- *En phase d'exploitation*, l'impact est également considéré comme *direct, temporaire et moyen* et certaines mesures d'évitement et de réduction sont définies au regard du risque de lixiviation potentielle de polluants, chronique ou accidentelle.

✚ **Eaux superficielles :**

- *En phase de travaux*, l'impact est considéré comme *direct, temporaire et moyen* et certaines mesures d'évitement et de réduction sont définies pour la récupération des eaux de ruissellement pluvial, l'évacuation des eaux pluviales et les rejets d'eaux usées ;
- *En phase d'exploitation*, l'impact est considéré comme *direct, temporaire et faible* et certaines mesures d'évitement et de réduction sont prises pour faire face à une éventuelle pollution accidentelle.

✚ **Eaux potables :**

L'étude d'impact précise que le site est situé dans le *périmètre de protection éloigné* du champ des captages AEP de Marly-la-Ville et qu'il est donc concerné par certaines prescriptions relatives au *captage d'eau destinée à la consommation humaine*.

- *En phase de travaux*, l'étude n'identifie que le risque de pollution accidentelle liée au chantier ; les mesures d'évitement et de réduction prévues dans le cadre de la récupération des eaux de ruissellement pluvial, de l'évacuation des eaux pluviales et les rejets d'eaux usées, s'appliqueraient ;
- *En phase d'exploitation*, l'étude précise que le risque, bien que très faible, n'est pas nul et que des mesures d'évitement et de réduction sont donc prévues pour y faire face.

✚ **Risque d'inondation**

L'étude d'impact précise que le site n'est pas situé en zone inondable (débordement ou remontée de nappe) mais qu'il est impératif que le projet ne contribue pas au risque d'inondation à l'échelle du bassin versant du Croult.

- ✚ *En phase de travaux*, dans l'attente d'une gestion des eaux pluviales, l'impact est considéré comme *direct, temporaire et faible* ; des mesures d'évitement et de réduction sont prévues pour maintenir une infiltration sur des points bas temporaires ;
- ✚ *En phase d'exploitation*, l'impact est considéré comme nul grâce à une meilleure gestion à la parcelle.

✓ **Domaine du bruit.**

L'étude d'impact précise :

- ✚ *qu'en phase de travaux* :
 - L'impact sera *direct, temporaire et faible*, compte tenu de la situation du site hors zone habitable ;
 - Les véhicules de chantier devront respecter les normes en vigueur en matière de nuisances sonores.
- ✚ *Qu'en phase d'exploitation*, l'évolution du trafic routier n'entraînera qu'une faible hausse des niveaux de bruits et que l'impact sera donc *direct, permanent et faible*.

✓ **Domaine du sol.**

L'étude d'impact précise :

- ✚ *Qu'en phase de travaux*, des mesures seront prises pour que l'impact soit *direct, temporaire mais faible* ;
- ✚ *Qu'en phase d'exploitation*, l'impact sera nul.

✓ **Domaine de l'air et de la santé.**

L'étude d'impact précise que dans *toutes les situations (phases de travaux et d'exploitation)*, les valeurs de références sont respectées et que l'impact sur la qualité de l'air sera donc *direct, permanent mais faible*.

✓ **Domaine des sites et des paysages.**

L'étude d'impact précise que le traitement paysager a été élaboré pour répondre aux contraintes liées à l'intégration paysagère du projet :

- ✚ Qualité visuelle à partir de la RD317 : positionnement des bâtiments, création d'espaces verts ;
- ✚ Aménagement paysager des parcelles ;
- ✚ Volumétrie et matériaux adaptés.

En conclusion de cette analyse sur les *incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et sur les mesures "éviter réduire compenser" (ERC) associées*, l'étude d'impact présente :

✓ **Une synthèse des incidences sur l'environnement en phase de chantier et des mesures ERC.**

Pour chaque thématique abordée ci-avant :

- ✚ Évaluation de l'impact ;
- ✚ Mesure d'évitement, de réduction et de compensation ;
- ✚ Évaluation de l'incidence résiduelle.

✓ **Une synthèse des incidences sur l'environnement en phase exploitation et des mesures ERC.**

Pour chaque thématique abordée ci-avant :

- ✚ Évaluation de l'impact ;
- ✚ Mesure d'évitement, de réduction et de compensation ;
- ✚ Évaluation de l'incidence résiduelle.

Dans le domaine de la biodiversité,

✓ **L'étude d'impact évalue les incidences notables du projet.**

- ✚ L'étude analyse les impacts bruts :

Sous forme de tableaux, l'étude présente, au regard des différents enjeux relatifs à la biodiversité :

- Le niveau d'enjeu (faible, modéré, fort) ;
- La nature de l'impact, le type d'impact ;
- Sa portée (locale, régionale, nationale) ;
- Sa réversibilité (totale, partielle, nulle) ;
- Son occurrence (supposée, probable, partielle) ;
- Certains commentaires ;
- L'impact brut local (faible, modéré, fort) ;
- Les conséquences juridiques éventuelles.

- ✚ L'étude présente les mesures d'évitement et de réduction liées à la biodiversité :

Dans le cadre des mesure ERC (éviter, réduire, compenser) sont déterminées :

- En priorité, les mesures d'évitement (**ME**) ;
- Ensuite, les mesures de réduction (**MR**) si l'évitement est impossible ou insuffisant ;
- Enfin, les mesures de compensation (**MC**), si l'impact résiduel reste notable ;
- En parallèle, certaines mesures d'accompagnement (**MA**), visant à améliorer et à sécuriser le projet.

Les mesures ci-après ont été ainsi déterminées :

Mesures d'évitement :

- **ME1.** Intégration des mesures d'évitement lors de la conception du projet : Au cours de cette phase d'étude conduite en collaboration entre les sociétés TERRA 1 et ECOTER, et en liaison avec la DRIEAT, le projet a ainsi subi certaines évolutions (réduction de l'emprise, notamment).
- **ME2.** Délimitation et respect strict d'une emprise maximale du chantier : inclusion de zones d'évitement à enjeux écologiques matérialisées et contrôlées.
- **ME3.** Enlèvement des stations de renouée du Japon avant le terrassement.

Mesures de réduction :

- **MR01.** *Mise en œuvre de méthodes de conduite de chantier en milieu naturel* (choix des techniques de construction, des engins de chantier...) pour limiter l'artificialisation des sols, prévenir et anticiper les risques de pollutions, gérer les déchets du chantier, prévenir l'introduction d'espèces exogènes.
- **MR02.** *Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces* en évitant certaines périodes qui pourraient conduire à la destruction directe de certaines espèces protégées.
- **MR03.** *Calibrage de l'éclairage des installations pour limiter la pollution lumineuse* : pas d'éclairage permanent ou systématique en phase de chantier ; adaptation des types d'éclairage.
- **MR04.** *Obstruction du sommet des poteaux creux et installation de protections sur les gaines d'aération* pour éviter de piéger les oiseaux.
- **MR05.** *Perméabilisation des trottoirs* pour faciliter le passage de la faune et la protéger de l'écrasement par les véhicules.
- **MR06.** *Mise en place d'échappatoires pour protéger la faune au sein du bassin créé.*
- **MR07.** *Perméabilisation des clôtures périphériques et inter lots* pour permettre le passage de la faune.
- **MR08.** *Intégration de prescriptions écologiques à la charte chantier vert* du CPAUPEDD, notamment pour la réalisation du bassin de recueil des eaux pluviales, des toitures végétalisées, des pollutions lumineuses, du semis des espèces herbacées et de la plantation des haies.

Mesures d'accompagnement, suivi des mesures d'évitement et de réduction, suivi de leurs effets :

Après avoir :

- Rappelé les enjeux et le fonctionnement actuel autour du secteur de projet (axe boisé le long de la voie ferrée, corridor de sous trame herbacée traversant le nord du secteur, obstacle représenté par la RD317...),
- Décrit les mesures destinées à protéger les continuités écologiques,

L'étude d'impact présente les mesures d'accompagnement (MA) et de suivi :

- **MA01.** *Suivi du chantier* par un écologue ; la mesure en elle-même ne nécessite pas de suivi.
- **MA02.** *Amélioration du corridor écologique nord (trame herbacée du SRCE)* par suppression de l'ancienne voie d'accès COSSON et par une végétalisation appropriée.
- **MA03.** *Préservation des terres végétales par apport de nouvelles terres et application de prescriptions particulières* pour le stockage et la protection.
- **MA04.** *Mise en œuvre d'une gestion écologique au sein de la zone d'évitement nord et rédaction d'une notice de gestion et actions de gestion*, visant à pérenniser la trame herbacée par des mesures appropriées sur la perméabilité des clôtures, son entretien, la réalisation des haies et la création de gîtes favorables à la petite faune.
- **MA05.** *Mise en œuvre d'une gestion écologique au sein de la zone d'évitement sud et rédaction d'une notice de gestion et actions de gestion*, visant à pérenniser sa fonction de zone de reproduction et d'alimentation pour les oiseaux par des prescriptions appropriées sur la perméabilité des clôtures, l'entretien de la trame herbacée, la réalisation des haies et la création de gîtes favorables à la petite faune.
- **MA06.** *Gestion, au sein des espaces verts du lot commun et des "macro lots",* visant à l'entretien des espaces herbacés, des haies et des bassins techniques *en phase exploitation.*
- **MA07.** *Implantation d'une palette végétale favorable à la biodiversité au sein des bassins de gestion des eaux pluviales et des noues végétalisées*, afin d'éviter, via la proposition d'essences, l'implantation d'espèces exogènes.

Nota : Les mesures de MA02 à MA07 ci-dessus nécessitent un suivi de vérification par l'écologue désigné, le contrôle étant intégré au suivi du chantier (Cf. MA01).

- **MA08.** *Mise en œuvre de suivis écologiques sur les zones écologiques nord et sud*, visant, par des protocoles précis, à suivre certaines espèces : orthoptères, chiroptères ;
- **MA09.** *Engagement des différents acteurs en charge de la mise en œuvre des mesures* ; un tableau synthétise l'ensemble des mesures définies ci-avant et précise les acteurs responsables de la mise en œuvre (la société TERRA 1, les preneurs des lots 1 à 4, ou la CARPF).

✓ **Bilan des impacts résiduels biodiversité du projet.**

L'étude d'impact présente, sous la forme d'un tableau, pour chacun des enjeux concerné, le niveau d'enjeu (faible, modéré, fort), l'impact brut global (faible, modéré, fort), la liste des mesures d'intégration écologique, l'impact résiduel global (très faible à faible), concluant sur :

- ✚ Un impact résiduel non significatif ;
- ✚ Le fait que des mesures de compensation ne sont pas nécessaires.

✓ **Synthèse des mesures biodiversité et coûts associés..**

L'étude d'impact présente, sous la forme d'un tableau, pour chacune des mesures proposées, la période de réalisation (avant, pendant ou après travaux) et une estimation des coûts.

➤ **Méthodologie de l'étude.**

Pour chacun des éléments étudiés (Flore / habitat, Avifaune, Chiroptères, Mammifères hors Chiroptères, Reptiles, Amphibiens, Insectes et autres arthropodes), l'étude d'impact présente la méthodologie utilisée dans le cadre de la prospection :

- ✚ Source du recueil préliminaire d'informations ;
 - ✚ Nomenclature et référentiels utilisés ;
 - ✚ Zone d'étude ;
 - ✚ Liste des experts mobilisés, dates et objet des prospections ;
 - ✚ Protocoles d'échantillonnage et d'analyse ;
- Et, le cas échéant :
- ✚ Numérisation et cartographie de la donnée "terrain" ;
 - ✚ Limites de la méthode utilisée ;
 - ✚ Difficultés rencontrées ;
 - ✚ État de la connaissance en amont des expertises.

➤ **Liste des annexes (Cf. page 7 du rapport)**

Observations du commissaire enquêteur :

A l'analyse de l'*autorisation environnementale* et de l'*étude d'impact* (paragraphe 34.3 et 34.4, ci-avant), certaines informations présentées peuvent paraître en contradiction avec la présence du champ de captage de Marly-la-Ville.

(Cf. analyse au § 623.3)

345. Résumé non technique de l'autorisation environnementale unique (AEU)

Le résumé non technique de l'AEU est intégralement repris dans la demande elle-même.

Observation du commissaire enquêteur : Pour un allègement du dossier et une meilleure compréhension, il aurait été préférable que le résumé non technique apparaisse seulement dans un sous-dossier séparé, présenté avant le sous-dossier AEU.

346. Résumé non technique de l'étude d'impact

Le résumé non technique de l'*étude d'impact*, qui reprend les principales informations de l'étude d'impact, fait l'objet d'un document séparé.

35. Pièces annexes principales du dossier d'enquête publique (dans le cadre de l'autorisation environnementale unique)

351. Attestation de maîtrise foncière.

Le dossier présente une copie de la promesse de vente des terrains concernés à la société TERRA 1.

352. Étude géotechnique.

Le dossier présente le "*rapport d'étude mission géotechnique de type G2 AVP*", réalisé par la société *Géotechnique Est*, ayant pour objet de définir :

- Le contexte géologique et hydrologique ;
- Les caractéristiques géotechniques des terrains ;
- Les conditions de réalisation des fondations, du dallage et des terrassements ;

et de présenter certaines recommandations pour les travaux.

Une synthèse des principaux éléments ressortant de cette étude est présentée dans le *dossier d'autorisation environnementale unique*.

353. Études sur la pollution

Le dossier, réalisé par la société *ICF environnement*, se compose de 4 pièces :

- a. Un 1^{er} rapport du 23/10/2018 portant sur un *diagnostic environnemental des sols* ;
- b. Une 1^{ère} *évaluation quantitative de risques sanitaires* (ERQS) du 03/07/2019 ;
- c. Un 2^{ème} rapport du 10/07/2021 portant sur un *diagnostic environnemental complémentaire* ;
- d. Une 2^{ème} *évaluation quantitative de risques sanitaires* (ERQS) de septembre 2021.

Le premier rapport (Cf. § a ci-dessus) définit le cadre de son intervention :

- Aménagement de bâtiments d'activité logistique et de bureaux,
- Site soumis à autorisation vis-à-vis de la réglementation ICPE.

Les principaux éléments ressortant de cette étude, notamment certaines recommandations, sont repris dans le *dossier d'autorisation environnementale unique* et l'*étude d'impact*.

Recommandations :

- Gestion particulière des terres évacuées ;
- Recouvrement de l'intégralité du terrain (terre végétale, asphalte...).

Compte tenu du dépassement de la valeur repère pour le trichloréthylène dans l'air intérieur, la première *évaluation quantitative de risques sanitaires* (Cf. § b ci-dessus) propose :

- Soit la réalisation d'un *vide sanitaire avec dalle de fond* ;
- Soit la *dépollution des zones* les plus impactées au droit des futurs bâtiments.

Le deuxième rapport (Cf. § c ci-dessus) retient un *potentiel risque sanitaire* et procède à certaines recommandations :

- Mise à jour de la première ERQS pour vérifier la compatibilité du site avec les aménagements proposés ;
- Réalisation d'un plan de gestion des matériaux ;
- Confinement des zones présentant des anomalies en métaux lourds ;
- Contrôle des mouvements de terres.

La deuxième *évaluation quantitative de risques sanitaires* (Cf. § c ci-dessus) confirme le dépassement de la valeur repère pour le trichloréthylène dans l'air intérieur et propose les dispositions d'aménagement ci-après :

- Dépollution des sols pour abaisser les teneurs en trichloréthylène au droit des bâtiments ;
- À l'issue de cette dépollution, réalisation d'un contrôle pour vérifier l'efficacité des mesures de dépollutions ;
- Recouvrement des superficies non bâties ;
- Absence de jardins potagers, d'arbres fruitiers et de puits (si cela devait être le cas, nouvelles investigation et nouveau calcul de risque) ;
- Passage des canalisations souterraines d'eau potable ou mesures particulières visant à assurer l'absence d'impact sur l'eau (passage dans des remblais sains ou choix de canalisations imperméables).

Observation du commissaire enquêteur :

A priori, la solution d'un "*vide sanitaire avec dalle de fond*", n'a donc pas été retenue au profit de celle d'une dépollution du sol.

(Une observation est faite sur ce point au § 623.1)

354. Volet naturel de l'étude d'impact

Ce rapport qui constitue le "*volet faune, flore et milieux naturels*" de l'étude d'impact, a été réalisé par le *bureau d'études ECOTER* (Écologie et Territoires).

Les expertises ont été principalement réalisées en 2016 puis complétées en 2018 et 2021.

Le rapport :

- Fait une synthèse de la connaissance ;
- Dresse un état des lieux ;
- Évalue les impacts ;
- Propose les mesures "*éviter, réduire, compenser et accompagner*" (ERCA) ;
- Détermine un *scenario de référence* ;
- Décrit les aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution avec ou sans le projet.

Les résultats de cette étude sont largement repris dans l'*étude d'impact* et le *dossier d'autorisation environnementale unique* (AEU) précédemment étudiées (Cf. § 343 et 344).

355. Calendrier prévisionnel

Ce calendrier prévoit un début des travaux pour la mi-2023 et une fin des travaux en 2025.

356. Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz

Ce dossier est constitué de plusieurs sous-dossiers :

- Les *pièces communes* de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz, lesquelles présentent la procédure, le procès verbal d'examen conjoint et l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- La déclaration de projet présentant le projet lui-même et justifiant son *intérêt général* ;
- La décision de la MRAe qui, après *examen au cas par cas*, dispense d'une *évaluation environnementale* ;
- Un plan de la *servitude d'utilité publique* (SUP) empêchant tout affouillement et prévenant tout endommagement et toute atteinte au massif de déchets sous-jacent sur le site ;
- Un dossier de *mise en compatibilité du PLU* ;
- Un *plan du zonage* après mise en compatibilité.

Informations complémentaires :

Par délibération du 18 juin 2020, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) avait autorisé l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz.

Le Préfet du Val-d'Oise avait alors prescrit l'ouverture d'une enquête publique qui s'est déroulée du 28 mai au 29 juin 2021 (Arrêté préfectoral n°2021-16339 du 23/04/2021).

A l'issue de l'enquête publique, le 29/07/2021, le commissaire enquêteur avait rendu :

- un avis favorable concernant l'intérêt général de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, assorti d'une réserve ;
- un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz, consécutive à la déclaration de projet.

Par délibération en date du 21/10/2021, le Conseil Communautaire avait déclaré d'**intérêt général** ledit projet.

Par délibération du 28/10/2021, le Conseil municipal de Saint-Witz avait donné un avis favorable à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz.

La délibération avait été transmise à la préfecture du Val d'Oise le 18/11/2021.

357. Suivi de la qualité des eaux souterraines et des eaux de ruissellement

Ce rapport réalisé par la société ECODO en 2017 conclut à :

- Des paramètres inférieurs aux valeurs seuil définies sauf pour la "conductivité" en un point ;
- L'absence d'impact néanmoins sur la qualité des eaux souterraines.

358. Éléments du dossier de cessation d'activité de la société TERSEN.

Il s'agit d'un courrier de la préfecture du Val-d'Oise :

- Clôturant l'instruction de la procédure de cessation d'activité de la société TERSEN sur le site du projet ;
- Levant l'ensemble des remarques faites lors de l'inspection dudit site.

359. Éléments divers.

Des plans de situation et de coupe complètent les rapports ou dossiers examinés ci-avant.

36. Pièces annexes principales du dossier d'enquête publique (dans le cadre de la demande du permis d'aménager)

361. Notice descriptive.

Cette notice, réalisée en janvier 2022, présente une description globale du projet.

362. Notice descriptive des travaux.

Cette notice, réalisée en janvier 2022, décrit les travaux qui seront réalisés sur le site :

- Les voiries, en concertation avec la CARPF et commune de Saint-Witz (il est précisé que l'ensemble de leurs remarques ont été prises en compte) ;
- Les eaux pluviales pour lesquelles les principes de gestion sont exposés et les règles d'assainissement sont respectées ;
- Les conditions de raccordement aux réseaux ;
- Les mobiliers en fonction des préconisations de la CARPF et de la commune de Saint-Witz ;
- Les espaces verts, en fonction des préconisations ;
- Le raccordement à la RD 317 en se basant sur les recommandations de l'étude de trafic et sur le tracé existant : voie d'insertion et de décélération redessinées (projet soumis au Conseil départemental) ;
- Le planning prévisionnel.

Observation du commissaire enquêteur.

La raison du choix du type de raccordement à la RD317, entre voie de décélération et rond-point n'est pas explicité (ce point fait l'objet d'une analyse au § 623.2).

363. Engagement de constitution d'une association syndicale libre (ASL).

Par ce document, la *société TERRA 1* s'engage à constituer, dans la mesure du besoin, une *association syndicale* des acquéreurs de lots.

Cette association pourra notamment avoir en propriété et/ou en gestion, les espaces communs du lotissement, les zones écologiques ou encore toute autre typologie de services ou prestations que les co-lotis souhaiteront lui assigner.

364. Étude de potentiel de développement des énergies renouvelables.

Réalisée par la *société VERDI* en septembre 2018, cette étude avait pour but d'identifier les sources énergétiques renouvelables disponibles, d'établir les perspectives de développement et de maîtrise de l'énergie du projet et de donner une vision globale du potentiel énergétique du site.

Elle présente :

- La méthodologie suivie ;
- Le cadre réglementaire ;
- Le besoin ;
- Le contexte ;
- Les objectifs de performance, a priori au-delà des réglementations nationale et européenne ;
- Les ressources disponibles dont elle précise les avantages et inconvénients.

Pour conclure sur :

- L'utilisation d'un "mix énergétique" (bois, gaz, solaire et pompe à chaleur aérothermique) ;
- La conception de bâtiments économes, l'utilisation d'équipements performants et un comportement économe.

365. Étude de trafic.

Réalisée par la *société CDVIA* en juin 2018, cette étude avait pour but :

- 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.

Elle conclut sur deux solutions possibles :

- Solution n° 1 : création d'un giratoire au carrefour C2 (D16/D317) ;
(Avantage : fonctionnement satisfaisant avec une nette amélioration des réserves de capacité) ;
- Solution n° 2 : création d'un giratoire au carrefour C5 (point d'accès au projet).
(Avantage : fonctionnement satisfaisant, même à long terme où seule la RD317 sud pourra être légèrement chargée).

(Ce point fait l'objet d'une analyse au § 623.2).

366. Étude d'impact acoustique.

Réalisée par la *société Gantha* en décembre 2020, cette étude avait pour but :

- De définir le cadre réglementaire et les objectifs acoustiques du projet ;
- D'évaluer l'impact sonore du projet ;
- Le cas échéant, de proposer des traitements correctifs.

Elle conclut sur :

- Une très faible augmentation du bruit, une conformité avec les dispositions réglementaires et, donc, sur aucun traitement acoustique nécessaire ;
- La nécessité de respecter certains "*principes constructifs*" pour la réalisation des murs de façades, des toitures, des châssis vitrés, des occultations et des entrées d'air en menuiseries, et pour isoler les bureaux des bruits extérieurs.

367. Évaluation des risques liés à la circulation routière.

Réalisée par le *Bureau VERITAS* en juin 2020, cette étude présente l'impact du trafic généré par le projet sur la qualité de l'air et la santé des riverains.

Elle est basée sur l'étude trafic CDVIA mentionnée ci-dessus (Cf. § 365).

Elle conclut sur :

- Une situation actuelle compatible avec les usages, quoique sensible pour les particules fines de type "PM2,5" ;
- Des concentrations élevées à proximité de l'autoroute A1 sans dépasser les valeurs de référence ;
- Des concentrations nettement inférieures aux valeurs de référence autour des axes étudiés.

368. Note de cadrage agricole.

Réalisée par la *société CETIAC* en janvier 2022, cette note analyse le projet et conclut sur le fait que le site n'est pas concerné par les 3 conditions cumulatives prévues par le décret n° 2016-1190 du 31/08/2016 : nature, localisation et consistance.

369. Éléments divers.

- Certaines annexes, référencées dans le sous-dossier "demande de *permis d'aménager*" sont communes avec le sous-dossier "AEU" qui précède ;
- Des plans (plan de situation et de coupe) et des éléments photographiques complètent les rapports ou dossiers examinés ci-avant.

37. Pièces complémentaires analysées par le commissaire-enquêteur.

371. Échanges avec la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Le dossier d'enquête comporte :

- L'*avis initial de la MRAe*, en date du 24/05/2022 ;
- Le *deuxième avis de la MRAe*, en date du 19/09/2022, qui faisait suite aux modifications apportées par la société *TERRA 1* ;
- Le *mémoire en réponse* de la société *TERRA 1*.

Le **1^{er} avis** de la MRAe n'a pas donné lieu à un *mémoire en réponse* de la société *TERRA 1*.

Cette dernière avait choisi de modifier et compléter le projet et l'*évaluation environnementale* associée en tenant compte des recommandations de la MRAe.

Il en a résulté certaines difficultés à appréhender la prise en compte desdites recommandations.

Le **2^{ème} avis** reprend les recommandations initiales et analyse les compléments apportés dans l'étude d'impact ; la MRAe procède à de nouvelles recommandations ou en reprend certaines qui avaient été faites dans le 1^{er} avis.

Le *mémoire en réponse* de la société *TERRA 1* a tenu compte des difficultés rencontrées précédemment en structurant son mémoire en deux parties distinctes :

- Une première partie présentant ses réponses aux recommandations du 1^{er} avis ;
- Une deuxième partie présentant ses réponses aux recommandations du 2^{ème} avis.

Il en est résulté plus de clarté dans l'exposé malgré certaines redondances entre les recommandations et les réponses apportées.

Observations du commissaire enquêteur.

Sur la forme, ce mémoire en réponse est clair, détaillé et facilement exploitable.

Sur le fond, les deux points ci-après sont précisés :

- **1. Réponses A-11 et B-11** : l'abandon de la solution d'un giratoire pour l'accès au site (carrefour C5) ... après avis du Conseil départemental du Val-d'Oise.

(Ce point fait l'objet d'une analyse du commissaire enquêteur au § 623.2 du présent rapport).

- **2. Réponse A9** : les mesures prises pour faire face à la concentration de polluants dans l'air intérieur.

Ces mesures ne prévoient plus la création d'un "*vide sanitaire avec dalle de fond*", envisagée dans la première évaluation quantitative de risques sanitaires.

A priori, la solution d'un vide sanitaire avec dalle de fond, n'a donc pas été retenue au profit de celle d'une dépollution du sol.

Il est cependant précisé qu'à l'issue de ladite dépollution, un contrôle sera réalisé pour vérifier son efficacité.

(Ce point fait l'objet d'une analyse du commissaire enquêteur au § 623.1 du présent rapport).

372. Consultation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Cette consultation a fait suite aux demandes de la société TERRA 1 d'exploiter des entrepôts logistiques sur le site de la ZAE "Terre de Guépelle" (lots 1 et 2).

Compte tenu de ses liens avec la présente enquête, le commissaire enquêteur a estimé nécessaire d'en analyser le contenu :

- Dossier à la disposition du public ;
- Observations du public ;
- Délibération de la commune de Saint-Witz ;
- Observations de la commune de Marly-la-Ville.

Il est à noter que :

- Deux observations relevées sur le site de la préfecture du Val-d'Oise font état d'une inquiétude sur :
 - ✚ L'imperméabilisation accrue du secteur de projet ;
 - ✚ Le stockage de matières combustibles (36000 T sur le lot 1, 11000 T sur le lot 2) ;
 - ✚ L'augmentation du trafic et des risques d'accidents dans une zone déjà très dense sur la RD317, aggravée par la réalisation d'une nouvelle liaison entre la RD9 et la RD10 (décision du Conseil départemental du 30/09/2022) ;
 - ✚ La mention d'une *absence d'enjeu* compte tenu de l'historique du site ;
 - ✚ La présence d'une anomalie "mercure" ;
 - ✚ L'absence de prise en compte des nuisances extérieures au projet (LGV, liaison routière RD9-RD10...) pour décider de la mise en place de mesures de compensation (préconisation "ECOTER") ;
 - ✚ L'absence de projet de pistes cyclables sur la zone.
- La délibération du Conseil municipal de Saint-Witz, en date du 02/12/2022 fait état d'un *avis défavorable* en raison :
 - ✚ De l'imperméabilisation accrue ;
 - ✚ De la dégradation des vues immédiates à partir de la RD317 ;
 - ✚ Des flux de véhicules générés ;
 - ✚ De la complexité des accès ;
 - ✚ De l'impact sur la qualité de l'air, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ;
 - ✚ Des risques industriels induits par le stockage de produits combustibles.
- Trois observations faites par la mairie de Marly-la-Ville portent sur :
 - ✚ La qualité des sols ;
 - ✚ La prise en compte des zones humides ;
 - ✚ L'écoulement des eaux de surfaces.

Informé de ces observations, le commissaire enquêteur s'est enquis auprès de la préfecture du Val-d'Oise des suites qui pourraient leur être données à cette consultation sachant que nombre d'entre elles semblaient davantage concerner l'enquête publique en cours (*autorisation environnementale* et *permis d'aménager*) que la consultation ICPE.

La préfecture ayant confirmé ce point, le commissaire enquêteur a suggéré aux personnes publiques ou privées l'ayant contacté (mairies de Saint-Witz et Marly-la-Ville, intervenants privés),

S'ils le souhaitent :

- Le cas échéant, d'actualiser leurs observations compte tenu du dossier présenté à enquête publique ;
- De déposer ces dernières dans le cadre de la présente enquête publique.

Il est à noter que les deux procédures ont été diligentées par deux services différents de la préfecture du Val-d'Oise :

- L'enquête publique par la *Direction départementale des territoires* (DDT),
- La consultation ICPE par la *Direction de la coordination et de l'appui territorial* (DCAT).

373. Avis du syndicat mixte d'aménagement du bassin de l'Ysieux (SYMABY), en date 5 avril 2022.

Le SYMABY regrette que l'étude d'impact ne distingue pas les masses d'eau de l'Ysieux et du Croult Amont mais estime qu'il ne contrevient pas à la réglementation du PLU ; en conséquence, il donne un avis favorable.

374. Avis de l'agence régionale de santé (ARS), en date du 7 avril 2022.

Après avoir insisté sur la nécessité de conduire des investigations complémentaires sur la présence de pollutions en profondeur, et en raison des risques liés à l'implantation du projet sur le périmètre de protection éloignée des captages de Marly-la-Ville, l'ARS n'émet pas d'avis sur le projet dans l'attente d'éléments complémentaires.

375. Avis du Conseil départemental du Val d'Oise (Direction des mobilités) sur la construction de bâtiments logistiques (lots 1 et 2), bureaux associés et places de stationnement associés.

(Cf. courriers du Conseil départemental du Val d'Oise du 16 et 29/09/2022)

Cet avis, donné dans le cadre de l'examen des permis de construire, est **défavorable** en raison :

- Du non respect des prescriptions techniques émises par le Conseil départemental pour la réalisation des bretelles d'accès au site ;
- De l'absence de confirmation du pétitionnaire de son accord pour la mise en œuvre de la solution 1 de l'étude de trafic visant à la création d'un giratoire sur la RD16.

Ce point est analysé au § 623.2 ci-après.

376. Avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) sur la construction de d'entrepôts logistique.

(Cf. courriers du SDIS 95, en date des 11 et 19/10/2022, en pièces jointes n° 55, 56, 57 et 58 du présent rapport).

Cet avis, donné dans le cadre de l'examen des permis de construire, est **défavorable**, principalement en raison de l'implantation des bâtiments logistiques à proximité des lignes haute tension.

Outre par la présence des lignes haute tension, cet avis est motivé :

- Par la dimension des entrepôts qui ne permettait pas une action optimale des sapeurs-pompiers ;
- Par le dimensionnement insuffisant du réseau d'eau public sous pression qui obligerait les secours à rechercher une source d'approvisionnement plus éloigné.

Ce point est analysé au § 623.4 ci-après

377. Courrier de la société TERRA 1, en date du 22/12/2022, répondant à l'avis défavorable du SDIS 95.

En s'appuyant sur l'avis technique ci-dessous, ce courrier présente les mesures prises pour répondre aux exigences de la protection incendie (Cf. pièce jointe n° 59 du présent rapport).

378. Avis technique du bureau d'étude Pierre Jamin, en date du 21/12/2022, concernant la protection incendie d'un entrepôt (Cf. pièce jointe n° 60 du présent rapport).





4



**Conformité
de la
procédure**

41. La procédure d'instruction

Description de la procédure prévue par les textes législatifs et réglementaires et

Commentaires du commissaire enquêteur sur le déroulement de la procédure

Les articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement (installations, ouvrages, travaux et activités : IOTA) instituent un régime d'**autorisation** et de **déclaration** des installations, ouvrages, travaux, aménagements et activités, susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité ou sur l'écoulement des eaux et sur les milieux aquatiques, établi sur le modèle du régime des installations classées.

Procédure prévue par le code de l'environnement	<i>Suivi de la procédure et commentaires du commissaire enquêteur</i>
<p>Les travaux projetés sont rangés sous les rubriques de l'article R214-1 du Code de l'environnement dont :</p> <p>- au titre du régime de l'autorisation : " <i>Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant - 1° supérieure ou égale à 20 ha</i>" ;</p>	<p>Procédure suivie dans le cadre du régime de l'autorisation.</p> <p>28/01/2022 : Dépôt par la société TERRA 1 d'une <i>demande d'autorisation environnementale</i> au titre de l'article R214-1 et suivants du Code de l'environnement ;</p> <p>31/01/2022 : Dépôt de la demande de permis d'aménager ;</p> <p>Le préfet du Val-d'Oise décide de réaliser une enquête publique commune à ces deux procédures (Cf. information donnée dans la demande de désignation d'un commissaire enquêteur adressée au TA de Cergy-Pontoise le 10/11/2022) ;</p> <p>21/10/2022 : Avis de recevabilité de la préfecture du Val-d'Oise ;</p>
<p>Les opérations soumises à autorisation font l'objet d'une enquête publique (article L.214-4 du Code de l'environnement).</p> <p>Le préfet du Val-d'Oise est l'autorité compétente pour délivrer ou refuser, par arrêté préfectoral, l'autorisation environnementale demandée.</p>	<p>Le préfet du Val-d'Oise a pris la décision de procéder à une enquête publique.</p>
<p>Le périmètre de l'enquête est délimité par le préfet en fonction de l'impact de l'opération, ce qui conduit celui-ci à désigner les communes où un dossier et un registre d'enquête doivent être tenus à la disposition du public.</p> <p>L'arrêté d'ouverture d'enquête est publié par voie d'affiches dans les communes sur le territoire desquelles l'opération est projetée ainsi que dans les autres communes où l'opération paraît de nature à faire sentir ses effets de façon notable sur la vie aquatique, notamment des espèces migratrices, ou sur la qualité, le régime, le niveau ou le mode d'écoulement des eaux.</p>	<p>Le périmètre de l'enquête a été fixé par le préfet du Val-d'Oise à la seule commune de <i>Saint-Witz</i>.</p>

**Description de la procédure prévue par les textes législatifs et règlementaires
et**

Commentaires du commissaire enquêteur sur le déroulement de la procédure

Procédure prévue par le code de l'environnement	<i>Suivi de la procédure et commentaires du commissaire enquêteur</i>
Déroulement de l'enquête publique	
<p>Le dossier, dont la composition est donnée à l'article R214-62, est soumis à enquête publique.</p> <p>Le dossier est assorti de l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement si cet avis est requis en application de l'article L122-1 du Code de l'environnement (Cf. art. R214-6 du Code de l'environnement).</p>	<p>Le dossier a été considéré comme complet et régulier par le préfet du Val-d'Oise (Cf. avis de recevabilité du 21/10/2022).</p> <p>Le dossier a été transmis pour avis à la MRAe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 28/03/2022 : saisine de la MRAe pour rendre un avis sur le projet et sur l'étude d'impact ; - 24/05/2022 : 1^{er} avis rendu par la MRAe ; - 21/05/2022 : dépôt par TERRA 1 auprès de la MRAe d'un nouveau dossier, modifiant la demande de permis d'aménager et l'étude d'impact ; - 22/09/2022 : 2^{ème} avis rendu par la MRAe ; - 25/10/2022 : Mémoire en réponse de la société TERRA 1
<p>Saisine du Tribunal administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur ;</p> <p>Désignation du commissaire enquêteur dans les 15 jours suivant la saisine du TA.</p>	<p>14/11/2022 : Saisine, par la préfecture du Val-d'Oise, du Tribunal administratif (TA) de Cergy-Pontoise;</p> <p>16/11/2022 : Décision du TA de Cergy-Pontoise désignant <i>le commissaire enquêteur</i>, soit 4 jours après la saisine du TA (Cf. pièce jointe n° 3a au présent rapport).</p>
<p>Prise de l'arrêté préfectoral 15 jours au moins avant l'enquête publique.</p>	<p>L'arrêté préfectoral est pris le 25/11/2022, soit 20 jours avant le début de l'enquête publique (Cf. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur / pièce jointe n° 3b).</p>
<p>Le conseil municipal de la commune sur laquelle le dossier a été déposé est sollicité pour donner son avis (avis à rendre entre le 1^{er} jour de l'enquête publique et le 15^{ème} jour suivant sa clôture.)</p>	<p>L'avis a été sollicité par l'arrêté préfectoral du 25/11/2022. L'avis de la commune de Saint-Witz est donné le 19/01/2023, soit au 5^{ème} jour après la clôture de l'enquête publique (Cf. délibéré de la commune en annexes 3.1 et 3.2 du présent rapport).</p>
<p>L'avis d'enquête publique est publié dans deux journaux régionaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique.</p>	<p>1^{ère} publication de l'avis d'enquête publique dans les journaux "<i>La Gazette du Val-d'Oise</i>" et "<i>l'Écho-le-Régional</i>" le 30/11/2022, soit 16 jours avant le début de l'enquête publique (Cf. pièces jointes n° 4a et 4b au présent rapport).</p>
<p>L'avis d'enquête publique est publié par voie d'affichage dans les communes sur le territoire desquelles l'opération est projetée ainsi que dans les autres communes où <i>l'opération paraît de nature à faire sentir ses effets de façon notable sur la vie aquatique, notamment des espèces migratrices, ou sur la qualité, le régime, le niveau ou le mode d'écoulement des eaux.</i></p> <p>L'affichage doit intervenir 15 jours au moins avant le début de l'enquête.</p>	<p>L'avis d'enquête publique a fait l'objet de 10 affichages sur la commune de <i>Saint-Witz</i> (affichage en mairie, panneaux d'affichage municipaux, affichage sur le site du projet) le 30/11/2022, soit 16 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.</p> <p>Il a donc été considéré que l'opération n'était pas "<i>de nature à faire sentir ses effets de façon notable sur la vie aquatique, notamment des espèces migratrices, ou sur la qualité, le régime, le niveau ou le mode d'écoulement des eaux</i>", sur d'autres communes que celle de Saint-Witz.</p> <p>Au regard de leur implication dans le cadre consultation ICPE concernant l'exploitation d'entrepôts sur le secteur de projet, et pour laquelle 3 communes voisines ont été invitées à formuler un avis, celles-ci ont été destinataires d'un avis.</p>

Description de la procédure prévue par les textes législatifs et règlementaires et

Commentaires du commissaire enquêteur sur le déroulement de la procédure

Déroulement de l'enquête publique (suite)	
Procédure prévue par le code de l'environnement	Suivi de la procédure et commentaires du commissaire enquêteur
L'avis d'enquête publique est publié dans deux journaux régionaux dans les 8 premiers jours de l'enquête publique.	2 ^{ème} publication de l'avis d'enquête publique dans les journaux "La Gazette du Val-d'Oise" et "l'Écho-le-Régional" le 21/12/2022, soit le 6^{ème} jour de l'enquête publique (Cf. Rapport et conclusions du commissaire enquêteur / pièces jointes n° 4c et 4d).
Dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête , le commissaire enquêteur remet au pétitionnaire et commente une synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique.	Le 17/01/2022 , soit 3 jours après la clôture de l'enquête publique , au cours d'une réunion, le commissaire enquêteur remet à la société TERRA 1 et commente la <i>synthèse des observations</i> recueillies au cours de l'enquête publique (Cf. annexe 1 au présent rapport).
Dans les 15 jours suivant la clôture du registre d'enquête , les Conseils municipaux des communes concernées sont appelés à donner leurs avis sur les demandes présentées.	Le 19/01/2023 , soit 5 jours après la clôture du registre d'enquête , le Conseil municipal de Saint-Witz délibère et donne son avis sur les demandes présentées (Cf. annexes 3.1 et 3.2 au présent rapport).
Le pétitionnaire dispose de 15 jours pour communiquer un mémoire en réponse.	Le 26/01/2023 , soit 9 jours après la remise de la synthèse des observations , la société TERRA 1 adresse au commissaire enquêteur son mémoire en réponse (Cf. annexe 2 au présent rapport).
Le commissaire enquêteur remet son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique.	Le 13/02/2023 , soit 30 jours après la clôture de l'enquête , le commissaire enquêteur transmet à la préfecture du Val-d'Oise / DDT / SAFE et au Tribunal administratif, son rapport et ses conclusions motivées, sous forme numérique (dossier "papier" déposé à la préfecture le 14/02/2023).

42. Évaluation de la conformité de la procédure suivie par le pétitionnaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Préparée en concertation entre :

- La DDT,
- La société TERRA 1,
- La mairie de Saint-Witz,
- Le commissaire enquêteur,

L'enquête publique s'est déroulée selon un calendrier qui paraît conforme aux dispositions du Code de l'environnement.

Aux mesures obligatoires, prévues par le *Code de l'environnement* pour la consultation du dossier d'enquête et la prise en compte des observations et des propositions du public, dont la liste suit :

- Mise à la disposition d'un dossier "papier" en mairie,
- Mise à la disposition d'un dossier numérique sur un site internet, consultable à partir d'un poste informatique dédié, disponible en mairie,
- Mise à la disposition d'un registre "papier" en mairie,
- Possibilité d'adresser les observations et les propositions par courrier ou courriel,
- Consultation des observations et propositions du public transmises par voie numérique, sur un site internet,

a été ajoutée la création d'un « *registre dématérialisé* » sur un site spécialisé.



A large, stylized number 5 is centered on a light gray scroll-like background. The scroll has a white border and a small white circle at the top left corner, suggesting it is unrolled. The number 5 is rendered in a 3D, metallic style with a gradient from light to dark gray, giving it a sense of depth and shadow.

Déroulement de l'enquête publique

du 16 novembre au 15 décembre 2020

51. Déroulement de la période préalable à l'ouverture de l'enquête publique

(Avant le 15/12/2022).

511. Publicité préalable à l'enquête publique :

Journal	Date
La Gazette du Val-d'Oise	30/11/2022
L'Écho-le-Régional	30/11/2022

Date limite prévue (référence code de l'environnement) : 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit avant le 01/12/2022.

512. Visites réalisées :

- 24/11/2022 (de 15h15 à 15h45) : visite du site concerné par l'enquête publique.

513. Personnes rencontrées :

- Réunion préalable du 21/11/2022 avec les services de la préfecture du Val-d'Oise / DDT / SEATT :
 - ✓ Mme Lucbert : SEATT ;
 - ✓ Mme Héneault : SEATT ;
 - ✓ M. Roger : SEATT / pôle "eau".
- Réunion préalable du 24/11/2022 avec la société TERRA 1 et la mairie de Saint-Witz :
 - ✓ M. Guerlin : société TERRA 1 ;
 - ✓ Mme Joly : directrice des services de la mairie ;
 - ✓ Mme Meingan : responsable de l'urbanisme.

514. Personnes contactées par courriel et/ou téléphone :

- ✓ M. Roger : pôle "eau" / SEATT ;
- ✓ Mme Meingan : responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Witz ;
- ✓ M. Pleimelding : société Terra 1 ;
- ✓ M. Guerlin : société Terra 1.

52. Déroulement de l'enquête publique proprement dite

(Du 15/12/2022 au 14/01/2022).

521. Publicité en cours d'enquête publique :

Journal	Date
La Gazette du Val-d'Oise	21/12/2022
L'Écho-le-Régional	21/12/2022

Dates limites prévues (référence code de l'environnement) : dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre 15/12/2022 et le 23/12/2022.

522. Personnes rencontrées au cours de l'enquête publique :

- **15/12/2022 (1^{ère} Permanence) :**
 - ✓ M. Moizard, maire de Saint-Witz ;
 - ✓ Mme Meingan, responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Witz ;
 - ✓ Aucune participation du public.
- **21/12/2022 (2^{ème} permanence) :**
 - ✓ Aucune participation du public.
- **28/12/2022 (3^{ème} permanence) :**
 - ✓ M. Moizard, maire de Saint-Witz ;
 - ✓ Une personne (identité non connue).
- **06/01/2023 (4^{ème} permanence) :**
 - ✓ M. Specq, maire de Marly-la-Ville.
 - ✓ Mme Meingan, responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Witz.
- **13/01/2023 (5^{ème} permanence) :**
 - ✓ M. Moizard, maire de Saint-Witz ;
 - ✓ Mme Meingan, responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Witz ;
 - ✓ Mme Joly : directrice des services de la mairie ;

523. Visites réalisées au cours de l'enquête publique :

Néant

524. Ambiance générale :

Le commissaire enquêteur n'a relevé aucun incident notable.

525. Déroulement des permanences :

La commissaire enquêteur n'a relevé aucun incident notable.

526. Evènements survenus en cours d'enquête publique et échanges de correspondances :

Néant

53. Déroulement de la période postérieure à l'enquête publique

(Après le 14/01/2023)

531. Echanges de correspondances :

- **17/01/2023** : Remise et commentaire par le commissaire-enquêteur de la *synthèse des observations* recueillies au cours de l'enquête publique (courrier joint en annexe n° 1 du rapport du commissaire enquêteur) ;
- **24/01/2023** : Transmission au commissaire enquêteur, par la mairie de Saint-Witz, du délibéré du Conseil municipal du 19/01/2023, concernant les demandes d'*évaluation environnementale* et de *permis d'aménager* ;
- **24/01/2023**: Retransmission à TERRA 1, par le commissaire enquêteur, du délibéré du Conseil municipal de Saint-Witz du 19/01/2023, concernant les demandes d'*évaluation environnementale* et de *permis d'aménager* ;
- **26/01/2023** : *Mémoire en réponse* de la société TERRA 1 (jointe en annexe n°2 du rapport du commissaire enquêteur).

532. Personnes rencontrées ou contactées :

- **17/01/2023** : société TERRA 1 :

- ✓ M.Pleimelding ;
- ✓ M. Guerlin.

Remise par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

- **23/01/2023** : Contact téléphonique avec la Mairie de Saint-Witz :
 - ✓ Mme Meingan, responsable de l'urbanisme à la mairie de Saint-Witz ;
 - ✓ Mme Joly : directrice des services de la mairie.

Appel de la mairie de Saint-Witz pour apporter certaines précisions sur son délibéré du 19/01/2023.

- **26/01/2023** : Contact téléphonique avec M. Moizard, Maire de Saint-Witz.

Appel de la mairie de Saint-Witz pour apporter certaines précisions complémentaires sur son délibéré du 19/01/2023.

- **27/01/2023** : Contact téléphonique avec M. Pleimelding, société TERRA 1.
Appel du commissaire enquêteur au sujet du mémoire en réponse de la société TERRA 1.
- **Du 03/02/2023 au 06/02/2023** : Contacts téléphoniques et par courriels avec le Conseil départemental du Val-d'Oise ayant pour objet d'obtenir des informations sur les aménagements prévus sur la RD317 et la RD16.
- **Du 03/02/2023 au 07/02/2023** : Contacts téléphoniques et courriels avec le SDIS du Val-d'Oise ayant pour objet de préciser les suites données à son avis défavorable.
- **13/02/2023** : Transmission du *rapport et des conclusions motivées* du commissaire enquêteur à la Préfecture du Val-d'Oise par voie électronique.
- **14/02/2023** : Dépôt du *rapport et des conclusions motivées* du commissaire enquêteur (format papier) en Préfecture et présentation à la DDT.

Observation générale du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes :

- Très bonne organisation au niveau de la mairie ;
- Excellente réactivité du porteur de projet et de la mairie de Saint-Witz pour répondre aux demandes du commissaire enquêteur.





6

Examen des observations

- ✓ Bilan comptable
- ✓ Analyse des observations

Le bilan ci-après présente :

- les observations, propositions et réserves du public et des organismes consultés ;
- Les réponses de la société TERRA 1 ;
- Les observations et les commentaires du commissaire enquêteur.

Après avoir pris connaissance de l'avis de la Préfecture du Val-d'Oise, *Direction de la Coordination et de l'Appui Territorial* (DCAT), qui considérait que les observations faites au cours de la consultation ICPE concernaient davantage le *permis d'aménager* et l'*autorisation environnementale* que la *consultation ICPE*, le commissaire enquêteur a suggéré à leurs auteurs de déposer ces dernières dans le cadre de l'enquête en cours après les avoir, le cas échéant, actualisées après lecture du dossier présenté à enquête publique.

61. Bilan comptable de la participation du public, des observations et des propositions

Bilan de la participation du public	
- Nombre de visiteurs reçus lors des permanences :	3
- Nombre de contributions portées sur le registre papier :	0
- Nombre de contributions déposées sur le registre électronique :	0
- Nombre de contributions adressées par courriel à l'adresse dédiée :	1
- Nombre de visiteurs ayant consulté le dossier d'enquête publique sur le site internet du prestataire (information du prestataire) :	Moyenne de 4/jour*
- Nombre de documents remis directement au commissaire enquêteur :	0
- Nombre de documents déposés	0
- Nombre de courriers adressés au commissaire enquêteur (voie postale) :	0

* ce nombre de consultation ne prend pas en compte les connexions réalisées par le commissaire enquêteur pour rechercher certaines informations présentes dans le dossier (en moyenne 1 à 2 fois par jour).

Synthèse des observations du public	Nombre d'Observations identifiées
- M. X (<i>a souhaité garder l'anonymat</i>)	2
- M.Bocquet (reprises de la consultation ICPE compte tenu de l'avis de la DCAT)	3
- Mme Delgado (reprises de la consultation ICPE compte tenu de l'avis de la DCAT)	3

Synthèse des observations des organismes consultés	
- Mairie de saint-Witz (délibérés en annexes 3.1 et 3.2)	7
- Mairie de Marly-la-Ville (courriel joint au registre d'enquête)	4

Synthèse des observations du commissaire enquêteur	9
---	----------

62. Analyse des observations écrites et verbales.

Le présent rapport fait état :

- Des observations et des propositions du public ;
- Des observations, des réserves, des demandes et des propositions formulées par certains organismes consultés (mairie de Saint-Witz, mairie de Marly-la-Ville) ;
- Des questions complémentaires du commissaire enquêteur, résultant de son analyse des différentes composantes du dossier, des observations et des propositions formulées ;
- *Des réponses de la société TERRA 1 :*
 - ✓ *aux avis, observations, réserves et propositions formulées,*
 - ✓ *à la synthèse réalisée par le commissaire enquêteur ;*
- Des commentaires du commissaire enquêteur prenant en compte les réponses de la société TERRA 1.

Les observations, réserves, demandes ou propositions sont, selon leur origine, présentées comme suit :

- **1^{ère} partie (§ 621)** : observations présentées par le public ;
- **3^{ème} partie (§ 622)** : observations présentées par les organismes consultés ;
- **2^{ème} partie (§ 623)** : observations présentées par le commissaire enquêteur.

Observations du commissaire enquêteur :

Trois éléments peuvent expliquer la faible participation du public :

- La période choisie pour réaliser l'enquête publique : cette période, qui comprenait les deux fêtes de fin d'année et les vacances scolaires, n'était guère favorable :
 - ✓ Ni à une large participation du public,
 - ✓ Ni, pour le commissaire enquêteur, à des prises de contact avec les différentes parties prenantes.
- Le fait que la présente enquête publique constitue la 4^{ème} procédure en moins de 18 mois, concernant le même projet de ZAE (Cf. § 22 du présent rapport) ;

D'ailleurs, plusieurs observations faites par le public et les collectivités locales (mairies de Saint-Witz et de Marly-la-Ville) lors de la consultation ICPE organisé par la préfecture du Val-d'Oise, concernaient davantage la présente enquête publique que la consultation ICPE (point corroboré par un avis la préfecture du Val-d'Oise / DCAT) ;

En outre, le problème de la sécurité incendie, soulevé par de SDIS du Val-d'Oise lors du dépôt des permis de construire concernant la réalisation des infrastructures sur les lots 1 et 2, a été abordé au cours de l'enquête publique.
- La difficulté, pour un public non spécialiste :
 - ✓ à appréhender un dossier relativement complexe et très volumineux (deux volumes de près de 1800 pages avec de nombreuses redondances dans les informations données, voire dans la composition du dossier) ;
 - ✓ à rechercher la réponse à ses interrogations.

Présentation de l'analyse

Les observations, réserves, demandes et propositions des personnes publiques et privées.

Les observations, réserves, demandes et propositions font l'objet d'une numérotation spécifique : « **O_{xx}i** », où **xx** identifie l'auteur de l'observation et **i** le numéro d'ordre ;

(La même numérotation a été utilisée dans la synthèse du commissaire enquêteur remise à la commune le 18/01/2022).

☞ Les réponses de la société TERRA 1 ;

✚ Les réponses ou commentaires du commissaire enquêteur.

Identification de l'origine des observations

Origine de l'observation	Numérotation des observations : « O_{xx} »
- Public	O_{pi}
- Organismes consultés	O_{oc}i
- Commissaire enquêteur	O_{CE}i

621. Observations, réserves, demandes et propositions, présentées par le public : (Observations identifiées : **O_{pi}**)

Observations reprises de la consultation ICPE

621.1. Observations de M. Boquet et de Mme Delgado (il est à noter que desdites observations reprennent les mêmes thèmes).

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

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : ce point est analysé au § 622.1.2 ci-après.

O_{P2} Stockage de produits dangereux : capacité de stockage annoncée à 47000 tonnes de matières combustibles (lots 1 et 2) alors qu'il est par ailleurs précisé qu'*aucun produit dangereux ne serait stocké*

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : ce point est analysé au § 622.1.7 ci-après.

O_{P3} Accroissement sensible du trafic dans un secteur déjà dense sur la RD 317 et l'augmentation prévisible lors de la réalisation de la liaison entre la RD9 et la RD10 sur l'actuel *chemin des Peupliers*.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : ce point est analysé au § 623.2 ci-après.

Observations présentées dans le cadre de la présente enquête publique

621.2. Contribution de M. x (identité non connue).

Op4 N'est pas d'accord avec la réalisation de bâtiments logistiques, suffisamment nombreux dans le secteur et la hauteur trop importante desdits bâtiments.

Réponse de la société TERRA 1 :

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.*

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les informations données par la société TERRA 1 paraissent répondre aux observations.

622. Observations, réserves, demandes et propositions, présentées par les organismes consultés :

(Observations identifiées : **O_{oc1}**)

Mairie de Saint-Witz Observations relevées dans le délibéré ayant suivi la consultation ICPE)

Observation de la société TERRA 1 :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

S'il est vrai que les observations ont été faites au cours de la consultation ICPE, la préfecture du Val-d'Oise (DCAT) a considéré qu'une partie d'entre elles ne relevaient pas de ladite consultation, mais plutôt de l'autorisation environnementale, du permis d'aménager ou du permis de construire.

622.1. Mairie de Saint-Witz (lors de la consultation ICPE).

(Observations relevées dans le délibéré du 2 décembre 2022)

- **622.1.1. O_{oc1}** Vues dégradées à partir de la RD317 ;

Réponse de la société TERRA 1 :

Le PLU de la commune de Saint-Witz a fait l'objet, fin 2021, d'une mise en compatibilité via une 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.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît pertinente.

Par ailleurs, l'observation n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

- **622.1.2. Ooc2** Augmentation importante de l'imperméabilisation du secteur dans une zone déjà fortement imperméabilisée.

Réponse de la société TERRA 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 de la pièce PA09A du dossier de permis d'aménager) resteront à l'état naturel.

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.*

Commentaire du commissaire enquêteur :

A l'analyse des arguments présentés par TERRA 1, le problème de l'imperméabilisation des sols paraît avoir été bien pris en compte.

Par ailleurs, l'observation n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

- **622.1.3. O_{oc}3** Impact sur la qualité de l'air.

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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".

✚ Commentaire du commissaire enquêteur :

A l'analyse des études réalisées, la réponse de la société TERRA 1 paraît pertinente.

Par ailleurs, l'observation n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

- **622.1.4 O_{oc}4** Impact sur la consommation d'énergie.

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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.

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 soit 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.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît pertinente.

Par ailleurs, l'observation n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

- **622.1.5 O_{oc}5** Impact sur les émissions de gaz à effet de serre.

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

Sur ce point, la société Terra 1 renvoie à sa réponse ci-avant.

Par ailleurs, et comme mentionné ci-dessus, 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...*

✚ Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît pertinente.

Par ailleurs, l'observation n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

- **622.1.6. O_{oc}6** Augmentation du trafic automobile et difficultés d'accès.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : ce point est analysé au § 623.2 ci-après.

- **622.1.7. O_{oc}7** Risques liés au stockage de matières combustibles

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation avait été effectivement faite lors de la consultation ICPE.

En outre, la préfecture du Val-d'Oise (DCAT) a rappelé dans l'avis transmis au commissaire enquêteur que :

- *Les produits dangereux sont les produits présentant des mentions de danger (toxique, inflammable...)* ;

- *Le caractère combustible d'un produit ne le rend pas dangereux ;*

- *Les produits dangereux ne seront pas autorisés dans les entrepôts projetés par TERRA 1 dans des quantités supérieures aux seuils ICPE.*

La réponse de la société TERRA 1 confirme donc les informations données par la DCAT.

Par ailleurs, l'observation n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

622.2. Mairie de Saint-Witz (délibérés n° 04-A/2023 et 04-B/2023 du 19/01/2023 ayant suivi l'enquête publique).

Observation préliminaire de la société TERRA 1 :

Comme indiqué précédemment, la commune de Saint-Witz a rendu, en date du 02/12/2022, 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 19/01/2023.

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 17/01/2023, 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).*

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le Conseil municipal de Saint-Witz a effectivement donné :

- Un avis favorable à l'obtention de l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour le rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles (Cf. délibéré n° 04-A/2023) ;
- un avis défavorable à l'obtention de permis d'aménager tant que les demandes formulées ci-après (**O_{oc}12**, **O_{oc}13** et **O_{oc}14**) ne sont pas satisfaites ;

Les observations **O_{oc}1**, **O_{oc}2**, **O_{oc}3**, **O_{oc}4**, **O_{oc}5** et **O_{oc}7** n'ont donc pas été confirmées dans des deux délibérés du 19/01/2023 ;

L'observation **O_{oc}6** est partiellement reprise dans le délibéré n° 04-B/2023 (Cf. Observation **O_{oc}12** ci-après).

Pour le Conseil municipal de Saint-Witz, la satisfaction de ces trois demandes constituait un préalable à un avis favorable.

Demandes formulées dans le délibéré n° 04-B/2023 :

- **622.2.1. O_{oc}12** Mise en place d'un plan de cheminement global (véhicules, cycles et piétons) pour l'entrée et la sortie du site, créant un minimum de gêne supplémentaire.

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

Sur le volet accès et trafic, la société Terra 1 renvoie également à sa réponse à l'observation O_{CE2} ci-après 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.

Par ailleurs, dans les aménagements communs du parc d'activités envisagés 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.

🚦 Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît répondre aux interrogations de la commune de Saint-Witz.

- **622.2.2. O_{oc}13** Augmentation de la capacité de stationnement des poids lourds à l'intérieur du site.

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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 des 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.

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.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît répondre aux interrogations de la commune de Saint-Witz.

- **622.2.3. O_{oc}14** Mise en place d'un plan de cheminement prenant en compte les voiries et chemins périphériques : RD317, RD10, Chemin des Peupliers [ce chemin est nouvellement inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR) du Val-d'Oise par délibéré du Conseil départemental du 16/12/2022].

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

Comme indiqué précédemment, 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 présentée dans l'"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.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît répondre aux interrogations de la commune de Saint-Witz.

622.3. Mairie de Marly-la-Ville.

(Observations faites lors de la consultation ICPE et confirmées lors de l'enquête publique)

☞ Observation préliminaire de la société TERRA 1 :

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.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : Dans le cadre de la présente enquête publique, la mairie de Marly-la-Ville a confirmé les observations présentées lors de la consultation ICPE.

- **622.3.1. 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, impact sur l'exploitation des forages d'eau potable.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : ce point est analysé au § 623.1 ci-après.

- **622.3.2. O_{oc}9** Qualité des sols : craintes sur l'efficacité des mesures de gestion.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : ce point est analysé au § 623.3 ci-après.

- **622.3.3. O_{oc}10** Zones humides non prises en compte.

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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.

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).

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.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît répondre à l'observation de la ville de Marly-la-Ville.

- **622.3.1. O_{oc}11** Impact du tracé Roissy-Picardie sur le projet.

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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).



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.

🇫🇷 Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît répondre aux interrogations de la ville de Marly-la-Ville.

623. Observations, réserves, demandes et propositions, présentées par le commissaire enquêteur :

Observations identifiées (O_{CEi})

623.1. Pollution des sols (O_{CE1})

Ce problème a suscité l'inquiétude de la commune de Marly-la-Ville (Cf. § 622.2.2 ci-avant) et les interrogations ci-après.

Dans l'évaluation quantitative de risques sanitaires (EQRS) du 3 juillet 2019, la société JMG Partners estimait que les concentrations dans l'air intérieur des futurs bâtiments dépassaient la valeur repère dans l'air intérieur (VGAI) établie pour le trichloréthylène, et proposait donc des mesures pour améliorer la qualité de l'air intérieur au regard de cette pollution.

Deux options étaient proposées (Cf. page 47 de l'EQRS) :

- 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 rapport du 10 juin 2021, présentant le *diagnostic environnemental complémentaire*, confirmait cette approche en précisant :

- Qu'il avait été "*proposé la construction d'un vide sanitaire ou la purge de la concentration en Trichloréthylène*" ;
- Qu'une nouvelle *évaluation quantitative de risques sanitaires* permettrait de statuer sur la compatibilité du site avec l'usage projeté ;

(Cf. page 54 du rapport).

La nouvelle *évaluation quantitative de risques sanitaires*, datée de septembre 2021, ne fait pas mention de l'option 1 (*vide sanitaire avec dalle de fond*) initialement envisagée.

Il a été demandé à la société TERRA 1 de préciser :

- Les critères qui ont prévalu pour choisir l'option 2 (dépollution) ?
- La procédure qui serait engagée pour garantir l'efficacité de la dépollution ?

(Cf. synthèse des observations)

☞ Réponse de la société TERRA 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 TERRAI 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.*

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 Trichloréthylène (Cf. carte EQRS 10/2021 / page 24).

Le bureau d'études ANTEA 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 ANTEA.

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse de la société TERRA 1 paraît répondre aux observations sur la pollution des sols

623.2 Dangers lié à l'accroissement du trafic (O_{CE2}).

Lors de la consultation ICPE, le Conseil municipal de Saint-Witz et certaines personnes privées ont souligné le caractère accidentogène du secteur (RD317), notamment pour l'accès au secteur de projet. Cette observation est reprise dans son délibéré n° 04-B/2023 du 19/01/2023.

Le caractère accidentogène serait notamment accru en raison :

- De l'augmentation du flux de véhicules généré par le projet ;
- D'un accès complexe ;
- Des répercussions sur les échangeurs de proximité.



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.

La société CDVIA préconisait alors deux solutions :

Deux solutions avaient été envisagées :

- Solution n° 1 :

-  Aménagement de la partie Est de l'échangeur D317 / D16 en giratoire, ce qui se traduirait par un fonctionnement satisfaisant avec une nette amélioration des réserves de capacité,
-  Améliorations apportées aux des bretelles d'accès et de sortie du site.

- Solution n° 2 : Aménagement du carrefour d'accès au secteur de projet en giratoire.

Au regard des études qu'elle a réalisées, la société CDVIA semblait privilégier cette solution N° 2 :

- Qui aurait *pour grand avantage de permettre tous les mouvements et en particulier les "tourne à gauche" depuis la D317 Sud vers le projet et les "tourne à gauche" depuis le projet vers la D317 Nord.* ;
- Dont le fonctionnement serait satisfaisant même à l'horizon long terme 2030 où seule la D317 Sud pourra être très légèrement chargée à l'HPS (réserve de capacité de 25%).

L'étude d'impact du **18 juillet 2022** confirme les deux solutions envisagées par l'étude CDVIA et rappelle par ailleurs que la solution n° 2 *bénéficierait également à l'ensemble des carrefours de la zone d'étude* (Cf. page 138 de l'EI).

Dans son mémoire en réponse aux avis de la MRAe, le **25 octobre 2022**, la société TERRA 1 :

- Confirme l'abandon de la solution n° 2 d'un giratoire à l'accès du secteur de projet ;
- Précise que le *carrefour au droit du projet sera aménagé selon sa configuration initiale (carrefour en Y) sur la base des dernières recommandations du Département.*

Par deux courriers datés du **16 septembre 2022**, le *Conseil départemental du Val d'Oise* (direction des mobilités) confirme le choix de la solution de deux "tourne-à-droite" (accès et sortie du site) et, par voie de conséquence, l'abandon de celle d'un giratoire au niveau du site.

Par les mêmes courriers, il a cependant donné un **avis défavorable** en raison :

- Du non respect des prescriptions techniques émises par le Conseil départemental pour la réalisation des bretelles d'accès au site ;
- De l'absence de confirmation du pétitionnaire de son accord pour la mise en œuvre de la solution 1 de l'étude de trafic visant à la création d'un giratoire sur la RD16.

Le commissaire enquêteur a souhaité connaître :

- Les raisons qui avaient conduit à l'abandon du giratoire à l'accès au site alors que la société CDVIA semblait préconiser cette solution ;
- Les réponses qui ont été, ou seraient, données par le porteur de projet aux deux observations ayant conduit à un avis défavorable du *Conseil départemental du Val d'Oise* (aspects techniques et financiers).

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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 CDVIA 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 "tournes à droite" vers ou 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 CDVIA.
- 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.

La solution n°2, à savoir, la 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).

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 CDVIA 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 le 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.

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 surprise 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le *problème de la dangerosité* et du caractère accidentogène de la RD 317 ayant été évoqué au cours de l'enquête publique et concernant l'ensemble du secteur de projet, le commissaire enquêteur a estimé nécessaire d'en faire état dans son *rapport et ses conclusions*.

A l'analyse du projet, la solution d'un giratoire à l'accès au secteur de projet à partir de la RD 317, paraissait, a priori, être la solution la plus appropriée.

C'était celle qui avait été préconisée par la société CDVIA dans le cadre de l'étude qu'elle avait conduite et qui avait la faveur du porteur de projet, la société TERRA 1.

Les deux courriers du *Conseil départemental du Val-d'Oise*, en date du 16/09/2022, par lesquels un avis défavorable a été émis, font effectivement référence aux deux demandes de *permis de construire* (n° 095 580 00014 et 095 280 22 00015) qui concernent les lots 1 et 2 du projet de ZAE.

Ces deux courriers font mention d'un *avis favorable avec réserves*, émis par le *Conseil départemental du Val-d'Oise* le 13/04/2022 dans le cadre de l'instruction du *permis d'aménager* et qui, à la date desdits courriers, n'ont pas été levées.

Dans un courriel du 08/02/2023, le *Conseil départemental du Val-d'Oise* a informé le commissaire enquêteur que l'aménagement du carrefour **C2** avait fait l'objet d'une nouvelle étude, menée par les *services routiers départementaux de la Direction des mobilités* et conduisant à l'élaboration d'une nouvelle solution qui, *sous réserve de disponibilités foncières et d'une étude de faisabilité plus fine* :

- ne prévoirait plus la création d'un giratoire,
- mais nécessiterait certains aménagements sur la RD16 (création d'un terre-plein central, transformation des bretelles d'accès, création de voies d'insertion, suppression des "stops" ...).

Le pétitionnaire se serait engagé à prendre à sa charge les modifications nécessaires.

Dans ces conditions, le Conseil départemental donnerait un *avis favorable* à la demande présentée.

Le carrefour **C2** se situe effectivement *hors du secteur de projet*.

Il apparaît cependant que l'aménagement prévu est une conséquence de la réalisation de la ZAE.

L'avis du *Conseil départemental du Val-d'Oise* précise notamment que cet aménagement "*permettra de pallier le surcroît de trafic*" lié à la réalisation du projet.

En outre, la participation de la société TERRA 1 à son financement paraît actée.

Dans la mesure où les modalités techniques et financières devaient être connues dès le dépôt des demandes de *permis de construire* (Cf. avis du Conseil départemental), il paraît souhaitable qu'il en soit fait état dans la délivrance du *permis d'aménager*.

Le carrefour **C5** paraît être l'un des éléments majeurs du secteur de projet.

Sa configuration précise, qui devait également être arrêtée préalablement au dépôt des *permis de construire* (Cf. avis du Conseil départemental), devrait donc être connue.

Il paraît donc souhaitable qu'il en soit fait état dans la délivrance du *permis d'aménager*.

623.3 Impact du projet sur les captages de Marly-la-Ville (O_{CE3}).

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.

Il est vrai que certaines informations présentées dans la demande d'autorisation environnementale et l'étude d'impact, et notées en italique ci-après, peuvent paraître contradictoires avec le fait que le projet est concerné par la présence du champ de captage de Marly-la-Ville :

Autorisation environnementale :

- Tableau 8 / page 33 (Synthèse des incidences du projet en phase exploitation et mesures associées) : "*Sans incidence sur les captages profonds d'eau potable*" ;
- Tableaux 9 et 24 / pages 35 et 140 (compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie) :

Défi : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.

Compatibilité en phase travaux : "*Le projet ne traverse pas de périmètre de protection de captage d'eau potable prélevant dans les nappes impactées par le projet. La nappe de l'Albien n'est pas impactée par le projet. Les travaux ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences notables sur les champs captants.*"

Compatibilité en phase exploitation : "Le projet ne traverse pas de périmètres de protection de captages d'eau potable. Le projet en phase exploitation n'aura pas d'incidence notable sur les champs captants."

Étude d'impact :

- § 4.2.5 Usage de la ressource / page 33 : "Aucune aire d'alimentation de captage n'est identifiée sur l'aire d'étude rapprochée du site."
- § 4.1.4 Définition des enjeux / Hydrogéologie / page 36 : "pas de captage sur le site ni à proximité."
- § 2.1.5.2.3 / page 25 (captage d'eau potable) : la phrase composant le 1^{er} alinéa paraît incomplète : "La zone de projet est concernée par la présence du champ des captages AEP de Marly-la-Ville. Néanmoins, le projet ne présente pas." ???

Au-delà des observations ci-dessus qui pourraient découler de certains oublis lors de la mise à jour de l'autorisation environnementale et de l'étude d'impact, en réponse à l'avis de la MRAe, certaines précisions pourraient être apportées compte tenu des inquiétudes de la ville de Marly-la-Ville.

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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 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.

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 [...]".

✚ Commentaire du commissaire enquêteur :

Les informations données paraissent répondre aux observations de la mairie de Marly-la-Ville.

623.4. Prise en compte de l'avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) sur la construction d'entrepôts logistiques à moins de 50 mètres d'une ligne THT (O_{CE4}).

Par deux courriers des 10 et 14/10/2022, le SDIS donne un **avis défavorable** au projet, en raison de l'implantation des bâtiments logistiques à proximité des lignes haute tension :

- Impossibilité opérationnelle de limiter la propagation d'un incendie éventuel ;
- Risque particulier pour la sécurité des sapeurs-pompiers.

Le commissaire enquêteur a souhaité connaître les mesures qui seraient prises pour répondre à ces exigences de la sécurité incendie.

☞ Première réponse de la société TERRA 1 :

La société TERRA 1 a remis au commissaire enquêteur deux documents :

- *Un courrier du 22/12/2022, adressé à la DRIEAT (antenne du Val-d'Oise), s'appuyant sur l'avis technique ci-dessous et exposant les mesures prises pour répondre aux exigences de la protection incendie.*
- *L'avis technique susnommé du Bureau d'étude Pierre Jamin, daté du 21/12/2022 et concernant la protection incendie d'un entrepôt.*

Une réunion technique s'est déroulée le 17/01/2023 entre la DRIEAT 95, le SDIS 95 et la société TERRA 1.

☞ Deuxième réponse de la société TERRA 1 :

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).

Cet avis précisait littéralement :

"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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans la mesure où le problème de la sécurité incendie a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a considéré qu'il devait être abordé dans son rapport et ses conclusions motivées.

Au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a en effet été informé de l'avis défavorable émis par le SDIS 95 sur la demande de la DRIEAT concernant les deux premiers permis de construire de la future ZAE (lots 1 et 2), en raison notamment des risques pour la sécurité des sapeurs pompiers.

Dans ce cadre, le commissaire enquêteur a pris connaissance :

- Des deux courriers du SDIS, datés des 10 et 14/10/2022, faisant état de ces avis défavorables ;
- Du courrier du SDIS, adressé à la DRIEAT le 10/10/2022, explicitant cet avis ;
- D'un courrier du SDIS, adressé à la DRIEAT Île-de-France, exposant la doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagement en Île-de-France ;
- D'un courrier que la société TERRA 1 a adressé à la DRIEAT le 22/12/2022, appuyé par une étude réalisée par le bureau d'étude Pierre Jamin, pour répondre aux exigences du SDIS.

Les points suivants sont à souligner :

- Le projet d'aménagement du site prévoit la réalisation de plusieurs bâtiments à vocation logistique ou autres (artisanat, bureaux...) ;
- RTE a donné un avis favorable au projet se fondant sur le fait que la construction projetée respecte la distance minimale par rapport à l'ouvrage ;
- La doctrine précitée expose notamment que " le SDIS ne peut que recommander de s'opposer à tous les projets de construction sous et à proximité des lignes du réseau stratégique" ;

En conséquence, il paraît souhaitable que le permis d'aménager qui sera délivré, précise les conditions dans lesquelles la protection contre l'incendie sera assurée pour garantir la sécurité des sapeurs pompiers vis-à-vis des risques exposés ci-avant.

En l'état actuel des choses, le SDIS 95 ne s'est pas encore prononcé sur les dernières propositions de TERRA 1, datant du 06/02/2023.

623.5 Points divers méritant un éclaircissement ou une correction.

Autorisation environnementale :

- 623.5.1. O_{CE5} Milieu naturel / Effets du projet sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts/ page 31 / thème" zone humides".

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

Réponse de la société TERRA 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.



Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a pris note.

- **623.5.1. O_{CE6} Titre F : Description de la nature, de la consistance, du volume et de l'objet des travaux envisagés / page 59.**

La numérotation du § 3.1.1.3.1 est utilisée à 2 reprises, aux pages 57 et 59 ?

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a pris note.

- **623.5.2. O_{CE7} Titre G / notice d'incidence de l'opération et mesures environnementales / § 1.1.2 / page 86.**

Orthographe du mot "topographie" ?

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a pris note.

- **623.5.3. O_{CE8} Titre G / notice d'incidence de l'opération et mesures environnementales / § 1.1.3.2 / page 89.**

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

☞ Réponse de la société TERRA 1 :

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)".

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a pris note.

Étude d'impact :

- **623.5.4. O_{CE9} Domaine des facteurs climatiques figure 19 / page 49.**

Erreur sur le titre de la figure ("statut et condition d'emploi des 15 ans et plus..." ?

☞ Réponse de la société TERRA 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 (CDVIA 2018)".

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a pris note.

Commentaire global du commissaire enquêteur sur la prise en compte de l'ensemble des observations formulées.

Les réponses précises apportées par la société TERRA 1, ont permis au commissaire enquêteur d'analyser dans les meilleures conditions les observations faites au cours de l'enquête publique.

Le 13 février 2023
Alain BOYER
Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative

à l'obtention de l'autorisation environnementale

Et

au **permis d'aménager**

Concernant

L'aménagement d'une zone d'activités économiques

sur la commune de

Saint-Witz

*Demande d'autorisation présentée par la société **TERRA 1***

Conclusions motivées

du

Commissaire enquêteur

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont présentées comme suit :

A. Son avis sur la *procédure suivie* lors de l'enquête publique ;

B. Ses conclusions sur la *demande d'autorisation environnementale unique* ;

C. Ses conclusions sur la *demande d'aménagement*.

Il est à noter que certaines observations peuvent concerner les deux demandes précitées (B et C).

A

Avis

du

Commissaire enquêteur

Sur

**la procédure suivie au cours de
l'enquête publique**

préalable à l'obtention
de l'**autorisation environnementale**

et

du permis d'aménager

Concernant

**L'aménagement d'une zone d'activités économiques
sur la commune de
Saint-Witz**

par la société TERRA 1

A.1

Rappel sur les principes énoncés par la loi

Les enquêtes publiques "*loi sur l'eau*"

Tout projet d'installation, ouvrage, travaux ou activités (IOTA*) ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier « *loi sur l'eau* » suivant deux types de procédures :

- la *déclaration*, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- l'*autorisation*, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Les opérations sont soumises aux articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement : installations, ouvrages, travaux et activités IOTA.

Les articles L.214-1 à L.214-6 du *Code de l'environnement* instituent un régime d'*autorisation* et de *déclaration* des installations, ouvrages, travaux, aménagements et activités, susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité ou sur l'écoulement des eaux et sur les milieux aquatiques, établi sur le modèle du régime des installations classées.

La plupart des opérations soumises à autorisation font l'objet d'une *enquête publique* (article L.214-4 du Code de l'environnement), ainsi que la plupart de celles soumise à études d'impact.

L'article R.214-1 du *Code de l'environnement* précise la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration, en application des articles L.214-1 à L.214-6.

Procédure administrative

Le Préfet est l'autorité compétente pour délivrer, par arrêté préfectoral, l'autorisation environnementale.

Le dossier "*loi sur l'eau*" est déposé auprès de la préfecture (DDT/service instructeur) qui :

- l'examine et peut, le cas échéant, demander des compléments d'informations au porteur de projet ;
- donne un avis sur sa recevabilité ;
- sollicite les avis des instances administratives et, le cas échéant, de l'autorité environnementale ;
- examine lesdits avis ;
- initialise la procédure d'enquête publique (ou rejette le projet).

Le périmètre de l'enquête est délimité par le préfet en fonction de l'impact de l'opération, ce qui conduit celui-ci à désigner les communes où un dossier et un registre d'enquête doivent être tenus à la disposition du public.

L'arrêté d'ouverture d'enquête est en outre publié par voie d'affiches dans les communes sur le territoire desquelles l'opération est projetée ainsi que dans les autres communes où l'opération paraît de nature à faire sentir ses effets de façon notable sur la vie aquatique, notamment des espèces migratrices, ou sur la qualité, le régime, le niveau ou le mode d'écoulement des eaux.

Le conseil municipal de chaque commune où a été déposé un dossier d'enquête est appelé à donner son avis sur la demande d'autorisation dès l'ouverture de l'enquête.

Ne peuvent être pris en considération que les avis exprimés, au plus tard, dans les quinze jours suivant la clôture du registre d'enquête.

A.2 Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique fait suite aux demandes d'*autorisation environnementale* et de *permis d'aménager* formulées par la société TERRA 1 et concernant l'aménagement d'une zone d'activités économiques (ZAE) sur la commune de Saint-Witz.

La préfecture du Val-d'Oise a décidé de réaliser une **enquête publique commune à ces deux demandes**.

A.3 Avis sur le déroulement de l'enquête publique

(Procédure détaillée au § 23 de mon rapport)

A.3.1. Rappel sur le déroulement de la procédure d'enquête publique

Avant l'enquête publique

- **16/11/2022** : Décision de Monsieur le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant *le commissaire enquêteur* ;
- **22/11/2022** : Réunion préparatoire à la Préfecture du Val-d'Oise / DDT/ SEAAT ;
- **24/11/2022** : Réunion préparatoire à la mairie de Saint-Witz en présence de la société TERRA 1 ;
- **25/11/2022** : signature de l'arrêté préfectoral, arrêtant l'enquête publique.

Au cours de l'enquête publique

- **15/12/2022** : Ouverture de l'enquête publique ;
- 15/12/2022 (14 heures - 17 heures) : 1^{ère} permanence du commissaire enquêteur et contrôle de l'affichage ;
- 21/12/2022 (14 heures - 17 heures) : 2^{ème} permanence du commissaire enquêteur ;
- 25/12/2022 (14 heures - 17 heures) : 3^{ème} permanence du commissaire enquêteur ;
- 06/01/2023 (14 heures - 17 heures) : 4^{ème} permanence du commissaire enquêteur ;
- 13/01/2023 (15 heures - 18 heures) : 5^{ème} permanence du commissaire enquêteur ;
- **14/01/2023** : Clôture de l'enquête publique.

Après l'enquête publique

- **17/01/2023** (14 h 30 – 15 h 30) : Réunion avec la société TERRA 1.
 - ✓ Ordre du jour : Remise et commentaire par le commissaire-enquêteur de la *synthèse des observations* recueillies au cours de l'enquête publique (Cf. annexe n° 1) ;
 - ✓ Participation : M. Pleimelding et M. Guerlin, de la société TERRA 1 ; M. Boyer, commissaire enquêteur ;
- 19/01/2023 : Délibéré du Conseil municipal de Saint-Witz sur le projet (copie transmise au commissaire enquêteur le 24/01/2023) ;
- 24/01/2023 : Copie du délibéré transmise à TERRA 1 en vue de sa prise en compte dans son mémoire en réponse ;
- 26/01/2023 : Mémoire en réponse de la société TERRA 1 ;
- Entre le 26/01/2023 et le 08/02/2023 : plusieurs contacts téléphoniques ou courriels avec la société TERRA 1, le SDIS du Val-d'Oise et le Conseil départemental du Val-d'Oise, pour préciser certains points : sécurité incendie et aménagement de l'infrastructure routière ;
- 13/02/2023 : Transmission du *rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur* à la préfecture du Val-d'Oise (DDT) et au Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (format numérique) ;
- 14/02/2023 : Dépôt et présentation du *rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur* (format papier) à la Préfecture du Val-d'Oise (DDT).

A.3.2. Avis sur le déroulement de la procédure

L'enquête publique, me paraît s'être déroulée en conformité avec les dispositions du Code de l'environnement :

- Le 28/01/2022, la société TERRA 1 a déposé une *demande d'autorisation environnementale* au titre de l'article R214-1 et suivants du Code de l'environnement (régime de l'autorisation) ;
- Le 31/01/2022, la société TERRA 1 a déposé une *demande de permis d'aménager* ;
- Les deux demandes ont été jugées recevables ;
- La Préfecture du Val-d'Oise a décidé de réaliser une *enquête publique commune à ces deux demandes* ;
- Le 28/03/2022, l'avis de la MRAe a été sollicité dans les conditions suivantes :
 - ✚ Le 24/05/2022, la MRAe a rendu un premier avis ;
 - ✚ Suite à cet avis, la société TERRA 1 a modifié sa demande d'autorisation environnementale et son étude d'impact ;
 - ✚ Le 22/09/2022, la MRAe a rendu un deuxième avis ;
 - ✚ Le 25/10/2022, la société TERRA 1 a produit un mémoire en réponse ;
- Le 14/11/2022, la Préfecture du Val-d'Oise a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Le 16/11/2022, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné un commissaire enquêteur ;
- Le 25/11/2022, la préfecture a décidé l'ouverture d'une enquête publique (arrêté préfectoral) ;
- L'enquête publique s'est déroulée entre le 15/12/2022 et le 14/01/2023 ;
- Le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences en mairie de Saint-Witz ;
- La publicité par voies de presse et d'affichage s'est déroulée conformément aux prescriptions du Code de l'environnement (Cf. § A.3.3 ci-après) ;
- L'ouverture et la clôture du registre d'enquête se sont déroulées conformément aux prescriptions du Code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral ;
- Le 13/02/2023, le commissaire enquêteur a transmis à la Préfecture du Val-d'Oise son *rapport et ses conclusions motivées*.

A.3.3. Conformité des délais avec les prescriptions du Code de l'environnement

Calendrier de l'enquête publique	Délais prévus
<p>Le commissaire enquêteur a été désigné le 16/11/2022, soit 2 jours après la saisine du Tribunal administratif par la préfecture du Val-d'Oise.</p>	<p>15 jours maximum</p>
<p>L'enquête publique s'est déroulée du 15/12/2022 au 14/01/2023, soit pour une durée de 31 jours.</p>	<p>30 jours au moins</p>
<p>L'arrêté préfectoral d'enquête publique a été pris le 25/11/2022, soit 20 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.</p>	<p>15 jours minimum</p>
<p>L'affichage a été mis en place le 30/11/2022, soit 16 jours avant le début de l'enquête publique, et maintenu pendant toute sa durée.</p>	<p>15 jours minimum</p>
<p>La publicité par voie de presse a été effectuée :</p>	<p>15 jours minimum</p>
<p>- pour la première, le 30/11/2022, soit 16 jours avant l'ouverture de l'enquête publique</p>	<p>15 jours minimum</p>
<p>- pour la seconde, le 21/12/2022, soit 6 jours après l'ouverture de l'enquête publique</p>	<p>8 jours maximum</p>
<p>La publicité a été complétée par :</p>	
<p>- l'annonce de l'enquête publique sur le site internet de la commune de Saint-Witz à partir du 15/11/2022 ;</p>	
<p>- l'envoi de l'avis d'enquête publique aux communes voisines du projet (Marly-la-Ville, Villeron et Survilliers).</p>	
<p>La synthèse des observations a été remise à la société TERRA 1 le 17/01/2023 au cours d'une réunion qui s'est tenue 3 jours après la clôture de l'enquête publiques.</p>	<p>Dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête publique.</p>
<p>Le Conseil municipal de Saint-Witz a délibéré le 19/01/2023, soit 5 jours après la clôture de l'enquête publique, afin de donner son avis sur la demande présentée (autorisation environnementale et permis d'aménager) ; Ce délibéré a été adressé à TERRA 1 pour prise en compte dans le <i>mémoire en réponse</i>.</p>	<p>Dans les 15 jours suivant la clôture de l'enquête publique.</p>
<p>La société TERRA 1 a rendu sa réponse le 26/01/2023, soit 9 jours après la remise de la synthèse des observations.</p>	<p>Dans les 15 jours suivant la remise de la synthèse.</p>
<p>Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la préfecture du Val-d'Oise et au Tribunal administratif de Cergy-Pontoise le 13/02/2023, soit 30 jours après la clôture de l'enquête publique.</p>	<p>30 jours maximum après la clôture de l'enquête publique.</p>

A.3.4. Avis sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique parait donc s'être déroulée conformément aux délais prévus par le *Code de l'environnement* (Cf. § 4 du rapport du commissaire enquêteur).

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du 15/12/2022 au 14/01/2023, le public a eu accès au dossier d'enquête (Cf. § V.2 ci-après) :

- En mairie de *Saint-Witz* (dossier papier et dossier numérique à partir d'un ordinateur dédié), aux jours et heures d'ouverture de cette dernière ;
- Sous forme numérique à partir de liens spécifiques, présents sur les sites internet de la préfecture du Val-d'Oise, du prestataire de service en charge de la gestion du registre dématérialisé, et de la commune de Saint-Witz.

Pendant la même période, le public a été en mesure de déposer ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête publique "papier" disponible en mairie, aux jours et heures d'ouverture de cette dernière ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur ou déposé en mairie ;
- Par courriel adressé à l'adresse dédiée ;

- Sur le registre d'enquête dématérialisé.

Le public a par ailleurs été en mesure de rencontrer le commissaire enquêteur lors des cinq permanences qu'il a tenues en mairie de Saint-Witz :

- Le jeudi 15/12/2022 de 14 heures à 17 heures ;
- Le mercredi 21/12/2022 de 14 heures à 17 heures ;
- Le mercredi 28/12/2022 de 14 heures à 17 heures ;
- Le vendredi 06/01/2023 de 14 heures à 17 heures ;
- Le vendredi 13/01/2023 de 15 heures à 18 heures.

Trois éléments peuvent expliquer la *faible participation du public* :

- La période choisie pour réaliser l'enquête publique : cette période, comprenant les deux fêtes de fin d'année et les vacances scolaires, n'était guère favorable à une large participation du public.
- Le fait que la présente enquête publique constitue la 4^{ème} procédure en moins de 2 ans, concernant le même projet de ZAE (Cf. § 22 du présent rapport) :
 - ✓ La *déclaration de projet* emportant *mise en compatibilité du PLU* de la commune de Saint-Witz, formulée par la CARPF, et qui a donné lieu à une enquête publique du 28/05/2021 au 29/06/2021 ;
 - ✓ La *consultation du public* qui s'est déroulée du 17/10/2022 au 16/11/2022 dans le cadre de la législation sur les ICPE ;
 - ✓ La présente enquête publique.
 - ✓ Les demandes de *permis de construire*.
- La difficulté pour un public non spécialiste d'appréhender un dossier relativement complexe et très volumineux.

En outre, la multiplicité et la simultanéité des procédures à conduit le public et les collectivités locales à ne pas toujours formuler leurs observations au cours de la procédure la plus adaptée.

Ainsi, nombre d'observations faites par le public et les collectivités locales (mairies de Saint-Witz et de Marly-la-Ville) lors de la consultation ICPE organisée par la préfecture du Val-d'Oise, concernaient davantage la présente enquête publique.

Pour ma part, j'ai estimé devoir traiter l'ensemble des observations et avis qui m'étaient communiqués au cours de l'enquête publique, dès l'instant où celles-ci avaient un lien direct avec le projet.

En conclusion, j'estime que l'enquête publique préalable à l'obtention de l'*autorisation environnementale* et du *permis d'aménager* pour la réalisation d'une zone d'activités économiques sur la commune de Saint-Witz (lieu-dit "Terres de Guépelle") s'est déroulée conformément aux prescriptions du code de l'environnement.

Fait à Jouy-le-Moutier, le 13/02/2022

Alain Boyer
Commissaire enquêteur

B

Conclusions motivées

du

Commissaire enquêteur

Sur la demande d'

Autorisation environnementale

Présentée

par la société TERRA 1

Réflexions du commissaire enquêteur

Si le commissaire enquêteur a obligation d'examiner chacune des observations écrites ou verbales du public et d'en communiquer la synthèse au pétitionnaire, il ne peut, ni ne doit, baser son avis sur ces seules observations.

Il se doit également de procéder à un examen complet et détaillé du projet, afin de donner et justifier son avis personnel sur toutes les composantes, par des motivations basées sur l'ensemble de ces éléments.

J'ai donc procédé à une analyse complète et détaillée :

- De toutes les composantes du dossier présenté à enquête publique et d'un certain nombre de pièces que j'ai souhaité consulter, concernant notamment la consultation ICPE ;
- Des observations, réserves, demandes et propositions du public et de certains organismes publics ou privés ;
- Des *réponses de la société TERRA 1*.

J'ai analysé le contenu des différentes composantes du dossier pour en vérifier la conformité avec les textes règlementaires et législatifs.

Je me suis attaché à identifier et à traiter chacune des observations.

Les conclusions qui suivent :

- Résultent de mon travail d'analyse ;
- Proposent une synthèse pour chacun des domaines analysés (documents règlementaires, dossier d'enquête, observations et avis, réponses de la société TERRA 1...) ;
- Donnent in fine **mon avis sur la demande d'autorisation environnementale** concernant l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la commune de Saint-Witz et formulée par la société TERRA 1.



B.1. Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend :

➤ **Des pièces communes aux deux objets de l'enquête publique : Autorisation environnementale et permis d'aménager :**

- **Fiche de synthèse :**

Compte tenu de la complexité du dossier et des difficultés à l'appréhender, le porteur de projet a ajouté, à ma demande, une courte fiche de synthèse présentant l'opération.

- **Pièces administratives :**

- ✓ Décision du TA désignant le commissaire enquêteur ;
- ✓ Arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique ;
- ✓ Avis d'ouverture de l'enquête publique ;
- ✓ Publications dans la presse ;

- **Échanges avec la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) :**

- ✓ 1^{er} avis de la MRAe (N° APJIF-2022-037) du 24/05/2022 ;
- ✓ 2^{ème} avis de la MRAe (N° APJIF-2022-067) du 22/09/2022 ;
- ✓ Mémoire en réponse de la société TERRA 1 du 25/10/2022.

➤ **Les pièces relatives à l'autorisation environnementale unique :**

- Demande d'autorisation environnementale (CERFA n°15964*1) ;
- Dossier d'autorisation environnementale unique (AEU) ;
- Résumé non technique ;

✓ Annexes :

- ✚ A1. Étude d'impact (sans annexes) ;
- ✚ A2. Plan de situation ;
- ✚ A3. Plans de coupe du projet ;
- ✚ A4. Attestation de maîtrise foncière ;
- ✚ A5. Étude géotechnique ;
- ✚ A6. Études pollution ;
- ✚ A7. Volet naturel de l'étude d'impact ;
- ✚ A8. Calendrier prévisionnel ;
- ✚ A9. Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz ;
- ✚ A10-1. Suivi de la qualité des eaux souterraines et des eaux de ruissellement ;
- ✚ A10-2. Éléments du dossier de cessation d'activité de la société TERSEN.

- ✓ Mémoire en réponse de la société TERRA 1 du 25/10/2022.

Les pièces ci-dessus, identifiées par une **couleur particulière**, sont également présentes dans le dossier relatif à la *demande de permis d'aménager*.

Je considère que le dossier d'enquête publique présentait, en l'état, les pièces qui permettaient d'appréhender le projet dans sa globalité mais que son volume et sa complexité n'en facilitait pas l'accès pour un public "non spécialiste".

B.2. Objet du projet

Le projet répond à la nécessité d'aménager une zone d'activités économiques sur un secteur de reconquête immobilière de la commune de Saint-Witz.

Suite à une enquête publique qui s'est déroulée du 28 mai au 29 juin 2021, à l'initiative de la *communauté d'agglomération Roissy-pays-de-France* (CARPF), le projet a été déclaré **d'intérêt général** en raison notamment :

- Des avantages économiques qu'il portait (accueil d'un pôle économique compact, création d'emplois...);
- De la réponse qu'il apportait à la carence en structures immobilières neuves ;
- De nuisances environnementales limitées.

La déclaration de projet a été votée par la *communauté d'agglomération Roissy Porte de France* (CARPF) et approuvée par le Conseil municipal de Saint-Witz.

Le projet a ensuite donné lieu à la présente enquête publique visant à obtenir :

- *L'autorisation environnementale ;*
- *Le permis d'aménager.*

B.3. observations, réserves, demandes et propositions

L'objet du projet n'est a priori pas remis en cause.

Synthétisées dans un courrier remis et commenté à la société TERRA 1 le 17/01/2023, les observations, réserves, demandes et propositions ont fait l'objet d'un mémoire en réponse le 26/01/2023.

La participation du public à l'enquête publique a été très faible (Cf. explications détaillées au paragraphe **A.3.4.** ci-avant) :

- Très peu de consultations sur le site internet dédié à l'enquête publique ;
- Quelques consultations du dossier "papier" mais aucune observation portée sur le registre d'enquête "papier" ;
- Aucune contribution sur le registre dématérialisé ;
- Une seule visite d'une personne privée ayant formulé deux observations orales ;
- Une seule contribution adressée via l'adresse courriel.

Les principales observations ont été portées par les mairies de Saint-Witz et de Marly-la-Ville et par deux personnes privées dans le cadre de la consultation ICPE qui s'est déroulée dans le mois qui a précédé l'enquête publique.

La Préfecture du Val-d'Oise / *Direction de la Coordination et de l'Appui Territorial* ayant considéré que plusieurs observations ne relevaient pas de ladite consultation, mais de l'*autorisation environnementale*, j'ai estimé nécessaire de les prendre en compte dans la présente enquête publique.

Certaines observations ont en outre été confirmées ou complétées :

- Par la mairie de Marly-la-Ville, dans un courriel qui m'a été transmis le 13/01/2023 ;
- Par la mairie de Saint-Witz, dans son délibéré du 19/01/2023.

D'autres observations n'ont pas été reconduites.

Les observations, réserves et propositions des *personnes privées et publiques*, les réponses apportées par la *société TERRA 1*, et l'avis du commissaire enquêteur, sont présentés ci-après.

B3.1. Pollution des sols

Ce point a été principalement soulevé par la mairie de Marly-la-Ville qui avait des craintes sur l'efficacité des mesures de gestion envisagées.

Au regard du dépassement avéré de la valeur repère pour le trichloréthylène dans l'air intérieur des futurs bâtiments, deux options avaient été envisagées :

- 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.

L'option n° 2 ayant été retenue, j'ai souhaité que soient précisés :

- 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.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 623.1 de mon rapport, la société TERRA 1 :

- *Fait un historique du site (site ISDI le quel a fait l'objet d'une cessation d'activité en 2021) ;*
- *Précise qu'à la suite des différentes études conduites dans le cadre du projet :*
 - *l'option n°1 (vide sanitaire) n'a pas été retenue car inadaptée aux constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et/ou logistiques ;*
 - *l'option n° 2 (dépollution) a été retenue avec, si besoin est, une nouvelle Analyse des Risques Résiduels et la mise en œuvre d'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.*

Les mesures proposées me paraissent répondre au problème posé par la pollution des sols.

B3.2. 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-la-Ville, 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*.

Certaines informations présentées dans la *demande d'autorisation environnementale* et l'*étude d'impact* (notamment dans les tableaux de synthèse) peuvent paraître contradictoires avec le fait que le projet est bien concerné par la présence du champ de captage de Marly-la-Ville.

J'ai donc souhaité que certaines précisions ou corrections soient apportées compte tenu des inquiétudes de la mairie de Marly-la-Ville.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 623.3 de mon rapport, la société TERRA 1 rappelle :

- *La nature des incidences potentielles sur l'alimentation en eau potable et les dispositions à prendre compte tenu de la localisation du projet dans le périmètre éloigné des champs de captages de Marly-la-Ville ;*
- *Les études réalisées sur les incidences en phase de travaux et d'exploitation, concluant sur un risque négligeable de lixiviation potentielle de polluants vers la nappe de l'Yprésien en lien avec l'infiltration des eaux pluviales, en raison de la profondeur de la nappe.*

Les éléments apportés par la société TERRA 1 me paraissent répondre aux inquiétudes exposées par la ville de Marly-la-Ville.

B3.3. Imperméabilisation des surfaces

Il est considéré que l'augmentation de l'imperméabilisation des surfaces est trop importante dans un secteur déjà fortement imperméabilisé.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.1.2 de mon rapport, la société TERRA 1 rappelle les conditions dans lesquelles s'inscrit le projet :

- *Zone AU_{ECO} depuis la déclaration de projet ayant emporté la mise en compatibilité du PLU en octobre 2021 ;*
- *Reconquête d'une friche industrielle impropre à une vocation agricole ;*
- *Maintien d'une surface conséquente en espace naturel ;*
- *Mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales totalement autonome.*

Au regard des arguments présentés par la société TERRA 1, le problème de l'imperméabilisation des sols me paraît avoir été bien pris en compte.

Par ailleurs, l'observation, initialement présentée dans le cadre de la consultation ICPE, n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

B3.4. Prise en compte des zones humides.

Dans ce contexte d'imperméabilisation des surfaces, la mairie de Marly-la-Ville estime qu'aucune investigation ne permet d'apprécier la problématique "zones humides".

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.3.3 de mon rapport, la société TERRA 1 rappelle :

- *Les origines et l'évolution du secteur de projet (zone ISDI remaniée) ;*
- *Les études qui ont été conduites depuis 2016 pour répertorier les zones humides et conclure que si la commune est concernée par des zones humides, aucune zone humide potentielle n'est répertoriée au sein du site d'étude.*

Les informations données par la société TERRA 1 me paraissent répondre aux observations de la ville de Marly-la-Ville.

B3.5. Impact du projet sur la qualité de l'air.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.1.3 de mon rapport, la société TERRA 1 rappelle :

- *Les études réalisées pour évaluer l'impact de la circulation automobile sur la qualité de l'air ;*
- *Les conclusions de ces études sur un milieu "air" respectant les valeurs de référence et/ou les recommandations des autorités sanitaires.*

La réponse de la société TERRA 1 me paraît pertinente.

Par ailleurs, l'observation, initialement présentée dans le cadre de la consultation ICPE, n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

B3.6. Impact du projet sur les émissions de gaz à effet de serre.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.1.5 de mon rapport, la société TERRA 1 confirme les réponses précédentes et précise qu'elle s'est engagée dans une démarche de certification "HQE Aménagement" afin de réduire encore davantage l'impact de son projet.

La réponse de la société TERRA 1 me paraît pertinente.

Par ailleurs, l'observation, initialement présentée dans le cadre de la consultation ICPE, n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

B3.7. Points de forme divers méritant un éclaircissement ou une correction.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 623.5 de mon rapport, la société TERRA 1 apporte les précisions et les corrections nécessaires.



B.4. Conclusions

Autorisation environnementale

En conséquence, compte tenu :

- Du dossier présenté à enquête publique,
- De la procédure suivie, analysée dans mon rapport (Cf. § 4) et dans les présentes conclusions (Cf. § A),
- Des avis, demandes, observations et propositions,
- De la synthèse que j'ai réalisée à l'issue de l'enquête publique (Cf. annexe n°1 à mon rapport et mes conclusions),
- Des réponses apportées par la société TERRA 1 (Cf. annexe n° 2 à mon rapport et mes conclusions),
- Des commentaires et des avis que j'ai formulés dans mon rapport et les présentes conclusions,

J'émet un

Avis favorable

à la demande d'

Autorisation environnementale

Déposée par la société **TERRA 1**

Concernant l'

**Aménagement d'une zone d'activités
économiques sur la commune de
Saint-Witz**

(lieu-dit "terres de Guépelle)

Fait à Jouy-le-Moutier, le 13/02/2022

Alain Boyer
Commissaire enquêteur



Conclusions motivées

du

Commissaire enquêteur

sur la demande de

Permis d'aménager

Présentée

par la société TERRA 1

Réflexions du commissaire enquêteur

Si le commissaire enquêteur a obligation d'examiner chacune des observations écrites ou verbales du public et d'en communiquer la synthèse au pétitionnaire, il ne peut, ni ne doit, baser son avis sur ces seules observations.

Il se doit également de procéder à un examen complet et détaillé du projet, afin de donner et justifier son avis personnel sur toutes les composantes, par des motivations basées sur l'ensemble de ces éléments.

J'ai donc procédé à une analyse complète et détaillée :

- De toutes les composantes du dossier présenté à enquête publique et d'un certain nombre de pièces que j'ai souhaité consulter, concernant notamment la consultation ICPE ;
- Des observations, réserves, demandes et propositions du public et de certains organismes publics ou privés ;
- Des *réponses de la société TERRA 1*.

J'ai analysé le contenu des différentes composantes du dossier pour en vérifier la conformité avec les textes règlementaires et législatifs.

Je me suis attaché à identifier et à traiter chacune des observations.

Les conclusions qui suivent :

- Résultent de mon travail d'analyse ;
- Proposent une synthèse pour chacun des domaines analysés (documents règlementaires, dossier d'enquête, observations et avis, réponses de la société TERRA 1...)
- Présentent certaines *recommandations* de nature à améliorer l'acceptabilité du projet par l'ensemble des parties prenantes ;
- Donnent in fine **mon avis sur la demande de permis d'aménager** concernant l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la commune de Saint-Witz et formulée par la société TERRA 1.



C.1. Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend les pièces suivantes :

➤ **Des pièces communes aux deux objets de l'enquête publique : *Autorisation environnementale unique et permis d'aménager* :**

- **Fiche de synthèse :**

Compte tenu de la complexité du dossier et des difficultés à l'appréhender, j'ai demandé au porteur de projet d'ajouter une courte fiche de synthèse présentant l'opération.

- **Pièces administratives :**

- ✓ Décision du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur ;
- ✓ Arrêté préfectoral portant ouverture d'enquête publique ;
- ✓ Avis d'ouverture de l'enquête publique ;
- ✓ Publications dans la presse :

- **Échanges avec la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) :**

- ✓ 1^{er} avis de la MRAe (N° APJIF-2022-037) du 24/05/2022 ;
- ✓ 2^{ème} avis de la MRAe (N° APJIF-2022-067) du 22/09/2022 ;
- ✓ Mémoire en réponse de la société TERRA 1 du 25/10/2022.

➤ **Pièces relatives au *permis d'aménager* :**

- ✓ Demande de permis d'aménager (CERFA n°13409*08) ;
- ✓ Pièce PA00. Liste des pièces ;
- ✓ Pièce PA01. Plan de situation ;
- ✓ Pièce PA02. Notice descriptive ;
- ✓ Pièce PA03. Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords ;
- ✓ Pièces PA04. Plan de composition de l'ensemble du projet ;
- ✓ Pièce PA05A. Vues perspectives axonométriques ;
- ✓ Pièce PA05B. Coupes terrain ;
- ✓ Pièce PA06. Photographies environnement proche ;
- ✓ Pièce PA07. Photographies environnement lointain ;
- ✓ Pièce PA08-0. Notice descriptive des travaux ;
- ✓ Pièce PA08-1. Plan des structures ;
- ✓ Pièce PA08-2. Schéma de gestion des eaux pluviales ;
- ✓ Pièce PA08-3. Carnet synoptique des réseaux ;
- ✓ Pièce PA08-4. Proposition de raccordement à la Départementale ;
- ✓ Pièce PA09-A. Hypothèse d'implantation des lots ;
- ✓ Pièce PA09-B. Hypothèse d'implantation des bâtiments ;
- ✓ Pièce PA12. Engagement de constitution d'une ASL ;
- ✓ Pièce PA14. Étude d'impact et ses annexes ;
 - ✚ PA14-1. Étude d'impact ;
 - ✚ PA14-2. Résumé non technique de l'étude d'impact ;

- ✚ Annexe 1. Étude de potentiel de développement des énergies renouvelables ;
- ✚ Annexe 2. Étude géotechnique ;
- ✚ Annexe 3. Suivi de la qualité des eaux souterraines et des eaux de ruissellement ;
- ✚ Annexe 4. Étude de trafic ;
- ✚ Annexe 5. Déclaration de projet : dossier de déclaration de projet ;
- ✚ Annexe 6. Déclaration de projet : dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz
- ✚ Annexe 7. Volet naturel de l'étude d'impact ;
- ✚ Annexe 8. Évaluation Quantitative de Risques Sanitaires (EQRS) ;
- ✚ Annexe 9. Dossier d'autorisation environnementale unique (AEU) ;
- ✚ Annexe 10. Étude d'impact acoustique ;
- ✚ Annexe 11. Évaluation des risques sanitaires liés à la circulation routière ;
- ✚ Annexe 12. Note de cadrage agricole.

Les pièces ci-dessus, identifiées par une **couleur particulière**, sont également présentes dans le dossier relatif à la *demande d'autorisation environnementale unique*.

Je considère que le dossier d'enquête publique présentait, en l'état, les pièces qui permettaient d'appréhender le projet dans sa globalité mais que son volume et sa complexité n'en facilitait pas l'accès pour un public "non spécialiste".

C.2. Objet du projet

Le projet répond à la nécessité d'aménager une zone d'activités économiques sur un secteur de reconquête immobilière de la commune de Saint-Witz.

Suite à une enquête publique qui s'est déroulée du 28 mai au 29 juin 2021, à l'initiative de la *communauté d'agglomération Roissy-pays-de-France* (CARPF), le projet a été déclaré **d'intérêt général** en raison notamment :

- Des avantages économiques qu'il portait (accueil d'un pôle économique compact, création d'emplois...);
- De la réponse qu'il apportait à la carence en structures immobilières neuves ;
- De nuisances environnementales limitées.

La déclaration de projet a été votée par la *communauté d'agglomération Roissy Porte de France* (CARPF) et approuvée par le Conseil municipal de Saint-Witz.

Le projet a ensuite donné lieu à la présente enquête publique visant à obtenir :

- L'autorisation environnementale ;
- Le permis d'aménager.

C.3. observations, réserves, demandes et propositions

L'objet du projet n'est a priori pas remis en cause.

Synthétisées dans un courrier remis et commenté à la société TERRA 1 le 17/01/2023 les observations, réserves, demandes et propositions ont fait l'objet d'un mémoire en réponse le 26/01/2023.

La participation du public à l'enquête publique a été très faible (Cf. explications au § A.3.4. ci-avant).

- Très peu de consultations sur le site internet dédié à l'enquête publique ;
- Quelques consultations du dossier "papier" mais aucune observation portée sur le registre d'enquête ;
- Aucune contribution sur le registre dématérialisé ;
- Une seule visite d'une personne privée ayant formulé deux observations orales ;
- Une seule contribution adressée via l'adresse courriel.

Les principales observations ont été portées par les mairies de Saint-Witz et de Marly-la-Ville et par deux personnes privées dans le cadre de la consultation ICPE qui s'est déroulée dans le mois qui a précédé l'enquête publique.

La Préfecture du Val-d'Oise / *Direction de la Coordination et de l'Appui Territorial* ayant considéré que la plupart de ces observations ne relevaient pas de ladite consultation, mais de l'autorisation environnementale, j'ai estimé nécessaire de les prendre en compte dans la présente enquête publique.

Ces observations ont en outre été confirmées, actualisées ou complétées :

- Par la mairie de Marly-la-Ville dans un courriel qui m'a été transmis le 13/01/2023 ;
- Par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

Certaines observations n'ont cependant pas été reconduites.

Les observations, réserves et propositions des personnes privées et publiques, *une synthèse des réponses apportées par la société TERRA 1*, et l'avis du commissaire enquêteur, sont présentées ci-après.

C3.1. Dangerosité lié à l'accroissement du trafic.

Lors de la consultation ICPE, le Conseil municipal de Saint-Witz et plusieurs personnes privées ont souligné le caractère accidentogène du secteur (RD317), notamment pour l'accès au secteur de projet.

Cette observation est reprise dans le délibéré n° 04-B/2023 du 19/01/2023, lequel demande que soit réalisé un *plan de cheminement global* (véhicules, cycles et piétons) pour l'entrée et la sortie du site, créant un minimum de gêne supplémentaire.

Le caractère accidentogène serait notamment accru en raison :

- De l'augmentation du flux de véhicules généré par le projet,
- D'un accès complexe,
- Des répercussions sur les échangeurs de proximité.

Plusieurs études conduites depuis 2018 ont eu pour objet :

- 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.

Deux solutions avaient été envisagées :

- Solution n° 1 :

- ✚ Aménagement de la partie Est de l'échangeur D317 / D16 en giratoire, ce qui se traduirait par un fonctionnement satisfaisant avec une nette amélioration des réserves de capacité,
- ✚ Améliorations apportées aux des bretelles d'accès et de sortie du site.

- Solution n° 2 : Aménagement du carrefour d'accès au secteur de projet en giratoire.

Les études conduites par la société CDVIA et l'étude d'impact du 18 juillet 2022 semblaient privilégier la solution n°2.

A l'analyse du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe du 25 octobre 2022 et d'un courrier du Conseil départemental, daté du 16 septembre 2022, il apparaît que :

- La solution n° 2 a été abandonnée au profit de la solution n° 1 ;
- Le Conseil départemental du Val-d'Oise retient la solution n° 1 mais donne un avis défavorable au projet en raison :
 - ✚ Du non respect des prescriptions techniques pour la réalisation des bretelles d'accès au site ;
 - ✚ De l'absence d'accord du pétitionnaire pour la mise en œuvre de ladite solution n° 1.

J'ai souhaité 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).

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 633.2 de mon rapport, la société TERRA 1 rappelle que :

- *Les résultats de l'étude conduite dans le cadre du permis d'aménager avaient conduit à :*
 - ✚ *évaluer l'évolution du trafic lié au projet : légèrement altérée mais surtout due, à long terme, à l'évolution globale du trafic ;*
 - ✚ *proposer les deux solutions ci-dessous :*
 - *solution n° 1 : aménagement du carrefour RD317 / RD 16 (giratoire en C2) et de deux bretelles d'entrée/sortie à l'accès au secteur de projet ;*
 - *solution n° 2 : création d'un giratoire à l'accès au secteur de projet (C5).*
- *La solution n° 2, qui "présentait tous les avantages pour le projet", avait été abandonnée par le Conseil départemental du Val-d'Oise et le CARPF, qui considéraient que l'aménagement des deux bretelles d'entrée/sortie suffisait dans la mesure où l'aménagement du carrefour C2 était réalisé.*
- *La déclaration de projet et le dossier de mise en compatibilité du PLU mettaient en avant la solution n°1.*

La société TERRA 1 précise en outre qu'elle a repris l'ensemble des prescriptions techniques du Conseil départemental du Val-d'Oise :

- *Dans la demande de permis d'aménager pour l'aménagement des deux bretelles d'entrée / sortie du secteur de projet,*
- *Hors permis d'aménager pour l'aménagement du carrefour C2, situé hors du périmètre du projet.*

La société TERRA 1 s'interroge enfin sur les avis négatifs émis par le Conseil départemental du Val-d'Oise et visés dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, ceux-ci ayant été émis dans le cadre de permis de construire et non au titre du permis d'aménager.

Avis du commissaire enquêteur :

Le *problème de la dangerosité* et du caractère accidentogène de la RD 317 ayant été évoqué au cours de l'enquête publique et concernant l'ensemble du secteur de projet, il m'est apparu nécessaire de le traiter dans mon *rapport et mes conclusions*.

A l'analyse du projet, la solution d'un giratoire à l'accès au secteur de projet à partir de la RD 317, me paraissait, a priori, être la solution la plus appropriée.

C'était celle qui avait été préconisée par la société CDVIA dans le cadre de l'étude qu'elle avait conduite et qui avait la faveur du porteur de projet, la société TERRA 1.

Les deux courriers du *Conseil départemental du Val-d'Oise*, en date du 16/09/2022, par lesquels un avis défavorable a été émis, font effectivement référence aux deux demandes de *permis de construire* (n° 095 580 00014 et 095 280 22 00015) qui concernent les lots 1 et 2 du projet de ZAE.

Ces deux courriers font mention d'un *avis favorable avec réserves*, émis par le *Conseil départemental du Val-d'Oise* le 13/04/2022 dans le cadre de l'instruction du *permis d'aménager* ; à la date desdits courriers, les réserves n'ont pas été levées.

Dans un courriel du 08/02/2023, le *Conseil départemental du Val-d'Oise* m'a informé que l'aménagement du carrefour **C2** avait fait l'objet d'une nouvelle étude, menée par les *services routiers départementaux de la Direction des mobilités* et conduisant à l'élaboration d'une nouvelle solution qui, *sous réserve de disponibilités foncières et d'une étude de faisabilité plus fine* :

- ne prévoirait plus la création d'un giratoire,
- mais nécessiterait certains aménagements sur la RD16 (création d'un terre-plein central, transformation des bretelles d'accès, création de voies d'insertion, suppression des "stops" ...).

Le pétitionnaire se serait engagé à prendre à sa charge les modifications nécessaires.

Dans ces conditions, le Conseil départemental donnerait un *avis favorable* à la demande présentée.

Le carrefour **C2** se situe effectivement *hors du secteur de projet*.

Il apparaît cependant que l'aménagement prévu est une conséquence de la réalisation de la ZAE.

L'avis du *Conseil départemental du Val-d'Oise* précise notamment que cet aménagement "*permettra de pallier le surcroît de trafic*" lié à la réalisation du projet.

En outre, la participation de la société TERRA 1 à son financement paraît actée.

Dans la mesure où les modalités techniques et financières devaient être connues dès le dépôt des demandes de *permis de construire* (Cf. avis du Conseil départemental), il me paraît souhaitable qu'il en soit fait état dans la délivrance du *permis d'aménager*.

Le carrefour **C5** paraît être l'un des éléments majeurs du secteur de projet.

Sa configuration précise, qui devait également être arrêtée préalablement au dépôt des *permis de construire* (Cf. avis du Conseil départemental), devrait donc être connue.

Il paraît donc également souhaitable qu'il en soit fait état dans la délivrance du *permis d'aménager*.

C3.2. Mise en place d'un plan de cheminement global (véhicules, cycles, piétons) pour l'entrée et la sortie du site, créant un minimum de gêne supplémentaire.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.2.1 de mon rapport, la société TERRA 1 renvoie à certaines réponses qu'elle a déjà faites dans le cadre de l'aménagement de l'accès au site (§ C3.1) et précise que les aménagements communs de la ZAE font l'objet d'une notice descriptive (Cf. pièce PA08-0).

La réponse de la société TERRA 1 me paraît répondre aux interrogations de la commune de Saint-Witz.

C3.3. Réalisation d'un plan de cheminement prenant en compte les voiries et chemins périphériques (RD317, RD10 et Chemin des Peupliers) dans le cadre du plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées du Val-d'Oise.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.2.3 de mon rapport, la société TERRA 1 précise que le plan de cheminement à l'intérieur du site a été étudié pour l'ensemble des flux mais que les connexions périphériques relèvent des collectivités en charge notamment du Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Elle rappelle que les dossiers de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU présentent certaines séquences et enjeux, et se déclare favorable à la réalisation de chemins le long de la RD317 pour assurer les connexions avec l'environnement du site.

La réponse de la société TERRA 1 me paraît répondre aux interrogations de la commune de Saint-Witz.

C3.4. Augmentation de la capacité de stationnement des poids lourds sur le site.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.2.2 de mon rapport, la société TERRA 1 précise que les modalités du stationnement des véhicules seront conformes au règlement du PLU (zone AU_{ECO}) et que le stationnement ne pourra se faire que sur les parcelles privées.

La réponse de la société TERRA 1 me paraît répondre aux interrogations de la commune de Saint-Witz.

C3.5. Prise en compte de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) sur la construction d'entrepôts logistiques à moins de 50 mètres d'une ligne THT.

Au cours de l'enquête publique, deux courriers du **10/10/2022** et du **14/10/2022** du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ont été portés à ma connaissance.

Par ces courriers, 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.

La coupure du réseau électrique HT et la mise à la terre nécessiteraient alors un délai de deux à trois heures.

Cet avis est également lié à l'impossibilité opérationnelle de limiter la propagation d'un incendie éventuel en raison :

- De la dimension des entrepôts qui ne permettrait pas une action optimale des sapeurs-pompiers ;
- Du dimensionnement insuffisant du réseau d'eau public sous pression qui obligerait les secours à rechercher une source d'approvisionnement plus éloigné.

J'ai souhaité connaître les mesures qui pourraient être prises pour répondre à ces exigences de la sécurité incendie.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 623.4 de mon rapport, la société TERRA 1 précise que :

- *L'observation n'est liée ni à la demande de permis d'aménager ni à la demande d'autorisation environnementale, objets de l'enquête publique ;*
- *L'avis du SDIS concerne la demande de permis de construire pour les lots 1 et 2 et, en parallèle, l'enregistrement au titre des ICPE ;*
- *RTE a délivré dans le cadre de la demande de permis d'aménager et sur la base du plan prévisionnel d'implantation des bâtiments, un avis favorable prenant notamment en compte le survol de la ligne haute tension qui traverse le site du projet ;*
- *De nouvelles discussions sont en cours avec le SDIS pour répondre à ses exigences.*

Dans la mesure où le problème de la sécurité incendie a été porté à ma connaissance au cours de l'enquête publique, j'ai considéré qu'il devait être abordé dans mon *rapport* et mes *conclusions*.

Au cours de l'enquête publique, j'ai en effet été informé de l'avis défavorable émis par le SDIS 95 sur la demande de la DRIEAT, et concernant les deux premiers *permis de construire* de la future ZAE (lots 1 et 2), en raison notamment des risques pour la sécurité des sapeurs pompiers.

Dans ce cadre, j'ai pris connaissance :

- Des deux courriers du SDIS, datés des 10 et 14/10/2022, faisant état de ces avis défavorables (Cf. pièces jointes n° 55 et 56) ;
- Du courrier du SDIS, adressé à la DRIEAT le 10/10/2022, explicitant cet avis (Cf. pièce jointe n° 57) ;
- D'un courrier du SDIS, adressé à la DRIEE Île-de-France, exposant la *doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagement en Île-de-France* (Cf. pièce jointe n° 58) ;
- D'un courrier que la *société TERRA 1* a adressé à la DRIEAT le 22/12/2022, appuyé par une étude réalisée par le *bureau d'étude Pierre Jamin*, pour répondre aux exigences du SDIS (Cf. pièces jointes n° 59 et 60).

Je souligne les points suivants :

- Le projet d'aménagement du site prévoit la réalisation de plusieurs bâtiments à vocation logistique ou autres (artisanat, bureaux...);
- RTE a donné un avis favorable au projet se fondant sur le fait que *la construction projetée respecte la distance minimale par rapport à l'ouvrage* ;
- La doctrine précitée expose notamment que " *le SDIS ne peut que recommander de s'opposer à tous les projets de construction sous et à proximité des lignes du réseau stratégique*".

En conséquence, il me paraît souhaitable que le *permis d'aménager* qui sera délivré, précise les conditions dans lesquelles la protection contre l'incendie sera assurée afin de garantir la sécurité des sapeurs pompiers vis-à-vis des risques exposés ci-avant.

En l'état actuel des choses, le SDIS 95 ne s'est pas encore prononcé sur les dernières propositions de TERRA 1, datant du 06/02/2023.

Observations diverses :

C3.6. Impact du tracé Roissy-Picardie sur le projet.

La mairie de Marly-la-Ville demande des informations sur l'impact de la ligne Roissy-Picardie sur le projet.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.3.1 de mon rapport, la société TERRA 1 précise :

- *Que le tracé de la future ligne fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU de la commune de Saint-Witz (emplacement "ER1") ;*
- *Qu'une demande d'instauration d'une servitude d'utilité publique est en cours d'instruction, indépendamment de l'enquête publique ;*
- *Qu'une solution technique a été trouvée entre SNCF, COSSON-TERSEN et TERRA 1 pour assurer l'indépendance des activités de chacun quant à la gestion des eaux pluviales.*

La société TERRA 1 rappelle en outre les études réalisées et les mesures préconisées dans le cadre de la demande de permis d'aménagement:

La société TERRA 1 paraît répondre aux interrogations de la ville de Marly-la-Ville.

C3.7. Dégradation des vues à partir de la RD317.

La mairie de Saint-Witz considère que les vues à partir de la RD317 seront dégradées par le projet.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.3.1 de mon rapport, la société TERRA 1 précise que ce point a été étudié dans le cadre de la déclaration de projet présentée à enquête publique en 2021 et adoptée par le Conseil municipal de Saint-Witz le 28/10/2021 (Cf. analyse paysagère et urbaine ; étude entrée de ville...).

La société TERRA 1 me paraît répondre aux interrogations de la ville de Marly-la-Ville.

En outre, l'observation, initialement présentée dans le cadre de la consultation ICPE, n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

C3.8. Risques liés au stockage de matières combustibles.

Il est estimé que le stockage de matières combustibles présente un danger alors qu'il est annoncé par ailleurs qu'*aucun produit dangereux ne sera stocké*.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 622.1.7 de mon rapport, la société TERRA 1 précise :

- *Que cette observation relevait plutôt de la consultation ICPE (17/10 au 16/11/2022) ;*
- *Que les activités autorisées sont régies par l'article 1.1 du règlement de la zone AU_{ECO} du PLU de la commune de Saint-Witz ;*
- *Que les constructions relevant du régime ICPE ne sont pas interdites ;*
- *Qu'elle se conformera aux seuils fixés au regard des autorisations sollicitées ainsi qu'à toutes les obligations réglementaires et techniques liées à ces futures opérations.*

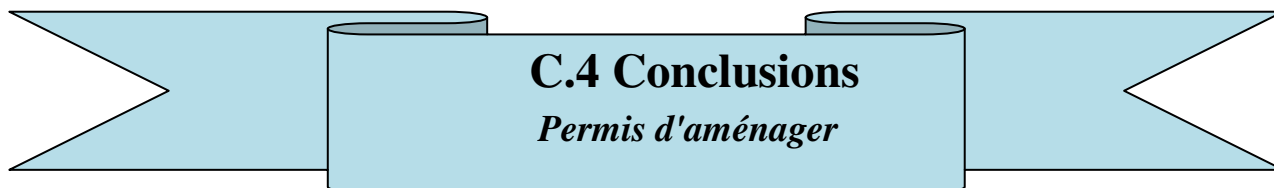
En outre, la DCAT a précisé que le caractère combustible d'un produit ne le rend pas obligatoirement dangereux et que les produits dangereux ne seront pas autorisés dans des quantités supérieures aux seuils ICPE.

La société TERRA 1 me paraît répondre aux interrogations de la ville de Saint-Witz ; en outre, l'observation n'a pas été reformulée par la mairie de Saint-Witz dans son délibéré du 19/01/2023.

C3.9. Hauteur trop importante des bâtiments logistiques, lesquels sont par ailleurs suffisamment nombreux dans le secteur et sont peu générateurs d'emplois.

Dans sa réponse, détaillée au paragraphe 621.2 de mon rapport, la société TERRA 1 précise que les activités autorisées, ou non, et la hauteur des bâtiments sont régies par le PLU de la commune.

La réponse de la société TERRA 1 me paraît adaptée au contexte règlementaire.



C.4 Conclusions

Permis d'aménager

En conséquence, compte tenu :

- Du dossier présenté à enquête publique,
- De la procédure suivie, analysée dans mon rapport (Cf. § 4) et dans les présentes conclusions (Cf. § A),
- Des avis, demandes, observations et propositions formulés par le public et les organismes consultés,
- De la synthèse que j'ai réalisée à l'issue de l'enquête publique (Cf. annexe n°1 à mon rapport et mes conclusions),
- Des *réponses apportées par la société TERRA 1* (Cf. annexe n° 2 à mon rapport et mes conclusions),
- Des commentaires et des avis que j'ai formulés dans mon rapport et les présentes conclusions,

Je fais les 3 recommandations¹ suivantes :

Recommandation n° 1

Je recommande qu'il soit fait état, lors de la délivrance du *permis d'aménager*, de la configuration précise, retenue et validée par le Conseil départemental du Val-d'Oise, pour l'aménagement de l'accès au site du projet.

Recommandation n° 2

Je recommande qu'il soit fait état, lors de la délivrance du *permis d'aménager*, des modalités techniques et financières, retenues et validées par le Conseil départemental du Val-d'Oise, pour l'aménagement du carrefour entre la RD316 et la RD16.

Recommandation n° 3

Je recommande qu'il soit fait état, lors de la délivrance du *permis d'aménager*, des modalités de prise en compte de la sécurité incendie, telles qu'elles découlent de l'avis du SDIS.

¹ **Recommandation** : Une recommandation correspond à une préconisation vivement souhaitée dont le commissaire enquêteur demande la prise en considération.

J'émet un
Avis favorable
à la demande de
Permis d'aménager
Déposée par la société **TERRA 1**
Concernant l'
**Aménagement d'une zone d'activités
économiques sur la commune de
Saint-Witz
(lieu-dit "terres de Guépelle)**

Fait à Jouy-le-Moutier, le 13/02/2022

**Alain Boyer
Commissaire enquêteur**