



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de création d'un parc d'activités économiques
« Terre de Guepelle »
à Saint-Witz (95)**

N° APJIF-2022-037
en date du 24/05/2022

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de création d'un parc d'activités économiques « Terre de Guepelle », situé à Saint-Witz (95), porté par la société Terra 1, et sur son étude d'impact, datée du 26 janvier 2022. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager valant autorisation au titre de la loi sur l'eau .

Ce projet s'implante sur un site de 19 hectares environ anciennement utilisé comme installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et actuellement principalement occupé par un terrain remanié et des friches naturelles. Il consiste à créer un lotissement destiné à recevoir la construction de bâtiments à usage d'activités industrielles, de services et de logistique, pouvant accueillir au maximum 80 000 m² de surfaces de plancher (SDP) de constructions.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- la santé ,
- le climat,
- la biodiversité,
- le paysage.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- justifier davantage le projet, au regard notamment des alternatives au sein des zones d'activité existantes ;
- actualiser l'étude d'impact, une fois la programmation du projet connue, si les activités accueillies sont susceptibles de générer des pollutions, risques ou nuisances ;
- approfondir l'analyse des incidences du projet sur la santé des usagers et des riverains (pollution des sols et des nappes phréatiques et nuisances sonores) et confirmer les mesures prévues pour traiter ces enjeux ;
- réaliser un bilan carbone et énergétique du projet de plateforme logistique, qui prenne en compte les opérations d'aménagement et de construction et les déplacements ;
- prescrire les mesures permettant la bonne mise en œuvre des mesures de gestion de la biodiversité prévues par l'ensemble des futurs occupants du site ainsi qu'un dispositif de coordination et de suivi adapté ;
- préciser les modalités de gestion des espaces végétalisés le long de la RD317 et compléter l'analyse de l'insertion du projet dans le paysage, depuis le sud notamment.

La MRAe a également recommandé à la commune de Saint-Witz, de préciser l'amélioration de la desserte en transport collectif de la zone et de préciser à une échelle adaptée (communale ou intercommunale) les actions prévues pour développer l'utilisation des énergies renouvelables sur le secteur.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis	2
Sommaire	3
Préambule	4
Avis détaillé	6
1. Présentation du projet	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	8
2. L'évaluation environnementale	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement	9
3.1. La santé.....	10
3.2. Le climat.....	12
3.3. La biodiversité.....	13
3.4. Le paysage.....	15
4. Suites à donner à l'avis de la MRAe	17
ANNEXE	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte	20

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la Communauté d'agglomération Roissy Pays-de-France pour rendre un avis sur le projet de parc d'activités économiques « Terre de Guepelle », porté par la société Terra 1, situé à Saint-Witz (95) et sur son étude d'impact datée 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, le projet d'une superficie de 19 ha et son bassin versant dont les écoulements sont interceptés représentant environ 6,2 ha rejetant les eaux pluviales dans les eaux douces.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

Cette saisine étant conforme au [I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 28 mars 2022. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du [III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 31 mars 2022. Sa réponse reçue le 20 mai 2022 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 24 mai 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de parc d'activités économiques « Terre de Guepelle ».

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine Saint-Germain, coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de Saint-Witz est localisée dans le Val d'Oise (95), à environ 30 kilomètres au nord-est du centre de Paris et à une dizaine de kilomètres de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. Elle accueille 2 558 habitants et 1 297 emplois en 2018 (INSEE) et fait partie de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.



Illustration 1: Localisation du projet (source : Etude d'impact, p.10)

Elle est traversée par plusieurs infrastructures majeures : autoroute A1, route départementale 317, ligne SNCF Paris-Lille (voir le schéma page 7 de l'annexe 7)

Le site du projet est localisé au lieu-dit « Terre de Guépelle » : en entrée de ville, entre la voie SNCF et la RD317, dans le prolongement au sud de la ZAC des Pépinières.

Des emprises sont réservées à l'ouest du site pour le projet de liaison ferrée Roissy – Picardie.

Le site a accueilli (p.11 de l'étude d'impact) une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) entre 2007 et 2018. Il est bordé à l'ouest par une ancienne installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) qui a fonctionné de 2007 à 2016 et se situe hors périmètre du projet.

Le site a été en partie terrassé (au nord et à l'ouest), et accueille des friches (au sud et à l'est). La société Cosson, exploitante des deux installations de stockage de déchets, a « conservé une activité de recyclage de matériaux » sur l'emprise de l'ancienne ISDND ; un accès est prévu dans le projet pour permettre à la société Cosson d'y accéder (p.182).

Le projet Terra (p.11) « consiste en la création d'un parc d'activités économiques à vocation mixte industrielle et logistique ». Il prévoit la réalisation de :



Localisation du projet et des anciennes activités ISDI et ISDND

Illustration 2: localisation des installations de stockage de déchets et du site de projet (source annexe 5 de l'étude d'impact p.16)

- quatre macro-lots constructibles, qui pourront « accueillir des bâtiments de tailles diversifiées, de 2.000 à 40.000 m² de surfaces de plancher (SDP) environ », pour un maximum d'environ 80 000 m² de SDP,
 - un « lot commun » qui comprend la voirie qui desservira tous les lots constructibles, incluant également l'éclairage, les réseaux, des postes de transformation électrique « qui seront dimensionnés en fonction des différents projets », les espaces verts, deux connexions « écologiques » vers l'extérieur du site au nord et au sud, ainsi que des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues de collecte et deux bassins de stockage et d'infiltration, un à ciel ouvert et un autre enterré),
 - un macro-lot « Cosson » permettant la création du nouvel accès à l'ancienne ISDND à l'ouest,
 - trois macro-lots « à vocation de préservation de la biodiversité » : deux au nord « (d'une surface totale d'environ 10.000 m²) dites ' zones d'évitement SRCE ', correspondantes à la protection et continuité écologique de la trame sous-herbacée identifiée au SDRIF » et une au sud « (d'une surface d'environ 15.000m²) dite « zone écologique » permettant la protection de la biodiversité » (p.16).
- Ces macro-lots pourront faire l'objet de divisions, jusqu'à 20 lots (p.13).

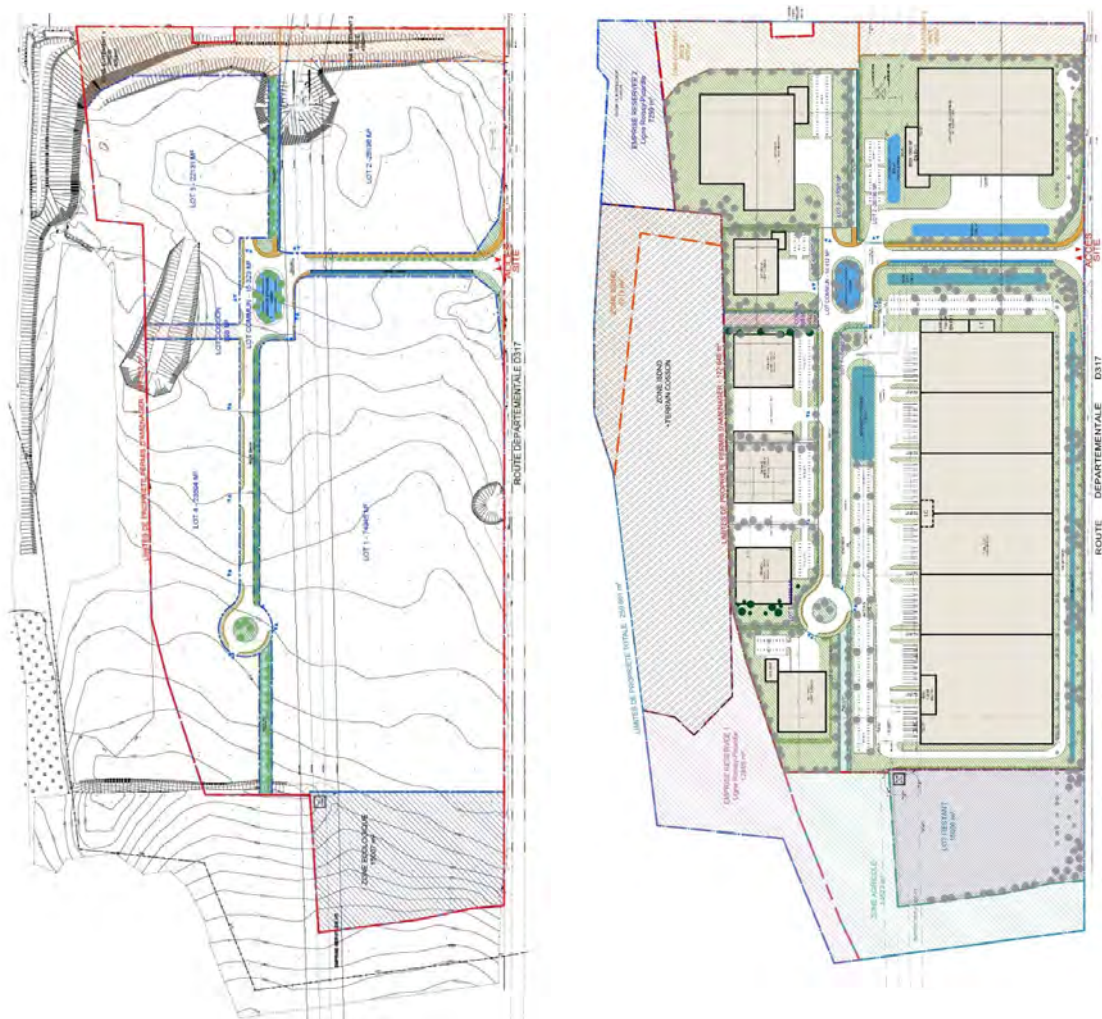


Illustration 3: Au gauche, plan de composition du projet, en 9 macro-lots (étude d'impact, p13). A droite, hypothèse d'implantation du projet (source : Etude d'impact, p.17)

L'étude d'impact ne détaille pas la nature des activités effectivement prévues. L'annexe 4 relative au trafic se fonde sur les hypothèses suivantes : « 43.000 m² de logistique », « 10.000 m² de chargeur industriel », « 5.000 m² de PME-PMI », « 13.000 m² de parc d'activités », « 7.000 m² d'activités » (voir annexe 4, p. 16).

L'aménagement est réalisé par la société Terra 1, les lots seront commercialisés, « *la propriété et la gestion des équipements communs seront transférés aux collectivités (CARPF et/ou mairie de Saint-Witz)* ».

L'étude d'impact met en avant l'ambition du projet de répondre « *aux enjeux actuels de développement durables notamment en matière d'intégration paysagères, de performance économiques et de respect de l'environnement* » (p.188). Un cahier des prescriptions architecturale, urbaines, paysagères, environnementales et de développement durable (CPAUPEDD) est en cours de rédaction, pour formaliser les enjeux et ambitions du projet. Il a vocation à s'imposer aux rapports entre l'aménageur et les propriétaires des lots, et entre propriétaires, « *sans limitation de durée* ». Le dossier inclut, conformément au code de l'urbanisme, « *l'engagement, au titre de l'article R . 442-7 du code de l'urbanisme, de 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* ».

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet. Il fera l'objet d'une enquête publique en application de l'article L.123-2 du code de l'environnement.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet sont :

- la santé ,
- le climat,
- la biodiversité,
- le paysage.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'étude d'impact est synthétique et illustrée. Elle comprend des tableaux de synthèses des enjeux et des incidences. Les principales études techniques ou documents administratifs (biodiversité, risques sanitaires liés à la pollution, PLU, demande d'autorisation environnementale) sont annexées.

Sur le fond, les enjeux liés à la biodiversité sont particulièrement développés par rapport aux autres. La MRAe note que les enjeux liés au climat ne sont pas traités, en dehors de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables, présentée dans une partie dédiée. Ce point fait l'objet de recommandations en partie 3 du présent avis. Les activités qu'accueillera le projet ne sont pas détaillées, ce qui limite la pertinence de l'analyse des incidences. Pour la MRAe, l'analyse des risques liés aux activités et aux types de stockage envisagés s'impose. Elle est absente du dossier qui devra donc être complété en conséquence.

Compte tenu des pollutions (sonores, atmosphériques, sols) auxquelles le site est exposé, un chapitre complet sur les impacts du projet sur la santé des usagers est également nécessaire.

Le résumé non technique est distinct de l'étude d'impact. Présenté sous forme de tableaux principalement, il permet d'accéder à une vision synthétique des enjeux du projet. Il mérite d'être complété sur les enjeux climat et santé, comme indiqué ci-dessus pour l'étude d'impact.

(1) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact et son résumé non technique :

- sur les enjeux sanitaires liés aux risques générés par les activités et les stockages pressentis et aux pollutions (sonores, atmosphériques, des sols) auxquelles est exposé le site ;
- sur les enjeux liés au changement climatique.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'articulation avec les documents de planification existants est analysée dans les chapitres thématiques concernant ces documents (schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) par exemple).

L'étude d'impact inclut, en annexe (n° 5 et 6) les documents relatifs au projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU). Elle rappelle que le projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz a été dispensé d'évaluation environnementale par décision de la MRAe n° 95-009-2019 en date du 25 juin 2019. La MRAe note que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur sur le secteur n'identifie pas la zone écologique au sud comme étant à protéger.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Dans un chapitre court (p.11), l'étude d'impact justifie le projet, principalement au travers de sa localisation en extension de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Pépinière, sur une friche. Le PLU est en cours de mise en compatibilité pour permettre la réalisation du projet. L'étude d'impact mentionne par ailleurs que plusieurs variantes du projet ont été étudiées pour éviter ou réduire les incidences sur la biodiversité, notamment l'évitement de zones au sud (p.229).

La MRAe constate que le projet de mise en compatibilité du PLU, annexé à l'étude d'impact, inclut des éléments plus précis sur la justification du projet à l'échelle intercommunale. Un chapitre intitulé « *Un projet répondant à une carence de disponibilité de l'offre immobilière neuve* » signale que « *le territoire ne propose plus aucune offre en 2018* ». Les études correspondantes ne sont toutefois pas jointes et aucune analyse sur le fonctionnement des zones d'activité à proximité, ou de leur potentiel de densification, n'est présentée. Alors que le SDRIF demande de privilégier des sites logistiques avec multimodalité, la MRAe constate que le projet n'a rien prévu à cet égard. La MRAe constate que le projet s'implante sur un secteur déjà largement urbanisé, avec de grandes zones logistiques et d'activité, sans évaluation globale des effets cumulés de ces zones, en particulier sur les sols, l'agriculture, les déplacements et le climat. Elle constate enfin que la programmation du projet n'est pas totalement définie.

La MRAe rappelle que depuis la loi NOTRe, la gestion des zones d'activités économiques relève de l'établissement public de coopération intercommunale. Il y aurait lieu, avant toute nouvelle urbanisation, de s'assurer que le territoire de la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France dont est membre la commune de Saint-Witz ne dispose pas dans ses zones d'activités existantes de surfaces vacantes susceptibles de répondre au besoin identifié.

(2) La MRAe recommande de :

- justifier le projet en présentant une analyse de la vacance et des capacités de densification éventuelles dans les zones d'activités économiques présentes sur le territoire de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France ;
- évaluer les effets cumulés du projet avec les projets existants ou approuvés de zones logistiques et d'activité de Saint-Witz, de Clos Maillard et de Marly-la-Ville.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La santé

Le projet s'implante entre deux infrastructures bruyantes (voie SNCF, RD317), sur une ancienne ISDI et à proximité d'une ISDND qui n'est plus exploitée, mais abrite une activité de recyclage. Le site est en outre traversé par des lignes électriques à haute tension A (HTA).

D'après l'étude d'impact, le projet aura des incidences « *a priori modérées* » sur son environnement au titre des déplacements (bruit, air, encombrement). Une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) des déplacements a été réalisée et est annexée, ce qui est à souligner. Pour la MRAe, l'enjeu principal concerne la santé des futurs usagers du site et celle des riverains, au regard notamment de la pollution des sols et de la pollution sonore.

La MRAe note que les enjeux (sanitaires, risques) liés aux lignes électriques HTA ne sont pas étudiés.

(3) La MRAe recommande d'évaluer les enjeux pour les usagers (santé, risques) liés à la présence des lignes électriques à haute tension A qui traversent le site.

Les activités n'étant par ailleurs pas totalement définies, les risques, pollutions et nuisances en découlant ne peuvent être pleinement évalués, ce qui pourra justifier une actualisation de l'étude d'impact et une nouvelle saisine de la MRAe en application des dispositions de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement.

(4) La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact, une fois la programmation du projet connue, pour évaluer les pollutions, risques ou nuisances susceptibles d'être générés par les activités accueillies.

Concernant le bruit, l'étude acoustique (jointe en annexe 10) rappelle que la ligne SNCF et la RD317 sont classées respectivement en catégories 1 et 2 par l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres sur la commune de Saint Witz. Elle précise les principes constructifs que devront respecter les bâtiments de bureaux pour respecter les objectifs d'isolation acoustique recherchés. Elle ne précise pas les niveaux de bruit auxquels seront effectivement soumis les usagers du site, si l'activité de recyclage au sein de l'ancienne ISDND sera source de bruit à la livraison du projet, et comment ces prescriptions seront effectivement mises en œuvre au stade de la construction des bâtiments et leur efficacité vérifiée par la suite. La MRAe note également la présence à l'est du projet d'un terrain de moto-cross pouvant être source de pollutions phoniques additionnelles.

(5) La MRAe recommande de :

- **préciser les niveaux de bruit auxquels seront exposés les futurs usagers du site au regard des infrastructures de transport et des activités environnantes ;**
- **présenter les modalités de mise en œuvre des prescriptions d'isolation acoustique et le dispositif de suivi des niveaux sonores en phase d'exploitation.**

L'enjeu sanitaire majeur du site semble relever de la pollution des sols, des gaz ou des nappes.

Concernant les nappes, l'ISDND, voisin du projet, accueillait une zone d'enfouissement des déchets d'amiante et le site du projet hébergeait une zone d'enfouissement de déchets inertes (p.34). Un programme de surveillance des eaux a été mis en place (pour suivre notamment les hydrocarbures totaux et l'amiante) : les suivis réalisés concluent (p.36) à l'absence d'impact de l'ISDND sur la qualité des eaux souterraines. Les bassins de stockage qui recueillaient les eaux de pluie étaient toutefois vides lors du dernier passage. L'étude d'impact signale (p.105) que « *la société COSSON demande la mise en place d'une servitude à durée illimitée de non-construction sur son ISDND ; de 15 ans pour le suivi post-exploitation sur le piézomètre PZ1, le bassin de 2 000 m3 et la voie d'accès* ». Le dossier relatif à la déclaration de projet précise qu'est attendue, au droit du site du projet, l'instauration d'une « *restriction d'usage de droit privé pour garantir l'accès à la parcelle concernée par le massif de déchets amiantés* », et que « *L'amiante stockée est contenue et contrôlée* ».

(6) La MRAe recommande de confirmer la mise en place du suivi post exploitation et des servitudes afférentes prévues pour assurer la sécurité vis à vis du site de l'ancienne ISDND ou, à défaut et dans l'attente, les alternatives prévues pour garantir l'absence d'incidences de l'ISDND sur la santé des usagers du site du projet.

Le dossier indique que le projet n'est pas de nature à impacter la qualité des eaux souterraines, hormis en cas de déversement accidentel sur l'une des aires de stationnement ou voies de circulation. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'étude d'impact, le site se situe dans le périmètre de protection éloignée des captages de Marly-la-Ville n° 1, 2 et 3. Il conviendrait donc que l'étude précise la localisation des captages et de leurs périmètres de protection et évalue l'impact potentiel du projet sur les nappes faisant l'objet de ces captages.

(7) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par la localisation des captages de Marly-la-Ville et celle de leurs périmètres de protection et d'évaluer l'impact du projet sur ces périmètres.

L'étude d'impact indique p.166 qu'« un diagnostic de pollution des sols a été mené en 2018 par ICF Environnement, il a été suivi de deux Evaluations Quantitatives des Risques Sanitaires (EQRS) en juillet 2019 puis en septembre 2021 afin de vérifier la compatibilité du site avec les aménagements et activités prévues dans le cadre du projet d'aménagement et de définir la gestion des pollutions éventuelles à mettre en oeuvre afin de garantir cette compatibilité ». L'EQRS de 2021 est annexée. Les investigations ont mis en évidence des sources potentielles de pollution dans les sols ou les gaz, telles que la présence de métaux (avec des dépassements ponctuels élevés sur le cuivre, le zinc, le plomb, le mercure), d'hydrocarbures (avec des dépassements ponctuels en HCT², HAP³, BTEX⁴), de solvants chlorés (COHV⁵) ou de PCB⁶. L'EQRS note en particulier que la présence de BTEX et COHV dans les gaz du sol est une des problématiques du projet. L'EQRS conclut que « les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés dans la méthodologie de gestion des sites et sols pollués (rédigée par le Ministère en charge de l'Environnement, avril 2017). Toutefois, les concentrations estimées dans l'air intérieur des futurs bâtiments montrent un dépassement de la valeur repère dans l'air intérieur (VGAI) établie pour le trichloroéthylène » (TCE).

Des mesures sont proposées, notamment le confinement des zones présentant des anomalies en métaux lourds, la dépollution au droit de la zone impactée en TCE, la vérification à l'issue des travaux du non dépassement d'une concentration de 1 mg/m³ en trichloroéthylène (sur la base d'un projet de bureau avec une hauteur sous-plafond de 2,5m), des contrôles analytiques en parois et fond de fouille, la réalisation éventuelle d'une analyse des risques résiduels (ARR), la réalisation d'un plan de gestion pourrait permettre de préciser ou de compléter les options envisageables.

La MRAE observe que les constats ont été effectués à partir de sondages entre 2 et 5 m de profondeur et de piézais entre 2 et 3 m de profondeur, ne donnant que des indications partielles. D'éventuelles sources de pollution plus importantes, situées plus en profondeur, peuvent présenter un risque sanitaire non encore identifié, en particulier en ce qui concerne les composés volatils. Pour la MRAe, Il est donc nécessaire de vérifier l'absence de sources de pollution situées plus en profondeur.

(8) La MRAe recommande que le diagnostic des sols et des gaz soit complété par des investigations menées plus en profondeur que celles déjà effectuées afin de vérifier l'absence de sources de pollution dans le sol remanié/comblé.

La MRAe note que l'étude d'impact cite le bureau d'étude, mais ne détaille pas les mesures projetées,

2 HCT : Hydrocarbures totaux

3 HAP : Hydrocarbures aromatiques polycycliques

4 BTEX ; Benzène, Toluène, Ethylbenzène, et Xylènes

5 COHV: Composés organiques halogénés volatils

6 PCB : Polychlorobiphényles

notamment pendant la phase de travaux, et n'indique pas si les préconisations seront en effet suivies. Elle n'inclut pas de chapitre sur les incidences du projet.

(9) La MRAe recommande de confirmer et préciser la mise en œuvre des mesures de gestion proposées, notamment sous la forme d'un plan de gestion, pour prévenir tout risque sanitaire lié à la pollution des sols, et en particulier de prévoir un suivi des pollutions dans les sols pendant et à l'issue des travaux.

L'étude d'impact relève (p.166) que « l'autorisation d'exploitation de l'ISDI a pris fin le 31/12/2018. A ce jour, l'activité de la zone ISDI est terminée et la remise en état effectuée sur la majorité du site. Les prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral initial d'autorisation indique qu'une couverture finale devra être mise en place en fin d'exploitation, sans stipuler sa géométrie, son épaisseur et sa nature, qui doivent être précisés dans le mémoire de cessation d'activité. Ce document a été transmis par la société Cosson à l'administration, mais aucun exemplaire n'a été fournis à ICF Environnement à ce jour ». Pour la MRAe, il est en conséquence nécessaire de confirmer les mesures prévues dans le cadre de la cessation d'activité, leur pertinence au regard des pollutions du site, et la cohérence globale des actions prévues pour garantir l'absence de risque sanitaire pour le projet.

(10) La MRAe recommande de préciser les modalités et enjeux résultant de la cessation d'activité de l'ISDI et de confirmer leur cohérence avec le plan de gestion nécessaire sur le site.

3.2. Le climat

En application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée. Elle est jointe en annexe de l'étude d'impact. L'étude, réalisée en 2018, reste très générale, fondée sur une activité principalement logistique. L'étude note que des certifications sont envisagées, et se fonde sur l'application de la réglementation thermique RT2012. Plusieurs solutions énergétiques sont assez sommairement examinées et l'étude d'impact conclut (p.22) que « l'utilisation d'un mix énergétique permettra de limiter l'impact de l'augmentation des coûts des énergies fossiles et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Le meilleur moyen pour limiter les dépenses et pollutions liées à l'énergie sera de concevoir des bâtiments économes en énergie, d'utiliser des équipements techniques énergétiquement performants et d'adopter un comportement économe ». Il est préalablement souligné que « Le chauffage bois est le moins impactant en termes de gaz à effet de serre et c'est une ressource renouvelable. Son utilisation en collectif pour l'ensemble du projet peut s'avérer particulièrement avantageuse si la densité thermique des besoins en chaleur s'avère suffisante pour la création d'une chaufferie collective et d'un réseau de chaleur propre au site ».

Pour la MRAe, cette étude est insuffisante : elle doit être plus précise sur les scénarios à envisager, sur leur faisabilité et leur coût, et doit présenter des solutions adaptées au projet. De plus, la réflexion, notamment dans la perspective de solutions collectives, doit prendre en compte les importants développements d'activités et de logistique réalisés sur le territoire et impliquer les collectivités territoriales compétentes. Elle gagnerait également à se fonder sur la nouvelle réglementation RE2020 et sur des données scientifiques, techniques et économiques plus récentes.

Enfin, la MRAe constate qu'aucun bilan carbone et énergétique n'est produit, alors que les zones logistiques de ce type sont particulièrement consommatrices d'énergie, notamment carbonée, principalement en raison du trafic routier qu'elles engendrent.

Concernant les déplacements, la commune est desservie par le RER D (gare de Survilliers-Fosses), mais (p.54) « sur le secteur d'étude, il n'y a pas d'aménagements cyclables spécifiques, ni de cheminements piétons » et le site est principalement desservi par la RD317. Des liaisons douces sont prévues au sein du site, sans que leur articulation avec un maillage plus large éventuel ne soit présentée. L'annexe 5 relative à la déclaration de projet note que « le site du projet est situé à 2,5 km de la gare de Survilliers-Fosses du RER D depuis laquelle il

est possible de rejoindre le cœur de la ZI de la Pépinière (adjacente au Nord du secteur de projet) avec la ligne de bus R3 », sans plus de détail (p.13). Les flux générés par le projet ont été estimés (p.136) à partir du nombre d'emplois estimés (560 emplois), des parts modales (100 % par la route) et du flux de poids lourds estimés (250 par jour). La MRAe note qu'à long terme (p.140) la dégradation du fonctionnement des carrefours étudiés est constatée mais « n'est pas imputable au projet à l'étude, mais à la forte évolution globale du trafic estimée par le modèle de simulation ». La transformation en giratoire du carrefour prévu au droit du projet est proposée. La MRAe rappelle que si un tel aménagement est nécessaire pour le projet de création de la zone d'activité, il en est constitutif et doit donc être présenté et ses incidences évaluées dans l'étude d'impact du projet. Il grèvera d'autant le bilan carbone du projet. L'étude d'impact ne présente pas si des modalités de déplacement alternatif pour rejoindre le site, notamment via les réseaux de transports publics ou privés existants et des dispositifs privatifs à développer (système de navette propre, ou en lien avec les zones voisines, installations de bornes électriques pour la recharge des véhicules) ont été étudiées.

(11) La MRAe recommande de :

- préciser si un aménagement du carrefour au droit du projet est prévu, et le cas échéant d'en évaluer les incidences ;
- compléter l'étude d'impact par une étude des stratégies d'optimisation de la répartition multimodale au regard des pollutions atmosphériques et du coût énergétique générés par les déplacements automobiles ;
- réaliser un bilan carbone et énergétique du projet, prenant en compte les opérations d'aménagement et de construction (dont les aménagements routiers environnants liés au projet), les déplacements individuels, le trafic de marchandises (déplacements des véhicules de fret), ainsi que l'approvisionnement et les consommations énergétiques des installations en phase d'exploitation.

(12) La MRAe recommande par ailleurs à la commune de Saint-Witz d'examiner et de mettre en œuvre, en lien avec les autorités gestionnaires compétentes et à l'échelle territoriale adaptée, l'amélioration de la desserte en transport collectif de la zone et des actions y favorisant le développement de l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération.

3.3. La biodiversité



Illustration 4: Localisation de l'ENS « Le Guépelle » (Etude d'impact, p.64)

Le projet se développe sur un espace remanié, entre deux infrastructures majeures, au sud d'une zone d'activité. Il accueille toutefois des friches, et s'inscrit dans un site accueillant des continuités écologiques potentielles ou avérées. L'étude note (p.94) que « A proximité au nord, on remarque la présence d'un corridor en lien avec des milieux herbacés résiduels (favorables aux espèces généralistes des prairies, friches et dépendances vertes), qui traverse les zones urbaines de Saint Witz et des communes voisines (Fosses et Survilliers), selon un axe ouest /est. Le projet n'est pas localisé sur le tracé de ce corridor (en dessous) mais du fait de sa proximité, des échanges sont possibles ».

voisines (Fosses et Survilliers), selon un axe ouest /est. Le projet n'est pas localisé sur le tracé de ce corridor (en dessous) mais du fait de sa proximité, des échanges sont possibles ».

De plus, le site se trouve à proximité immédiate de l'espace naturel sensible (ENS) « Le Guépelle », qui, juste à l'est du site, « présente un intérêt géologique (gisement permettant l'observation de 2 millions d'années d'avancées et de retrait de la mer Bartonienne), paléontologique (nombreux fossiles) et écologique (présence d'une population d'Hirondelle de rivage nicheuse, du Crapaud calamite, du Guêpier d'Europe, zone refuge pour des chiroptères, le Renard roux, etc.) ».

Le diagnostic relève (p.63) que « le site d'étude peut constituer des zones d'alimentation (terrain de chasse) et/ou de reproduction complémentaires pour les espèces présentes dans l'ENS (oiseaux, chiroptères, amphibiens). Pour les espèces terrestres, la RD 317 constitue néanmoins un obstacle qui peut être difficilement franchissable réduisant la possibilité d'échanges, notamment en journée ».

Les inventaires ont ainsi identifié un important cortège avifaunistique, avec 17 espèces d'oiseaux nicheurs, dont plusieurs espèces protégées, ainsi que cinq espèces de chiroptères et le Criquet des roseaux (espèce vulnérable). L'étude d'impact note notamment que les friches prairiales au nord constituent un enjeu fort pour les continuités écologiques locales, sur un axe est-ouest et que (p.98) « La haie à l'ouest est particulièrement importante : reliée avec les boisements situés à 3,5 km au nord de la zone d'étude, l'activité le long de cette haie est concentrée et régulière et de fait, elle constitue un corridor écologique d'importance supra communale ».

Les impacts potentiels du projet sont clairement présentés dans un tableau (p.225). Ils sont globalement faibles à modérés, mais notés comme forts concernant le corridor herbacé dans la zone nord du site. Concernant la haie à l'ouest, en dehors du périmètre du projet, les enjeux sont identifiés comme faibles, mais potentiellement plus importants en phase travaux. Pour la MRAe, les conditions de maintien de cette haie doivent être précisées.

Plusieurs mesures d'évitement, réduction ou accompagnement intéressantes sont prévues, notamment : l'évitement de zones à enjeux (deux emprises au nord et une « zone écologique » au sud, pour une superficie totale d'environ 25 000 m²), l'adaptation du calendrier des travaux à la phénologie⁷ des espèces, la perméabilisation des trottoirs pour la faune, le suivi du chantier par un écologue, et des modalités de gestion des espaces devant garantir dans le temps leur fonctionnalité. Deux connexions écologiques sont prévues vers le nord et le sud du site, sans que leurs fonctionnalités et l'intérêt de leur maintien ne soient présentés. En revanche, l'étude d'impact n'évoque pas l'éventualité, *a priori* intéressante, de créer ou favoriser un corridor à l'est, en lien avec l'ENS.

La bonne gestion et la fonctionnalité des zones au nord et au sud constituent ainsi un enjeu mis en avant dans le projet. Le financement de cette gestion sera assuré par Terra 1 sur 30 ans. L'étude d'impact précise (p.14 et 257) que la gestion sera assurée par l'aménageur puis, après transfert des lots concernés, par l'association syndicale libre (ASL) des futurs propriétaires des lots ou par les propriétaires de ces lots seulement, jusqu'à la rétrocession des équipements.. La MRAe note que le tableau synthétisant les mesures prévoit bien des moyens financiers pour ces mesures (environ 75 000 € HT pour la mesure MA04 pour le nord, 104 000 € HT pour la mesure MA05 pour le sud), tout en les appelant « Rédaction d'une notice de gestion ».

Plus largement, les modalités de gestion s'appuient notamment sur le respect des dispositions du cahier des prescriptions (CPAUPEDD) en cours de rédaction et non joint, et des cahiers des charges des consultations, l'étude d'impact notant (p. 194) que « la répartition des responsabilités de chaque maître d'ouvrage, sera jointe à l'arrêté préfectoral délivré au titre de la loi sur l'eau du projet. (...) Il est également proposé que le bénéficiaire du futur arrêté ICPE du lot 1 assure un rôle de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage ». Aucune garantie sur cette fonction n'est apportée. La MRAe souligne favorablement la volonté de préserver la biodiversité, mais estime que la traduction opérationnelle de l'ambition doit être confirmée.

(13) La MRAe recommande de :

7 Science qui étudie l'influence des variations climatiques sur certains phénomènes périodiques de la vie des animaux et des plantes.

- préciser les actions prévues pour assurer la pérennité de la haie située à l'ouest du site du projet et ses fonctionnalités ;
- démontrer que les mesures prévues en faveur des connexions écologiques au nord et au sud du site permettront d'en garantir les fonctionnalités, et justifier l'absence de telles mesures en faveur d'un corridor à créer en lien avec l'espace naturel sensible situé à l'est ;
- préciser les prescriptions ayant trait à la biodiversité qui seront imposées via le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de développement durable aux preneurs de lots et faire valider sa pertinence par un écologue ;
- confirmer que les moyens prévus pour financer les mesures MA04 et MA05 sont bien destinés à la gestion effective des espaces « écologiques » au nord et au sud pendant 30 ans.

(14) La MRAe recommande à l'autorité compétente de prescrire l'ensemble des mesures nécessaires à la préservation de la biodiversité dans le cadre du permis d'aménager, notamment l'intégration dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de développement durable des obligations dont seront redevables les futurs occupants de la zone d'activité pour la mise en œuvre, la coordination et le suivi de ces mesures.

3.4. Le paysage

Le site présente une sensibilité assez forte concernant le paysage, liée d'une part à sa localisation en entrée de ville, en limite de vastes espaces agricoles (le SDRIF a d'ailleurs identifié un front urbain plus au sud), et au relief (p. 107) : « Le relief est assez sensible sur le site (pente de 4 % en moyenne, plus prononcé au sud qu'au nord). Le projet devra tenir compte de cette topographie interne particulière ».

Une étude « entrée de ville » dite « Loi Barnier »⁸ a été réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, afin de déroger à la règle d'inconstructibilité aux abords de la RD317. Les principaux éléments de diagnostic et de stratégie issus de cette étude sont présentés (étude d'impact et déclaration de projet).

8 Art. L.111-6 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Art. L.111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



1 – séquence « pôle de vie / entrée de ville »

- participe à la centralité nord en continuité du centre-ville de Fosses, et du centre commercial du Colombiers
- marquée par des commerces en accès direct depuis la RD et un enjeu de qualité d'image et d'animation de l'entrée de ville
- enjeux de mutation de la zone d'activités en lien avec l'évolution du centre-ville et la Gare de Fosses, et du Permis d'Aménagement Fosses-Hersent

2 – séquence « traversée urbaine »

- au droit de la ZI de Fosses Saint-Witz,
- ouverture visuelle vers les activités moyennes,
- séquence qui relie les deux pôles commerciaux nord et central

3 – séquence « butte boisée »

- autour de l'échangeur, en point haut :
- marquée par des grandes implantations et une trame paysagère arborée/semi-boisée à l'échelle du grand paysage
- lien desserte depuis l'échangeur a1 par le demi-échangeur
- secteur comprenant des commerces – évolution vers des services en cœur de zone

4 – séquence « traversée du vallon »

- point bas central pour la gestion des eaux
- ouverture aux espaces naturels

5 – séquence « point haut/balcon paysager »

- marquée par l'ouverture visuelle sur les espaces ouverts, l'Espace naturel sensible du Guépelle, la colline de Montmélian
- Et des enjeux forts en termes de desserte

Illustration 5: Schéma des objectifs de l'étude entrée de ville (étude d'impact, p.114)

Cet enjeu est bien identifié dans l'étude d'impact. Les bâtiments seront implantés avec un recul de 25 mètres par rapport à la RD317. Le linéaire en façade sur la RD 317 sera végétalisé (p.188) avec une haie bocagère épaisse, une succession de bosquets, des arbres individualisés. Des visuels sont présentés (p.211 et suivantes). La MRAe note que des arbres de haute taille et des feuillus sont prévus dès la livraison du projet. Les aménagements paysagers sont mutualisés, mais sans que les modalités de gestion en soient précisées, sur les lots privés. Un « accompagnement végétal adapté au point bas pour la lecture du vallon » (p.214) est prévu, sans plus de détails.

La MRAe souligne favorablement l'importance accordée par le maître d'ouvrage à l'enjeu paysager. Elle note toutefois que les hauteurs pressenties des futurs bâtiments ne sont pas précisées, et que l'étude n'indique pas si des développements de la zone d'activité sont encore prévus plus au sud et donc si le projet constituera à terme l'entrée de ville ou non. Elle ne présente pas de visuels depuis le sud et à hauteur d'homme, ni de présentation plus globale de la séquence paysagère le long de la RD317, permettant d'appréhender comment, le projet contribuera à améliorer l'attractivité du territoire, tel que revendiqué dans le dossier. La MRAe constate que le projet est imposant selon les illustrations jointes au dossier de demande d'autorisation.



Illustration 6: Vue du projet (pièces PA05 du permis d'aménager)

(15) La MRAe recommande de

- préciser les modalités de gestion des espaces végétalisés sur les lots privés le long de la RD317 ;
- préciser les hauteurs prévues pour les futurs bâtiments et présenter des visuels à hauteur d'homme permettant d'appréhender l'impact du projet depuis le sud.

4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

La MRAe rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 24 mai 2022

Siégeaient :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact et son résumé non technique :
- sur les enjeux sanitaires liés aux risques générés par les activités et les stockages présents et aux pollutions (sonores, atmosphériques, des sols) auxquelles est exposé le site ; - sur les enjeux liés au changement climatique.....9
- (2) La MRAe recommande de : - justifier le projet en présentant une analyse de la vacance et des capacités de densification éventuelles dans les zones d'activités économiques présentes sur le territoire de de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France ; - évaluer les effets cumulés du projet avec les projets existants ou approuvés de zones logistiques et d'activité de Saint-Witz, de Clos Maillard et de Marly-la-Ville.....9
- (3) La MRAe recommande d'évaluer les enjeux pour les usagers (santé, risques) liés à la présence des lignes électriques à haute tension A qui traversent le site.....10
- (4) La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact, une fois la programmation du projet connue, pour évaluer les pollutions, risques ou nuisances susceptibles d'être générés par les activités accueillies.....10
- (5) La MRAe recommande de : - préciser les niveaux de bruit auxquels seront exposés les futurs usagers du site au regard des infrastructures de transport et des activités environnantes ; - présenter les modalités de mise en œuvre des prescriptions d'isolation acoustique et le dispositif de suivi des niveaux sonores en phase d'exploitation.....10
- (6) La MRAe recommande de confirmer la mise en place du suivi post exploitation et des servitudes afférentes prévues pour assurer la sécurité vis à vis du site de l'ancienne ISDND ou, à défaut et dans l'attente, les alternatives prévues pour garantir l'absence d'incidences de l'ISDND sur la santé des usagers du site du projet.....11
- (7) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par la localisation des captages de Marly-la-Ville et celle de leurs périmètres de protection et d'évaluer l'impact du projet sur ces périmètres.....11
- (8) La MRAe recommande que le diagnostic des sols et des gaz soit complété par des investigations menées plus en profondeur que celles déjà effectuées afin de vérifier l'absence de sources de pollution dans le sol remanié/comblé.....11
- (9) La MRAe recommande de confirmer et préciser la mise en œuvre des mesures de gestion proposées, notamment sous la forme d'un plan de gestion, pour prévenir tout risque sanitaire lié à la pollution des sols, et en particulier de prévoir un suivi des pollutions dans les sols pendant et à l'issue des travaux.....12
- (10) La MRAe recommande de préciser les modalités et enjeux résultant de la cessation d'activité de l'ISDI et de confirmer leur cohérence avec le plan de gestion nécessaire sur le site.....12
- (11) La MRAe recommande de : - préciser si un aménagement du carrefour au droit du projet est prévu, et le cas échéant d'en évaluer les incidences ; - compléter l'étude d'impact par une étude des stratégies d'optimisation de la répartition multimodale au regard des pollutions atmosphériques et du coût énergétique générés par les déplace-

ments automobiles ; - réaliser un bilan carbone et énergétique du projet, prenant en compte les opérations d'aménagement et de construction (dont les aménagements routiers environnants liés au projet), les déplacements individuels, le trafic de marchandises (déplacements des véhicules de fret), ainsi que l'approvisionnement et les consommations énergétiques des installations en phase d'exploitation.....13

(12) La MRAe recommande par ailleurs à la commune de Saint-Witz d'examiner et de mettre en œuvre, en lien avec les autorités gestionnaires compétentes et à l'échelle territoriale adaptée, l'amélioration de la desserte en transport collectif de la zone et des actions y favorisant le développement de l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération.....13

(13) La MRAe recommande de : - préciser les actions prévues pour assurer la pérennité de la haie située à l'ouest du site du projet et ses fonctionnalités ; - démontrer que les mesures prévues en faveur des connexions écologiques au nord et au sud du site permettront d'en garantir les fonctionnalités, et justifier l'absence de telles mesures en faveur d'un corridor à créer en lien avec l'espace naturel sensible situé à l'est ; - préciser les prescriptions ayant trait à la biodiversité qui seront imposées via le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de développement durable aux preneurs de lots et faire valider sa pertinence par un écologue ; - confirmer que les moyens prévus pour financer les mesures MA04 et MA05 sont bien destinés à la gestion effective des espaces « écologiques » au nord et au sud pendant 30 ans.....14

(14) La MRAe recommande à l'autorité compétente de prescrire l'ensemble des mesures nécessaires à la préservation de la biodiversité dans le cadre du permis d'aménager, notamment l'intégration dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et de développement durable des obligations dont seront redevables les futurs occupants de la zone d'activité pour la mise en œuvre, la coordination et le suivi de ces mesures.....15

(15) La MRAe recommande de - préciser les modalités de gestion des espaces végétalisés sur les lots privés le long de la RD317 ; - préciser les hauteurs prévues pour les futurs bâtiments et présenter des visuels à hauteur d'homme permettant d'appréhender l'impact du projet depuis le sud.....17