



## LIVRE 3 – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIFS AUX DEUX DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

### SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>3</b>
1.1	CONTEXTE ET RAPPEL DU PROJET	3
1.1.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	3
1.1.2	PREAMBULE	3
1.1.3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	3
1.1.4	LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.1.5	RAPPEL DU PROJET	4
1.1.6	AVIS DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS (SDIS 95)	7
<b>2</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>7</b>
2.1	FORMULATION DE L'AVIS SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU PC	7
2.2	FORMULATION DE L'AVIS SUR LES DEUX DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE	7
2.3	RECOMMANDATIONS	9

---

## 1 CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 1.1 Contexte et rappel du projet

#### 1.1.1 Objet de l'enquête publique unique

Le dossier déposé par la société SIGMA Cergy-Pontoise porte sur les demandes :

- d'autorisation environnementale pour exploiter une plateforme mixte industrielle et logistique sur les communes d'Eragny-sur-Oise et Saint-Ouen-l'Aumône, au sein du parc d'activités des Bellevues (un autre document « Conclusions et avis » séparé traite de cette demande).
- de permis de construire pour un bâtiment logistique et deux bâtiments d'activités.

Les deux demandes ont justifié l'ouverture d'une enquête publique unique.

#### 1.1.2 Préambule

La société SIGMA Cergy-Pontoise est une filiale du groupe DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE (DIL), acteur de dimension européenne, qui appartient à 100% à la holding familiale DENTRESSANGLE.

Le patrimoine de la société DIL est constitué de plus de 500 000 m<sup>2</sup> de bâtiments répartis très majoritairement en France. Elle possède également 2 importants sites aux Pays-Bas et en Roumanie.

Le projet s'inscrit dans le cadre de réhabilitation de l'ancien site logistique RENAULT situé au 11 avenue du Gros Chêne à Eragny-sur-Oise.

Parallèlement à la demande d'autorisation environnementale, la société SIGMA CERGY-PONTOISE a déposé simultanément :

- une demande de permis de démolir les anciens bâtiments auprès de la mairie de Saint-Ouen-l'Aumône, commune sur laquelle se situent les dits bâtiments, le 2 novembre 2021. Le permis de démolir a été accordé le 16 décembre 2021 par la mairie de Saint-Ouen-l'Aumône.
- une demande de permis de construire un ensemble logistique comprenant 3 bâtiments auprès des communes d'Eragny-sur-Oise le 15 juillet 2022 (PC n° 95218 22U0013) et de Saint-Ouen-l'Aumône le 18 juillet 2022 (PC n° 95572 22 U0036). Les demandes ont été respectivement complétées les 5 et 9 août 2022.

Une fois les dossiers jugés complets et réguliers, il a été décidé d'organiser une enquête publique unique comme le prévoit le code de l'environnement.

#### 1.1.3 Déroulement de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique s'est déroulée dans le respect de l'arrêté préfectoral la prescrivant (n° IC-23-003 du 20 janvier 2023).

La publicité de l'enquête a été mentionnée sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise, via l'adresse internet suivante : [www.val-doise.gouv.fr](http://www.val-doise.gouv.fr) à la rubrique « Actions de l'Etat – Environnement risques et nuisances – ICPE – Enquêtes publiques 2023 » pendant toute la durée de l'enquête publique unique.

La publicité réglementaire comprenant l'affichage d'un avis sur le site, sur les panneaux municipaux des 7 communes concernées indiqué à l'article 1 de l'arrêté préfectoral a été réalisée ainsi que la parution dans 2 journaux locaux.

Pendant la durée de l'enquête, le public pouvait également consigner ses observations et propositions par courriel à l'adresse [enquete-publique-4419@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4419@registre-dematerialise.fr)

Un registre dématérialisé a également été ouvert à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4419/>

Enquête publique unique pour la demande de permis de construire de 3 bâtiments à usage logistique et industriel par SIGMA Cergy-Pontoise au 11 avenue du Gros Chêne, Parc d'activité des Bellevues, sur les communes d'Eragny-sur-Oise et de Saint-Ouen l'Aumône.

EP n° E23000003 / 95

Les courriers devaient être adressés à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie d'Eragny-sur-Oise pour être annexés au registre papier de cette commune.

J'ai assuré les 7 permanences prévues dans de bonnes conditions. Les accès aux lieux de permanence étaient indiqués.

La participation du public a été très faible.

A l'issue de l'enquête j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse que j'ai transmis au porteur de projet qui m'a adressé un mémoire en réponse.

A la fin de l'enquête, seuls les conseils municipaux des communes de Pontoise, Saint-Ouen-l'Aumône et Eragny-sur-Oise ont donné leur avis.

**Le déroulement de l'enquête n'appelle pas d'observation de ma part. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions et la publicité a permis à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique unique.**

**Il n'y a eu aucun problème d'organisation.**

**La plateforme de registre dématérialisé a parfaitement fonctionné.**

**Je regrette le peu de participation du public.**

#### 1.1.4 Le dossier d'enquête publique

Le questionnaire Cerfa est renseigné avec les différentes surfaces concernées, les plans sont clairs, lisibles et détaillés. La notice descriptive est facilement compréhensible. Tous ces documents permettent de prendre correctement connaissance du projet et d'avoir une bonne appréhension de ses différentes composantes.

**Le dossier n'appelle pas de remarque particulière de ma part.**

#### 1.1.5 Rappel du projet

Le projet consiste à réhabiliter l'ancien site logistique de pièces de rechange de RENAULT en réalisant un parc mixte (industriel et logistique). Après démolition des bâtiments existants (le permis de démolir a été accordé le 16 décembre 2021 par la mairie de Saint-Ouen-l'Aumône), il est prévu de construire 3 bâtiments principaux au sein du parc d'activités des Bellevues, au 11 avenue du Gros Chêne à Eragny-sur-Oise.

Les 3 bâtiments ont fait l'objet de demandes de permis de construire déposées auprès des mairies d'Eragny-sur-Oise (PC n° 95218 22U0013) et de Saint-Ouen-l'Aumône (PC n° 95572 22 U0036).

La superficie foncière concernée, propriété du demandeur, est à 94,2% sur le territoire communal de Saint-Ouen-l'Aumône.

Chacun des bâtiments de logistique sera divisé en cellules pouvant accueillir du stockage sur une hauteur sous ferme de 14,9 m pour le bâtiment LOG, de 9,6 m pour le bâtiment CEM2.

Bâtiment LOG	Surface en m <sup>2</sup>	Quantité stockée en t	Bâtiment CEM2	Surface en m <sup>2</sup>	Quantité stockée en t
Cellule 1	8 033	12 000	Cellule 1	8 906	8 900
Cellule 2	5 997	9 000	Cellule 2	8 906	8 900
Cellule 3	4 198	6 300			
Cellule 3a	1 799	2 700			
Cellule 4	4 198	6 300			
Cellule 4a	1 799	2 700			
Cellule 5	5 997	9 000			
Cellule 6	5 447	8 250			

Enquête publique unique pour la demande de permis de construire de 3 bâtiments à usage logistique et industriel par SIGMA Cergy-Pontoise au 11 avenue du Gros Chêne, Parc d'activité des Bellevues, sur les communes d'Eragny-sur-Oise et de Saint-Ouen l'Aumône.

EP n° E23000003 / 95

Cellule 7	6 033	9 000			
Cellule 8	5 997	9 000			
Cellule 9	4 198	6 300			
Cellule 9a	1 799	1 800			
Cellule 10	4 198	6 300			
Cellule 10a	1 799	2 700			
Cellule 11	5 977	9 000			
Cellule 12	8 033	12 000			
<b>TOTAL du Bâtiment</b>	<b>75 522</b>	<b>113 250</b>		<b>18 812</b>	<b>17 800</b>

Les deux bâtiments liés à l'activité logistique-stockage sont destinés à accueillir des produits combustibles. Dans 4 sous-cellules, le bâtiment LOG pourra accueillir des produits dangereux. Ne seront manipulés que des produits conditionnés : pas de vrac. L'ensemble des produits stockés sera placé sur des palettes qui seront rangées à l'aide de chariots élévateurs.

La quantité d'alcool de bouche sera limitée à 800 t pour chacune des cellules du bâtiment LOG.

Le stockage comprendra des produits inflammables et des aérosols dans des cellules dédiées situées au centre du bâtiment LOG (cellules 3a, 4a, 9a et 10a).

La quantité de liquide comburant sera limitée à 2 tonnes (4 palettes) et seront stockées dans les cellules 2 et 11 du bâtiment LOG.

450 tonnes de charbon de bois, au maximum, seront stockées dans la cellule 5 du bâtiment LOG.

D'une manière générale, l'activité logistique comprend les étapes de :

- réception des produits avec un approvisionnement par camions PL,
- stockage des produits dans les différentes cellules,
- préparation des commandes,
- expédition des produits par camions PL.

Les locaux de charge seront dédiés à la charge des batteries des chariots élévateurs.

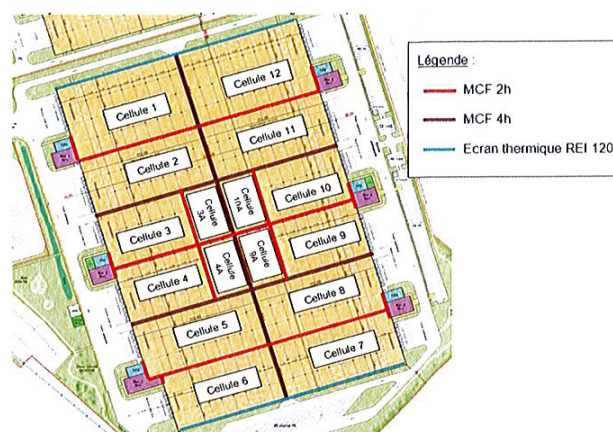
Les quais de livraison et de chargement comportent des aires de béquillage et ne sont destinés à recevoir que des véhicules PL.

Les murs de séparation des cellules de stockage des 2 bâtiments LOG et CEM2 seront coupe-feu de degré de 2 et 4 heures au niveau du mur séparatif des cellules « dos-à-dos ». Les murs séparatifs seront alternativement REI 120 et REI 240 pour le bâtiment LOG. Le SDIS 95 a émis un premier avis spécifique favorable le 2 septembre 2022, avis complété le 2 décembre à la suite du mémoire en réponse du pétitionnaire.

Enquête publique unique pour la demande de permis de construire de 3 bâtiments à usage logistique et industriel par SIGMA Cergy-Pontoise au 11 avenue du Gros Chêne, Parc d'activité des Bellevues, sur les communes d'Eragny-sur-Oise et de Saint-Ouen l'Aumône.

EP n° E23000003 / 95

Des murs REI 120 et 240 (voir demande d'aménagement) sont répartis comme suit :



Répartition des murs coupe-feu du bâtiment LOG

Les façades seront réalisées en bardage métallique double peau.

La couverture des bâtiments sera réalisée en acier galvanisé autoportant avec isolation et résistance au feu.

Un dispositif de désenfumage sera assuré avec commande automatique et manuelle.

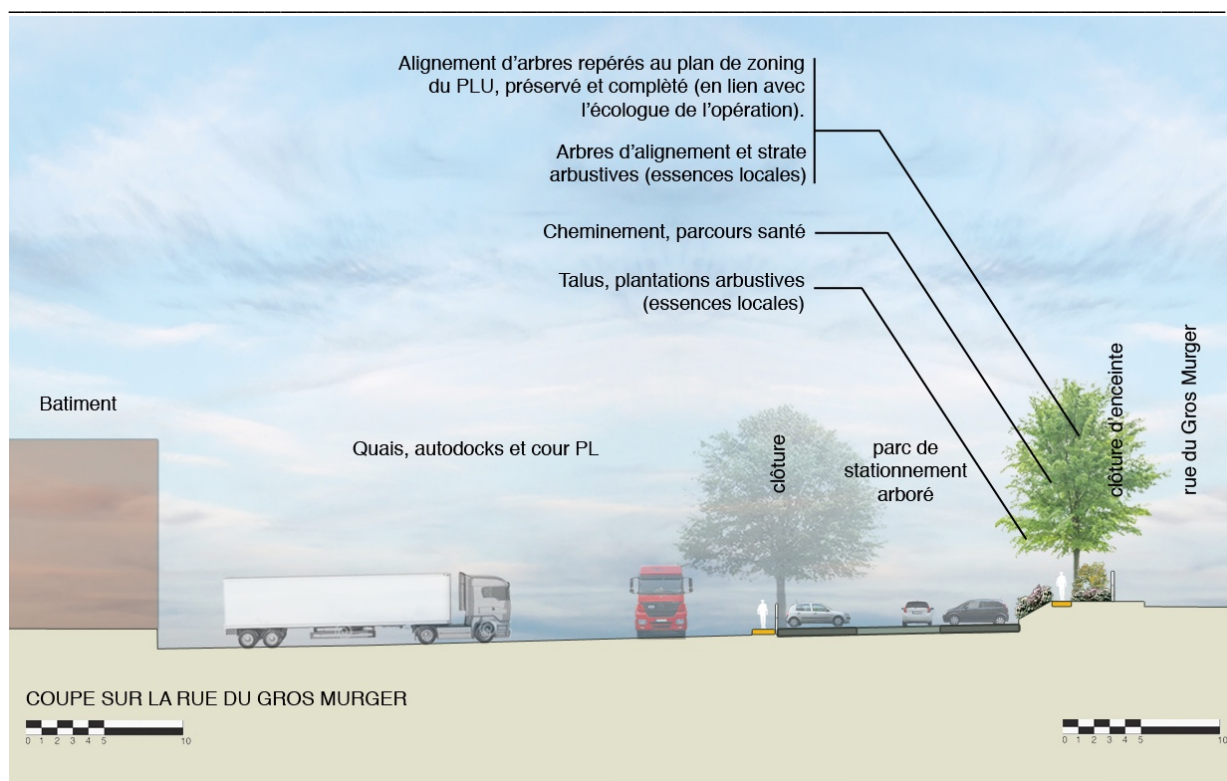
A l'extérieur des bâtiments plusieurs parking VL (avec des emplacement pour PMR) et 2 parkings pour PL sont prévus. Il y a 6 bassins de récupération des eaux pluviales dont 1 bassin de rétention des eaux incendie calculé en volume D9a de  $2\,816\text{ m}^3$ , situé au nord du parc.

Les accès VL et pompier se feront par la rue du Gros Murger. L'accès PL et leur sortie se fera par l'avenue du Gros Chêne. Un grand nombre de VL (personnel du site) accèdera au parking principal (parking existant qui sera conservé – 413 places dont 17 pour PMR) par l'avenue du Gros Chêne. L'ensemble des bâtiments sera accessible sur la totalité du périmètre du parc logistique par une voie engins libre de stationnement.

L'emprise au sol des bâtiments sera de  $112\,701\text{ m}^2$ . Le total de la superficie des espaces verts sera de  $73\,463\text{ m}^2$  (soit 26,9% du parc).

La superficie réservée au chemin des piétons sera de  $3\,439\text{ m}^2$ .

Les vues de l'insertion paysagère permettent de visualiser le projet dans son environnement. L'impact visuel sera réduit et limité du fait de l'importance des espaces paysagers.



L'accès au parc ne nécessite pas de traverser des secteurs pavillonnaires des deux communes.

L'ensemble du site sera entièrement clôturé avec un poste de sécurité situé sur l'entrée principale, avenue du Gros Chêne.

Le raccordement aux divers réseaux ne semble pas poser de difficultés particulières ; le parc se situe sur l'emplacement de l'ancien dépôt de pièces de rechange de RENAULT qui était équipé.

#### 1.1.6 Avis du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 95)

Le SDIS, dans ses avis des 2 septembre et 2 décembre 2022, précise ses recommandations et exigences en matière de lutte contre les incendies.

**Je considère que le pétitionnaire a bien identifié les risques d'incendie et note qu'il s'engage à respecter la réglementation et les prescriptions demandées (comme les murs anti feu séparatifs).**

## 2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 2.1 Formulation de l'avis sur le dossier d'enquête publique unique du PC

Le dossier est complet, bien documenté ; sa lecture est facilitée par de nombreux plans et schémas.

La compatibilité avec le PLU de Saint-Ouen-l'Aumône est démontrée.

Dans son mémoire en réponse aux recommandations du SDIS 95, SIGMA Cergy-Pontoise indique prendre en compte l'ensemble de l'avis émis par le SDIS en répondant point par point.

### 2.2 Formulation de l'avis sur les deux demandes de permis de construire

Les deux avis sont regroupés dans le même document - Livre 3 - puisque bien que déposées dans deux communes, les demandes de permis de construire sont identiques et concernent le même projet.

Vu les conclusions développées dans les Livres 1 (rapport d'enquête) et 2 (conclusions et avis du commissaire enquêteur relatifs à la DDAE) :

- 
- la qualité du dossier de demande de permis de construire,
  - la régularité de la procédure,
  - les avantages présentés par la construction de 3 nouveaux bâtiments constitutifs de la nouvelle plate-forme logistique en lieu et place des anciens entrepôts RENAULT,
  - le projet de supprimer aucune zone humide ni de terres agricoles ;
  - les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées par le pétitionnaire afin de limiter les impacts générés par le parc logistique et industriel,
  - l'organisation (et la capacité) du parking à l'intérieur du parc pour les véhicules PL qui seront en attente de déchargement/chargement,
  - la maîtrise foncière et les capacités techniques et financières du pétitionnaire,
  - la spécificité des locaux de charge au regard de la réglementation,
  - la capacité de production d'électricité de la centrale photovoltaïque qui sera excédentaire aux besoins (en journée),

Compte tenu :

- de la structure des bâtiments, du compartimentage des bâtiments avec des parois et portes coupe-feu limitant la propagation d'un éventuel incendie,
- de la largeur des voies de circulation interne qui existeront de manière à permettre la circulation sur tout le pourtour des bâtiments avec des aires de mise d'échelles,
- de la réalisation d'un accès au site spécifique aux pompiers,
- des capacités du bassin de rétention des eaux d'incendie,
- la réalisation de locaux de charge dévolus à la recharge des batteries des chariots élévateurs,
- de la réalisation de 3 réservoirs d'eau incendie comme demandé par le SDIS 95,
- que le projet, situé à proximité d'importantes infrastructures de transports routiers, maintient sur le territoire de la CACP une activité économique source d'emplois directs ainsi que le dynamisme de la ZAE de Bellevues,
- de l'expérience en matière de logistique du pétitionnaire,
- de l'amélioration de la productivité des anciennes plateformes logistiques. Le site SIGMA permettra aux entreprises de réduire leurs coûts d'exploitation en réduisant les coûts de transport et de manutention,
- de l'amélioration attendue dans l'organisation logistique de la région Ile-de-France en permettant une meilleure coordination des transports et une meilleure gestion des stocks,

Ayant constaté que :

- l'enquête s'est déroulée selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral,
- la procédure légale en matière de publicité et d'information du public a été respectée,
- le public a eu la possibilité de s'exprimer même s'il l'a très peu fait,
- l'avis de la commune d'Eragny-sur-Oise **ne fait pas mention explicitement de la demande de permis de construire** (PC 95218 22 U0013) – l'avis exprime des réserves sur le trafic routier local, en particulier sur la RN184,
- l'avis de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône est **favorable** (PC 95572 22 U0036),
- des 5 autres communes inscrites dans le périmètre d'enquête seule la commune de Pontoise, a donné un avis. Avis **défavorable**,
- l'avis de la communauté d'agglomération ValParisis est **favorable** au projet,



- le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 95) a émis un avis favorable en demandant de respecter toutes les mesures de prévention et de défense incendie prévues dans le dossier,
- dans son mémoire en réponse au SDIS, la société SIGMA CERGY-PONTOISE a pris en compte les remarques du SDIS et répondu favorablement aux 25 premières demandes formulées, ainsi qu'aux 4 recommandations complémentaires exprimées dans l'avis du 2 décembre 2022,
- le projet d'exploitation d'un entrepôt logistique à usage de stockage et de bureaux sur le parc d'activités des Bellevues, utilisera le photovoltaïque pour sa propre production d'électricité,
- le dossier d'enquête publique unique mis à la disposition du public est de qualité et comporte les pièces ou éléments exigés par la réglementation,

Après avoir pris connaissance des avis émis par les conseils municipaux qui en ont donné un.

Tout en regrettant que seulement 3 des 7 communes concernées par l'avis d'enquête se soient exprimées et aient donné un avis.

Deux avis sont favorables (Saint-Ouen-l'Aumône et agglomération de Valparisis), un avis n'est pas exprimé clairement – seulement des réserves (Eragny-sur-Oise) et un avis (Pontoise) est défavorable mais je considère les craintes exprimées par cette commune comme non fondées (cf rapport - § 4.1).

Je donne un **AVIS FAVORABLE, SANS RESERVE**, à la demande de permis de construire présentée par la société SIGMA Cergy-Pontoise dans le PAE des Bellevues – situé au 11 avenue du Gros Chêne – telle qu'initialement déposée auprès des communes de Saint-Ouen-l'Aumône et d'Eragny-sur-Oise.

Mon avis est assorti de **trois recommandations**.

## 2.3 Recommandations

### RECOMMANDATION 1

Je recommande au pétitionnaire d'organiser dès maintenant une réunion de travail avec la CACP et la commune d'Eragny-sur-Oise pour étudier une solution qui définisse un projet fonctionnel pour l'aménagement de l'entrée du site avenue du Gros Chêne à Eragny-sur-Oise.

Monsieur Denys LECLERCY (responsable exploitation du domaine routier à la CACP) m'a informé comme quoi la CACP était opposée à l'installation d'un feu. Il m'a également fait part de ses interrogations car le projet de station.

Le fonctionnement du croisement tel qu'il existe avec des panneaux « stop » pour les véhicules entrant et sortant sur site SIGMA est source d'accidents et de congestion du trafic aux heures de pointe.

Ces craintes ont été exprimées par les éragniens qui se sont exprimés et par le délégué syndical de l'entreprise SAFRAN. Je suis du même avis et valide leur appréhension.

Monsieur Didier SECQ (urbanisme d'Eragny-sur-Oise) exprime également des craintes à ce sujet.

### RECOMMANDATION 2

Les éragniens rencontrés m'ont fait part des difficultés de stationner des PL en dehors des heures d'ouverture du site (la nuit et les week end) comme c'était fréquemment le cas avec des camions venant de l'étranger du temps de l'exploitation par RENAULT.

Enquête publique unique pour la demande de permis de construire de 3 bâtiments à usage logistique et industriel par SIGMA Cergy-Pontoise au 11 avenue du Gros Chêne, Parc d'activité des Bellevues, sur les communes d'Eragny-sur-Oise et de Saint-Ouen l'Aumône.

EP n° E23000003 / 95

---


Il me paraît donc nécessaire de prévoir une aire de stationnement pour les PL à l'entrée du site ; entre l'avenue du Gros Chêne et le poste de garde, et/ou de permettre l'accès au parking intérieur en dehors des heures d'ouverture des bâtiments logistiques. Ce qui sera possible puisque le site doit être gardé 24 h/24 et 7 j/7.

**RECOMMANDATION 3**

Les souhaits exprimés par le conseil municipal de Saint-Ouen-l'Aumône, en matière de sécurité routière, m'apparaissent fondés et devront être suivis.

Voir l'annexe n°7 du Rapport d'enquête.

Soisy-sous-Montmorency le 24 avril 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude Andry', is written over a faint, light-colored stamp or watermark. The signature is stylized and somewhat abstract.

Claude ANDRY