



- Site en projet :
Début d'activité envisagée : non précisé dans le dossier
Emplacement : 11 avenue du Gros Chêne à Saint-Ouen-l'Aumône / Eragny-sur-Oise (95).
Personnes en présence sur le site : le pétitionnaire estime qu'à certaines périodes l'activité du site peut conduire à la présence de 1 000 personnes dans les 3 bâtiments. Cela du lundi au samedi pendant toute l'année (52 semaines), avec des équipes travaillant en 2x8h/j.
A certaines périodes, le site pourra être en activité 24h/24 et 7j/7.
Parc mixte industriel et logistique avec 3 bâtiments principaux dont 1 immeuble logistique multimodulaire et 2 « clé en main » industriels et distribution après pré-commercialisation d'une surface de plancher de 115 485 m².
A court terme, une station de distribution d'énergies renouvelables (GNC, GNL, Hydrogène) sera créée sur le site. Cette installation n'entre pas dans le cadre de la présente enquête publique.
- Activité de l'ancien site Renault : distribution de pièces détachées automobiles
- Activité du site en projet : stockage de différents produits (quantité maxi) :
 - Matières combustibles courantes
 - Matières sous température dirigée - température cible positive
 - Produits inflammables
 - Alcools de bouche d'origine agricole
 - Liquides comburants
 - Aérosols et cartouches de gaz
 - Produits toxiques et/ou dangereux pour l'environnement
 - Produits en matière plastique ou carton
 - Charbon de bois
- Bureau d'étude : B27 - SDE - 92120 Montrouge
- Architectes : GBL architectes - 59700 Marcq-en-Baroeul

- Maître d'œuvre (AMO) : NR Conseil - 94140 Alfortville
- Paysagiste : PERGAME - 59160 Lomme

2.6.1 L'entreprise / historique

La société SIGMA Cergy-Pontoise est une filiale de la société DENTRESSANGLE IMMOBILIERE LOGISTIQUE (DIL) qui appartient à 100% à la holding DENTRESSANGLE.

L'entreprise DENTRESSANGLE a été créée en 1979 par Monsieur Norbert DENTRESSANGLE et avait pour activité l'échange de marchandises entre la France et la Grande-Bretagne.

En se développant, en rachetant diverses sociétés en France et à l'étranger, la société ND s'agrandit en se diversifiant. Elle est rachetée en 2015 par un opérateur américain XPO Logistics.

La société DIL est spécialisée dans le développement, la construction et la détention de locaux d'activités et d'immobilier industriel et de distribution.

Le patrimoine de la société DIL est constitué de plus de 500 000 m² de bâtiments essentiellement situés en France.

La holding DENTRESSANGLE est actionnaire d'une douzaine d'entreprises.

2.6.2 Justification du projet

Le programme de redéploiement proposé par le pétitionnaire s'inscrit dans les objectifs d'intérêt général qui figurent dans la Charte d'engagements réciproques entre l'Etat et les membres de l'association AFILOG signée en juillet 2021.

DIL a signé cette Charte qui reconnaît que la relance économique, notamment industrielle, passe par le déploiement d'une logistique de proximité. Il est donc essentiel que la réhabilitation et/ou la création d'entrepôts soient encouragées.

Le projet porté par le pétitionnaire a pour caractéristiques :

- L'accès à des friches logistiques,
- De nouveaux bâtiments à hautes performances environnementales et énergétiques,
- Une restructurabilité en logistique de l'ancien site RENAULT,
- Une localisation dans un parc d'activités économiques (Parc des Bellevues) avec une très bonne accessibilité aux camions (A15, A13 et A16 et aéroports internationaux proches),
- Une bonne desserte en transports en commun pour le personnel (RER A et C, 3 lignes SNCF transiliennes et 3 lignes de bus).

La situation géographique en connexion avec des axes routiers majeurs, son implantation au sein d'une ZAE aménagée autour de laquelle la part d'habitations individuelles est quasi nulle et éloignée, font que le projet est justifié.

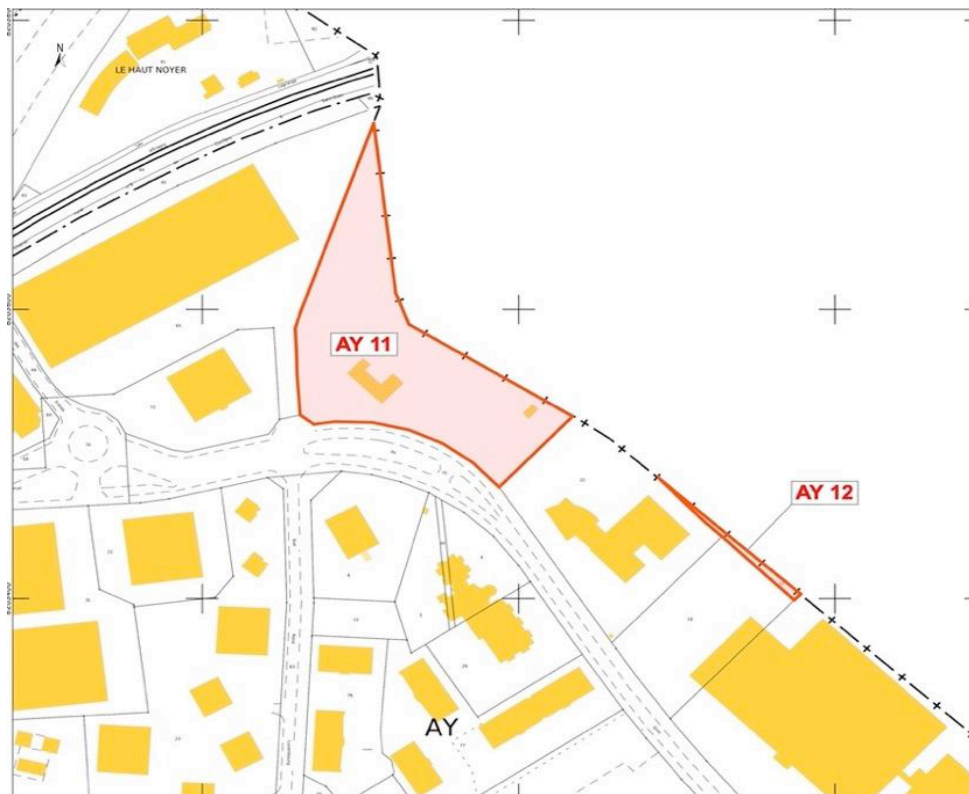
2.6.3 Maîtrise foncière

Le pétitionnaire dont le siège social est à Lyon (69002) est une filiale de la holding Dentressangle.

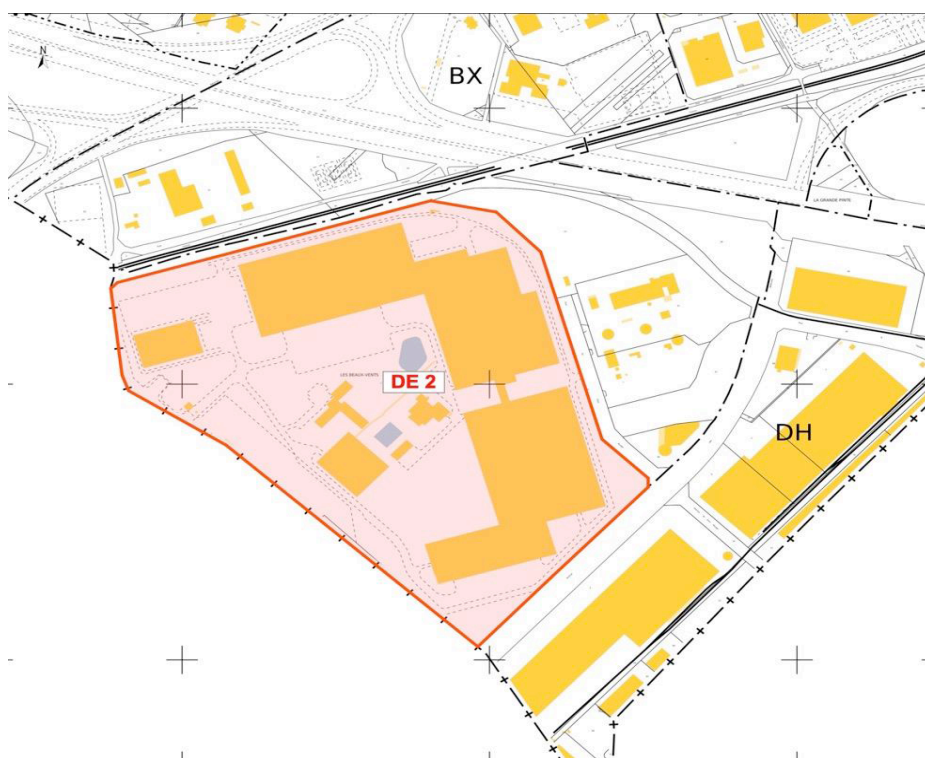
Le site de l'avenue du Gros Chêne à Saint-Ouen-l'Aumône est la propriété du pétitionnaire depuis le 19 novembre 2021.

Parcelles AY11 et 12 à Eragny-sur-Oise et DE2 à Saint-Ouen-l'Aumône.

Acte notarié : étude notariale CHEUVREUX à Paris (8è) – signé par Me Marie-Pierre Cayroche.



Extrait cadastral d'Eragny-sur-Oise



Extrait cadastral de Saint-Ouen-l'Aumône

2.6.4 Capacités techniques et financières

- Capacités techniques :

La société DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE (DIL), dont SIGMA Cergy-Pontoise est une filiale, appartient à 100% à la holding DENTRESSANGLE spécialisée dans le développement, la construction et la détention de locaux d'activités mais aussi d'immobilier industriel et de distribution.

DIL bénéficie d'une véritable expertise dans le secteur de l'immobilier logistique et possède un patrimoine de plus de 500 000 m² de bâtiments sur près d'une vingtaine de sites existants en France (et d'une dizaine en développement).

Le groupe dispose de l'expérience nécessaire pour mener à bien le développement du projet en question.

DENTRESSANGLE est d'autre part propriétaire et exploitant de ses centrales photovoltaïques.

- Capacités financières :

La société SIGMA Cergy-Pontoise sera propriétaire de l'ensemble des bâtiments du parc mixte industriel et logistique.

La maison mère (DIL) gère un actif brut de 5,5 milliards € ce qui représente 500 000 m² de patrimoine en France et en Europe.

Le dossier présente les données financières des années 2018 à 2021 qui laissent à penser que le pétitionnaire sera en mesure d'assumer les garanties financières exigées par la réglementation.

Durant ces 4 dernières années la société DIL a un chiffre d'affaire qui varie entre 24,3 et 31,1 millions €, en progression constante, avec un résultat net qui varie de 10,2 à 14,6 millions € également en progression constante.

Un extrait de Kbis est dans le dossier.

2.6.5 Remise en état du site après exploitation

Après cessation de l'activité de la société SIGMA Cergy-Pontoise le terrain sera remis en état pour permettre un usage industriel.

Les conditions de remise en état du site après exploitation ont été adressées au président de la CACP le 12 juillet 2022 ainsi qu'aux maires d'Eragny-sur-Oise et Saint-Ouen-l'Aumône qui ont fait part de leurs remarques et souhaits.

Les avis émis par les deux communes sont dans le dossier d'enquête.

2.7 Localisation géographique du site de l'avenue du Gros Chêne

Le projet est situé au sein de la zone d'activité des Bellevues, au 11 avenue du Gros Chêne à l'ouest de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône (coordonnées Lambert 93 : X 634,806 km – Y 6 881,329 km).

Le site est principalement situé sur la commune de Saint-Ouen-l'Aumône mais il empiète sur la commune d'Eragny-sur-Oise. Ces deux communes avaient une population respective de 24 743 et 18 317 habitants en 2020.

Les 2 communes sont traversées par des axes routiers importants, N104, A15, N184 et sont à proximité de l'A16, l'A13 et l'A1 via la N104.

Elles appartiennent à la communauté d'agglomération Cergy-Pontoise (CACP) qui compte 13 communes réparties sur 8 000 ha – 214 000 habitants – 11 000 entreprises et une université (30 000 étudiants). La CACP agit au quotidien dans différents domaines tels que le développement économique, l'organisation des transports en commun urbains. La CACP vise également à mutualiser certains moyens et compétences jusqu'alors dévolues aux communes.

L'ensemble de la superficie est en zone UJg du PLU de la ville de Saint-Ouen-l'Aumône. Les bâtiments prévus respectent les dispositions du PLU. Le parc d'activités des Bellevues est plus particulièrement destiné à recevoir des bâtiments logistiques.

Les premières habitations sont situées à 600 m au sud du site.

Le voisinage immédiat se compose :

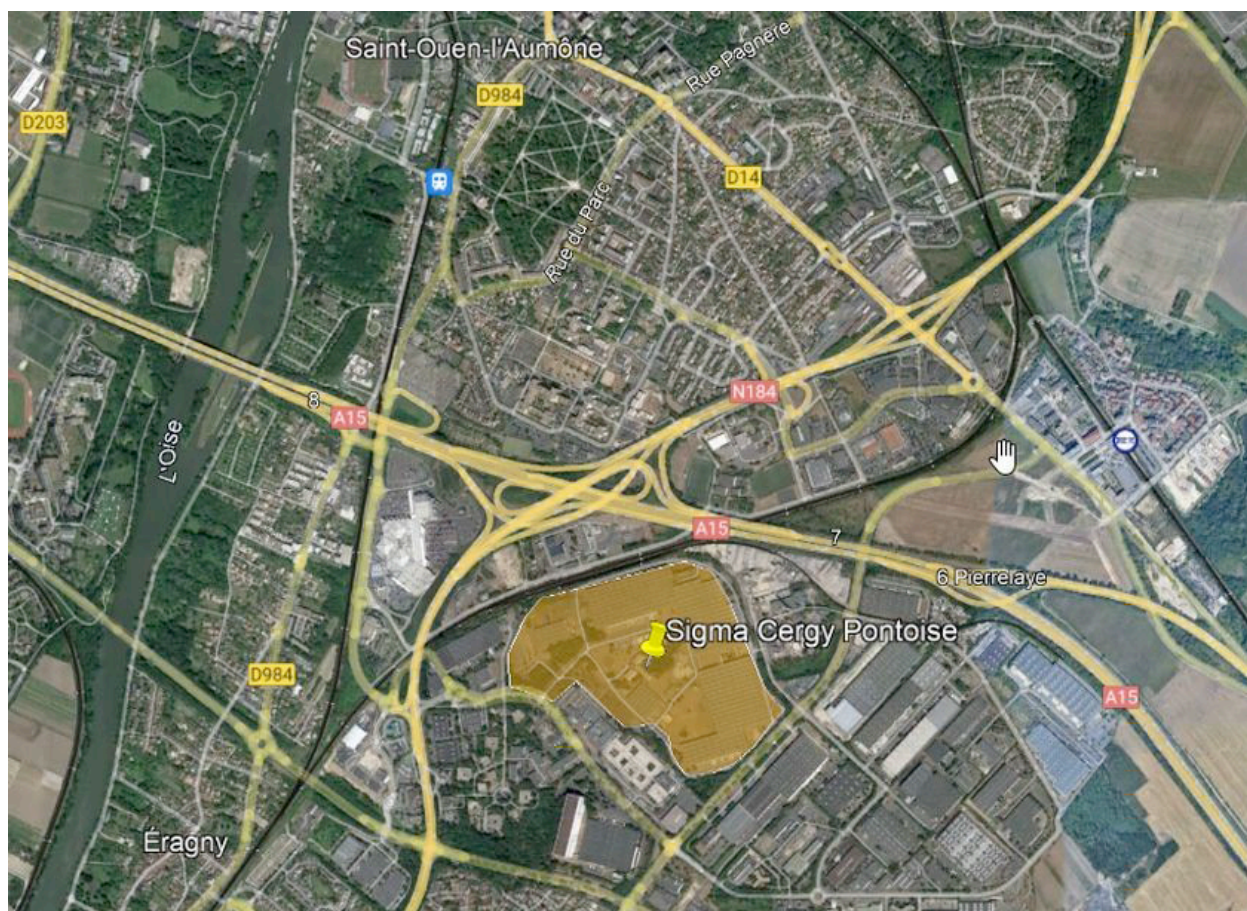
- Au nord par les axes routiers A15 et RN184
- A l'est par l'avenue des Bellevues et des bâtiments industriels
- Au sud par le boulevard Charles de Gaulle qui délimite le parc d'activités des Bellevues et des zones d'habitations de la commune d'Éragny-sur-Oise
- A l'ouest par la RN184 et la desserte de la zone commerciale « Art de Vivre ».

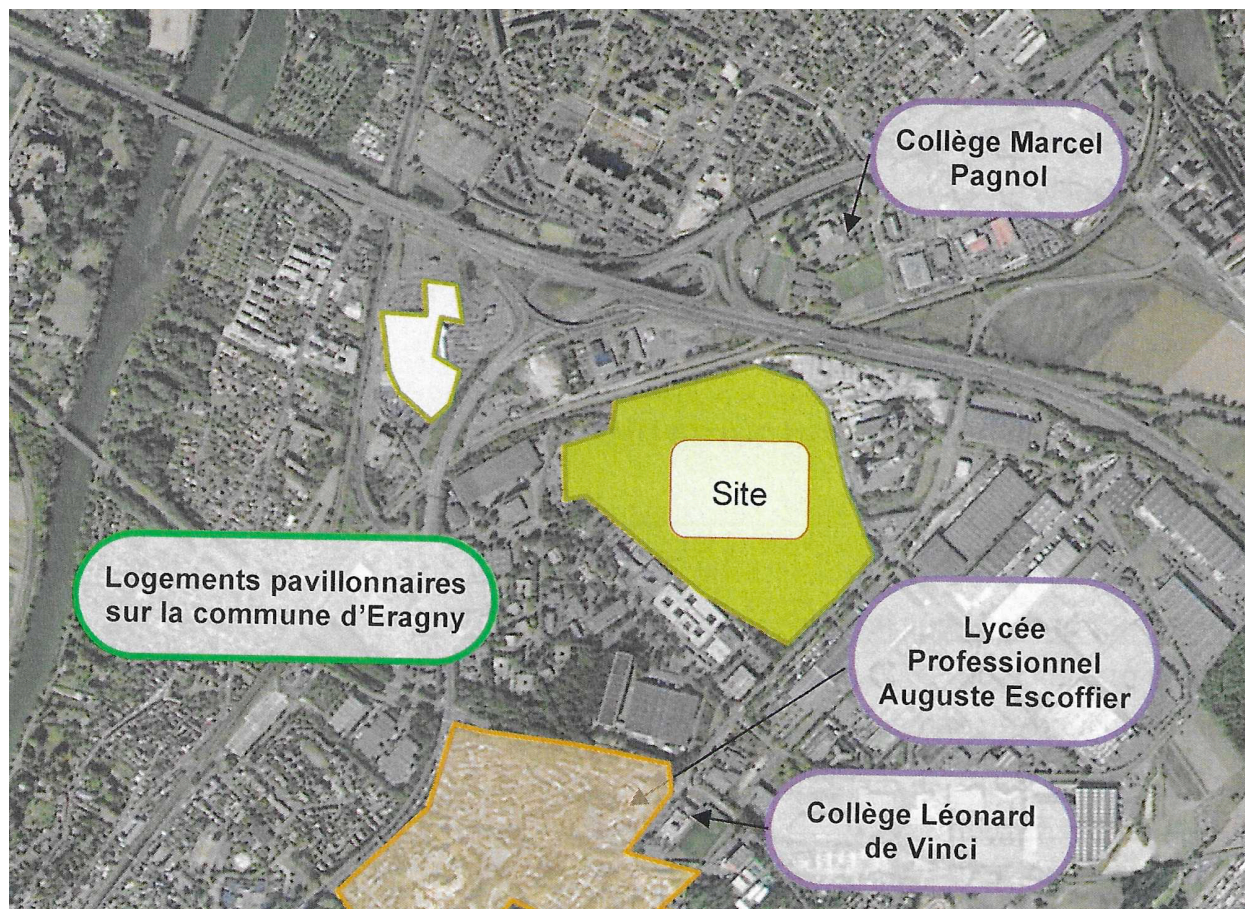
L'établissement sensible le plus proche est le Collège Marcel Pagnol qui se trouve à 300m, au nord, de l'autre côté de l'A15.

Le bâtiment CEM1 sera le bâtiment le plus proche des voies ferrées : à 38,80 m minimum de la voie ferrée existante.

Les 3 bâtiments seront implantés à des distances avec un recul respectant le règlement ICPE et l'article UJ 2.1.2 du PLU de Saint-Ouen-l'Aumône.

Situation du site





2.8 Nature de l'activité du site

La société SIGMA Cergy-Pontoise sera propriétaire des bâtiments du parc mixte industriel et logistique. Elle sera titulaire de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation des établissements qui loueront les cellules des 3 bâtiments. A ce titre, elle aura obligation de :

- Respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral,
- Imposer le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral à ses locataires,
- Veiller à l'entretien la maintenance et les contrôles réglementaires des équipements.

Les cellules seront louées à des professionnels ; logisticiens ou industriels. Chaque futur locataire aura un bail qui précisera les clauses spécifiques lui imposant le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site.

2.9 Nature et caractéristiques 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), 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). A noter que la superficie foncière sur la commune d'Eragny-sur-Oise représente 5,8% du total.

La volumétrie et les dispositions retenues sont conformes au règlement de zonage du PLU.

SIGMA Cergy-Pontoise est propriétaire des 27,3 ha correspondant aux parcelles AY11 et AY12 sur la commune de Eragny-sur-Oise et DE2 sur la commune de Saint-Ouen-l'Aumône.

Les superficies des 3 bâtiments se répartissent de la façon suivante :

Bâtiment	CEM1	CEM2	LOG	Total
Surface totale	16 405 m ²	19 485 m ²	79 830 m ²	115 720 m ²
Surface de stockage		17 812 m ²	75 522 m ²	93 334 m ²
Surface activité industrielle	11 385 m ²			
Surface locaux communs				105 m ²

En raison de la nature des produits susceptibles d'être stockés et/ou utilisés, le projet doit faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale relevant des ICPE selon le code de l'environnement. L'autorisation délivrée par l'Administration concernera l'ensemble des 3 bâtiments.

Les quantités stockées seront fonction des seuils des rubriques concernées au § 2.14.1.

La structure des bâtiments sera en béton R60, avec toiture en bacs acier (classe résistance au feu BRoof (t3)), les murs extérieurs des cellules en bardage métallique double peau/ Les murs séparatifs entre cellules de stockage mitoyennes seront en béton REI 240 ou 120 (coupe-feu 2 h). Toutes les cloisons de cellules de stockage dos à dos seront en paroi béton REI 240 (coupe-feu 4 h).

Détection incendie avec transmission de l'alarme en tout temps pour le bâtiment LOG.

Ateliers de charges d'accumulateurs dans les bâtiments LOG et CEM2. Avec murs coupe-feu REI 120.



Esquisse des bâtiments projetés



2.10 Activités du site

L'activité du site est répartie sur les 3 bâtiments :

- 1 bâtiment principal de logistique standard, multi-locataire : LOG
Les activités seront le stockage de marchandises, la gestion des stocks et des flux amont/aval, la préparation des commandes.
Ces activités pourront s'exercer 7j/7 si besoin, en équipes de travail 2x8.
Le bâtiment répondra aux exigences liées aux rubriques des ICPE.
- 1 bâtiment clé-en-main d'activités industrielles : CEM1
Les activités seront essentiellement « industrielles ».
Le bâtiment sera divisé en 2 cellules à minima.
Le bâtiment ne répondra pas aux exigences liées aux rubriques ICPE.
- 1 bâtiment clé-en-main d'activité logistique : CEM2
Les activités seront le stockage de marchandises, la gestion des stocks et des flux amont/aval, la préparation des commandes mais dans des domaines plus réduit que le bâtiment LOG.
Le bâtiment sera divisé en 2 cellules à minima.
Le bâtiment répondra aux exigences liées aux rubriques ICPE.

Il est prévu à terme la réalisation d'une station de distribution multi-énergies renouvelables : station ENR qui ne fait pas partie de la présente demande de DDAE.

2.11 Documents du dossier mis à la disposition du public

Le dossier m'a été transmis le 6 février 2023, avant l'ouverture de l'enquête, par le service des ICPE de la préfecture du Val d'Oise lors de la réunion où j'ai paraphé les registres papier.

L'ensemble du dossier établi par le pétitionnaire se compose de deux épais classeurs pour la demande d'autorisation environnementale (DDAE) et d'une chemise cartonnée au sein de laquelle se trouvent les documents relatifs aux demandes de permis de construire (plans ...).



2.11.1 Document n°1 – Demande d'autorisation environnementale (DDAE) dossier n° 1/2

- Mandat de dépôt d'une autorisation environnementale : 1 page
- Description des procédés mis en œuvre : 33 pages
- Note de présentation non technique : 51 pages
- Justificatif de maîtrise foncière du terrain : 3 pages
- Résumé de l'étude d'impact : 44 pages
- Etude d'impact : 236 pages
 - Annexe 1 - notice hydraulique par PROing : 12 pages
 - Annexe 2 - étude acoustique par Orféa : 44 pages
 - Annexe 3 - étude trafic par EDVia : 52 pages
 - Annexe 4 - étude faune / flore par ECOSYTEM : 46 pages

- Annexe 5 - rapport de GEOTECHNIQUE : 44 pages
- Annexe 6 - charte du chantier de démolition par enOrka : 6 pages
- Annexe 7 – étude des dangers par B27 : 165 pages
 - Annexe 7-1 bases BARPI et ARIA : 65 pages
 - Annexe 7-2 étude foudre par Qualifoudre : 106 pages
 - Annexe 7-3 Flumilog : 131 pages
 - Annexe 7-4 étude fumée : 8 pages

Remarques du commissaire enquêteur :

- Le dossier est complet, clair et permet d'appréhender les impacts potentiels et les mesures associées pour éviter ou réduire les risques.
- Il comprend des schémas, des photos, des graphiques et des cartes.

2.11.2 Document n° 2 - Demande d'autorisation environnementale (DDAE) dossier n° 2/2

- Capacités techniques et financières du demandeur :
 - Capacités de la société DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE : 10 pages
 - Extrait Kbis
 - Plaquettes de la société
- Avis du maire sur la remise en état du site après arrêt définitif de l'exploitation :
- Plans (de situation, éléments graphiques, plans, photographies, plan rayon 35 m) :
- Analyse de la conformité du projet avec les arrêtés ministériels :
- Réponses à la DRIEAT, à l'ARS et au SDIS 95 :
- Réponse à la MRAe :

2.11.3 Document n°3 – les demandes de permis de construire

Ce document, établi par le cabinet d'architecte GBL de Marcq-en-Baroeul, comprend les pièces suivantes :

- **Les formulaires habituels pour ce type de dossier :**
 - Le formulaire de demande de Permis de Construire (Cerfa n°13409*09) déposé dans les mairies d'Eragny-sur-Oise et Saint-Ouen-l'Aumône,
 - Le bordereau de dépôt des pièces jointes à la demande,
 - La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions.
- **Les pièces écrites :**
 - PC 4 : notices de présentation du projet (57 pages) et de la viabilisation (12 pages),
 - PC 11 : étude d'impact
 - PC 14 : copie de l'agrément institué à l'art. R.510-1 du code de l'urbanisme,
 - PC 16-1 : attestations de prise en compte de la RE 2020
 - PC 25 : justificatif du dépôt du dossier ICPE
 - PC 26 : arrêté du permis de démolir délivré par la mairie de Saint-Ouen-l'Aumône,
 - PC 33-1 : formulaire de déclaration de la redevance bureaux (Cerfa n°14600*1).
- **Les pièces graphiques :**
 - PC 1 : le plan de situation (pas d'indication d'échelle)
 - PC 2a : le plan de masse général (échelle 1/1 000^{ème})
 - PC 2b : le plan de masse général des espaces verts (échelle 1/1 000^{ème})
 - PC 2c : le plan de masse des réseaux (échelle 1/1 000^{ème})