

Enquête publique pour la demande d'autorisation environnementale en vue de la construction et de l'exploitation par SIGMA Cergy-Pontoise d'un parc industriel et logistique, sis 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° E23000005 / 95

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Demande d'Autorisation Environnementale

au titre des Installations Classées pour la Protection Environnementale (ICPE)

Demande de Permis de Construire

*au titre de l'urbanisme (PC 95218 22 U0013 et PC 95572 22 U0036)
pour la construction et l'exploitation d'un parc logistique et industriel exploité par SIGMA Cergy-Pontoise*

Autorité organisatrice : Préfecture du Val d'Oise – section des installations classées

Pétitionnaire : SIGMA Cergy-Pontoise



ENQUÊTE PUBLIQUE
UNIQUE

du 6/03 au
5/04/2023

Enquête prescrite par l'arrêté préfectoral
n° IC-23-003 du 20 janvier 2023

LIVRE 1 – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1	AVANT PROPOS	6
1.1	Lexique - Glossaire	6
2	PRESENTATION DE L'ENQUETE	7
2.1	Préambule	7
2.2	La procédure d'enquête	8
2.3	Contexte environnemental	9
2.4	Cadre juridique	9
2.5	Démarches administratives	9
2.6	Identification des acteurs	10
2.6.1	L'entreprise / historique	12
2.6.2	Justification du projet	12
2.6.3	Maîtrise foncière	12
2.6.4	Capacités techniques et financières	14
2.6.5	Remise en état du site après exploitation	14
2.7	Localisation géographique du site de l'avenue du Gros Chêne	14
2.8	Nature de l'activité du site	16
2.9	Nature et caractéristiques du projet	16
2.10	Activités du site	18
2.11	Documents du dossier mis à la disposition du public	19
2.11.1	Document n°1 – Demande d'autorisation environnementale (DDAE) dossier n° 1/2	19
2.11.2	Document n° 2 - Demande d'autorisation environnementale (DDAE) dossier n° 2/2	20
2.11.3	Document n°3 – les demandes de permis de construire	20
2.11.4	Document n°4 – Avis des autorités et organismes consultés	21
2.12	Cadre juridique et réglementaire	22
2.12.1	Code de l'Environnement et contraintes réglementaires	22
2.12.2	Phase d'examen du dossier	23
2.12.3	Contexte réglementaire de l'activité projetée	23
2.12.4	Périmètre d'affichage de l'enquête publique	24
2.12.5	Dématérialisation de l'enquête : ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016	24
2.13	Inventaires des rubriques ICPE concernées	24
2.13.1	Tableau des rubriques ICPE projetées	25
2.14	Analyse du dossier de demande d'autorisation environnementale (DDAE)	26
2.14.1	L'étude d'impact	26
2.14.2	Analyse des effets du projet	28
		2

2.14.3	Solutions de substitution	29
2.14.4	Mesures d'évitement	29
2.14.5	Etude des dangers	31
2.14.6	L'activité du centre de logistique	34
2.14.7	Les conditions d'exploitation du site	35
2.15	Compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes	35
2.16	Evaluation environnementale	36
2.17	Analyse du dossier de demande de permis de construire	37
2.17.1	Aménageurs – Maîtrise d'ouvrage	37
2.17.2	Cadre réglementaire	38
2.17.3	Dispositions constructives (document PC 4 du dossier)	38
3	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	45
3.1	Organisation de l'enquête	45
3.1.1	Désignation du commissaire enquêteur	45
3.1.2	Consultation du dossier	45
3.1.3	Inscriptions des remarques et observations du public	46
3.1.4	Permanences du commissaire enquêteur	46
3.1.5	Publicité de l'enquête unique	46
3.1.6	Préparation de l'enquête et rencontres préalables à l'ouverture de l'enquête unique	47
3.1.7	Visite des lieux	48
3.1.8	Rencontre avec le pétitionnaire	49
3.1.9	Rencontre avec le service urbanisme de Saint-Ouen-l'Aumône	49
3.1.10	Rencontre avec le service urbanisme d'Eragny-sur-Oise	49
3.1.11	Rencontre avec deux responsables de la CACP	50
3.1.12	Tenue des sept permanences	50
3.1.13	Modalités de réception des observations du public	50
3.1.14	Dématérialisation de l'enquête	51
3.2	Clôture des registres d'enquête (papier et dématérialisé)	51
4	OBSERVATIONS RECUEILLIES	52
4.1	Observations des organismes et administrations consultés	52
4.1.1	Mission régionale d'autorité environnementale - MRAe	53
4.1.2	Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT)	55
4.1.3	Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)	56
4.1.4	Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)	56
4.1.5	L'étude d'impact	56
4.1.6	Analyse des effets du projet	58
4.1.7	Solutions de substitution	59
4.1.8	Mesures d'évitement	59
4.1.9	Synthèse des avis des communes concernées par l'enquête publique	60
4.1.10	Analyse de l'avis émis par le conseil municipal de Saint-Ouen-l'Aumône	61
4.1.11	Analyse de l'avis émis par le conseil municipal d'Eragny-sur-Oise	61
4.1.12	Analyse de l'avis émis par le conseil municipal de Pontoise	62
4.2	Pétitions reçues	62
		3

4.3	Courriels reçus	62
4.4	Contributions reçues sur le registre dématérialisé	62
4.5	Courriers reçus	67
4.6	Observations orales reçues lors des permanences tenues	67
4.7	Contributions dans les registres papier	69
5	EXAMEN DES REMARQUES DU PUBLIC	70
5.1	Commentaires du commissaire enquêteur sur les observations reçues	70
5.1.1	Analyse et réponses thématiques du commissaire enquêteur	70
5.1.2	Observations orales reçues lors des permanences	73
5.1.3	Observations notées dans les registres-papier des 7 communes concernées par l'enquête publique	74
5.1.4	Courriels reçus	74
5.1.5	Contributions déposées sur le registre dématérialisé	74
5.1.6	Courriers	77
5.2	Analyse statistique des observations du public	77
6	CONSIDERATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE CONTEXTE ET L'INTERET DU PROJET	77
6.1	Préambule	77
6.2	L'intérêt du projet	77
6.3	Les avis sollicités	78
7	PROCES VERBAL DE SYNTHESE	78
7.1	La position du commissaire enquêteur	78
7.2	Mémoire en réponse du pétitionnaire	78
7.3	Lisibilité du dossier	79
8	ANNEXES	81
8.1	Annexe n°1 : arrêté préfectoral n° IC – 23-003 du 20 janvier 2023 – et avis d'enquête publique unique	81
8.2	Annexe n°2 : Notification du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise	88
8.3	Annexe n°3 : Insertion de l'avis de l'EP dans la presse	89
8.4	Annexe n°4 : Certificats de publication et d'affichage reçus par le CE	97
8.5	Annexe n°5 : Procès verbal de synthèse	103

8.6	Annexe n°6 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	110
8.7	Annexe n°7 : Avis des conseils municipaux	133



1 – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 AVANT PROPOS

La société SIGMA Cergy-Pontoise a un projet de réhabilitation d'un site logistique exploité par Renault, jusqu'en décembre 2022.

Le pétitionnaire prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction de 3 nouveaux bâtiments qui constitueront un entrepôt multipolaire composé de 12 cellules (bâtiment LOG) et de 2 bâtiments dits « clés en main » (bâtiments CEM1 et CEM2).

Le pétitionnaire a déposé une demande d'autorisation pour exploiter l'entrepôt sur lequel seront stockés des produits dangereux, en quantité limitée (liquides, gaz et solides inflammables, aérosols, produits comburants, produits toxiques, produits écotoxiques, charbon de bois et alcools de bouche).

L'exploitant demande des autorisations pour des quantités différentes ; les différents produits seront stockés dans 20 cellules distinctes numérotées de 1 à 2 pour chaque bâtiment CEM et de 1 à 12 plus 3A, 4A, 9A et 10A pour le bâtiment principal LOG.

L'organisation du site permet qu'il ne soit pas classé SEVESO.

Pour le bâtiment CEM1 ; le pétitionnaire ne prévoit pas l'exploitation d'une activité relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pour le moment. Ce bâtiment sera utilisé pour une activité « artisanale » et de production.

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique **relative à la demande d'autorisation d'exploiter le nouveau site situé sur les communes limitrophes d'Eragny-sur-Oise et de Saint-Ouen-l'Aumône. La demande est déposée par la société SIGMA Cergy-Pontoise qui est une filiale de la société DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE (DIL).**

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2023 par la commission du Val d'Oise en novembre 2022. Le mode de désignation garantit son indépendance totale, tant vis à vis de l'autorité organisatrice que de l'administration et du public.

Il n'est pas inutile de rappeler que le commissaire enquêteur est issu de la société civile et est totalement indépendant. Classé statutairement « collaborateur occasionnel du service public » il n'en reste pas moins totalement libre, surtout dans son avis final motivé.

L'avis du commissaire enquêteur est un avis responsable et serein, toujours guidé par l'intérêt général. Le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête, rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il a obligation d'émettre un avis personnel et motivé. Dans un document séparé, il fait donc part de ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Les différentes parties du rapport d'enquête  1 -  2 et  3 ne sont reliées entre elles que dans un souci pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égare.

1.1 Lexique - Glossaire

ARS : Agence Régionale de Santé

BASIAS : Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services

BASOL : Base de données sur les Sites et Sols pollués appelant une action des pouvoirs publics

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

CACP : Communauté Agglomération Cergy Pontoise

CE : Commissaire Enquêteur

CO₂ : Dioxyde de Carbone
DDAE : Demande d'Autorisation Environnementale
DDRM : Dossier Des Risques Majeurs
DDT 95 : Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise
DIL : Dentressangle Immobilière Logistique
DGAC : Direction Générale de l'Aviation Civile
DRIEAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports
GNR : Gasoil Non Routier
ICPE : Installation Classée Protection de l'Environnement
IOTA : nomenclature des Installations, Ouvrages, Travaux et Activités
ISDND : Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux
LTECV : Loi relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte
M.O : Maître d'ouvrage
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale (Ile de France)
MTD : Meilleures Techniques Disponibles
PC : Permis de Construire
PL : Poids Lourds
PLU : Plan Local d'Urbanisme
NGF : Niveau Général de France
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours
SDRIF : Schéma Directeur Régional Ile de France
SEDIF : Syndicat des Eaux d'Ile de France
SIARP : Syndicat Intercommunautaire pour l'Assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin
SUAD : Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable à la DDT 95
SUP : Servitude d'Utilité Publique
VLM : Véhicules Légers
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et faunistique

2 PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

2.1 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.

La société mère possède l'expérience et le savoir-faire dans le développement, la construction et la détention de locaux d'activités logistiques.

Le patrimoine de la société DIL est constitué de plus de 500 000 m² 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.

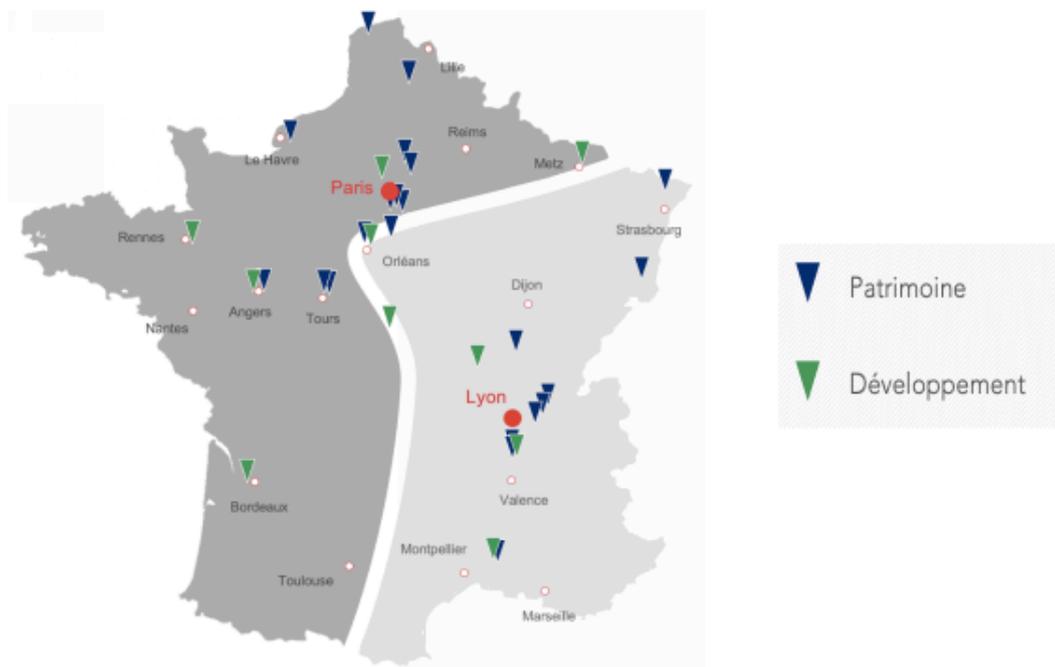
La société SIGMA Cergy-Pontoise a déposé une demande d'autorisation environnementale au titre des installations classées pour l'environnement le 13 juillet 2022.

Parallèlement à cette demande, la société SIGMA Cergy-Pontoise a également déposé :

- 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.
- 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.

Implantation des dépôts gérés par DENTRESSANGLE IMMOBILIERE LOGISTIQUE (DIL) en France



2.2 La procédure d'enquête

La présente enquête unique a comme objectifs :

- d'informer et faire participer le public aux décisions le concernant,
- la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement,
- d'éclairer les décisions à prendre par les autorités concernées,
- de veiller à la protection de l'environnement.

Dans ce cadre, la mission du commissaire enquêteur consiste principalement à :

- prendre connaissance du dossier d'enquête publique unique établi par le porteur du projet. Le dossier ayant été jugé recevable et complet par l'autorité organisatrice de l'enquête, le commissaire enquêteur peut être amené à demander tout complément ou précision utiles pour permettre une bonne compréhension et information du public,

- veiller au bon déroulement de l'enquête, en particulier recevoir le public, lui expliciter l'objet et les objectifs du projet, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions et y répondre,
- rédiger, en toute indépendance, un rapport factuel du déroulé de l'enquête (notamment les observations du public) et d'émettre un avis sur le projet dans ses conclusions personnelles et motivées.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont destinées à éclairer les décisions que devront prendre les maires de Saint-Ouen-l'Aumône et d'Eragny-sur-Oise chargés de la délivrance des permis de construire de l'ensemble des bâtiments et le préfet du Val d'Oise pour l'autorisation environnementale au titre des ICPE.

2.3 Contexte environnemental

Les modalités de stockage des différents produits nécessitent une demande d'autorisation d'exploiter (classées ICPE) tout en restant au-dessous des seuils SEVESO.

Les rubriques concernées sont classées sous le régime d'autorisation (A), de déclaration (D) ou d'enregistrement (E). Certains produits non classés seront également stockés sur le futur site avec des tonnages maxi inférieurs aux seuils de déclaration (D).

Le projet est soumis à autorisation au titre des nomenclatures ICPE et IOTA (installations ayant une incidence sur l'eau et les milieux aquatiques).

Les IOTA ne présentant pas les dangers précisés à l'article L.214-3 du code de l'environnement ne sont pas soumis à Autorisation mais seulement à Déclaration.

2.4 Cadre juridique

L'enquête est prescrite par l'arrêté préfectoral n° IC-23-0003 du 20 janvier 2023 qui porte ouverture d'une enquête publique unique au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et pour la demande de permis de construire et d'exploiter un parc industriel et logistique sur les communes de Saint-Ouen-l'Aumône et d'Eragny-sur-Oise.

Le code de l'environnement s'applique, et en particulier les articles L.123-1 et suivants, ainsi que le code de l'urbanisme et notamment son article L421-1 et suivants.

Les avis et recommandations de la MRAe (n°APJIF-2022-074 du 1^{er} décembre 2022), du SDIS 95 et de la DRIEAT-UD95 sont à prendre en compte par le pétitionnaire.

2.5 Démarches administratives

- **Dossiers de demande des permis de construire :**

Il concerne la construction d'un ensemble immobilier logistique (constitué de 3 bâtiments), après démolition des bâtiments existants, qui a fait l'objet d'un permis de démolir délivré par la mairie de Saint-Ouen-l'Aumône : PD 95572 21 S0003 du 16 décembre 2021.

Les deux demandes de permis de construire ont été déposées en mairie d'Eragny-sur-Oise avec le PC n° 95218 22U0013 le 15 juillet 2022 et en mairie de Saint-Ouen-l'Aumône avec le PC n° 95572 22 U0036 le 18 juillet 2022.

Les demandes concernent :

- 1 bâtiment principal de logistique multi-locataires (LOG)

- cet ensemble immobilier totalise une surface taxable de 79 830 m²
- maître d'ouvrage : SIGMA Cergy-Pontoise assisté de PERGAME (paysagiste) et NR Conseil (maître d'œuvre)
- architecte : GBL Architectes à Marcq-en-Baroeul 59705

- 1 bâtiment clé-en-main d'activités industrielles (CEM1)
- cet ensemble immobilier totalise une surface taxable de 16 405 m²
- maître d'ouvrage et architecte : idem bâtiment LOG
- 1 bâtiment clé-en-main d'activité logistique (CEM2)
- cet ensemble immobilier totalise une surface taxable de 19 485 m²
- maître d'ouvrage et architecte : idem bâtiment LOG
- **Demande d'autorisation environnementale :**
 - Pour le bâtiment LOG
 - Pour le bâtiment CEM1
 - Pour le bâtiment CEM2

2.6 Identification des acteurs

- Pétitionnaire / Maître d'ouvrage : SIGMA Cergy-Pontoise dont le siège social est 30 bis rue Sainte Hélène 69002 Lyon
Gérant de la société : Monsieur Christophe BRONCARD
Responsable de la société en charge du dossier : Monsieur Christophe BRONCARD, Directeur Général de DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE
Statut juridique de la société : SARL unipersonnelle
N° identification : SIRET de la société : 844 838 748 00011 – Code NAF 4110 C
- Compétences du pétitionnaire :
La société SIGMA Cergy-Pontoise est une filiale du groupe DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE (DIL) qui est spécialisée dans le développement, la construction et la détention de locaux d'activités mais également d'immobilier industriel et de distribution.
Chiffres clés :
 - Une vingtaine de sites (patrimoine actuel en France)
 - Une dizaine de projets (en France)
- Site existant :
Propriété de Renault jusqu'au 19 novembre 2021.
Foncière de 27 ha localisée dans le Parc d'Activités Economiques des Bellevues
Ensemble logistique de 110 000 m² existant qui sera démoli en totalité au cours de l'année 2023. Ce qui représente plus de 50 00 tonnes d'agrégats que le pétitionnaire s'engage à réutiliser sur le site pour la construction du futur parc logistique.