

Mémoire Technique de réponses **Enquête Publique du 14/03/24 au 12/04/24** **Construction d'un Hall Industriel et de bureaux** **Fontenay En Parisis**

Nous vous détaillons les explications à chaque question posée lors de l'enquête publique. Concernant les questions redondantes, nous apportons des réponses identiques.

E1/ Est-il nécessaire de construire un hall industriel avec des bureaux à Fontenay En Parisis et à proximité d'une zone pavillonnaire de Goussainville. Il y a déjà à Fontenay la zone du pré mary, le 20 maître Renault, et la fosse aux chiens qui possède déjà des bâtiments industriels plus ou moins vétustes et un terrain peut-être pollué !!!! :

L'agglomération a engagé en 2021 une étude d'expertise du potentiel de diversification économique du territoire dans l'objectif de décliner les capacités d'accueil d'entreprises sur les zones d'activités existantes en privilégiant leur requalification.

Suite à une première phase d'étude visant à définir la stratégie de diversification économique de l'agglomération, la deuxième phase a étudié le potentiel de mutation de 10 zones d'activités aussi bien en termes d'accueil de nouvelles entreprises, en déclinaison de la stratégie de diversification économique, que de requalification urbaine.

Selon les bases de données traitées dans le cadre de cette étude, parmi 383 projets recensés sur la période 2017-2021 sur le territoire de l'agglomération, les **secteurs de l'industrie manufacturière et du bâtiment représentent un total de 36% des projets dont 75 demandes d'implantations** émanant d'acteurs du secteur industriel. Cela montre un intérêt **accru des acteurs industriels** pour le territoire de Roissy Pays de France depuis quelques années, avec un report des implantations vers la grande couronne. Entre 2015 et 2020, les effectifs salariés de la filière ont connu une **croissance exceptionnelle de 48%** passant de 8.300 à 12.300 salariés, démontrant **d'un dynamisme particulièrement important**.

Aussi, cette tendance se poursuit d'autant plus car Roissy Pays de France a obtenu le Label Territoire d'Industrie qui s'inscrit dans la **dynamique nationale de réindustrialisation** des territoires avec des aides spécifiques apportés.

Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis.

Par ailleurs, il faudrait noter que l'ensemble des zones d'activités du territoire sont d'ores et déjà presque entièrement commercialisées, ne laissant désormais que **peu de marges de manœuvre pour l'accroissement de l'offre**, notamment pour les activités nécessitant une emprise foncière importante.

L'étude de diversification économique relève exactement la réalité des activités du territoire et d'un contexte de plus en plus contraignant pour l'installation des entreprises. Au regard de ces éléments l'implantation d'un hall industriel de production et de location de modules préfabriqués paraît pertinente. Cette activité est intégralement en cohérence avec les filières prioritaires identifiées dans le cadre de l'étude de diversification économique ainsi qu'avec la tendance nationale vers la réindustrialisation. En plus, le Label Territoire Industrie attribué pour l'agglomération conforte cette volonté locale d'implantation des activités industrielles sur son territoire. Par ailleurs il est noté que ce type d'activité (production et location de modules préfabriqués) n'est pas présent sur le territoire hormis quelques entreprises qui font uniquement de la location de ce produit.

La typologie du projet, de nature industrielle/BTP, nécessite un terrain d'assiette important, difficilement mobilisable au sein des ZAE existantes. Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-

Paris. Aussi le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a identifié une zone AU, en extension de la zone d'activités économiques existantes, propice à l'accueil de nouvelles activités et créatrice d'emplois. La création du barreau de liaison à la Francilienne permet d'une part de diminuer le trafic de transit dans le cœur de Fontenay en Parisis et d'autre part dessert parfaitement cette nouvelle ZAE et n'apporte pas des flux de trafic supplémentaires dans les centres-villes.

E2/ Encore de la bonne terre agricole qui risque de disparaître à proximité de propriétés Goussainvilloises. Depuis peu notre environnement a considérablement changé. Nous sommes entourés de halls industriels et de déchèteries STOP :

D'une surface de près de 35 000 hectares, le territoire de Roissy Pays de France comporte environ 50 % de l'espace agricole (MOS 2021) ; il comporte également 3 586 ha d'espaces ouverts et 2 435 ha d'espaces forestiers (MOS 2021).

La préservation des terres agricoles du territoire de Roissy Pays de France représente un enjeu fort tant d'un point de vue écologique qu'économique. En effet, elles sont le support notamment d'une production céréalière qui permet d'approvisionner la région Ile-de-France et au-delà. Les orientations du SCoT en faveur de la préservation des terres agricoles ont été au-delà de celles du SDRIF approuvé en 2013.



Localisation préférentielle des extensions possibles

SOURCE : SCoT ROISSY PAYS DE FRANCE APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2019

Ainsi, le SCoT préserve 16 197 ha (soit 48% de sa surface). Plusieurs secteurs identifiés au SDRIF de 2013 comme espaces d'urbanisation préférentielle ont été maintenus au SCOT en secteurs à vocation agricole pour répondre à la volonté des élus de ne pas consommer de foncier agricole. Cela représente une surface de 102 ha.

Afin de répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique, des extensions urbaines sont possibles à horizon 2030 dans une enveloppe maximale de 1 422 hectares qui correspond à la superposition des espaces agricoles au Mos en 2017 et de la charte agricole. Le SCoT fixe des objectifs d'augmentation de la densité urbaine de 15% pour les communes accueillant une gare et 10% dans les autres communes identiques à ceux portés par le SDRIF.

C'est ainsi que la charte agricole, approuvé en décembre 2019 par l'agglomération Roissy Pays de France vise à préserver les terrains agricoles tout en assurant un équilibre entre valorisation de l'activité agricole et nécessité du développement. Elle est annexée au SCOT.



SOURCE : CHARTE AGRICOLE ROISSY PAYS DE FRANCE DECEMBRE 2019

Au regard des possibilités de développement économique offertes par le **SDRIF validé en 2013**, la CA Roissy Pays de France s'inscrit pleinement dans l'objectif de maîtrise de la consommation foncière.

Néanmoins, le SDRIF de 2013 permettait l'urbanisation du secteur objet du permis de construire et de l'évaluation environnementale. En effet une pastille d'urbanisation préférentielle (permettant l'urbanisation de 25 ha) figure à la carte de destination générale des différentes parties du territoire



SOURCE : SDRIF DE
LA REGION ÎLE DE FRANCE
APPROUVE PAR DECRET
N°2013-1241 DU 27
DECEMBRE 2013

Ainsi, le **SDRIF-E arrêté en juillet 2023** maintient cette possibilité et identifie un secteur d'urbanisation préférentielle.

Dans le contexte actuel, une dynamique favorable à de nouvelles activités, notamment industrielles (20% du volume total des demandes d'implantation), se dessine, ce qui reflète pleinement les conclusions de l'étude sur la diversification économique menée par l'agglomération courant 2021.

Le secteur d'activités pour le projet, objet de présente note, de nature industrielle/BTP, nécessitent de terrain d'assiette important, difficilement mobilisable au sein de ZAE existantes. Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis



SOURCE : SDRIF-E DE LA REGION ÎLE
DE FRANCE ARRÊTÉ LE 12 JUILLET 2023

Ainsi, tous les documents supra communaux, SDRIF de 2013, SCOT de 2019 et son annexe – la charte agricole et le SDRIF-E, arrêté en septembre 2023, vise à préserver les terres agricoles tout en assurant le développement économique et l'implantation des entreprises dans le tissu local.

E3/ Pourquoi implanter un hall industriel à proximité d'une résidence et dans le périmètre rapproché d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ? A la création du projet un site remplissant toutes les conditions recherchées par SCI CGD1 émergeait des cartons sur la Butte aux Bergers sur une ligne séparative de deux communes.

Dans l'approche que nous vous soumettons nous aborderons les points suivants :

- **Motivation du choix du site d'implantation et la transformation d'une terre agricole en zone urbanisée**

L'agglomération a engagé en 2021 une étude d'expertise du potentiel de diversification économique du territoire dans l'objectif de décliner les capacités d'accueil d'entreprises sur les zones d'activités existantes en privilégiant leur requalification.

Suite à une première phase d'étude visant à définir la stratégie de diversification économique de l'agglomération, la deuxième phase a étudié le potentiel de mutation de 10 zones d'activités aussi bien en termes d'accueil de nouvelles entreprises, en déclinaison de la stratégie de diversification économique, que de requalification urbaine.

Selon les bases de données traitées dans le cadre de cette étude, parmi 383 projets recensés sur la période 2017-2021 sur le territoire de l'agglomération, les **secteurs de l'industrie manufacturière et du bâtiment représentent un total de 36% des projets dont 75 demandes d'implantations** émanant d'acteurs du secteur industriel. Cela montre un intérêt **accru des acteurs industriels** pour le territoire de Roissy Pays de France depuis quelques années, avec un report des implantations vers la grande couronne. Entre 2015 et 2020, les effectifs salariés de la filière ont connu une **croissance exceptionnelle de 48%** passant de 8.300 à 12.300 salariés, démontrant **d'un dynamisme particulièrement important**.

Aussi, cette tendance se poursuit d'autant plus car Roissy Pays de France a obtenu le Label Territoire d'Industrie qui s'inscrit dans la **dynamique nationale de réindustrialisation** des territoires avec des aides spécifiques apportés.

Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis.

Par ailleurs, il faudrait noter que l'ensemble des zones d'activités du territoire sont d'ores et déjà presque entièrement commercialisées, ne laissant désormais que **peu de marges de manœuvre pour l'accroissement de l'offre**, notamment pour les activités nécessitant une emprise foncière importante.

L'étude de diversification économique relève exactement la réalité des activités du territoire et d'un contexte de plus en plus contraignant pour l'installation des entreprises. Au regard de ces éléments l'implantation d'un hall industriel de production et de location de modules préfabriqués paraît pertinente. Cette activité est intégralement en cohérence avec les filières prioritaires identifiées dans le cadre de l'étude de diversification économique ainsi qu'avec la tendance nationale vers la réindustrialisation. En plus, le Label Territoire Industrie attribué pour l'agglomération conforte cette volonté locale d'implantation des activités industrielles sur son territoire. Par ailleurs il est noté que ce type d'activité (production et location de modules préfabriqués) n'est pas présent sur le territoire hormis quelques entreprises qui font uniquement de la location de ce produit.

La typologie du projet, de nature industrielle/BTP, nécessite un terrain d'assiette important, difficilement mobilisable au sein des ZAE existantes. Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis. Aussi le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a identifié une zone AU, en extension de la zone d'activités économiques existantes, propice à l'accueil de nouvelles activités et créatrice d'emplois. La création du barreau de liaison à la Francilienne permet d'une part de diminuer le trafic de transit dans le cœur de Fontenay en Parisis et d'autre part dessert parfaitement cette nouvelle ZAE et n'apporte pas des flux de trafic supplémentaires dans les centres-villes.

- La protection du captage AEP de la Chapellerie

Le projet de la SCI-CGD1 est partiellement situé sur le périmètre de protection rapproché et contigu au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de la Chapelle de Goussainville, faisant l'objet d'une procédure en cours de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le projet se situe également dans le périmètre éloigné des captages F1 et F2 « La Fosse au Duc » à Fontenay En Parisis. L'ARS nous demande de suivre l'arrêté Préfectoral de DUP n°03.139 du 14 août 2003.

Les eaux pluviales transiteront dans des réseaux étanches du terrain et seront évacués avec un débit de fuite de 7,91 l/s (soit 0.7l/s/ha) côté route de Goussainville à l'opposé du château d'eau.

L'activité de la SCI CGD1 ne relève pas des ICPE Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Gestion des eaux pluviales

Après les aménagements de la SCI CGD1, les eaux pluviales peuvent se charger en polluants de diverses natures lorsqu'elles ruissellent. Afin de restituer une eau de bonne qualité au milieu récepteur, les eaux de ruissellement issues de l'aménagement transitent par des déshuileurs-débourbeurs en amont du rejet sur le réseau communal. Un clapet de sécurité, vanne de sectionnement, est prévu à l'aval du bassin de régulation des eaux pluviales afin de contenir les éventuelles pollutions.

Les pollutions accidentelles (eaux d'extinction d'incendie) pourront être confinées dans le bassin de rétention après fermeture du clapet de confinement.

Au niveau de la rétention d'eau, l'entretien des espaces verts se fera en privilégiant dès que possible l'utilisation de moyens électriques ou de produits certifié écologique.

De plus le renforcement de la ceinture végétale va augmenter l'effet d'auto-épuration apporté par les terrains.

Moyens de surveillance

La SCI CGD1 s'assurera de l'entretien et du bon fonctionnement des ouvrages mis en œuvre, notamment, de l'ouvrage de sortie de la rétention et de la station de pompage. Il convient de prévoir une visite à fréquence régulière pour nettoyer les encombrants présents dans le regard de sortie de l'ouvrage de rétention (grille de filtration, orifice de régulation et canalisation de sortie). Une fréquence de visite régulière est préconisée (fréquence à ajuster au regard des besoins et prestation de maintenance).

En cas de pollution accidentelle, la personne qui constate la pollution devra informer dans les meilleurs délais les Pompiers, la mairie et le service de la Police de l'Eau.

Enfin, la société utilisatrice s'engage à signaler au préfet du Val d'Oise et au Maire de la commune de Goussainville tout incident ou accident intéressant l'opération et pouvant porter atteinte à la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides, à la qualité, à la quantité et au mode d'écoulement des eaux, aux activités légalement exercées faisant usage de l'eau et de la sécurité publique.

Le management environnemental, la sécurité sur le site et l'entretien des différents dispositifs sera du ressort de la SCI CGD1.

Comme stipulé dans le mémoire technique de réponses daté du 7 décembre 2023, la SCI CGD1 s'engage à faire des analyses de la qualité de l'eau et de la nappe aquifère régulièrement et de les publier sur le site GIDAF (site du Ministère de la Transition Ecologique) qui est accessible à tout moment au public.

- Le principe de préservation des terres agricoles

D'une surface de près de 35 000 hectares, le territoire de Roissy Pays de France comporte environ 50 % de l'espace agricole (MOS 2021) ; il comporte également 3 586 ha d'espaces ouverts et 2 435 ha d'espaces forestiers (MOS 2021).

La préservation des terres agricoles du territoire de Roissy Pays de France représente un enjeu fort tant d'un point de vue écologique qu'économique. En effet, elles sont le support notamment d'une production céréalière qui permet d'approvisionner la région Ile-de-France et au-delà. Les orientations du SCoT en faveur de la préservation des terres agricoles ont été au-delà de celles du SDRIF approuvé en 2013.



SOURCE : SCoT ROISSY PAYS DE FRANCE APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2019

Ainsi, le SCoT préserve 16 197 ha (soit 48% de sa surface). Plusieurs secteurs identifiés au SDRIF de 2013 comme espaces d'urbanisation préférentielle ont été maintenus au SCOT en secteurs à vocation agricole pour répondre à la volonté des élus de ne pas consommer de foncier agricole. Cela représente une surface de 102 ha.

Afin de répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique, des extensions urbaines sont possibles à horizon 2030 dans une enveloppe maximale de 1 422 hectares qui correspond à la superposition des espaces agricoles au Mos en 2017 et de la charte agricole. Le SCoT fixe des objectifs d'augmentation de la densité urbaine de 15% pour les communes accueillant une gare et 10% dans les autres communes identiques à ceux portés par le SDRIF.

C'est ainsi que la charte agricole, approuvé en décembre 2019 par l'agglomération Roissy Pays de France vise à préserver les terrains agricoles tout en assurant un équilibre entre valorisation de l'activité agricole et nécessité du développement. Elle est annexée au SCOT.



SOURCE : CHARTE AGRICOLE ROISSY PAYS DE FRANCE DECEMBRE 2019

Au regard des possibilités de développement économique offertes par le **SDRIF validé en 2013**, la CA Roissy Pays de France s'inscrit pleinement dans l'objectif de maîtrise de la consommation foncière.

Néanmoins, le SDRIF de 2013 permettait l'urbanisation du secteur objet du permis de construire et de l'évaluation environnementale. En effet une pastille d'urbanisation préférentielle (permettant l'urbanisation de 25 ha) figure à la carte de destination générale des différentes parties du territoire



SOURCE : SDRIF DE LA REGION ILE DE FRANCE APPROUVE PAR DECRET N°2013-1241 DU 27 DECEMBRE 2013

Ainsi, le **SDRIF-E arrêté en juillet 2023** maintien cette possibilité et identifie un secteur d'urbanisation préférentielle.

Dans le contexte actuel, une dynamique favorable à de nouvelles activités, notamment industrielles (20% du volume total des demandes d'implantation), se dessine, ce qui reflète pleinement les conclusions de l'étude sur la diversification économique menée par l'agglomération courant 2021.

Le secteur d'activités pour le projet, objet de présente note, de nature industrielle/BTP, nécessitent de terrain d'assiette important, difficilement mobilisable au sein de ZAE existantes. Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis



SOURCE : SDRIF-E DE LA REGION ILE DE FRANCE ARRETE LE 12 JUILLET 2023

Ainsi, tous les documents supra communaux, SDRIF de 2013, SCOT de 2019 et son annexe – la charte agricole et le SDRIF-E, arrêté en septembre 2023, vise à préserver les terres agricoles tout en assurant le développement économique et l'implantation des entreprises dans le tissu local.

- L'imperméabilisation des sols

Il aurait pu être possible de créer un ouvrage non enterré dans la partie basse du terrain (sud de la parcelle). Les eaux de ruissellement s'écouleraient au Sud vers les parties urbanisées de Goussainville.

Cependant, le choix de cette option aurait entraîné des inconvénients notamment un bassin à l'air libre aurait attiré des nuisibles et des insectes tout près des habitations au sud du terrain.

La SCI CGD1 a fait le choix de réaliser un bassin enterré qui est nettement plus onéreux qu'un bassin aérien.

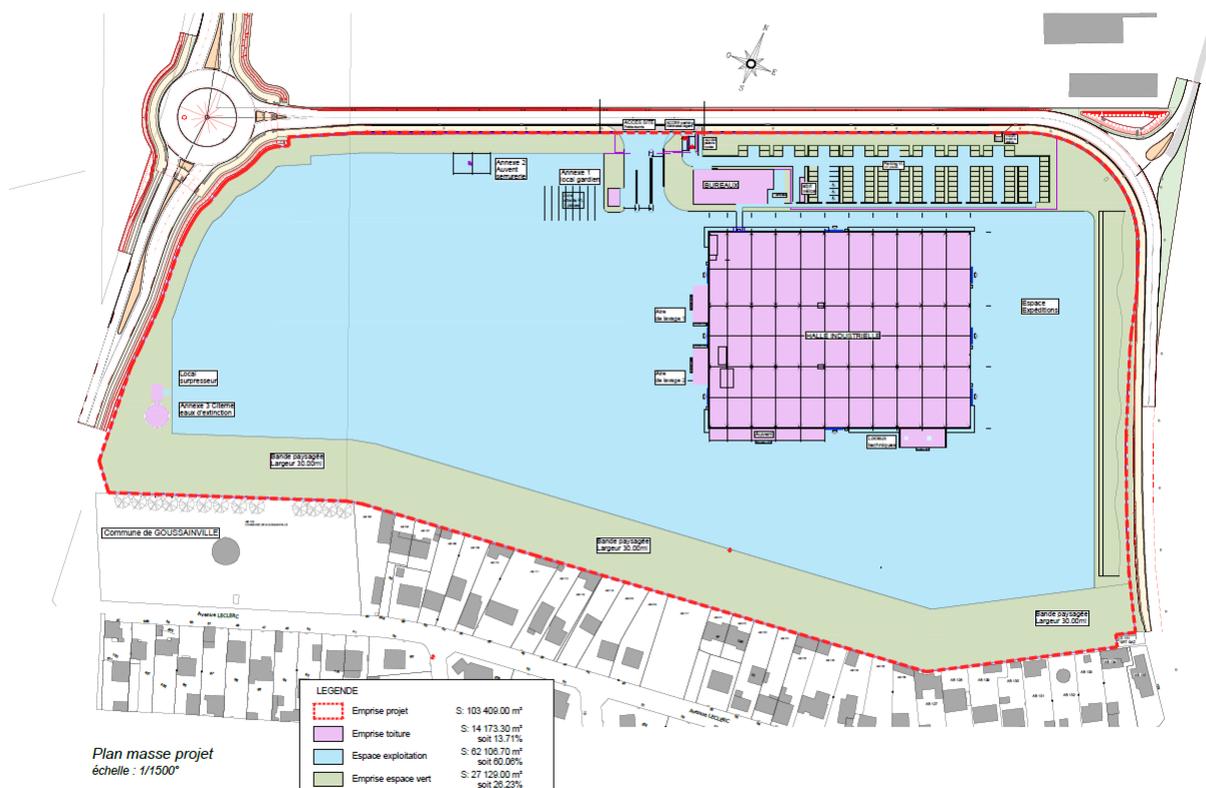
Pour éviter le colmatage des bouches d'injection, avaloirs et regards, un curage semestriel et une inspection à minima après un événement pluvieux significatif doivent permettre de maintenir le système en bon état de fonctionnement.

La SCI CGD1 précise que l'imperméabilisation du site est compensée par la gestion quantitative et qualitative des écoulements d'eaux pluviales dans le bassin de rétention enterré, au sud-est de la parcelle, faisant l'objet d'un dossier de déclaration loi sur l'eau sur une crue cinquantennale conforme au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et instruit par les services compétents de la direction départementale des territoires.

La SCI CGD1 prévoit également d'infiltrer partiellement sous la voirie les eaux de pluie non souillées provenant des toitures des bâtiments avec une possibilité de surverse sur le réseau public. Ces aménagements ne remettront pas en cause le volume de rétention prévu dans la note hydraulique.

Pour rappel, les ruissellements des eaux pluviales seront captés naturellement, en amont de la zone habitée par la bande paysagère de 30m.

La SCI CGD1 fournit le plan des zones perméables et imperméables :



Notre projet est partiellement situé sur le périmètre de protection rapproché et contigu au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de la Chapelle de Goussainville, faisant l'objet d'une procédure en cours de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le projet se situe également dans le périmètre éloigné des captages F1 et F2 « La Fosse au Duc » à Fontenay En Parisis.

L'ARS nous demande de suivre l'arrêté Préfectoral de DUP n°03.139 du 14 août 2003.

Les eaux pluviales transiteront dans des réseaux étanches du terrain et seront évacués avec un débit de fuite de 7,91 l/s (soit 0.7l/s/ha) côté route de Goussainville à l'opposé du château d'eau.

L'activité de la SCI CGD1 ne relève pas des ICPE Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Gestion des eaux pluviales

Après les aménagements de la SCI CGD1, les eaux pluviales peuvent se charger en polluants de diverses natures lorsqu'elles ruissellent. Afin de restituer une eau de bonne qualité au milieu récepteur, les eaux de ruissellement issues de l'aménagement transitent par des déshuileurs-débourbeurs en amont du rejet sur le réseau communal. Un clapet de sécurité, vanne de sectionnement, est prévu à l'aval du bassin de régulation des eaux pluviales afin de contenir les éventuelles pollutions.

Les pollutions accidentelles (eaux d'extinction d'incendie) pourront être confinées dans le bassin de rétention après fermeture du clapet de confinement.

Au niveau de la rétention d'eau, l'entretien des espaces verts devra se faire en privilégiant dès que possible l'utilisation de moyens électriques ou de produits certifié écologique.

De plus le renforcement de la ceinture végétale va augmenter l'effet d'auto-épuration apporté par les terrains.

Moyens de surveillance

La SCI CGD1 s'assurera de l'entretien et du bon fonctionnement des ouvrages mis en œuvre, notamment, de l'ouvrage de sortie de la rétention et de la station de pompage. Il convient toutefois de prévoir une visite à fréquence régulière pour nettoyer les encombrants présents dans le regard de sortie de l'ouvrage de rétention (grille de filtration, orifice de régulation et canalisation de sortie). Une fréquence de visite régulière est préconisée (fréquence à ajuster au regard des besoins et prestation de maintenance).

En cas de pollution accidentelle, la personne qui constate la pollution devra informer dans les meilleurs délais les Pompiers, la mairie et le service de la Police de l'Eau.

Enfin, la société utilisatrice s'engage à signaler au préfet du Val d'Oise et au Maire de la commune de Goussainville tout incident ou accident intéressant l'opération et pouvant porter atteinte à la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides, à la qualité, à la quantité et au mode d'écoulement des eaux, aux activités légalement exercées faisant usage de l'eau et de la sécurité publique.

Le management environnemental, la sécurité sur le site et l'entretien des différents dispositifs sera du ressort de la SCI CGD1.

Comme stipulé dans le mémoire technique de réponses daté du 7 décembre 2023, la SCI CGD1 s'engage à faire des analyses de la qualité de l'eau et de la nappe aquifère régulièrement et de les publier sur le site GIDAF (site du Ministère de la Transition Ecologique) qui est accessible à tout moment au public.

- Les nuisances engendrées par le projet

L'étude d'impact et le mémoire technique de réponses MRAe permettent de définir les études et les moyens mis en place par la SCI CGD1 pour atténuer les nuisances avec les populations des communes avoisinantes ;

Impact sur le paysage

Le projet porté par la SCI CGD1 a été conçu en tenant compte de l'intégration dans le paysage des volumes, du point de vue de leur taille et de leur couleur. Les éléments élancés vers le ciel prendront une teinte plus claire pour se fondre dans le camaïeu du ciel et des nuages.



La campagne photographique et les intégrations de projet menées depuis les sites classés de Châtenay-en-France et Mareil-en-France ont permis de montrer un impact nul ou quasi-nul du bâtiment, du fait d'une bonne intégration paysagère respectant les lignes végétales actuelles et la qualité architecturale du projet. La végétation à maturité permettra de donner une image plus verte du site de la Fosse aux chiens et au-delà du paysage. La grue disparaît dans le paysage.



Dans l'environnement immédiat, l'arrivée de la halle va modifier les perceptions du paysage depuis les rues bordant le site et les fonds de parcelles du lotissement de la Chapellerie. Notons que les fonds de parcelles actuels sont parfois très largement plantés avec des végétaux à maturité, très hauts. Dans le cadre de cette étude complémentaire, nous avons pris soin de retenir les parcelles ne bénéficiant pas d'un masque végétal.



A l'état existant le terrain est plan, sans émergence bâtie ou végétale. Ainsi, depuis les fonds de parcelle du lotissement de la Chapellerie, il n'existe pas de premier plan au-delà du mur de clôture. Le second plan est plus lointain et correspond, selon les cadrages, essentiellement à la peupleraie, la grue jaune et dans une moindre mesure aux toits de l'activité économique à proximité.

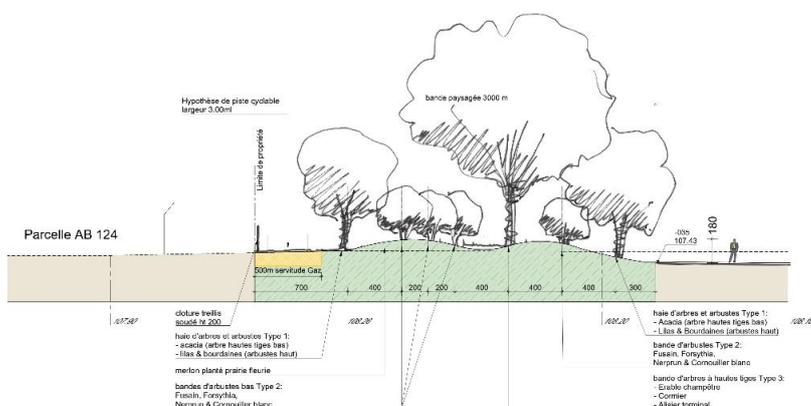
La construction de la halle et ses aménagements paysagers vont modifier le paysage en densifiant ce dernier. Ils vont créer un nouveau premier plan pour les fonds de parcelle. Ce dernier sera constitué de végétaux, présentant une forte densité sur une bande de trente mètres. La biodiversité sera valorisée par la plantation d'espèces variées. Les différentes saisons feront évoluer la vue, les couleurs et les senteurs comme tout paysage naturel.

Le bâtiment émergeant à la construction disparaîtra progressivement. Soulignons que des arbres tiges, gros sujets, seront mis en place dès la plantation, pour favoriser le jeu d'échelle et de masse végétale souhaité dès les premiers mois d'activité.

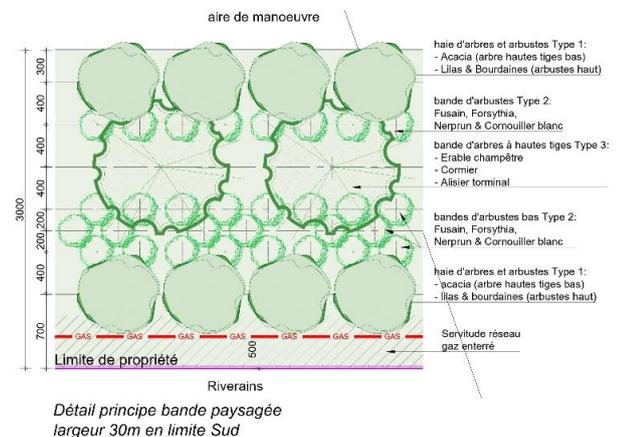


Traitement des limites de la parcelle avec le lotissement de la chapellerie

- Traitement de la bande paysagère par la réalisation de mouvements de terre (hauteur 100 à 180cm) de manière à apporter faire jouer le sol et faire varier le fond de scène,
- Plantation de plusieurs strates végétales aux altimétries variées qui apporteront au site, comme aux abords des habitations gossainvilloises adjacentes, une réelle plus-value paysagère et environnementale, des graminées aux arbres hautes tiges en passant par les arbustes.
- En outre, la plantation d'arbres de haute tige créera des masques végétaux qui viendront gommer le visuel du bâtiment industriel.
- Essences variées et locales respectant les recommandations paysagères.
 - plusieurs strates de plantation à échelle variée
 - Strate arbustes bas , dense et en quinconce, pour masquer la hauteur jusqu'à 4m: fusains, forsythia, nerprun, cornouiller blanc,
 - Strate arbres hautes tiges (10 à 20 m) et arbustes hauts (4 m), amenant de la couleur :
Acacias, lilas et bourdaines. Quelques chênes verts permettront de conserver un feuillage hivernal,
 - Strate arbres haute tige : Erable champêtre, cormier, alisier torminal.
- Ce « parc » paysager ne sera pas ouvert au public, mais il offrira des vues sur une flore variée et de qualité, évolutif au gré des saisons, pouvant également accueillir une faune qui augmentera la valeur écologique de cette emprise paysagée.
- Trame noire, pas d'éclairage
- Paysage se voulant naturel avec un entretien doux



Traitement limite de propriété SUD

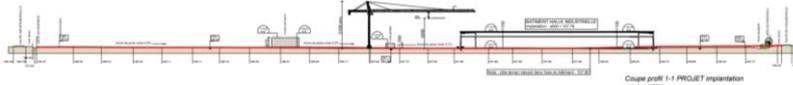


Détail principe bande paysagée largeur 30m en limite Sud



Exemple d'une bande paysagère épanouie – RD317 Louvres - Epaisseur de plantations <30m.

La grue ne contrariera pas la lecture de paysage et viendra s'intercaler entre les châteaux d'eau existants. L'activité du site sera peu visible entre les masses végétales.



Le projet de la SCI CGD1 prévoit un stockage limité à deux modules soit une hauteur de 6 m maximum par rapport au niveau de terrain projeté fini.

Impact sur le bruit

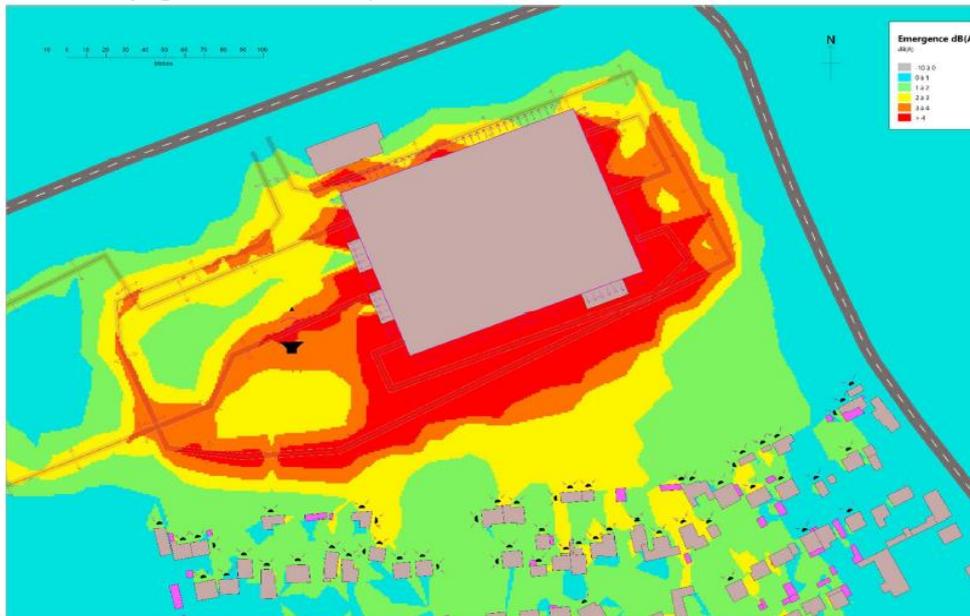
L'étude acoustique réalisée avec le Cabinet Espace 9 missionnée par la SCI CGD1 s'inscrit dans le cadre du projet de construction d'une usine COUGNAUD de reconditionnement de constructions modulaires sur la commune de FONTENAY EN PARISIS pour le compte de la SCI CGD1.

Suite :

- à la réalisation de mesures acoustiques d'état afin de caractériser le bruit résiduel,
- à l'identification et la qualification de la totalité des sources sonores projetées afin de caractériser le futur bruit particulier soit :
 - dans le bâtiment atelier les sources sonores prises en compte sont liées aux activités de reconditionnement, chargement, déchargement, manutention, lavage et réparation des modules
 - en extérieur les sources sonores prises en compte sont la circulation des camions et chariots élévateurs, le fonctionnement de la grue ainsi que toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention, d'entreposage et de lavage des modules
- à la modélisation du site, du projet et des sources sonores avec un logiciel de simulation acoustique,
- aux simulations par calculs de l'ensemble des sources sonores sus mentionnées.

et compte tenu des éléments communiqués et exposés dans le présent rapport , l'étude conclut que la future usine en activité ne générera pas d'émergence non réglementaire, ni en global ni spectrale au sens du décret 2006-1099 du 31 août 2006, relatif aux bruits de voisinage.

Nous vous joignons la carte isophone des mesures



Carte d'isophones présentant les niveaux d'émergence à 2 mètres du sol

Les horaires de l'activité industrielle sont de 7H30 à 18H00 du lundi au vendredi. Nous vous confirmons que l'émergence de bruit relevée auprès des habitations proches est faible par rapport à la réglementation en vigueur.

Impact sur la qualité de l'air et des odeurs

L'activité de la SCI CGD1 ne relève pas des ICPE Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La SCI CGD1 rappelle que le bandeau routier réalisé courant 2022 permet déjà une amélioration du trafic routier des riverains et des agriculteurs puisqu'il permet un contournement de ville de Fontenay en Paris et donc la limitation du trafic routier pour les riverains. La réalisation de ce bandeau routier a d'ailleurs été fortement facilitée par le projet porté par la SCI CGD1 au profit des entités publiques locales.

La SCI CGD1 précise qu'elle souhaite réduire son impact sur le trafic actuel en faisant la promotion des organisations suivantes (quand c'est possible) :

- le transport en commun (favorisés par la proximité de Paris et de ses modes de transports alternatifs), l'utilisation de la piste cyclable (à pied, vélo, trottinette), le covoiturage pour les salariés. La SCI CGD1 installera des bornes électriques pour les recharges. Lors des recrutements, une communication de sensibilisation des salariés sera mise en place en faveur de l'utilisation des transports communs ou partagés : environ 50 % des collaborateurs pourraient participer à cette démarche.
- la circulation des camions, des fourgons se fera vers le bandeau Nord raccordé directement sur la N104, le nombre de véhicules n'ayant pas évolué depuis notre première étude, permettant un trafic en dehors des zones habitées,
- Dans un futur proche : la SCI CGD1 favorisera le recours à une flotte « verte » (engins de manutention électriques notamment), là encore permettant une limitation des nuisances sonores.
- la promotion d'un recrutement en local, permettant une limitation des déplacements.

L'impact de qualité d'air et des odeurs par rapport au voisinage est quasiment nul.

Impact sur la consommation en eau et pollution

La SCI CGD1 s'assurera de l'entretien et du bon fonctionnement des ouvrages mis en œuvre, notamment, de l'ouvrage de sortie de la rétention et de la station de pompage. Il convient toutefois de prévoir une visite à fréquence régulière pour nettoyer les encombrants présents dans le regard de sortie de l'ouvrage de rétention (grille de filtration, orifice de régulation et canalisation de sortie). Une fréquence de visite régulière est préconisée (fréquence à ajuster au regard des besoins et prestation de maintenance).

En cas de pollution accidentelle, la personne qui constate la pollution devra informer dans les meilleurs délais les Pompiers, la mairie et le service de la Police de l'Eau.

Enfin, la société utilisatrice s'engage à signaler au préfet du Val d'Oise et au Maire de la commune de Goussainville tout incident ou accident intéressant l'opération et pouvant porter atteinte à la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides, à la qualité, à la quantité et au mode d'écoulement des eaux, aux activités légalement exercées faisant usage de l'eau et de la sécurité publique.

Le management environnemental, la sécurité sur le site et l'entretien des différents dispositifs sera du ressort de la SCI CGD1.

Comme stipulé dans le mémoire technique de réponses daté du 7 décembre 2023, la SCI CGD1 s'engage à faire des analyses de la qualité de l'eau et de la nappe aquifère régulièrement et de les publier sur le site GIDAF (site du Ministère de la Transition Ecologique) qui est accessible à tout moment au public.

Le nettoyage des modules fonctionnera avec un process de recyclage des eaux. Grâce au dispositif de recyclage, la consommation en eau potable est réduite très fortement.

E4/ Ce projet d'un tel volume ne s'intègre pas dans les paysages de la Plaine de France. A l'heure où il faut remettre de la végétation dans les villes, il est choisi de bétonner les terres agricoles. C'est un non-sens. De plus le trafic routier dont la densité s'est déjà accrue avec l'installation de l'ISDI dans cette zone va continuer à s'intensifier et en corolaire toutes les nuisances associées. Les vents majoritairement d'ouest ramèneront cette nuisance vers les habitants de Fontenay En Parisis et notamment le stade et le centre de loisirs qui accueille les enfants :

L'agglomération a engagé en 2021 une étude d'expertise du potentiel de diversification économique du territoire dans l'objectif de décliner les capacités d'accueil d'entreprises sur les zones d'activités existantes en privilégiant leur requalification.

Suite à une première phase d'étude visant à définir la stratégie de diversification économique de l'agglomération, la deuxième phase a étudié le potentiel de mutation de 10 zones d'activités aussi bien en termes d'accueil de nouvelles entreprises, en déclinaison de la stratégie de diversification économique, que de requalification urbaine.

Selon les bases de données traitées dans le cadre de cette étude, parmi 383 projets recensés sur la période 2017-2021 sur le territoire de l'agglomération, les **secteurs de l'industrie manufacturière et du bâtiment représentent un total de 36% des projets dont 75 demandes d'implantations** émanant d'acteurs du secteur industriel. Cela montre un intérêt **accru des acteurs industriels** pour le territoire de Roissy Pays de France depuis quelques années, avec un report des implantations vers la grande couronne. Entre 2015 et 2020, les effectifs salariés de la filière ont connu une **croissance exceptionnelle de 48%** passant de 8.300 à 12.300 salariés, démontrant **d'un dynamisme particulièrement important**.

Aussi, cette tendance se poursuit d'autant plus car Roissy Pays de France a obtenu le Label Territoire d'Industrie qui s'inscrit dans la **dynamique nationale de réindustrialisation** des territoires avec des aides spécifiques apportés.

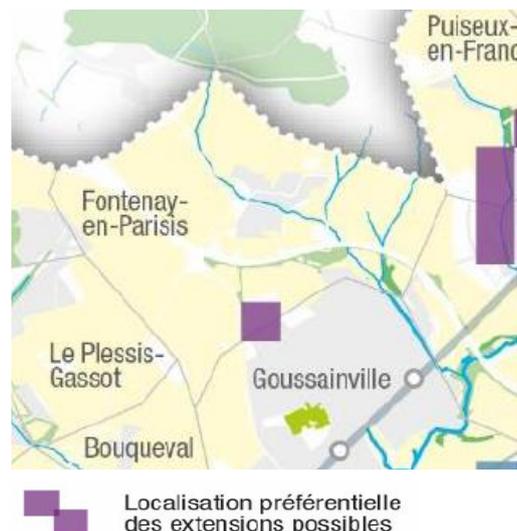
Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis.

Par ailleurs, il faudrait noter que l'ensemble des zones d'activités du territoire sont d'ores et déjà presque entièrement commercialisées, ne laissant désormais que **peu de marges de manœuvre pour l'accroissement de l'offre**, notamment pour les activités nécessitant une emprise foncière importante. L'étude de diversification économique relève exactement la réalité des activités du territoire et d'un contexte de plus en plus contraignant pour l'installation des entreprises. Au regard de ces éléments l'implantation d'un hall industriel de production et de location de modules préfabriqués paraît pertinente. Cette activité est intégralement en cohérence avec les filières prioritaires identifiées dans le cadre de l'étude de diversification économique ainsi qu'avec la tendance nationale vers la réindustrialisation. En plus, le Label Territoire Industrie attribué pour l'agglomération conforte cette volonté locale d'implantation des activités industrielles sur son territoire. Par ailleurs il est noté que ce type d'activité (production et location de modules préfabriqués) n'est pas présent sur le territoire hormis quelques entreprises qui font uniquement de la location de ce produit.

La typologie du projet, de nature industrielle/BTP, nécessite un terrain d'assiette important, difficilement mobilisable au sein des ZAE existantes. Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis. Aussi le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a identifié une zone AU, en extension de la zone d'activités économiques existantes, propice à l'accueil de nouvelles activités et créatrice d'emplois. La création du barreau de liaison à la Francilienne permet d'une part de diminuer le trafic de transit dans le cœur de Fontenay en Parisis et d'autre part dessert parfaitement cette nouvelle ZAE et n'apporte pas des flux de trafic supplémentaires dans les centres-villes.

D'une surface de près de 35 000 hectares, le territoire de Roissy Pays de France comporte environ 50 % de l'espace agricole (MOS 2021) ; il comporte également 3 586 ha d'espaces ouverts et 2 435 ha d'espaces forestiers (MOS 2021).

La préservation des terres agricoles du territoire de Roissy Pays de France représente un enjeu fort tant d'un point de vue écologique qu'économique. En effet, elles sont le support notamment d'une production céréalière qui permet d'approvisionner la région Ile-de-France et au-delà. Les orientations du SCoT en faveur de la préservation des terres agricoles ont été au-delà de celles du SDRIF approuvé en 2013.



SOURCE : SCoT ROISSY PAYS DE FRANCE APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2019

Ainsi, **le SCoT préserve 16 197 ha (soit 48% de sa surface)**. Plusieurs secteurs identifiés au SDRIF de 2013 comme espaces d'urbanisation préférentielle ont été maintenus au SCOT en secteurs à vocation agricole pour répondre à la volonté des élus de ne pas consommer de foncier agricole. Cela représente une surface de 102 ha.

Afin de répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique, des extensions urbaines sont possibles à horizon 2030 dans une enveloppe maximale de 1 422 hectares qui correspond à la superposition des espaces agricoles au Mos en 2017 et de la charte agricole. Le SCoT fixe des objectifs d'augmentation de la densité urbaine de 15% pour les communes accueillant une gare et 10% dans les autres communes identiques à ceux portés par le SDRIF.

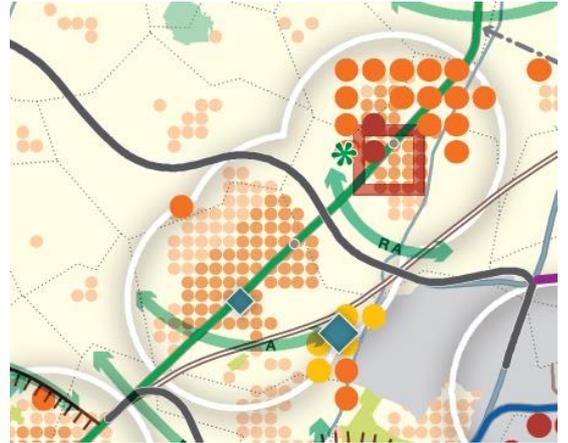
C'est ainsi que **la charte agricole**, approuvé en décembre 2019 par l'agglomération Roissy Pays de France vise à préserver les terrains agricoles tout en assurant un équilibre entre valorisation de l'activité agricole et nécessité du développement. Elle est annexée au SCOT.



SOURCE : CHARTE AGRICOLE ROISSY PAYS DE FRANCE DECEMBRE 2019

Au regard des possibilités de développement économique offertes par le **SDRIF validé en 2013**, la CA Roissy Pays de France s'inscrit pleinement dans l'objectif de maîtrise de la consommation foncière.

Néanmoins, le SDRIF de 2013 permettait l'urbanisation du secteur objet du permis de construire et de l'évaluation environnementale. En effet une pastille d'urbanisation préférentielle (permettant l'urbanisation de 25 ha) figure à la carte de destination générale des différentes parties du territoire



SOURCE : SDRIF DE
LA REGION ILE DE FRANCE
APPROUVE PAR DECRET
N°2013-1241 DU 27
DECEMBRE 2013

Ainsi, le **SDRIF-E arrêté en juillet 2023** maintient cette possibilité et identifie un secteur d'urbanisation préférentielle.

Dans le contexte actuel, une dynamique favorable à de nouvelles activités, notamment industrielles (20% du volume total des demandes d'implantation), se dessine, ce qui reflète pleinement les conclusions de l'étude sur la diversification économique menée par l'agglomération courant 2021.

Le secteur d'activités pour le projet, objet de présente note, de nature industrielle/BTP, nécessitent de terrain d'assiette important, difficilement mobilisable au sein de ZAE existantes. Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis



SOURCE : SDRIF-E DE LA REGION ILE
DE FRANCE ARRETE LE 12 JUILLET 2023

Ainsi, tous les documents supra communaux, SDRIF de 2013, SCOT de 2019 et son annexe – la charte agricole et le SDRIF-E, arrêté en septembre 2023, vise à préserver les terres agricoles tout en assurant le développement économique et l'implantation des entreprises dans le tissu local.

L'étude d'impact et le mémoire technique de réponses MRAe permettent de définir les études et les moyens mise en place par la SCI CGD1 pour atténuer les nuisances avec les populations des communes avoisinantes ;

Impact sur le paysage

Le projet porté par la SCI CGD1 a été conçu en tenant compte de l'intégration dans le paysage des volumes, du point de vue de leur taille et de leur couleur. Les éléments élancés vers le ciel prendront une teinte plus claire pour se fondre dans le camaïeu du ciel et des nuages.



La campagne photographique et les intégrations de projet menées depuis les sites classés de Châtenay-en-France et Mareil-en-France ont permis de montrer un impact nul ou quasi-nul du bâtiment, du fait d'une bonne intégration paysagère respectant les lignes végétales actuelles et la qualité architecturale du projet. La végétation à maturité permettra de donner une image plus verte du site de la Fosse aux chiens et au-delà du paysage. La grue disparaît dans le paysage.



Dans l'environnement immédiat, l'arrivée de la halle va modifier les perceptions du paysage depuis les rues bordant le site et les fonds de parcelles du lotissement de la Chapellerie. Notons que les fonds de parcelles actuels sont parfois très largement plantés avec des végétaux à maturité, très hauts. Dans le cadre de cette étude complémentaire, nous avons pris soin de retenir les parcelles ne bénéficiant pas d'un masque végétal.



A l'état existant le terrain est plan, sans émergence bâtie ou végétale. Ainsi, depuis les fonds de parcelle du lotissement de la Chapellerie, il n'existe pas de premier plan au-delà du mur de clôture. Le second plan est plus lointain et correspond, selon les cadrages, essentiellement à la peupleraie, la grue jaune et dans une moindre mesure aux toits de l'activité économique à proximité.

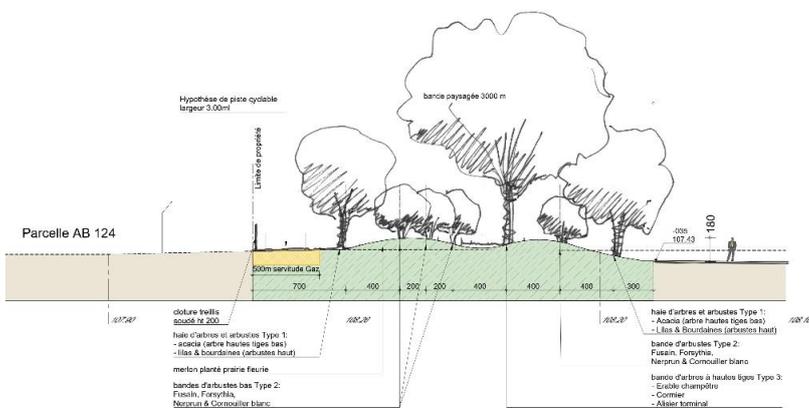
La construction de la halle et ses aménagements paysagers vont modifier le paysage en densifiant ce dernier. Ils vont créer un nouveau premier plan pour les fonds de parcelle. Ce dernier sera constitué de végétaux, présentant une forte densité sur une bande de trente mètres. La biodiversité sera valorisée par la plantation d'espèces variées. Les différentes saisons feront évoluer la vue, les couleurs et les senteurs comme tout paysage naturel.

Le bâtiment émergeant à la construction disparaîtra progressivement. Soulignons que des arbres tiges, gros sujets, seront mis en place dès la plantation, pour favoriser le jeu d'échelle et de masse végétale souhaité dès les premiers mois d'activité.

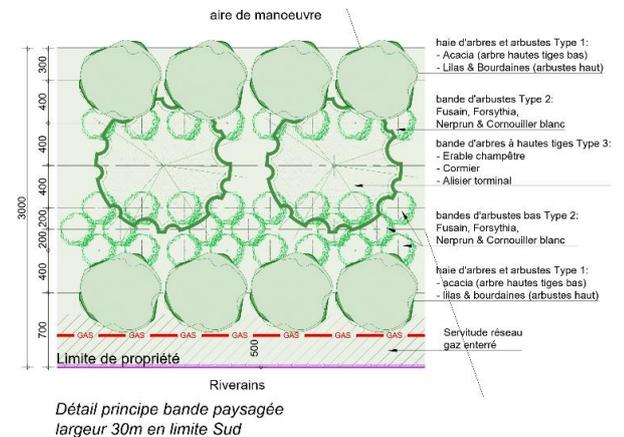


Traitement des limites de la parcelle avec le lotissement de la chapellerie

- Traitement de la bande paysagère par la réalisation de mouvements de terre (hauteur 100 à 180cm) de manière à apporter faire jouer le sol et faire varier le fond de scène,
- Plantation de plusieurs strates végétales aux altimétries variées qui apporteront au site, comme aux abords des habitations goussainvilloises adjacentes, une réelle plus-value paysagère et environnementale, des graminées aux arbres hautes tiges en passant par les arbustes.
- En outre, la plantation d'arbres de haute tige créera des masques végétaux qui viendront gommer le visuel du bâtiment industriel.
- Essences variées et locales respectant les recommandations paysagères.
 - plusieurs strates de plantation à échelle variée
 - Strate arbustes bas , dense et en quinconce, pour masquer la hauteur jusqu'à 4m: fusains, forsythia, nerprun, cornouiller blanc,
 - Strate arbres hautes tiges (10 à 20 m) et arbustes hauts (4 m), amenant de la couleur :
Acacias, lilas et bourdaines. Quelques chênes verts permettront de conserver un feuillage hivernal,
 - Strate arbres haute tige : Erable champêtre, cormier, alisier torminal.
- Ce « parc » paysager ne sera pas ouvert au public, mais il offrira des vues sur une flore variée et de qualité, évolutif au gré des saisons, pouvant également accueillir une faune qui augmentera la valeur écologique de cette emprise paysagée.
- Trame noire, pas d'éclairage
- Paysage se voulant naturel avec un entretien doux

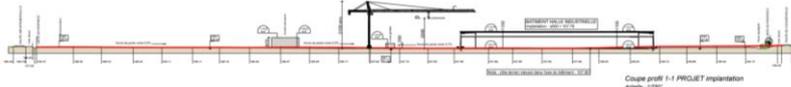


Traitement limite de propriété SUD



Exemple d'une bande paysagère épanouie – RD317 Louvres - Epaisseur de plantations <30m.

La grue ne contrariera pas la lecture de paysage et viendra s'intercaler entre les châteaux d'eau existants. L'activité du site sera peu visible entre les masses végétales.



Notre projet prévoit un stockage limité à deux modules soit une hauteur de 6 m maximum par rapport au niveau de terrain projeté fini.

Impact sur le bruit

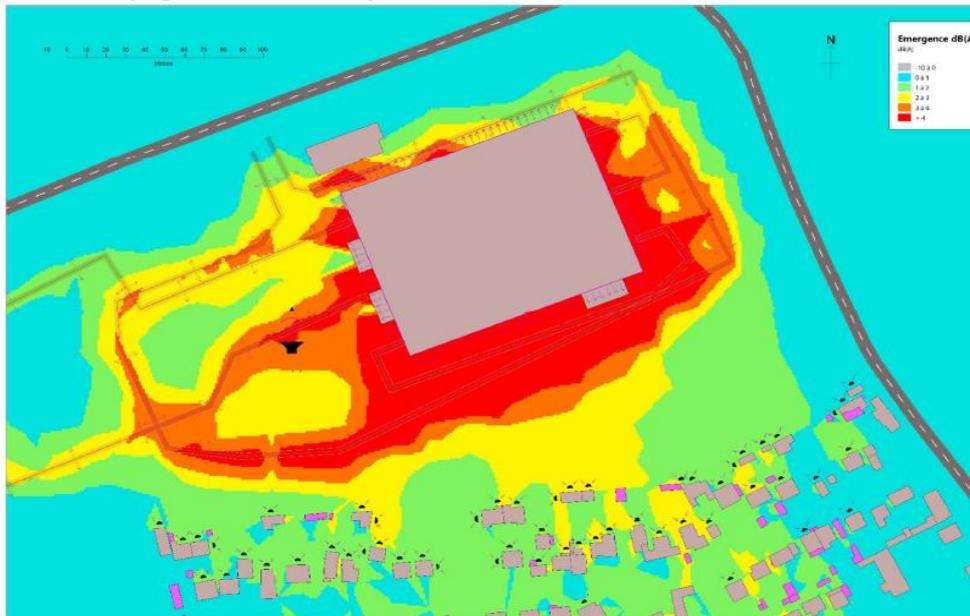
L'étude acoustique réalisée avec le Cabinet Espace 9 missionnée par la SCI CGD1 s'inscrit dans le cadre du projet de construction d'une usine COUGNAUD de reconditionnement de constructions modulaires sur la commune de FONTENAY EN PARISIS pour le compte de la SCI CGD1.

Suite :

- à la réalisation de mesures acoustiques d'état afin de caractériser le bruit résiduel,
- à l'identification et la qualification de la totalité des sources sonores projetées afin de caractériser le futur bruit particulier soit :
 - dans le bâtiment atelier les sources sonores prises en compte sont liées aux activités de reconditionnement, chargement, déchargement, manutention, lavage et réparation des modules
 - en extérieur les sources sonores prises en compte sont la circulation des camions et chariots élévateurs, le fonctionnement de la grue ainsi que toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention, d'entreposage et de lavage des modules
- à la modélisation du site, du projet et des sources sonores avec un logiciel de simulation acoustique,
- aux simulations par calculs de l'ensemble des sources sonores sus mentionnées.

et compte tenu des éléments communiqués et exposés dans le présent rapport , l'étude conclut que la future usine en activité ne générera pas d'émergence non réglementaire, ni en global ni spectrale au sens du décret 2006-1099 du 31 août 2006, relatif aux bruits de voisinage.

Nous vous joignons la carte isophone des mesures



Carte d'isophones présentant les niveaux d'émergence à 2 mètres du sol

Les horaires de l'activité industrielle sont de 7H30 à 18H00 du lundi au vendredi. Nous vous confirmons que l'émergence de bruit relevée auprès des habitations proches est faible par rapport à la réglementation en vigueur.

Impact sur la qualité de l'air et des odeurs

L'activité de la SCI CGD1 ne relève pas des ICPE Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La SCI CGD1 rappelle que le bandeau routier réalisé courant 2022 permet déjà une amélioration du trafic routier des riverains et des agriculteurs puisqu'il permet un contournement de ville de Fontenay en Paris et donc la limitation du trafic routier pour les riverains. La réalisation de ce bandeau routier a d'ailleurs été fortement facilitée par le projet porté par la SCI CGD1 au profit des entités publiques locales.

La SCI CGD1 précise qu'elle souhaite réduire son impact sur le trafic actuel en faisant la promotion des organisations suivantes (quand c'est possible) :

- le transport en commun (favorisés par la proximité de Paris et de ses modes de transports alternatifs), l'utilisation de la piste cyclable (à pied, vélo, trottinette), le covoiturage pour les salariés. La SCI CGD1 installera des bornes électriques pour les recharges. Lors des recrutements, une communication de sensibilisation des salariés sera mise en place en faveur de l'utilisation des transports communs ou partagés : environ 50 % des collaborateurs pourraient participer à cette démarche.
- la circulation des camions, des fourgons se fera vers le bandeau Nord raccordé directement sur la N104, le nombre de véhicules n'ayant pas évolué depuis notre première étude, permettant un trafic en dehors des zones habitées,
- Dans un futur proche : la SCI CGD1 favorisera le recours à une flotte « verte » (engins de manutention électriques notamment), là encore permettant une limitation des nuisances sonores.
- la promotion d'un recrutement en local, permettant une limitation des déplacements.

L'impact de qualité d'air et des odeurs par rapport au voisinage est quasiment nul.

E5/ L'association Val d'Oise Environnement (VOE) intervient sur ce projet depuis son origine en 2019, à la fois sur la modification n°3 du PLU et sur Projet de la SCI CGD1. VOE est devenue en juin 2023 France Nature Environnement Val d'Oise (FNE VO) :

- Un PLU daté

D'une surface de près de 35 000 hectares, le territoire de Roissy Pays de France comporte environ 50 % de l'espace agricole (MOS 2021) ; il comporte également 3 586 ha d'espaces ouverts et 2 435 ha d'espaces forestiers (MOS 2021).

La préservation des terres agricoles du territoire de Roissy Pays de France représente un enjeu fort tant d'un point de vue écologique qu'économique. En effet, elles sont le support notamment d'une production céréalière qui permet d'approvisionner la région Ile-de-France et au-delà. Les orientations du SCoT en faveur de la préservation des terres agricoles ont été au-delà de celles du SDRIF approuvé en 2013.



SOURCE : SCoT ROISSY PAYS DE FRANCE APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2019

Ainsi, **le SCoT préserve 16 197 ha (soit 48% de sa surface)**. Plusieurs secteurs identifiés au SDRIF de 2013 comme espaces d'urbanisation préférentielle ont été maintenus au SCOT en secteurs à vocation agricole pour répondre à la volonté des élus de ne pas consommer de foncier agricole. Cela représente une surface de 102 ha.

Afin de répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique, des extensions urbaines sont possibles à horizon 2030 dans une enveloppe maximale de 1 422 hectares qui correspond à la superposition des espaces agricoles au Mos en 2017 et de la charte agricole. Le SCoT fixe des objectifs d'augmentation de la densité urbaine de 15% pour les communes accueillant une gare et 10% dans les autres communes identiques à ceux portés par le SDRIF.

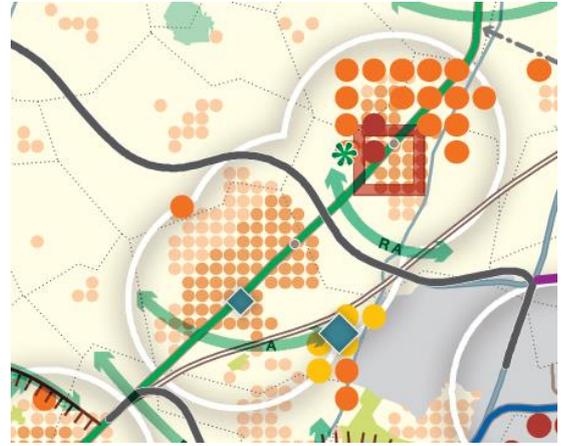
C'est ainsi que **la charte agricole**, approuvé en décembre 2019 par l'agglomération Roissy Pays de France vise à préserver les terrains agricoles tout en assurant un équilibre entre valorisation de l'activité agricole et nécessité du développement. Elle est annexée au SCOT.



SOURCE : CHARTE AGRICOLE ROISSY PAYS DE FRANCE DECEMBRE 2019

Au regard des possibilités de développement économique offertes par le **SDRIF validé en 2013**, la CA Roissy Pays de France s'inscrit pleinement dans l'objectif de maîtrise de la consommation foncière.

Néanmoins, le SDRIF de 2013 permettait l'urbanisation du secteur objet du permis de construire et de l'évaluation environnementale. En effet une pastille d'urbanisation préférentielle (permettant l'urbanisation de 25 ha) figure à la carte de destination générale des différentes parties du territoire

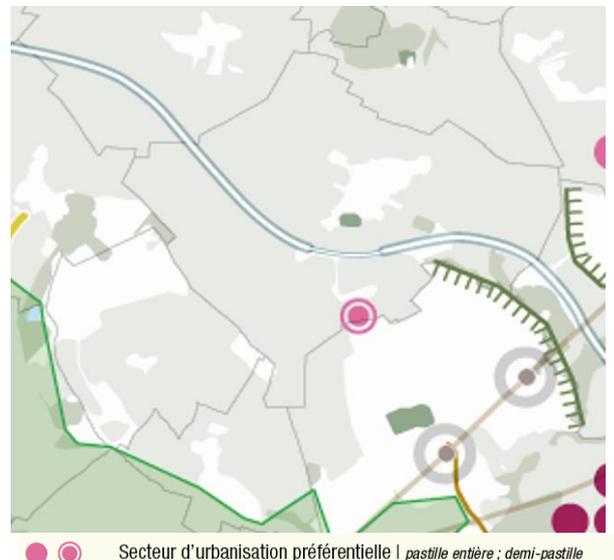


*SOURCE : SDRIF DE
LA REGION ILE DE FRANCE
APPROUVE PAR DECRET
N°2013-1241 DU 27
DECEMBRE 2013*

Ainsi, le **SDRIF-E arrêté en juillet 2023** maintient cette possibilité et identifie un secteur d'urbanisation préférentielle.

Dans le contexte actuel, une dynamique favorable à de nouvelles activités, notamment industrielles (20% du volume total des demandes d'implantation), se dessine, ce qui reflète pleinement les conclusions de l'étude sur la diversification économique menée par l'agglomération courant 2021.

Le secteur d'activités pour le projet, objet de présente note, de nature industrielle/BTP, nécessitent de terrain d'assiette important, difficilement mobilisable au sein de ZAE existantes. Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis



*SOURCE : SDRIF-E DE LA REGION ILE
DE FRAN*CE ARRETE LE 12 JUILLET 2023*

Ainsi, tous les documents supra communaux, SDRIF de 2013, SCOT de 2019 et son annexe – la charte agricole et le SDRIF-E, arrêté en septembre 2023, vise à préserver les terres agricoles tout en assurant le développement économique et l'implantation des entreprises dans le tissu local.

- Consommation d'espace

L'agglomération a engagé en 2021 une étude d'expertise du potentiel de diversification économique du territoire dans l'objectif de décliner les capacités d'accueil d'entreprises sur les zones d'activités existantes en privilégiant leur requalification.

Suite à une première phase d'étude visant à définir la stratégie de diversification économique de l'agglomération, la deuxième phase a étudié le potentiel de mutation de 10 zones d'activités aussi bien en termes d'accueil de nouvelles entreprises, en déclinaison de la stratégie de diversification économique, que de requalification urbaine.

Selon les bases de données traitées dans le cadre de cette étude, parmi 383 projets recensés sur la période 2017-2021 sur le territoire de l'agglomération, les **secteurs de l'industrie manufacturière et du bâtiment représentent un total de 36% des projets dont 75 demandes d'implantations** émanant d'acteurs du secteur industriel. Cela montre un intérêt **accru des acteurs industriels** pour le territoire de Roissy Pays de France depuis quelques années, avec un report des implantations vers la grande couronne. Entre 2015 et 2020, les effectifs salariés de la filière ont connu une **croissance exceptionnelle de 48%** passant de 8.300 à 12.300 salariés, démontrant **d'un dynamisme particulièrement important**.

Aussi, cette tendance se poursuit d'autant plus car Roissy Pays de France a obtenu le Label Territoire d'Industrie qui s'inscrit dans la **dynamique nationale de réindustrialisation** des territoires avec des aides spécifiques apportés.

Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis.

Par ailleurs, il faudrait noter que l'ensemble des zones d'activités du territoire sont d'ores et déjà presque entièrement commercialisées, ne laissant désormais que **peu de marges de manœuvre pour l'accroissement de l'offre**, notamment pour les activités nécessitant une emprise foncière importante.

L'étude de diversification économique relève exactement la réalité des activités du territoire et d'un contexte de plus en plus contraignant pour l'installation des entreprises. Au regard de ces éléments l'implantation d'un hall industriel de production et de location de modules préfabriqués paraît pertinente. Cette activité est intégralement en cohérence avec les filières prioritaires identifiés dans le cadre de l'étude de diversification économique ainsi qu'avec la tendance nationale vers la réindustrialisation. En plus, le Label Territoire Industrie attribué pour l'agglomération conforte cette volonté locale d'implantation des activités industrielles sur son territoire. Par ailleurs il est noté que ce type d'activité (production et location de modules préfabriqués) n'est pas présent sur le territoire hormis quelques entreprises qui font uniquement de la location de ce produit.

La typologie du projet, de nature industrielle/BTP, nécessite un terrain d'assiette important, difficilement mobilisable au sein des ZAE existantes. Le secteur d'activités d'industrie manufacturière et du bâtiment s'implante principalement dans des zones plus éloignées de la place aéroportuaire, aux franges du territoire de l'agglomération ce qui est le cas pour la zone de la Fosses aux Chiens à Fontenay-en-Parisis. Aussi le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a identifié une zone AU, en extension de la zone d'activités économiques existantes, propice à l'accueil de nouvelles activités et créatrice d'emplois. La création du barreau de liaison à la Francillienne permet d'une part de diminuer le trafic de transit dans le cœur de Fontenay en Parisis et d'autre part dessert parfaitement cette nouvelle ZAE et n'apporte pas des flux de trafic supplémentaires dans les centres-villes.

- Impact sur la ressource en eau

Notre projet est partiellement situé sur le périmètre de protection rapproché et contigu au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de la Chapelle de Goussainville, faisant l'objet d'une procédure en cours de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le projet se situe également dans le périmètre éloigné des captages F1 et F2 « La Fosse au Duc » à Fontenay En Parisis.

L'ARS nous demande de suivre l'arrêté Préfectoral de DUP n°03.139 du 14 août 2003.

Les eaux pluviales transiteront dans des réseaux étanches du terrain et seront évacués avec un débit de fuite de 7,91 l/s (soit 0.7l/s/ha) côté route de Goussainville à l'opposé du château d'eau.

L'activité de la SCI CGD1 ne relève pas des ICPE Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Gestion des eaux pluviales

Après les aménagements de la SCI CGD1, les eaux pluviales peuvent se charger en polluants de diverses natures lorsqu'elles ruissellent. Afin de restituer une eau de bonne qualité au milieu récepteur, les eaux de ruissellement issues de l'aménagement transitent par des déshuileurs-débourbeurs en amont du rejet sur le réseau communal. Un clapet de sécurité, vanne de sectionnement, est prévu à l'aval du bassin de régulation des eaux pluviales afin de contenir les éventuelles pollutions.

Les pollutions accidentelles (eaux d'extinction d'incendie) pourront être confinées dans le bassin de rétention après fermeture du clapet de confinement.

Au niveau de la rétention d'eau, l'entretien des espaces verts devra se faire en privilégiant dès que possible l'utilisation de moyens électriques ou de produits certifié écologique.

De plus le renforcement de la ceinture végétale va augmenter l'effet d'auto-épuration apporté par les terrains.

Moyens de surveillance

La SCI CGD1 s'assurera de l'entretien et du bon fonctionnement des ouvrages mis en œuvre, notamment, de l'ouvrage de sortie de la rétention et de la station de pompage. Il convient toutefois de prévoir une visite à fréquence régulière pour nettoyer les encombrants présents dans le regard de sortie de l'ouvrage de rétention (grille de filtration, orifice de régulation et canalisation de sortie). Une fréquence de visite régulière est préconisée (fréquence à ajuster au regard des besoins et prestation de maintenance).

En cas de pollution accidentelle, la personne qui constate la pollution devra informer dans les meilleurs délais les Pompiers, la mairie et le service de la Police de l'Eau.

Enfin, la société utilisatrice s'engage à signaler au préfet du Val d'Oise et au Maire de la commune de Goussainville tout incident ou accident intéressant l'opération et pouvant porter atteinte à la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides, à la qualité, à la quantité et au mode d'écoulement des eaux, aux activités légalement exercées faisant usage de l'eau et de la sécurité publique.

Le management environnemental, la sécurité sur le site et l'entretien des différents dispositifs sera du ressort de la SCI CGD1.

Comme stipulé dans le mémoire technique de réponses daté du 7 décembre 2023, la SCI CGD1 s'engage à faire des analyses de la qualité de l'eau et de la nappe aquifère régulièrement et de les publier sur le site GIDAF (site du Ministère de la Transition Ecologique) qui est accessible à tout moment au public.

En complément, la SCI CGD1 précise que l'imperméabilisation du site est compensée par la gestion quantitative et qualitative des écoulements d'eaux pluviales dans le bassin de rétention enterré, au sud-

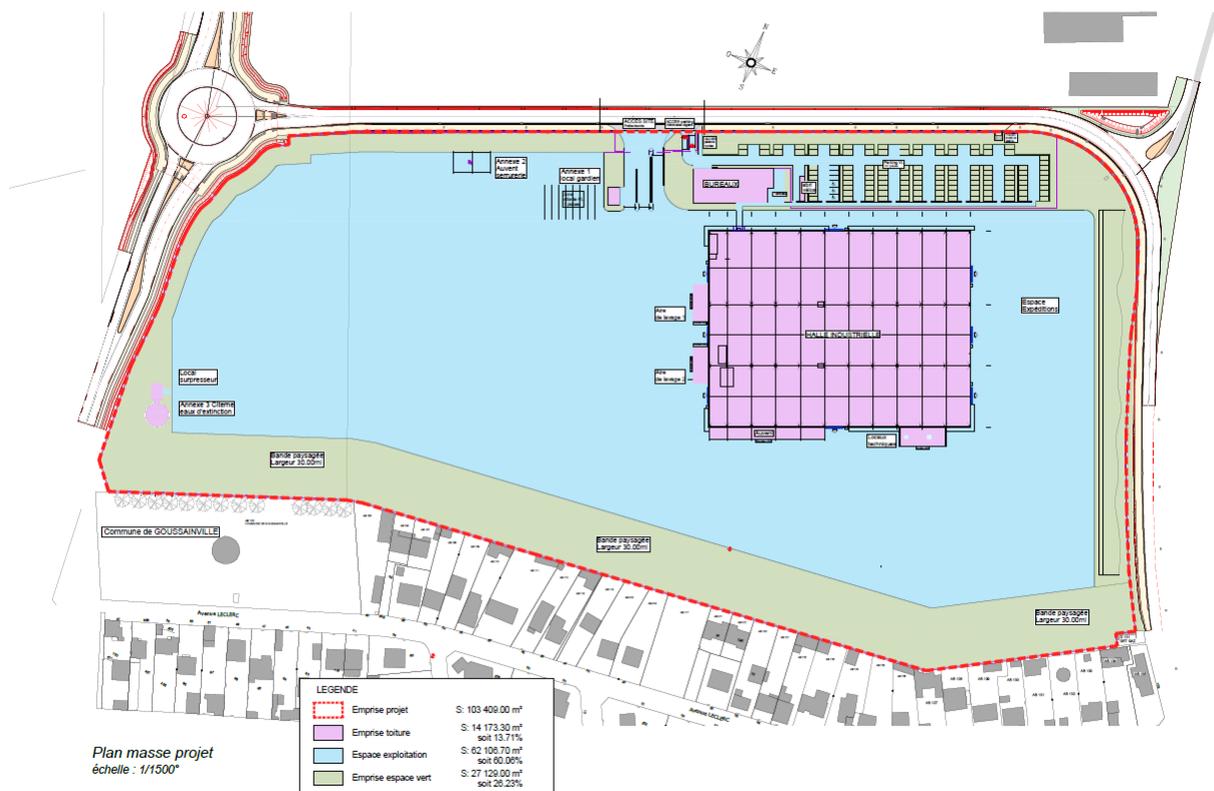
est de la parcelle, faisant l'objet d'un dossier de déclaration loi sur l'eau sur une crue cinquantennale conforme au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et instruit par les services compétents de la direction départementale des territoires.

La SCI CGD1 prévoit également d'infiltrer partiellement sous la voirie les eaux de pluie non souillées provenant des toitures des bâtiments avec une possibilité de surverse sur le réseau public.

Ces aménagements ne remettront pas en cause le volume de rétention prévu dans la note hydraulique.

Pour rappel, les ruissellements des eaux pluviales seront captés naturellement, en amont de la zone habitée par la bande paysagère de 30m.

La SCI CGD1 fourni en Annexe le plan des zones perméables et imperméables.



SCI CGD1

Commune de FONTENAY EN PARISIS - PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE AGENCE COUGNAUD SERVICES - PCM Masse projet

07/12/2023

michel joyau + agence AA
architectes
5 rue du général de Gaulle
85000 Fontenay-en-Parisis
02 51 96 28 04

- Impact paysager

L'étude d'impact et le mémoire technique de réponses MRAe permettent de définir les études et les moyens mise en place par la SCI CGD1 pour atténuer les nuisances avec les populations des communes avoisinantes ;

Impact sur le paysage

Le projet porté par la SCI CGD1 a été conçu en tenant compte de l'intégration dans le paysage des volumes, du point de vue de leur taille et de leur couleur. Les éléments élancés vers le ciel prendront une teinte plus claire pour se fondre dans le camaïeu du ciel et des nuages.



La campagne photographique et les intégrations de projet menées depuis les sites classés de Châtenay-en-France et Mareil-en-France ont permis de montrer un impact nul ou quasi-nul du bâtiment, du fait d'une bonne intégration paysagère respectant les lignes végétales actuelles et la qualité architecturale du projet. La végétation à maturité permettra de donner une image plus verte du site de la Fosse aux chiens et au-delà du paysage. La grue disparaît dans le paysage.



Dans l'environnement immédiat, l'arrivée de la halle va modifier les perceptions du paysage depuis les rues bordant le site et les fonds de parcelles du lotissement de la Chapellerie. Notons que les fonds de parcelles actuels sont parfois très largement plantés avec des végétaux à maturité, très hauts. Dans le cadre de cette étude complémentaire, nous avons pris soin de retenir les parcelles ne bénéficiant pas d'un masque végétal.



A l'état existant le terrain est plan, sans émergence bâtie ou végétale. Ainsi, depuis les fonds de parcelle du lotissement de la Chapellerie, il n'existe pas de premier plan au-delà du mur de clôture. Le second plan est plus lointain et correspond, selon les cadrages, essentiellement à la peupleraie, la grue jaune et dans une moindre mesure aux toits de l'activité économique à proximité.

La construction de la halle et ses aménagements paysagers vont modifier le paysage en densifiant ce dernier. Ils vont créer un nouveau premier plan pour les fonds de parcelle. Ce dernier sera constitué

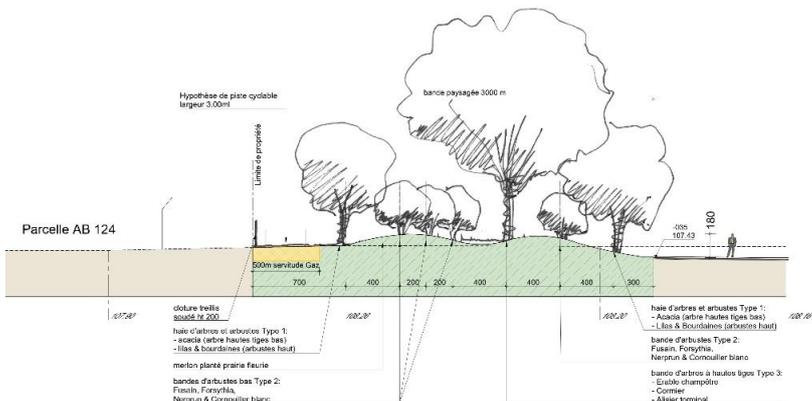
de végétaux, présentant une forte densité sur une bande de trente mètres. La biodiversité sera valorisée par la plantation d'espèces variées. Les différentes saisons feront évoluer la vue, les couleurs et les senteurs comme tout paysage naturel.

Le bâtiment émergeant à la construction disparaîtra progressivement. Soulignons que des arbres tiges, gros sujets, seront mis en place dès la plantation, pour favoriser le jeu d'échelle et de masse végétale souhaité dès les premiers mois d'activité.

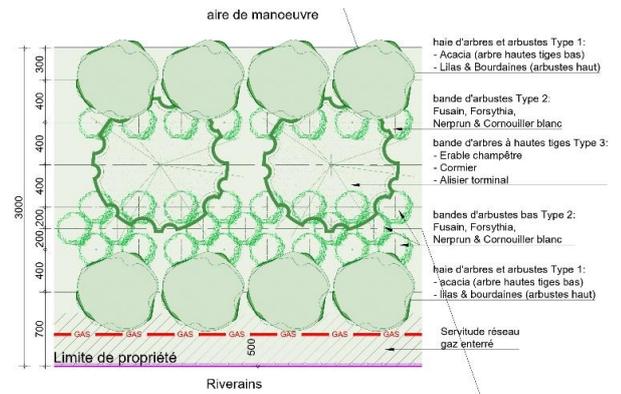


Traitement des limites de la parcelle avec le lotissement de la chapellerie

- Traitement de la bande paysagère par la réalisation de mouvements de terre (hauteur 100 à 180cm) de manière à apporter faire jouer le sol et faire varier le fond de scène,
- Plantation de plusieurs strates végétales aux altimétries variées qui apporteront au site, comme aux abords des habitations gossainvilloises adjacentes, une réelle plus-value paysagère et environnementale, des graminées aux arbres hautes tiges en passant par les arbustes.
- En outre, la plantation d'arbres de haute tige créera des masques végétaux qui viendront gommer le visuel du bâtiment industriel.
- Essences variées et locales respectant les recommandations paysagères.
 - plusieurs strates de plantation à échelle variée
 - Strate arbustes bas , dense et en quinconce, pour masquer la hauteur jusqu'à 4m: fusains, forsythia, nerprun, cornouiller blanc,
 - Strate arbres hautes tiges (10 à 20 m) et arbustes hauts (4 m), amenant de la couleur :
Acacias, lilas et bourdaines. Quelques chênes verts permettront de conserver un feuillage hivernal,
 - Strate arbres haute tige : Erable champêtre, cormier, alisier torminal.
- Ce « parc » paysager ne sera pas ouvert au public, mais il offrira des vues sur une flore variée et de qualité, évolutif au gré des saisons, pouvant également accueillir une faune qui augmentera la valeur écologique de cette emprise paysagée.
- Trame noire, pas d'éclairage
- Paysage se voulant naturel avec un entretien doux

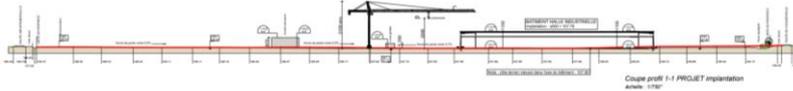


Traitement limite de propriété SUD



Détail principe bande paysagée largeur 30m en limite Sud





La grue ne contrariera pas la lecture de paysage et viendra s'intercaler entre les châteaux d'eau existants. L'activité du site sera peu visible entre les masses végétales.

Exemple d'une bande paysagère épanouie – RD317 Louvres - Epaisseur de plantations <30m.

Notre projet prévoit un stockage limité à deux modules soit une hauteur de 6 m maximum par rapport au niveau de terrain projeté fini.

Impact sur la consommation en eau et pollution

La SCI CGD1 s'assurera de l'entretien et du bon fonctionnement des ouvrages mis en œuvre, notamment, de l'ouvrage de sortie de la rétention et de la station de pompage. Il convient toutefois de prévoir une visite à fréquence régulière pour nettoyer les encombrants présents dans le regard de sortie de l'ouvrage de rétention (grille de filtration, orifice de régulation et canalisation de sortie). Une fréquence de visite régulière est préconisée (fréquence à ajuster au regard des besoins et prestation de maintenance).

En cas de pollution accidentelle, la personne qui constate la pollution devra informer dans les meilleurs délais les Pompiers, la mairie et le service de la Police de l'Eau.

Enfin, la société utilisatrice s'engage à signaler au préfet du Val d'Oise et au Maire de la commune de Goussainville tout incident ou accident intéressant l'opération et pouvant porter atteinte à la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides, à la qualité, à la quantité et au mode d'écoulement des eaux, aux activités légalement exercées faisant usage de l'eau et de la sécurité publique.

Le management environnemental, la sécurité sur le site et l'entretien des différents dispositifs sera du ressort de la SCI CGD1.

Comme stipulé dans le mémoire technique de réponses daté du 7 décembre 2023, la SCI CGD1 s'engage à faire des analyses de la qualité de l'eau et de la nappe aquifère régulièrement et de les publier sur le site GIDAF (site du Ministère de la Transition Ecologique) qui est accessible à tout moment au public.

Le nettoyage des modules fonctionnera avec un process de recyclage des eaux. Grâce au dispositif de recyclage, la consommation en eau potable est réduite très fortement.