



12 AVENUE DU NOYER A LA MALICE,
95380 LOUVRES
Tél : 01 39 92 87 88
<https://www.esimove.com/>



**Entrepôt stockage à
Puisseux-en-France (95)**

DEMANDE D'ENREGISTREMENT au titre des ICPE

Septembre 2023

*PJ4 – Compatibilité de l'installation
avec l'affectation des sols*



CHARGE D'ETUDE
59 avenue de Marinville
94100 Saint Maur des Fossés
Tél : 01 48 89 67 38
www.arcoe.fr

1. DOCUMENT D'AFFECTATION DES SOLS	3
1.1 PLU/POS	3
1.2 Servitudes.....	5
1.3 Conformité de l'activité.....	6
2. CADASTRE	7
3. MAITRISE FONCIERE.....	8



1.Document d'affectation des sols

1.1 PLU/POS

Le site d'ESI est sur la commune de Puisseux en France. Il est intégré dans la ZAC du bois du temple

□ Source : PLU Puisseux-en-France -zonage

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puisseux en France a été approuvé le 02/04/2019.

Le site est en zone **AUJ**.

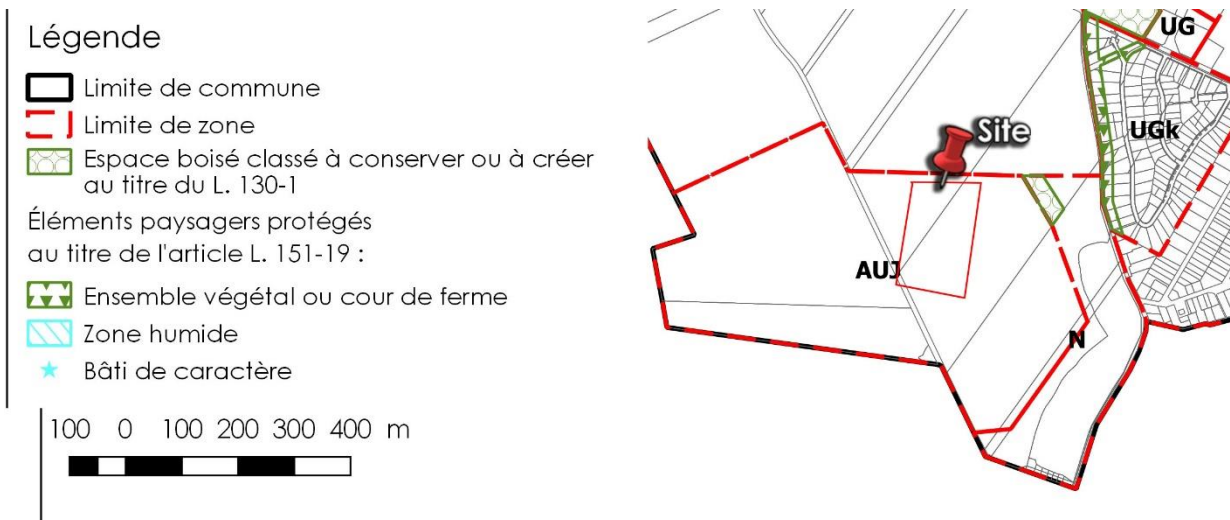


Figure 1. Plan de zonage 4b.1 extrait du PLU

□ Source : 4a. Règlement du PLU

ARTICLE AUJ. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- -Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- -Les dépôts de véhicule hors d'usage.
- -Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets non liés à une activité de revalorisation.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et des mobil-home.



ARTICLE AUJ. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Toutes les constructions ou aménagements autorisés devront respecter les orientations d'aménagement définies en pièce 3 du PLU et satisfaire aux conditions préalables d'aménagement.
- Les constructions non visées à l'article AUJ.1
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des lignes moyenne et haute tension.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz (GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE AUJ. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.
- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.



Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

ARTICLE AUJ. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront s'implanter à 5 mètres au moins en recul de l'alignement.

ARTICLE AUJ. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent respecter un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

Figure 2. Extrait du Règlement écrit du PLU

La gestion des eaux pluviales est réalisée à l'échelle de la plateforme et à l'échelle de la ZAC.
Conclusion : l'activité ESI est conforme au PLU de Puiseux en France.

1.2 Servitudes

□ Source : plan des PLU Louvres et Puiseux en France

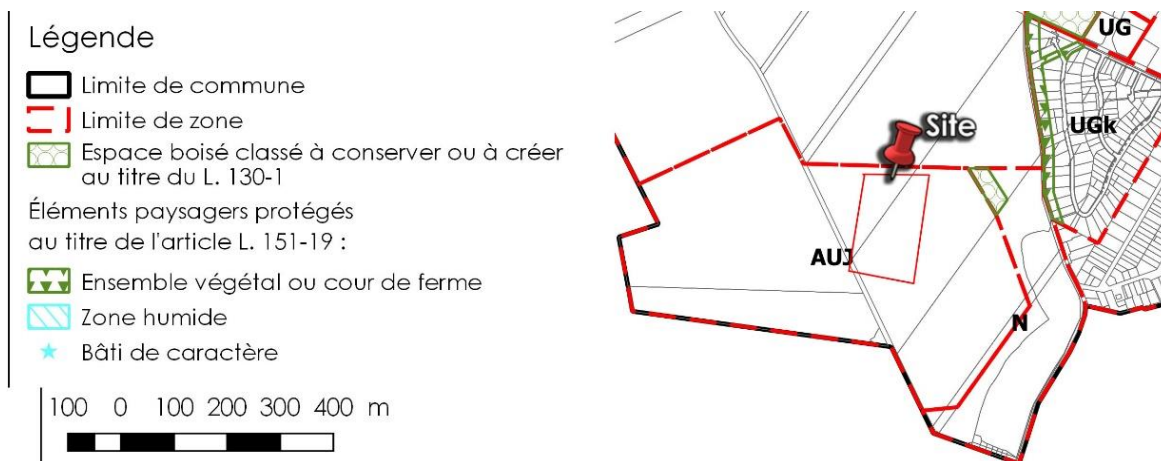


Figure 3. Plan zonage Puiseux en France



Le site est situé en dehors de toute servitude.
Conclusion : l'activité ESI est conforme au PLU de Puiseux en France.

1.3 Conformité de l'activité

ESI occupe un terrain sur la ZAC du bois du Temple, intégrée à la commune de Puiseux en France, située dans le département de Val d'Oise en Ile-de-France. Le site sera exploité par ESI, qui respectera les prescriptions imposées par le PLU.



2.Cadastre

- Source : site web Cadastre.gouv
- Source : pour l'emprise du site : site web Géoportail

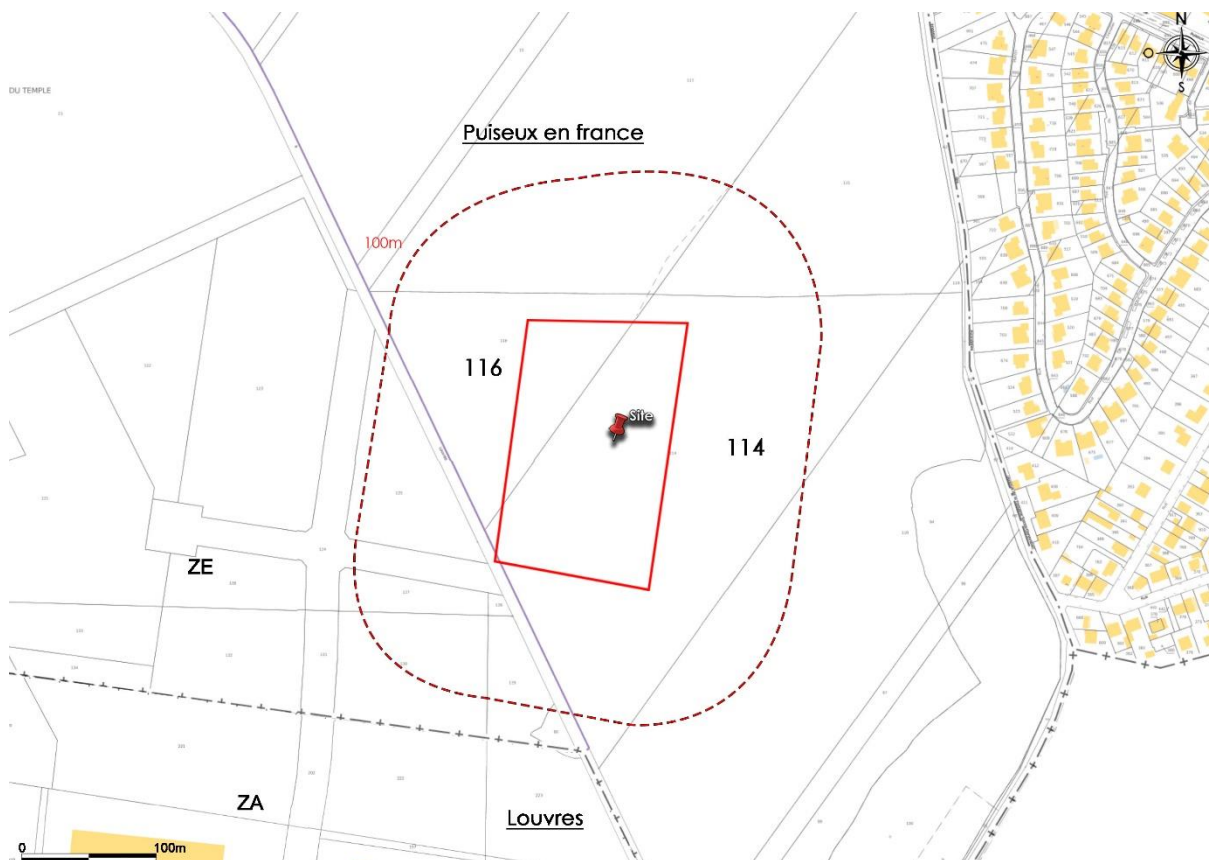


Figure 4. Extrait du plan cadastral avec emprise du site

Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : PUISEUX-EN-FRANCE (95).

Références de la parcelle 000 ZE 116

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 ZE 116
18 886 mètres carrés
LE BOIS DU COUDRAY OUEST
95380 PUISEUX-EN-FRANCE

Références de la parcelle 000 ZE 114

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 ZE 114
56 528 mètres carrés
LE BOIS DU COUDRAY OUEST
95380 PUISEUX-EN-FRANCE

Figure 5. Références des parcelles (Source : Cadastre.gouv, 2023)



3.Maitrise foncière

Le propriétaire est la société SCI VOSTOK. ESI loue à SCI VOSTOK avec un bail, signé.

