



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE MONTSOULT



commune de Montsoult

01

DÉCLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURE PRESCRITE LE : 11/02/2025

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE : _____

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

Le Maire, Silvio **BELLO**



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE MONTSOULT



commune de Montsoult

A NOTICE EXPLICATIVE DE LA DÉCLARATION DE PROJET N°1

PROCÉDURE PRESCRITE LE : 11/02/2025

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE : _____

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

Le Maire, Silvio **BELLO**





01 - LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET CHOIX DE LA PROCÉDURE	p. 06
01.1. PRÉAMBULE	p. 06
01.2. LE CADRE LÉGISLATIF DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET	p. 06
01.3. LA NOTION DE PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	p. 07
01.4. L'INITIATIVE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	p. 07
01.5. LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	p. 07
01.6. LA COMPOSITION DU DOSSIER	p. 09
01.7. LA SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	p. 09
 02 - PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	 p. 10
02.1. LES PRINCIPES ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	p. 10
02.2. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	p. 14
 CONCLUSIONS	 p. 17
 ANNEXES	 p. 19



01

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

01.1.

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montsoulst a été approuvé le 25 octobre 2005. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis : modification n°1 approuvée le 25 février 2008, modification n°2 approuvée le 26 septembre 2011, modification n°3 approuvée le 8 avril 2016 et modification n°4 approuvée le 14 avril 2022.

Le projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montsoulst porte sur la requalification d'une «friche industrielle» aux abords de la route nationale 1, à proximité de la gare de la commune (parcelle n°AI_11p) au lieu-dit Les soixante-dix arpents.

Cette procédure est menée sous l'autorité du Maire de la commune, cette dernière étant compétente en matière de d'urbanisme.

La mairie de Montsoulst entend profiter du projet pour répondre à ses enjeux de développement urbain en articulation avec les politiques régionales, tout en veillant à s'inscrire dans le droit fil des ambitions nationales au travers d'une opération de requalification permettant, notamment, une renaturation du site.

Ce projet au caractère d'intérêt général n'est actuellement pas autorisé au regard des dispositions du PLU opposable de la commune où est prévu le projet. Le document d'urbanisme de la ville de Montsoulst doit ainsi être mis en compatibilité afin de faire évoluer la traduction réglementaire (règlement écrit et plan de zonage), mais également le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

01.2.

LE CADRE LÉGISLATIF DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Créée par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, la procédure de déclaration de projet vise à permettre aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération. L'objectif premier de cette procédure est donc de garantir la sortie opérationnelle du projet d'aménagement par la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'État et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L.300-6 aux programmes de construction.

Le champ d'application de la procédure de déclaration de projet est fixé à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme. Sur le fondement de ces dispositions, la procédure de déclaration de projet peut ainsi être mise en œuvre pour toute action ou opération d'aménagement et programmes de construction, aussi bien publics que privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement pouvant justifier la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme par déclaration de projet, s'entend, au sens de l'article L.300-1



du Code de l'Urbanisme, comme toutes celles qui ont pour « *objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

L'opération d'aménagement pour la réalisation d'un programme immobilier répondant aux objectifs susvisés de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, elle entre dans le champ d'application de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montsoult par déclaration de projet.

01.3.

LA NOTION DE PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet.

Dans ce contexte, la notice de présentation comprend une justification de l'intérêt que revêt la réalisation du projet immobilier, d'un point de vue de l'intérêt général pour les collectivités et les habitants qui vivent et résident au sein du territoire.

01.4.

L'INITIATIVE DE LA DÉCLARATION DE PROJET

Le projet immobilier rentre dans le champ de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme qui précise que « *les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique* » : (...)

- 2° (...) lorsque la commune a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.


Le maire mène la procédure de mise en compatibilité, puis le conseil municipal adopte la déclaration de projet. La déclaration de projet emporte *in fine* approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

01.5.

LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est organisée par les articles L.153-54 et suivants et R.153-15 et suivants du Code de l'Urbanisme, selon les étapes suivantes :

- le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est d'abord soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées, conformément aux



dispositions de l'article L. 153-54-2° du Code de l'urbanisme ;

- il est ensuite organisé une enquête publique unique, laquelle porte à la fois sur le caractère d'intérêt général du projet et les modifications envisagées du document local d'urbanisme ;
- à l'issue de l'enquête publique, la collectivité adopte la déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, et approuve la mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme.

A/ LA CONCERTATION PRÉALABLE

Contrairement à son élaboration et à sa révision, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

B/ L'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Une simple réunion d'examen conjoint rassemblant les personnes publiques associées est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme).

Cette réunion d'examen conjoint s'est tenue en date du _____ ; le procès-verbal est joint en annexe du présent document.

C/ L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan Local d'Urbanisme.

En application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique :

- par le préfet lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que la commune ou l'EPCI compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme ;
- par le maire ou le président de l'EPCI compétent dans les autres cas.

Dans le cadre de la présente procédure, l'enquête publique est organisée par le Maire de la commune de Montsoul.

D/ ADOPTION DE LA DÉCLARATION DE PROJET ET APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Lorsque la mairie compétente décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R.153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient à l'organe délibérant compétent d'adopter la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L.153-23, R.153- 20 et R.153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie, s'appliquent à l'acte de la commune compétente mettant en



compatibilité le Plan Local d'Urbanisme.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

01.6.

LA COMPOSITION DU DOSSIER

En application de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération **et** sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation, ou notice explicative complétant le rapport de présentation, concernant la mise en compatibilité du PLU.

En pratique, **un sous-dossier (partie A/)** est consacré à la déclaration de projet en tant que telle.

Il comprend en particulier les coordonnées du responsable du projet, les principales caractéristiques du projet, le résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis émis par l'autorité environnementale.

Le **second sous-dossier (partie B/)** porte sur la mise en compatibilité du PLU.

Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Figurent également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du PLU (PADD, règlement et documents graphiques), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

01.7.

LA SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est soumise à évaluation environnementale dès lors que celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11.

En ce qu'elle modifie le PADD du PLU en vigueur, la présente procédure répond au 2° du R.104-13 (mêmes effets qu'une révision (L.153-31) et changement d'orientations du PADD (R.104-11, 2°,b).

Aussi l'évaluation environnementale, objet de ce rapport, est obligatoire pour le projet de mise en compatibilité du PLU de Montsoult.

La saisine de l'autorité environnementale a été effectuée par courrier en juin 2025.

02

PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

02.1.

LES PRINCIPES ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

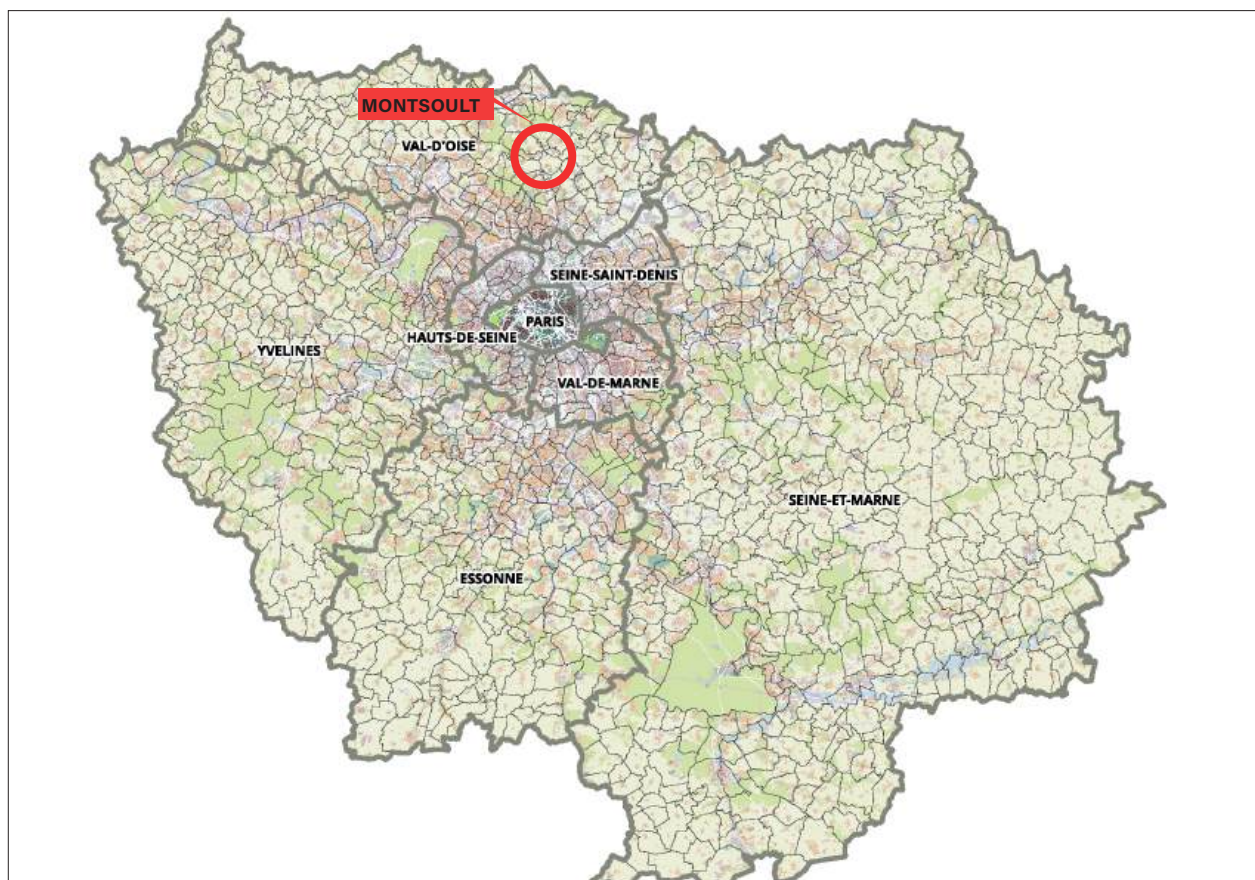
A/ CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Montsoul est localisée à l'Est du département du Val d'Oise, à environ 25 km de Paris et de deux grands pôles structurants du Nord de la région parisienne, Cergy Pontoise et Roissy-en-France.

Le territoire communal, adossé à la forêt de l'Isle-Adam, se situe à l'Ouest de la plaine de France, il s'inscrit en partie dans le massif des Trois Forêts ainsi que dans le site classé de la vallée de Chauvry et le site inscrit de l'ensemble massif des trois forêts de Carnelle, de l'Isle-Adam, de Montmorency et leur abords.

Montsoul profite alors d'un cadre environnemental de qualité et d'une bonne accessibilité grâce à sa desserte en infrastructures de transport ferroviaire (Transilien H) et routier (A16, RN1, RN104, RD301).

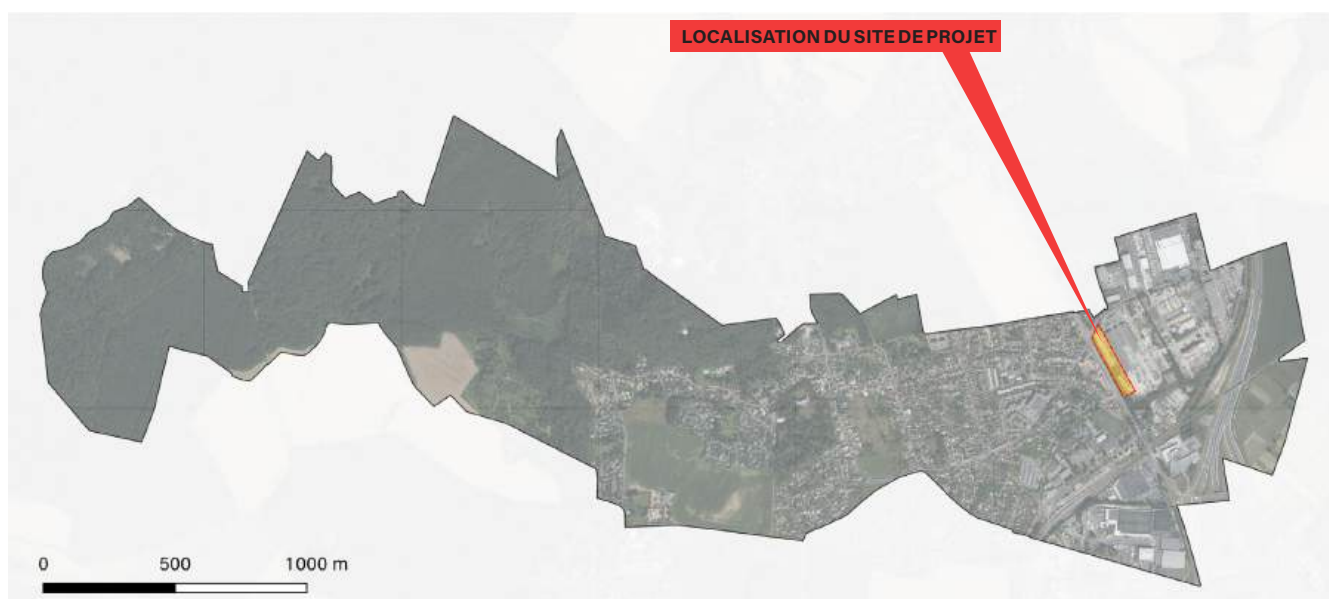
Montsoul compte 4 068 habitants au dernier recensement de l'Insee (2021) pour une superficie de 384 hectares. Elle jouxte les communes de Maffliers, Attainville, Baillet-en-France, Chauvry, Villiers-Adam et Nerville-la-Forêt.



Localisation de Montsoul en Île-de-France

B/ PRÉSENTATION DU SECTEUR DE PROJET

Le projet d'implantation du projet immobilier est prévue sur la parcelle AI11p, située à l'Est de la commune, en lisière de la zone industrielle Les soixante-dix arpents. Cette parcelle d'une superficie de 14940 m² est la propriété de la société immobilière des 20 Arpents. Il s'agit d'une parcelle au sein de laquelle on retrouve des espaces d'entreposage de matériaux en extérieur sur dalle béton profonde et dont l'utilité aujourd'hui est écartée du fait de la vétusté du site. Dans le cadre du PLU opposable (2008), ces emprises correspondent à une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

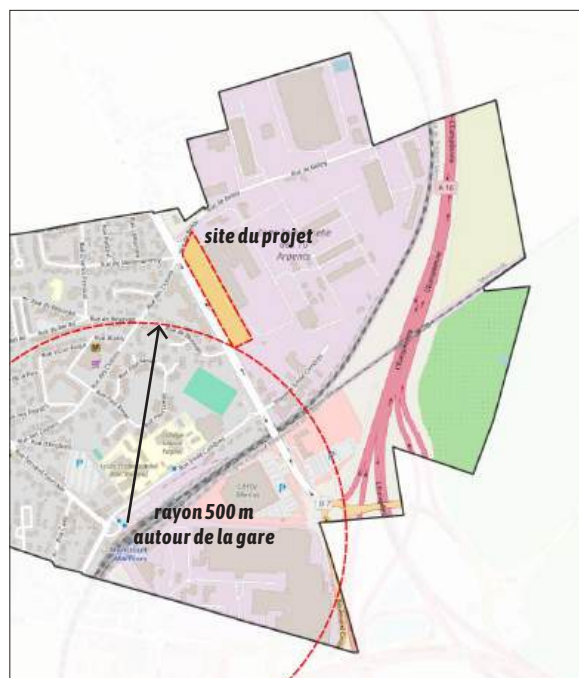


Localisation de l'assiette de projet sur le territoire de Montsoul

Située à proximité des équipements publics (collège, lycée et équipements sportifs) et non loin de la gare de Montsoul, le site jouxte la route nationale 1 dont une partie du trafic de transit a été déviée sur les nouvelles emprises de l'A16, plus à l'Est.



Localisation de l'assiette de projet sur le territoire de Montsoul (gros plan)



Un site à proximité de la gare et des équipements publics



Photographies des abords du site sur la RN1



Photographie de l'état actuel de la parcelle

C/ DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet porté par l'opérateur vise à la création de 99 logements avec un parti d'aménagement laissant place à une forte aération et végétalisation du site, tout en s'insérant également dans le prolongement du tissu urbain en vis-à-vis.



Plan de masse illustratif de l'opération

Ce sont ainsi 3 unités bâties R+2+ attique qui sont prévues avec un total de 20% d'emprise au sol bâtie et 45% de pleine-terre permettant ainsi une large re-végétalisation du site (en lieu et place de la dalle béton existante).

Cette «verdure» retrouvée veillera également à contribuer à la réduction des effets îlots urbain de chaleur et une meilleure séquestration des gaz à effet de serre.

Enfin, outre un cadre de vie de qualité proposé aux nouveaux ménages, cette nouvelle offre de logements permettra à la commune de renforcer la mixité sociale de son tissu urbain par la mise en place d'une offre de logements abordables pour les primo-accédants notamment.

Le projet s'inscrit ainsi dans une véritable politique de parcours résidentielle de la commune.



Avant



Après

- **implantation sur la parcelle**

Les 3 bâtiments sont prévus en recul des voies publiques afin de permettre l'aménagement d'espaces paysagers de transition vis-à-vis des abords de la route nationale 1. Ce recul, de plus de 13 mètres, permettra aussi de mieux isoler les futurs habitants des éventuelles nuisances sonores générées par le trafic de la RN1. Bien que la RN1 soit classée en catégorie 2 au titre des arrêtés de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, cet axe fait l'objet d'une requalification suite à la rocade de l'autoroute A16. Cette ancienne nationale a été déclassée en route départementale.

La question des nuisances sonores étant une préoccupation de l'opérateur, une étude acoustique de façade a été produite.

- **accès et circulations**

L'accès de l'opération se fera depuis l'ex-route nationale 1 dont la requalification est en cours. Le hall de chaque bâtiment ainsi que l'accès aux parcs de stationnements se trouve aussi sur cette rue. Les poches de stationnement extérieurs seront agrémentées de plateformes végétalisées avec des arbres d'ornementation. Les aires de stationnement prévoient également la mise en œuvre de matériaux perméables.

- **réseaux et branchements**

Le projet sera raccordé aux réseaux publics conformément au PLU. Les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (régulation et infiltration).

Un des points forts du projet réside également dans la mise en place d'un système de production d'énergie renouvelable : installations géothermiques privilégiées faisant l'objet de pré-études de confirmation.

- **espaces verts**

Le projet a pris le parti d'intégrer la préservation et la valorisation de la biodiversité, la gestion raisonnée des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur urbain et la création d'espaces partagés conviviaux. Bien plus qu'un simple atout paysager, les aménagements extérieurs et espaces verts visent à préserver la biodiversité du site existant, à recréer de nouveaux écosystèmes urbains et mettre en avant les atouts qu'apportent la nature. Le site existant est composé majoritairement de surfaces imperméables utilisées pour le stockage du matériel du centre technique Vinci et d'un alignement d'arbres en bordure de route. Le projet privilégie l'infiltration à la parcelle, la conception VRD intégrant des noues paysagères favorisant le plus possible l'infiltration des eaux pluviales, la nature du sous-sol étant par ailleurs peu perméable.

Au regard du contexte anthropisé, les enjeux écologiques restent globalement faibles vis-à-vis des habitats, de la faune et la flore. Toutefois une attention particulière sera portée à la préservation des arbres existants qui constituent un habitat à part entière pour la faune locale et un corridor écologique où les espèces peuvent y circuler librement.

L'alignement de peupliers d'Italie en bordure de parcelle côté RN1 constitue un corridor écologique très intéressant pour l'avifaune et l'entomofaune. C'est également un atout paysager pour le projet car les volumes de ces sujets participent à la qualité des lieux en créant un écran végétal.

02.2.

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

En application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, il est possible d'adapter un PLU pour permettre la réalisation d'un projet déterminé, en recourant à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme :

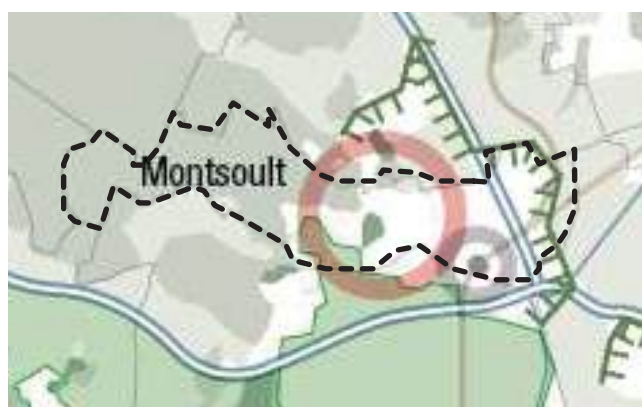
- en cas d'action, d'opération d'aménagement ou de construction définie à l'article 300-1 du code de l'urbanisme¹,
- reconnue d'intérêt général par l'autorité administrative à l'initiative de la procédure, « au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée »².

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

A/ UNE NECESSITÉ DE RÉPONDRE AUX ENJEUX DE LA COMMUNE ET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE AU TRAVERS DU SDRIF-E

Le SDRIF-E a été voté par le conseil régional le 11 septembre 2024. Dans ses orientations réglementaires, ce document de planification urbaine régionale, plusieurs orientations concernent la commune de Montsoult.



Carte de l'orientation maîtriser le développement urbain de SDRIF-E

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement à proximité de la gare
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Sanctuariser l'armature verte

En premier lieu, le SDRIF-E demande une intensification du renouvellement urbain en développant l'offre

- 1 « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».
- 2 Conseil d'État du 23 octobre 2013 Commune de Crolles, n° 350077.



résidentielle prioritairement dans le tissu urbain existant. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser d'au moins 15%, à l'horizon 2040, dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural (la commune est concernée par ces deux critères).

Il est également attendu des communes qu'elles proposent une offre diversifiée et adaptée de logements. En effet, les communes franciliennes doivent pourvoir à leurs besoins locaux en matière de logement, notamment social, au regard de l'évolution démographique et des modes de vies (décohabitation, télétravail, habitat multi-générationnel ou inclusif, etc.), mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien.

Au titre de la polarité, il est attendu que la commune développe l'accueil de logements, en favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité, mais aussi qu'elle valorise le potentiel de mutation et de densification.

Le SDRIF-E impulse aussi une volonté de valoriser les paysages urbains en favorisant la requalification des grands boulevards urbains et des entrées de ville, mais aussi des zones d'activité économique en voie d'obsolescence.

Enfin, le SDRIF-E, en lien avec la Loi Climat et Résilience, impose aux communes de mettre en œuvre des actions de renaturation.


Dans ce contexte, la réalisation du projet immobilier constitue une réponse aux orientations du SDRIF-E, orientations qui revêtent d'un intérêt général.

B/ UN PROJET EN PHASE AVEC LES PRINCIPES GÉNÉRAUX FONDATEURS DU L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet s'inscrit par ailleurs en adéquation avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme tels qu'ils sont rappelés par les articles L101-2. En effet, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Par ailleurs, le projet s'inscrit également dans l'atteinte des objectifs mentionnés au 6°bis de l'article L.101-2, notamment par le fait que celui-ci permet un équilibre entre :

- 
- une maîtrise de l'étalement urbain et le renouvellement au travers la requalification d'une «friche industrielle en devenir»,
 - une optimisation de la densité des espaces urbanisés, notamment à proximité d'une gare,
 - un renforcement de la qualité urbaine et la renaturation des sols artificialisés.

Ainsi, le projet faisant l'objet de la présente procédure permet :

- un meilleur accès au logement et le renforcement de la mixité sociale, l'offre de logements abordables répondant à une demande accrue, notamment chez les foyers modestes et les jeunes actifs.
- un impact environnemental positif : l'importante re-végétalisation prévue contribuera à l'atténuation des émissions de CO2 et à la réduction des îlots de chaleur urbains. L'intégration d'espèces végétales locales favorisera la biodiversité et limitera les besoins en entretien et en irrigation. Le projet prévoit une gestion durable des eaux pluviales grâce à une infiltration à la parcelle.
- un dynamisme territorial accru par l'amélioration du cadre de vie, notamment de l'entrée de ville, ce qui renforcera à terme l'attractivité de la ville, du quartier ;
- un bien-être et une qualité de vie amplifiés: la présence accrue d'espaces verts aura des effets positifs sur la santé mentale et physique des habitants. La réduction de la pollution sonore et de l'exposition aux polluants atmosphériques doit contribuer à un environnement plus sain pour la population et les usagers.

Compte tenu des éléments détaillés ci-avant, le projet immobilier emporte intérêt général, considérant que celui-ci répond favorablement aux objectifs des politiques publiques.



Conclusions

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, de par la faible ampleur des modifications prévues au sein du PLU, n'est pas de nature à détériorer la compatibilité du PLU par rapport aux documents supra-communaux (point traité dans le dossier B/).

Elle s'inscrit dans le prolongement des objectifs de création de nouveaux logement dégagés par les politiques régionales que la commune de Montsoulst doit intégrer dans son document d'urbanisme.

En conclusion, ce projet est conforme aux prérogatives de l'intérêt général des populations locales, car la réalisation de ce programme permettra, à terme, de satisfaire aux obligations légales à l'égard de l'accueil de nouveaux habitants et d'offrir un meilleur parcours résidentiel au sein d'un secteur en partie renaturé et adapté aux nouveaux enjeux climatiques et environnementaux.





ANNEXES

Arrêté du Maire engageant la prescription de la procédure de
déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT INFORMATION DU LANCEMENT DE LA DÉCLARATION DE PROJET
N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTSOULT
05/2025

Le maire de la commune de Montsoul,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L.300-1, L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montsoul ;

Considérant la demande du groupe Vinci en date du 17 juillet 2024 concernant son projet de programme immobilier sur une partie du secteur des soixante-dix arpents ;

Considérant la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montsoul ;

Considérant la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2023 prenant acte du débat légal du PADD ;

Considérant que ce projet revêt un intérêt général dans la mesure où celui-ci doit permettre de :

- satisfaire aux obligations de densification à proximité d'une gare comme demandé par les orientations réglementaires du SDRIF-E tel qu'il a été adopté par la conseil régional le 11 septembre 2024 ;
- procéder à une renaturation d'une partie des emprises actuellement imperméabilisées sur la totalité du tènement foncier ;
- permettre la mise en place d'une offre de logements abordables sur le territoire communal au sein d'un secteur de friche industrielle qu'il convient de reconvertir.

Considérant qu'il est nécessaire à ce jour de lancer une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier sur une partie du secteur des soixante-dix arpents ;

ARRÊTE

Article 1 :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Montsoul, en vue de la réalisation d'un programme immobilier est engagée.

Article 2 :

Un bureau d'études en urbanisme est chargé d'accompagner la commune de Montsoul pour la réalisation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune.

Article 3 :

Conformément à l'article L.153-54 2° du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU feront l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.



Article 4 :

Conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité fera l'objet d'une enquête publique. Comme précisé par l'alinéa 1° de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Article 5 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme.

Il sera affiché en mairie de Montsoult pendant un délai de un mois.

Mention de cet affichage sera publiée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi que sur le site internet de la commune.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le Tribunal administratif de Pontoise.

Silvio BIELLO
Maire de Montsoult
Président du S.I.R.G.E.S
Vice-Président Communauté de
Commune Camelle-Pays-de-France





PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE MONTSOULT



commune de Montsoult

B NOTICE EXPLICATIVE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURE PRESCRITE LE : 11/02/2025

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE : _____

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

Le Maire, Silvio **BELLO**



01 - PRÉAMBULE	p. 06
01.1. LE CONTEXTE COMMUNAL	p. 06
01.2. LOCALISATION DU SITE DU PROJET	p. 07
01.3. PRÉSENTATION DU PROJET	p. 09
01.4. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	p. 11
 02 - NOTICE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTSOULT	 p. 12
02.1. LES IMPACTS DU PROJET SUR LE PLU, NOTAMMENT AU REGARD DU PADD	p. 12
02.2. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	p. 15
02.3. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	p. 16
02.4. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET ET APPRÉCIATION DES ÉVENTUELS IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 18
02.5. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	p. 48
02.6. RAPPEL DES PIÈCES DU PLU CONCERNÉES PAR LA MISE EN COMPATIBILITÉ	p. 60
 ANNEXES	 p. 63





La présente notice explicative a pour objet de présenter la Déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montsoul.

Cette procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montsoul a été prescrite par arrêté du maire en date du 11 février 2025.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des évolutions apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violacée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (PADD, règlements écrit et graphique).

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.

01

PRÉAMBULE

01.1.

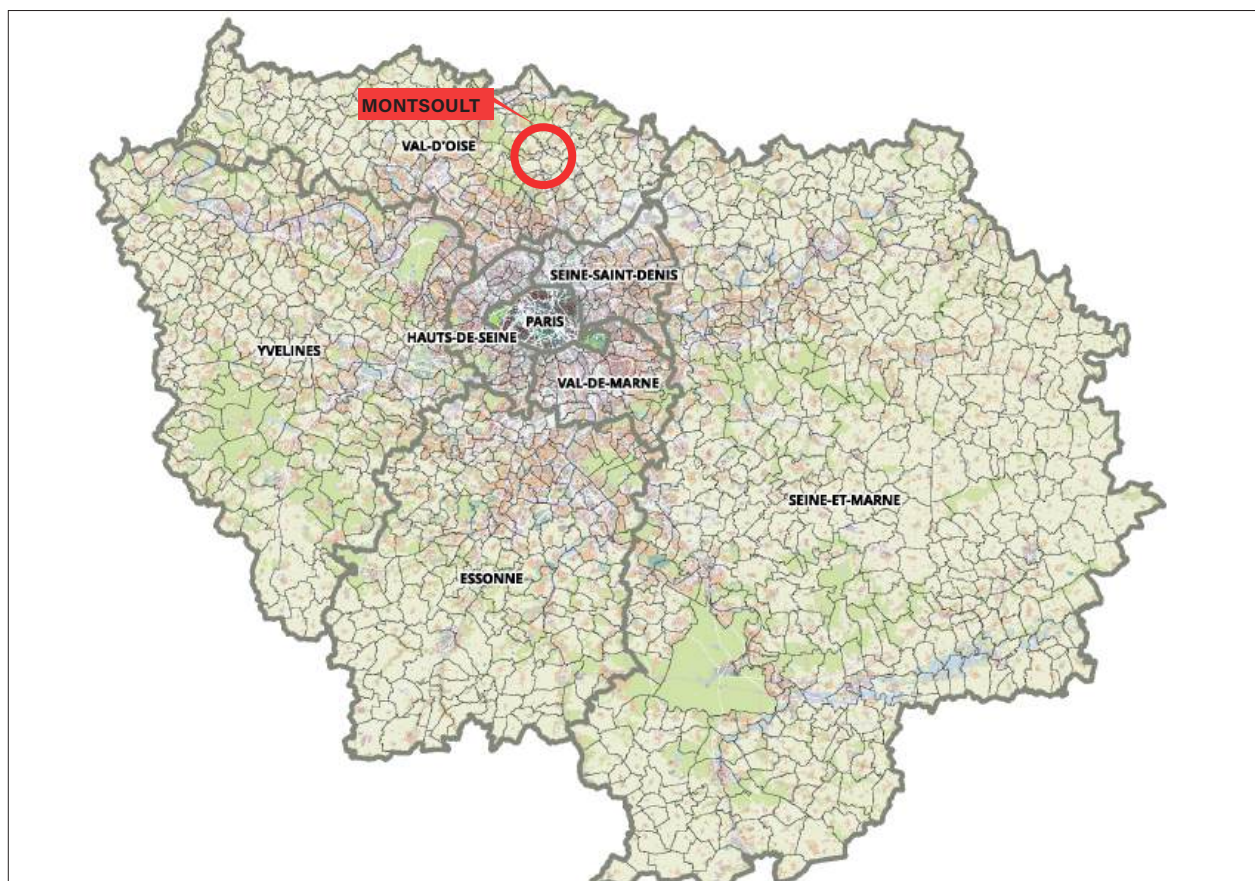
LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Montsoul est localisée à l'Est du département du Val d'Oise, à environ 25 km de Paris et de deux grands pôles structurants du Nord de la région parisienne, Cergy Pontoise et Roissy-en-France.

Le territoire communal, adossé à la forêt de l'Isle-Adam, se situe à l'Ouest de la plaine de France, il s'inscrit en partie dans le massif des Trois Forêts ainsi que dans le site classé de la vallée de Chauvry et le site inscrit de l'ensemble massif des trois forêts de Carnelle, de l'Isle-Adam, de Montmorency et leur abords.

Montsoul profite alors d'un cadre environnemental de qualité et d'une bonne accessibilité grâce à sa desserte en infrastructures de transport ferroviaire (Transilien H) et routier (A16, RN1, RN104, RD301).

Montsoul compte 4 068 habitants au dernier recensement de l'Insee (2021) pour une superficie de 384 hectares. Elle jouxte les communes de Maffliers, Attainville, Baillet-en-France, Chauvry, Villiers-Adam et Nerville-la-Forêt.



Localisation de Montsoul en Île-de-France

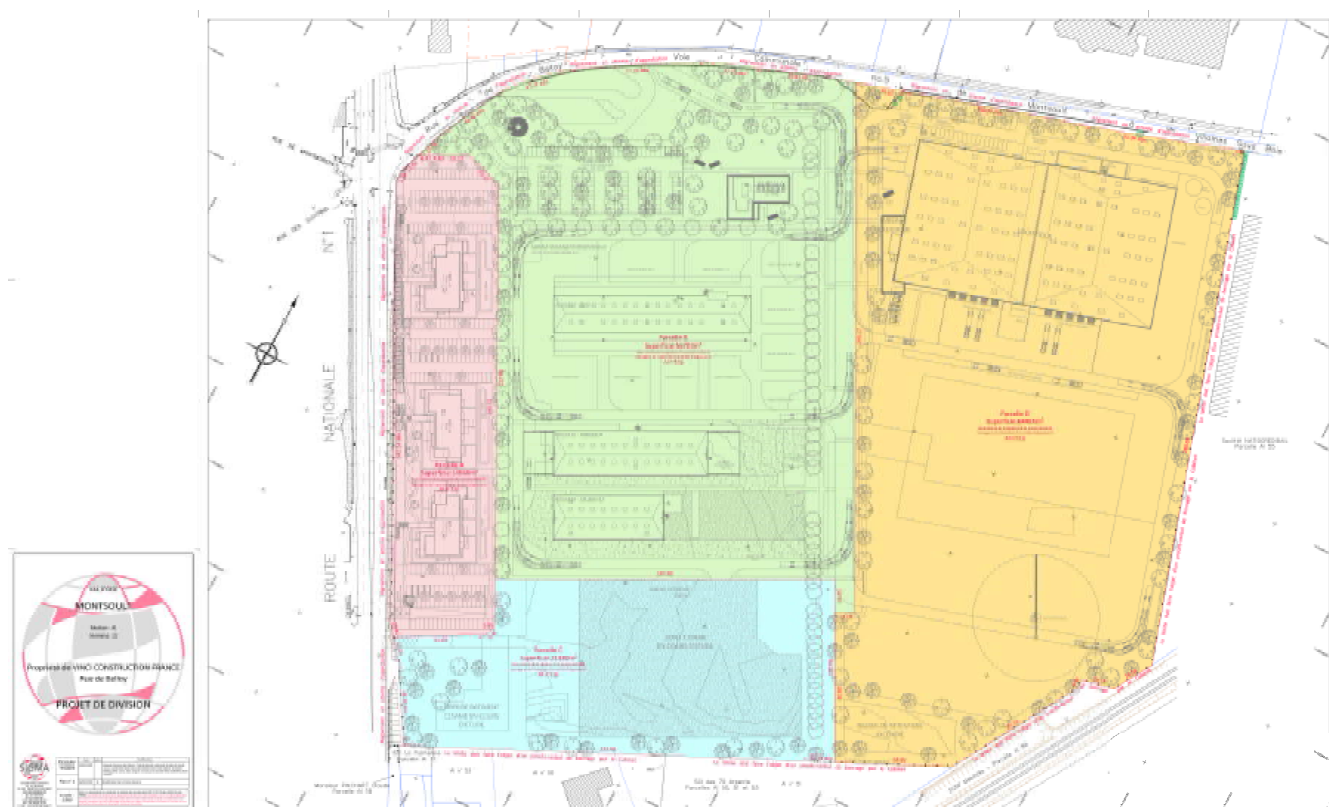
01.2.

LOCALISATION DU SITE DE PROJET

Le projet d'implantation du projet immobilier est prévue sur la parcelle AI11p, située à l'Est de la commune, en lisière de la zone industrielle Les soixante-dix arpents. Cette parcelle d'une superficie de 14940 m² est la propriété de la société immobilière des 20 Arpents. Il s'agit d'une parcelle au sein de laquelle on retrouve des espaces d'entreposage de matériaux en extérieur sur dalle béton profonde et dont l'utilité aujourd'hui est écartée du fait de la vétusté du site. Dans le cadre du PLU opposable (2008), ces emprises correspondent à une zone urbaine dédiée aux activités économiques.



Localisation de l'assiette de projet sur le territoire de Montsoult

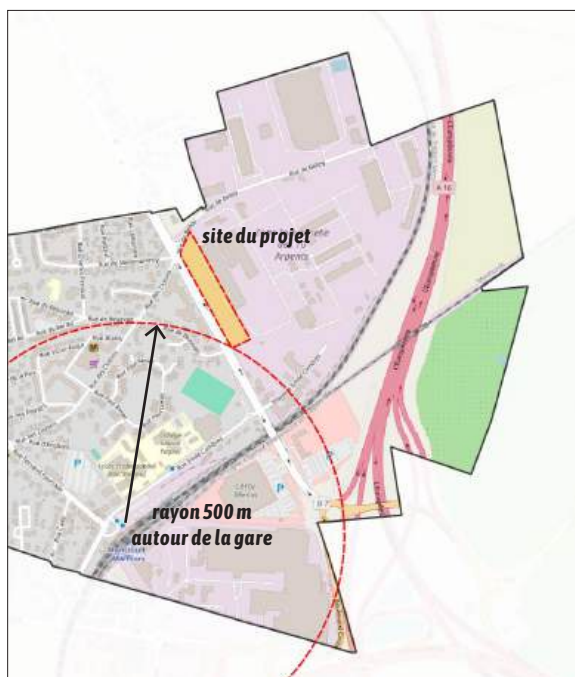


Découpage parcellaire (plan géomètre)

Située à proximité des équipements publics (collège, lycée et équipements sportifs) et non loin de la gare de Montsoul, le site jouxte la route nationale 1 dont une partie du trafic de transit a été déviée sur les nouvelles emprises de l'A16, plus à l'Est.



Localisation de l'assiette de projet sur le territoire de Montsoul (gros plan)



Un site à proximité de la gare et des équipements publics



Photographies des abords du site sur la RN1



Photographie de l'état actuel de la parcelle

01.3.

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet porté par l'opérateur vise à la création de 99 logements avec un parti d'aménagement laissant place à une forte aération et végétalisation du site, tout en s'insérant également dans le prolongement du tissu urbain en vis-à-vis.



Plan de masse illustratif de l'opération

Ce sont ainsi 3 unités bâties R+2+ attique qui sont prévues avec un total de 20% d'emprise au sol bâtie et 45% de pleine-terre permettant ainsi une large re-végétalisation du site (en lieu et place de la dalle béton existante).

Cette «verdure» retrouvée veillera également à contribuer à la réduction des effets îlots urbain de chaleur et une meilleure séquestration des gaz à effet de serre.

Enfin, outre un cadre de vie de qualité proposé aux nouveaux ménages, cette nouvelle offre de logements permettra à la commune de renforcer la mixité sociale de son tissu urbain par la mise en place d'une offre de logements abordables pour les primo-accédants notamment.

Le projet s'inscrit ainsi dans une véritable politique de parcours résidentielle de la commune.



Avant



Après

- **implantation sur la parcelle**

Les 3 bâtiments sont prévus en recul des voies publiques afin de permettre l'aménagement d'espaces paysagers de transition vis-à-vis des abords de la route nationale 1. Ce recul, de plus de 13 mètres, permettra aussi de mieux isoler les futurs habitants des éventuelles nuisances sonores générées par le trafic de la RN1.



Bien que la RN1 soit classée en catégorie 2 au titre des arrêtés de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, cet axe fait l'objet d'une requalification suite à la rocade de l'autoroute A16. Cette ancienne nationale a été déclassée en route départementale.

La question des nuisances sonores étant une préoccupation de l'opérateur, une étude acoustique de façade a été produite.

- **accès et circulations**

L'accès de l'opération se fera depuis l'ex-route nationale 1 dont la requalification est en cours. Le hall de chaque bâtiment ainsi que l'accès aux parcs de stationnements se trouve aussi sur cette rue. Les poches de stationnement extérieurs seront agrémentées de plateformes végétalisées avec des arbres d'ornementation. Les aires de stationnement prévoit également la mise en œuvre de matériaux perméables.

- **réseaux et branchements**

Le projet sera raccordé aux réseaux publics conformément au PLU. Les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (régulation et infiltration).

Un des points forts du projet réside également dans la mise en place d'un système de production d'énergie renouvelable : installations géothermiques privilégiées faisant l'objet de pré-études de confirmation.

- **espaces verts**

Le projet a pris le parti d'intégrer la préservation et la valorisation de la biodiversité, la gestion raisonnée des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur urbain et la création d'espaces partagés conviviaux. Bien plus qu'un simple atout paysager, les aménagements extérieurs et espaces verts visent à préserver la biodiversité du site existant, à recréer de nouveaux écosystèmes urbains et mettre en avant les atouts qu'apportent la nature. Le site existant est composé majoritairement de surfaces imperméables utilisées pour le stockage du matériel du centre technique Vinci et d'un alignement d'arbres en bordure de route. Le projet privilégie l'infiltration à la parcelle, la conception VRD intégrant des noues paysagères favorisant le plus possible l'infiltration des eaux pluviales, la nature du sous-sol étant par ailleurs peu perméable.

Au regard du contexte anthropisé, les enjeux écologiques restent globalement faibles vis-à-vis des habitats, de la faune et la flore. Toutefois une attention particulière sera portée à la préservation des arbres existants qui constituent un habitat à part entière pour la faune locale et un corridor écologique où les espèces peuvent y circuler librement.

L'alignement de peupliers d'Italie en bordure de parcelle côté RN1 constitue un corridor écologique très intéressant pour l'avifaune et l'entomofaune. C'est également un atout paysager pour le projet car les volumes de ces sujets participent à la qualité des lieux en créant un écran végétal.



01.4.

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montsoulst a été approuvé le 25 octobre 2005.

Celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis :

- modification n°1 approuvée le 25 février 2008,
- modification n°2 approuvée le 26 septembre 2011,
- modification n°3 approuvée le 8 avril 2016,
- et modification n°4 approuvée le 14 avril 2022.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été prescrite par arrêté du maire en date du 11 février 2025.



02

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTSOULT

Les autorisations d'urbanisme nécessaires pour mener à bien le projet exposé dans la déclaration de projet (**dossier A/**), doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme de Montsoul.

Or, les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation dudit projet. Il est donc nécessaire de faire évoluer certaines pièces du PLU, compte tenu de la déclaration d'intérêt général du projet.

02.1.

LES IMPACTS DU PROJET SUR LE PLU, NOTAMMENT AU REGARD DU PADD

Si la mise en compatibilité du PLU a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, elle ne peut pas être mise en œuvre par l'État ou un de ses établissements publics, un département ou une région (article L. 300-6 du code de l'urbanisme, al.1^{er}).

En revanche, si la déclaration de projet est adoptée par la commune, la mise en compatibilité peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Si la rédaction de cette disposition n'est pas nécessairement d'une grande clarté, les débats parlementaires qui ont précédé son introduction par voie d'amendement dans le code de l'urbanisme sont néanmoins clairs quant à la volonté du législateur.

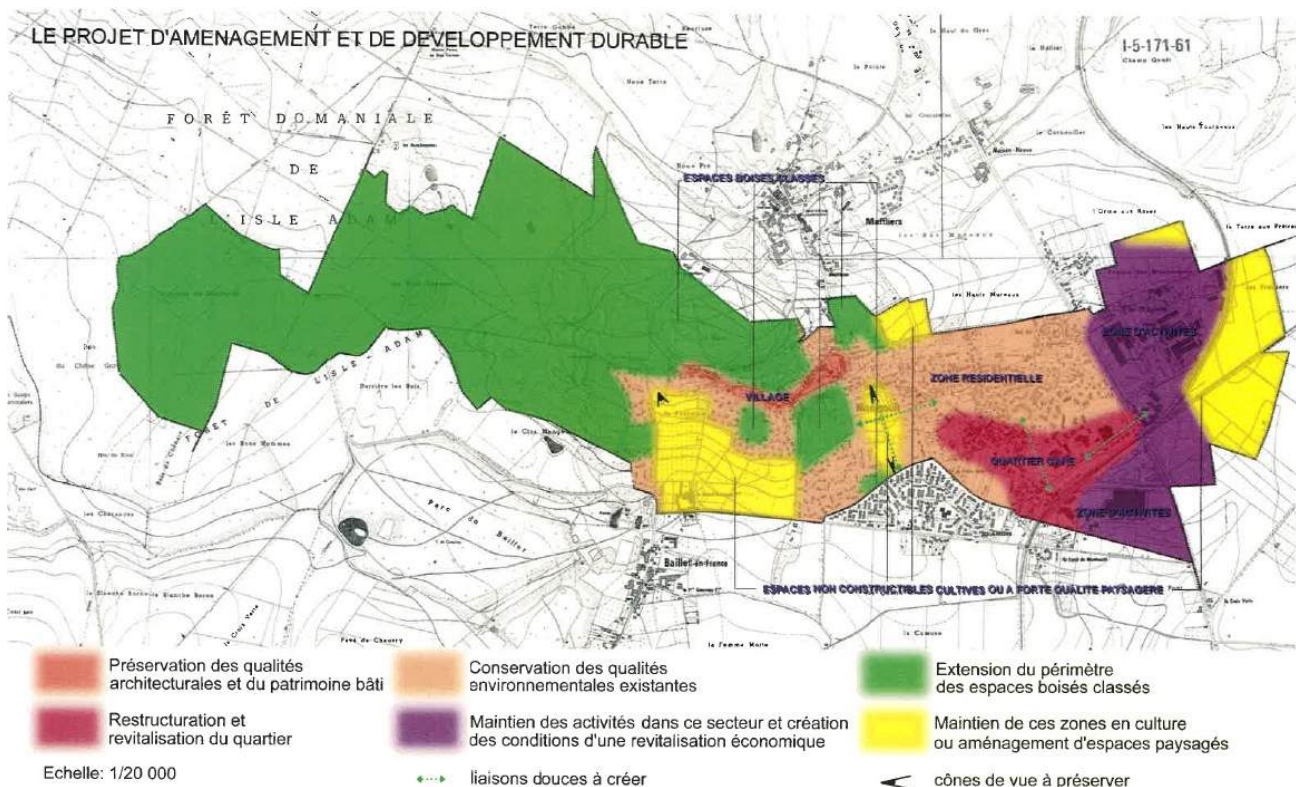
Il en ressort ainsi que l'objectif était de renforcer les garanties des communes compétentes en matière de PLU et donc d'exiger que *«l'action ou l'opération d'aménagement pouvant faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, à moins qu'elle ne soit le fruit d'une initiative de la commune ou de l'EPCI»* en charge du PLU (Commission des lois au Sénat, loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement).

En l'espèce, il ressort du PADD opposable du Plan Local d'Urbanisme de Montsoul que le terrain d'assiette du projet de construction de logements est identifié au titre de l'orientation générale «Maintien des activités dans ce secteur et création des conditions d'une revitalisation économique» (cf légende plan suivant).

Par ailleurs, le document rappelle l'orientation qui découle sur ce secteur, à savoir conforter l'activité économique. : *«le Plan Local d'Urbanisme conforte la vocation d'accueil des activités économiques et commerciales en bordure de la RN1 (...).»*.

Il en résulte donc très clairement que les énonciations du PADD que la construction d'immeubles à usage d'habitation est interdite sur le terrain d'assiette du projet. De sorte que, au-delà des modifications nécessaires au règlement graphique, il convient également de modifier le PADD afin de rendre possible l'opération de construction envisagée.

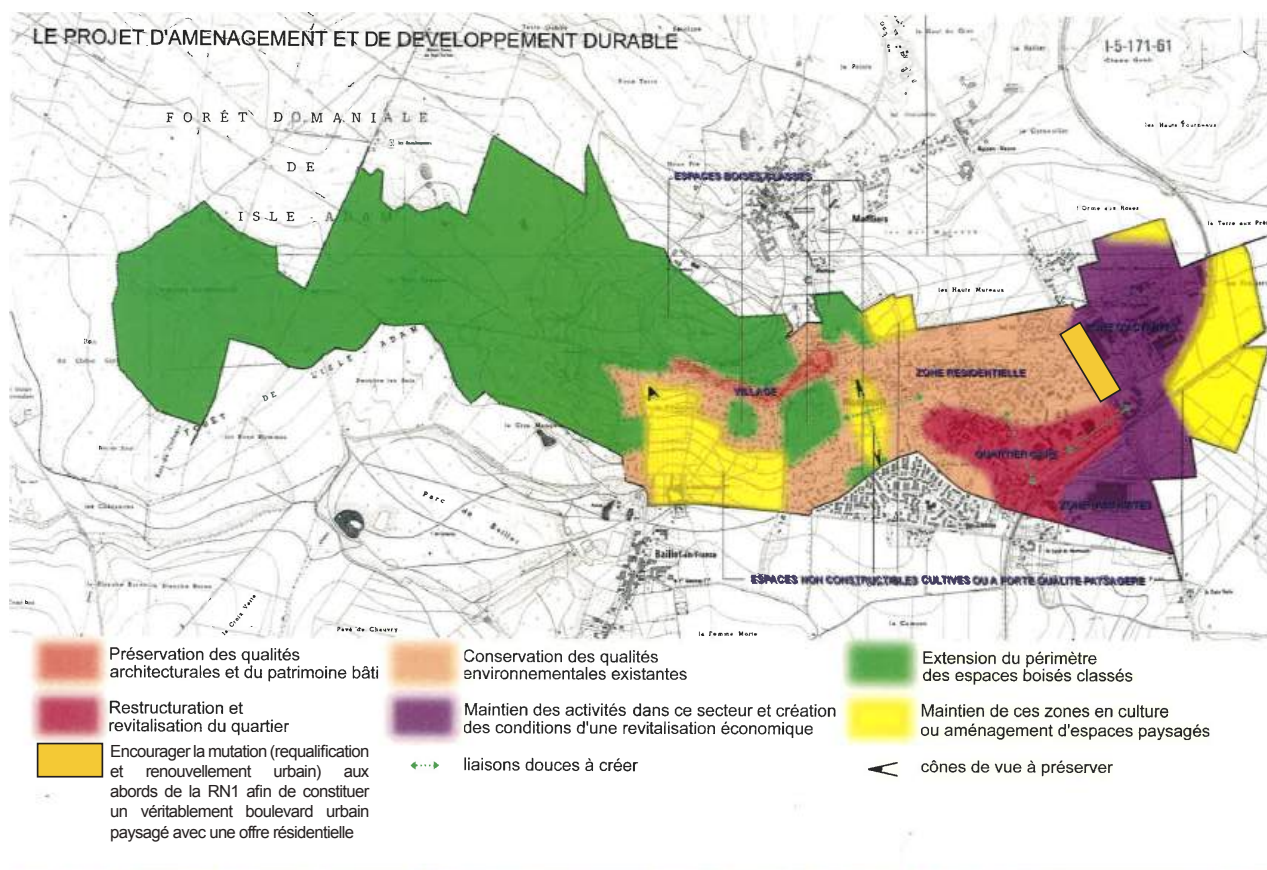
Il convient aussi de préciser que la commune, dans son PADD, s'est également donné pour objectif d'accroître et de diversifier l'offre de logements.



Extrait du schéma du PADD opposable de la commune de Montsoul

Par ailleurs, si la rédaction écrite du PADD permet de réaliser le projet, la cartographie quant à elle interdit par principe, même en compatibilité, la réalisation du projet qui remettrait en cause les autres orientations du PADD. Les évolutions suivantes sont néanmoins apportées au corps du PADD de la commune.

Avant	Après
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre un développement modéré, favorisant le renouvellement des générations et prenant en compte les besoins des habitants. L'évolution du secteur du centre gare permettra d'accroître l'offre de logements sur la commune et de la diversifier pour une meilleure prise en compte des besoins des ménages ou des personnes pour lesquelles l'habitat individuel n'est pas la solution la plus adaptée. Des capacités supplémentaires d'accueil d'habitat pavillonnaire ont également été dégagées là où elles sont compatibles avec la préservation du cadre de vie. L'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité, dans le tissu urbain. • Conforter l'activité économique Le Plan Local d'Urbanisme conforte la vocation d'accueil des activités économiques et commerciales en bordure de la RN1 et favorise l'émergence, au centre ville, d'une offre de commerces et de services de proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre un développement modéré, favorisant le renouvellement des générations et prenant en compte les besoins des habitants. L'évolution du secteur du centre gare permettra d'accroître l'offre de logements sur la commune et de la diversifier pour une meilleure prise en compte des besoins des ménages ou des personnes pour lesquelles l'habitat individuel n'est pas la solution la plus adaptée. Des capacités supplémentaires d'accueil d'habitat pavillonnaire ont également été dégagées là où elles sont compatibles avec la préservation du cadre de vie. L'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité, dans le tissu urbain. Le long de la RN1, en parallèle des travaux de requalification de cet axe, la mairie encourage la mutation des lisières de la ZI des soixante-dix arpents en vue d'une transformation en opération de logements. Il s'agit ici d'encourager la mutation (requalification et renouvellement urbain) afin de constituer un véritablement boulevard urbain paysagé avec une offre résidentielle de qualité. • Conforter l'activité économique Le Plan Local d'Urbanisme conforte la vocation d'accueil des activités économiques dans les zones d'activités existantes et commerciales en bordure de la RN1 et favorise l'émergence, au centre ville, d'une offre de commerces et de services de proximité.



Les évolutions apportées au schéma du PADD opposable de la commune de Montsoul

Ainsi, et compte tenu de l'intérêt général, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montsoul entraîne la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

02.2.

LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le terrain d'assiette de l'opération projetée est classé aujourd'hui au sein d'une zone UI (secteur UIa) à vocation essentiellement industrielle et interdisant l'implantation de logements.

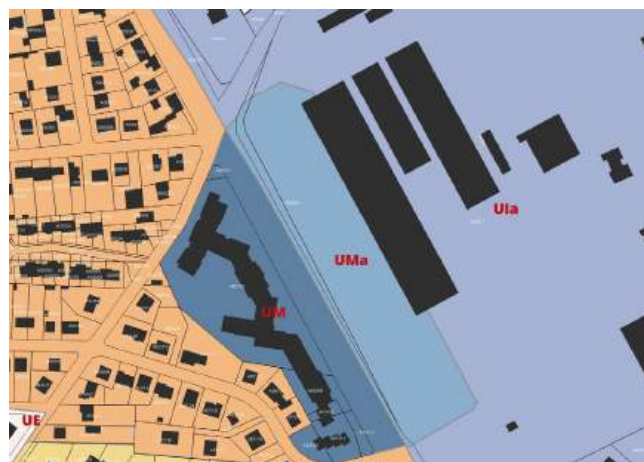
De fait, un changement de zonage du tènement foncier s'impose.

Ce zonage ne permettant la réalisation de projet immobilier dédié aux logements, il est proposé de **créer un secteur UMa**, spécifiquement dédié à la mutation du site de projet.

Avant



Après



Ainsi, un seul changement de zonage est opéré : la création du secteur UMa (14 940 m²) en diminution du secteur UIa.

02.3.

LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimales, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont plus importants.

S'agissant de la création d'un nouveau secteur, le secteur UMa, le règlement écrit modifié ne concerne que la zone UM, zone réglementaire de référence s'approchant le plus du tissu souhaité sur l'assiette de projet. Cependant, seuls quelques articles sont modifiés par la présente procédure.

02.3.1. Les modifications réglementaires apportées à la seule zone UM

→ Les modifications apportées à l'implantation des constructions par rapport aux voies

Avant	Après
ARTICLE UM 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.	ARTICLE UM 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. Pour le seul secteur UMa, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

→ Les modifications apportées à l'emprise au sol maximale autorisée

Avant	Après
ARTICLE UM 9 EMPRISE AU SOL Aucune prescription.	ARTICLE UM 9 EMPRISE AU SOL Aucune prescription. Pour le seul secteur UMa, l'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale.

→ Les modifications apportées aux espaces libres - plantations - espaces boisés

Avant	Après
ARTICLE UM 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.	ARTICLE UM 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement. En sus des prescriptions précédentes, pour le seul secteur UMa, il est demandé au moins 40% de l'unité foncière en espace de pleine-terre.

02.3.2. Les modifications apportées à l'annexe III relative aux normes de stationnement

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme, le contexte législatif a évolué. Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

Les normes pour le stationnement ont évolué depuis le 1^{er} janvier 2023. Aussi, les règles mises en place par le PLU ne sont plus opérantes aujourd'hui. La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans



le code de la construction et de l'habitat (CCH) et non du code de l'urbanisme. Le décret vient modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Dans le règlement du PLU, les auteurs ont défini un article concernant le dimensionnement des places de stationnement. Toutefois, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas du PLU selon la réponse du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 9 février 2023. Les acteurs peuvent s'appuyer sur les normes suivantes : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Elles prévoient de nombreux cas de dimensionnement selon la disposition des places (en bataille, en épi, motos, etc.).

Les modifications apportées visent à supprimer les mentions du dimensionnement.

De facto, l'annexe III est ainsi modifiée pour la partie logements.

Avant	Après
1- LOGEMENTS (...) c) Stationnement deux roues: 1% minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².	1- LOGEMENTS (...) c) Stationnement deux roues: 1% minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m². Dans le cas d'ensemble d'habitation comprenant un ou plusieurs bâtiments, à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, il est demandé : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés. L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement.
14- CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation. Supermarchés et centres commerciaux : - 5,00m x 2,50m + 5,50m de dégagement Emplacements privés : - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places Emplacements pour personnes à mobilité réduite : - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement	14- CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation. Supermarchés et centres commerciaux : - 5,00m x 2,50m + 5,50m de dégagement Emplacements privés : - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places Emplacements pour personnes à mobilité réduite : - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement



02.4.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET ET APPRÉCIATION DES ÉVENTUELS IMPACTS POTENTIELS SUR L'ENVIRONNEMENT

02.4.1. Le cadre juridique et réglementaire

Conformément à l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;
- 3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

La présente procédure produisant les mêmes effets qu'une révision, **l'évaluation environnementale systémique est obligatoire.** (alinéa 2° du R.104-13)

la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme prévoit que «lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement».

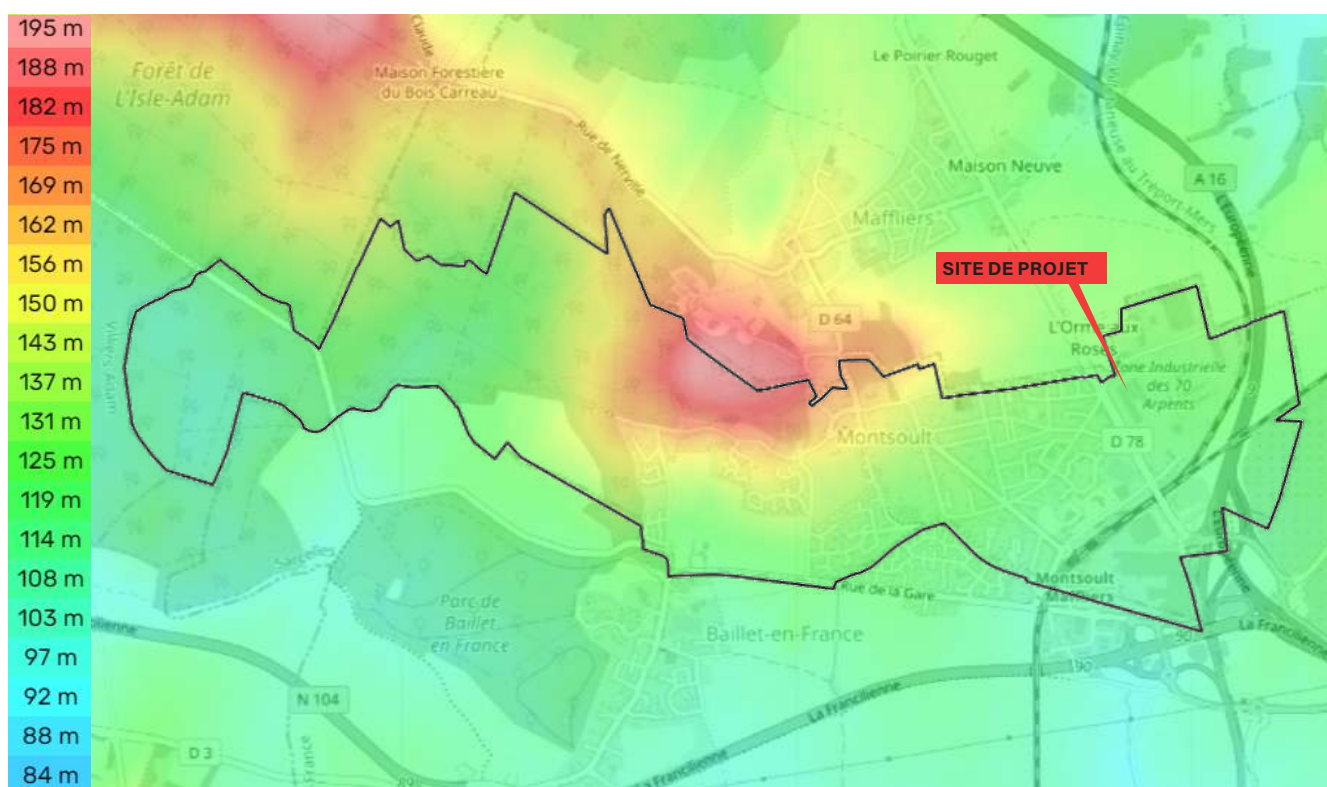
02.4.2. Le milieu physique

→ | Le relief

La commune de Montsoul est marquée par une butte culminant à 191 mètres, qu'elle partage avec la commune voisine de Maffliers. Celle-ci est couverte par la forêt domaniale de l'Isle Adam, qui s'étend sur toute la partie Ouest de la commune.

Le dénivelé du reste du territoire communal est moins marqué. Le village historique longe la base de la butte, et le développement urbain de la commune s'est organisé progressivement entre le village historique et la gare en contrebas.

Le point bas de la commune est situé dans la partie boisée Ouest à une altitude de 102 mètres.



Sources : TopographicMap

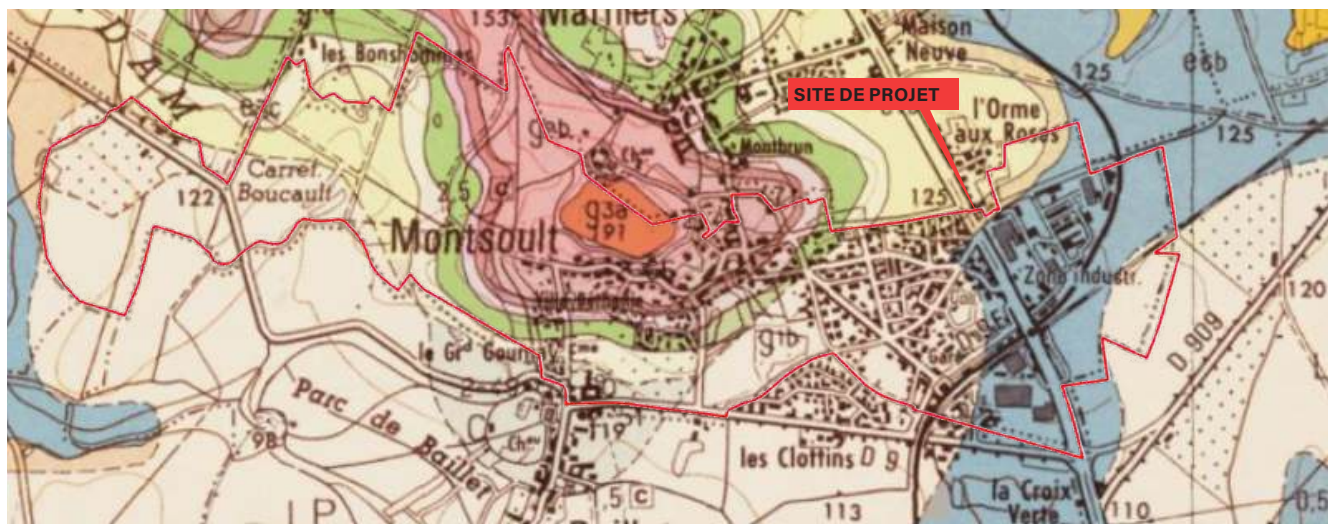
Carte du relief

→ | La géologie

La géologie du Val d'Oise s'inscrit dans celle du bassin sédimentaire parisien. Cette orientation de la plaque tectonique dirige les retraits des eaux dans la direction Nord-Ouest/ Sud-Est qui caractérise à son tour l'orientation de la Seine et des buttes témoins, lesquelles possèdent globalement la même orientation. Le sous-sol est composé de roches sédimentaires dont l'origine est l'accumulation des dépôts détritiques apportés par les vents, les fleuves et surtout les grandes étendues d'eau qui se sont succédé et qui occupaient le bassin il y a plusieurs dizaines de millions d'années, à l'ère Tertiaire. De la spécificité des dépôts (sables nés de l'érosion, dépôts organiques d'origines végétale ou animale) et des conditions physico-chimiques de la sédimentation, sont nées la spécificité et les caractéristiques propres de chaque strate calcaire, argile.) Le découpage vertical du sous-sol est né d'une érosion fluviale et pluviale. La création du relief se fonde sur le principe de la résistance différentielle des roches à l'érosion par l'eau. La structure morphologique actuelle ne s'est modelée qu'au cours des dernier millions d'années.

Les formations géologiques présentent sur le territoire:

- Calcaire et Meulière de Beauce Meulière de Montmorency (g3a),
- Sables et grès de Fontainebleau (g2b),
- Marnes à huitres (g2a),
- Calcaire de Sannois- Calcaire de brie (g1b),
- Marnes vertes e Glaises à Crènes (g1a),
- Ludien Moyen (e7b),
- Ludien inférieur (e7a)
- Marno-calcaire de St Ouen (e6b),

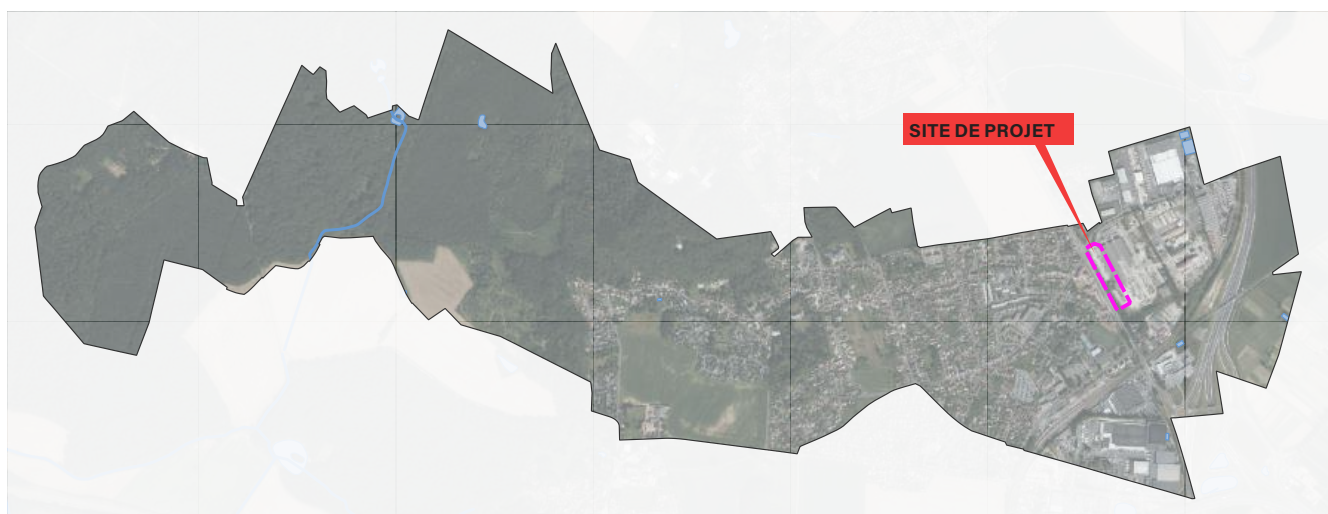


Carte géologique du BRGM

Localement, le site possède un sous-sol dominé par les marno-calcaires de Saint-Ouen (e6b),

→ Les eaux superficielles

Du fait de la position topographique de la commune sur le versant Sud de la butte, aucun cours d'eau ne traverse le territoire. En revanche celui-ci est concerné par plusieurs thalwegs secs et fossés et collecteur d'eaux pluviales



— TRONCON_HYDROGRAPHIQUE
— SURFACE_HYDROGRAPHIQUE

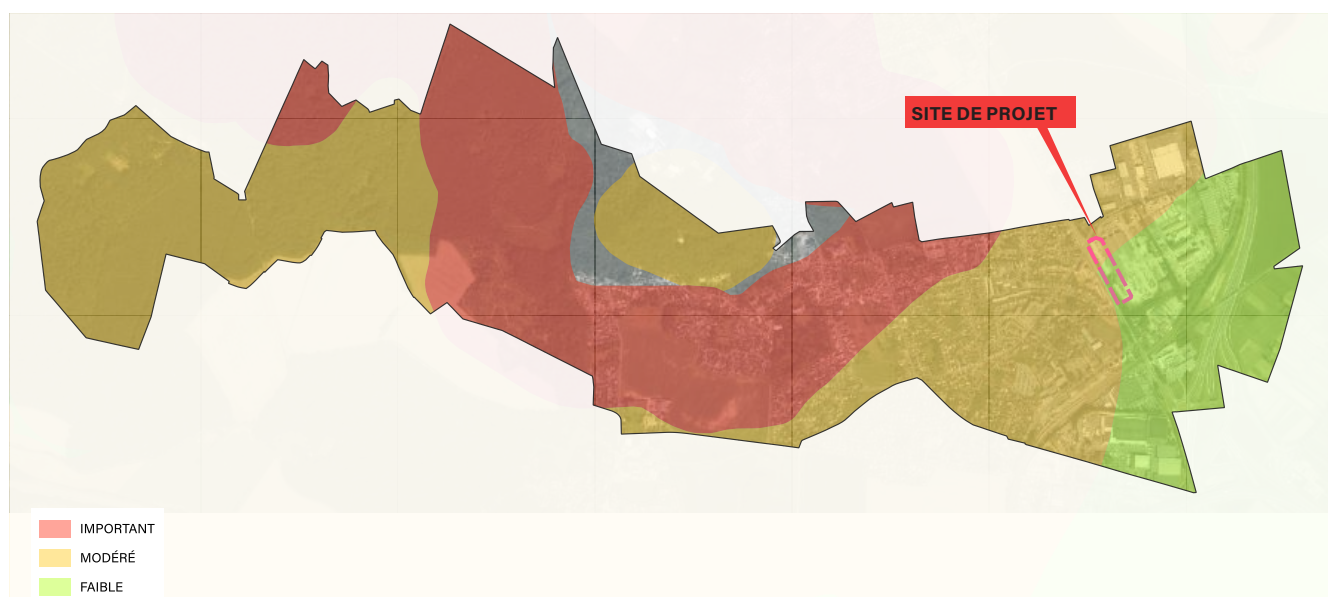
Le réseau hydrographique

Aussi, le réseau hydraulique ne constitue pas une contrainte environnementale sur ce secteur.

→ | Les risques naturels

• Les risques liés à la nature du sous-sol

Le territoire est concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait (tassement) en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène de retrait-gonflement provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres, certes lents donc a priori non dangereux pour l'homme, mais parfois très importants, affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

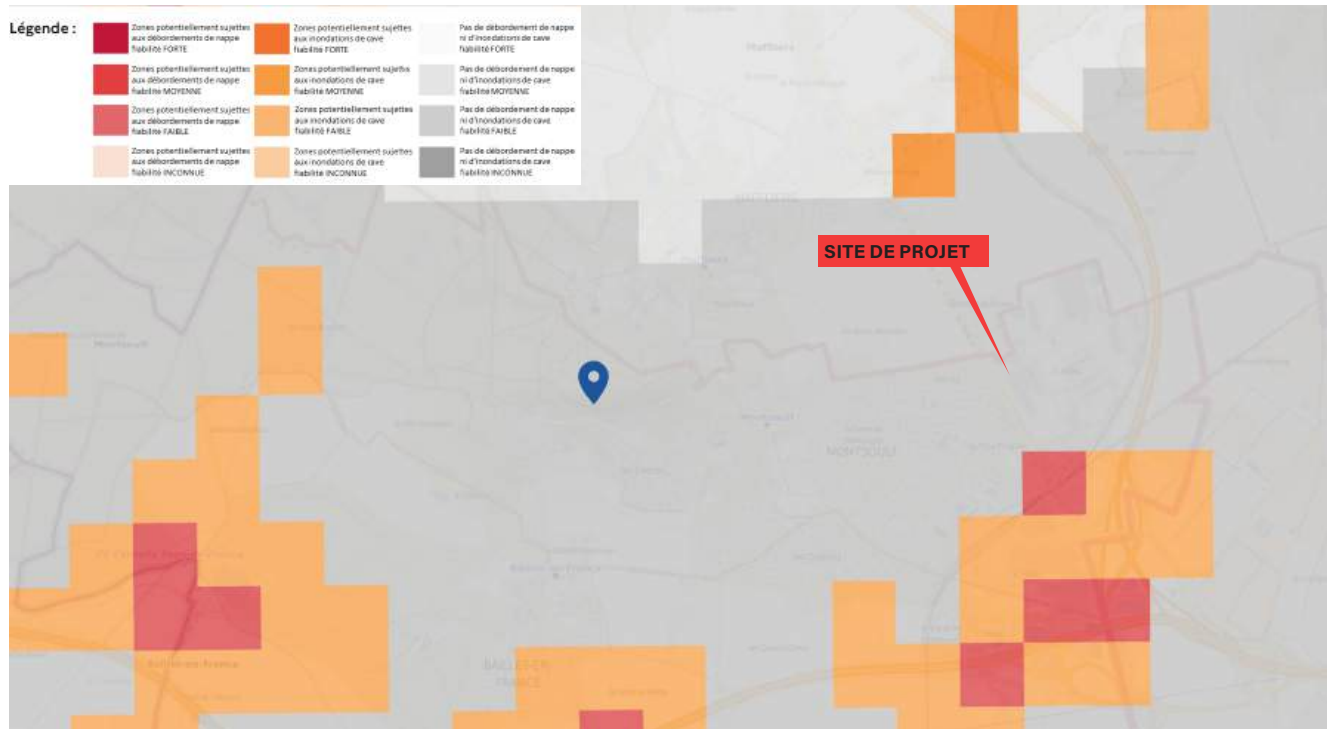
La zone de projet s'inscrit dans une zone d'aléa modéré à faible. Cependant des dispositions particulières peuvent être mises en œuvre afin de prendre des précautions pour les futures constructions comme : la gestion des eaux, des fondations adaptées, une gestion de la perméabilisation des sols.

• Les risques d'inondations

La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation du fait de l'absence d'un réseau hydrographique sur le territoire. Néanmoins, quelques secteurs minimes sont concernés par un risque d'inondation liés aux remontées de nappe.

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



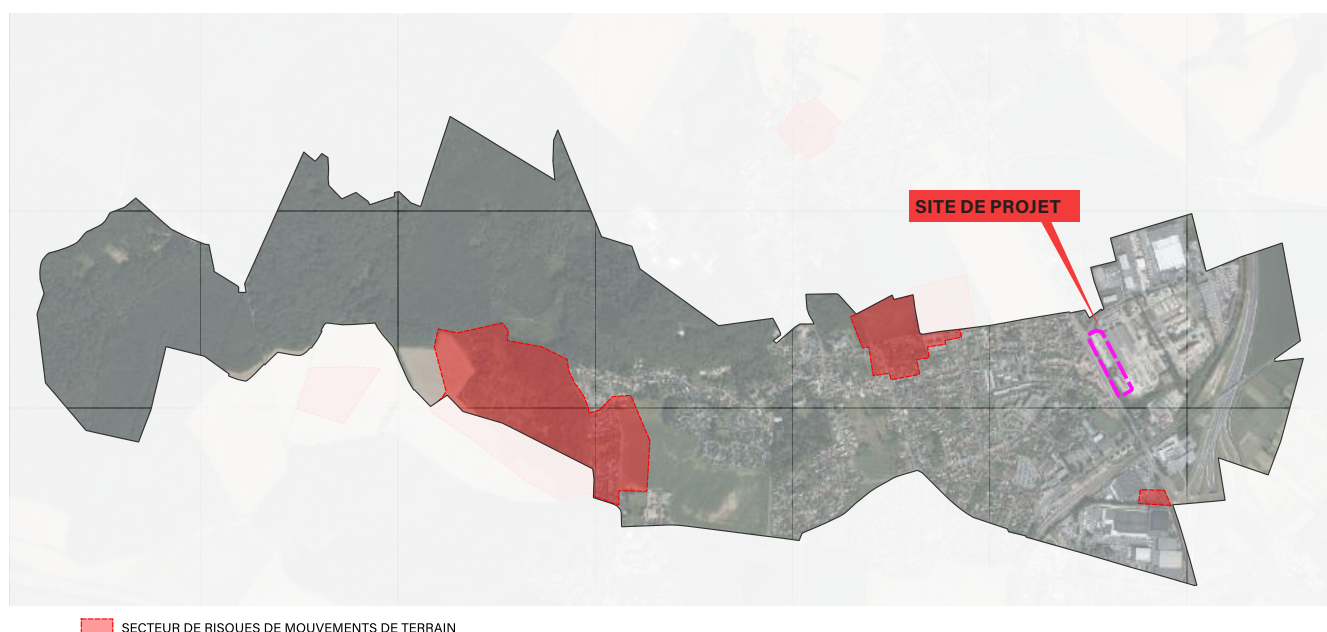
Les zones inondables liées au risques de remontées de nappe

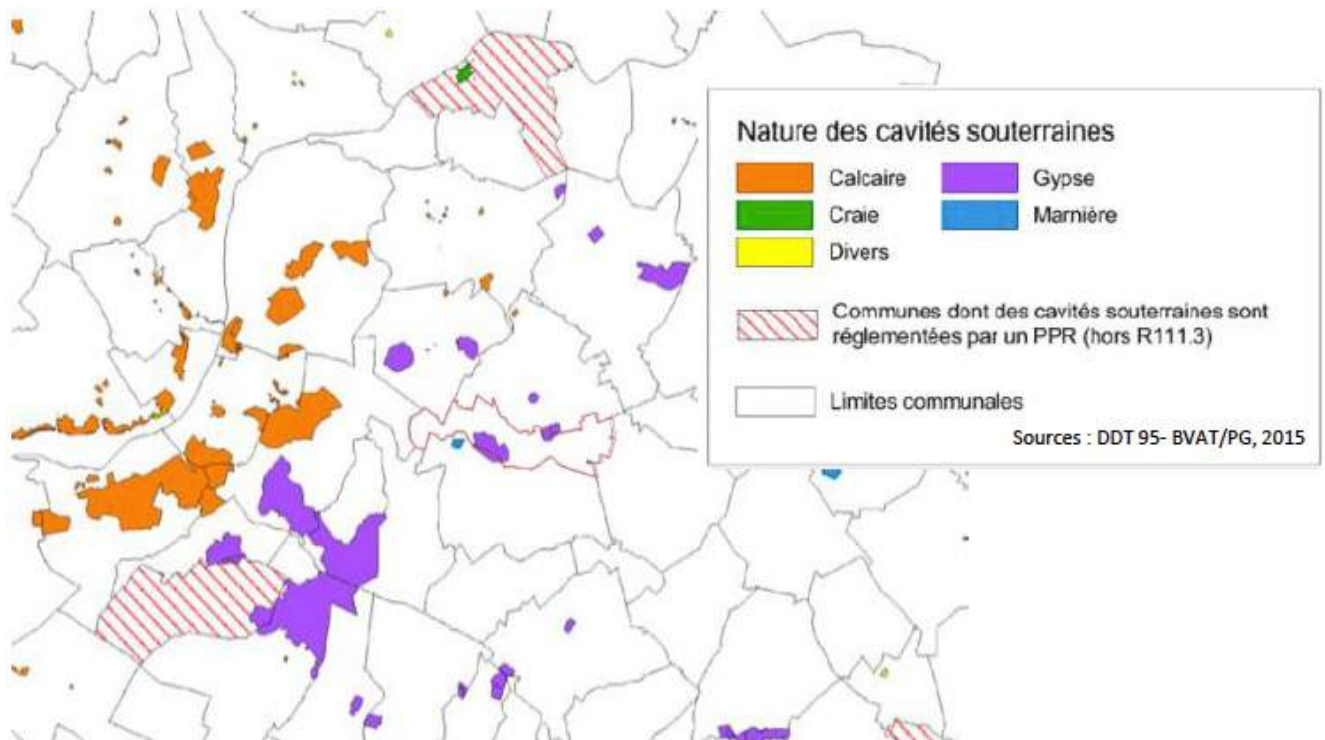
Comme l'illustre la carte ci-dessus, le secteur de projet est situé en dehors des zones de risques d'inondation.

- **Les risques mouvements de terrain et cavités souterraines**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Sont représentés ci-après les trois secteurs soumis au risque de mouvement de terrain.





Les zones de risques de mouvements de terrain

La zone de projet n'est pas concernée par les risques naturels majeurs identifiés sur le territoire de Montsoul.

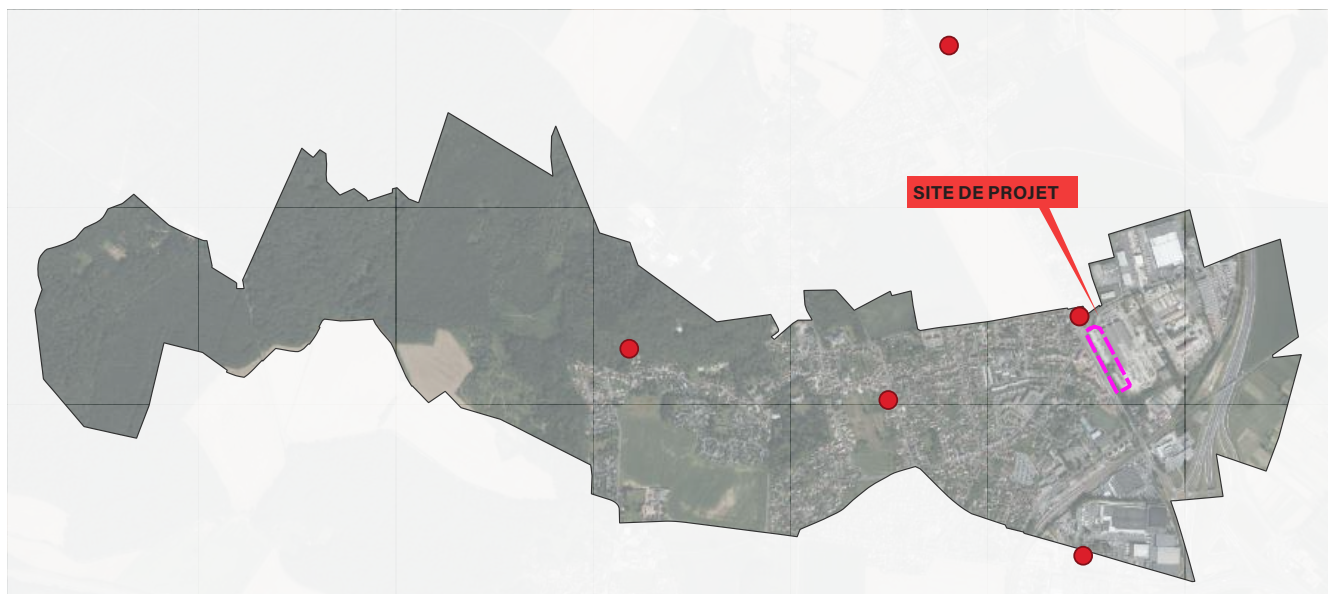
→ Les risques technologiques

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques technologiques.

Néanmoins, la commune de Montsoul compte quatre Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), d'après le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (base géorisques), ICPE qui ne sont cependant pas Seveso.

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
CHANTIERS MODERNES IDF	Z.I. DU BELLOY R.N.3	95560 Montsoul	Non ICPE		25/02/2013
GTM MATERIEL	Route Nationale 1 Zone Industrielle du Belloy	95560 Montsoul	Non ICPE		12/03/2010
KILOU - BENNES	5 rue de Belloy	95560 Montsoul	Non ICPE		21/08/2020
SEDIFRAIS	Rue Belloy ZI des 70 Arpents	95560 Montsoul	Non ICPE		28/02/2008

Liste des ICPE à Montsoul (source : georisques.gouv.fr)



● INSTALLATIONS CLASSÉES

Carte de localisation des ICPE à Montsoult

L'ICPE la plus proche de la zone de projet est le site Chantiers modernes IDF. Il s'agit en fait d'un atelier de logistique et des zones de stockage extérieures qui entrent dans la démarche de requalification et de mises aux normes de l'activité sur le site VINCI.

Ainsi, le site de projet apparaît relativement éloigné de zones identifiées comme à risques technologiques.

Le dernier inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués fait état de 17 sites identifiés par le Ministère.

Identifiant	Nom établissement	État	Activité principale
SSP3901903 🔗	Station service	Indéterminé	
SSP3901898 🔗	?	Indéterminé	
SSP3901897 🔗	Chaudronnerie	Indéterminé	
SSP3901680 🔗	Décharge	Indéterminé	
SSP3901678 🔗	Décharge	Indéterminé	
SSP3901593 🔗	CEGF	Indéterminé	
SSP3901592 🔗		Indéterminé	
SSP3901523 🔗		Indéterminé	
SSP3900855 🔗	Combustibles, commerce de	Indéterminé	
SSP3900854 🔗	Lycée	Indéterminé	
SSP3900853 🔗	?	Indéterminé	
SSP3900852 🔗	?	Indéterminé	
SSP3900851 🔗	?	Indéterminé	
SSP3900850 🔗	Entrepôt	Indéterminé	
SSP3900844 🔗	Entrepôt de matériel de chantiers	Indéterminé	
SSP3900843 🔗	?	Indéterminé	
SSP3900842 🔗	?	Indéterminé	



- SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS
- ▨ SECTEUR D'INFORMATION DES SOLS (SIS)

Carte des secteurs potentiellement pollués voire pollués

Sur la liste des 17 secteurs pollués ou potentiellement pollués, seuls 10 sont repérés cartographiquement.

Par ailleurs, deux SIS sont recensés par arrêté n°IC-23-033 du 23 mars 2023 :

- SIS n°95SIS08225 relatif au site GTM Matériel ;
- SIS n°95SIS11990 relatif au site Boissonnade Montsoult.

La mutation du tènement foncier détaché de la zone d'activités veillera à procéder aux dépollutions obligatoires qui seraient nécessaires et résultantes des études de sols.

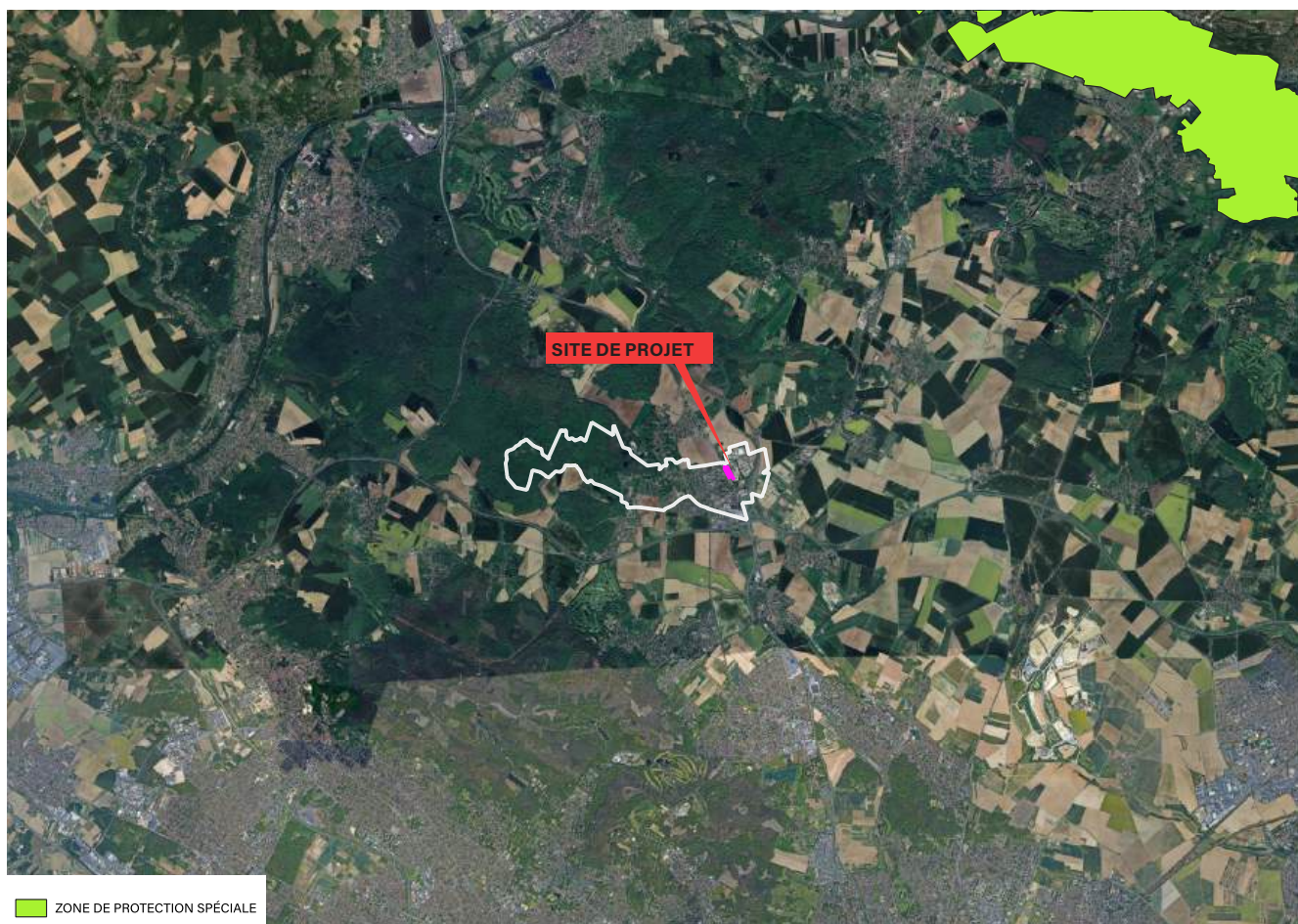
Par ailleurs, la reconfiguration plus vertueuse du site logistique VINCI doit, in fine, faire évoluer positivement la cartographie à court et moyen termes.

02.4.3. Les milieux naturels

→ Les espaces protégés ou inventoriés

La commune de Montsoulst n'est concernée par aucun site NATURA 2000 comme le démontre la carte suivante.

Compte tenu de l'absence de sites NATURA 2000 et de l'éloignement du site NATURA 2000 le plus proches (la ZPS Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi est à plus de 9 km au nord-est de la commune), les impacts dudit projet à l'égard des sites NATURA 2000 sont nuls.



Carte de localisation des sites NATURA 2000 les plus proches de la commune de Montsoulst

Par ailleurs, le territoire bénéficie d'un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 «Forêt de l'Isle Adam».

L'objectif de la démarche de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), initiée par le Ministère de l'Environnement en 1982, était de recenser les zones françaises de plus grand intérêt écologique, à partir des informations connues, dans la perspective de fournir un outil d'aide à la décision pour les gestionnaires en matière d'aménagements, de politiques d'espaces protégés et d'attributions de fonds.

Un maître d'ouvrage qui ne tiendrait pas compte de l'existence d'une ZNIEFF, risque de voir la procédure administrative liée à son projet faire l'objet d'un recours.



■ ZNIEFF DE TYPE II

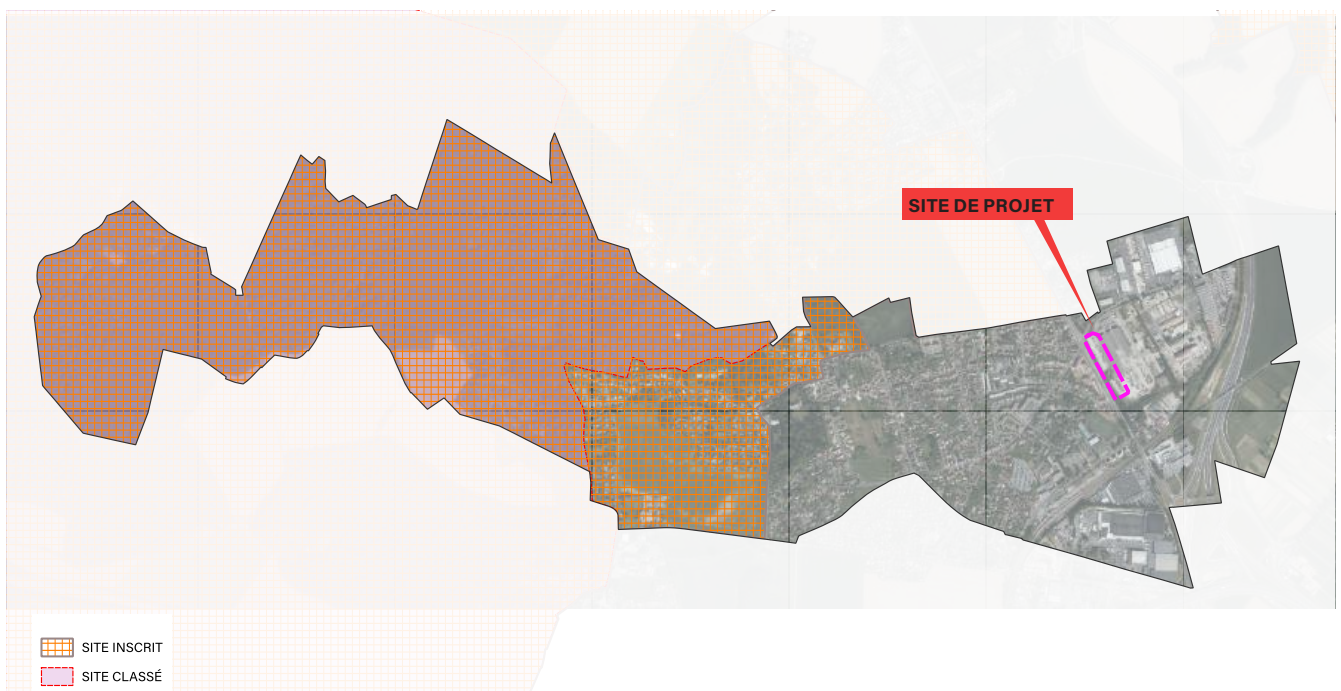
Carte de localisation des ZNIEFFs sur la commune de Montsoul

L'éloignement de la ZNIEFF à l'égard du secteur de projet la protège de tout impact direct ou indirect.

Enfin, la commune est également concernée par :

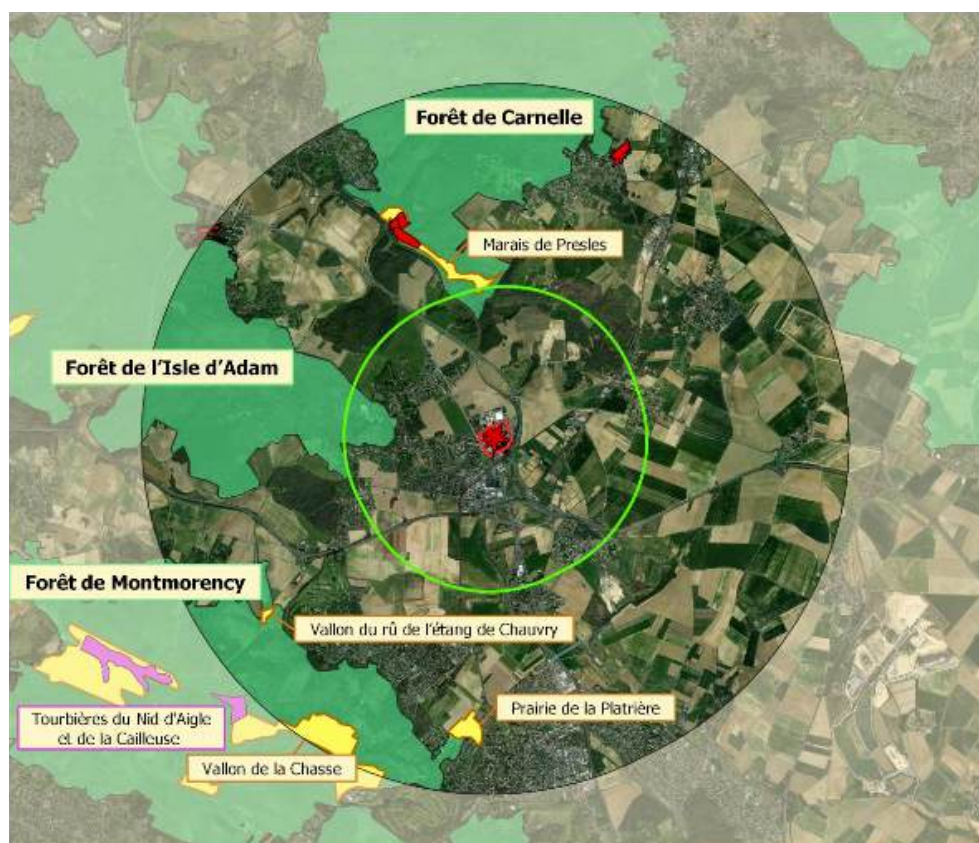
- le site inscrit Ensemble du Massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords ;
- le site classé de la Vallée de Chauvry.

Ces sites, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique AC2, sont éloignés du secteur de projet comme le montre la carte suivante ; aussi le projet envisagé sera sans impact négatif ou positif à l'égard des sites protégés.



■ SITE INSCRIT
■ SITE CLASSÉ

Localisation des sites inscrit et classé à Montsoul



Carte des espaces protégés à proximité du site de projet

Compte tenu de l'éloignement du site de projet avec l'ensemble des périmètres de protection/valorisation évoqués précédemment, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure n'entraînent aucun impact positif ou négatif.

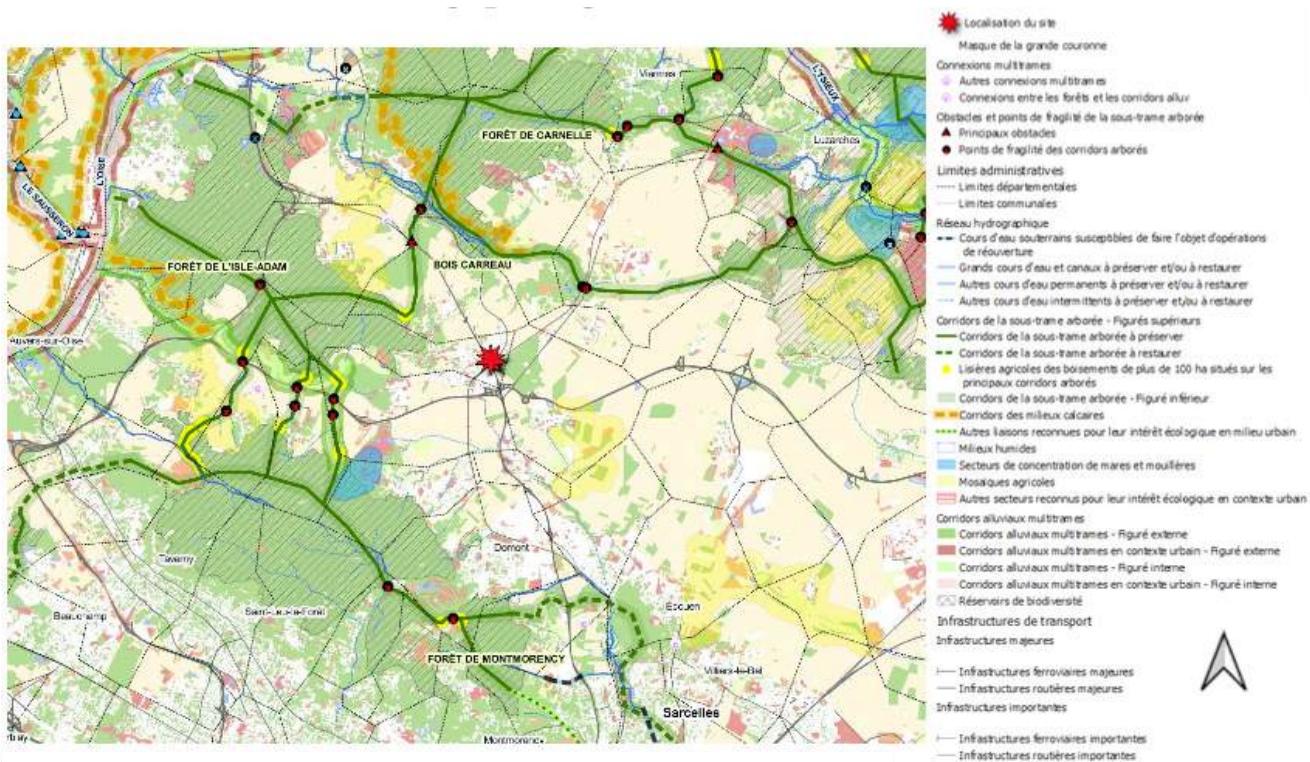
→ Habitats et fonctionnalité

Bien qu'entouré de voies de transport ferroviaire et routier, ainsi que du tissu urbain peu dense, on retrouve à proximité du site de grands ensembles agricoles et quelques îlots boisés, qui favorisent la connectivité avec le Bois Carreau, les forêts de l'Isle-Adam et de Montmorency. Ainsi, il est probable que le site soit utilisé comme voie de transport pour l'avifaune, de par les boisements présents et la proximité avec des espaces naturels et agricoles.

Ce même constat peut être établi au vu de la cartographie du Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région (SRCE) Île-de-France qui a permis d'identifier l'ensemble des continuités écologiques d'intérêt sur le département.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, il :

- identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.



Carte du schéma régional de cohérence écologique

Le SRCE Île-de-France identifie plusieurs grands ensembles dans les environs du site.

Les milieux agricoles sont largement représentés à proximité du site. Ces espaces proposent une typologie particulière qui vont abriter une flore caractéristique dite « messicole » ainsi qu’une faune spécialisée à ces milieux.

Le site de projet s’implante dans une zone artificialisée correspondant à une zone urbaine à vocation industrielle dont la mutation est engagée dans le PADD du PLU en cours de révision.

Cependant, il se situe à la frontière avec des zones identifiées comme des corridors écologiques de la sous-trame herbacée. Ces espaces permettent d’assurer la cohérence de la Trame verte et bleue, en traduisant l’idée de connectivité globale du territoire. Ils sont globalement constitués par une nature dite « ordinaire » mais nécessaire au fonctionnement écologique du territoire régional. Il s’agit principalement d’espaces terrestres à dominantes agricole, forestière et naturelle. Les espaces perméables constituent des espaces de vigilance, jouant un rôle de corridors permettant de mettre en lien des réservoirs de biodiversité. L’enjeu pour le SRCE est d’assurer dans la durée le maintien de leur fonctionnalité.

Des réservoirs de biodiversité sont également présents proches du site d’étude (notamment la Forêt de l’Isle-Adam). Les réservoirs de biodiversité de la trame verte sont des territoires où la fonctionnalité écologique est bonne voire très bonne et doit être préservée. Il peut s’agir de territoires bénéficiant d’une protection réglementaire ou des zones identifiées comme d’intérêt régional pour la préservation de la biodiversité lors de l’élaboration du schéma.

A l’échelle territoriale, l’évaluation de l’intégration de la zone de projet dans la trame verte et bleue locale s’appuie sur les éléments du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) d’Île-de-France, et sur les observations réalisées sur le terrain par un écologue (repérages des voies de passage préférentielles pour la faune). A l’heure de la rédaction de la présente notice, les données confirment que le site est un support de fonctions écologiques à l’échelle du territoire (fonction de transit, de reproduction, ou d’alimentation, notamment pour l’avifaune). Plusieurs espaces protégés ou réglementés sont présents aux alentours du projet. Les principaux réservoirs de biodiversité ou ensembles fonctionnels sont assez proches du projet pour pouvoir conclure sur l’existence d’un lien fonctionnel. De plus, le contexte écologique local est

riche en espaces verts et en milieux agricoles, et donc les espaces végétalisés existants s'intègrent bien dans le maillage écologique local. Il est donc possible d'en conclure qu'au vu du contexte, le site s'inscrit parfaitement dans la trame verte locale et régionale.



Les alignements d'arbres:

Description:

Cet habitat concerne les plantations ornementales dont peupliers plantés en limites de la parcelle et de l'ex-RN1. Les plantations concernent également des feuillus et des conifères. Une strate herbacée en couvre-sol est présente des peupliers. Peu d'espèces exogènes spontanées y sont présentes. Au vu des constations faites sur l'historique de la parcelle, il apparaît que ces plantations étaient présentes dès 2005

Faune présente:

Plusieurs espèces d'avifaune ont été observées/entendues parmi lesquelles plusieurs d'entre elles appartenant au cortège des boisements. Certains oiseaux sont nicheurs sur l'habitat (notamment pigeon ramier), d'autres se servent des alignements comme lieu de repos essentiellement. Les données chiroptérologiques démontrent une probabilité que les alignements soient:

- Un habitat de gîte d'estivage privilégié pour la Noctule de Leisler
- Un lieu de chasse et transit pour la Pipistrelle commune

Intérêt écologique/Évaluation patrimoniale

Cet habitat présente une valeur floristique faible mais un enjeu fort en termes de:

- Zone de nidification
- Gîte d'estivage pour l'espèce de chauve-souris de noctule de Leisler
- De support dans les continuités écologiques locales.

Par conséquent, l'enjeu floristique est estimé faible mais fort en termes d'habitat pour la faune.

La végétation rudérale:

Description:

Cette formation végétale est l'habitat végétalisé le plus important de la parcelle. Elle s'est développée sur les dépôts de matériaux des chantiers, souvent des pierres brutes et concassées. Elle est dominée par des dicotylédones, communes et typiques des friches vivaces: a Vipérine commune (*Echium vulgare*), Mélilot blanc (*Melilotus alba*), la Picride épervière (*Picris hieracioides*), le Cirse des champs (*Cirsium arvense*),... Plusieurs poacées apparaissent également de manière régulière lors des prospections, en particulier des espèces relatives aux friches annuelles rudérales. Citons notamment le Brome stérile (*Anisantha sterilis*), la Vulpie queue-de-rat (*Vulpia myuros*), l'Orge sauvage (*Hordeum murinum*) Quelques sujets de la strate arbustive y sont présents, notamment les sujets retrouvés dans les habitats voisins (*populus* notamment).

En périphérie de cet habitat avec les surfaces anthropisés apparaissent plusieurs espèces exogènes envahissantes (*Buddleja davidii*, *Senecio squalidus*, *Ailanthus altissima*,...)

Faune présente:

Dans cet espace ont été observés plusieurs groupes d'espèces:

- Des orthoptères avec la présence confirmée en septembre de l'Oedipode turquoise (*Oedipoda caerulea*) protégé en Ile de France mais assez commun, de la Mante religieuse (*Mantis religiosa*), également protégée en Ile-de-France et d'autres espèces non protégées - Des odonates dont aucune



- protégée en Ile de France
- Plusieurs lépidoptères dont aucun protégé en Ile de France
- Quelques oiseaux en nourrissage mais pas de zone de nidification avérée
- Le lézard des murailles inféodé aux éléments artificiels de type pierres brutes, déblais et matériaux de chantier

Intérêt écologique/Evaluation patrimoniale:

Cet habitat arbore un faciès particulièrement rudéralisé où s'expriment en grande majorité des espèces typiques des sols remaniés et perturbés, fréquentes dans un tel contexte d'urbanisation.

Par conséquent, l'enjeu floristique des friches rudéralisées est estimé faible mais l'enjeu faunistique est jugé moyen à stationnel dans les zones de présence de l'oedipode et du lézard des murailles.

La friche herbacée prairiale:

Description

Ces habitats, ponctuels sur le site, présentent une strate herbacée moins rudéralisée que les précédents, liée à un substrat moins récemment remanié. On y trouve ainsi davantage d'espèces à tendance prairiale comme le Fromental élevé (*Arrhenatherum elatius*), dominant la strate herbacée, mais aussi des dicotylédones.

Ces milieux accueillent cependant, en plus du cortège prairial, de nombreuses espèces à tendance rudérale et/ou nitrophile : le Compagnon blanc (*Silene latifolia*), le Laiteron rude (*Sonchus asper*), le Cirse commun (*Cirsium vulgare*), le Chénopode blanc (*Chenopodium album*), mais aussi l'Orge sauvage (*Hordeum murinum*), le Laiteron rude (*Sonchus asper*).

Des dicotylédones caractéristiques des milieux ouverts prairiaux complètent le cortège, citons notamment la Carotte sauvage (*Daucus carota*), le Pissenlit (*Taraxacum officinale*), et la Crépide bisannuelle (*Crepis biennis*). Notons cependant la forte représentation d'espèces des friches comme le Mélilot blanc (*Melilotus albus*), la Mauve sauvage (*Malva sylvestris*), et le Gaillet gratteron (*Galium aparine*). Ces taxons témoignent de la rudéralisation de l'habitat, liée à l'anthropisation du milieu (fragmentation, artificialisation). Soulignons par ailleurs la présence d'une espèce exotique envahissante, l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*) en bordure de l'habitat.

Faune présente

Dans cet habitat ont été recensés plusieurs groupes d'espèces dont lépidoptères dont aucun protégé, orthoptère dont aucun protégé. Aucune observation significative n'a été constatée et aucune trace de reptiles. La pose de pièges relevés n'a pas permis de relever des indices de présence.

Intérêt floristique/Evaluation patrimoniale

Cet habitat couvre une superficie réduite et abrite de nombreuses espèces à tendance rudérale. Malgré la présence d'un cortège prairial, cette végétation est dans un état de conservation peu favorable avec la pose de matériaux de stockage et de remaniements ponctuels de la zone.

Par conséquent, l'enjeu globale des friches herbacées prairiales est estimé faible.

Les fourrés arbustifs ou ourlet nitrophile piqué :

Description:

Localisé en bordure de la voie ferrée et en périphérie des parcelles adjacentes, cette végétation se caractérise par une strate végétale très recouvrante, composée en majorité d'espèces volubiles à fort potentiel colonisateur. Y domine en strate herbacée la Clématite des haies (*Clematis vitalba*), associée à la Morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*), et au Liseron des haies (*Convolvulus sepium*). Ces plantes grimpantes sont accompagnées d'espèces nitrophiles comme l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), le Gaillet gratteron (*Galium aparine*), mais également des espèces des friches vivaces comme l'Armoise commune (*Artemisia vulgaris*), la Patience crépue (*Rumex crispus* et *acetosa*) et des poacées tels que le Brome stérile (*Anisantha sterilis*).

La strate arbustive est composée principalement de Sureau noirs (*Sambucus nigra*) et, beaucoup plus ponctuellement, de Ronces (*Rubus* x.) et d'Aubépines à un style (*Crataegus monogyna*).

Des arbres viennent ponctuer ces strates herbacée et arbustive avec des cerisiers (*prunus*), des Saules blancs (*Salix*

cinerea) principalement, quelques Charmes (*Carpinus betulus*) et le Peuplier du Canada (*Populus x canadensis*), Le Buddléia de David est également observé (EEE potentielle).

Faune présente

Dans cet habitat ont été observés plusieurs espèces avifaunistiques appartenant au cortège des haies dont plusieurs espèces protégées :

- Rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*)
- Mésange charbonnière (*Parus major*)
- Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*)

Certaines des espèces présentes sont nicheuses dans cet habitat, notamment au niveau des fourrés limitrophes au site côté nord est.

Concernant les autres taxons, il n'a pas été relevé d'enjeux faunistiques significatifs.

Valeur écologique et patrimoniale

Cet habitat représente une valeur écologique forte au vu des conditions stationnelles et enjeux qu'il représente sur la parcelle, notamment au niveau des zones de nidification potentielles et avérées qu'ils peuvent représenter et support pour des déplacements dans les continuités écologiques locales.

Par conséquent, l'enjeu floristique des fourrés est estimé faible mais l'enjeu faunistique est jugé fort.

La carte ci-contre représente les enjeux du site de projet par secteur, selon les espèces faunistiques et floristiques observés ainsi que selon les caractéristiques des habitats observés. Elle a pour but d'illustrer les zones où une réflexion liée aux enjeux doit être menée.



Le parti d'aménagement proposé par l'opérateur s'inscrit dans la prise en compte de préservation/valorisation des éléments d'enjeux écologiques forts des entités végétales en limite avec les emprises de l'ex-RN1.

De fait, le projet a intégré une réponse aux enjeux précisés plus haut dans le rapport avec le maintien et le développement des alignements d'arbres sur la départementale permettant de répondre aux enjeux en termes d'habitat pour la faune.

De façon générale, la mise en place de 40% de vraie pleine-terre viendra encore plus appuyer cette réponse vis-à-vis des enjeux faunistiques.



→ Les zones humides

Par leur richesse en habitats et en espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, leur place comme support d'activités et cadre de vie de qualité, les milieux humides sont des espaces à forts enjeux écologique, économique et social. La France s'est engagée à préserver les zones humides sur son territoire, notamment à travers la signature de la convention internationale de Ramsar.

Marais, tourbières, prairies humides, lagunes, mangroves... entre terre et eau, les milieux humides présentent de multiples facettes et se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Par leurs différentes fonctions, ils jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Les milieux humides rendent également divers services en matière d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation à ses conséquences. Compte tenu des enjeux environnementaux, économiques et sociaux, ces milieux menacés par les activités humaines et les changements globaux font l'objet d'une attention particulière.

La protection des zones humides est un enjeu central de la politique nationale de protection de la biodiversité et des ressources en eau. Le quatrième Plan national zones humides 2022-2026 est une déclinaison de la Stratégie nationale biodiversité 2030. Il poursuit les efforts engagés dans le prolongement du précédent plan (2014-2018) et amplifie les actions en faveur de la connaissance, de la protection et de la restauration des milieux humides.

La DRIEAT a mis en place un inventaire des enveloppes d'alerte de zones humides à l'échelle de la région Île-de-France.

Comme en témoigne la carte suivante, le secteur de projet est concerné par des enveloppes d'alerte de classe B, à savoir un secteur de probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.



Localisation des enveloppes d'alerte des zones humides

Au sein des périmètres en classe B, il est demandé, lors de l'instruction, de réaliser un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées.



Les éléments d'études disponibles et communiqués par le porteur de projet a permis d'affiner la délimitation des éventuelles zones humides au sein du secteur de projet.

Pour rappel, la méthode de délimitation des zones humides décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en 2009, prend en compte deux critères : botanique (étude des habitats et de la flore associée) et pédologique (étude des sols). Ces 2 critères sont alternatifs, c'est-à-dire qu'un secteur est considéré comme en zone humide si l'un ou l'autre de ces critères (pédologique ou floristique) conclut à la présence d'une zone humide. L'examen de la végétation consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile à partir soit directement des espèces végétales, soit des habitats présents. L'examen des sols consiste quant à lui à examiner les éventuelles traces d'hydromorphie engendrées par la présence d'eau dans le sol sur un temps plus ou moins long.

La délimitation selon le critère floristique

Étude des habitats :

Le tableau ci-après rend compte de la correspondance entre les habitats mis en évidence (code CORINE Biotopes), et leur caractère humide au sens de l'arrêté.

Habitat	Code CORINE biotope	Zone humide
Alignements d'arbres	84.1 (alignements d'arbres)	p.
	83.321 (Plantations de peupliers)	p.
Friche rudérale	87.2 (Zones rudérales)	p.
Friche herbacée prairiale	38.22 (Prairies de fauche des plaines médio-européennes)	p.
	87.1 (Terrains en friche)	p.
Fourrés arbustifs ou ourlet nitrophile piqueté	31.81 (Fourrés médioeuropéens sur sols fertiles)	p.
	87.2 (Zones rudérales)	p.

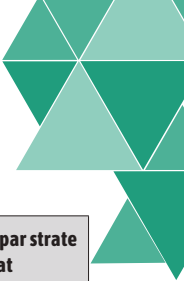
Caractère humide des habitats végétalisés du site

p = Dans certains cas, l'habitat d'un niveau hiérarchique donné ne peut pas être considéré comme systématiquement ou entièrement caractéristique de zones humides, soit parce que les habitats de niveaux inférieurs ne sont pas tous humides, soit parce qu'il n'existe pas de déclinaison typologique plus précise permettant de distinguer celles typiques de zones humides. Pour ces habitats cotés « p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.

D'après les méthodes d'inventaires précisées dans l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008, les habitats végétalisés sont considérés comme « pro parte » et doivent donc faire l'objet d'une étude des espèces végétales. Les habitats anthropogènes au substrat artificialisé ont été exclus par la méthode.

Étude des espèces végétales :

Une étude des espèces végétales s'avère nécessaire pour les habitats non caractérisables en zone humide d'après le critère précédent. L'arrêté demande à ce que l'examen des espèces végétales soit fait à une période où les espèces sont à un stade de développement permettant leur détermination. La période incluant la floraison des principales espèces est à privilégier. Ainsi, le tableau ci-dessous indique les espèces caractéristiques de zones humides inventoriées sur les deux visites de site.

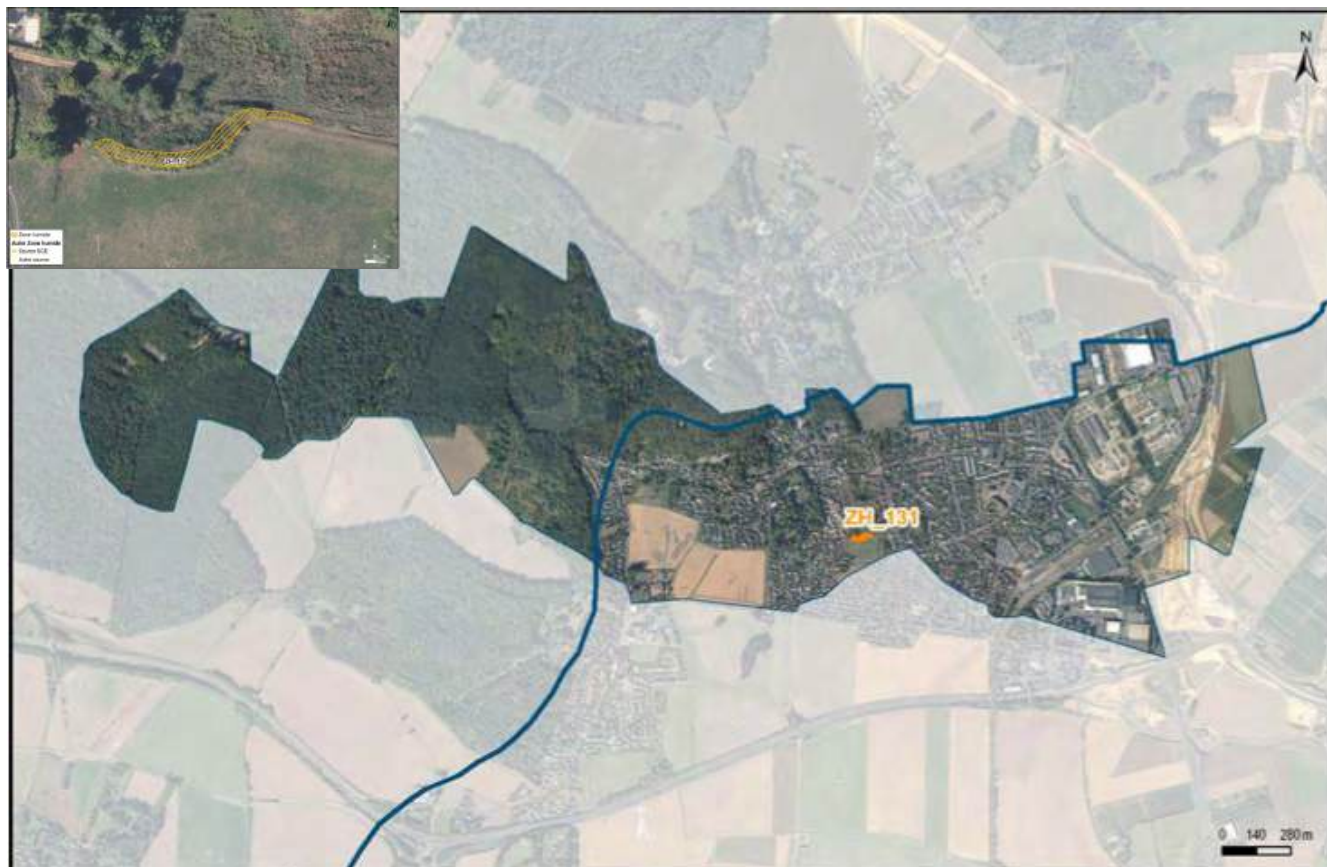


Habitat	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Strate	% de recouvrement par strate selon habitat
Fourrés arbustifs	<i>Rubus caesius</i>	Rosier bleue	Arbustive	<1%
Fourrés arbustifs	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbustive	<1%
Fourrés arbustifs	<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arborée	<1%
Fourrés arbustifs	<i>Salix pentandra</i>	Saule à cinq étamines	Arborée	<1%
Fourrés arbustifs Friche	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire à feuilles de chanvre, Chanvre d'eau	Herbacée	<1%
Fourrés arbustifs	<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arborée	<1%
Fourrés arbustifs Friche	<i>Solanum dulcamara</i>	Douce-amère	Herbacée	<1%
Fourrés arbustifs Friche	<i>Humulus lupulus</i>	Houblon grimpant	Herbacée	<1%

Liste des espèces caractéristiques des zones humides par habitats pro parte

8 espèces caractéristiques des zones humides ont été observées au sein des habitats pro parte avec au maximum 2 espèces par habitats (les habitats pro parte qui n'ont aucune espèce caractéristiques de zones humides ne sont pas mentionnés dans le tableau). La totalité de ces espèces présentes dans ces habitats ne comptent que quelques individus, jamais en station dense et remarquable. Or, pour que la végétation d'un habitat soit qualifiée d'hygrophile, il faut que la moitié de la liste des espèces dominantes de l'habitat soit caractéristiques des zones humides. Cette liste comprend les espèces qui occupent plus de la moitié du recouvrement de l'habitat par strate. Pour l'ensemble des habitats du tableau précédent, chaque liste d'espèces dominantes ne comprend pas 50 % d'espèces caractéristiques de zones humides (étant donné le petit nombre d'espèces de zone humide inventoriées par habitat et le faible pourcentage de recouvrement de ces espèces). Finalement, les relevés floristiques effectués dans les différents habitats considérés comme « pro-partie », non caractérisables en zone humide d'après le critère habitat seul, ne permettent pas de les rattacher à des habitats caractéristiques de zones humides selon le critère végétation.

Par ailleurs, le SAGE a établi un inventaire des zones humides sur le territoire. Plusieurs campagnes d'inventaire se sont déroulées entre 2018 et 2021 sur près de 700 secteurs susceptibles d'abriter des zones humides. Sur le territoire de Montsoult, une seule zone humide avérée a été identifiée comme l'illustre la carte suivante.



Carte de localisation des zones humides du SAGE

En conclusion, selon l'analyse critère floristique, il est bien confirmé qu'aucun des habitats de la zone d'étude ne peut être défini comme humide. Il sera nécessaire d'étudier le critère lié à l'hydromorphologie des sols en réalisant des sondages pédologiques et en appliquant la méthode de détermination de la présence de sols caractéristiques des zones humides. L'inventaire du SAGE n'a pas confirmé ce critère pédologique.

02.4.3. Les éléments de paysage et de cadre de vie

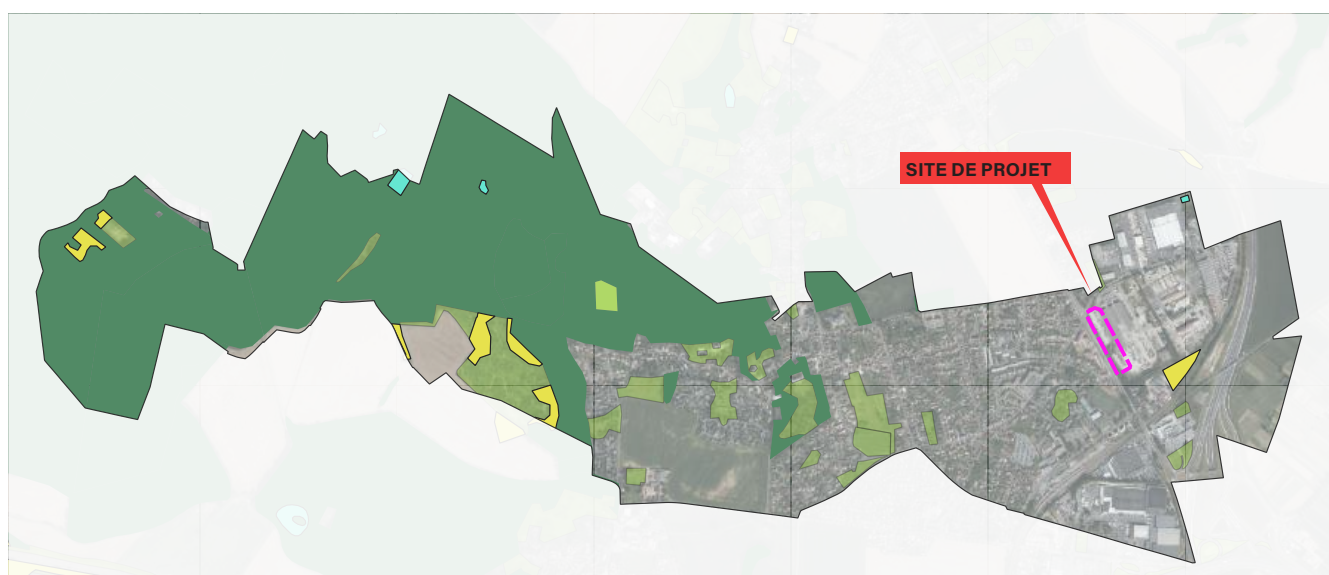
→ Les paysages

Localement, la commune présente un paysage naturel important tout particulièrement à l'Ouest du territoire avec la forêt domaniale de l'Isle Adam. On relève également des parties boisées en continuité de la forêt : le parc du château, les boisements de Montbrun, etc.



- ARBRE REMARQUABLE
- ESPACE BOISÉ CLASSÉ

La carte précédente identifie les principaux massifs boisés que le Plan Local d'Urbanisme opposable a identifié. Le PLU identifie un arbre remarquable ainsi que 163,15 ha d'espace boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, soit 42,3% du territoire.



- ECOMOS 2021
- 231 Prairies
 - 311 Forêts de feuillus
 - 312 Forêts de conifères
 - 324 Forêts et végétation arbustive en mutation
 - 512 Plans d'eau

Carte ecomos des milieux naturels

D'ailleurs, la base de données ECOMOS de la région n'inventorie aucune zone spécifique.

Le secteur de projet est entouré d'un alignement de peupliers le long de la départementale ainsi que d'un micro-boisement. On relève également quelques arbres disséminés sur les espaces intérieurs qui viennent agrémenter la forte minéralité du site. Ces arbres sont souvent issus de rejets de souche, drageons ou semis naturel de peuplier. Des zones un peu plus denses en strate arbustive et jeunes arbres accompagnent le périmètre ouest est sud formant de petits zones boisées.



photo aérienne consultée : maps.google.fr le 11/07/2023



Notons que les boisements présents sur le secteur de projet n'ont pas fait l'objet d'un classement, ce site étant urbanisé par des activités économiques.

In situ, l'opérateur a mené en 2023 un diagnostic phytosanitaire des arbres présents sur le site par la filiale ONF Vegetis de l'Office national des forêts permettant de connaître l'état biomécanique du patrimoine arboré présent. L'inventaire fait état, le long de la route départementale, d'un alignement de sujets jeunes adultes de peupliers.

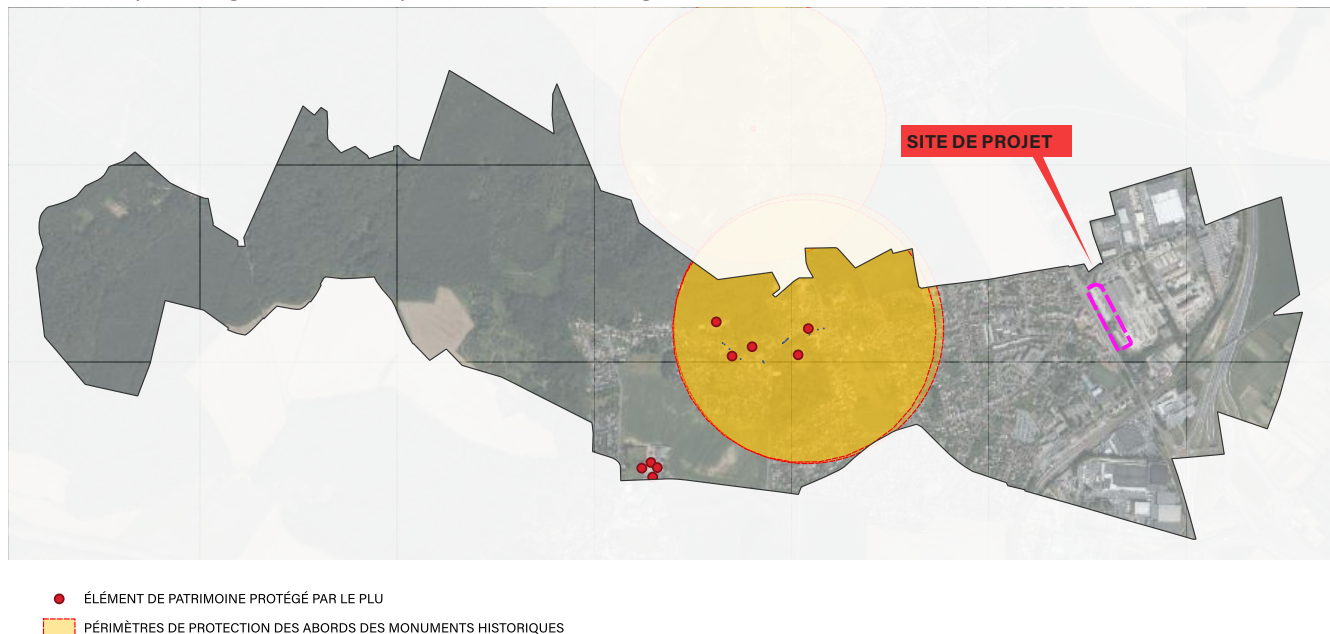


Comme évoqué précédemment, le projet composera avec les alignements d'arbres en limite avec l'ex RN1 afin de conserver les sujets dont l'état phytosanitaire est compatible avec le projet. Un développement des rideaux d'arbres et de végétalisation est également prévu dans le projet.

→ | Le patrimoine

Les éléments du patrimoine bâti de Monsoult, qu'ils fassent l'objet de protections spécifiques émanant de servitudes d'utilité publique ou non, sont nombreux sur le territoire. Ils sont majoritairement constitués d'éléments architecturaux de qualité avec notamment de grandes propriétés et un château, le château des Tilleuls. Par ailleurs, la commune bénéficie d'un patrimoine architectural traditionnel dans le centre ancien (maisons meulières, corps de ferme, ...).

La commune compte deux monuments historiques faisant l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques : l'Église Saint-Sulpice et la Croix de l'Église.



Carte des éléments du patrimoine protégé à Monsoult

Le Service Régional de l'Archéologie relève l'existence de trois sites sur le territoire de la commune de Monsoult. Il s'agit :

- du site archéologique de l'ancien château de Monsoult;
- du site archéologique de l'Église et ses abords;
- du site archéologique dit « le Grand Gournay ».



Carte des sites archéologiques à Monsoult

Au regard des cartes de synthèse ci-dessus, il apparaît que le secteur de projet n'est pas concerné par des dispositions de protection patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ni même de la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques ou encore des vestiges archéologiques.

Le site de projet ne présente donc aucun impact direct ou indirect à l'égard des éléments de patrimoine observés sur le territoire.

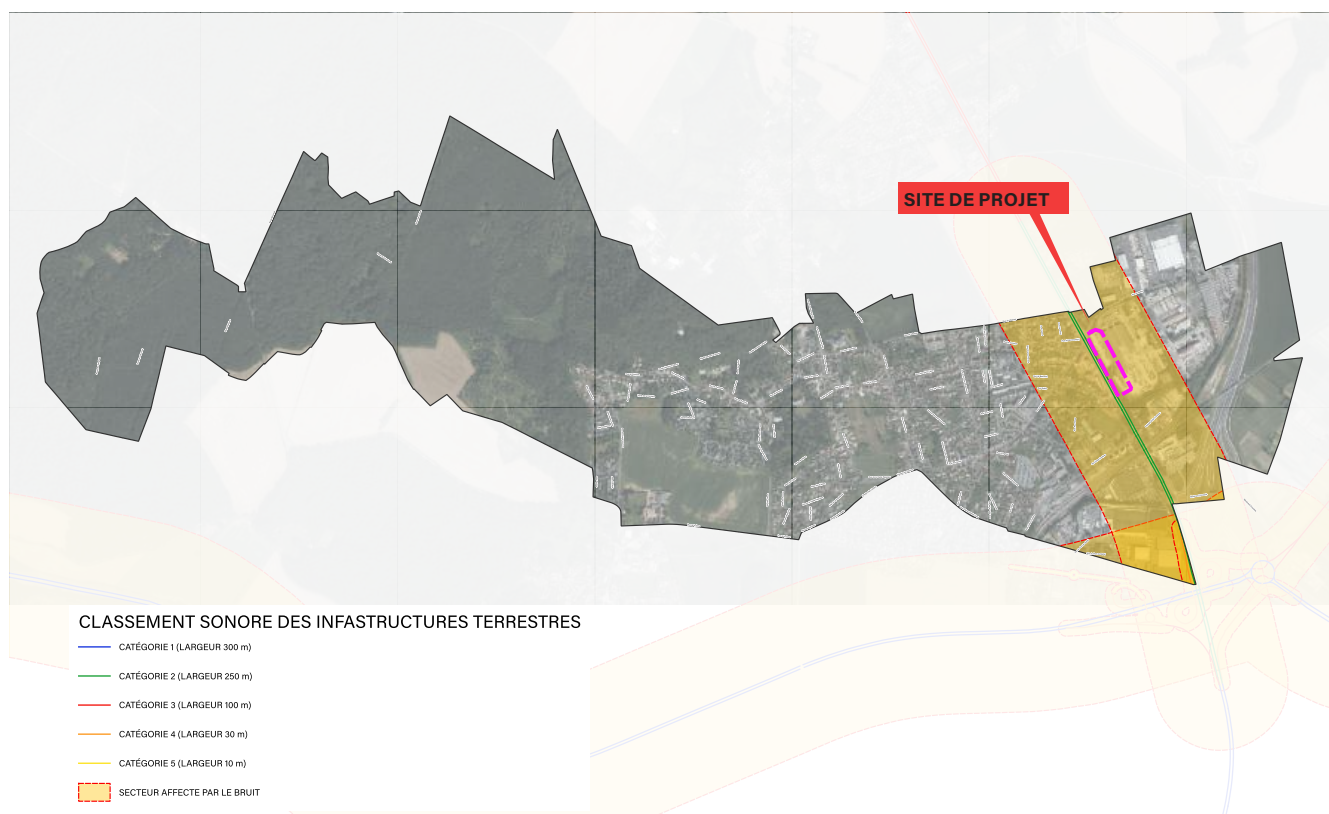
02.4.5. Les nuisances et qualité de l'air

→ Les nuisances sonores

La pollution sonore est plus que jamais au cœur des préoccupations des politiques publiques. L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) estime qu'au-dessus de 53 dB (A) en moyenne¹ le bruit des transports peut induire des effets néfastes sur la santé d'un être humain. Celui-ci peut causer de nombreuses pathologies (surdité, acouphène, stress, sommeil désorganisé, maladies cardiovasculaires, etc).

Les cartes de bruit des grandes infrastructures de transport terrestre du département du Val d'Oise ont été approuvées par :

- l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 n  16249 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires du Val-d'Oise et modifiant le classement sonore ferroviaire des arrêtés par commune ;
- l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Montsoult au titre de la lutte contre le bruit.



Les secteurs de bruit des emprises routières identifiés par arrêtés préfectoraux

¹ La moyenne considérée ici est en Lden, c'est-à-dire le niveau de bruit moyen pondéré jour et nuit



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES

- CATÉGORIE 1 (LARGEUR 300 m)
- CATÉGORIE 2 (LARGEUR 250 m)
- CATÉGORIE 3 (LARGEUR 100 m)
- CATÉGORIE 4 (LARGEUR 30 m)
- CATÉGORIE 5 (LARGEUR 10 m)
- SECTEUR BRUIT SNCF

Les secteurs de bruit des emprises ferroviaires identifiés par arrêtés préfectoraux

Comme le montrent les cartes précédentes, le site de projet envisagé est impacté par la catégorie 2 émanant de l'infrastructure routière ex-RN1. Suite au projet de requalification de la RN1 en RD (RD78), et la rocade de l'A16, l'arrêté préfectoral n'a pas été mis à jour.

En revanche, le site n'est pas impacté par les niveaux de bruit émanant des infrastructures ferroviaires, beaucoup plus au sud.

Comme évoqué, le déclassement de la RN1 n'a pas été mis à jour suite à sa transformation en route départementale et dont le trafic a été dévié sur la nouvelle partie de autoroute A16. De facto, l'opérateur a conduit une étude acoustique.

Le bureau d'études acoustiques a ainsi apporté l'analyse suivante.

L'opération est un projet de construction de logements. Conformément à l'arrêté en vigueur relatif à l'acoustique dans les logements (30 juin 1999), il convient d'appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 pour l'établissement des objectifs acoustiques des façades. Cet arrêté a pour objectif notamment de déterminer l'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines vis-à-vis des bruits des transports terrestres, en application à l'article R.571-43 du code de l'environnement.

L'application de cet arrêté entraîne des contraintes acoustiques uniquement dans le cas où un des bâtiments du projet intersecte :

- un secteur affecté par le bruit défini à proximité d'une infrastructure terrestre sujette à classement sonore ;
- une zone de PEB (Plan d'Exposition au Bruit) d'une infrastructure aéroportuaire.

Dans notre cas, les infrastructures impactantes pour le projet au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 sont :

- RN1: en cours de déclassement, fait l'objet de mesures détaillées dans la fiche de mesures ci-après ;
- Aéroport Roissy-CDG : le projet se situe en zone D.

L'arrêté du 30 mai 1996 mentionne deux approches possibles pour déterminer les objectifs réglementaires d'isolement de façade $D_{nTA,tr}$, applicables au projet:

- une méthode dite « forfaitaire » (définie à l'article 6) qui définit les valeurs d'isolement en fonction de la catégorie de l'infrastructure impactante, de la distance aux façades du projet, des angles de vue de la façade sur l'infrastructure et enfin d'éventuelles protections (écrans et merlons);
- une méthode dite « détaillée » (définie à l'article 7) qui se base soit sur le calcul des niveaux en façade (selon la norme NF S31-133) sur la période de jour (6h-22h) et de nuit (22h-6h), ou sur des mesures in situ, en plus de la catégorie des infrastructures impactantes.

La méthode détaillée permet notamment de prendre en compte les particularités urbanistiques et topographiques du site ainsi que les particularités géométriques et physiques du projet.

Etant donné que le classement de la RN1 n'est pas à jour, le bureau d'études a proposé d'utiliser la méthode détaillée afin de prendre en compte les niveaux relevés sur site.


Pour analyser le bruit finement, le capteur a été positionné le long de la route à environ 5m.

La campagne de mesure s'est déroulée du lundi 17 au mardi 18 mars 2025, sur une période d'environ 24 heures. Les mesures ont été effectuées en conformité avec la norme NF S31-010 relative à la caractérisation des bruits de l'environnement.

Point de mesure	Période de mesures	L_{Aeq} [dB(A)]	L_{90}^* [dB(A)]	L_{50}^{**} [dB(A)]
	Diurne (6h – 22h)		50,5	58,5
	Nocturne (22h – 6h)	56,0	43,0	46,5

* L_{90} : niveau acoustique fractile, correspondant au niveau de bruit dépassé pendant au moins 90 % de la période de mesure. Correspond globalement au bruit de fond, en éliminant les événements sonores ponctuels.

** L_{50} : niveau acoustique fractile, correspondant au niveau de bruit dépassé pendant au moins 50 % de la période de mesure. Correspond globalement au bruit de fond, en éliminant les événements sonores ponctuels.

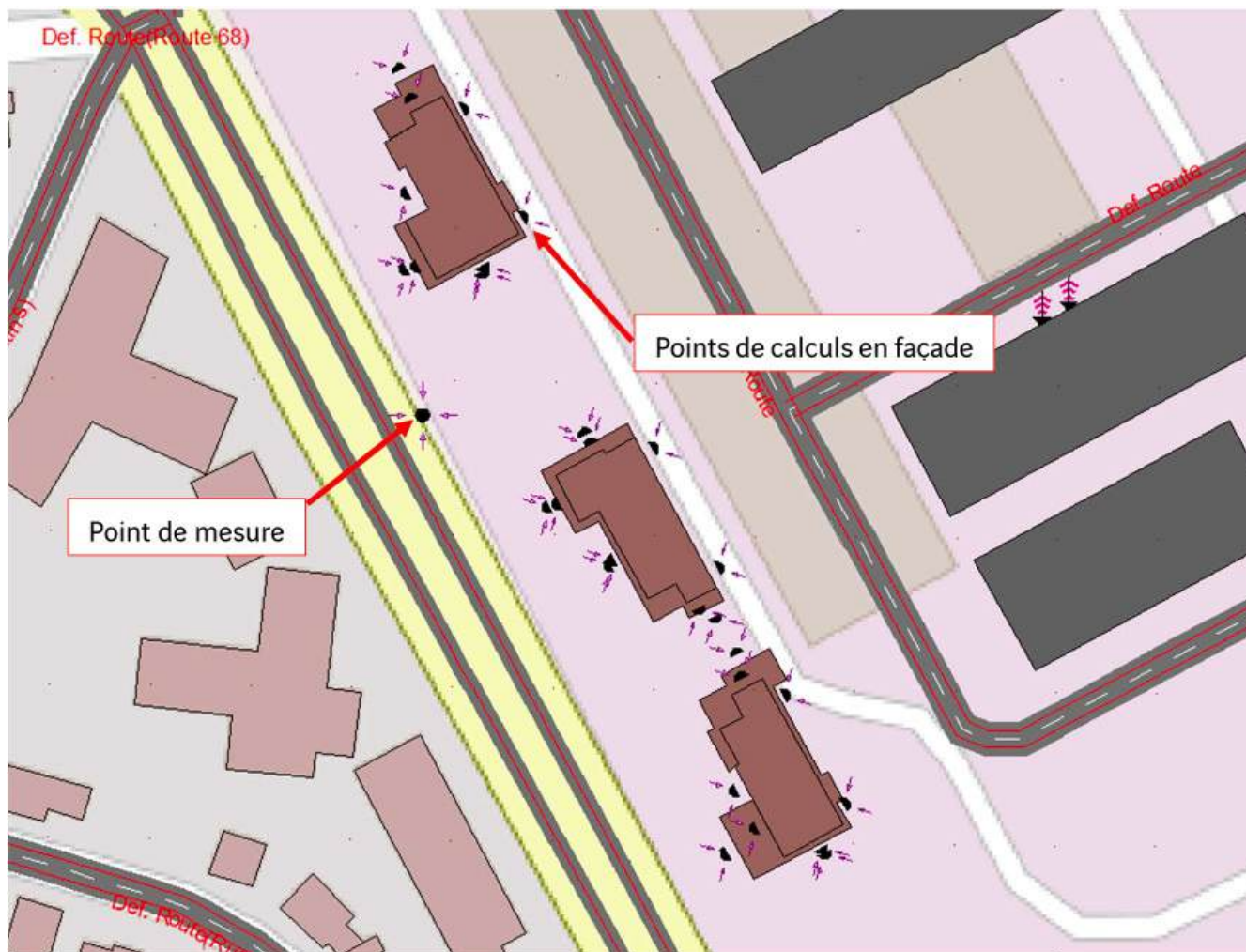
 <p>L'Archipel - 1973 boulevard de la Défense 92000 NANTERRE</p>	<p>Fiche de mesures acoustiques Niveaux sonores</p>	<p>Affaire : 25012 - Logements ADIM - Montsoult Date document : 19/03/2025 Fiche n° : P1</p>								
<p>INFORMATIONS</p>	<p>Date des mesures : lundi 17/03/2025 10h50 > mardi 18/03/2025 10h50</p>									
	<p>Emplacement : Côté futur logement, à proximité de la route (environ 5m)</p>									
	<p>Information :</p> <p>Mesurage sur environ 24h - L_{Aeq} court (1s) et contenu fréquentiel par tiers d'octave Positionnement en cours de chantier, côté RN1 Temps dégagé sur l'ensemble de la durée des mesures Grande variabilité temporelle des niveaux, due au chantier et au passage de véhicule dans la rue</p>									
<p>EMPLACEMENTS</p>	<div>   </div>									
<p>RÉSULTATS</p>	<p>NIVEAUX PAR OCTAVE - PERIODE REGLEMENTAIRE DIURNE (6H - 22H)</p>									
	Descripteur	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	dB(A)
	L _{eq} (dB)	60,4	59,3	56,2	58,1	61,7	56,2	46,0	34,8	64,0
	L ₁₀ (dB)	69,9	62,2	58,9	61,5	66,1	60,3	49,5	36,2	68,2
	L ₅₀ (dB)	63,2	52,9	53,1	54,5	55,6	49,9	38,7	25,6	58,7
	L ₉₀ (dB)	54,3	43,5	45,7	46,3	48,1	38,3	24,0	16,1	50,6
<p>REPRESENTATION DES NIVEAUX</p>	<p>NIVEAUX PAR OCTAVE - PERIODE REGLEMENTAIRE NOCTURNE (22H - 6H)</p>									
	Descripteur	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	dB(A)
	L _{eq} (dB)	55,9	47,6	48,2	50,0	53,7	47,9	37,1	25,2	55,8
	L ₁₀ (dB)	57,4	47,4	48,2	49,6	51,4	44,2	30,1	21,3	53,6
	L ₅₀ (dB)	50,7	39,6	43,2	43,9	44,3	31,7	17,1	14,6	46,5
	L ₉₀ (dB)	45,8	36,8	41,4	40,7	40,8	26,8	14,4	13,6	43,2
										

Étant donné le nombre de pic observé tout au long de la mesure, il est conclut que le passage des véhicules sur l'ex-RN1 est la source prépondérante au point de mesure positionné.

La différence de niveau entre le L_{Aeq} et l'indice statistique L_{90} indique bien que sont les pics visibles sur le graphe qui contribue au niveau global relevé. Il a donc été retenu l'indicateur L_{Aeq} pour chacune des périodes comme indicateur du bruit généré par la route. Ce niveau constituera la donnée d'entrée du modèle.

Les données de niveaux sonores :

Une puissance sonore est affecté à l'ex-RN1 et est recalée pour obtenir les valeurs de L_{Aeq} mesurée sur site au point de mesure : 64 dB de jour et 56 dB de nuit.



Le calcul des niveaux en façade donne les niveaux sonores identifiés sur le plan suivant.

À partir de ces niveaux, la cible d'isolement de façade réglementaire a été calculé. Selon l'arrêté du 30 mai 1996, une fois que les niveaux ont été recalés pour correspondre au niveau de référence de la catégorie, les isollements de façade $D_{nTA,tr}$ doivent respecter les relations suivantes :

$$L_{Aeq,jour} - D_{nTA,tr} \leq 35 \text{ dB} \quad \text{et} \quad L_{Aeq,nuit} - D_{nTA,tr} \leq 30 \text{ dB}$$

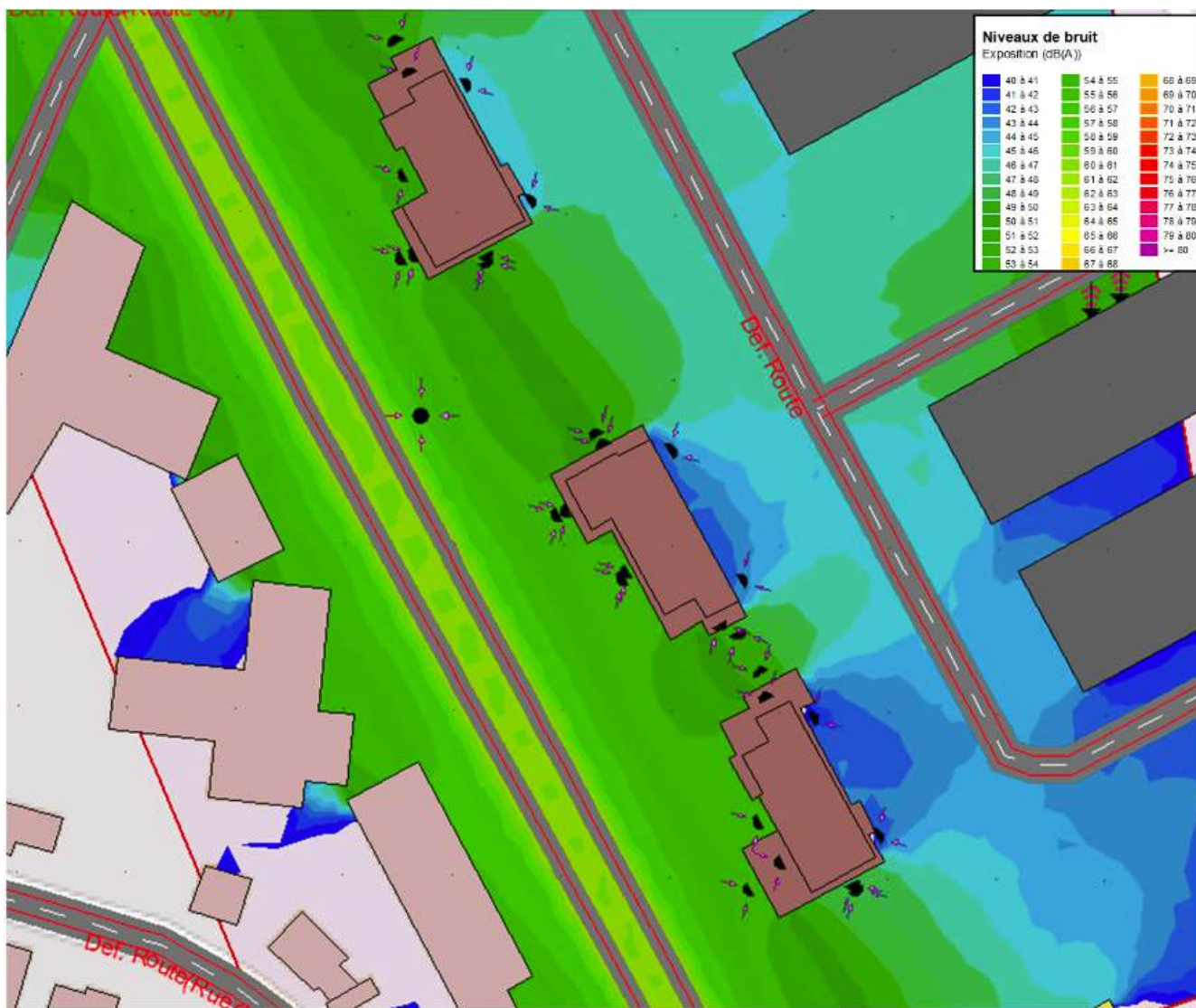
De plus, **l'isolement ne peut jamais être inférieur à 30 dB**. On peut donc écrire $D_{nTA,tr} \geq D_{nTA,tr,obj}$ avec :

$$D_{nTA,tr,obj} = \max(L_{Aeq,jour} - 35, L_{Aeq,nuit} - 30, 30)$$

On peut aisément calculer ce terme à partir des résultats de calcul. Ainsi l'objectif d'isolement acoustique de façade $D_{nTA,tr,obj} \geq 30 \text{ dB}$ est obtenu pour l'ensemble des façades du projet.

Enfin, il convient de prendre en compte la présence du projet dans le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle. Le projet se situe en zone D du PEB de cet aéroport. Selon l'article 10 de l'arrêté du 23 juillet 2013, cela implique un objectif d'isolement de façade $D_{nT,A,tr,obj}$ minimal de 32 dB.

Le bureau d'études conclut donc à un isolement de façade $D_{nT,A,tr,obj} \geq 32 \text{ dB}$ sur l'ensemble des façades du projet.



Cartographie des niveaux sonores

En conclusion, les conformités d'objectifs laissent apparaître que les futurs résidents seront soumis à des nuisances sonores inférieures aux normes de l'OMS (les niveaux de bruit au droit des façades étant inférieurs à 59 B alors que les isolements acoustiques seront de -32 dB par rapport aux valeurs bruits).

→ La qualité de l'air

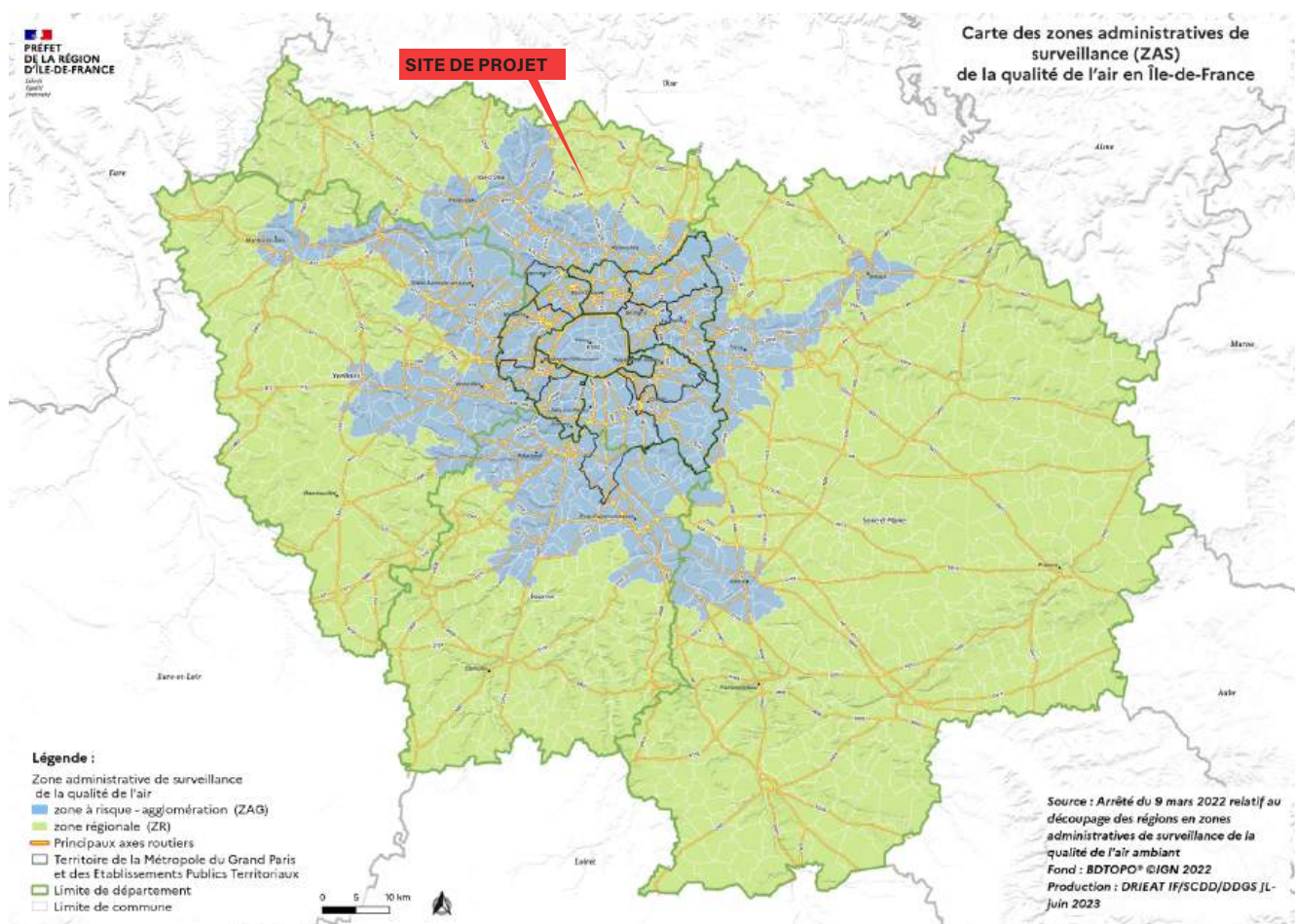
Afin de répondre aux exigences européennes, la France est découpée en zones administratives de surveillance (ZAS). Ce zonage est indispensable pour les besoins de rapportage des données de mesure auprès de la Commission européenne pour les polluants réglementés.

Ces zones sont délimitées en tenant compte des niveaux de polluants, des populations exposées, des sources d'émissions, des conditions météorologiques qui prévalent dans ces zones et de l'impact de leur création sur

le coût du dispositif national de surveillance.

Depuis le 9 mars 2022, un nouveau zonage est mis en place. Les zones administratives de surveillance sont classées en trois catégories (lire l'Arrêté du 9 mars 2022 relatif au découpage des régions en zones administratives de surveillance de la qualité de l'air ambiant) :

- « zone à risques - agglomération » (ZAG) qui comporte une agglomération de plus de 250 000 habitants, telle que définie par l'arrêté prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, ou ayant une densité d'habitants au kilomètre carré supérieure à un seuil établi par le ministère chargé de l'environnement ;
- « zone à risques – hors agglomération » (ZAR) qui ne répond pas aux critères des ZAG et dans lesquelles les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article R. 221-1 du code de l'environnement ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être ;
- « zone régionale » (ZR) qui s'étend sur le reste du territoire de la région.



Carte des zones administratives de surveillance de la qualité de l'aire en Île-de-France

Pour rappel, la commune de Montsoult est classée en zone régionale (ZR en vert sur la carte ci-dessus).

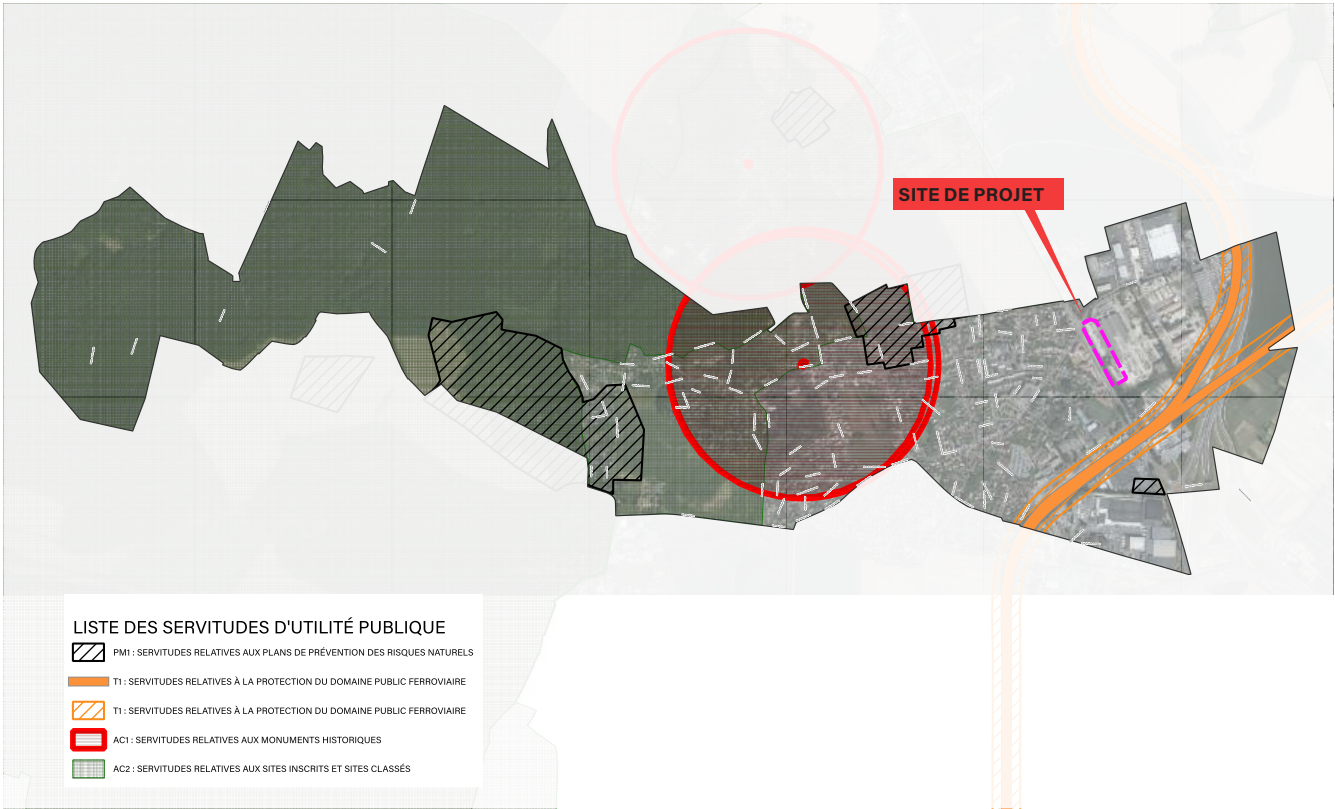
02.4.6. Les servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Comme en témoigne le plan des servitudes d'utilité publique, le périmètre de projet n'est concerné par

aucune servitude d'utilité publique.

Notons juste que la servitude la plus proche est la servitude T1 relative aux chemins de fer localisée plus au sud de la zone de projet comme en témoigne la carte suivante.



Plan des servitudes d'utilité publique à Montsoul

02.5.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

En application de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- les schémas de cohérence territoriale (SCOT) - *commune non concernée* - ;
- les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) ; - *commune non concernée* -
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) - *commune non concernée* - ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

En outre, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, conformément aux termes de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, doit être compatible, s'il y a lieu, avec les documents suivants :

- les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne - *commune non concernée* - ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) - *commune non concernée* - ;
- le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF(e)) ;
- les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion - *commune non concernée* - ;
- le plan d'aménagement et de développement durable de Corse - *commune non concernée* - ;
- les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) - *commune non concernée* - ;
- Les chartes des parcs nationaux - *commune non concernée* - ;
- les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) - *commune non concernée* - .

En matière de documents d'urbanisme de hiérarchie supérieure avec lesquels le PLU doit s'inscrire en compatibilité, on relève les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région Île de France ;
- le Plan de Déplacements urbains de la Région Île de France ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique ;
- le SDAGE du Bassin Seine et des Cours d'eau côtiers normands ;
- le SAGE Croult - Enghien - Vieille Mer.

02.5.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

La Région Île-de-France est une collectivité territoriale dont les prescriptions d'urbanisme sont considérées comme de rang supérieur à celles de la commune. Le PLU de Montsoul doit donc être compatible avec le SDRIF en vigueur. Le Schéma Directeur de la région Île-de-France a été approuvé par l'état par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 et publié le 28 décembre au Journal Officiel. Il s'agit d'un document d'orientation générale qui définit les options fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire et arrête les règles générales qui s'appliquent à chacun de ces objectifs.

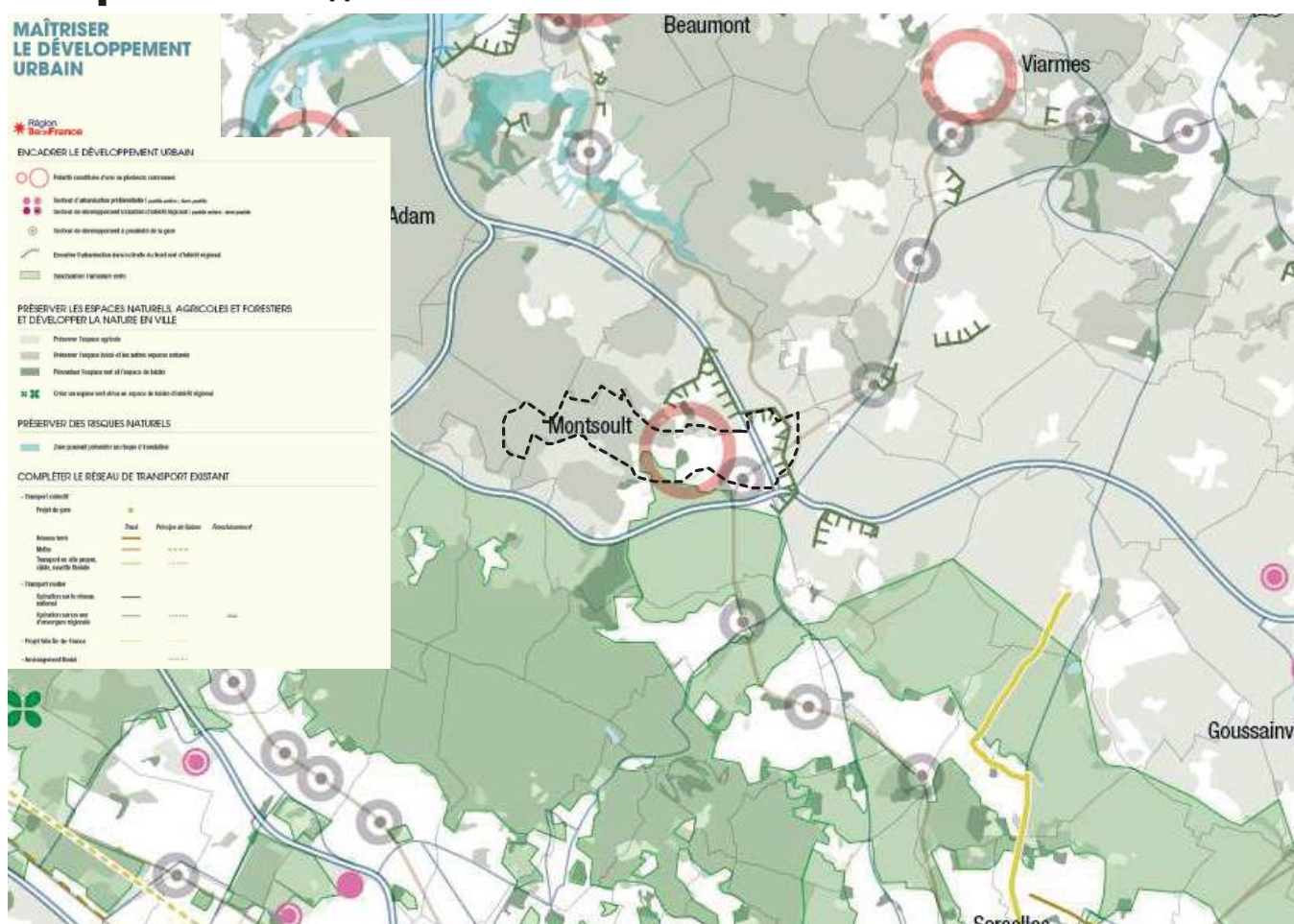
Le SDRIF-E a été voté au conseil régional en date du 11 septembre 2024 ; aussi la présente procédure veillera à étudier la compatibilité du projet avec le nouveau document régional.

Le champ d'application géographique des orientations figure, pour l'essentiel, dans les trois cartes réglementaires suivantes :

- maîtriser le développement urbain ;
- placer la nature au cœur du développement régional ;
- développer l'indépendance productive régionale.

La commune de Montsoult est répertoriée en petite ville de l'espace rural. Les petites villes rassemblent les communes urbaines hors agglomération parisienne et leur communes agglomérées. La volonté du SDRIF-E est de stopper l'étalement urbain, préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, développer l'économie de proximité et de structurer des bassins locaux de déplacements en transports collectifs et des continuités marchables et cyclables.

→ Maîtriser le développement urbain



Carte du Schéma Directeur de la Région Île-de-France : maîtriser le développement urbain

Le SDRIF-E propose trois spectres d'intervention :

A/ INTENSIFIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain doit être l'occasion d'augmenter les capacités d'accueil du logement et des activités, tout en favorisant la mixité des usages et en définissant les conditions de l'amélioration de la qualité de vie pour les habitants et les usagers. Cela passe par un renforcement de l'offre et du maillage des espaces verts, des équipements et des services, la réduction de l'exposition aux risques et nuisances, la valorisation des paysages et du patrimoine bâti, et l'amélioration des espaces publics. Plusieurs thèmes sont privilégiés :

- développer l'offre résidentielle, prioritairement dans le tissu urbain existant ;
- développer l'activité et l'emploi ;
- renforcer la mixité et conforter les centralités ;

B/ AMÉLIORER LES CADRES DE VIE

L'effort de construction pour répondre aux besoins des Franciliens, dans le cadre de l'aménagement d'une région polycentrique, doit s'articuler avec une diversité de cadres de vie qui répondent à des aspirations différenciées. Les Franciliens doivent pouvoir accéder à toute la gamme des équipements et services qui répondent à leurs besoins et bénéficier d'un environnement sain. Élément important pour la qualité des cadres de vie, le patrimoine bâti et paysager, doit en outre être protégé, valorisé et rendu accessible à tous. Ainsi, le SDRIF-E vise à :

- renforcer l'offre d'équipements et services, améliorer les espaces publics ;
- réduire l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances ;
- valoriser les paysages et le patrimoine bâti.

C/ MAÎTRISER LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS.

Les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23% pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 30% pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 43% pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

L'objectif d'une plus grande sobriété foncière, que traduit cette trajectoire, s'articule avec la stratégie régionale de renaturation déclinée dans les objectifs et orientations du SDRIF-E.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SDRIF-E puisque celui permet d'intensifier le renouvellement urbain dans un secteur à proximité de la gare limitant ainsi la consommation d'espaces (d'ailleurs, le projet renature en partie le site). Ce renouvellement urbain est également articulé avec la desserte en transports collectifs, le site étant à proximité de la gare.

Comme précisé dans la notice, le projet de constructions répond pleinement aux enjeux de performance énergétique et environnementale par le biais de dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (géothermie - labels de certification), de dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation des eaux pluviales intégrée aux aménagements (le développement de la pleine-terre permettant une meilleure infiltration qu'actuellement). Enfin, la création d'espaces verts en complément des mobilités douces du projet de requalification de la RN1 viendront développer des espaces publics de qualité.

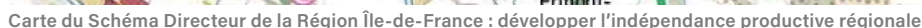
Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Le projet faisant l'objet de la présente procédure s'inscrit pleinement dans cet objectif régional et doit également permettre au nombre de logements de la commune de progresser de 15% minimum, à l'horizon 2040, dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural.




ra:

- ➔ **Développer l'indépendance productive régional**



A/ UNE GESTION STRATÉGIQUE DES RESSOURCES FRANCILIENNES: SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

**COMMUNE DE
MONTSOULT (95430)**



facettes, supports notamment du déploiement de l'économie circulaire, des énergies renouvelables ou de production alimentaire et de matériaux biosourcés et géosourcés, en adaptant si besoin les installations existantes à l'évolution des besoins de la population et au défi de la transition écologique. Pour y parvenir, le SDRIF-E émet plusieurs orientations :

- préserver l'activité agricole et forestière ;
- assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix ;
- et maintenir et adapter les services urbains

Le projet ne remet pas en cause les orientations avancées par le document régional.

B/ CONFORTER UNE ÉCONOMIE COMPÉTITIVE ET SOUVERAINE, ENGAGÉE DANS LES GRANDES TRANSITION

Réindustrialiser la région pour conforter la compétitivité des filières stratégiques régionales et accélérer leur transformation écologique implique de favoriser l'accueil de nouvelles activités industrielles en priorité au sein des sites économiques existants et pour certains projets aussi en extension. Outre ces activités stratégiques, l'attractivité économique de la région repose sur un ensemble d'activités diversifiées (bureaux, commerce, logistique), avec des logiques d'implantation propres et des enjeux d'aménagement spécifiques. L'enjeu est d'assurer leur ancrage territorial équilibré, au sein d'une région mixte.

Le SDRIF-E traduit ainsi plusieurs orientations concernant les sites d'activités économiques, l'immobilier de bureaux, le commerce, la logistique et la transition numérique. Ainsi, sur la commune de Montsoul, il identifie la zone des soixante dix arpents comme une zone à requalifier. Cette requalification a d'ores et déjà été initiée par le propriétaire de la zone industrielle.

Le secteur de projet en lisière de cette ZI ne s'inscrit pas en incompatibilité avec cette orientation du SDRIFE dans le sens où il accompagne la mutation de la RN1. En effet, lors de la séance du Conseil Département du 17 janvier 2025, la convention n°24-1699 relative aux conditions de transfert de maîtrise d'ouvrage, de gestion et propriété du réseau (déclassement-reclassement) de la RN1 a Montsoul - Maffliers – (Etat/ Département du Val d'Oise) a été validée.

Les principales caractéristiques fonctionnelles de l'aménagement projeté sont les suivantes :

- limitation à 50 km/h,
- aménagement de l'axe en 2x1 voies sans terre-plein central, largeur entre 6 et 7 mètres,
- aménagements piétons et piste cyclable,
- aménagement des carrefours existants en carrefours avec cédez-le-passage,
- création d'un giratoire Zone d'activité des 70 arpents,
- maintien de la circulation agricole.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 2025 - 2026 : Études de conception et dossiers réglementaires : Appropriation des données d'entrée et des études d'avant-projet, investigations complémentaires, élaboration du dossier Projet et des dossiers réglementaires et élaboration d'un dossier de consultation des entreprises.
- Fin 2027 - 2028 : Travaux de terrassement et d'assainissement
- 2029 Travaux d'aménagement (chaussées, modes actifs, paysage, signalisation, éclairage)
- Décembre 2029 : Date de fin de travaux estimative

C/ AMÉLIORER LA MOBILITÉS DES FRANCILIENS GRÂCE À DES MODES DE TRANSPORTS ROBUSTES, DÉCARBONÉS ET DE PROXIMITÉ

A des fins d'amélioration de qualité environnementale (lutte contre les gaz à effet de serre, contre la

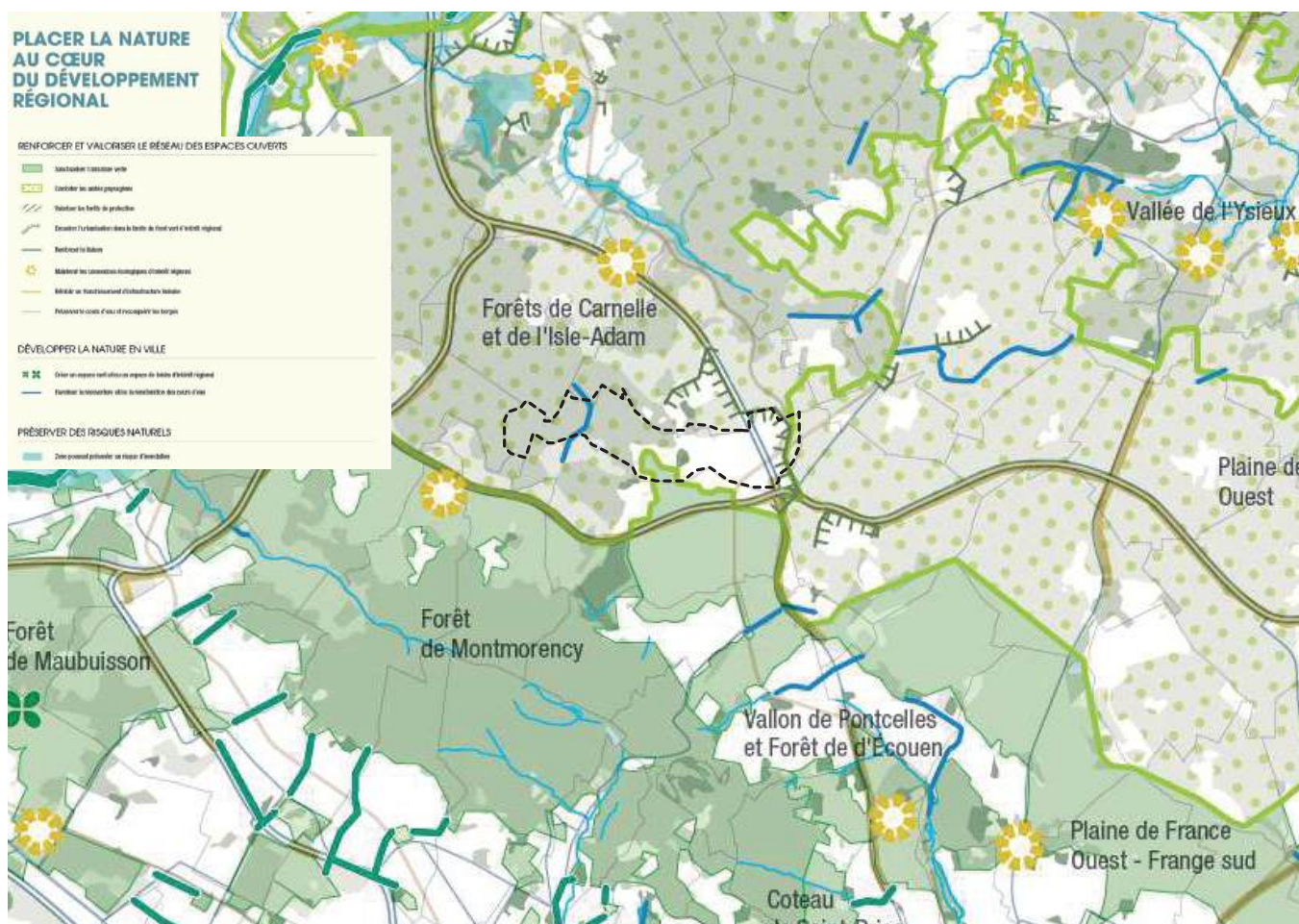
pollution et le bruit), et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de mixité des fonctions définis par le SDRIF-E, le réseau de transport francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes en favorisant le recours aux transports collectifs et aux modes actifs. Au-delà d'une offre de transports en commun structurante à conforter, la desserte par une offre complémentaire (bus, transport à la demande) doit être assurée à l'intérieur du bassin d'emplois francilien et au sein des bassins de vie, en cohérence avec les besoins de la population et le développement du territoire. Le transport routier s'inscrit également dans une perspective de décarbonation, en s'appuyant notamment sur le développement de l'intermodalité et le déploiement des infrastructures d'avitaillement multi-énergies.

Plusieurs orientations ont été prises :

- conforter le réseau des infrastructures de transports ;
- limiter les impacts des infrastructures de transports ;
- rationaliser le stationnement ;
- développer les mobilités actives ;
- assurer la fonctionnalité des places aéroportuaires

Là aussi, le projet s'inscrit en compatibilité avec le SDRIF-E puisque le déploiement du programme de logement à proximité de la gare et avec de futures connexions de mobilité douces (en lien avec la requalification de la RN1) viendront assurer le développement de l'usage de mobilité de proximité et décarboné.

→ Placer la nature au cœur du développement régionale



Carte du Schéma Directeur de la Région Île-de-France : placer la nature au cœur du développement régional



La région Île-de-France est caractérisée par une agglomération parisienne de très forte densité et une large proportion d'espaces naturels, agricoles et forestiers recouvrant plus des trois quarts de son territoire.

Si cette dernière proportion est importante, les espaces naturels, agricoles et forestiers sont soumis à une forte pression urbaine qu'il convient de maîtriser, dans la recherche d'un équilibre entre les besoins de développement régional, la résorption des inégalités et la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles et agricoles. La région est en outre, comme l'ensemble du pays, déjà concernée par les effets du changement climatique. Réunir les conditions pour réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels, aux épisodes de forte chaleur et au risque pesant sur la ressource en eau, s'avère indispensable. Ceci passe notamment par une plus grande place de la nature en ville, mais aussi par une adaptation globale de l'aménagement pour plus de résilience. L'objectif est de mettre en place un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens notamment en composant l'armature verte de la région-nature de demain, et en améliorant la résilience de la région.

A/ COMPOSER L'ARMATURE VERTE DE LA RÉGION-NATURE DE DEMAIN

L'armature verte régionale est constituée des espaces naturels, agricoles, forestiers et des espaces en eau, ainsi que des espaces de nature en ville (les jardins de l'habitat, les espaces verts et les espaces de loisirs, etc.). Elle est formée :

- dans l'espace rural, par de vastes ensembles agricoles, des forêts, des zones humides et les principales ressources naturelles franciliennes ;
- dans l'agglomération parisienne, par la ceinture verte et les grandes vallées fluviales, qui structurent les tissus urbains en préservant des espaces de respiration importants, essentiels aux Franciliens habitant les zones les plus densément bâties et assurant la liaison avec les grands ensembles naturels de l'espace rural ;
- dans le cœur et l'hypercentre de l'agglomération parisienne, par le réseau des jardins privés, d'espaces verts et espaces de loisirs de proximité assurant une pénétration de la nature en ville et des liaisons vertes assurant l'accès, par des modes actifs et sobres en énergie, aux espaces ouverts de la Ceinture verte et de l'espace rural francilien.

Il convient de consolider cette armature verte en tant que support de la trame verte et bleue et de préserver les éléments constitutifs de cette dernière. La ceinture verte soumise à des pressions urbaines importantes fait l'objet d'une attention particulière, qui se traduit par la protection renforcée des espaces naturels, agricoles et forestiers en son sein (armature verte à sanctuariser).

Au-delà de celle-ci, une vigilance doit être portée au maintien de la fonctionnalité des unités paysagères.

Sur l'ensemble du réseau de ces espaces ouverts, la protection et le renforcement des corridors écologiques jouent un rôle majeur. Dans les espaces périurbains et ruraux, le rapprochement de fronts verts d'intérêt régional permet de constituer des couloirs favorisant la circulation des espèces. Dans les espaces urbains, les liaisons vertes visent à maintenir, voire renforcer, des continuités écologiques fragilisées par les développements urbains.

Le projet ne porte aucun impact sur les espaces sanctuarisés par le SDRIF-E et s'inscrit d'ailleurs dans le respect de l'encadrement de l'urbanisation dans la limite du front vert régional.

B/ AMÉLIORER LA RÉSILIENCE DE LA RÉGION

Par ailleurs, et afin d'améliorer la résilience de la région et de protéger les Franciliens, les documents d'urbanisme doivent viser à réduire la vulnérabilité des territoires face aux risques naturels, dont les risques d'inondation, et à adapter l'aménagement urbain aux effets actuels et à venir du changement climatique.



Plusieurs objectifs sont ainsi définis :

- réduire la vulnérabilité aux risques naturels,
- préparer l'Île-de-France à faire face aux épisodes de chaleur,
- préserver la ressource en eau,
- renforcer la perméabilité des sols.

Au travers cette opération de renouvellement urbain en lieu et place d'une parcelle composée d'anciennes activités industrielles totalement imperméabilisée, un développement de la perméabilité du sol est prévue avec une emprise bâtie plafonnée à 30% alors que le coefficient de pleine terre est de 40% minimum. Le projet assure une composante végétale importante concourant à limiter les effets d'îlots de chaleur urbain.

02.5.2. Le SDAGE du bassin seine et des cours d'eau côtiers normands

L'arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie du 23 mars 2022 a approuvé le SDAGE 2022-2027 et a arrêté le PDM, et été publié au JORF le 6 avril 2022.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin. La législation relative à la gestion des eaux et des milieux aquatiques est inscrite dans le code de l'environnement. Celui-ci intègre notamment les lois du 21 avril 2004 (transposition de la DCE du 23/10/2000), du 30 décembre 2006 (LEMA), et les lois « Grenelle » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 qui fixent des objectifs de gestion de l'eau.

Le SDAGE fixe des objectifs pour chaque masse d'eau avec obligation de résultat (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières et de transition, eaux souterraines).

Au regard du rapport de compatibilité, par ses orientations, ses objectifs et ses dispositions, le SDAGE contribue à l'intégration des principes et exigences de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (art. L.211-1 code environnement) et de la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (art. L.430-1 code environnement) dans les diverses politiques sectorielles, que soutient la directive cadre sur l'eau, notamment avec l'examen des prévisions à long terme de l'offre et de la demande en eau, la construction d'un scénario d'évolution et la prise en compte de l'environnement dans ses différents compartiments.

Dans le domaine de l'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale (art. L.122-1 du code de l'urbanisme), les plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux (art. L.123-1 du même code) et les cartes communales (art. L.124-2 du même code) doivent également être compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de trois ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SDAGE, avec ses orientations et ses objectifs.

Les 5 orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée,
- réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable,
- réduire les pressions ponctuelles,
- assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique,
- agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

5.1	Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
5.2	Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
5.3	Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
5.4	Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
5.5	Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
5.6	Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
5.7	Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
5.8	Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
5.9	Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
5.10	Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Les orientations du SDAGE 2022-2027

Aucune des modifications apportées au PLU n'a d'impact négatif sur la gestion et la protection de l'eau car :

- elles ne modifient pas les règles fixées en termes de gestion des eaux ;
- elles n'augmentent pas les droits à construire de manière significative ;
- elles ne réduisent pas de zones agricoles, naturelles ou d'espaces protégés ;
- et elles ne portent pas atteinte à des zones humides, ni à des cours d'eau.

Cela étant il convient d'évoquer des impacts positifs : la re-naturation et la perméabilité des sols retrouvées doivent permettre une limitation de risque d'inondation par une meilleure infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

02.5.3. Le SAGE Croult - Enghien - Vieille Mer

Le 20 décembre 2019, la CLE a adopté à l'unanimité le projet de SAGE modifié suite à la consultation des personnes publiques et organismes associées, à l'avis de l'autorité environnementale et à l'enquête publique. L'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE n° 2020-15713 accompagné de sa déclaration environnementale est paru le 28 janvier 2020.

La commune de Montsoulst s'inscrit dans le bassin versant du Petit Rosne.

Le SAGE met en avant plusieurs objectifs :

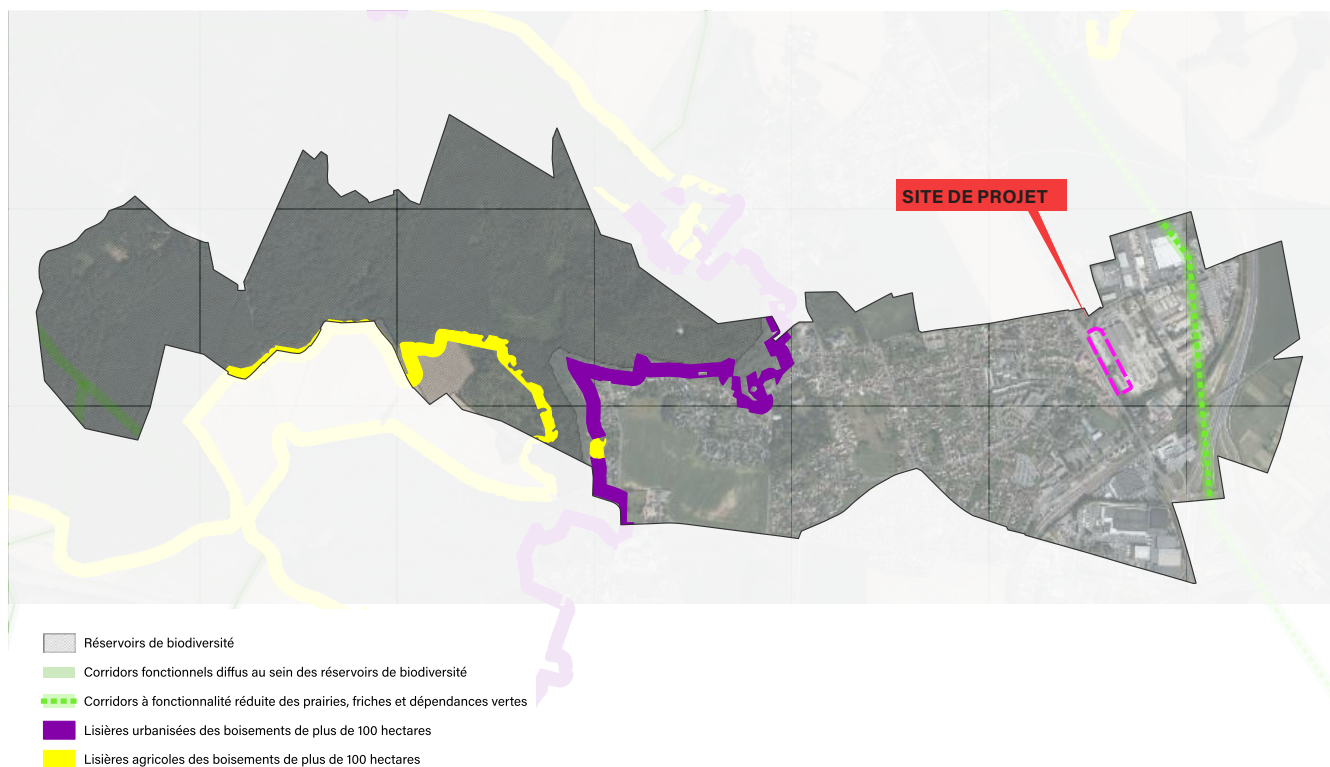
- objectif 1 : redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques ;
- objectif 2 : rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social ;
- objectif 3 : fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles ;
- objectif 4 : développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau ;
- objectif 5 : engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages ;
- objectif 6 : organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

Au travers d'une intégration de la problématique de ruissellement (par la mise en place de la renaturation et un coefficient de pleine-terre de 40% minimum) dans le processus d'aménagement et d'urbanisation,

le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du SAGE (notamment objectif 1 et disposition 122 - Faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source.

02.5.4. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).



Carte du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le SRCE, élaboré conjointement par l'État et la Région, constitue un document de cadrage de référence. Il comporte un volet identifiant l'ensemble des composantes de la TVB (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, composante verte et composante bleue), les mesures contractuelles mobilisables pour préserver ou restaurer les continuités écologiques ainsi que les mesures prévues pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du schéma.

Le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise à l'amélioration ou au rétablissement de leurs fonctionnalités.

Comme en témoigne la carte précédente, le secteur de projet n'entraîne aucune incidence sur les éléments de la trame verte et bleue régionale : il ne porte pas atteinte au réservoir de biodiversité et ses lisières ou encore les corridors fonctionnels diffus qui sont à l'Ouest du territoire communal. Notons juste le corridor à fonctionnalité réduite à proximité, positionné à l'Est du secteur de projet, au sein de la ZI Les soixante dix arpents. Cette localisation semble néanmoins être mal positionnée (le corridor semblant être positionné à l'Est de la A16 en réalité).

Ainsi, le projet s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SRCE.



02.5.5. Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France

La commune de Montsoul se trouve dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2004. À l'heure de la rédaction de cette présente notice, le PDUIF était en phase d'enquête publique dans le cadre de sa révision et transformation en plan des mobilités franciliennes.

Le PDUIF actuellement opposable liste 4 prescriptions devant s'imposer aux documents d'urbanisme :

- donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
- prévoir un espace dédié au stationnement du vélo dans les constructions nouvelles ;
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

En revanche, conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer. L'annexe III a été modifiée pour la partie logements doublant ainsi les superficies allouées au stationnement des cycles.

En ce sens, la présente procédure s'inscrit en compatibilité avec le PDUIF. En effet, le projet, qui est à proximité de la gare, doit inciter l'intermodalité et l'usage des mobilités douces concourant ainsi à œuvrer à une certaine réduction de l'usage systématique du véhicule individuel motorisé.

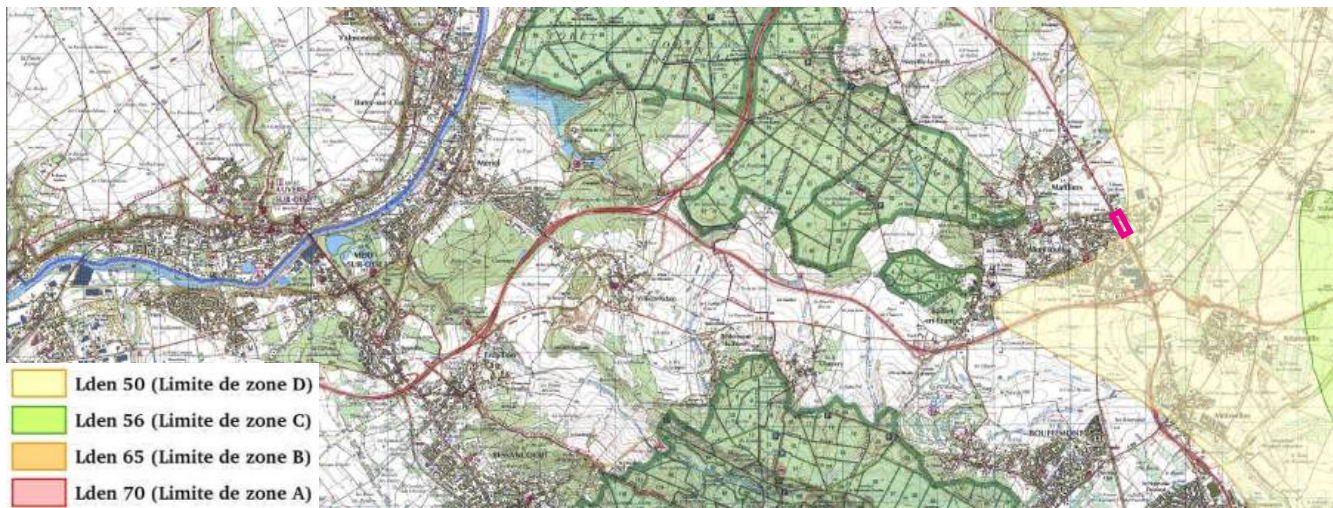
02.5.6. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle

Le Plan d'Exposition de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007.

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un document d'urbanisme qui vise à éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité d'un aéroport. Il régit l'utilisation des sols en vue d'interdire ou de limiter la construction de logements et prescrit des types d'activités peu sensibles au bruit ou compatibles avec le voisinage d'un aéroport.

Le PEB est découpé en 4 zones : A, B, C, dans lesquelles différentes restrictions à l'urbanisation s'appliquent, et une zone D qui prévoit une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves.

Comme en témoigne la carte suivante, la commune de Montsoul et le secteur de projet sont partiellement recouverts par la zone D du PEB.



Carte du PEB de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle

La zone D instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

Tout contrat de location de biens immobiliers situés à l'intérieur d'une des zones du PEB doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien.

En outre, dans ces zones, tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

La présente procédure s'inscrit en compatibilité avec les principes du PEB en ce sens où les nouvelles constructions seront conformes à l'arrêté en vigueur relatif à l'acoustique dans les logements (30 juin 1999) et en conformité avec les recommandations de l'OMS (cf partie nuisances sonores plus haut dans la notice).

Ainsi, la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Montsoult s'inscrit en compatibilité avec les documents supra-communaux.



02.6.

LES PIÈCES DU PLU CONCERNÉES PAR LA MISE EN COMPATIBILITÉ

Dans le cadre de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Montsoul, la procédure entraîne la modification des pièces suivantes :

- la pièce n°2 : projet d'aménagement et de développement durable ;
- la pièce n°4 : règlement écrit du PLU ;
- la pièce n°5 : règlement graphique du PLU.

Les autres pièces du PLU de Montsoul demeurent inchangées.







ANNEXES

Arrêté du Maire engageant la prescription de la procédure de
déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT INFORMATION DU LANCEMENT DE LA DÉCLARATION DE PROJET
N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTSOULT
05/2025

Le maire de la commune de Montsoul,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L.300-1, L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montsoul ;

Considérant la demande du groupe Vinci en date du 17 juillet 2024 concernant son projet de programme immobilier sur une partie du secteur des soixante-dix arpents ;

Considérant la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montsoul ;

Considérant la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2023 prenant acte du débat légal du PADD ;

Considérant que ce projet revêt un intérêt général dans la mesure où celui-ci doit permettre de :

- satisfaire aux obligations de densification à proximité d'une gare comme demandé par les orientations réglementaires du SDRIF-E tel qu'il a été adopté par la conseil régional le 11 septembre 2024 ;
- procéder à une renaturation d'une partie des emprises actuellement imperméabilisées sur la totalité du tènement foncier ;
- permettre la mise en place d'une offre de logements abordables sur le territoire communal au sein d'un secteur de friche industrielle qu'il convient de reconvertir.

Considérant qu'il est nécessaire à ce jour de lancer une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier sur une partie du secteur des soixante-dix arpents ;

ARRÊTE

Article 1 :

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Montsoul, en vue de la réalisation d'un programme immobilier est engagée.

Article 2 :

Un bureau d'études en urbanisme est chargé d'accompagner la commune de Montsoul pour la réalisation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune.

Article 3 :

Conformément à l'article L.153-54 2° du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU feront l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.



Article 4 :

Conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité fera l'objet d'une enquête publique. Comme précisé par l'alinéa 1° de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Article 5 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme.

Il sera affiché en mairie de Montsoult pendant un délai de un mois.

Mention de cet affichage sera publiée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi que sur le site internet de la commune.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le Tribunal administratif de Pontoise.

Silvio BIELLO
Maire de Montsoult
Président du S.I.R.G.E.S
Vice-Président Communauté de
Commune Camelle-Pays-de-France





PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE MONTSOULT



commune de Montsoult

C ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURE PRESCRITE LE : 11/02/2025

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE : _____

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

Le Maire, Silvio **BELLO**



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montsoulst a été approuvé le 25 octobre 2005. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis :

- modification n°1 approuvée le 25 février 2008,
- modification n°2 approuvée le 26 septembre 2011,
- modification n°3 approuvée le 8 avril 2016,
- et modification n°4 approuvée le 14 avril 2022.

Prescrit par arrêté du 11 février 2025, le projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montsoulst porte sur **la requalification d'une « friche industrielle »** aux abords de la route nationale 1, à proximité de la gare de la commune (parcelle n°AI11p) au lieu-dit Les soixante-dix arpents.

Cette procédure est menée sous l'autorité du Maire de la commune, cette dernière étant compétente en matière de d'urbanisme.

La mairie de Montsoulst entend profiter du projet pour répondre à ses enjeux de développement urbain en articulation avec les politiques régionales, tout en veillant à s'inscrire dans le droit fil des ambitions nationales au travers d'une opération de requalification permettant, notamment, une renaturation du site.

Ce projet au caractère d'intérêt général n'est actuellement pas autorisé au regard des dispositions du PLU opposable de la commune où est prévu le projet. **Le document d'urbanisme de la ville de Montsoulst doit ainsi être mis en compatibilité** afin de faire évoluer la traduction réglementaire (règlement écrit et plan de zonage), mais également le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Conformément à l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

- 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11 ;
- 3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

En ce qu'elle modifie le PADD du PLU en vigueur, la présente procédure répond au 2° du R.104-13 (mêmes effets qu'une révision (L.153-31) et changement d'orientations du PADD (R.104-11, 2°,b).

Aussi l'évaluation environnementale, objet de ce rapport, est obligatoire pour le projet de mise en compatibilité du PLU de Montsoulst.



01 - CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET	p. 05
01.1. CONTEXTE COMMUNAL	p. 05
01.2. LOCALISATION DU SITE DE PROJET	p. 06
01.3. PRÉSENTATION DU PROJET	p. 07
01.4. PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ASSUJETTI À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	p. 09
 02 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET	 p. 15
02.1. LE MILIEU PHYSIQUE	p. 15
02.2. LES MILIEUX NATURELS	p. 22
02.3. LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE CADRE DE VIE	p. 32
02.4. LES NUISANCES ET LA QUALITÉ DE L'AIR	p. 36
02.5. LA GESTION DES EAUX	p. 42
02.6. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	p. 44
 03 - COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	 p. 45
03.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	p. 45
03.2. LE SDAGE DU BASSIN SEINE ET DES COURS D'EAU CÔTIERS NORMANDS	p. 52
03.3. LE SAGE CROULT - ENGHEN - VIEILLE MER	p. 54
03.4. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	p. 54
03.5. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE	p. 55
03.6. LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉROPORT DE ROISSY CHARLES DE GAULLE	p. 56
 04 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	 p. 57
04.1. INCIDENCES SUR NATURA 2000	p. 57
04.2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ	p. 57
04.3. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	p. 59
04.4. INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX	p. 60
04.5. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BÂTI	p. 61
04.6. INCIDENCES SUR LES SITES POLLUÉS ET LES DÉCHETS	p. 62
04.7. INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS	p. 62
04.8. INCIDENCES SUR LES NUISANCES SONORES	p. 63



04.9. INCIDENCES SUR L'AIR, L'ÉNERGIE, LE CLIMAT	p. 63
--	-------

05 - MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION DES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

05.1. SITES NATURA 2000	p. 65
05.2. ESPACES PROTÉGÉS OU INVENTORIÉS	p. 65
05.3. MILIEUX NATURELS	p. 65
05.4. ZONES HUMIDES	p. 65
05.5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	p. 66
05.6. GESTION DES EAUX (POTABLE, PLUVIALES, USÉES)	p. 66
05.7. PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI	p. 66
05.8. SITES ET SOLS POLLUÉS	p. 67
05.9. RISQUES NATURELS	p. 67
05.10. NUISANCES SONORES	p. 67
05.11. AIR, CLIMAT, ÉNERGIE	p. 68

06 - EXPOSÉ DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ÉTÉ RETENU

06.1. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	p. 69
06.2. UNE NÉCESSITÉ DE RÉPONDRE AUX ENJEUX DE LA COMMUNE ET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE AU TRAVERS DU SDRIF-E	p. 69
06.3. UN PROJET EN PHASE AVEC LES PRINCIPES GÉNÉRAUX FONDATEURS DU L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME	p. 70

07 - INDICATEURS DE SUIVI

08 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

08.1. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	p. 73
08.2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET	p. 78
08.3. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	p. 84
08.4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET	p. 84
08.5. MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION DES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 87
08.6. INDICATEURS DE SUIVI	p. 87

01

CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET

01.1.

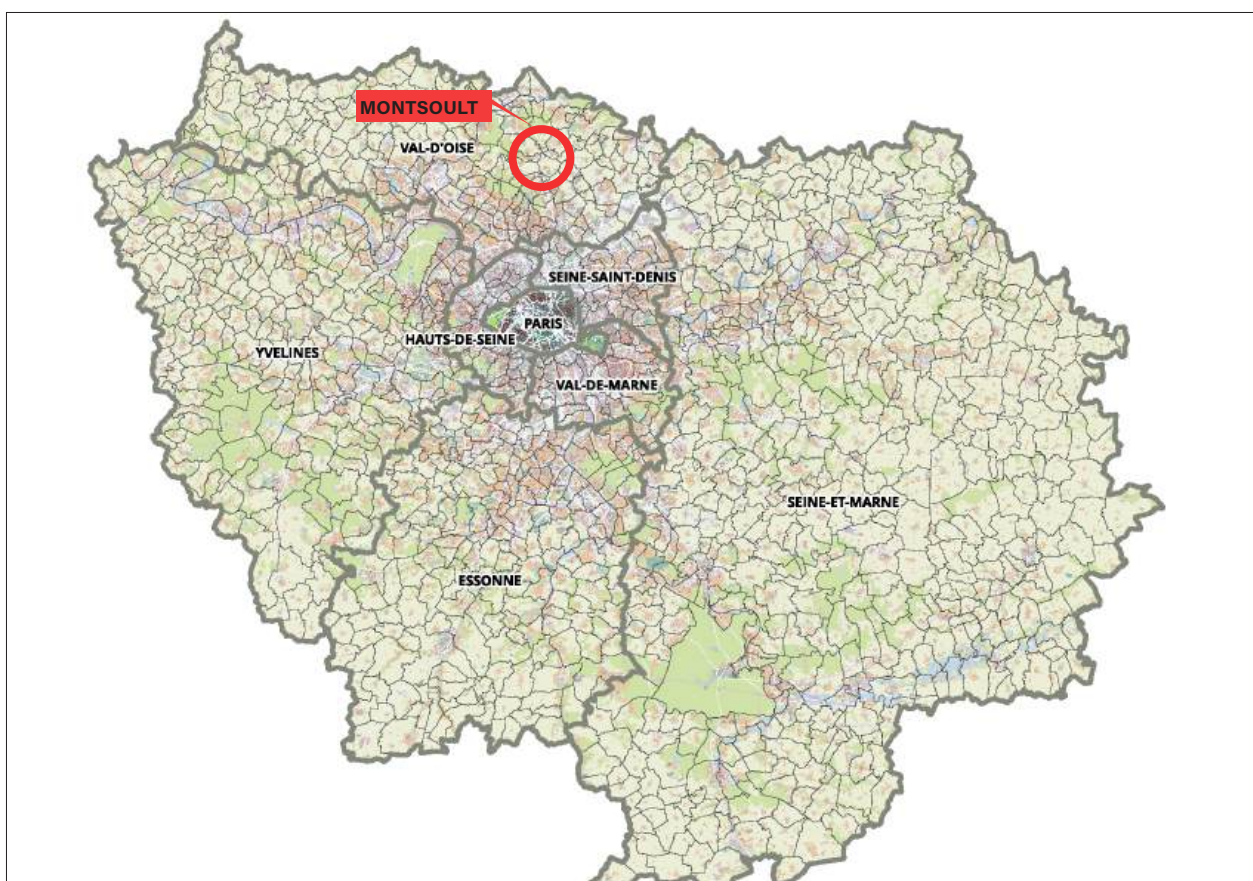
CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Montsoul est localisée à l'Est du département du Val d'Oise, à environ 25 km de Paris et de deux grands pôles structurants du Nord de la région parisienne, Cergy Pontoise et Roissy-en-France.

Le territoire communal, adossé à la forêt de l'Isle-Adam, se situe à l'Ouest de la plaine de France, il s'inscrit en partie dans le massif des Trois Forêts ainsi que dans le site classé de la vallée de Chauvry et le site inscrit de l'ensemble massif des trois forêts de Carnelle, de l'Isle-Adam, de Montmorency et leur abords.

Montsoul profite alors d'un cadre environnemental de qualité et d'une bonne accessibilité grâce sa desserte en infrastructures de transport ferroviaire (Transilien H) et routier (A16, RN1, RN104, RD301).

Montsoul compte 4 068 habitants au dernier recensement de l'Insee (2021) pour une superficie de 384 hectares. Elle jouxte les communes de Maffliers, Attainville, Baillet-en-France, Chauvry, Villiers-Adam et Nerville-la-Forêt.



Localisation de Montsoul en Île-de-France

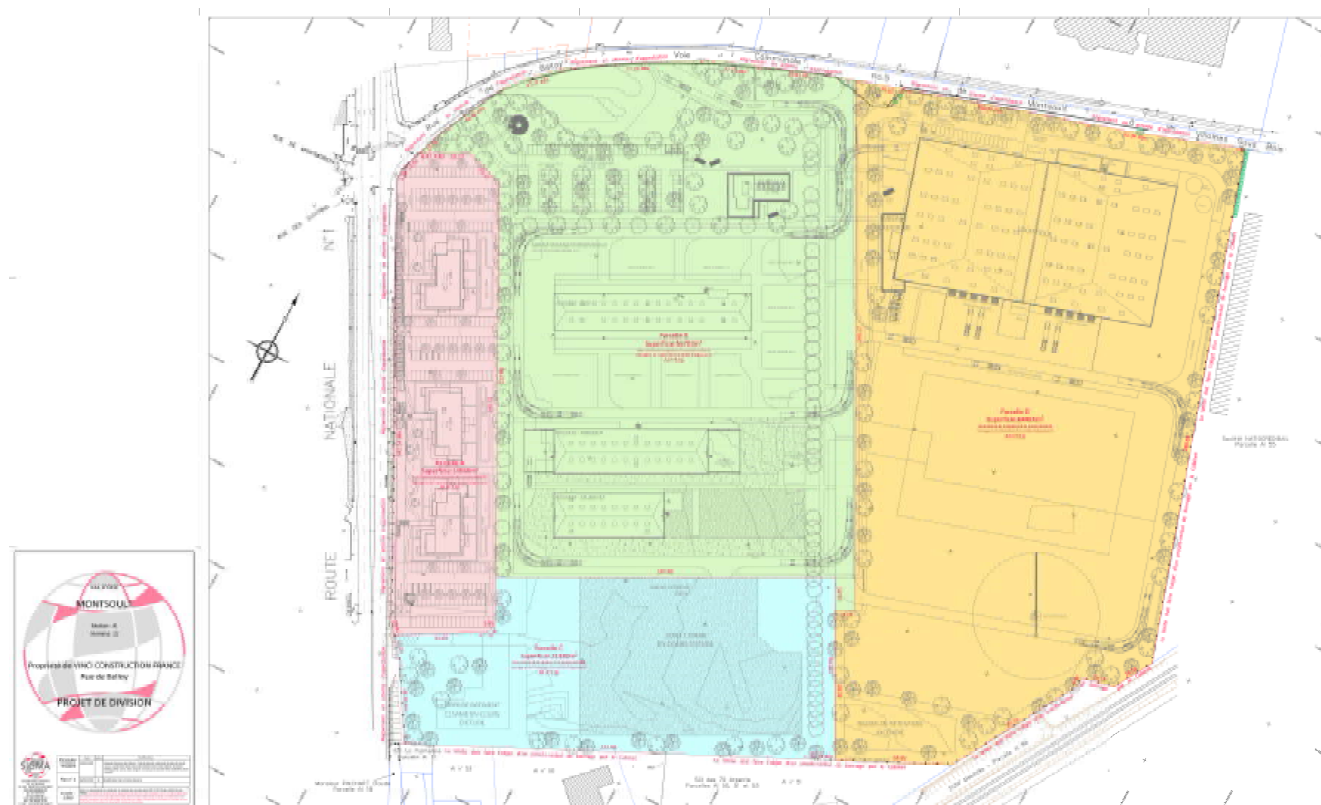
01.2.

LOCALISATION DU SITE DE PROJET

Le projet d'implantation du projet immobilier est prévue sur la parcelle AI11p, située à l'Est de la commune, en lisière de la zone industrielle Les soixante-dix arpents. Cette parcelle d'une superficie de 14940 m² est la propriété de la société immobilière des 20 Arpents. Il s'agit d'une parcelle au sein de laquelle on retrouve des espaces d'entreposage de matériaux en extérieur sur dalle béton profonde et dont l'utilité aujourd'hui est écartée du fait de la vétusté du site. Dans le cadre du PLU opposable (2008), ces emprises correspondent à une zone urbaine dédiée aux activités économiques.



Localisation de l'assiette de projet sur le territoire de Montsoult

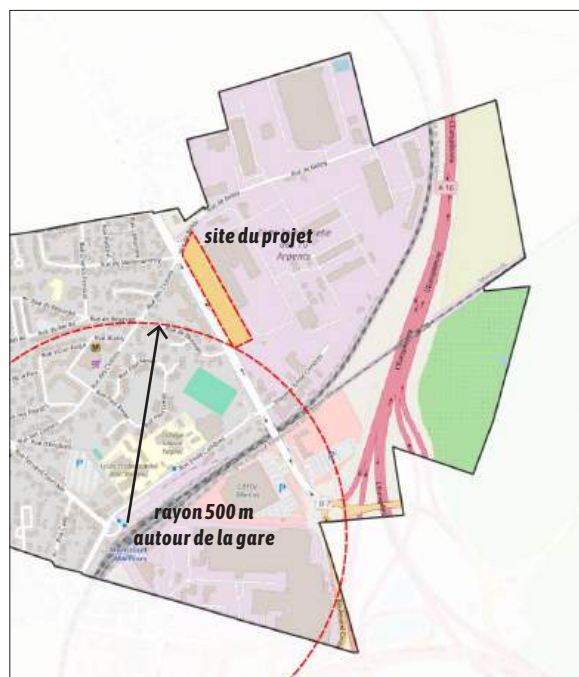


Découpage parcellaire (plan géomètre)

Située à proximité des équipements publics (collège, lycée et équipements sportifs) et non loin de la gare de Montsoult, le site jouxte la route nationale 1 dont une partie du trafic de transit a été déviée sur les nouvelles emprises de l'A16, plus à l'Est.



Localisation de l'assiette de projet sur le territoire de Montsoult (gros plan)



Un site à proximité de la gare et des équipements publics



Photographies des abords du site sur la RN1



Photographie de l'état actuel de la parcelle

01.3. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet porté par l'opérateur vise à la création de 99 logements avec un parti d'aménagement laissant place à une forte aération et végétalisation du site, tout en s'insérant également dans le prolongement du tissu urbain en vis-à-vis.



Plan de masse illustratif de l'opération

Ce sont ainsi 3 unités bâties R+2+ attique qui sont prévues avec un total de 20% d'emprise au sol bâtie et 45% de pleine-terre permettant ainsi une large re-végétalisation du site (en lieu et place de la dalle béton existante).

Cette «verdure» retrouvée veillera également à contribuer à la réduction des effets îlots urbain de chaleur et une meilleure séquestration des gaz à effet de serre.

Enfin, outre un cadre de vie de qualité proposé aux nouveaux ménages, cette nouvelle offre de logements permettra à la commune de renforcer la mixité sociale de son tissu urbain par la mise en place d'une offre de logements abordables pour les primo-accédants notamment.

Le projet s'inscrit ainsi dans une véritable politique de parcours résidentielle de la commune.



Avant



Après

- **implantation sur la parcelle**

Les 3 bâtiments sont prévus en recul des voies publiques afin de permettre l'aménagement d'espaces paysagers de transition vis-à-vis des abords de la route nationale 1. Ce recul, de plus de 13 mètres, permettra aussi de mieux isoler les futurs habitants des éventuelles nuisances sonores générées par le trafic de la RN1. Bien que la RN1 soit classée en catégorie 2 au titre des arrêtés de classement sonore des infrastructures de transport terrestre, cet axe fait l'objet d'une requalification suite à la rocade de l'autoroute A16. Cette ancienne nationale a été déclassée en route départementale.

La question des nuisances sonores étant une préoccupation de l'opérateur, une étude acoustique de façade a été produite.



- **accès et circulations**

L'accès de l'opération se fera depuis l'ex-route nationale 1 dont la requalification est en cours. Le hall de chaque bâtiment ainsi que l'accès aux parcs de stationnements se trouve aussi sur cette rue. Les poches de stationnement extérieurs seront agrémentées de plateformes végétalisées avec des arbres d'ornementation. Les aires de stationnement prévoient également la mise en œuvre de matériaux perméables.

- **réseaux et branchements**

Le projet sera raccordé aux réseaux publics conformément au PLU. Les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (régulation et infiltration).

Un des points forts du projet réside également dans la mise en place d'un système de production d'énergie renouvelable : installations géothermiques privilégiées faisant l'objet de pré-études de confirmation.

- **espaces verts**

Le projet a pris le parti d'intégrer la préservation et la valorisation de la biodiversité, la gestion raisonnée des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur urbain et la création d'espaces partagés conviviaux. Bien plus qu'un simple atout paysager, les aménagements extérieurs et espaces verts visent à préserver la biodiversité du site existant, à recréer de nouveaux écosystèmes urbains et mettre en avant les atouts qu'apportent la nature. Le site existant est composé majoritairement de surfaces imperméables utilisées pour le stockage du matériel du centre technique Vinci et d'un alignement d'arbres en bordure de route. Le projet privilégie l'infiltration à la parcelle, la conception VRD intégrant des noues paysagères favorisant le plus possible l'infiltration des eaux pluviales, la nature du sous-sol étant par ailleurs peu perméable.

Au regard du contexte anthropisé, les enjeux écologiques restent globalement faibles vis-à-vis des habitats, de la faune et la flore. Toutefois une attention particulière sera portée à la préservation des arbres existants qui constituent un habitat à part entière pour la faune locale et un corridor écologique où les espèces peuvent y circuler librement.

L'alignement de peupliers d'Italie en bordure de parcelle côté RN1 constitue un corridor écologique très intéressant pour l'avifaune et l'entomofaune. C'est également un atout paysager pour le projet car les volumes de ces sujets participent à la qualité des lieux en créant un écran végétal.

01.4.

PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ASSUJETTI À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les autorisations d'urbanisme nécessaires pour mener à bien le projet exposé dans la déclaration de projet doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme de Montsoult.

Or, les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation dudit projet. Il est donc nécessaire de faire évoluer certaines pièces du PLU, compte tenu de la déclaration d'intérêt général du projet.

01.4.1. Évolution du PADD

Si la mise en compatibilité du PLU a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, elle ne peut pas être mise en œuvre par l'État ou un de ses établissements publics, un département ou une région (article L. 300-6 du code de l'urbanisme, al.1er). En revanche, si la déclaration de projet est adoptée par la commune, la mise en compatibilité peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Si la rédaction de cette disposition n'est

pas nécessairement d'une grande clarté, les débats parlementaires qui ont précédé son introduction par voie d'amendement dans le code de l'urbanisme sont néanmoins clairs quant à la volonté du législateur. Il en ressort ainsi que l'objectif était de renforcer les garanties des communes compétentes en matière de PLU et donc d'exiger que « l'action ou l'opération d'aménagement pouvant faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, à moins qu'elle ne soit le fruit d'une initiative de la commune ou de l'EPCI » en charge du PLU (Commission des lois au Sénat, loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement).

En l'espèce, il ressort du PADD opposable du PLU de Montsoul que le terrain d'assiette du projet de construction de logements est identifié au titre de l'orientation générale « Maintien des activités dans ce secteur et création des conditions d'une revitalisation économique » (cf. légende plan suivant).

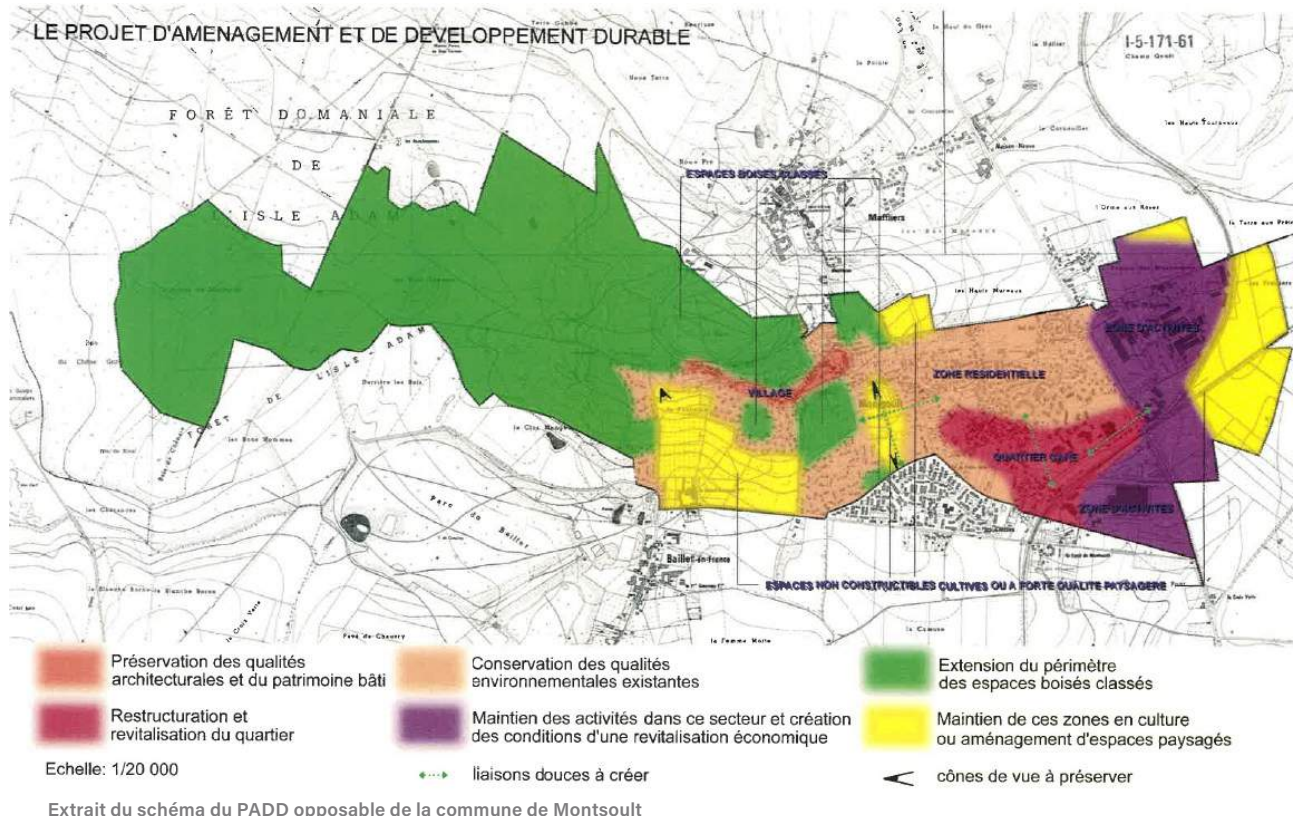
Par ailleurs, le document rappelle l'orientation qui découle sur ce secteur, à savoir conforter l'activité économique. : « Le Plan Local d'Urbanisme conforte la vocation d'accueil des activités économiques et commerciales en bordure de la RN1 (...) ».

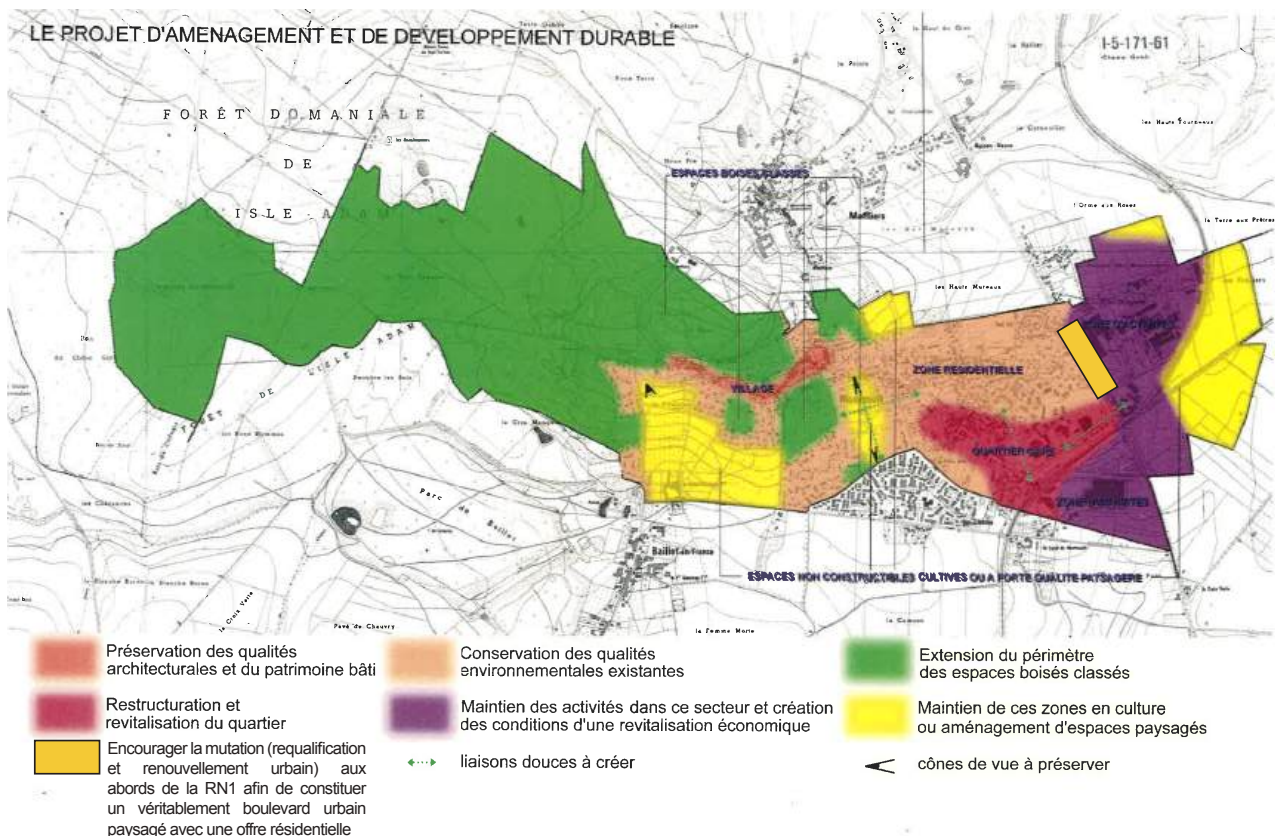
Il en résulte donc très clairement que les énonciations du PADD que la construction d'immeubles à usage d'habitation est interdite sur le terrain d'assiette du projet. De sorte que, au-delà des modifications nécessaires au règlement graphique, il convient également de modifier le PADD afin de rendre possible l'opération de construction envisagée.

Il convient aussi de préciser que la commune, dans son PADD, s'est également donnée pour objectif d'accroître et de diversifier l'offre de logements.

Par ailleurs, si la rédaction écrite du PADD permet de réaliser le projet, la cartographie quant à elle interdit par principe, même en compatibilité, la réalisation du projet qui remettrait en cause les autres orientations du PADD. Les évolutions suivantes sont néanmoins apportées au corps du PADD de la commune.

Ainsi, et compte tenu de l'intérêt général, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montsoul entraîne la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.





Les évolutions apportées au schéma du PADD opposable de la commune de Montsoul

Avant	Après
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre un développement modéré, favorisant le renouvellement des générations et prenant en compte les besoins des habitants. L'évolution du secteur du centre gare permettra d'accroître l'offre de logements sur la commune et de la diversifier pour une meilleure prise en compte des besoins des ménages ou des personnes pour lesquelles l'habitat individuel n'est pas la solution la plus adaptée. Des capacités supplémentaires d'accueil d'habitat pavillonnaire ont également été dégagées là où elles sont compatibles avec la préservation du cadre de vie. L'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité, dans le tissu urbain. • Conforter l'activité économique Le Plan Local d'Urbanisme conforte la vocation d'accueil des activités économiques et commerciales en bordure de la RN1 et favorise l'émergence, au centre ville, d'une offre de commerces et de services de proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre un développement modéré, favorisant le renouvellement des générations et prenant en compte les besoins des habitants. L'évolution du secteur du centre gare permettra d'accroître l'offre de logements sur la commune et de la diversifier pour une meilleure prise en compte des besoins des ménages ou des personnes pour lesquelles l'habitat individuel n'est pas la solution la plus adaptée. Des capacités supplémentaires d'accueil d'habitat pavillonnaire ont également été dégagées là où elles sont compatibles avec la préservation du cadre de vie. L'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité, dans le tissu urbain. Le long de la RN1, en parallèle des travaux de requalification de cet axe, la mairie encourage la mutation des lisières de la ZI des soixante-dix arpents en vue d'une transformation en opération de logements. Il s'agit ici d'encourager la mutation (requalification et renouvellement urbain) afin de constituer un véritable boulevard urbain paysagé avec une offre résidentielle de qualité. • Conforter l'activité économique Le Plan Local d'Urbanisme conforte la vocation d'accueil des activités économiques dans les zones d'activités existantes et commerciales en bordure de la RN1 et favorise l'émergence, au centre ville, d'une offre de commerces et de services de proximité.

01.4.2. Évolution du règlement graphique

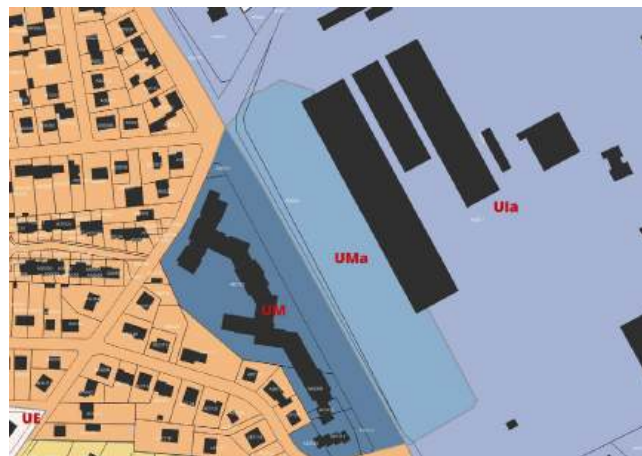
Le terrain d'assiette de l'opération projetée est classé aujourd'hui au sein d'une zone UI (secteur UIa) à vocation essentiellement industrielle et interdisant l'implantation de logements.

De fait, un changement de zonage du tènement foncier s'impose.

Ce zonage ne permettant la réalisation de projet immobilier dédié aux logements, **il est créé un secteur UMa**, spécifiquement dédié à la mutation du site de projet.

Avant

Après



Ainsi, un seul changement de zonage est opéré : la création du secteur UMa (14 940 m²) en diminution du secteur UIa.

01.4.3. Évolution du règlement écrit

Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimes, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont plus importants.

S'agissant de la création d'un nouveau secteur, le secteur UMa, le règlement écrit modifié ne concerne que la zone UM, zone réglementaire de référence s'approchant le plus du tissu souhaité sur l'assiette de projet. Cependant, seuls quelques articles sont modifiés par la présente procédure.

A. Les modifications réglementaires apportées à la seule zone UM

→ Les modifications apportées à l'implantation des constructions par rapport aux voies

Avant	Après										
<table><tr><th>ARTICLE UM 6</th><th>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</th></tr><tr><td colspan="2">Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</td></tr></table>	ARTICLE UM 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.		<table><tr><th>ARTICLE UM 6</th><th>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</th></tr><tr><td colspan="2">Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</td></tr><tr><td colspan="2">Pour le seul secteur UMa, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</td></tr></table>	ARTICLE UM 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.		Pour le seul secteur UMa, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.	
ARTICLE UM 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES										
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.											
ARTICLE UM 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES										
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.											
Pour le seul secteur UMa, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.											

→ **Les modifications apportées à l'emprise au sol maximale autorisée**

Avant	Après
ARTICLE UM 9 EMPRISE AU SOL Aucune prescription.	ARTICLE UM 9 EMPRISE AU SOL Aucune prescription. Pour le seul secteur UMa, l'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale.

→ **Les modifications apportées aux espaces libres - plantations - espaces boisés**

Avant	Après
ARTICLE UM 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.	ARTICLE UM 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement. En sus des prescriptions précédentes, pour le seul secteur UMa, il est demandé au moins 40% de l'unité foncière en espace de pleine-terre.

B. Les modifications apportées à l'annexe III relative aux normes de stationnement

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme, le contexte législatif a évolué.

Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

Les normes pour le stationnement ont évolué depuis le 1^{er} janvier 2023. Aussi, les règles mises en place par le PLU ne sont plus opérantes aujourd'hui. La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) et non du code de l'urbanisme.

Le décret vient modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R.113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Dans le règlement du PLU, les auteurs ont défini un article concernant le dimensionnement des places de stationnement. Toutefois, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas du PLU selon la réponse du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 9 février 2023.

Les acteurs peuvent s'appuyer sur les normes suivantes : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Elles prévoient de nombreux cas de dimensionnement selon la disposition des places (en bataille, en épi, motos, etc.).

Les modifications apportées visent à supprimer les mentions du dimensionnement.

De facto, l'annexe III est ainsi modifiée pour la partie logements.



Avant	Après
<p>1 - LOGEMENTS (...) c) Stationnement deux roues: 1% minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².</p>	<p>1 - LOGEMENTS (...) c) Stationnement deux roues: 1% minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m². Dans le cas d'ensemble d'habitation comprenant un ou plusieurs bâtiments, à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, il est demandé: - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés. L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert. Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement.</p>
<p>14 - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation. Supermarchés et centres commerciaux: - 5,00m x 2,50m + 5,50m de dégagement Emplacements privés: - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places Emplacements pour personnes à mobilité réduite: - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement</p>	<p>14 - CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation: Supermarchés et centres commerciaux: - 5,00m x 2,50m + 5,50m de dégagement Emplacements privés: - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places Emplacements pour personnes à mobilité réduite: - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement</p>

02

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET

02.1.

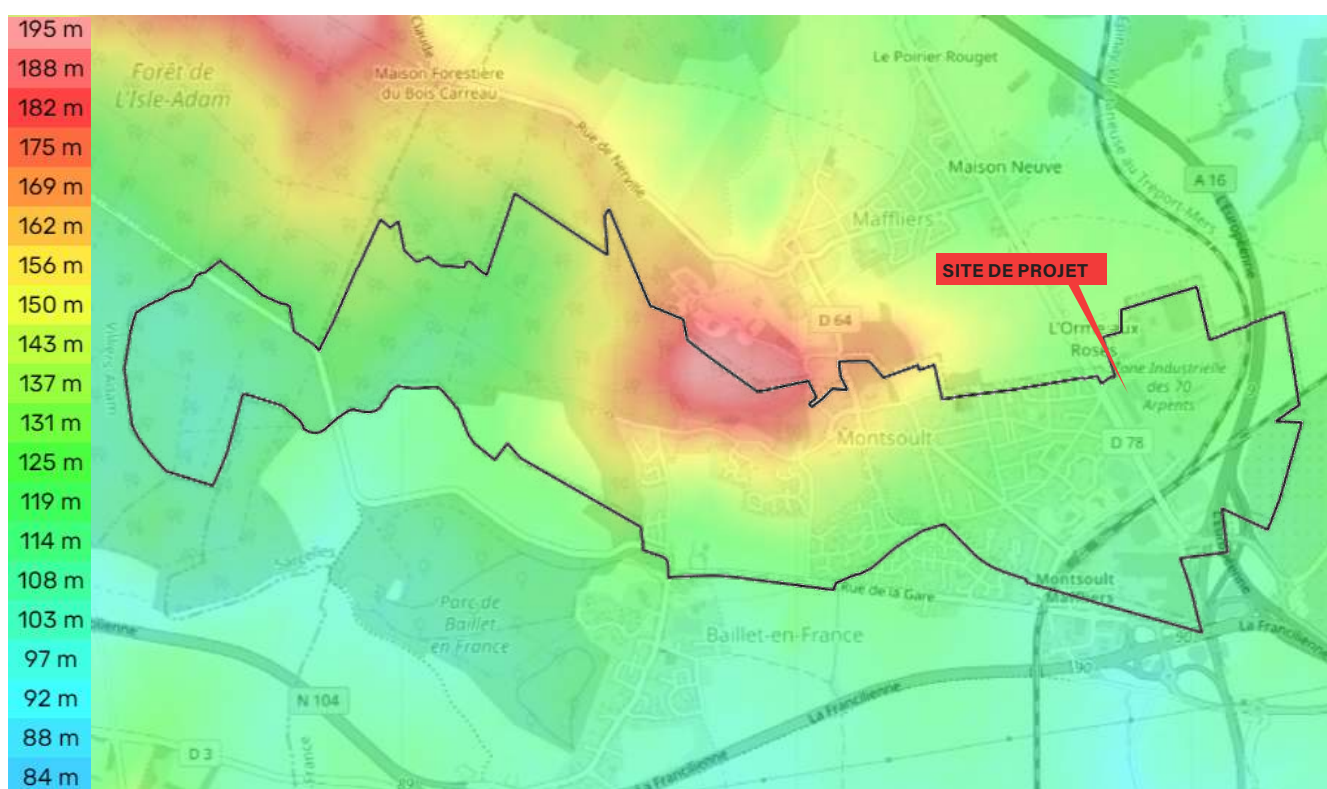
LE MILIEU PHYSIQUE

02.1.1. Le relief

La commune de Montsoul est marquée par une butte culminant à 191 mètres, qu'elle partage avec la commune voisine de Maffliers. Celle-ci est couverte par la forêt domaniale de l'Isle Adam, qui s'étend sur toute la partie Ouest de la commune.

Le dénivelé du reste du territoire communal est moins marqué. Le village historique longe la base de la butte, et le développement urbain de la commune s'est organisé progressivement entre le village historique et la gare en contrebas.

Le point bas de la commune est situé dans la partie boisée Ouest à une altitude de 102 mètres.



Sources : TopographicMap

Carte du relief

02.1.2. La géologie

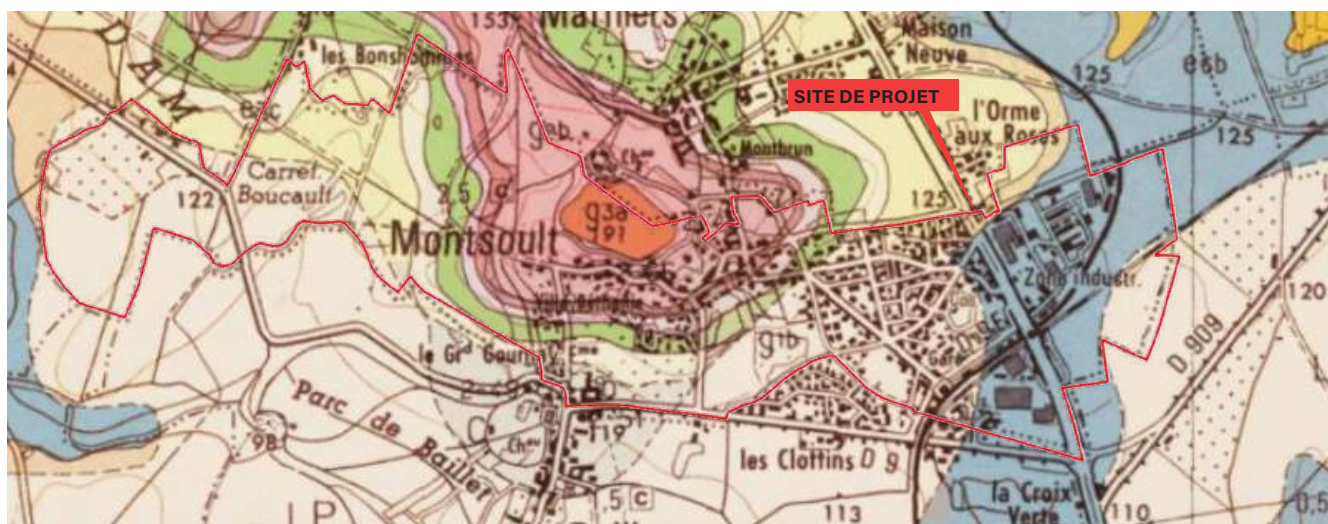
La géologie du Val d'Oise s'inscrit dans celle du bassin sédimentaire parisien. Cette orientation de la plaque tectonique dirige les retraits des eaux dans la direction Nord-Ouest/ Sud-Est qui caractérise à son tour l'orientation de la Seine et des buttes témoins, lesquelles possèdent globalement la même orientation.

Le sous-sol est composé de roches sédimentaires dont l'origine est l'accumulation des dépôts détritiques apportés par les vents, les fleuves et surtout les grandes étendues d'eau qui se sont succédé et qui occupaient le bassin il y a plusieurs dizaines de millions d'années, à l'ère Tertiaire. De la spécificité des dépôts (sables nés de l'érosion, dépôts organiques d'origines végétale ou animale) et des conditions physico-chimiques de la sédimentation, sont nées la spécificité et les caractéristiques propres de chaque strate calcaire, argile..)

Le découpage vertical du sous-sol est né d'une érosion fluviale et pluviale. La création du relief se fonde sur le principe de la résistance différentielle des roches à l'érosion par l'eau. La structure morphologique actuelle ne s'est modelée qu'au cours des dernier millions d'années.

Les formations géologiques présentent sur le territoire:

- Calcaire et Meulière de Beauce Meulière de Montmorency (g3a),
- Sables et grès de Fontainebleau (g2b),
- Marnes à huitres (g2a),
- Calcaire de Sannois- Calcaire de brie (g1b),
- Marnes vertes e Glaises à Crènes (g1a),
- Ludien Moyen (e7b),
- Ludien inferieur (e7a)
- Marno-calcaire de St Ouen (e6b),

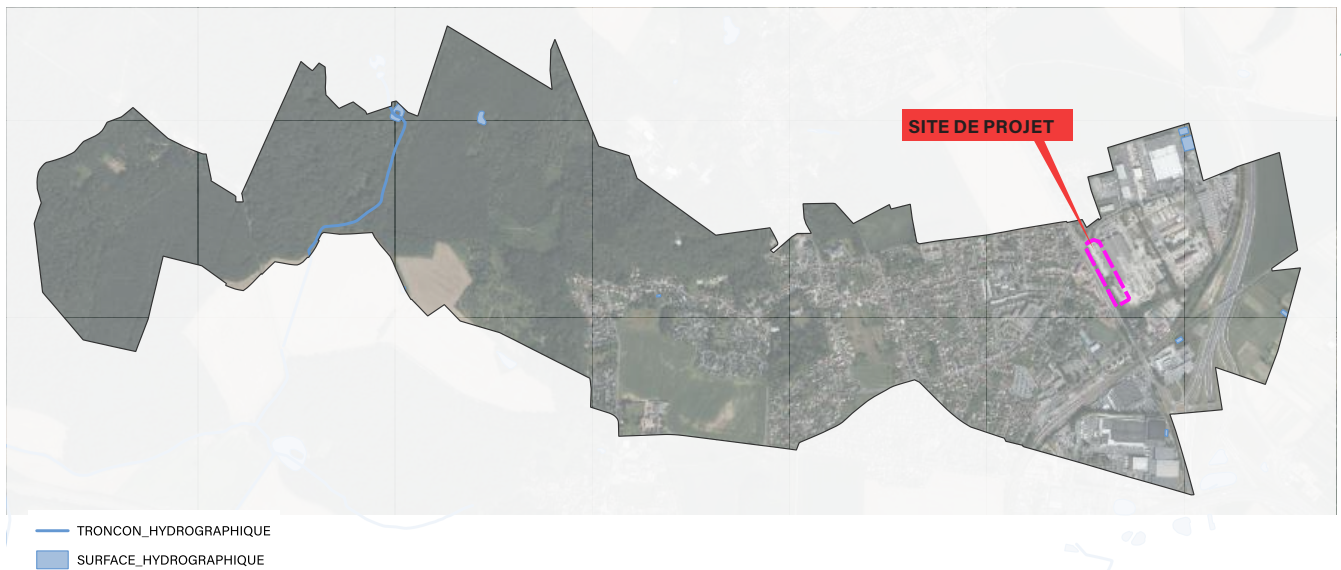


Carte géologique du BRGM

Localement, le site possède un sous-sol dominé par les marno-calcaires de Saint-Ouen (e6b).

02.1.3. Les eaux superficielles

Du fait de la position topographique de la commune sur le versant Sud de la butte, aucun cours d'eau ne traverse le territoire. En revanche celui-ci est concerné par plusieurs thalwegs secs et fossés et collecteur d'eaux pluviales.



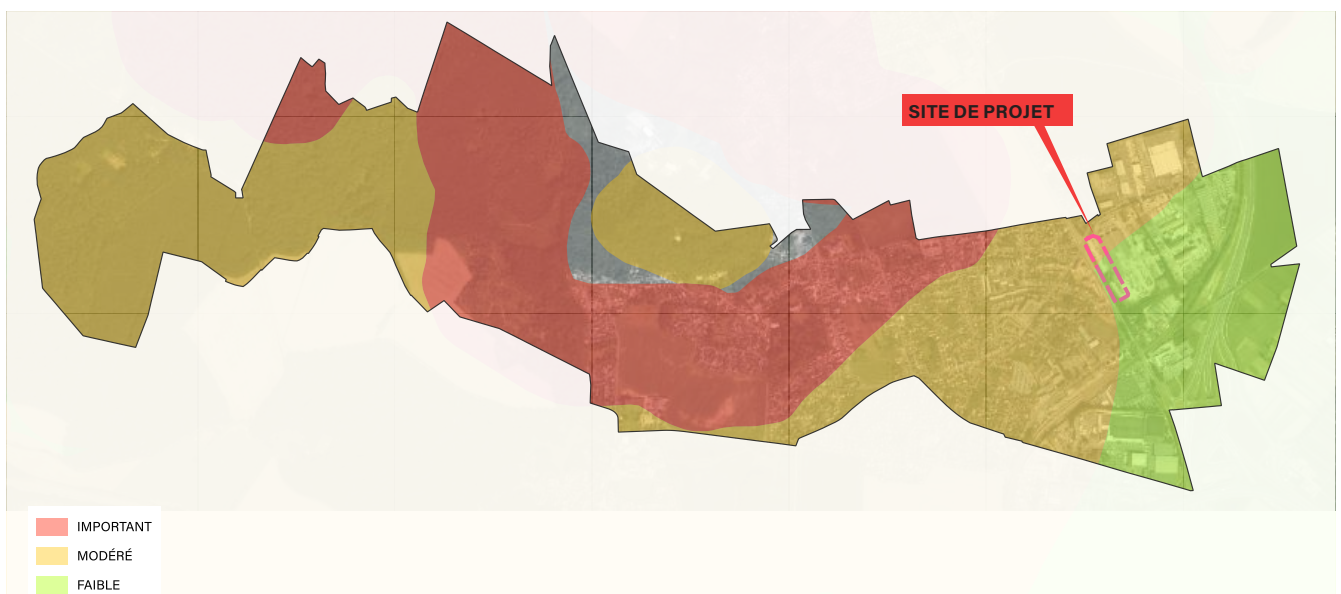
Le réseau hydrographique

Aussi, le réseau hydraulique ne constitue pas une contrainte environnementale sur le secteur de projet.

02.1.4. Les risques naturels

→ Les risques liés à la nature du sous-sol

Le territoire est concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait (tassement) en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène de retrait-gonflement provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres, certes lents donc a priori non dangereux pour l'homme, mais parfois très importants, affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

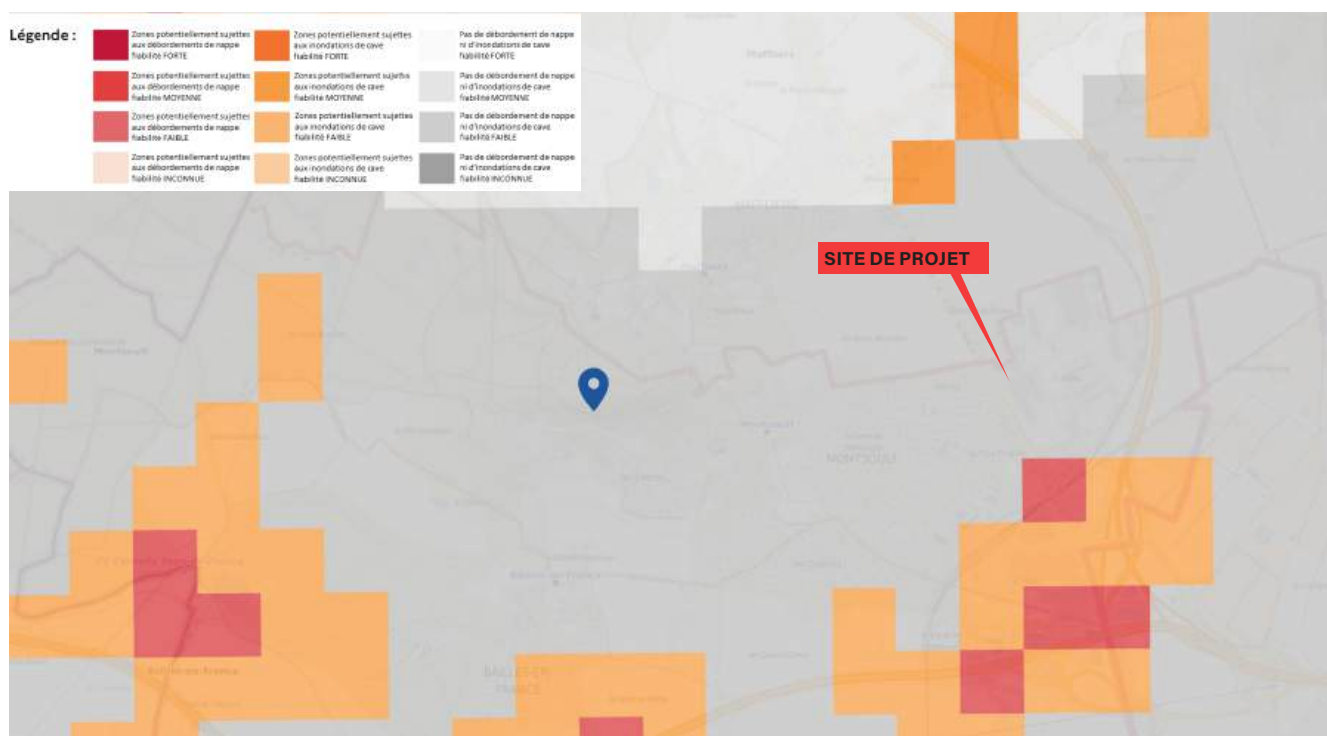
La zone de projet s'inscrit dans une zone d'aléa modéré à faible. Cependant des dispositions particulières peuvent être mises en œuvre afin de prendre des précautions pour les futures constructions comme : la gestion des eaux, des fondations adaptées, une gestion de la perméabilisation des sols.

→ Les risques d'inondation

La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation du fait de l'absence d'un réseau hydrographique sur le territoire. Néanmoins, quelques secteurs minimes sont concernés par un risque d'inondation liés aux remontées de nappe.

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



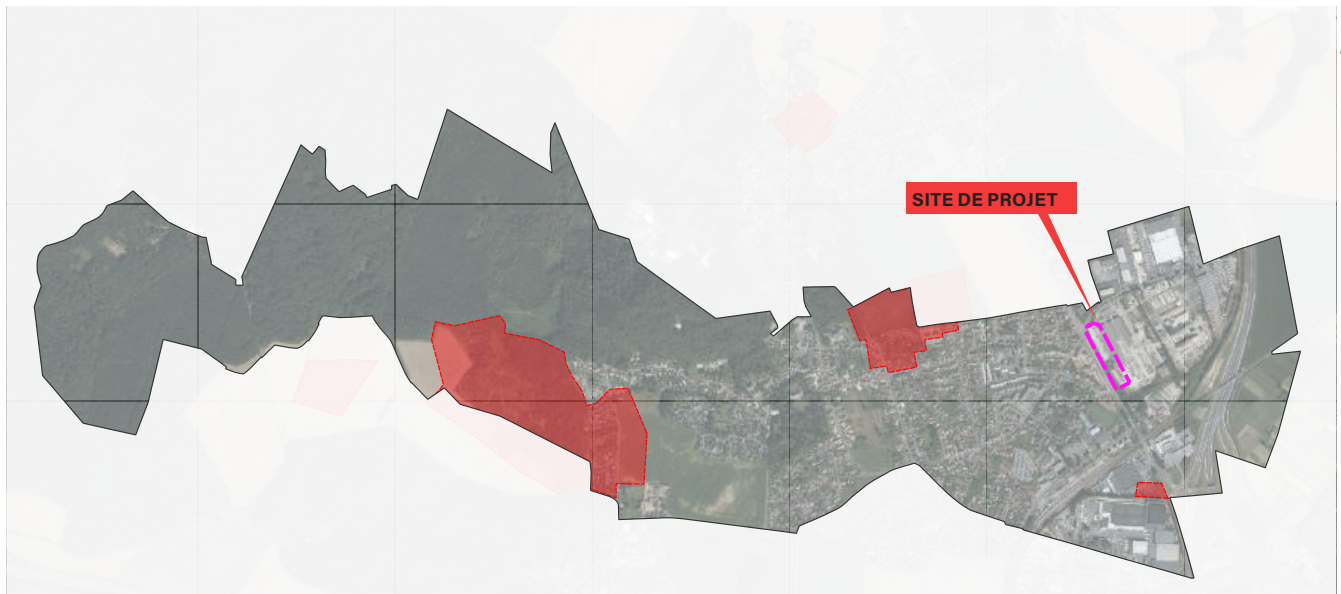
Les zones inondables liées au risques de remontées de nappe

Comme l'illustre la carte ci-dessus, le secteur de projet est situé en dehors des zones de risques d'inondation.

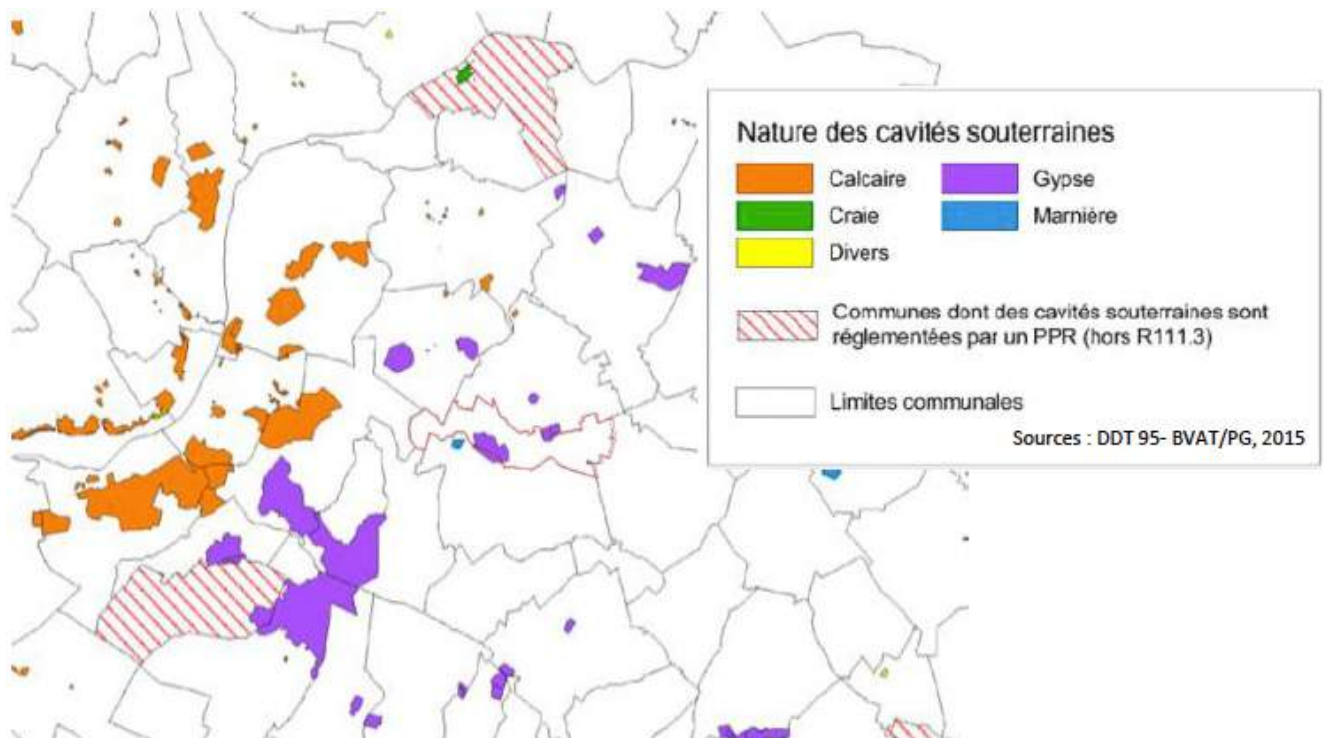
→ Les risques mouvements de terrain et cavités souterraines

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Sont représentés ci-après les trois secteurs soumis au risque de mouvement de terrain.



SECTEUR DE RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN



Les zones de risques de mouvements de terrain

La zone de projet n'est pas concernée par les risques naturels majeurs identifiés sur le territoire de Montsoul.

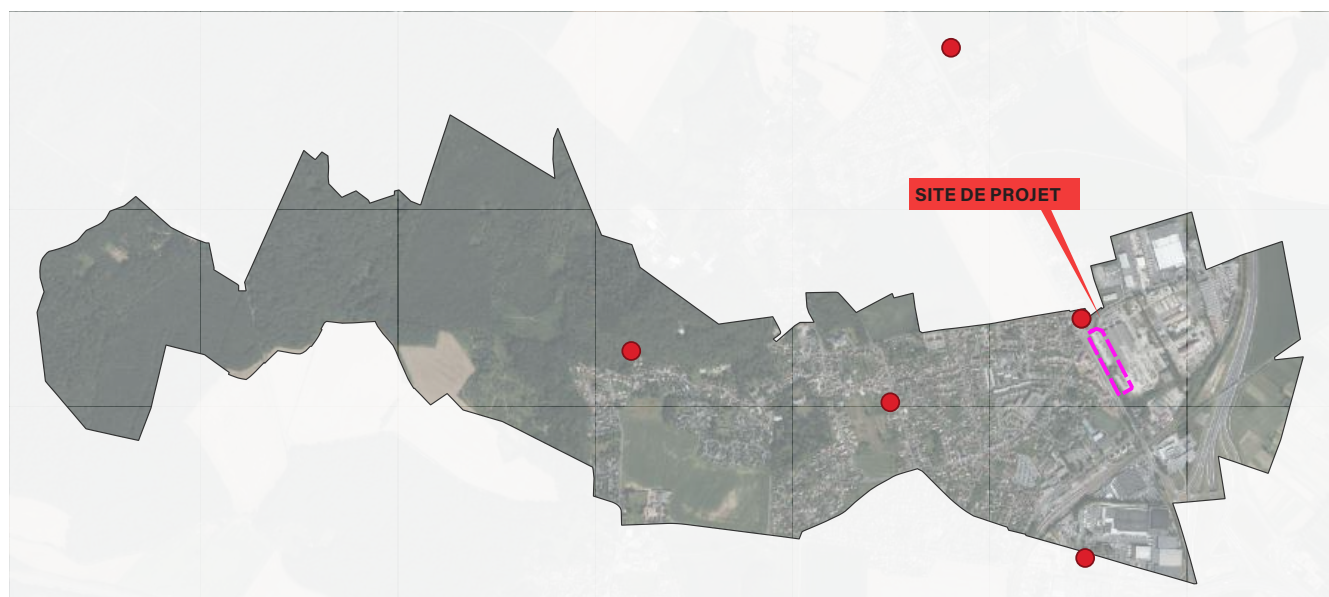
02.1.5. Les risques technologiques

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques technologiques.

Néanmoins, la commune de Montsoul compte quatre Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), d'après le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (base géorisques), ICPE qui ne sont cependant pas Seveso.

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
CHANTIERS MODERNES IDF	Z.I. DU BELLOY R.N.1	95560 Montsoul	Non ICPE		25/02/2013
GTM MATERIEL	Route Nationale 1 Zone Industrielle du Belloy	95560 Montsoul	Non ICPE		12/03/2010
KILOU - BENNES	5 rue de Belloy	95560 Montsoul	Non ICPE		21/08/2020
SEDIFRAIS	Rue Belloy Zi des 70 Arpents	95560 Montsoul	Non ICPE		28/02/2008

Liste des ICPE à Montsoul (source : géorisques.gouv.fr)



● INSTALLATIONS CLASSÉES

Carte de localisation des ICPE à Montsoul

L'ICPE la plus proche de la zone de projet est le site Chantiers modernes IDF. Il s'agit en fait d'un atelier de logistique et des zones de stockage extérieures qui entrent dans la démarche de requalification et de mises aux normes de l'activité sur le site VINCI.

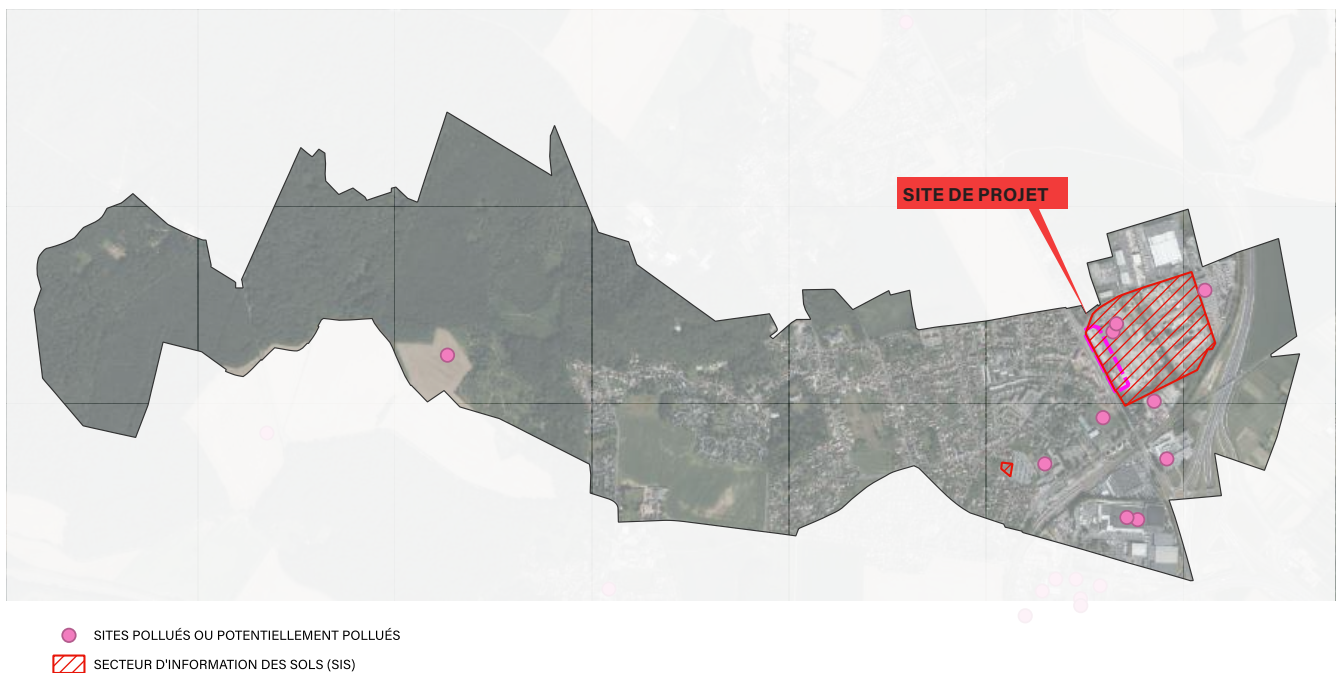
Ainsi, le site de projet apparaît relativement éloigné de zones identifiées comme à risques technologiques.

02.1.6. Les sites et sols pollués

Le dernier inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués fait état de 17 sites identifiés par le Ministère.



Identifiant	Nom établissement	État	Activité principale
SSP3901903	Station service	Indéterminé	
SSP3901898	?	Indéterminé	
SSP3901897	Chaudronnerie	Indéterminé	
SSP3901680	Décharge	Indéterminé	
SSP3901678	Décharge	Indéterminé	
SSP3901593	CEGF	Indéterminé	
SSP3901592		Indéterminé	
SSP3901523		Indéterminé	
SSP3900855	Combustibles, commerce de	Indéterminé	
SSP3900854	Lycée	Indéterminé	
SSP3900853	?	Indéterminé	
SSP3900852	?	Indéterminé	
SSP3900851	?	Indéterminé	
SSP3900850	Entrepôt	Indéterminé	
SSP3900844	Entrepôt de matériel de chantiers	Indéterminé	
SSP3900843	?	Indéterminé	
SSP3900842	?	Indéterminé	



Carte des secteurs potentiellement pollués voire pollués

Sur la liste des 17 secteurs pollués ou potentiellement pollués, seuls 10 sont repérés cartographiquement.

Par ailleurs, deux SIS sont recensés par arrêté n°IC-23-033 du 23 mars 2023 :

- SIS n°95SIS08225 relatif au site GTM Matériel ;
- SIS n°95SIS11990 relatif au site Boissonnade Montsoult.

Extrait de la fiche SIS n°95 SIS 08225 :

« Le site GTM Matériel de Montsoult a succédé à l'entreprise Dumez de 1970 à 2002. Le site hébergeait alors des activités de mécanique liées aux travaux publics (entretien et dépôt de liquides inflammables). La société GTM a ensuite exploité le site comme plateforme de stockage de matériel et d'entretien de matériel de chantier de 2002 jusqu'à sa cessation en 2006. La déclaration de cessation a été déposée le 26 décembre 2007. Selon le rapport de réhabilitation daté de 2007, les cuves de liquides inflammables ont été retirées ou inertées au sable.

Dans le cadre d'un projet de création d'une zone commerciale, un diagnostic de pollution des sols a été réalisé en 2006. Les résultats de ce diagnostic ont mis en évidence une pollution des sols en HCT (hydrocarbures totaux) et en arsenic, la présence en points isolés de HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) et de métaux lourds dans les remblais sous les bâtiments. Le projet de zone commerciale ayant été abandonné, les pollutions identifiées ont été laissées en place. « Comme préconisé dans le rapport de l'inspection des installations classées daté de juillet 2016, en cas de modification d'usage ultérieure, le porteur du projet correspondant devra s'assurer de la compatibilité de l'usage projeté avec l'état des sols. »

Avec la mutation du tènement foncier détaché de la zone d'activités, le porteur de projet veillera à réaliser des études de sols ad-hoc et prévoir la mise en place de mesures de gestion d'éventuelles pollutions pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement : gestion des terres et/ou mise en compatibilité avec l'usage futur pour les logements.

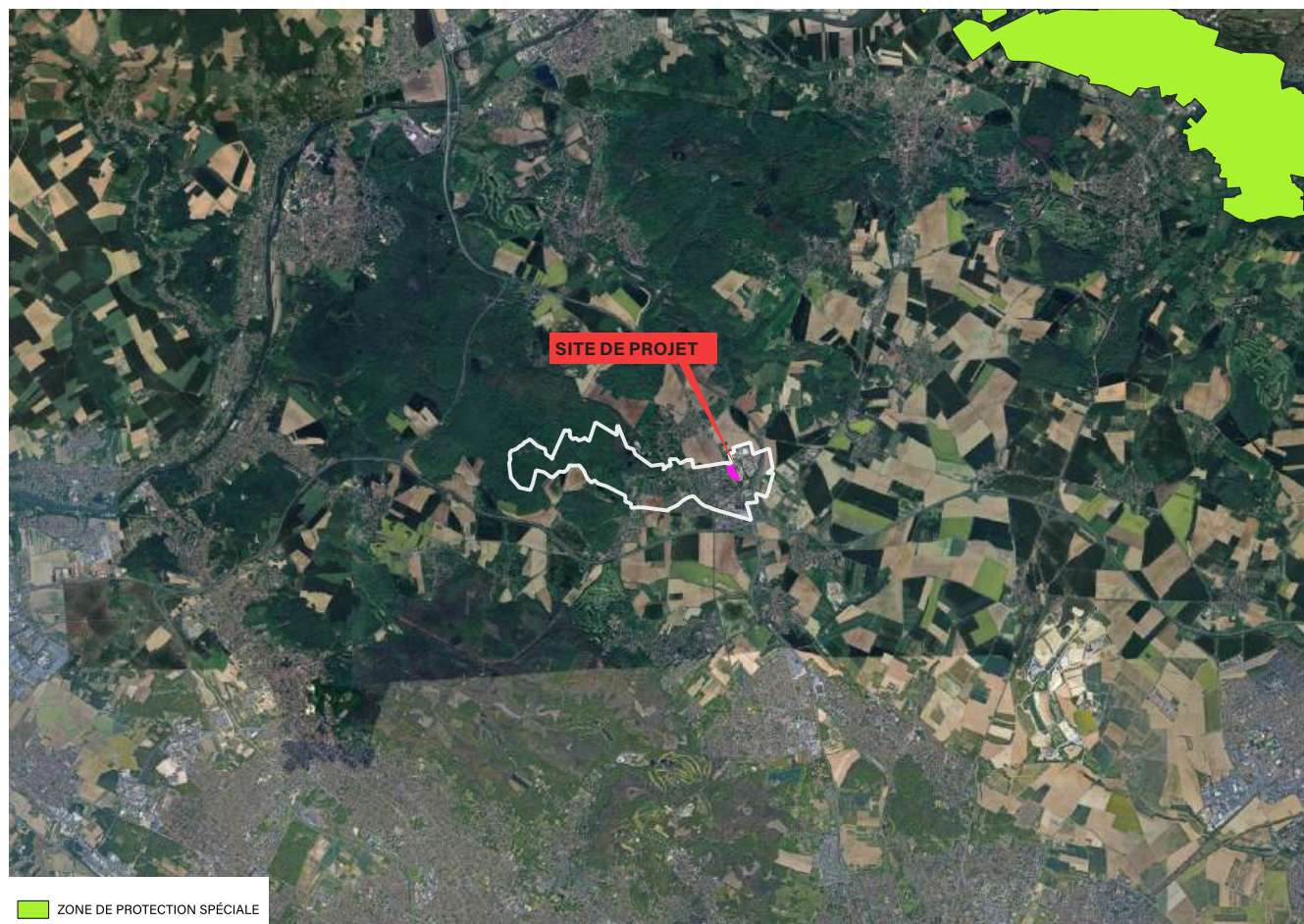
Par ailleurs, la reconfiguration plus vertueuse du site logistique VINCI doit, in fine, faire évoluer positivement la cartographie à court et moyen termes.

02.2.

LES MILIEUX NATURELS

02.2.1. Les espaces protégés ou inventoriés

La commune de Montsoulst n'est concernée par aucun site Natura 2000 comme le démontre la carte suivante.



Carte de localisation des sites NATURA 2000 les plus proches de la commune de Montsoulst



Compte tenu de l'absence de sites Natura 2000 et de l'éloignement du site Natura 2000 le plus proche (la ZPS « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » est à plus de 9 km au nord-est de la commune), les impacts dudit projet à l'égard des sites Natura 2000 seront nuls sur les milieux et espèces ayant justifié la désignation de ces sites.

Par ailleurs, le territoire bénéficie d'un périmètre de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) de type 2 : « Forêt de l'Isle Adam ».

L'objectif de la démarche de l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), initiée par le Ministère de l'Environnement en 1982, était de recenser les zones françaises de plus grand intérêt écologique, à partir des informations connues, dans la perspective de fournir un outil d'aide à la décision pour les gestionnaires en matière d'aménagements, de politiques d'espaces protégés et d'attributions de fonds. Un maître d'ouvrage qui ne tiendrait pas compte de l'existence d'une ZNIEFF, risque de voir la procédure administrative liée à son projet faire l'objet d'un recours.



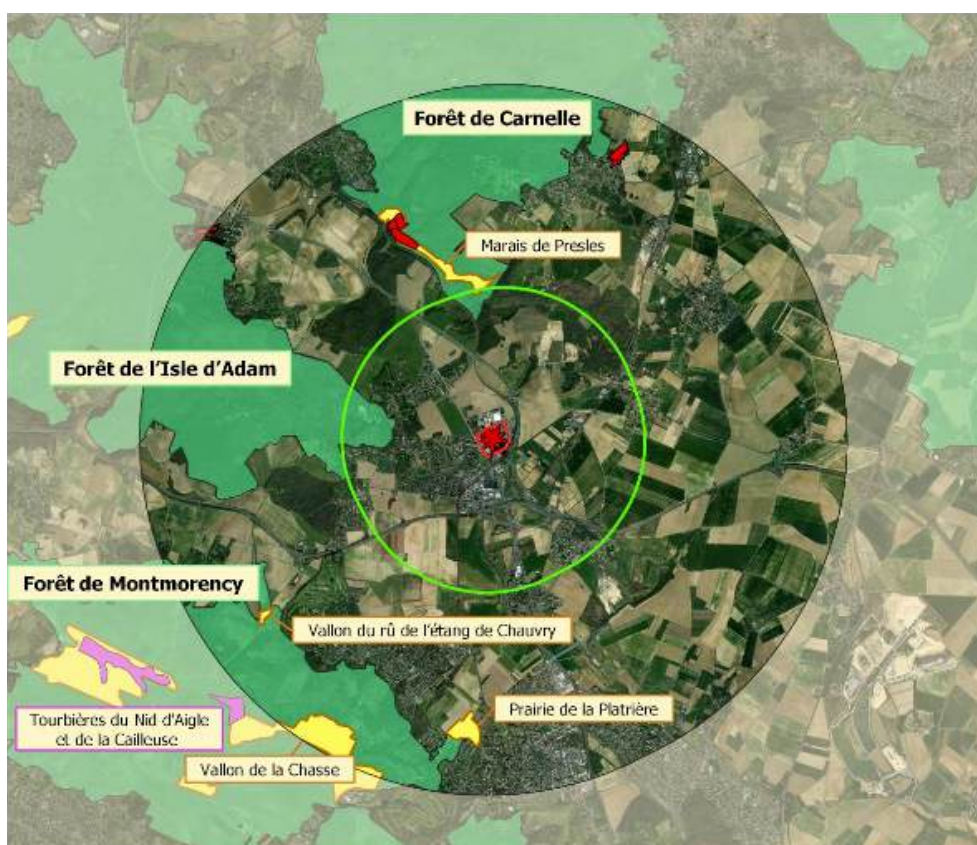
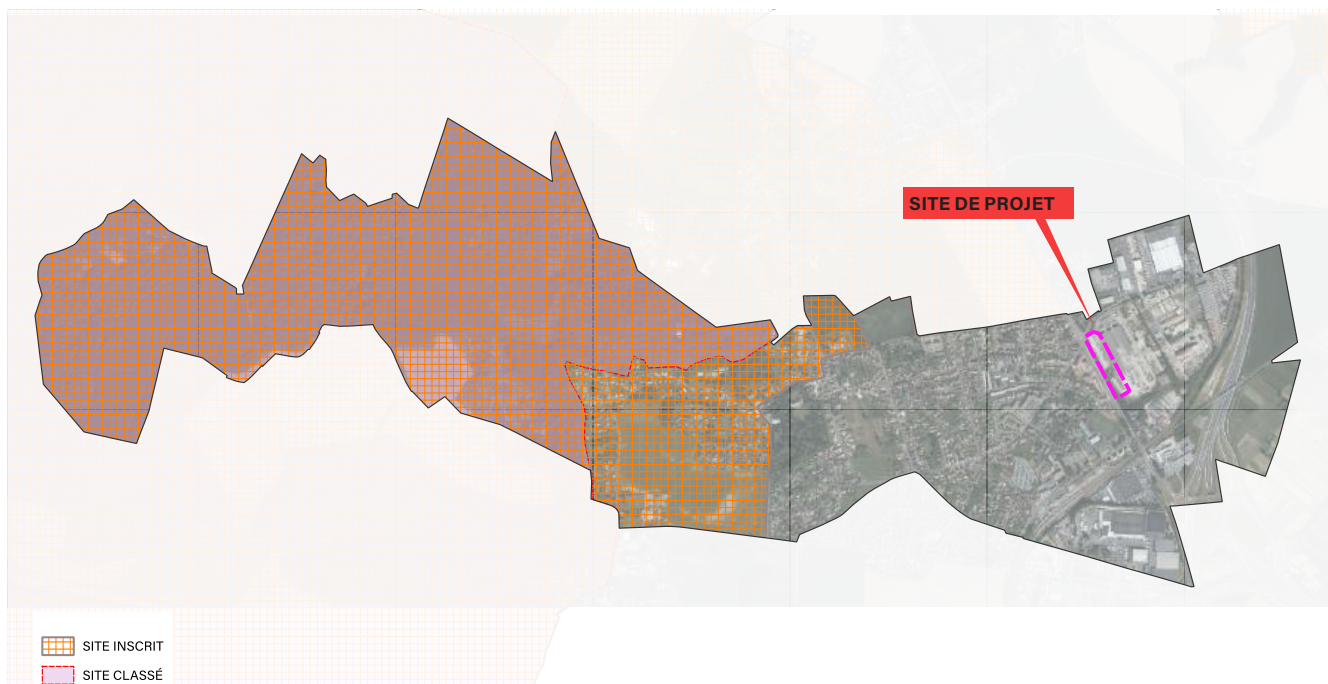
Carte de localisation des ZNIEFF sur la commune de Montsoult

L'éloignement de la ZNIEFF à l'égard du secteur de projet la protège de tout impact direct ou indirect.

Enfin, la commune est également concernée par :

- le site inscrit Ensemble du Massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords ;
- le site classé de la Vallée de Chauvry.

Ces sites, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique AC2, sont éloignés du secteur de projet comme le montre la carte suivante ; aussi le projet envisagé sera sans impact négatif ou positif à l'égard des sites protégés.



Carte des espaces protégés à proximité du site de projet

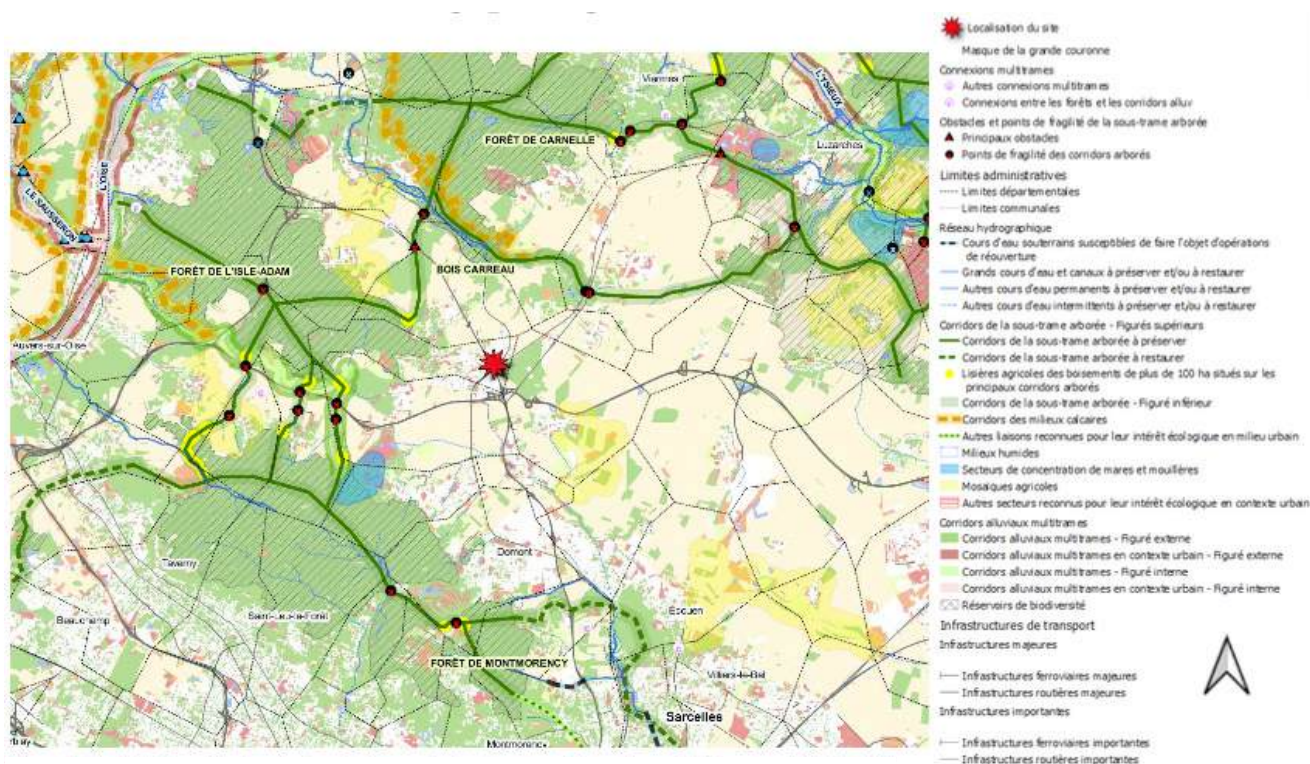
Compte tenu de l'éloignement du site de projet avec l'ensemble des périmètres de protection/valorisation évoqués précédemment, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure n'entraînent aucun impact positif ou négatif.

02.2.2. Habitats et fonctionnalité

Bien qu'entouré de voies de transport ferroviaire et routier, ainsi que du tissu urbain peu dense, on retrouve à proximité du site de grands ensembles agricoles et quelques îlots boisés, qui favorisent la connectivité avec le Bois Carreau, les forêts de l'Isle-Adam et de Montmorency. Ainsi, il est probable que le site soit utilisé comme voie de transport pour l'avifaune, de par les boisements présents et la proximité avec des espaces naturels et agricoles.

Ce même constat peut être établi au vu de la cartographie du Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région (SRCE) Île-de-France qui a permis d'identifier l'ensemble des continuités écologiques d'intérêt sur le département. Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, il :

- identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.



Carte du schéma régional de cohérence écologique

Le SRCE Île-de-France identifie plusieurs grands ensembles dans les environs du site.

Les milieux agricoles sont largement représentés à proximité du site. Ces espaces proposent une typologie particulière qui vont abriter une flore caractéristique dite « messicole » ainsi qu'une faune spécialisée à ces milieux.

Le site de projet s'implante dans une zone artificialisée correspondant à une zone urbaine à vocation industrielle dont la mutation est engagée dans l'évolution en cours du PADD du PLU.

Cependant, il se situe à la frontière avec des zones identifiées comme des corridors écologiques de la sous-trame herbacée. Ces espaces permettent d'assurer la cohérence de la Trame verte et bleue, en traduisant

l'idée de connectivité globale du territoire. Ils sont globalement constitués par une nature dite «ordinaire» mais nécessaire au fonctionnement écologique du territoire régional. Il s'agit principalement d'espaces terrestres à dominantes agricole, forestière et naturelle. Les espaces perméables constituent des espaces de vigilance, jouant un rôle de corridors permettant de mettre en lien des réservoirs de biodiversité. L'enjeu pour le SRCE est d'assurer dans la durée le maintien de leur fonctionnalité.

Des réservoirs de biodiversité sont également présents proches du site d'étude (notamment la Forêt de l'Isle-Adam). Les réservoirs de biodiversité de la trame verte sont des territoires où la fonctionnalité écologique est bonne voire très bonne et doit être préservée. Il peut s'agir de territoires bénéficiant d'une protection réglementaire ou des zones identifiées comme d'intérêt régional pour la préservation de la biodiversité lors de l'élaboration du schéma.

A l'échelle territoriale, l'évaluation de l'intégration de la zone de projet dans la trame verte et bleue locale s'appuie sur les éléments du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) d'Île-de-France, et sur les observations « 4 saisons » réalisées en 2023 sur le terrain par un écologue (repérages des voies de passage préférentielles pour la faune). A l'heure de la rédaction du présent rapport, les données confirment que le site est un support de fonctions écologiques à l'échelle du territoire (fonction de transit, de reproduction, ou d'alimentation, notamment pour l'avifaune). Plusieurs espaces protégés ou réglementés sont présents aux alentours du projet. Les principaux réservoirs de biodiversité ou ensembles fonctionnels sont assez proches du projet pour pouvoir conclure sur l'existence d'un lien fonctionnel. De plus, le contexte écologique local est riche en espaces verts et en milieux agricoles, et donc les espaces végétalisés existants s'intègrent bien dans le maillage écologique local. Il est donc possible d'en conclure qu'au vu du contexte, le site s'inscrit dans la trame verte locale et régionale.



→ Les alignements d'arbres

Description :

Cet habitat concerne les plantations ornementales dont peupliers plantés en limites de la parcelle et de l'ex-RN1. Les plantations concernent également des feuillus et des conifères. Une strate herbacée en couvre-sol est présente des peupliers. Peu d'espèces exogènes spontanées y sont présentes. Au vu des constatations faites sur l'historique de la parcelle, il apparaît que ces plantations étaient présentes dès 2005

Faune présente :

Plusieurs espèces d'avifaune ont été observées/entendues parmi lesquelles plusieurs d'entre elles appartenant au cortège des boisements. Certains oiseaux sont nicheurs sur l'habitat (notamment pigeon ramier), d'autres se servent des alignements comme lieu de repos essentiellement. Les données chiroptérologiques démontrent une probabilité que les alignements soient :

- Un habitat de gîte d'estivage privilégié pour la Noctule de Leisler
- Un lieu de chasse et transit pour la Pipistrelle commune

- Alignements d'arbres (83.3)
- Entrepôts et structures bâties immobiles (86.1 x 86.3 x 86.4)
- Fourrés arbustifs (87.2 x 31.8)
- Prairie mésophile (38.2 x 87.1)
- Végétation rudérale herbacée (87.2)

Intérêt écologique/Évaluation patrimoniale

Cet habitat présente une valeur floristique faible mais un enjeu fort en termes de :

- Zone de nidification
- Gîte d'estivage pour l'espèce de chauve-souris de noctule de Leisler
- De support dans les continuités écologiques locales.

Par conséquent, l'enjeu floristique est estimé faible mais fort en termes d'habitat pour la faune.



→ La végétation rudérale

Description :

Cette formation végétale est l'habitat végétalisé le plus important de la parcelle. Elle s'est développée sur les dépôts de matériaux des chantiers, souvent des pierres brutes et concassés. Elle est dominée par des dicotylédones, communes et typiques des friches vivaces : a Vipérine commune (*Echium vulgare*), Mélilot blanc (*Melilotus alba*), la Picride épervière (*Picris hieracioides*), le Cirse des champs (*Cirsium arvense*),... Plusieurs poacées apparaissent également de manière régulière lors des prospections, en particulier des espèces relatives aux friches annuelles rudérales. Citons notamment le Brome stérile (*Anisantha sterilis*), la Vulpie queue-de-rat (*Vulpia myuros*), l'Orge sauvage (*Hordeum murinum*). Quelques sujets de la strate arbustive y sont présents, notamment les sujets retrouvés dans les habitats voisins (*populus* notamment).

En périphérie de cet habitat avec les surfaces anthropisés apparaissent plusieurs espèces exogènes envahissantes (*Buddleja davidii*, *Senecio squalidus*, *Ailanthus altissima*,...)

Faune présente :

Dans cet espace ont été observés plusieurs groupes d'espèces :

- Des orthoptères avec la présence confirmée en septembre de l'Oedipode turquoise (*Oedipoda caerulea*) protégé en Ile de France mais assez commun, de la Mante religieuse (*Mantis religiosa*), également protégée en Ile-de-France et d'autres espèces non protégées - Des odonates dont aucune protégée en Ile de France
- Plusieurs lépidoptères dont aucun protégé en Ile de France
- Quelques oiseaux en nourrissage mais pas de zone de nidification avérée
- Le lézard des murailles inféodé aux éléments artificiels de type pierres brutes, déblais et matériaux de chantier

Intérêt écologique/Evaluation patrimoniale :

Cet habitat arbore un faciès particulièrement rudéralisé où s'expriment en grande majorité des espèces typiques des sols remaniés et perturbés, fréquentes dans un tel contexte d'urbanisation.

Par conséquent, l'enjeu floristique des friches rudéralisées est estimé faible mais l'enjeu faunistique est jugé moyen à stationnel dans les zones de présence de l'oedipode et du lézard des murailles.

→ La friche herbacée prairiale

Description

Ces habitats, ponctuels sur le site, présentent une strate herbacée moins rudéralisée que les précédents, liée à un substrat moins récemment remanié. On y trouve ainsi davantage d'espèces à tendance prairiale comme le Fromental élevé (*Arrhenatherum elatius*), dominant la strate herbacée, mais aussi des dicotylédones.

Ces milieux accueillent cependant, en plus du cortège prairial, de nombreuses espèces à tendance rudérale et/ou nitrophile : le Compagnon blanc (*Silene latifolia*), le Laiteron rude (*Sonchus asper*), le Cirse commun (*Cirsium vulgare*), le Chénopode blanc (*Chenopodium album*), mais aussi l'Orge sauvage (*Hordeum murinum*), le Laiteron rude (*Sonchus asper*).

Des dicotylédones caractéristiques des milieux ouverts prairiaux complètent le cortège, citons notamment la Carotte sauvage (*Daucus carota*), le Pissenlit (*Taraxacum officinale*), et la Crépide bisannuelle (*Crepis biennis*). Notons cependant la forte représentation d'espèces des friches comme le Mélilot blanc (*Melilotus albus*), la Mauve sauvage (*Malva sylvestris*), et le Gaillet gratteron (*Galium aparine*). Ces taxons témoignent de la rudéralisation de l'habitat, liée à l'anthropisation du milieu (fragmentation, artificialisation). Soulignons par ailleurs la présence d'une espèce exotique envahissante, l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*) en bordure de l'habitat.

Faune présente

Dans cet habitat ont été recensés plusieurs groupes d'espèces dont lépidoptères dont aucun protégé, orthoptère dont aucun protégé. Aucune observation significative n'a été constatée et aucune trace de reptiles. La pose de pièges relevés n'a pas permis de relever des indices de présence.

Intérêt floristique/Evaluation patrimoniale

Cet habitat couvre une superficie réduite et abrite de nombreuses espèces à tendance rudérale. Malgré la présence

d'un cortège prairial, cette végétation est dans un état de conservation peu favorable avec la pose de matériaux de stockage et de remaniements ponctuels de la zone.

Par conséquent, l'enjeu globale des friches herbacées prairiales est estimé faible.

→ Les fourrés arbustifs ou ourlet nitrophile piqueté

Description:

Localisé en bordure de la voie ferrée et en périphérie des parcelles adjacentes, cette végétation se caractérise par une strate végétale très recouvrante, composée en majorité d'espèces volubiles à fort potentiel colonisateur. Y domine en strate herbacée la Clématite des haies (*Clematis vitalba*), associée à la Morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*), et au Liseron des haies (*Convolvulus sepium*). Ces plantes grimpantes sont accompagnées d'espèces nitrophiles comme l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), le Gaillet gratteron (*Galium aparine*), mais également des espèces des friches vivaces comme l'Armoise commune (*Artemisia vulgaris*), la Patience crépue (*Rumex crispus* et *acetosa*) et des poacées tels que le Brome stérile (*Anisantha sterilis*).

La strate arbustive est composée principalement de Sureau noirs (*Sambucus nigra*) et, beaucoup plus ponctuellement, de Ronces (*Rubus* x.) et d'Aubépines à un style (*Crataegus monogyna*).

Des arbres viennent ponctuer ces strates herbacée et arbustive avec des cerisiers (*prunus*), des Saules blancs (*Salix cinerea*) principalement, quelques Charmes (*Carpinus betulus*) et le Peuplier du Canada (*Populus x canadensis*), Le Buddléia de David est également observé (EEE potentielle).

Faune présente

Dans cet habitat ont été observés plusieurs espèces avifaunistiques appartenant au cortège des haies dont plusieurs espèces protégées :

- Rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*)
- Mésange charbonnière (*Parus major*)
- Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*)

Certaines des espèces présentes sont nicheuses dans cet habitat, notamment au niveau des fourrés limitrophes au site côté nord est.

Concernant les autres taxons, il n'a pas été relevé d'enjeux faunistiques significatifs.

Valeur écologique et patrimoniale

Cet habitat représente une valeur écologique forte au vu des conditions stationnelles et enjeux qu'il représente sur la parcelle, notamment au niveau des zones de nidification potentielles et avérées qu'ils peuvent représenter et support pour des déplacements dans les continuités écologiques locales.

Par conséquent, l'enjeu floristique des fourrés est estimé faible mais l'enjeu faunistique est jugé fort.

La carte ci-contre représente les enjeux du site de projet par secteur, selon les espèces faunistiques et floristiques observés ainsi que selon les caractéristiques des habitats observés. Elle a pour but d'illustrer les zones où une réflexion liée aux enjeux doit être menée.



Le parti d'aménagement proposé par l'opérateur s'inscrit dans la prise en compte de préservation/valorisation des éléments d'enjeux écologiques forts des entités végétales en limite avec les emprises de l'ex-RN1.

De fait, le projet a intégré une réponse aux enjeux précisés plus haut dans le rapport avec le maintien et le développement des alignements d'arbres sur la départementale permettant de répondre aux enjeux en termes d'habitat pour la faune.

De façon générale, la mise en place de 40% de vraie pleine-terre viendra encore plus appuyer cette réponse vis-à-vis des enjeux faunistiques.



02.2.3. Les zones humides

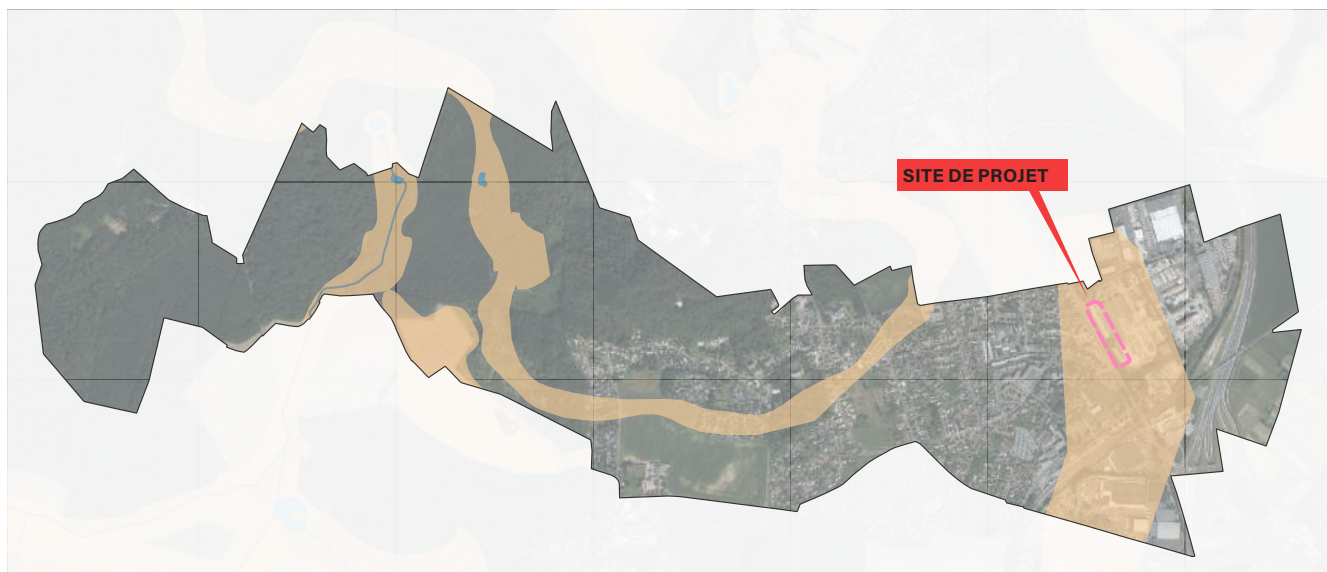
Par leur richesse en habitats et en espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, leur place comme support d'activités et cadre de vie de qualité, les milieux humides sont des espaces à forts enjeux écologique, économique et social. La France s'est engagée à préserver les zones humides sur son territoire, notamment à travers la signature de la convention internationale de Ramsar.

Marais, tourbières, prairies humides, lagunes, mangroves... entre terre et eau, les milieux humides présentent de multiples facettes et se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Par leurs différentes fonctions, ils jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Les milieux humides rendent également divers services en matière d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation à ses conséquences. Compte tenu des enjeux environnementaux, économiques et sociaux, ces milieux menacés par les activités humaines et les changements globaux font l'objet d'une attention particulière.

La protection des zones humides est un enjeu central de la politique nationale de protection de la biodiversité et des ressources en eau. Le quatrième Plan national zones humides 2022-2026 est une déclinaison de la Stratégie nationale biodiversité 2030. Il poursuit les efforts engagés dans le prolongement du précédent plan (2014-2018) et amplifie les actions en faveur de la connaissance, de la protection et de la restauration des milieux humides.

La DRIEAT a mis en place un inventaire des enveloppes d'alerte de zones humides à l'échelle de la région Île-de-France.

Comme en témoigne la carte suivante, le secteur de projet est concerné par des enveloppes d'alerte de classe B, à savoir un secteur de probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.



ENVELOPPES D'ALERTE DES ZONES HUMIDES DE LA DRIEAT

- CLASSE A
- CLASSE B
- CLASSE C
- CLASSE D

Localisation des enveloppes d'alerte des zones humides

Au sein des périmètres en classe B, il est demandé, lors de l'instruction, de réaliser un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées.

Les éléments d'études disponibles et communiqués par le porteur de projet a permis d'affiner la délimitation des éventuelles zones humides au sein du secteur de projet.

Pour rappel, la méthode de délimitation des zones humides décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008, modifié en 2009, prend en compte deux critères : botanique (étude des habitats et de la flore associée) et pédologique (étude des sols). Ces 2 critères sont alternatifs, c'est-à-dire qu'un secteur est considéré comme en zone humide si l'un ou l'autre de ces critères (pédologique ou floristique) conclut à la présence d'une zone humide. L'examen de la végétation consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile à partir soit directement des espèces végétales, soit des habitats présents. L'examen des sols consiste quant à lui à examiner les éventuelles traces d'hydromorphie engendrées par la présence d'eau dans le sol sur un temps plus ou moins long.

→ Étude des habitats

Le tableau ci-après rend compte de la correspondance entre les habitats mis en évidence (code CORINE Biotopes), et leur caractère humide au sens de l'arrêté.

Habitat	Code CORINE biotope	Zone humide
Alignements d'arbres	84.1 (alignements d'arbres)	p.
	83.321 (Plantations de peupliers)	p.
Friche rudérale	87.2 (Zones rudérales)	p.
Friche herbacée prairiale	38.22 (Prairies de fauche des plaines médio-européennes)	p.
	87.1 (Terrains en friche)	p.
Fourrés arbustifs ou ourlet nitrophile piqueté	31.81 (Fourrés médioeuropéens sur sols fertiles)	p.
	87.2 (Zones rudérales)	p.

Caractère humide des habitats végétalisés du site



p = Dans certains cas, l'habitat d'un niveau hiérarchique donné ne peut pas être considéré comme systématiquement ou entièrement caractéristique de zones humides, soit parce que les habitats de niveaux inférieurs ne sont pas tous humides, soit parce qu'il n'existe pas de déclinaison typologique plus précise permettant de distinguer celles typiques de zones humides. Pour ces habitats cotés « p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats.

D'après les méthodes d'inventaires précisées dans l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008, les habitats végétalisés sont considérés comme « pro parte » et doivent donc faire l'objet d'une étude des espèces végétales. Les habitats anthropogènes au substrat artificialisé ont été exclus par la méthode.

→ Étude des espèces végétales

Une étude des espèces végétales s'avère nécessaire pour les habitats non caractérisables en zone humide d'après le critère précédent. L'arrêté demande à ce que l'examen des espèces végétales soit fait à une période où les espèces sont à un stade de développement permettant leur détermination. La période incluant la floraison des principales espèces est à privilégier. Ainsi, le tableau ci-dessous indique les espèces caractéristiques de zones humides inventoriées sur les deux visites de site.

Habitat	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Strate	% de recouvrement par strate selon habitat
Fourrés arbustifs	<i>Rubus caesius</i>	Rosier bleue	Arbustive	<1%
Fourrés arbustifs	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbustive	<1%
Fourrés arbustifs	<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arborée	<1%
Fourrés arbustifs	<i>Salix pentandra</i>	Saule à cinq étamines	Arborée	<1%
Fourrés arbustifs Friche	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire à feuilles de chanvre, Chanvre d'eau	Herbacée	<1%
Fourrés arbustifs	<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arborée	<1%
Fourrés arbustifs Friche	<i>Solanum dulcamara</i>	Douce-amère	Herbacée	<1%
Fourrés arbustifs Friche	<i>Humulus lupulus</i>	Houblon grimpant	Herbacée	<1%

Liste des espèces caractéristiques des zones humides par habitats pro parte

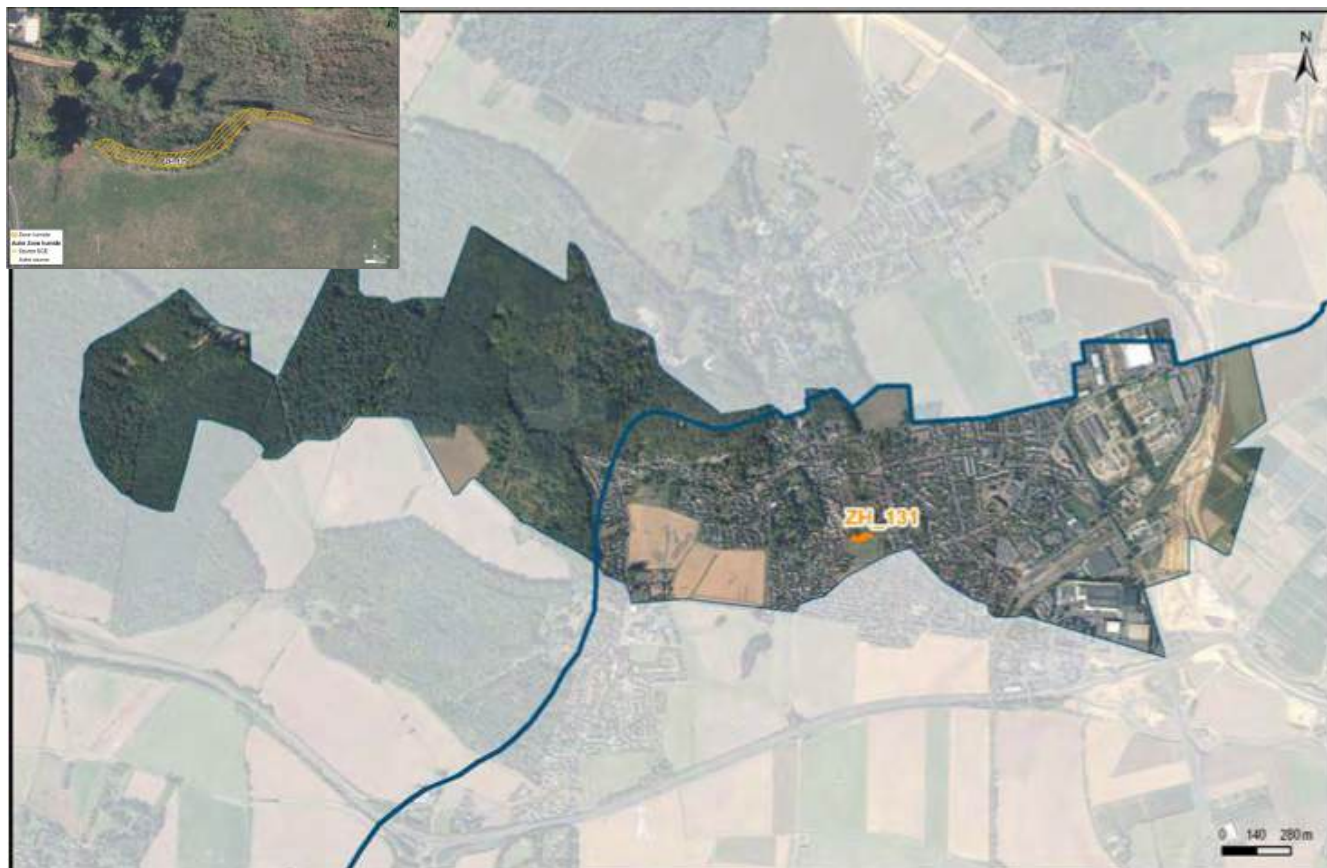
Huit espèces caractéristiques des zones humides ont été observées au sein des habitats pro-parte avec au maximum 2 espèces par habitats (les habitats pro parte qui n'ont aucune espèce caractéristiques de zones humides ne sont pas mentionnés dans le tableau). La totalité de ces espèces présentes dans ces habitats ne comptent que quelques individus, jamais en station dense et remarquable. Or, pour que la végétation d'un habitat soit qualifiée d'hygrophile, il faut que la moitié de la liste des espèces dominantes de l'habitat soit caractéristiques des zones humides. Cette liste comprend les espèces qui occupent plus de la moitié du recouvrement de l'habitat par strate. Pour l'ensemble des habitats du tableau précédent, chaque liste d'espèces dominantes ne comprend pas 50 % d'espèces caractéristiques de zones humides (étant donné le petit nombre d'espèces de zone humide inventoriées par habitat et le faible pourcentage de recouvrement de ces espèces).

Enfin, les relevés floristiques effectués dans les différents habitats considérés comme « pro-parte », non caractérisables en zone humide d'après le critère habitat seul, ne permettent pas de les rattacher à des habitats caractéristiques de zones humides selon le critère végétation.

En conclusion, **selon l'analyse critère floristique, il est bien confirmé qu'aucun des habitats de la zone d'étude ne peut être défini comme humide**. Il est nécessaire d'étudier le critère lié à l'hydromorphologie des sols en réalisant des sondages pédologiques et en appliquant la méthode de détermination de la présence

de sols caractéristiques des zones humides.

Le SAGE a établi un inventaire des zones humides sur le territoire selon les critères floristiques et pédologiques. Plusieurs campagnes d'inventaire se sont déroulées entre 2018 et 2021 sur près de 700 secteurs susceptibles d'abriter des zones humides. Sur le territoire de Montsoul, une seule zone humide avérée a été identifiée comme l'illustre la carte suivante. L'inventaire du SAGE n'a pas donc confirmé ce critère pédologique sur le site du projet qui se trouve exempt de zone humide.



Carte de localisation des zones humides du SAGE

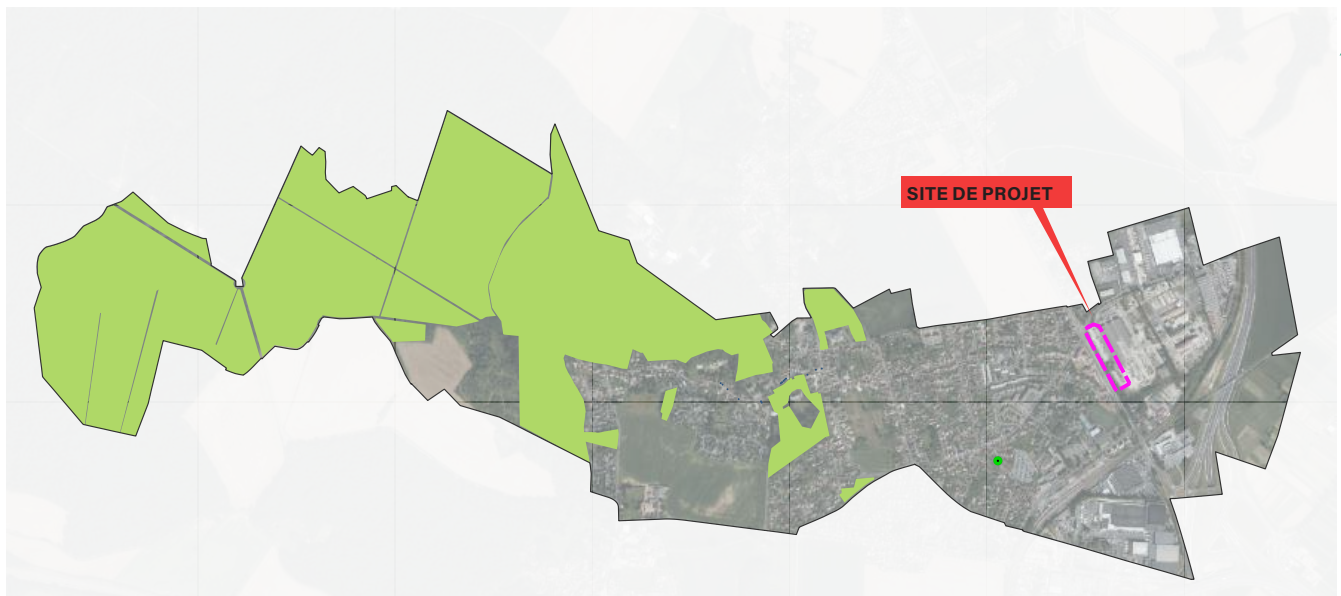
02.3. LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE CADRE DE VIE

02.3.1. Les espaces protégés ou inventoriés

A. Les paysages

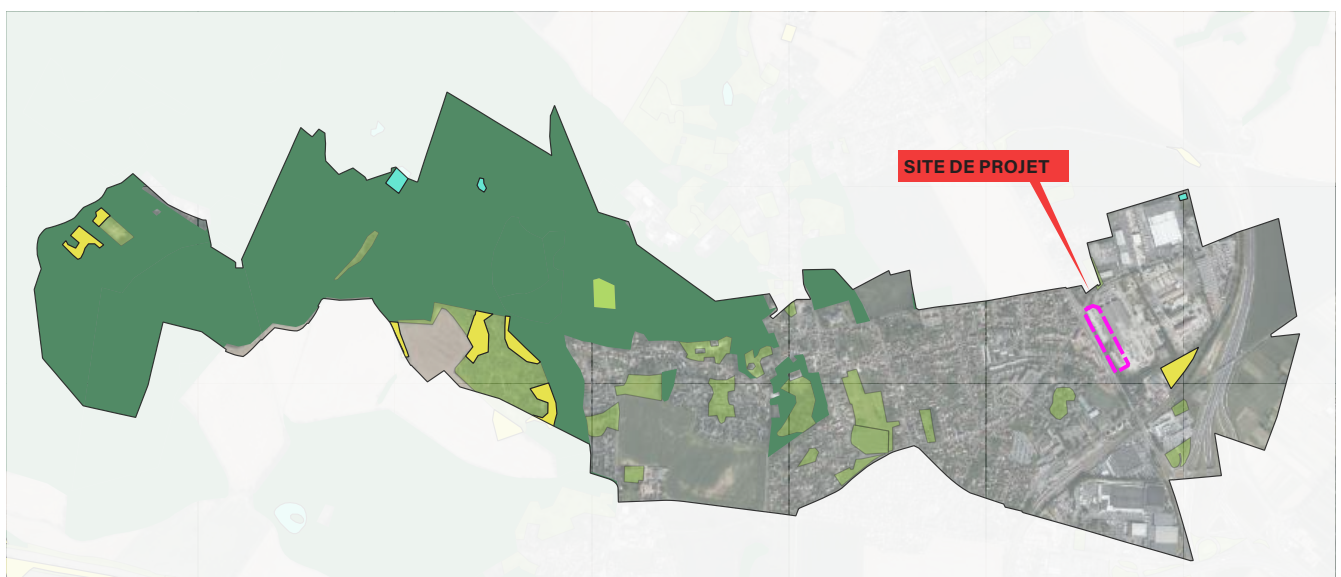
Localement, la commune présente un paysage naturel important tout particulièrement à l'Ouest du territoire avec la forêt domaniale de l'Isle Adam.

On relève également des parties boisées en continuité de la forêt : le parc du château, les boisements de Montbrun, etc.



- ARBRE REMARQUABLE
- ESPACE BOISÉ CLASSÉ

La carte précédente identifie les principaux massifs boisés que le Plan Local d'Urbanisme opposable a identifié. Le PLU identifie un arbre remarquable ainsi que 163,15 ha d'espace boisés classé protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, soit 42,3% du territoire.



- ECOMOS 2021
- 231 Prairies
- 311 Forêts de feuillus
- 312 Forêts de conifères
- 324 Forêts et végétation arbustive en mutation
- 512 Plans d'eau

Carte ecomos des milieux naturels

Au niveau du site du projet, la base de données ECOMOS de la région n'inventorie aucune zone spécifique.

Celui-ci est entouré d'un alignement de peupliers le long de la départementale ainsi que d'un micro-boisement. On relève également quelques arbres disséminés sur les espaces intérieurs qui viennent agrémenter la forte minéralité du site. Ces arbres sont souvent issus de rejets de souche, drageons ou semis naturels de peuplier. Des zones un peu plus denses en strate arbustive et jeunes arbres accompagnent le

périmètre ouest, est, sud formant de petites zones boisées.



photo aérienne consultée :maps.google.fr le 11/07/2023



Notons que les boisements présents sur le secteur de projet n'ont pas fait l'objet d'un classement, ce site étant urbanisé par des activités économiques.

In situ, l'opérateur a mené en 2023 un diagnostic phytosanitaire des arbres présents sur le site par la filiale ONF Vegetis de l'Office national des forêts permettant de connaître l'état biomécanique du patrimoine arboré présent. L'inventaire fait état, le long de la route départementale, d'un alignement de sujets jeunes adultes de peupliers.



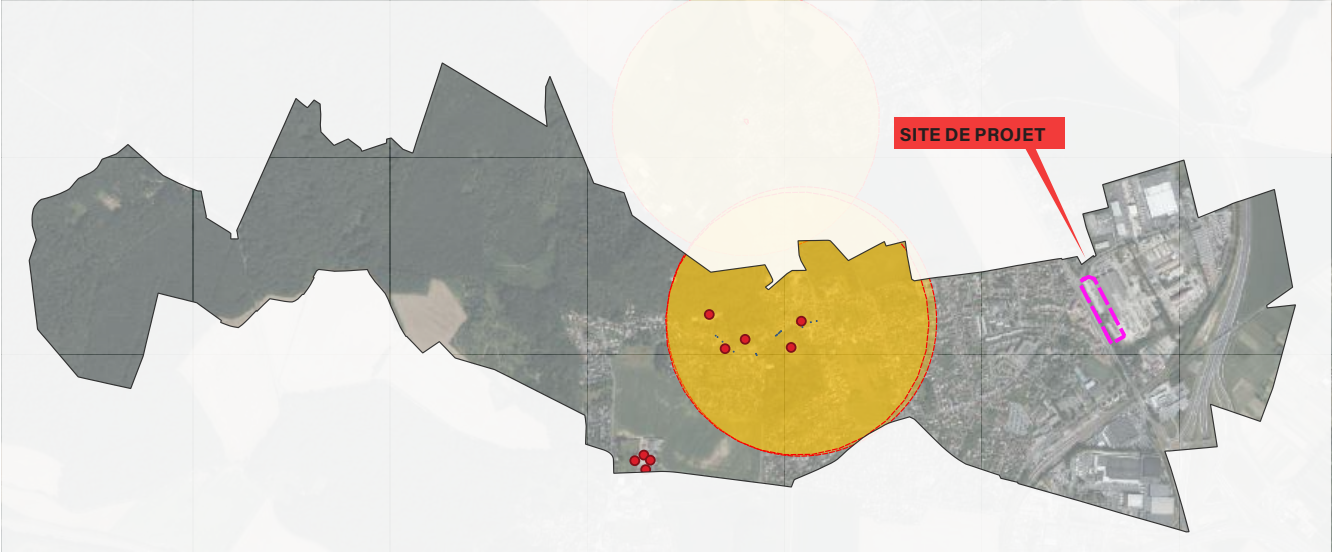
Comme évoqué précédemment, le projet composera avec les alignements d'arbres en limite avec l'ex RN1 afin de conserver les sujets dont l'état phytosanitaire est compatible avec le projet. Un développement des rideaux d'arbres et de végétalisation est également prévu dans le projet.

02.3.2. Le patrimoine

Les éléments du patrimoine bâti de Monsoult, qu'ils fassent l'objet de protections spécifiques émanant de servitudes d'utilité publique ou non, sont nombreux sur le territoire. Ils sont majoritairement constitués d'éléments architecturaux de qualité avec notamment de grandes propriétés et un château, le château des Tilleuls. Par ailleurs, la commune bénéficie d'un patrimoine architectural traditionnel dans le centre ancien (maisons meulières, corps de ferme, ...).



La commune compte deux monuments historiques faisant l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques : l'Église Saint-Sulpice et la Croix de l'Église.



- ÉLÉMENT DE PATRIMOINE PROTÉGÉ PAR LE PLU
- PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Carte des éléments du patrimoine protégé à Montsoul

Le Service Régional de l'Archéologie relève l'existence de trois sites sur le territoire de la commune de Montsoul. Il s'agit:

- du site archéologique de l'ancien château de Montsoul;
- du site archéologique de l'Église et ses abords;
- du site archéologique dit « le Grand Gournay ».



- SITE ARCHÉOLOGIQUE

Carte des sites archéologiques à Montsoul

Au regard des cartes de synthèse ci-dessus, il apparaît que le secteur de projet n'est pas concerné par des dispositions de protection patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ni même de la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques ou encore des vestiges archéologiques.

Le projet ne présentera donc aucun impact direct ou indirect à l'égard des éléments de patrimoine observés sur le territoire.

02.4.

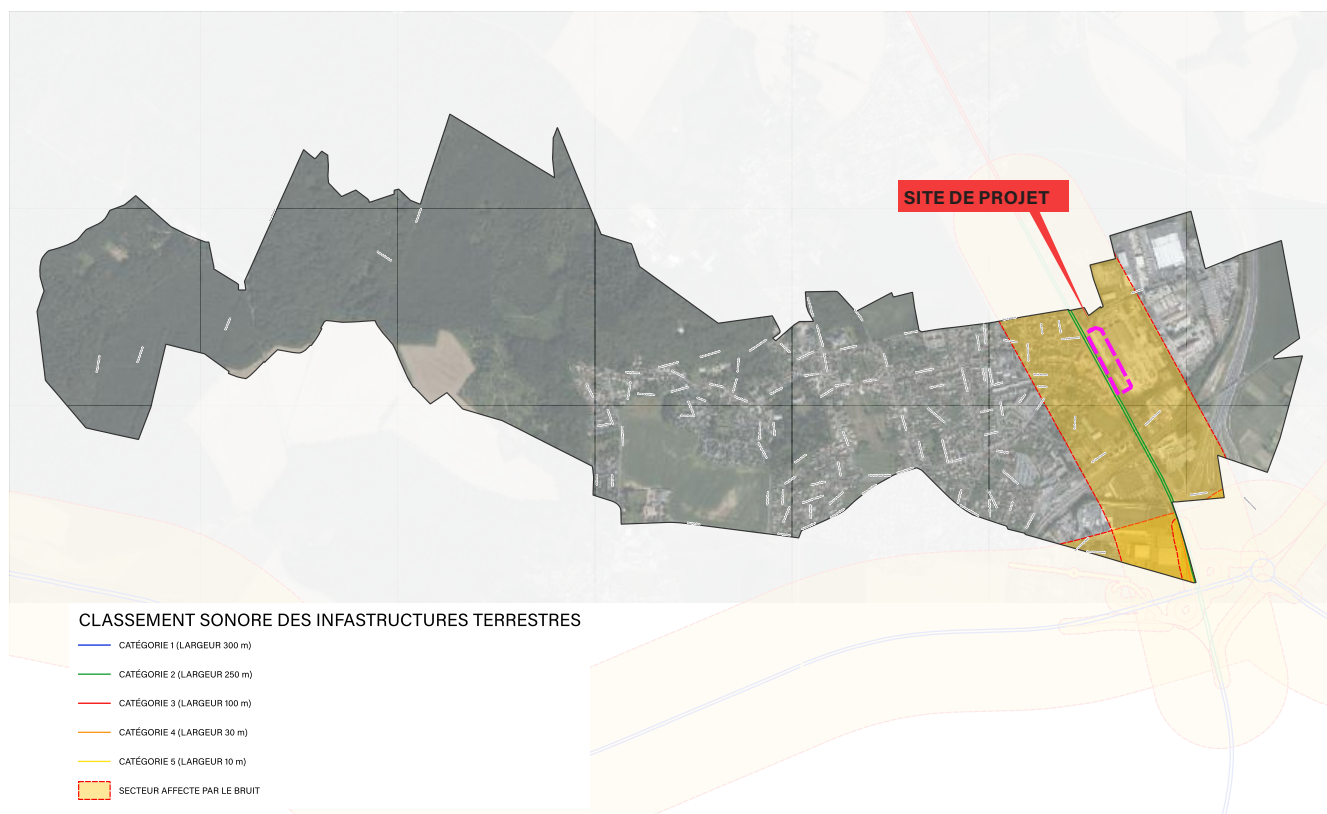
LES NUISANCES ET LA QUALITÉ DE L'AIR

02.4.1. Les nuisances sonores

La pollution sonore est plus que jamais au cœur des préoccupations des politiques publiques. L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) estime qu'au-dessus de 53 dB (A) en moyenne¹ le bruit des transports peut induire des effets néfastes sur la santé d'un être humain. Celui-ci peut causer de nombreuses pathologies (surdité, acouphène, stress, sommeil désorganisé, maladies cardiovasculaires, etc).

Les cartes de bruit des grandes infrastructures de transport terrestre du département du Val d'Oise ont été approuvées par :

- l'arrêté préfectoral du 23 février 2022 n  16249 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires du Val-d'Oise et modifiant le classement sonore ferroviaire des arrêtés par commune ;
- l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Montsoult au titre de la lutte contre le bruit.



Les secteurs de bruit des emprises routières identifiés par arrêtés préfectoraux

1 La moyenne considérée ici est en Lden, c'  st-à-dire le niveau de bruit moyen pondéré jour et nuit



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES

- CATÉGORIE 1 (LARGEUR 300 m)
- CATÉGORIE 2 (LARGEUR 250 m)
- CATÉGORIE 3 (LARGEUR 100 m)
- CATÉGORIE 4 (LARGEUR 30 m)
- CATÉGORIE 5 (LARGEUR 10 m)
- SECTEUR BRUIT SNCF

Les secteurs de bruit des emprises ferroviaires identifiés par arrêtés préfectoraux

Comme le montrent les cartes précédentes, le site de projet envisagé est impacté par la catégorie 2 émanant de l'infrastructure routière ex-RN1. Suite au projet de requalification de la RN1 en RD (RD78), et la rocade de l'A16, l'arrêté préfectoral n'a pas été mis à jour.

En revanche, le site n'est pas impacté par les niveaux de bruit émanant des infrastructures ferroviaires, beaucoup plus au sud.

Comme évoqué, le déclassement de la RN1 n'a pas été mis à jour suite à sa transformation en route départementale et dont le trafic a été dévié sur la nouvelle partie de autoroute A16. De facto, l'opérateur a conduit une étude acoustique.

Le bureau d'études acoustiques a ainsi apporté l'analyse suivante.

L'opération est un projet de construction de logements. Conformément à l'arrêté en vigueur relatif à l'acoustique dans les logements (30 juin 1999), il convient d'appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 pour l'établissement des objectifs acoustiques des façades. Cet arrêté a pour objectif notamment de déterminer l'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines vis-à-vis des bruits des transports terrestres, en application à l'article R.571-43 du code de l'environnement.

L'application de cet arrêté entraîne des contraintes acoustiques uniquement dans le cas où un des bâtiments du projet intersecte :

- un secteur affecté par le bruit défini à proximité d'une infrastructure terrestre sujette à classement sonore ;
- une zone de PEB (Plan d'Exposition au Bruit) d'une infrastructure aéroportuaire.

Dans notre cas, les infrastructures impactantes pour le projet au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 sont :

- RN1: en cours de déclassement, fait l'objet de mesures détaillées dans la fiche de mesures ci-après ;
- Aéroport Roissy-CDG : le projet se situe en zone D.

L'arrêté du 30 mai 1996 mentionne deux approches possibles pour déterminer les objectifs réglementaires d'isolement de façade $D_{nTA,tr}$, applicables au projet:

- une méthode dite « forfaitaire » (définie à l'article 6) qui définit les valeurs d'isolement en fonction de la catégorie de l'infrastructure impactante, de la distance aux façades du projet, des angles de vue de la façade sur l'infrastructure et enfin d'éventuelles protections (écrans et merlons);
- une méthode dite « détaillée » (définie à l'article 7) qui se base soit sur le calcul des niveaux en façade (selon la norme NF S31-133) sur la période de jour (6h-22h) et de nuit (22h-6h), ou sur des mesures in situ, en plus de la catégorie des infrastructures impactantes.

La méthode détaillée permet notamment de prendre en compte les particularités urbanistiques et topographiques du site ainsi que les particularités géométriques et physiques du projet.

Etant donné que le classement de la RN1 n'est pas à jour, le bureau d'études a proposé d'utiliser la méthode détaillée afin de prendre en compte les niveaux relevés sur site.



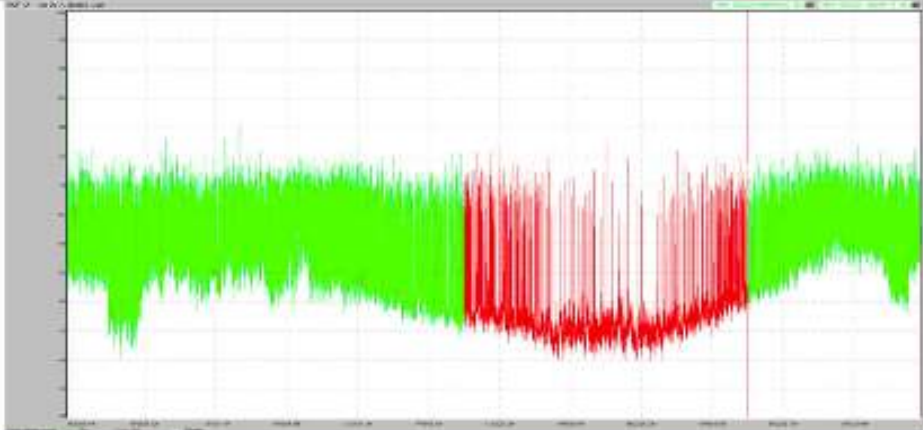
Pour analyser le bruit finement, le capteur a été positionné le long de la route à environ 5m.

La campagne de mesure s'est déroulée du lundi 17 au mardi 18 mars 2025, sur une période d'environ 24 heures. Les mesures ont été effectuées en conformité avec la norme NF S31-010 relative à la caractérisation des bruits de l'environnement.

Point de mesure	Période de mesures	L_{Aeq} [dB(A)]	L_{90}^* [dB(A)]	L_{50}^{**} [dB(A)]
	Diurne (6h – 22h)		50,5	58,5
	Nocturne (22h – 6h)	56,0	43,0	46,5

* L_{90} : niveau acoustique fractile, correspondant au niveau de bruit dépassé pendant au moins 90 % de la période de mesure. Correspond globalement au bruit de fond, en éliminant les événements sonores ponctuels.

** L_{50} : niveau acoustique fractile, correspondant au niveau de bruit dépassé pendant au moins 50 % de la période de mesure. Correspond globalement au bruit de fond, en éliminant les événements sonores ponctuels.

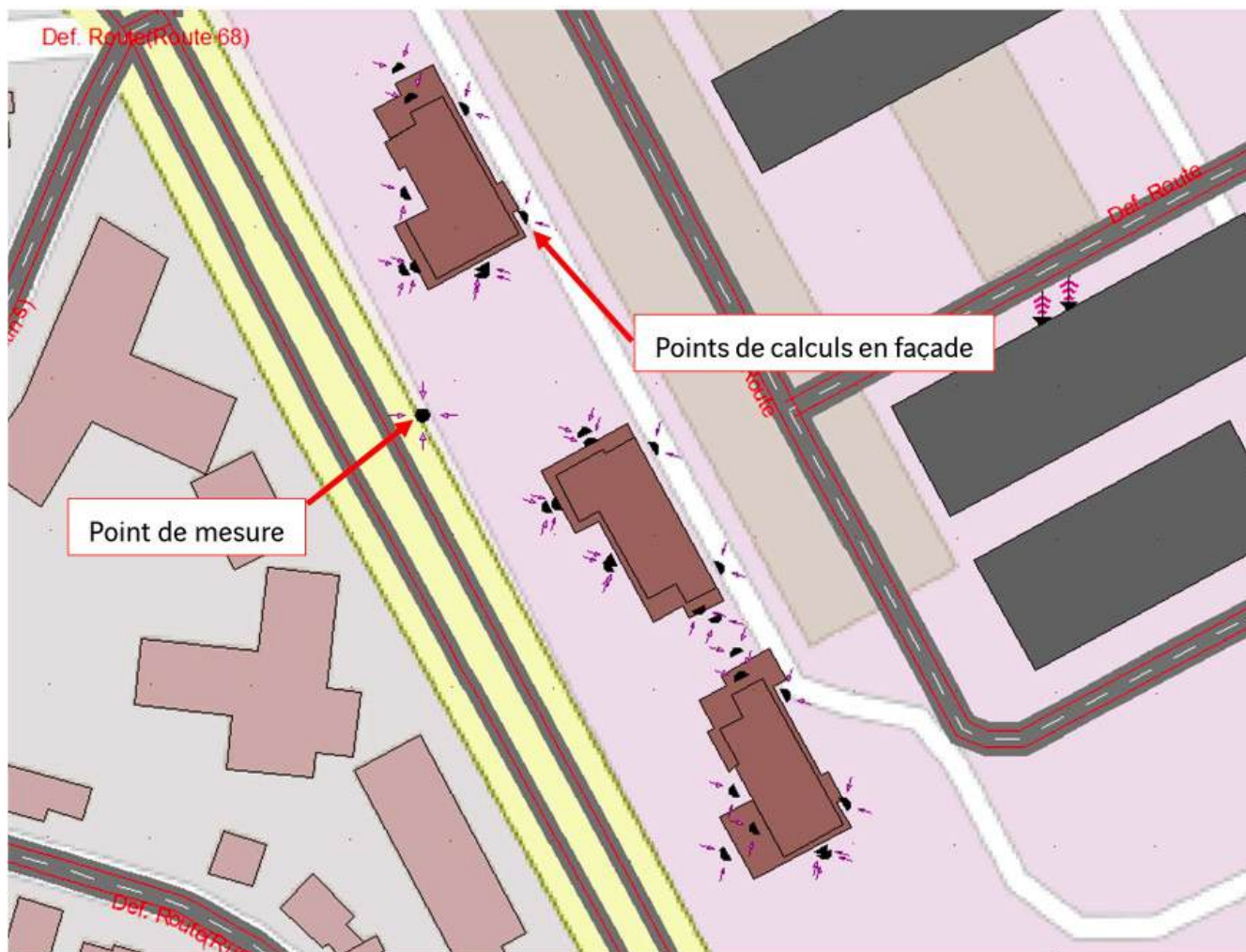
 <p>L'Archipel - 1973 boulevard de la Défense 92000 NANTERRE</p>	<p>Fiche de mesures acoustiques Niveaux sonores</p>	<p>Affaire : 25012 - Logements ADIM - Montsoult Date document : 19/03/2025 Fiche n° : P1</p>								
INFORMATIONS	<p>Date des mesures : lundi 17/03/2025 10h50 > mardi 18/03/2025 10h50</p>									
	<p>Emplacement : Côté futur logement, à proximité de la route (environ 5m)</p>									
	<p>Information : Mesurage sur environ 24h - L_{eq} court (1s) et contenu fréquentiel par tiers d'octave Positionnement en cours de chantier, côté RN1 Temps dégagé sur l'ensemble de la durée des mesures Grande variabilité temporelle des niveaux, due au chantier et au passage de véhicule dans la rue</p>									
EMPLACEMENTS	 									
RÉSULTATS	<p>NIVEAUX PAR OCTAVE - PERIODE REGLEMENTAIRE DIURNE (6H - 22H)</p>									
	<p>Descripteur</p>	<p>63 Hz</p>	<p>125 Hz</p>	<p>250 Hz</p>	<p>500 Hz</p>	<p>1 kHz</p>	<p>2 kHz</p>	<p>4 kHz</p>	<p>8 kHz</p>	<p>dB(A)</p>
	<p>L_{eq} (dB)</p>	<p>58,4</p>	<p>59,3</p>	<p>56,2</p>	<p>58,1</p>	<p>61,7</p>	<p>56,2</p>	<p>46,0</p>	<p>34,8</p>	<p>64,0</p>
	<p>L₁₀ (dB)</p>	<p>59,5</p>	<p>62,2</p>	<p>58,9</p>	<p>61,5</p>	<p>66,1</p>	<p>60,3</p>	<p>49,5</p>	<p>36,2</p>	<p>68,2</p>
	<p>L₅₀ (dB)</p>	<p>53,2</p>	<p>52,9</p>	<p>53,1</p>	<p>54,5</p>	<p>55,6</p>	<p>49,9</p>	<p>38,7</p>	<p>25,6</p>	<p>58,7</p>
	<p>L₉₀ (dB)</p>	<p>54,3</p>	<p>43,5</p>	<p>45,7</p>	<p>45,3</p>	<p>48,1</p>	<p>38,3</p>	<p>24,0</p>	<p>15,1</p>	<p>50,6</p>
REPRESENTATION DES NIVEAUX	<p>NIVEAUX PAR OCTAVE - PERIODE REGLEMENTAIRE NOCTURNE (22H - 6H)</p>									
	<p>Descripteur</p>	<p>63 Hz</p>	<p>125 Hz</p>	<p>250 Hz</p>	<p>500 Hz</p>	<p>1 kHz</p>	<p>2 kHz</p>	<p>4 kHz</p>	<p>8 kHz</p>	<p>dB(A)</p>
	<p>L_{eq} (dB)</p>	<p>55,9</p>	<p>47,6</p>	<p>48,2</p>	<p>50,0</p>	<p>53,7</p>	<p>47,9</p>	<p>37,1</p>	<p>25,2</p>	<p>55,8</p>
	<p>L₁₀ (dB)</p>	<p>57,4</p>	<p>47,4</p>	<p>48,2</p>	<p>49,6</p>	<p>51,4</p>	<p>44,2</p>	<p>30,1</p>	<p>21,3</p>	<p>53,6</p>
	<p>L₅₀ (dB)</p>	<p>50,7</p>	<p>39,6</p>	<p>43,2</p>	<p>43,9</p>	<p>44,3</p>	<p>31,7</p>	<p>17,1</p>	<p>14,6</p>	<p>46,5</p>
	<p>L₉₀ (dB)</p>	<p>45,8</p>	<p>36,8</p>	<p>41,4</p>	<p>40,7</p>	<p>40,8</p>	<p>26,8</p>	<p>14,4</p>	<p>13,6</p>	<p>43,2</p>
										

Étant donné le nombre de pic observé tout au long de la mesure, il est conclut que le passage des véhicules sur l'ex-RN1 est la source prépondérante au point de mesure positionné.

La différence de niveau entre le L_{Aeq} et l'indice statistique L_{90} indique bien que sont les pics visibles sur le graphe qui contribue au niveau global relevé. Il a donc été retenu l'indicateur L_{Aeq} pour chacune des périodes comme indicateur du bruit généré par la route. Ce niveau constituera la donnée d'entrée du modèle.

Les données de niveaux sonores :

Une puissance sonore est affecté à l'ex-RN1 et est recalée pour obtenir les valeurs de L_{Aeq} mesurée sur site au point de mesure : 64 dB de jour et 56 dB de nuit.



Le calcul des niveaux en façade donne les niveaux sonores identifiés sur le plan suivant.

À partir de ces niveaux, la cible d'isolement de façade réglementaire a été calculé. Selon l'arrêté du 30 mai 1996, une fois que les niveaux ont été recalés pour correspondre au niveau de référence de la catégorie, les isollements de façade $D_{nTA,tr}$ doivent respecter les relations suivantes :

$$L_{Aeq,jour} - D_{nTA,tr} \leq 35 \text{ dB} \quad \text{et} \quad L_{Aeq,nuit} - D_{nTA,tr} \leq 30 \text{ dB}$$

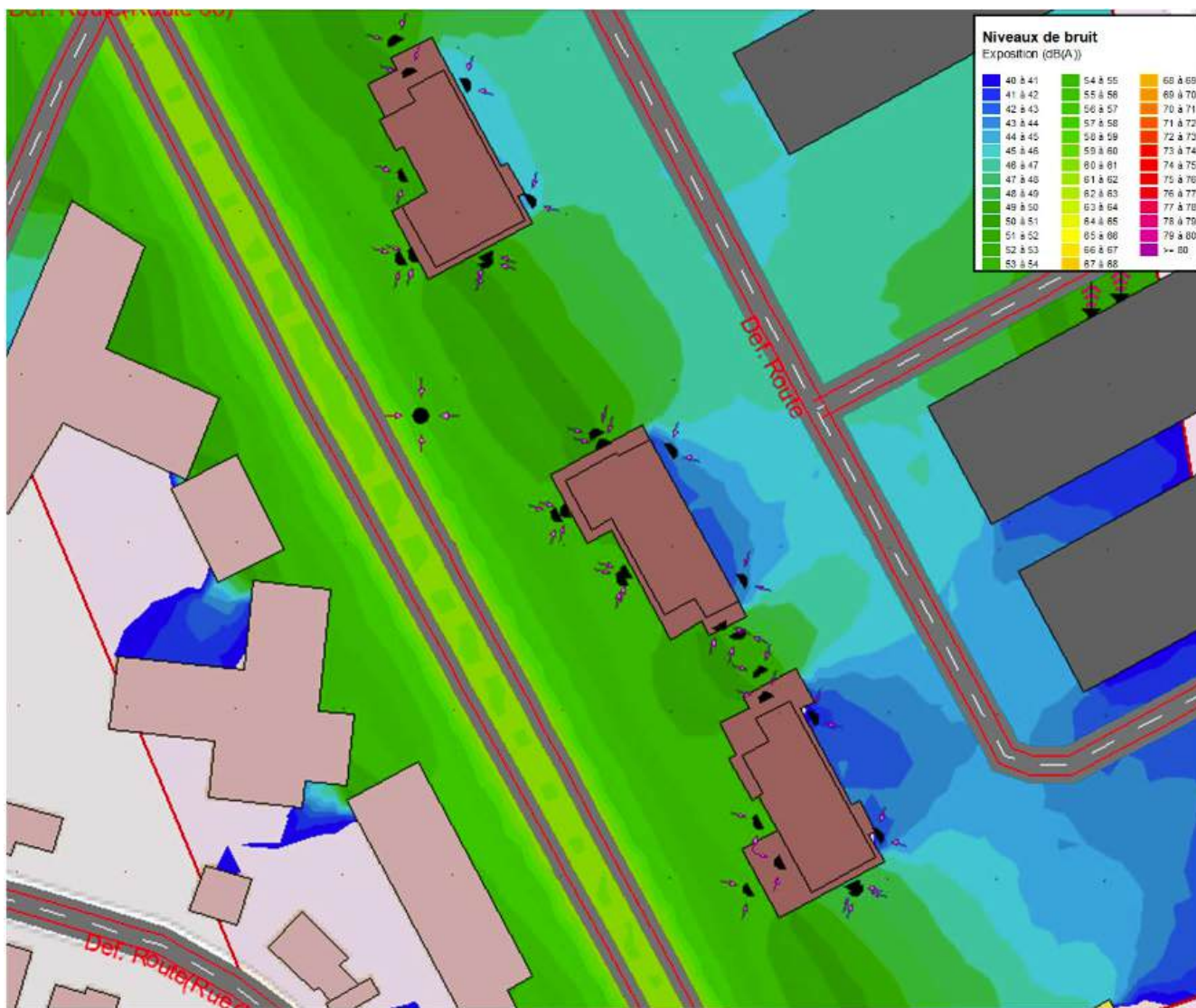
De plus, **l'isolement ne peut jamais être inférieur à 30 dB**. On peut donc écrire $D_{nTA,tr} \geq D_{nTA,tr,obj}$ avec :

$$D_{nTA,tr,obj} = \max(L_{Aeq,jour} - 35, L_{Aeq,nuit} - 30, 30)$$

On peut aisément calculer ce terme à partir des résultats de calcul. Ainsi l'objectif d'isolement acoustique de façade **$D_{nTA,tr,obj} \geq 30 \text{ dB}$** est obtenu pour l'ensemble des façades du projet.

Enfin, il convient de prendre en compte la présence du projet dans le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle. Le projet se situe en zone D du PEB de cet aéroport. Selon l'article 10 de l'arrêté du 23 juillet 2013, cela implique un objectif d'isolement de façade $D_{nT,A,tr,obj}$ minimal de 32 dB.

Le bureau d'études conclut donc à un isolement de façade $D_{nT,A,tr,obj} \geq 32 \text{ dB}$ sur l'ensemble des façades du projet.



Cartographie des niveaux sonores

En conclusion, les conformités d'objectifs laissent apparaître que les futurs résidents seront soumis à des nuisances sonores inférieures aux normes de l'OMS (les niveaux de bruit au droit des façades étant inférieurs à 59 B alors que les isolements acoustiques seront de -32 dB par rapport aux valeurs bruits).

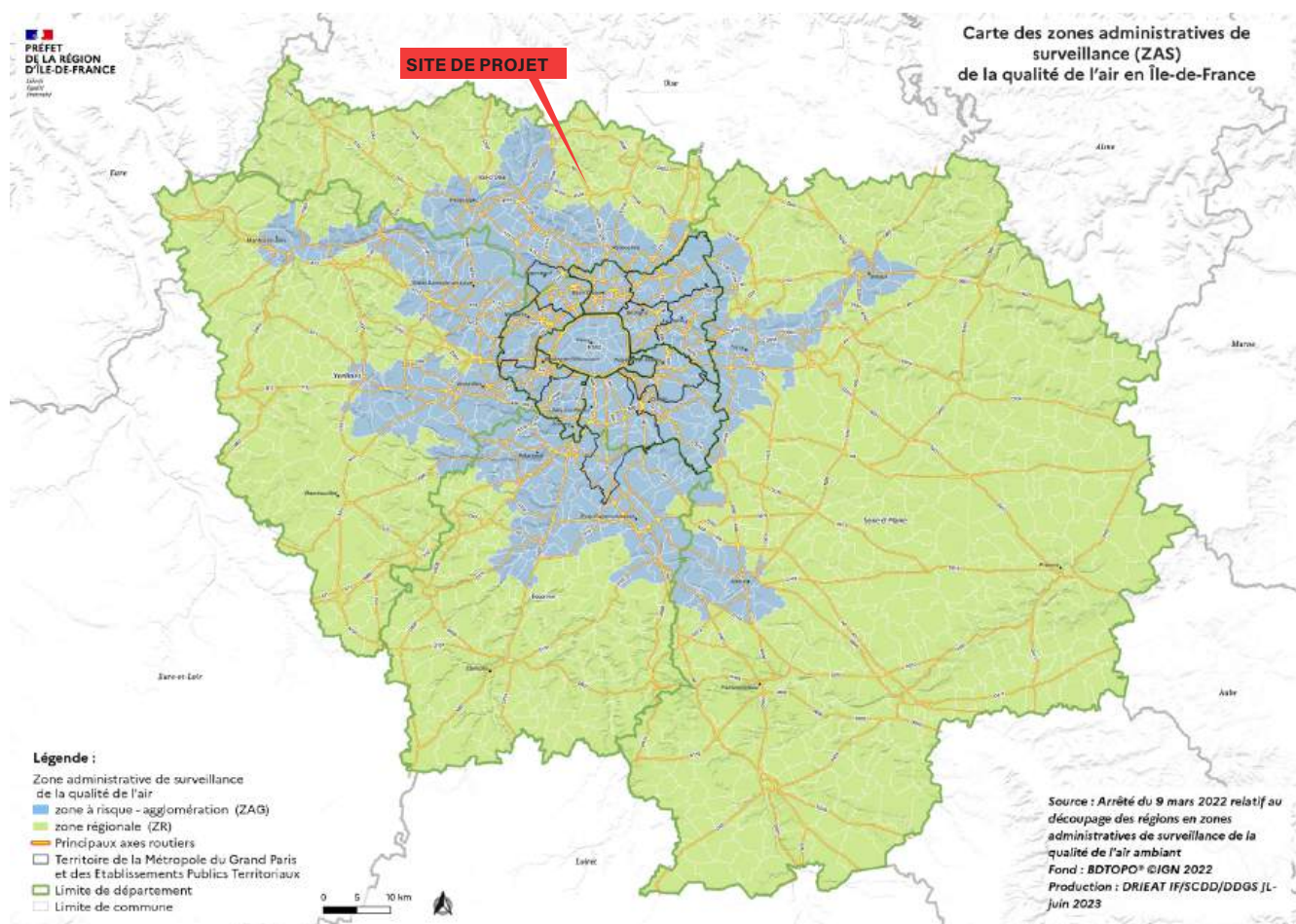
02.4.2. La qualité de l'air

Afin de répondre aux exigences européennes, la France est découpée en zones administratives de surveillance (ZAS). Ce zonage est indispensable pour les besoins de rapportage des données de mesure auprès de la Commission européenne pour les polluants réglementés.

Ces zones sont délimitées en tenant compte des niveaux de polluants, des populations exposées, des sources d'émissions, des conditions météorologiques qui prévalent dans ces zones et de l'impact de leur création sur le coût du dispositif national de surveillance.

Depuis le 9 mars 2022, un nouveau zonage est mis en place. Les zones administratives de surveillance sont classées en trois catégories (lire l'Arrêté du 9 mars 2022 relatif au découpage des régions en zones administratives de surveillance de la qualité de l'air ambiant) :

- « zone à risques - agglomération » (ZAG) qui comporte une agglomération de plus de 250 000 habitants, telle que définie par l'arrêté prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, ou ayant une densité d'habitants au kilomètre carré supérieure à un seuil établi par le ministère chargé de l'environnement ;
- « zone à risques – hors agglomération » (ZAR) qui ne répond pas aux critères des ZAG et dans lesquelles les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article R.221-1 du code de l'environnement ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être ;
- « zone régionale » (ZR) qui s'étend sur le reste du territoire de la région.



Carte des zones administratives de surveillance de la qualité de l'air en Île-de-France

Pour rappel, la commune de Montsoul est classée en zone régionale (ZR en vert sur la carte ci-dessus).

02.5. LA GESTION DES EAUX

02.5.1. Eau potable

Le syndicat du SIAEP de Montsoul est un Syndicat Intercommunal à Vocation Unique, il dessert huit communes urbaines ou rurales du nord est du Val d'Oise : Attainville, Baillet-en-France, Bouffémont,



Maffliers, Moisselles, Montsoul, Nerville-la-Forêt et Saint-Martin-du-Tertre. Le syndicat dispose d'infrastructures de production et de distribution d'eau permettant l'alimentation dans des conditions acceptables des consommateurs implantés sur son territoire. Le SIAEP de la Région de Montsoul a conclu un contrat d'affermage avec la société SFDE filiale de Veolia Eau pour assurer l'exploitation du service public de l'eau potable. Ce contrat a pris effet le 07/01/2018 et se terminera le 31/12/2027.

La commune est concernée par plusieurs installations d'alimentation en eau potable (deux châteaux d'eau de 600 m³ et de 2000 m³).

Concernant la qualité de l'eau distribuée, en 2023, la qualité de l'eau était conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (taux de conformité des analyses microbiologiques était de 100% et le taux des paramètres physico-chimiques étaient de 100%).

Le réseau d'eau potable de la commune de Montsoul dessert l'ensemble des zones urbaines du PLU, dont celles faisant l'objet de la mise en compatibilité n°1 du PLU.

En outre, le règlement des zones urbaines précise que « toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être accordée au réseau public de distribution ».

La mise en compatibilité du PLU permet seulement la création de 99 logements. La réalisation d'un projet sur ce secteur ne générera néanmoins qu'une augmentation limitée de la pression sur la ressource en eau potable, celle-ci ayant déjà été appréhendée dans les besoins définis par le PLU opposable. Cela d'autant plus que les volumes prélevés sur la station Le Remoulu laisse apparaître une baisse de -1,51% entre 2022 et 2023 dernier RPQS de 2023 disponible).

02.5.2. Eau pluviales

Du fait de la position topographique de la commune sur le versant Sud de la butte, aucun cours d'eau ne traverse le territoire. En revanche celui-ci est concerné par plusieurs thalwegs secs et fossés et collecteur d'eaux pluviales.

Le site du projet est aujourd'hui occupé par des espaces d'entreposage de matériaux en extérieur sur dalle béton profonde.

Le renouvellement de la friche prévoit un total de 30% d'emprise au sol bâtie et 40% de pleine terre permettant une large infiltration des eaux pluviales. Le projet a donc pris le parti d'intégrer la gestion des eaux de pluie de manière raisonnée.

Aussi, au travers d'une intégration de la problématique de ruissellement (par la mise en place de la renaturation et un coefficient de pleine-terre de 40% minimum) dans le processus d'aménagement et d'urbanisation, le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du SAGE (notamment objectif 1 et disposition 122 - Faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source).

Qui plus est, le projet privilégie l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements VRD veilleront à mettre en place des noues paysagères d'infiltration intégrées dans l'aménagement paysagé. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

02.5.3. Eau usées

Les zones urbaines de la commune bénéficient d'un assainissement collectif. Les effluents sont dirigés vers la station d'épuration de la ville de Bonneuil-en-France où ils sont traités (SIAH du Croult et du Petit Rosne).

La station d'épuration a connu un récent chantier d'extension qui a permis de porter sa capacité de traitement de 350 000 à 500 000 équivalents habitants. Elle est conforme en équipements et en abattement de pollution en 2023 (source : <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-039508801000>)

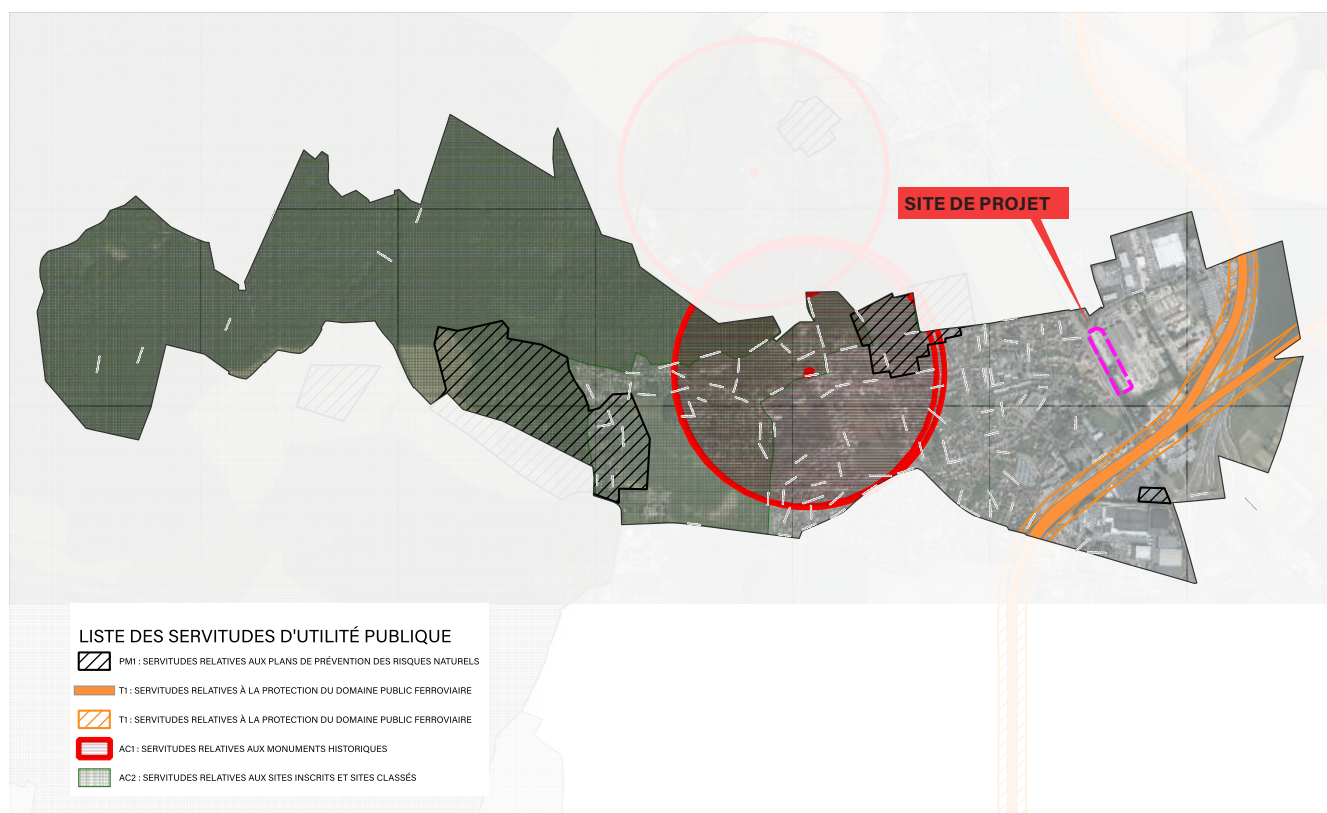
02.6.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La servitude d'utilité publique constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Comme en témoigne le plan des servitudes d'utilité publique, le périmètre de projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

Notons juste que la servitude la plus proche est la servitude T1 relative aux chemins de fer localisée plus au sud de la zone de projet comme en témoigne la carte suivante.



Plan des servitudes d'utilité publique à Montsoul



03

COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

En application de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- les schémas de cohérence territoriale (SCOT) - commune non concernée -;
- les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) ; - commune non concernée -
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) - commune non concernée -;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

En outre, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, conformément aux termes de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, doit être compatible, s'il y a lieu, avec les documents suivants :

- les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne - commune non concernée ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) - commune non concernée -;
- le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF(e)) ;
- les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion - commune non concernée -;
- le plan d'aménagement et de développement durable de Corse - commune non concernée -;
- les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) - commune non concernée -;
- les chartes des parcs nationaux - commune non concernée -;
- les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) - commune non concernée -.

En matière de documents d'urbanisme de hiérarchie supérieure avec lesquels le PLU doit s'inscrire en compatibilité, on relève les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région Île de France ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île de France ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique ;
- le SDAGE du Bassin Seine et des Cours d'eau côtiers normands ;
- le SAGE Croult - Enghien - Vieille Mer.

03.1.

LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

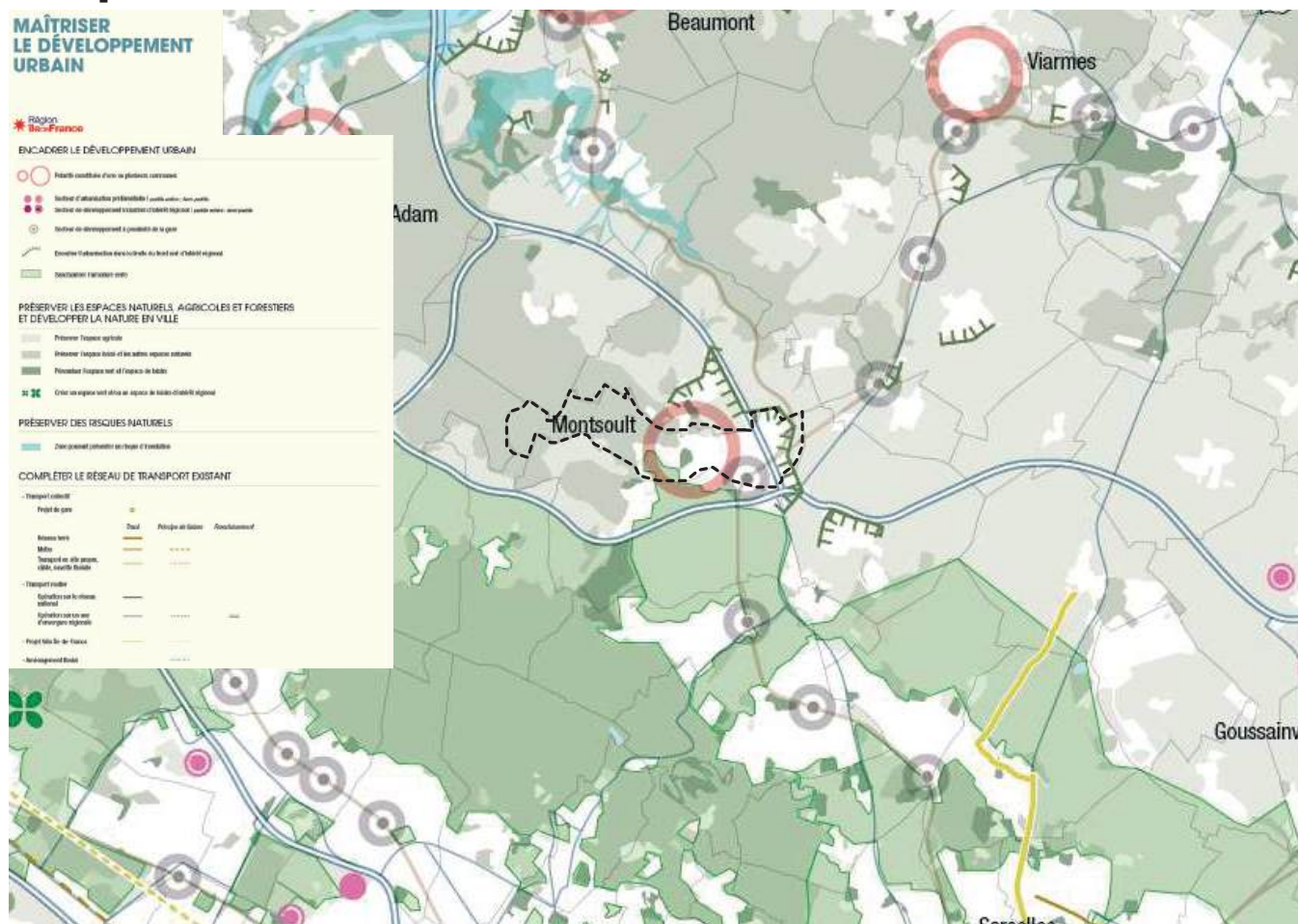
La Région Île-de-France est une collectivité territoriale dont les prescriptions d'urbanisme sont considérées comme de rang supérieur à celles de la commune. Le PLU de Montsoult doit donc être compatible avec le SDRIF en vigueur. Le Schéma Directeur de la région Île-de-France a été approuvé par

Le champ d'application géographique des orientations figure, pour l'essentiel, dans les trois cartes réglementaires suivantes :

- maîtriser le développement urbain ;
- placer la nature au cœur du développement régional ;
- développer l'indépendance productive régionale.

La commune de Montsoulst est répertoriée en petite ville de l'espace rural. Les petites villes rassemblent les communes urbaines hors agglomération parisienne et leur communes agglomérées. La volonté du SDRIF-E est de stopper l'étalement urbain, préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, développer l'économie de proximité et de structurer des bassins locaux de déplacements en transports collectifs et des continuités marchables et cyclables.

➔ **Maîtriser le développement urbain**



Carte du Schéma Directeur de la Région Île-de-France : maîtriser le développement urbain

Le SDRIF-E propose trois spectres d'intervention :



A/ INTENSIFIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain doit être l'occasion d'augmenter les capacités d'accueil du logement et des activités, tout en favorisant la mixité des usages et en définissant les conditions de l'amélioration de la qualité de vie pour les habitants et les usagers. Cela passe par un renforcement de l'offre et du maillage des espaces verts, des équipements et des services, la réduction de l'exposition aux risques et nuisances, la valorisation des paysages et du patrimoine bâti, et l'amélioration des espaces publics. Plusieurs thèmes sont privilégiés :

- développer l'offre résidentielle, prioritairement dans le tissu urbain existant ;
- développer l'activité et l'emploi ;
- renforcer la mixité et conforter les centralités ;

B/ AMÉLIORER LES CADRES DE VIE

L'effort de construction pour répondre aux besoins des Franciliens, dans le cadre de l'aménagement d'une région polycentrique, doit s'articuler avec une diversité de cadres de vie qui répondent à des aspirations différenciées. Les Franciliens doivent pouvoir accéder à toute la gamme des équipements et services qui répondent à leurs besoins et bénéficier d'un environnement sain. Élément important pour la qualité des cadres de vie, le patrimoine bâti et paysager, doit en outre être protégé, valorisé et rendu accessible à tous. Ainsi, le SDRIF-E vise à :

- renforcer l'offre d'équipements et services, améliorer les espaces publics ;
- réduire l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances ;
- valoriser les paysages et le patrimoine bâti.

C/ MAÎTRISER LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS.

Les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23% pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 30% pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 43% pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

L'objectif d'une plus grande sobriété foncière, que traduit cette trajectoire, s'articule avec la stratégie régionale de renaturation déclinée dans les objectifs et orientations du SDRIF-E.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SDRIF-E puisque celui permet d'intensifier le renouvellement urbain dans un secteur à proximité de la gare limitant ainsi la consommation d'espaces (d'ailleurs, le projet renature en partie le site). Ce renouvellement urbain est également articulé avec la desserte en transports collectifs, le site étant à proximité de la gare.

Comme précisé dans la notice, le projet de constructions répond pleinement aux enjeux de performance énergétique et environnementale par le biais de dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (géothermie - labels de certification), de dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation des eaux pluviales intégrée aux aménagements (le développement de la pleine-terre permettant une meilleure infiltration qu'actuellement). Enfin, la création d'espaces verts en complément des mobilités douces du projet de requalification de la RN1 viendront développer des espaces publics de qualité.

Le projet faisant l'objet de la présente procédure s'inscrit pleinement dans cet objectif régional et doit également permettre au nombre de logements de la commune de progresser de 15% minimum, à l'horizon 2040, dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural.

- être prioritaire à la production de logements en extension urbaine ;
- s'inscrire dans une réflexion globale de la transformation des tissus urbains existants, favorisant l'économie de foncier par une implantation du bâti limitant les espaces perdus ;
- intégrer une certaine mixité de fonctions ;
- contribuer au renforcement de l'offre en équipements et services et, le cas échéant, prendre en compte la nécessaire revitalisation des centres-villes fragilisés ;
- être renforcé dans les zones les mieux desservies par les transports en commun, ainsi qu'au sein des zones où la desserte va croître à l'horizon 2040 ;
- contribuer à l'équilibre entre habitat et emploi.

[illegible]



Plusieurs orientations sont diligentées dans le SDRIF-E, parmi lesquelles :

A/ UNE GESTION STRATÉGIQUE DES RESSOURCES FRANCILIENNES: SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

Le métabolisme francilien, fondé sur des extractions importantes de ressources, recouvre des enjeux stratégiques d'anticipation des besoins, pour limiter les dépendances de la région et réduire l'impact environnemental de ce fonctionnement. Pour répondre à ces enjeux, il est essentiel de définir les conditions d'une gestion plus sobre des ressources (agricoles, forestières, en matériaux, en énergies) et de leur valorisation, de préserver leur accessibilité. Ils s'agit également de renforcer les services urbains aux multiples facettes, supports notamment du déploiement de l'économie circulaire, des énergies renouvelables ou de production alimentaire et de matériaux biosourcés et géosourcés, en adaptant si besoin les installations existantes à l'évolution des besoins de la population et au défi de la transition écologique. Pour y parvenir, le SDRIF-E émet plusieurs orientations :

- préserver l'activité agricole et forestière ;
- assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix ;
- et maintenir et adapter les services urbains

Le projet ne remet pas en cause les orientations avancées par le document régional.

B/ CONFORTER UNE ÉCONOMIE COMPÉTITIVE ET SOUVERAINE, ENGAGÉE DANS LES GRANDES TRANSITION

Réindustrialiser la région pour conforter la compétitivité des filières stratégiques régionales et accélérer leur transformation écologique implique de favoriser l'accueil de nouvelles activités industrielles en priorité au sein des sites économiques existants et pour certains projets aussi en extension. Outre ces activités stratégiques, l'attractivité économique de la région repose sur un ensemble d'activités diversifiées (bureaux, commerce, logistique), avec des logiques d'implantation propres et des enjeux d'aménagement spécifiques. L'enjeu est d'assurer leur ancrage territorial équilibré, au sein d'une région mixte.


Le SDRIF-E traduit ainsi plusieurs orientations concernant les sites d'activités économiques, l'immobilier de bureaux, le commerce, la logistique et la transition numérique. Ainsi, sur la commune de Montsoult, il identifie la zone des soixante dix arpents comme une zone à requalifier. Cette requalification a d'ores et déjà été initiée par le propriétaire de la zone industrielle. Le secteur de projet en lisière de cette ZI ne s'inscrit pas en incompatibilité avec cette orientation du SDRIFE dans le sens où il accompagne la mutation de la RN1. En effet, lors de la séance du Conseil Département du 17 janvier 2025, la convention n°24-1699 relative aux conditions de transfert de maîtrise d'ouvrage, de gestion et propriété du réseau (déclassement-reclassement) de la RN1 à Montsoult - Maffliers – (Etat/Département du Val d'Oise) a été validée.

Les principales caractéristiques fonctionnelles de l'aménagement projeté sont les suivantes :

- limitation à 50 km/h,
- aménagement de l'axe en 2x1 voies sans terre-plein central, largeur entre 6 et 7 mètres,
- aménagements piétons et piste cyclable,
- aménagement des carrefours existants en carrefours avec cédez-le-passage,
- création d'un giratoire Zone d'activité des 70 arpents,
- maintien de la circulation agricole.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 2025 - 2026 : Études de conception et dossiers réglementaires : Appropriation des données d'entrée et des études d'avant-projet, investigations complémentaires, élaboration du dossier Projet et des dossiers réglementaires et élaboration d'un dossier de consultation des entreprises.
- Fin 2027 - 2028 : Travaux de terrassement et d'assainissement

- 
- 2029 Travaux d'aménagement (chaussées, modes actifs, paysage, signalisation, éclairage)
 - Décembre 2029 : Date de fin de travaux estimative

C/ AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES FRANCILIENS GRÂCE À DES MODES DE TRANSPORTS ROBUSTES, DÉCARBONÉS ET DE PROXIMITÉ

A des fins d'amélioration de qualité environnementale (lutte contre les gaz à effet de serre, contre la pollution et le bruit), et en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de mixité des fonctions définis par le SDRIF-E, le réseau de transport francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes en favorisant le recours aux transports collectifs et aux modes actifs.

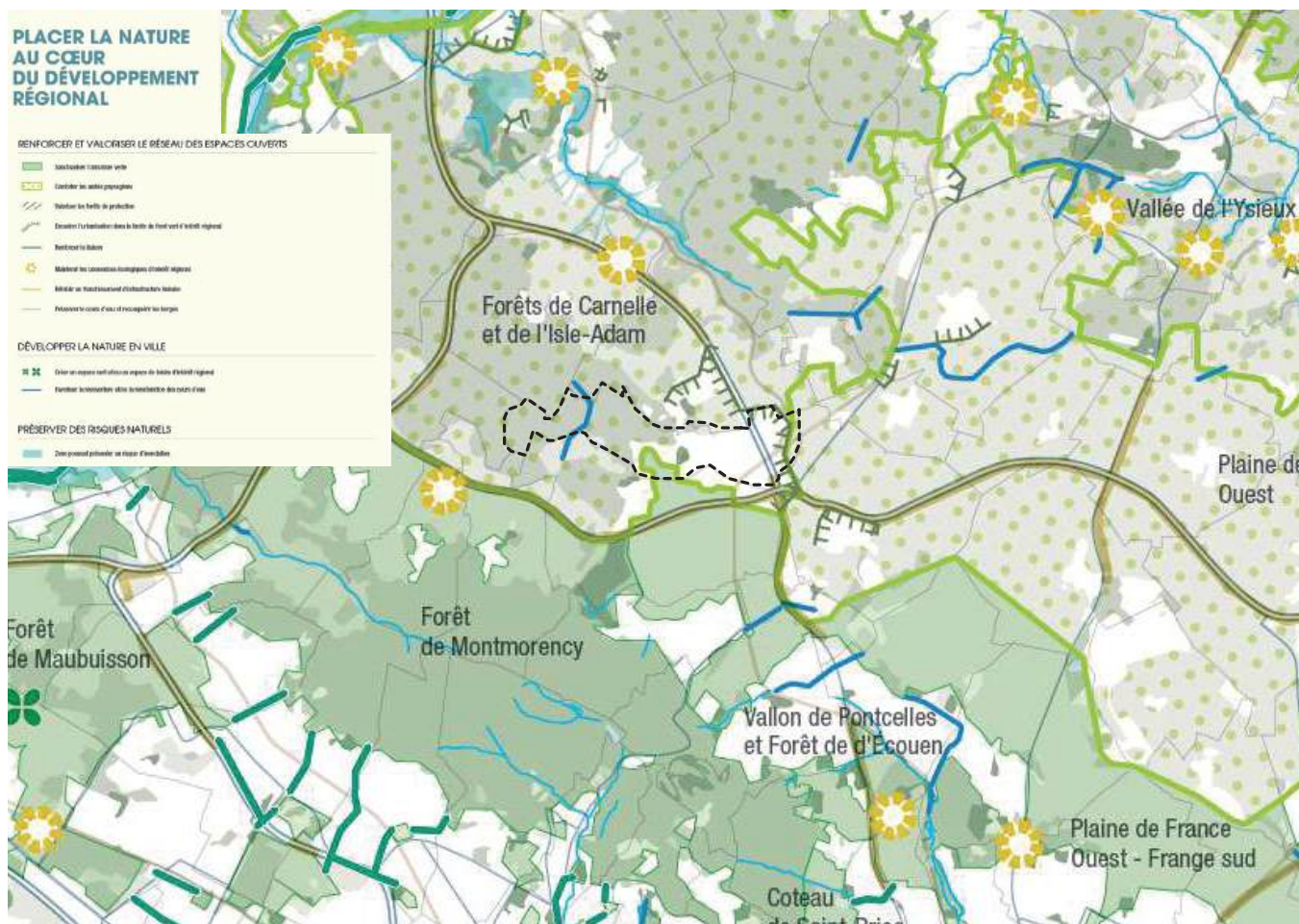
Au-delà d'une offre de transports en commun structurante à conforter, la desserte par une offre complémentaire (bus, transport à la demande) doit être assurée à l'intérieur du bassin d'emplois francilien et au sein des bassins de vie, en cohérence avec les besoins de la population et le développement du territoire. Le transport routier s'inscrit également dans une perspective de décarbonation, en s'appuyant notamment sur le développement de l'intermodalité et le déploiement des infrastructures d'avitaillement multi-énergies.

Plusieurs orientations ont été prises :

- conforter le réseau des infrastructures de transports ;
- limiter les impacts des infrastructures de transports ;
- rationaliser le stationnement ;
- développer les mobilités actives ;
- assurer la fonctionnalité des places aéroportuaires

Là aussi, le projet s'inscrit en compatibilité avec le SDRIF-E puisque le déploiement du programme de logement à proximité de la gare et avec de futures connexions de mobilité douces (en lien avec la requalification de la RN1) viendront assurer le développement de l'usage de mobilité de proximité et décarboné.

→ Placer la nature au cœur du développement régional



Carte du Schéma Directeur de la Région Île-de-France : placer la nature au cœur du développement régional


La région Île-de-France est caractérisée par une agglomération parisienne de très forte densité et une large proportion d'espaces naturels, agricoles et forestiers recouvrant plus des trois quarts de son territoire.

Si cette dernière proportion est importante, les espaces naturels, agricoles et forestiers sont soumis à une forte pression urbaine qu'il convient de maîtriser, dans la recherche d'un équilibre entre les besoins de développement régional, la résorption des inégalités et la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles et agricoles. La région est en outre, comme l'ensemble du pays, déjà concernée par les effets du changement climatique. Réunir les conditions pour réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels, aux épisodes de forte chaleur et au risque pesant sur la ressource en eau, s'avère indispensable. Ceci passe notamment par une plus grande place de la nature en ville, mais aussi par une adaptation globale de l'aménagement pour plus de résilience. L'objectif est de mettre en place un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens notamment en composant l'armature verte de la région-nature de demain, et en améliorant la résilience de la région.

A/ COMPOSER L'ARMATURE VERTE DE LA RÉGION-NATURE DE DEMAIN

L'armature verte régionale est constituée des espaces naturels, agricoles, forestiers et des espaces en eau, ainsi que des espaces de nature en ville (les jardins de l'habitat, les espaces verts et les espaces de loisirs, etc.). Elle est formée :

- dans l'espace rural, par de vastes ensembles agricoles, des forêts, des zones humides et les principales ressources naturelles franciliennes ;
- dans l'agglomération parisienne, par la ceinture verte et les grandes vallées fluviales, qui



structurent les tissus urbains en préservant des espaces de respiration importants, essentiels aux Franciliens habitant les zones les plus densément bâties et assurant la liaison avec les grands ensembles naturels de l'espace rural ;

- dans le cœur et l'hypercentre de l'agglomération parisienne, par le réseau des jardins privés, d'espaces verts et espaces de loisirs de proximité assurant une pénétration de la nature en ville et des liaisons vertes assurant l'accès, par des modes actifs et sobres en énergie, aux espaces ouverts de la Ceinture verte et de l'espace rural francilien.

Il convient de consolider cette armature verte en tant que support de la trame verte et bleue et de préserver les éléments constitutifs de cette dernière. La ceinture verte soumise à des pressions urbaines importantes fait l'objet d'une attention particulière, qui se traduit par la protection renforcée des espaces naturels, agricoles et forestiers en son sein (armature verte à sanctuariser).

Au-delà de celle-ci, une vigilance doit être portée au maintien de la fonctionnalité des unités paysagères.

Sur l'ensemble du réseau de ces espaces ouverts, la protection et le renforcement des corridors écologiques jouent un rôle majeur. Dans les espaces périurbains et ruraux, le rapprochement de fronts verts d'intérêt régional permet de constituer des couloirs favorisant la circulation des espèces. Dans les espaces urbains, les liaisons vertes visent à maintenir, voire renforcer, des continuités écologiques fragilisées par les développements urbains.

Le projet ne porte aucun impact sur les espaces sanctuarisés par le SDRIF-E et s'inscrit d'ailleurs dans le respect de l'encadrement de l'urbanisation dans la limite du front vert régional.

B/ AMÉLIORER LA RÉSILIENCE DE LA RÉGION

Par ailleurs, et afin d'améliorer la résilience de la région et de protéger les Franciliens, les documents d'urbanisme doivent viser à réduire la vulnérabilité des territoires face aux risques naturels, dont les risques d'inondation, et à adapter l'aménagement urbain aux effets actuels et à venir du changement climatique. Plusieurs objectifs sont ainsi définis :

- réduire la vulnérabilité aux risques naturels,
- préparer l'Île-de-France à faire face aux épisodes de chaleur,
- préserver la ressource en eau,
- renforcer la perméabilité des sols.

Au travers cette opération de renouvellement urbain en lieu et place d'une parcelle composée d'anciennes activités industrielles totalement imperméabilisée, un développement de la perméabilité du sol est prévue avec une emprise bâtie plafonnée à 30% alors que le coefficient de pleine terre est de 40% minimum. Le projet assure une composante végétale importante concourant à limiter les effets d'îlots de chaleur urbain.

03.2.

LE SDAGE DU BASSIN SEINE ET COURS D'EAU CÔTIERS NORMANDS

L'arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie du 23 mars 2022 a approuvé le SDAGE 2022-2027 et a arrêté le PDM, et été publié au JORF le 6 avril 2022.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour



améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin. La législation relative à la gestion des eaux et des milieux aquatiques est inscrite dans le code de l'environnement. Celui-ci intègre notamment les lois du 21 avril 2004 (transposition de la DCE du 23/10/2000), du 30 décembre 2006 (LEMA), et les lois « Grenelle » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 qui fixent des objectifs de gestion de l'eau.

Le SDAGE fixe des objectifs pour chaque masse d'eau avec obligation de résultat (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières et de transition, eaux souterraines).

Au regard du rapport de compatibilité, par ses orientations, ses objectifs et ses dispositions, le SDAGE contribue à l'intégration des principes et exigences de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (art. L.211-1 code environnement) et de la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (art. L.430-1 code environnement) dans les diverses politiques sectorielles, que soutient la directive cadre sur l'eau, notamment avec l'examen des prévisions à long terme de l'offre et de la demande en eau, la construction d'un scénario d'évolution et la prise en compte de l'environnement dans ses différents compartiments.

Dans le domaine de l'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale (art. L.122-1 du code de l'urbanisme), les plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux (art. L.123-1 du même code) et les cartes communales (art. L.124-2 du même code) doivent également être compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de trois ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SDAGE, avec ses orientations et ses objectifs.

Les 5 orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée,
- réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable,
- réduire les pressions ponctuelles,
- assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique,
- agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

- 5.1 Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 5.2 Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 5.3 Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- 5.4 Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- 5.5 Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 5.6 Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 5.7 Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- 5.8 Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation
- 5.9 Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- 5.10 Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Les orientations du SDAGE 2022-2027

Aucune des modifications apportées au PLU n'a d'impact négatif sur la gestion et la protection de l'eau car :

- elles ne modifient pas les règles fixées en termes de gestion des eaux ;
- elles n'augmentent pas les droits à construire de manière significative ;
- elles ne réduisent pas de zones agricoles, naturelles ou d'espaces protégés ;
- et elles ne portent pas atteinte à des zones humides, ni à des cours d'eau.

Cela étant il convient d'évoquer des impacts positifs : la re-naturation et la perméabilité des sols retrouvées doivent permettre une limitation de risque d'inondation par une meilleure infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

03.3.

LE SAGE CROULT - ENGHEN - VIEILLE MER

Le 20 décembre 2019, la CLE a adopté à l'unanimité le projet de SAGE modifié suite à la consultation des personnes publiques et organismes associées, à l'avis de l'autorité environnementale et à l'enquête publique. L'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE n° 2020-15713 accompagné de sa déclaration environnementale est paru le 28 janvier 2020.

La commune de Montsoulst s'inscrit dans le bassin versant du Petit Rosne.

Le SAGE met en avant plusieurs objectifs :

- objectif 1 : redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques ;
- objectif 2 : rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social ;
- objectif 3 : fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles ;
- objectif 4 : développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau ;
- objectif 5 : engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages ;
- objectif 6 : organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

Au travers d'une intégration de la problématique de ruissellement (par la mise en place de la renaturation et un coefficient de pleine-terre de 40% minimum) dans le processus d'aménagement et d'urbanisation, le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du SAGE (notamment objectif 1 et disposition 122 - Faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source.

03.4.

LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

La commune de Montsoulst se trouve dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2004. À l'heure de la rédaction de cette présente notice, le PDUIF était en phase d'enquête publique dans le cadre de sa révision et transformation en plan des mobilités franciliennes.

Le PDUIF actuellement opposable liste 4 prescriptions devant s'imposer aux documents d'urbanisme :

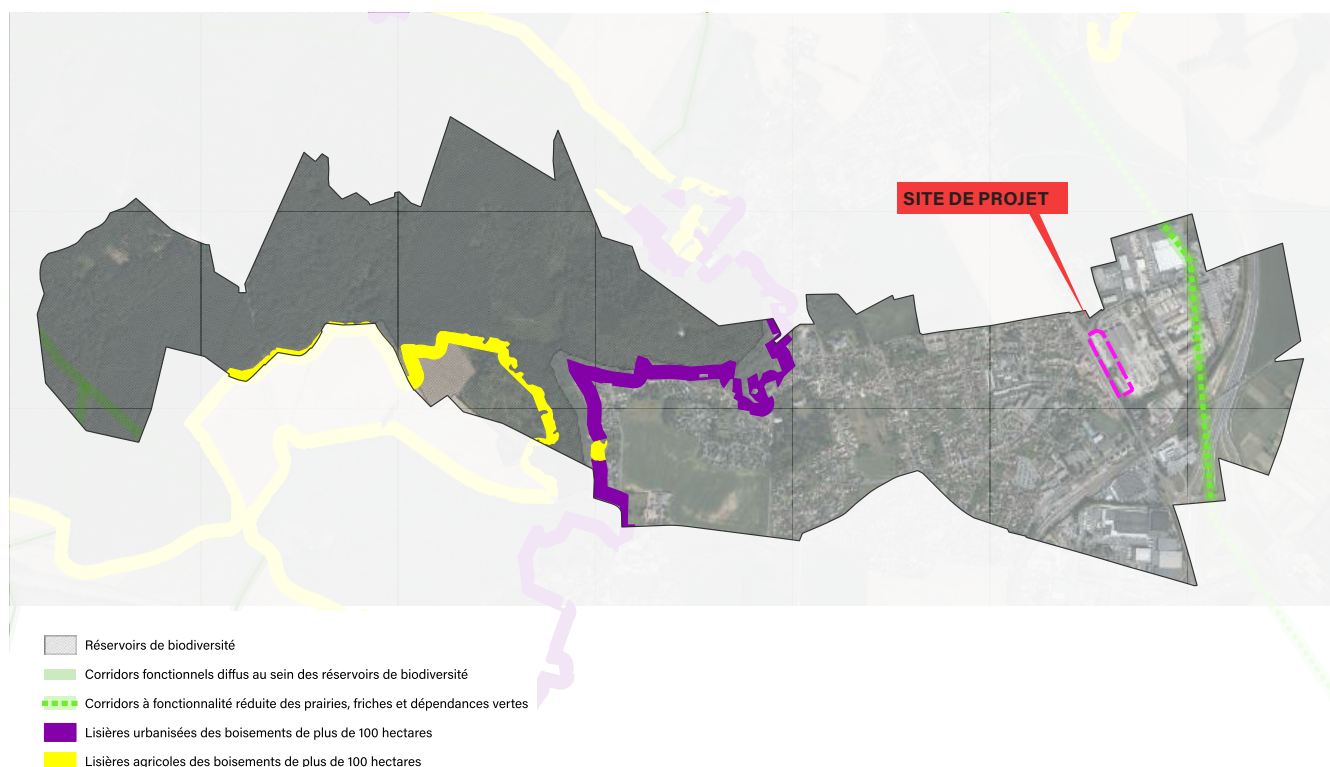
- donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
- prévoir un espace dédié au stationnement du vélo dans les constructions nouvelles ;
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

En revanche, conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer. L'annexe III a été modifiée pour la partie logements doublant ainsi les superficies allouées au stationnement des cycles.

En ce sens, la présente procédure s'inscrit en compatibilité avec le PDUIF. En effet, le projet, qui est à proximité de la gare, doit inciter l'intermodalité et l'usage des mobilités douces concourant ainsi à œuvrer à une certaine réduction de l'usage systématique du véhicule individuel motorisé.

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).



Carte du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le SRCE, élaboré conjointement par l'État et la Région, constitue un document de cadrage de référence. Il comporte un volet identifiant l'ensemble des composantes de la TVB (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, composante verte et composante bleue), les mesures contractuelles mobilisables pour préserver ou restaurer les continuités écologiques ainsi que les mesures prévues pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du schéma.

Le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise à l'amélioration ou au rétablissement de leurs fonctionnalités.

Comme en témoigne la carte précédente, le secteur de projet n'entraîne aucune incidence sur les éléments de la trame verte et bleue régionale : il ne porte pas atteinte au réservoir de biodiversité et ses lisières ou encore les corridors fonctionnels diffus qui sont à l'Ouest du territoire communal. Notons juste le corridor à fonctionnalité réduite à proximité, positionné à l'Est du secteur de projet, au sein de la ZI Les soixante dix arpents. Cette localisation semble néanmoins être mal positionnée (le corridor semblant être positionné à l'Est de la A16 en réalité).

Ainsi, le projet s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SRCE.

03.6.

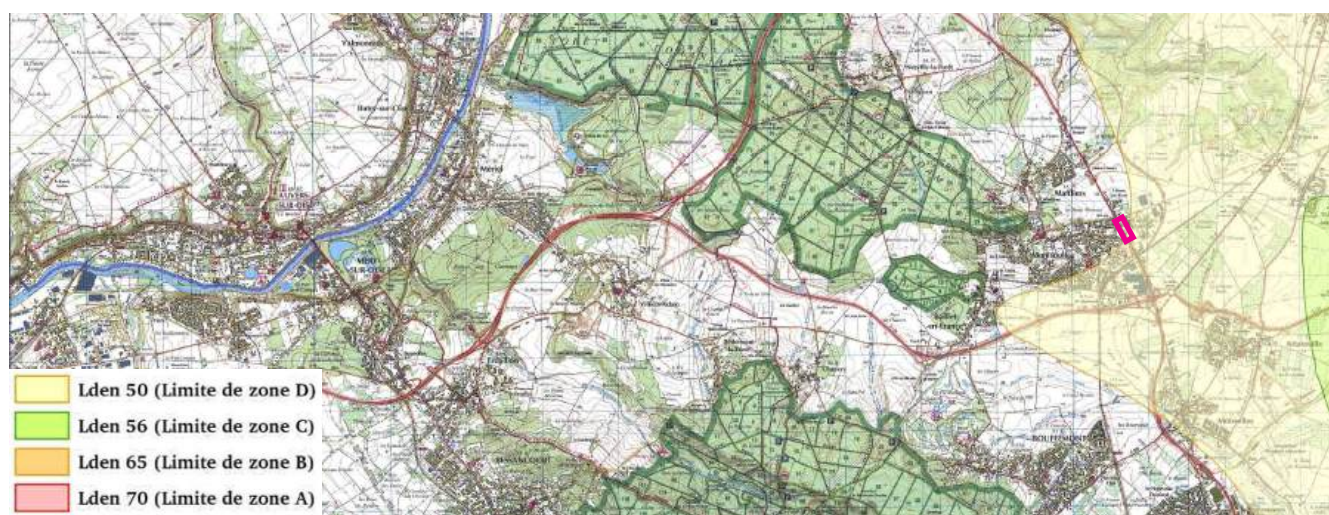
LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉROPORT DE ROISSY CHARLES DE GAULLE

Le Plan d'Exposition de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007.

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un document d'urbanisme qui vise à éviter que de nouvelles populations soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité d'un aéroport. Il réglemente l'utilisation des sols en vue d'interdire ou de limiter la construction de logements et prescrit des types d'activités peu sensibles au bruit ou compatibles avec le voisinage d'un aéroport.

Le PEB est découpé en 4 zones : A, B, C, dans lesquelles différentes restrictions à l'urbanisation s'appliquent, et une zone D qui prévoit une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves.

Comme en témoigne la carte suivante, la commune de Montsoult et le secteur de projet sont partiellement recouverts par la zone D du PEB.



Carte du PEB de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle

La zone D instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme.

Tout contrat de location de biens immobiliers situés à l'intérieur d'une des zones du PEB doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien.

En outre, dans ces zones, tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

La présente procédure s'inscrit en compatibilité avec les principes du PEB en ce sens où les nouvelles constructions seront conformes à l'arrêté en vigueur relatif à l'acoustique dans les logements (30 juin 1999) et en conformité avec les recommandations de l'OMS (cf partie nuisances sonores plus haut dans la notice).

Ainsi, la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Montsoult s'inscrit en compatibilité avec les documents supra-communaux.

04

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

04.1.

LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉROPORT DE ROISSY CHARLES DE GAULLE

Comme en atteste la carte page 22, la commune n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Compte tenu de l'absence de sites Natura 2000 et de l'éloignement du site Natura 2000 le plus proche (la ZPS « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » est à plus de 9 km au nord-est de la commune), les impacts dudit projet à l'égard des sites Natura 2000 seront nuls sur les milieux et espèces ayant justifié la désignation de ces sites.

Aucune incidence significative n'est attendue sur les sites du réseau Natura 2000, sur leurs objectifs de conservation, ainsi que sur les habitats et espèces ayant justifié leur désignation.

04.2.

INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

04.2.1. Incidences sur les espaces protégés ou inventoriés

Le territoire bénéficie d'un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 « Forêt de l'Isle Adam ». Comme en atteste la carte page 23, l'éloignement de la ZNIEFF à l'égard du secteur de projet la protège de tout impact direct ou indirect.

La commune est concernée par le site inscrit Ensemble du Massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords, ainsi que par le site classé de la Vallée de Chauvry.

Ces sites, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique AC2, sont éloignés du secteur de projet comme le montre la carte page 23 ; aussi le projet envisagé sera sans impact négatif ou positif à l'égard des sites protégés.

Compte tenu de l'éloignement du site de projet avec l'ensemble des périmètres de protection/valorisation évoqués précédemment, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure n'entraînent aucun impact positif ou négatif.

04.2.2. Incidences sur les habitats naturels recensés

Le site de projet s'implante dans une zone artificialisée correspondant à une zone urbaine à vocation industrielle dont la mutation est engagée dans l'évolution en cours du PADD du PLU.

Bien qu'entouré de voies de transport ferroviaire et routier, ainsi que du tissu urbain peu dense, on retrouve à proximité du site de grands ensembles agricoles et quelques îlots boisés, qui favorisent la connectivité avec le Bois Carreau, les forêts de l'Isle-Adam et de Montmorency. Ainsi, il est probable que le site soit utilisé comme voie de transport pour l'avifaune, de par les boisements présents et la proximité avec des espaces naturels et agricoles.

A l'échelle territoriale, l'évaluation de l'intégration de la zone de projet dans la trame verte et bleue locale s'appuie sur les éléments du SRCE d'Île-de-France, et sur les observations « 4 saisons » réalisées en 2023 sur le terrain par un écologue (repérages des voies de passage préférentielles pour la faune). Les données confirment que le site est un support de fonctions écologiques à l'échelle du territoire (fonction de transit, de reproduction, ou d'alimentation, notamment pour l'avifaune). Plusieurs espaces protégés ou réglementés sont présents aux alentours du projet. Les principaux réservoirs de biodiversité ou ensembles fonctionnels sont assez proches du projet pour pouvoir conclure sur l'existence d'un lien fonctionnel. De plus, le contexte écologique local est riche en espaces verts et en milieux agricoles, et donc les espaces végétalisés existants s'intègrent bien dans le maillage écologique local. Il est donc possible d'en conclure qu'au vu du contexte, le site s'inscrit dans la trame verte locale et régionale.

La carte ci-contre représente les enjeux du site de projet par secteur, selon les espèces faunistiques et floristiques observés ainsi que selon les caractéristiques des habitats observés. Elle a pour but d'illustrer les zones où une réflexion liée aux enjeux doit être menée.

Enjeu écologique

- Fort
- Moyen
- Faible
- Emprise parcelle



Le parti d'aménagement proposé par l'opérateur s'inscrit dans la prise en compte de préservation/valorisation des éléments d'enjeux écologiques forts des entités végétales en limite avec les emprises de l'ex-RN1.

De fait, le projet a intégré une réponse aux enjeux précisés plus haut dans le rapport avec le maintien et le développement des alignements d'arbres sur la départementale permettant de répondre aux enjeux en termes d'habitat pour la faune.

De façon générale, la mise en place de 40% de vraie pleine-terre viendra encore plus appuyer cette réponse vis-à-vis des enjeux faunistiques.

Aucune incidence négative significative sur les milieux naturels, la biodiversité et la trame verte et bleue n'est attendue suite à la mise en compatibilité du PLU de la commune. Au contraire, les éléments portés dans le règlement, concourent à favoriser le déploiement de la trame verte locale. Effectivement, le projet composera avec les alignements d'arbres en limite avec l'ex RN1 afin de conserver les sujets dont l'état phytosanitaire est compatible avec le projet. Un développement des rideaux d'arbres et de végétalisation est également prévu dans le projet.

04.2.3. Incidences sur les zones humides

Comme en témoigne la carte de la DRIEAT, le secteur de projet est concerné par des enveloppes d'alerte de classe B, à savoir un secteur comme de probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Au sein des périmètres en classe B, il est demandé, lors de l'instruction, de réaliser un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées.

Les éléments d'études disponibles et communiqués par le porteur de projet ont permis d'affiner la délimitation des éventuelles zones humides au sein du secteur de projet.

Selon l'analyse critère floristique, il est bien confirmé qu'aucun des habitats de la zone d'étude ne peut être défini comme humide. Il est nécessaire d'étudier le critère lié à l'hydromorphologie des sols en réalisant des sondages pédologiques et en appliquant la méthode de détermination de la présence de sols caractéristiques des zones humides.

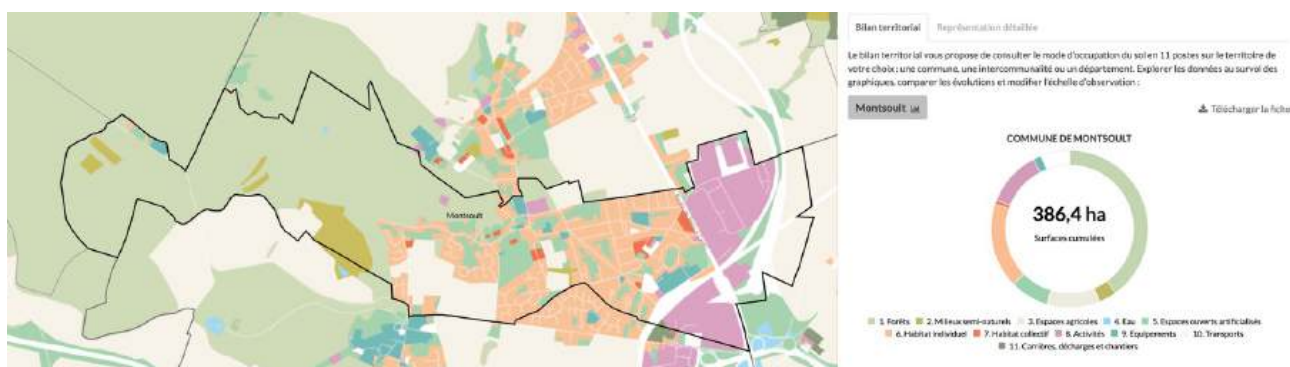
Le SAGE a établi un inventaire des zones humides sur le territoire selon les critères floristiques et pédologiques. Plusieurs campagnes d'inventaire se sont déroulées entre 2018 et 2021 sur près de 700 secteurs susceptibles d'abriter des zones humides. Sur le territoire de Montsoult, une seule zone humide avérée a été identifiée comme l'illustre la carte suivante. **L'inventaire du SAGE n'a pas confirmé ce critère pédologique sur le site du projet qui se trouve donc exempt de zone humide.**

Aucune incidence significative n'est prévisible sur les zones humides.

04.3.

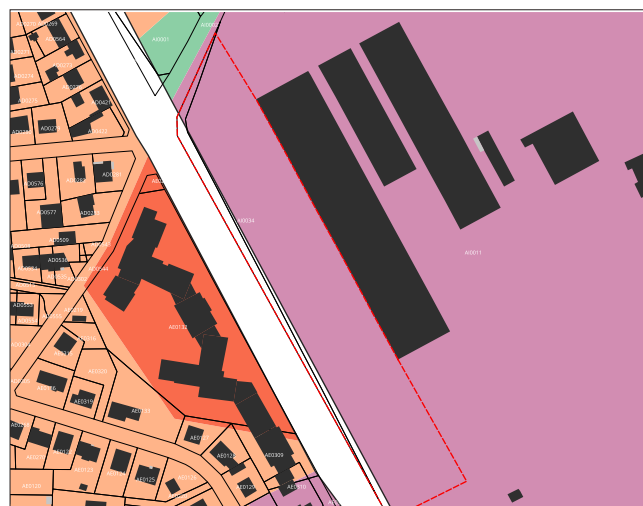
INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Au sens du zonage du PLU de 2005, les secteurs de projet se déploient sur un zonage dont la vocation est d'ores et déjà urbaine et anthropisée : Ula.



Le secteur est classé en zone artificialisée au sens du MOS 2021 : activités.

En ce sens, le projet ne génère pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.



FORETS
MILIEUX SEMI-NATURELS
ESPACES AGRICOLES
EAU
ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISES
HABITAT INDIVIDUEL
HABITAT COLLECTIF
ACTIVITES
EQUIPEMENTS
TRANSPORTS
CARRIERES, DECHARGES ET CHANTIERS

	superficie	
	en m ²	en ha
Forêts	-	-
Milieux semi-naturels	-	-
Espaces agricoles	-	-
Eau	-	-
Espaces ouverts artificialisés	-	-
Habitat individuel	-	-
Habitat collectif	-	-
Activités	11 893,60	1,19
Équipements	-	-
Transports	1 305,44	0,13
Carrières, décharges et chantiers	-	-
Total consommation ENAF	0	0

La mise en compatibilité du PLU n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

04.4. INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX

04.4.1. Incidences sur l'eau potable

Le réseau d'eau potable de la commune de Montsoul dessert l'ensemble des zones urbaines du PLU, dont celles faisant l'objet de la mise en compatibilité n°1 du PLU.

En outre, le règlement des zones urbaines précise que « toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être accordée au réseau public de distribution ».

La mise en compatibilité du PLU permet seulement la création de 99 logements. La réalisation d'un projet sur ce secteur ne générera néanmoins qu'une augmentation limitée de la pression sur la ressource en eau potable, celle-ci ayant déjà été appréhendée dans les besoins définis par le PLU opposable. Cela d'autant plus que les volumes prélevés sur la station Le Remoulu laisse apparaître une baisse de -1,51% entre 2022 et 2023 dernier RPQS de 2023 disponible).

Les incidences sur la ressource en eau potable sont non significatives.



04.4.2. Incidences sur les eaux pluviales

Le site est aujourd'hui occupé par des espaces d'entreposage de matériaux en extérieur sur dalle béton profonde.

Le renouvellement de la friche prévoit un total de 30% d'emprise au sol bâtie et 40% de pleine terre permettant une large infiltration des eaux pluviales. Le projet a donc pris le parti d'intégrer la gestion des eaux de pluie de manière raisonnée.

Aussi, au travers d'une intégration de la problématique de ruissellement (par la mise en place de la renaturation et un coefficient de pleine-terre de 40% minimum) dans le processus d'aménagement et d'urbanisation, le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du SAGE (notamment objectif 1 et disposition 122 - Faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source).

Qui plus est, le projet privilégie l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements VRD veilleront à mettre en place des noues paysagères d'infiltration intégrées dans l'aménagement paysagé

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

Les incidences en termes de gestion des eaux pluviales seront positives pour le site, considérant que l'état actuel du tènement foncier est majoritairement artificialisé.

04.4.3. Incidences sur les eaux usées

Les zones urbaines de la commune bénéficient d'un assainissement collectif. Les effluents sont dirigés vers la station d'épuration de la ville de Bonneuil-en-France où ils sont traités (SIAH du Croult et du Petit Rosne).

La station d'épuration a connu un récent chantier d'extension qui a permis de porter sa capacité de traitement de 350 000 à 500 000 équivalents habitants. Les 99 logements représenteront une charge polluante supplémentaire à traiter d'environ 250 EH, soit 0,05% de la capacité de traitement de la station.

Aucune incidence significative n'est prévisible sur l'assainissement.

04.5.

INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BÂTI

Le parti d'aménager du programme projeté aura des incidences favorables sur le paysage du secteur : les règles d'emprise maximale (30%), de pleine-terre minimale (40%), d'alignement (>10m) et la préservation des peupliers contribueront à redéployer sur le site un cadre paysager plus verdoyant en parallèle de la requalification de la route.

Le secteur de projet n'est pas concerné par des dispositions de protection au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (EBC), ni par des dispositions de protection patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ni même de la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques ou encore des vestiges archéologiques.



Le projet ne présentera donc aucun impact direct ou indirect à l'égard des éléments de patrimoine observés sur le territoire.

Aucune incidence significative n'est attendue vis-à-vis des paysages et du patrimoine bâti.

04.6.

INCIDENCES SUR LES SITES POLLUÉS ET LES DÉCHETS

Le dernier inventaire des sites et sols pollués (SSP) fait état de 17 sites identifiés par le Ministère. Aucun ne concerne le site du projet sur son emprise.

Toutefois, un SIS recensé par arrêté n°IC-23-033 du 23 mars 2023 concerne le site du projet : SIS n°95SIS08225 relatif au site GTM Matériel (parcelle cadastrale AI11).

Extrait de la fiche SIS n°95 SIS 08225 : « Comme préconisé dans le rapport de l'inspection des installations classées daté de juillet 2016, en cas de modification d'usage ultérieure, le porteur du projet correspondant devra s'assurer de la compatibilité de l'usage projeté avec l'état des sols. »

Avec la mutation du tènement foncier détaché de la zone d'activités, le porteur de projet veillera à réaliser des études de sols ad-hoc et prévoir la mise en place de mesures de gestion d'éventuelles pollutions pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement : gestion des terres et/ou mise en compatibilité avec l'usage futur pour les logements.

Par ailleurs, la reconfiguration plus vertueuse du site logistique VINCI doit, in fine, faire évoluer positivement la cartographie à court et moyen termes.

De même l'impact à l'égard des déchets est faible voire nulle à l'échelle du territoire compte tenu de la faiblesse du programme. Toutefois, cette thématique devra être prise en compte dès la conception des projets.

Aucune incidence significative n'est attendue sur les sols pollués et sur les déchets

04.7.

INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

04.7.1. Les risques liés à la nature du sous-sol

La zone de projet s'inscrit dans une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré. Cependant des dispositions particulières peuvent être mises en œuvre afin de prendre des précautions pour les futures constructions comme : la gestion des eaux, des fondations adaptées, une gestion de la perméabilisation des sols.

04.7.2. Les risques d'inondations

La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation du fait de l'absence d'un réseau hydrographique sur le territoire. Néanmoins, quelques secteurs minimes sont concernés par un risque d'inondation liée aux remontées de nappe.

Le secteur de projet est situé en dehors des zones de risques d'inondation.



04.7.3. Les risques de mouvements de terrain et cavités souterraines

La commune enregistre 3 secteurs soumis au risque de mouvement de terrain. La zone de projet n'est pas concernée par ces secteurs.

Aucune incidence significative n'est donc prévue sur les risques naturels.

04.8.

INCIDENCES SUR LES NUISANCES SONORES

Le site de projet envisagé n'est pas impacté par les niveaux de bruit émanant des infrastructures ferroviaires, beaucoup plus au sud ; le site est néanmoins impacté par la catégorie 2 émanant de l'infrastructure routière ex-RN1. Suite au projet de requalification de la RN1 en RD (RD78), et la rocade de l'A16, l'arrêté préfectoral n'a pas été mis à jour. Comme évoqué précédemment, le déclassement de la RN1 n'a pas été mis à jour suite à sa transformation en route départementale et dont le trafic a été dévié sur la nouvelle partie de l'autoroute A16. De facto, l'opérateur a conduit une étude acoustique.

Le bureau d'études acoustiques a ainsi apporté l'analyse suivante :

- L'opération est un projet de construction de logements.
- Conformément à l'arrêté en vigueur relatif à l'acoustique dans les logements (30 juin 1999), il convient d'appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 pour l'établissement des objectifs acoustiques des façades.
- La campagne de mesure s'est déroulée du lundi 17 au mardi 18 mars 2025.
- D'après les conclusions de l'étude, les conformités d'objectifs laissent apparaître que les futurs résidents seront soumis à des nuisances sonores inférieures aux normes de l'OMS (les niveaux de bruit au droit des façades étant inférieurs à 59 dB alors que les isolements acoustiques seront de -32 dB par rapport aux valeurs bruits).

Concernant les nuisances sonores, les futurs résidents seront soumis à des nuisances sonores inférieures aux normes de l'OMS.

04.9.

INCIDENCES SUR L'AIR, L'ÉNERGIE ET LE CLIMAT

Afin d'améliorer la résilience des territoires et de protéger les habitants, les documents d'urbanisme doivent viser à adapter l'aménagement urbain aux effets actuels et à venir du changement climatique.

Le projet de Montsoult permet d'intensifier le renouvellement urbain dans un secteur à proximité de la gare limitant ainsi la consommation d'espaces (d'ailleurs, le projet renature en partie le site).

Ce renouvellement urbain est également articulé avec la desserte en transports collectifs, le site étant à proximité de la gare et de futures connexions de mobilité douces (en lien avec la requalification de la RN1) ce qui viendra assurer le développement de l'usage de mobilité de proximité et décarbonée.

Le projet de constructions répond pleinement aux enjeux de performance énergétique et environnementale par le biais de dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (géothermie - labels de



certification), de dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation des eaux pluviales intégrée aux aménagements (le développement de la pleine-terre permettant une meilleure infiltration qu'actuellement).

Au travers cette opération de renouvellement urbain en lieu et place d'une parcelle composée d'anciennes activités industrielles totalement imperméabilisée, un développement de la perméabilité du sol est prévue avec une emprise bâtie plafonnée à 30% alors que le coefficient de pleine terre est de 40% minimum. Le projet assure une composante végétale importante concourant à limiter les effets d'îlots de chaleur urbains.

Le parti d'aménagement laissera place à une forte aération et végétalisation du site ; cette « verdure » retrouvée veillera également à contribuer à une meilleure séquestration des gaz à effet de serre.

Les incidences du projet sur l'air, l'énergie et le climat sont donc globalement positives.



05

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION DES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

05.1.

SITES NATURA 2000

Compte tenu de l'absence de sites Natura 2000 et de l'éloignement du site Natura 2000 le plus proche, aucune incidence significative n'est attendue sur les sites du réseau Natura 2000, sur leurs objectifs de conservation, ainsi que sur les habitats et espèces ayant justifié leur désignation.

Aucune mesure ERC² à prévoir.

05.2.

ESPACES PROTÉGÉS OU INVENTORIÉS

Compte tenu de l'éloignement du site de projet avec l'ensemble des périmètres de protection / valorisation évoqués précédemment, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure n'entraînent aucun impact positif ou négatif.

Aucune mesure ERC à prévoir.

05.3.

MILIEUX NATURELS

Aucune incidence négative significative sur les milieux naturels, la biodiversité et la trame verte et bleue n'est attendue suite à la mise en compatibilité du PLU de la commune.

Au contraire, les éléments portés dans le règlement, concourent à favoriser le déploiement de la trame verte locale. Effectivement, le projet composera avec les alignements d'arbres en limite avec l'ex RN1 afin de conserver les sujets dont l'état phytosanitaire est compatible avec le projet. Un développement des rideaux d'arbres et de végétalisation est également prévu dans le projet.

Aucune mesure ERC à prévoir.

05.4.

ZONES HUMIDES

Les inventaires menés sur le site du projet concluent à une absence de zone humide sur le secteur. Aucune incidence significative n'est prévisible sur les zones humides.

Aucune mesure ERC à prévoir.

² «ERC» : démarche Éviter, Réduire, Compenser

05.5.

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Le secteur est classé en zone artificialisée au sens du MOS 2021 : activités. En ce sens, le projet ne génère pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La mise en compatibilité du PLU n'entraîne donc pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Aucune mesure ERC à prévoir.

05.6.

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

La réalisation du projet sur ce secteur ne générera qu'une augmentation limitée de la pression sur la ressource en eau potable, celle-ci ayant déjà été appréhendée dans les besoins définis par le PLU opposable.

Les incidences sur la ressource en eau potable sont non significatives.

Le projet a pris le parti d'intégrer la gestion des eaux de pluie de manière raisonnée. Le renouvellement de la friche prévoit un total de 30% d'emprise au sol bâtie et 40% de pleine terre permettant une large infiltration des eaux pluviales. Qui plus est, le projet privilégie l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements VRD veilleront à mettre en place des noues paysagères d'infiltration intégrées dans l'aménagement paysagé. Au même titre, les revêtements seront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

Les incidences en termes de gestion des eaux pluviales seront positives pour le site, considérant que l'état actuel du tènement foncier est majoritairement artificialisé.

Les nouveaux logements représenteront une charge polluante supplémentaire à traiter d'environ 250 EH, soit 0,05% de la capacité de traitement de la station d'épuration.

Aucune incidence significative n'est prévisible sur l'assainissement des eaux usées.

Aucune mesure ERC à prévoir.

05.7.

PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI

Le projet ne présentera aucun impact direct ou indirect à l'égard des éléments de patrimoine observés sur le territoire. Aucune incidence significative n'est attendue vis-à-vis des paysages et du patrimoine bâti.

Le parti d'aménager du programme projeté aura des incidences favorables sur le paysage du secteur : les règles d'emprise maximale (30%), de pleine-terre minimale (40%), d'alignement (>10m) et la préservation des peupliers contribueront à redéployer sur le site un cadre paysager plus verdoyant en parallèle de la requalification de la route.

Aucune mesure ERC à prévoir.



05.8.

SITES ET SOLS POLLUÉS

Le SIS n°95SIS08225 relatif au site GTM Matériel (parcelle cadastrale AI11) concerne le site du projet. Comme préconisé dans le rapport de l'inspection des installations classées daté de juillet 2016, en cas de modification d'usage ultérieure, le porteur du projet correspondant devra s'assurer de la compatibilité de l'usage projeté avec l'état des sols.

Avec la mutation du tènement foncier détaché de la zone d'activités, le porteur de projet veillera à réaliser des études de sols ad-hoc et prévoir la mise en place de mesures de gestion d'éventuelles pollutions pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement : gestion des terres et/ou mise en compatibilité avec l'usage futur pour les logements.

Par ailleurs, la reconfiguration plus vertueuse du site logistique VINCI doit, in fine, faire évoluer positivement la cartographie des sites et sols pollués à court et moyen termes.

- ➔ **Aucune mesure ERC à prévoir.**
- ➔ **Mesure d'accompagnement : mener (ou mettre à jour) les études de sols et prévoir la mise en place de mesures de gestion d'éventuelles pollutions en vue du changement de destination de la zone**

05.9.

RISQUES NATURELS

La zone de projet s'inscrit dans une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré. Relevant du Code de la construction, des dispositions particulières peuvent être mises en œuvre afin de prendre des précautions pour les futures constructions comme : des fondations adaptées, la gestion des eaux, une gestion de la perméabilisation des sols.

Le secteur de projet est situé en dehors des zones de risques d'inondation et hors des secteurs connus soumis au risque de mouvement de terrain et cavités souterraines.

Aucune incidence significative n'est donc prévue sur les risques naturels.

Aucune mesure ERC à prévoir.

05.10.

NUISANCES SONORES

Impactée par les secteurs de bruits émanant des infrastructures routières, le projet de construction de logements est soumis à l'arrêté en vigueur relatif à l'acoustique dans les logements (30 juin 1999) ; il convient d'appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 pour l'établissement des objectifs acoustiques des façades.

Une campagne de mesure s'est donc déroulée en mars 2025 et les conclusions de l'étude sur les conformités d'objectifs laissent apparaître que les futurs résidents seront soumis à des nuisances sonores inférieures aux normes de l'OMS.



Aucune mesure ERC à prévoir.

05.11.

AIR, CLIMAT, ÉNERGIE

Les incidences du projet sur l'air, l'énergie et le climat sont donc globalement positives :

- mobilité de proximité et décarbonée : proximité de la gare et connexions de mobilités douces en lien avec la requalification de la RN1 ;
- performances énergétiques : dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (géothermie - labels de certification) ;
- performances environnementales : dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation intégrée des eaux pluviales (pleine-terre) ;
- forte aération et végétalisation du site : meilleure séquestration des gaz à effet de serre et limitation des effets d'îlots de chaleur urbains.

→ **Aucune mesure ERC à prévoir.**

→ **Mesure d'accompagnement : poursuivre les pré-études technico-économiques pour la production d'énergie renouvelable**

EXPOSÉ DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ÉTÉ RETENU

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet.

06.1.

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

En application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, il est possible d'adapter un PLU pour permettre la réalisation d'un projet déterminé, en recourant à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme :

- en cas d'action, d'opération d'aménagement ou de construction définie à l'article 300-1 du code de l'urbanisme,
- reconnue d'intérêt général par l'autorité administrative à l'initiative de la procédure, « au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée »³.

06.2.

UNE NÉCESSITÉ DE RÉPONDRE AUX ENJEUX DE LA COMMUNE ET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE AU TRAVERS DU SDRIF-E

Le SDRIF-E a été voté par le conseil régional le 11 septembre 2024. Dans ses orientations réglementaires, ce document de planification urbaine régionale, plusieurs orientations concernent la commune de Montsoult.

En premier lieu, le SDRIF-E demande une intensification du renouvellement urbain en développant l'offre résidentielle prioritairement dans le tissu urbain existant. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser d'au moins 15%, à l'horizon 2040, dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural (la commune est concernée par ces deux critères).

Il est également attendu des communes qu'elles proposent une offre diversifiée et adaptée de logements. En effet, les communes franciliennes doivent pourvoir à leurs besoins locaux en matière de logement, notamment social, au regard de l'évolution démographique et des modes de vies (décohabitation, télétravail, habitat multi-générationnel ou inclusif, etc.), mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien.

Au titre de la polarité, il est attendu que la commune développe l'accueil de logements, en favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité, mais aussi qu'elle valorise le potentiel de

³ Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, n°350077.



mutation et de densification.

Le SDRIF-E impulse aussi une volonté de valoriser les paysages urbains en favorisant la requalification des grands boulevards urbains et des entrées de ville, mais aussi des zones d'activité économique en voie d'obsolescence.

Enfin, le SDRIF-E, en lien avec la Loi Climat et Résilience, impose aux communes de mettre en œuvre des actions de renaturation.

Dans ce contexte, la réalisation du projet immobilier constitue une réponse aux orientations du SDRIF-E, orientations qui revêtent d'un intérêt général (cf dossier A).

06.3.

UN PROJET EN PHASE AVEC LES PRINCIPES GÉNÉRAUX FONDATEURS DU L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet s'inscrit par ailleurs en adéquation avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme tels qu'ils sont rappelés par les articles L101-2 et suivants. En effet, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Par ailleurs, le projet s'inscrit également dans l'atteinte des objectifs mentionnés au 6°bis de l'article L.101-2, notamment par le fait que celui-ci permet un équilibre entre :

- une maîtrise de l'étalement urbain et le renouvellement au travers la requalification d'une « friche industrielle en devenir »,
- une optimisation de la densité des espaces urbanisés, notamment à proximité d'une gare,
- un renforcement de la qualité urbaine et la renaturation des sols artificialisés.



Ainsi, le projet faisant l'objet de la présente procédure permet :

- un meilleur accès au logement et le renforcement de la mixité sociale, l'offre de logements abordables répondant à une demande accrue, notamment chez les foyers modestes et les jeunes actifs.
- un impact environnemental positif : l'importante revégétalisation prévue contribuera à l'atténuation des émissions de CO2 et à la réduction des îlots de chaleur urbains. L'intégration d'espèces végétales locales favorisera la biodiversité et limitera les besoins en entretien et en irrigation. Le projet prévoit une gestion durable des eaux pluviales grâce à une infiltration à la parcelle ;
- un dynamisme territorial accru par l'amélioration du cadre de vie, notamment de l'entrée de ville, ce qui renforcera à terme l'attractivité de la ville, du quartier ;
- un bien-être et une qualité de vie amplifiés : la présence accrue d'espaces verts aura des effets positifs sur la santé mentale et physique des habitants. La réduction de la pollution sonore et de l'exposition aux polluants atmosphériques doit contribuer à un environnement plus sain pour la population et les usagers.

Compte tenu des éléments détaillés ci-avant, le projet immobilier emporte intérêt général, considérant que celui-ci répond favorablement aux objectifs des politiques publiques (cf dossier A).

07

INDICATEURS DE SUIVI

La présente évolution du PLU de Montsoulst devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la commune de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, cette partie de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU présente :

- six indicateurs de suivi, assortis de précisions méthodologiques (sources des données, base de calcul),
- pour chaque indicateur de suivi, un état zéro avant l'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du PLU,
- et, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à 6 ans pour ces indicateurs, afin de donner tout son sens au suivi.

N°	Indicateur	Unité indicateur	Source des données Modalités de calcul	État zéro (2025)	objectif prévisionnel à 6 ans (2031)
1	Consommation foncière	ha	Source : Mairie et aménageur - Permis de construire	0 ha	1,49 ha
2	Logements produits	log.	Source : Mairie et aménageur - Permis de construire	0 log.	99 log.
3	Emprise au sol maximale	%	Source : Mairie et aménageur - Permis de construire	< 30%	30%
4	Pleine-terre minimale	%	Source : Mairie et aménageur - Permis de construire	> 40%	40%
5	Pollution des sols	/	Source : Aménageur Études préalables	Données du diagnostic 2006 de pollution des sols A mettre à jour	Si pollution(s) avérée(s), mettre en place de mesures de gestion des terres et/ou mise en compatibilité avec l'usage futur du site
6	Approvisionnement en énergies renouvelables	/	Source : Aménageur Études préalables	Détermination des besoins pour les loge- ments et quantification de l'impact carbone et de la consommation d'énergie primaire	Non quantifiable ex-ante Respect mini RE2020



08

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montsoulst a été approuvé le 25 octobre 2005. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs modifications depuis : 2008, 2011, 2016 et 2022.

Prescrit par arrêté du 11 février 2025, le projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montsoulst porte sur **la requalification d'une « friche industrielle »** aux abords de la route nationale 1, au lieu-dit Les soixante-dix arpents.

La mairie de Montsoulst entend profiter du projet pour répondre à ses enjeux de développement urbain en articulation avec les politiques régionales, tout en veillant à s'inscrire dans le droit fil des ambitions nationales au travers d'une opération de requalification permettant, notamment, une renaturation du site. Ce projet au caractère d'intérêt général n'est actuellement pas autorisé au regard des dispositions du PLU en vigueur de la commune où est prévu le projet. **Le document d'urbanisme de la ville de Montsoulst doit ainsi être mis en compatibilité** afin de faire évoluer la traduction réglementaire (règlement écrit et plan de zonage), mais également le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Conformément à l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, **l'évaluation environnementale**, objet de ce rapport, **est obligatoire pour le projet de mise en compatibilité du PLU de Montsoulst.**

08.1.

CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET

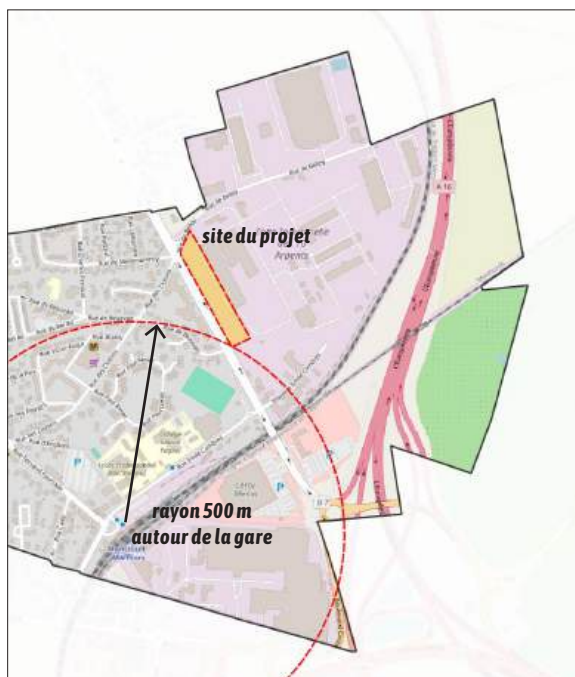
08.1.1. Localisation du site et du projet

Le projet d'implantation du projet immobilier est prévu sur la parcelle AI11p, située à l'Est de la commune, en lisière de la zone industrielle Les soixante-dix arpents. Cette parcelle d'une superficie de 14940 m² est la propriété de la société immobilière des 20 Arpents. Il s'agit d'une parcelle au sein de laquelle on retrouve des espaces d'entreposage de matériaux en extérieur sur dalle béton profonde et dont l'utilité aujourd'hui est écartée du fait de la vétusté du site. Dans le cadre du PLU opposable, ces emprises correspondent à une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Située à proximité des équipements publics (collège, lycée et équipements sportifs) et non loin de la gare de Montsoulst, le site jouxte la route nationale 1 dont une partie du trafic de transit a été déviée sur les nouvelles emprises de l'A16, plus à l'Est.



Localisation de l'assiette de projet sur le territoire de Montsoult (gros plan)



Un site à proximité de la gare et des équipements publics



Photographies des abords du site sur la RN1



Photographie de l'état actuel de la parcelle

08.1.2. Présentation du projet

Le projet porté par l'opérateur vise à la création de 99 logements avec un parti d'aménagement laissant place à une forte aération et végétalisation du site, tout en s'insérant également dans le prolongement du tissu urbain en vis-à-vis.



Plan de masse illustratif de l'opération

Ce sont ainsi 3 unités bâties R+2+ attique qui sont prévues avec un total de 20% d'emprise au sol bâtie et 45% de pleine-terre permettant ainsi une large révégétalisation du site (en lieu et place de la dalle béton existante).

Cette « verdure » retrouvée veillera également à contribuer à la réduction des effets îlots de chaleur urbains et une meilleure séquestration des gaz à effet de serre.

Enfin, outre un cadre de vie de qualité proposé aux nouveaux ménages, cette nouvelle offre de logements permettra à la commune de renforcer la mixité sociale de son tissu urbain par la mise en place d'une offre de logements abordables pour les primo-accédants notamment.

Le projet s'inscrit ainsi dans une véritable politique de parcours résidentiel de la commune.



Avant



Après

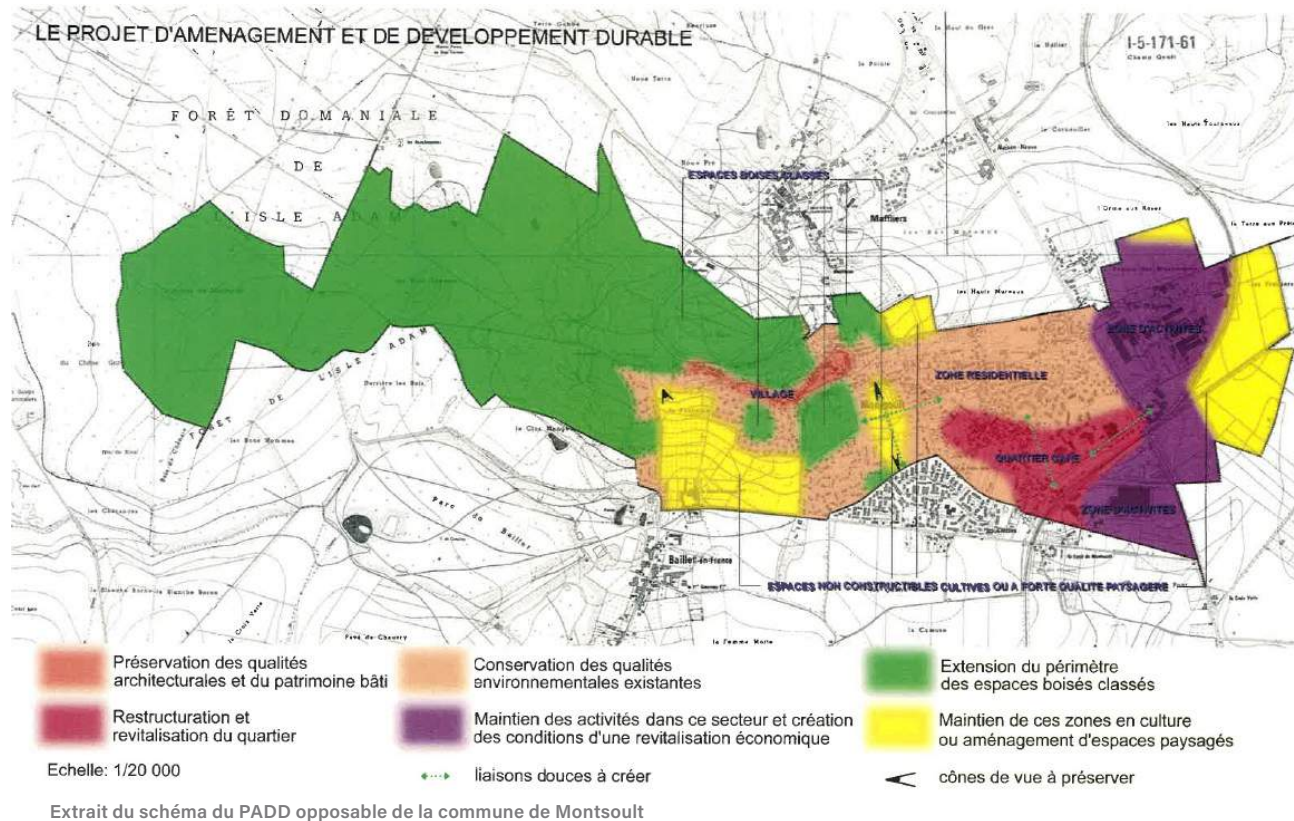
08.1.3. Projet de mise en compatibilité du PLU assujetti à évaluation environnementale

Les autorisations d'urbanisme nécessaires pour mener à bien le projet exposé dans la déclaration de projet doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme de Montsoult.

Or, les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas la réalisation dudit projet. Il est donc nécessaire de faire évoluer certaines pièces du PLU, compte tenu de la déclaration d'intérêt général du projet.

A. Évolution du PADD

Si la rédaction écrite du PADD permet de réaliser le projet, la cartographie quant à elle interdit par principe, même en compatibilité, la réalisation du projet qui remettrait en cause les autres orientations du PADD. Les évolutions suivantes sont néanmoins apportées au corps du PADD de la commune.



Partie écrite du PADD : Avant / Après

- **Permettre un développement modéré, favorisant le renouvellement des générations et prenant en compte les besoins des habitants.**

L'évolution du secteur du centre gare permettra d'accroître l'offre de logements sur la commune et de la diversifier pour une meilleure prise en compte des besoins des ménages ou des personnes pour lesquelles l'habitat individuel n'est pas la solution la plus adaptée.

Des capacités supplémentaires d'accueil d'habitat pavillonnaire ont également été dégagées là où elles sont compatibles avec la préservation du cadre de vie. L'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité, dans le tissu urbain.

Le long de la RN1, en parallèle des travaux de requalification de cet axe, la mairie encourage la mutation des lisières de la ZI des soixante-dix arpents en vue d'une transformation en opération de logements. Il s'agit ici d'encourager la mutation (requalification et renouvellement urbain) afin de constituer un véritable boulevard urbain paysagé avec une offre résidentielle de qualité.

- **Conforter l'activité économique**

Le Plan Local d'Urbanisme conforte la vocation d'accueil des activités économiques dans les zones d'activités existantes et commerciales en bordure de la RN1 et favorise l'émergence, au centre ville, d'une offre de commerces et de services de proximité

B. Évolution du règlement graphique

Le terrain d'assiette de l'opération projetée est classé aujourd'hui au sein d'une zone UI (secteur UIa) à vocation essentiellement industrielle et interdisant l'implantation de logements. De fait, un changement de zonage du tènement foncier s'impose. Ce zonage ne permettant la réalisation de projet immobilier dédié aux logements, **il est créé un secteur UMa**, spécifiquement dédié à la mutation du site de projet. Ainsi, un seul changement de zonage est opéré : la création du secteur UMa (14 940 m²) en diminution du secteur UIa. Aucune zone A, N ou AU n'est modifiée par la procédure.



C. Évolution du règlement écrit

Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimales, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont plus importants. S'agissant de la création d'un nouveau secteur, le secteur UMa, le règlement écrit modifié ne concerne que la zone UM, zone réglementaire de référence s'approchant le plus du tissu souhaité sur l'assiette de projet. Cependant, seuls quelques articles sont modifiés par la procédure.

ARTICLE UM 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Avant	Après
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins de 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. Pour le seul secteur UMa, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UM 9 EMPRISE AU SOL	
Avant	Après
Aucune prescription	Aucune prescription. Pour le seul secteur UMa, l'emprise au sol de toute construction ou installation nouvelle ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale.



ARTICLE UM 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS	
Avant	Après
Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.	Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement. En sus des prescriptions précédentes, pour le seul secteur UMa, il est demandé au moins 40% de l'unité foncière en espace de pleine-terre.

08.2.

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET

08.2.1. Le milieu physique

A. Le relief

La commune de Montsoul est marquée par une butte culminant à 191 mètres, qu'elle partage avec la commune voisine de Maffliers. Celle-ci est couverte par la forêt domaniale de l'Isle Adam, qui s'étend sur toute la partie Ouest de la commune. Le dénivelé du reste du territoire communal est moins marqué.

Le village historique longe la base de la butte, et le développement urbain de la commune s'est organisé progressivement entre le village historique et la gare en contrebas. Le point bas de la commune est situé dans la partie boisée Ouest à une altitude de 102 mètres.

B. La géologie

La géologie du Val d'Oise s'inscrit dans celle du bassin sédimentaire parisien. Cette orientation de la plaque tectonique dirige les retraits des eaux dans la direction Nord-Ouest/ Sud-Est qui caractérise à son tour l'orientation de la Seine et des buttes témoins, lesquelles possèdent globalement la même orientation.

Le sous-sol est composé de roches sédimentaires dont l'origine est l'accumulation des dépôts détritiques apportés par les vents, les fleuves et surtout les grandes étendues d'eau qui se sont succédé et qui occupaient le bassin il y a plusieurs dizaines de millions d'années, à l'ère Tertiaire.

Les formations géologiques présentent sur le territoire : Calcaire et Meulière de Beauce Meulière de Montmorency, Sables et grès de Fontainebleau, Marnes à huitres, Calcaire de Sannois - Calcaire de brie, Marnes vertes et Glaises à Crènes, Ludien Moyen et Inferieur, et Marno-calcaire de St Ouen, cette dernière formation étant celle qui se trouve au droit du site du projet

C. Les eaux superficielles

Du fait de la position topographique de la commune sur le versant Sud de la butte, aucun cours d'eau ne traverse le territoire. En revanche celui-ci est concerné par plusieurs thalwegs secs et fossés et collecteur d'eaux pluviales.

Le réseau hydraulique ne constitue toutefois pas une contrainte environnementale sur le secteur du projet.

D. Les risques naturels

Le territoire est concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait (tassement) en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène de retrait-gonflement provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres, certes lents donc a priori non dangereux pour l'homme, mais parfois très importants, affectant principalement les constructions d'habitation individuelles. La zone de projet s'inscrit dans une zone d'aléa faible à modéré. Cependant des dispositions particulières peuvent être mises en œuvre afin de prendre des précautions pour les futures constructions comme : la gestion des eaux, des fondations adaptées, une gestion de la perméabilisation des sols.

La commune n'est pas concernée par un risque d'inondation du fait de l'absence d'un réseau hydrographique sur le territoire. Néanmoins, quelques secteurs minimes sont concernés par un risque d'inondation liée aux remontées de nappe. Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues. Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau. Le secteur de projet est situé en dehors des zones de risques d'inondation.

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles. La zone de projet n'est pas concernée par les trois secteurs soumis au risque de mouvement de terrain identifiés sur le territoire de Montsoul.

E. Les risques technologiques

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques technologiques.

Néanmoins, la commune de Montsoul compte 4 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), d'après le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (base de données Géorisques), ICPE qui ne sont cependant pas Seveso. L'ICPE la plus proche de la zone de projet est le site Chantiers modernes IDF. Il s'agit en fait d'un atelier de logistique et des zones de stockage extérieures qui entrent dans la démarche de requalification et de mises aux normes de l'activité sur le site VINCI. Ainsi, le site de projet apparaît relativement éloigné de zones identifiées comme à risques technologiques.

F. Les sites et sols pollués

Le dernier inventaire des sites et sols pollués (SSP) fait état de 17 sites identifiés par le Ministère. Aucun ne concerne le site du projet sur son emprise.

Deux secteurs d'informations sur les sols (SIS) sont recensés par arrêté du 23 mars 2023 :

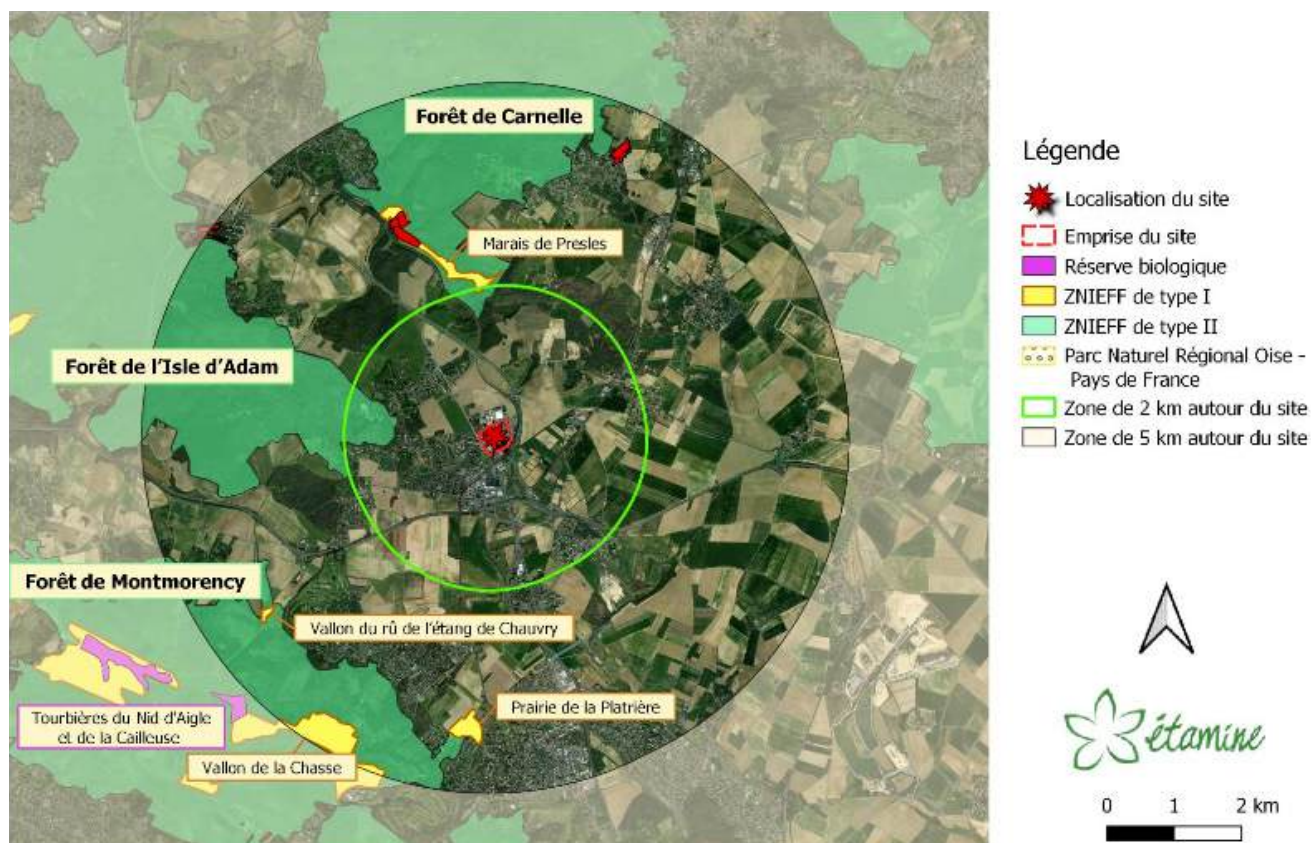
- SIS n°95 SIS 11990 relatif au site Boissonnade Montsoul ;
- SIS n°95 SIS 08225 relatif au site GTM Matériel, ce dernier concernant la totalité de la parcelle AI11.

Avec la mutation du tènement foncier détaché de la zone d'activités, le porteur de projet veillera à réaliser des études de sols ad-hoc et prévoir la mise en place de mesures de gestion d'éventuelles pollutions pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement : gestion des terres et/ou mise en

compatibilité avec l'usage futur pour les logements.

Par ailleurs, la reconfiguration plus vertueuse du site logistique VINCI doit, in fine, faire évoluer positivement la cartographie à court et moyen termes.

08.2.2. Les milieux naturels



Carte des espaces protégés à proximité du site de projet

A. Les espaces protégés ou inventoriés

La commune de Montsoulst n'est concernée par aucun site Natura 2000 ; le plus proche (la ZPS « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » est à plus de 9 km au nord-est de la commune.

Par ailleurs, le territoire bénéficie d'un périmètre de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) de type 2 : « Forêt de l'Isle Adam ». L'éloignement de la ZNIEFF à l'égard du secteur de projet la protège de tout impact direct ou indirect.

Enfin, la commune est également concernée par :

- le site inscrit Ensemble du Massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords ;
- le site classé de la Vallée de Chauvry.

Ces sites, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique AC2, sont éloignés du secteur de projet.

B. Les milieux naturels

Bien qu'entouré de voies de transport ferroviaire et routier, ainsi que du tissu urbain peu dense, on retrouve à proximité du site de grands ensembles agricoles et quelques îlots boisés, qui favorisent la

connectivité avec le Bois Carreau, les forêts de l'Isle-Adam et de Montmorency. Ainsi, il est probable que le site soit utilisé comme voie de transport pour l'avifaune, de par les boisements présents et la proximité avec des espaces naturels et agricoles.

A l'échelle territoriale, l'évaluation de l'intégration de la zone de projet dans la trame verte et bleue locale s'appuie sur les éléments du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) d'Île-de-France, et sur les observations « 4 saisons » réalisées en 2023 sur le terrain par un écologue (repérages des voies de passage préférentielles pour la faune). A l'heure de la rédaction du présent rapport, les données confirment que le site est un support de fonctions écologiques à l'échelle du territoire (fonction de transit, de reproduction, ou d'alimentation, notamment pour l'avifaune). Plusieurs espaces protégés ou réglementés sont présents aux alentours du projet. Les principaux réservoirs de biodiversité ou ensembles fonctionnels sont assez proches du projet pour pouvoir conclure sur l'existence d'un lien fonctionnel. De plus, le contexte écologique local est riche en espaces verts et en milieux agricoles, et donc les espaces végétalisés existants s'intègrent bien dans le maillage écologique local. Il est donc possible d'en conclure qu'au vu du contexte, le site s'inscrit dans la trame verte locale et régionale.



- Alignements d'arbres (83.3)
- Entrepôts et structures bâties immobiles (86.1 x 86.3 x 86.4)
- Fourrés arbustifs (87.2 x 31.8)
- Prairie mésophile (38.2 x 87.1)
- Végétation rudérale herbacée (87.2)



- Enjeu écologique
- Fort
- Moyen
- Faible
- Emprise parcelle

C. Les zones humides

Par leur richesse en habitats et en espèces, leur rôle d'infrastructure naturelle, leur place comme support d'activités et cadre de vie de qualité, les milieux humides sont des espaces à forts enjeux écologique, économique et social. La France s'est engagée à préserver les zones humides sur son territoire, notamment à travers la signature de la convention internationale de Ramsar. La protection des zones humides est un enjeu central de la politique nationale de protection de la biodiversité et des ressources en eau. Le quatrième Plan national zones humides 2022-2026 est une déclinaison de la Stratégie nationale biodiversité 2030. Il poursuit les efforts engagés dans le prolongement du précédent plan (2014-2018) et amplifie les actions en faveur de la connaissance, de la protection et de la restauration des milieux humides.

La DRIEAT a mis en place un inventaire des enveloppes d'alerte de zones humides à l'échelle de la région Île-de-France. Le secteur de projet est concerné par des enveloppes d'alerte de classe B, à savoir un secteur



de probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

Les éléments d'études disponibles et communiqués par le porteur de projet a permis d'affiner la délimitation des éventuelles zones humides au sein du secteur de projet. Selon l'analyse critère floristique, il est confirmé qu'aucun des habitats de la zone d'étude ne peut être défini comme humide. Il est nécessaire d'étudier le critère lié à l'hydromorphologie des sols en réalisant des sondages pédologiques et en appliquant la méthode de détermination de la présence de sols caractéristiques des zones humides. Le SAGE a établi un inventaire des zones humides sur le territoire selon les critères floristiques et pédologiques. Plusieurs campagnes d'inventaire se sont déroulées entre 2018 et 2021 sur près de 700 secteurs susceptibles d'abriter des zones humides. Sur le territoire de Montsoul, une seule zone humide avérée a été identifiée comme l'illustre la carte suivante. L'inventaire du SAGE n'a pas donc confirmé ce critère pédologique sur le site du projet qui se trouve exempt de zone humide.

08.2.3. Les éléments de paysage et de cadre de vie

A Les éléments de paysage

Localement, la commune présente un paysage naturel important tout particulièrement à l'Ouest du territoire avec la forêt domaniale de l'Isle Adam. On relève également des parties boisées en continuité de la forêt : le parc du château, les boisements de Montbrun, etc.

Le plan de zonage du PLU identifie un arbre remarquable ainsi que 163,15 ha d'espaces boisés classés protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, soit 42,3% du territoire.

Au niveau du site du projet, la base de données ECOMOS de la région n'inventorie aucune zone spécifique. Celui-ci est entouré d'un alignement de peupliers le long de la départementale ainsi que d'un micro-boisement. On relève également quelques arbres disséminés sur les espaces intérieurs qui viennent agrémenter la forte minéralité du site. Ces arbres sont souvent issus de rejets de souche, drageons ou semis naturels de peuplier. Des zones un peu plus denses en strate arbustive et jeunes arbres accompagnent le périmètre ouest, est, sud formant de petites zones boisées. Notons que les boisements présents sur le secteur de projet n'ont pas fait l'objet d'un classement, ce site étant urbanisé par des activités économiques.

In situ, l'opérateur a mené en 2023 un diagnostic phytosanitaire des arbres présents sur le site par la filiale ONF Vegetis permettant de connaître l'état biomécanique du patrimoine arboré présent. L'inventaire fait état, le long de la route départementale, d'un alignement de sujets jeunes adultes de peupliers. Comme évoqué précédemment, le projet composera avec les alignements d'arbres en limite avec l'ex RN1 afin de conserver les sujets dont l'état phytosanitaire est compatible avec le projet. Un développement des rideaux d'arbres et de végétalisation est également prévu dans le projet.

B. Le patrimoine

Les éléments du patrimoine bâti de Montsoul, qu'ils fassent l'objet de protections spécifiques émanant de servitudes d'utilité publique ou non, sont nombreux sur le territoire. Repérés au PLU, ils sont majoritairement constitués d'éléments architecturaux de qualité avec notamment de grandes propriétés et un château, le château des Tilleuls. Par ailleurs, la commune bénéficie d'un patrimoine architectural traditionnel dans le centre ancien (maisons meulières, corps de ferme, ...).

La commune compte deux monuments historiques faisant l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques : l'Église Saint-Sulpice et la Croix de l'Église.

Le Service Régional de l'Archéologie relève l'existence de trois sites sur le territoire de la commune de



Montsoul. Il s'agit des sites archéologiques de l'ancien château de Montsoul, de l'Église et ses abords du « le Grand Gournay ».

Le secteur de projet n'est pas concerné par des dispositions de protection patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ni même de la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques ou encore des vestiges archéologiques.

08.2.4. Les nuisances sonores

La pollution sonore est plus que jamais au cœur des préoccupations des politiques publiques. L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) estime qu'au-dessus de 53 dB (A) en moyenne le bruit des transports peut induire des effets néfastes sur la santé d'un être humain. Celui-ci peut causer de nombreuses pathologies (surdité, acouphène, stress, sommeil désorganisé, maladies cardiovasculaires, etc).

Les cartes de bruit des grandes infrastructures de transport terrestre du département du Val d'Oise sont disponibles et montrent que le site de projet envisagé est impacté par la catégorie 2 émanant de l'infrastructure routière ex-RN1. Suite au projet de requalification de la RN1 en RD (RD78), et la rocade de l'A16, l'arrêté préfectoral n'a pas été mis à jour. En revanche, le site n'est pas impacté par les niveaux de bruit émanant des infrastructures ferroviaires, beaucoup plus au sud. Comme évoqué, le déclassement de la RN1 n'a pas été mis à jour suite à sa transformation en route départementale et dont le trafic a été d vo   sur la nouvelle partie de autoroute A16. De facto, l'opérateur a conduit une étude acoustique en 2025. Les conclusions de l'étude laissent apparaître que les futurs résidents seront soumis à des nuisances sonores inférieures aux normes de l'OMS.

08.2.5. La gestion des eaux

A Eau potable

Le syndicat du SIAEP de Montsoul huit communes urbaines ou rurales du nord est du Val d'Oise dont Montsoul. Le syndicat dispose d'infrastructures de production et de distribution d'eau permettant l'alimentation dans des conditions acceptables des consommateurs implantés sur son territoire. La commune est concernée par plusieurs installations d'alimentation en eau potable (deux châteaux d'eau de 600 m3 et de 2000 m3). Concernant la qualité de l'eau distribuée, en 2023, la qualité de l'eau était conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Le réseau d'eau potable de la commune de Montsoul dessert l'ensemble des zones urbaines du PLU, dont celles faisant l'objet de la mise en compatibilité n 1 du PLU. En outre, le règlement des zones urbaines précise que « toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être accordée au réseau public de distribution ».

B Eaux pluviales

Du fait de la position topographique de la commune sur le versant Sud de la butte, aucun cours d'eau ne traverse le territoire. En revanche celui-ci est concerné par plusieurs thalwegs secs et fossés et collecteur d'eaux pluviales. Le site du projet est aujourd'hui occupé par des espaces d'entreposage de matériaux en extérieur sur dalle béton profonde.

C Eaux usées

Les zones urbaines de la commune bénéficient d'un assainissement collectif. Les effluents sont dirigés vers la station d'épuration de Bonneuil-en-France où ils sont traités. La station a connu un récent chantier



d'extension qui a permis de porter sa capacité de traitement de 350 000 à 500 000 équivalents habitants.

08.2.6. Les servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Le périmètre de projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

08.3.

COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

En application de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, en matière de documents d'urbanisme de hiérarchie supérieure avec lesquels le PLU doit s'inscrire en compatibilité, on relève les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région Île de France ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île de France ;
- le Plan d'Exposition de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique ;
- le SDAGE du Bassin Seine et des Cours d'eau côtiers normands ;
- le SAGE Croult - Enghien - Vieille Mer.

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montsoulst s'inscrit en compatibilité avec ces documents supra-communaux.

08.4.

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

8.4.1. Incidences sur Natura 2000

Aucune incidence significative n'est attendue sur les sites du réseau Natura 2000, sur leurs objectifs de conservation, ainsi que sur les habitats et espèces ayant justifié leur désignation.

8.4.2. Incidences sur la biodiversité

A. Incidences sur les espaces protégés ou inventoriés

Compte tenu de l'éloignement du site de projet avec l'ensemble des périmètres de protection/valorisation évoqués précédemment (ZNIEFF, Sites), les modifications mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure n'entraînent aucun impact positif ou négatif.

B. Incidences sur les milieux naturels

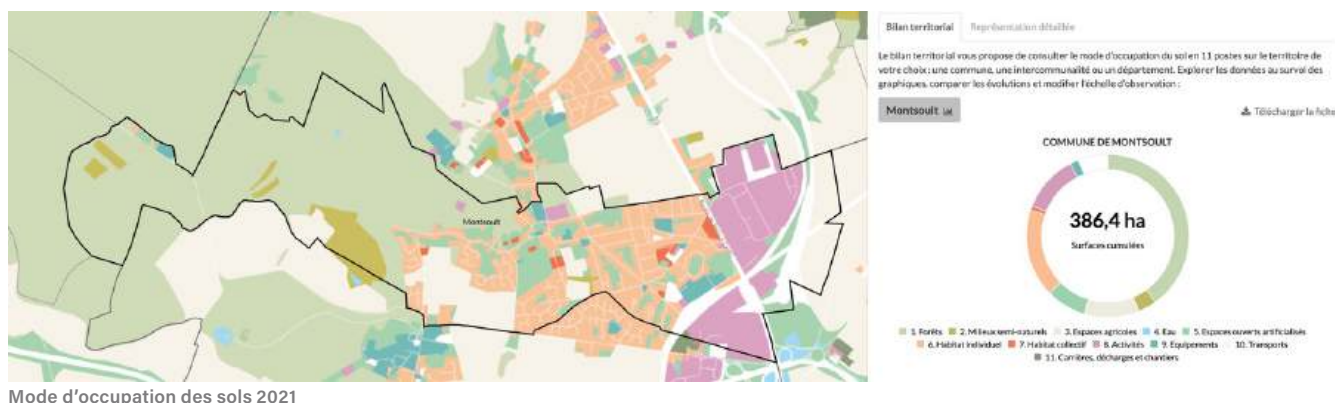
Aucune incidence négative significative sur les milieux naturels, la biodiversité et la trame verte et bleue n'est attendue suite à la mise en compatibilité du PLU de la commune. Au contraire, les éléments portés dans le règlement, concourent à favoriser le déploiement de la trame verte locale. Effectivement, le projet composera avec les alignements d'arbres en limite avec l'ex RN1 afin de conserver les sujets dont l'état phytosanitaire est compatible avec le projet. Un développement des rideaux d'arbres et de végétalisation est également prévu dans le projet.

C. Incidences sur les zones humides

Le site du projet se trouve exempt de zone humide. Aucune incidence significative n'est prévisible sur les zones humides.

8.4.3. Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Au sens du zonage du PLU de 2005, les secteurs de projet se déploie sur un zonage dont la vocation est d'ores et déjà urbaine et anthropisé : Ula.



Le secteur est classé en zone artificialisée au sens du MOS 2021 : activités.

En ce sens, le projet ne génère pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La mise en compatibilité du PLU n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

8.4.4. Incidences sur la gestion des eaux

A. Incidences sur l'eau potable

La mise en compatibilité du PLU permet seulement la création de 99 logements. La réalisation d'un projet sur ce secteur ne générera néanmoins qu'une augmentation limitée de la pression sur la ressource en eau potable, celle-ci ayant déjà été appréhendée dans les besoins définis par le PLU opposable. Cela d'autant plus que les volumes prélevés sur la station Le Remoulu laisse apparaître une baisse de -1,51% entre 2022 et 2023 dernier RPQS de 2023 disponible).

Les incidences sur la ressource en eau potable sont non significatives.

B. Incidences sur les eaux pluviales

Le site est aujourd'hui occupé par des espaces d'entreposage de matériaux en extérieur sur dalle béton profonde.

Le renouvellement de la friche prévoit un total de 30% d'emprise au sol bâtie et 40% de pleine terre permettant une large infiltration des eaux pluviales. Le projet a donc pris le parti d'intégrer la gestion des eaux de pluie de manière raisonnée.

Aussi, au travers d'une intégration de la problématique de ruissellement (par la mise en place de la renaturation et un coefficient de pleine-terre de 40% minimum) dans le processus d'aménagement et d'urbanisation, le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du SAGE.

Qui plus est, le projet privilégie l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements VRD veilleront à mettre en place des noues paysagères d'infiltration intégrées dans l'aménagement paysagé

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

Les incidences en termes de gestion des eaux pluviales seront positives pour le site, considérant que l'état actuel du tènement foncier est majoritairement artificialisé.

C. Incidences sur les eaux usées

Les 99 logements représenteront une charge polluante supplémentaire à traiter d'environ 250 EH, soit 0,05% de la capacité de traitement de la station.

Aucune incidence significative n'est prévisible sur l'assainissement.

8.4.5. Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Aucune incidence significative n'est attendue vis-à-vis des paysages et du patrimoine bâti.

Le parti d'aménager du programme projeté aura des incidences favorables sur le paysage du secteur : les règles d'emprise maximale (30%), de pleine-terre minimale (40%), d'alignement (>10m) et la préservation des peupliers contribueront à redéployer sur le site un cadre paysager plus verdoyant en parallèle de la requalification de la route.

8.4.6. Incidences sur les sites pollués

Aucune incidence significative n'est attendue sur les sols pollués et sur les déchets

Avec la mutation du tènement foncier détaché de la zone d'activités, le porteur de projet veillera à réaliser des études de sols ad-hoc et prévoir la mise en place de mesures de gestion d'éventuelles pollutions pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement : gestion des terres et/ou mise en compatibilité avec l'usage futur pour les logements.

8.4.7. Incidences sur les risques naturels

Aucune incidence significative n'est prévue sur les risques naturels.



8.4.8. Incidences sur les nuisances sonores

Concernant les nuisances sonores, les futurs résidents seront soumis à des nuisances sonores inférieures aux normes de l'OMS.

8.4.9. Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

Les incidences du projet sur l'air, l'énergie et le climat sont globalement positives :

- mobilité de proximité et décarbonée : proximité de la gare et connexions de mobilités douces en lien avec la requalification de la RN1 ;
- performances énergétiques : dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable (géothermie - labels de certification) ;
- performances environnementales : dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation intégrée des eaux pluviales (pleine-terre) ;
- forte aération et végétalisation du site : meilleure séquestration des gaz à effet de serre et limitation des effets d'îlots de chaleur urbains.

Les incidences du projet sur l'air, l'énergie et le climat sont globalement positives.

08.5.

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION DES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu de l'absence d'incidence significative ou notable du projet sur l'environnement, il n'est pas prévu de telles mesures. Toutefois afin de parfaire le diagnostic complet du site du projet, il est proposé deux mesures d'accompagnement du projet de PLU concernant les sites et sols pollués et les énergies renouvelables :

- ➔ Mener (ou mettre à jour) les études de sols et prévoir la mise en place de mesures de gestion d'éventuelles pollutions en vue du changement de destination de la zone .
- ➔ Poursuivre les pré-études technico-économiques pour la production d'énergie renouvelable

08.6.

INDICATEURS DE SUIVI

La présente évolution du PLU de Montsoult devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la commune de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, cette partie de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU présente :

- six indicateurs de suivi, assortis de précisions méthodologiques (sources des données, base de calcul),
- pour chaque indicateur de suivi, un état zéro avant l'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du PLU,

- et, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à 6 ans pour ces indicateurs, afin de donner tout son sens au suivi.

N°	Indicateur	Unité indicateur	Source des données Modalités de calcul	État zéro (2025)	objectif prévisionnel à 6 ans (2031)
1	Consommation foncière	ha	Source : Mairie et aménageur - Permis de construire	0 ha	1,49 ha
2	Logements produits	log.	Source : Mairie et aménageur - Permis de construire	0 log.	99 log.
3	Emprise au sol maximale	%	Source : Mairie et aménageur - Permis de construire	< 30%	30%
4	Pleine-terre minimale	%	Source : Mairie et aménageur - Permis de construire	> 40%	40%
5	Pollution des sols	/	Source : Aménageur Études préalables	Données du diagnostic 2006 de pollution des sols A mettre à jour	Si pollution(s) avérée(s), mettre en place de mesures de gestion des terres et/ou mise en compatibilité avec l'usage futur du site
6	Approvisionnement en énergies renouvelables	/	Source : Aménageur Études préalables	Détermination des besoins pour les loge- ments et quantification de l'impact carbone et de la consommation d'énergie primaire	Non quantifiable ex-ante Respect mini RE2020



