



Mairie de MONTSOULT

COMPTE - RENDU

Affaire :	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montsoul
Objet :	Compte-rendu réunion de l'examen conjoint des PPA
Date :	23 juin 2026
Présents :	Silvio BIELLO – Maire de Montsoul (maire@mairie-montsoul.fr) Michel CIVINO – DDT95 (michel.civino@val-doise.gouv.fr) Gilles PAROCHE – Mairie de Baillet (paroche.g@baillet-en-france.fr) Angélique ROCHE – C3PF (urbanisme@c3pf.fr) Stéphane RODRIGUES – A4PLUSA (sr@a4plusa.com)
Excusés :	Pascal SIXT – Chambre d'Agriculture de Région Ile de France Urbane LEDESERT – SNCF Immobilier
Absents :	Direction Interdépartementale des Routes d'Ile de France Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et Transport d'Ile de France Agence Régionale de la Santé Ile de France Mobilités Chambre des Métiers du Val d'Oise Chambre de commerce et d'Industrie du Val d'Oise Conseil Départemental du Val d'Oise Direction Régionale de l'Environnement d'Ile de France Mairie de Chauvry Mairie de Villiers Adam Mairie de Nerville-la-Forêt Mairie d'Attainville Mairie de Maffliers Chaîne de Vies

PROCES-VERBAL DE LA RÉUNION DU 23 JUIN 2026 EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Ordre du jour :

Présentation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montsoul ;
Recueil des avis PPA et demande d'avis auprès de chacun.

Cette réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) a pour objet de recueillir les avis sur la base du rapport complet préalablement transmis par la commune de Montsoul à l'ensemble des PPA en date du 2 juin 2026.

La réunion débute à 14h10, la séance est ouverte par Silvio BIELLO, Maire de Montsoul.

En complément de l'introduction de Monsieur le Maire, le BE rappelle que cette procédure se fait parallèlement à une procédure de révision générale du PLU.

Le BE présente les intentions du projet et précise les éléments permettant de considérer que le projet s'inscrit dans une logique d'intérêt général :

- reconversion d'une friche industrielle pour créer un peu moins de 100 logements (accession et LLI), en cohérence avec les objectifs de densification du SDRIF-E représentant environ 100 des 250 logements attendus d'ici 2040 (+15% du parc), et en cohérence également avec le principe de densification autour des gares ;
 - rupture avec les typologies de "barres" via une emprise au sol limitée à 20% (plafonnée à 30% dans le règlement) et 43% de pleine terre, favorisant la renaturation d'un site auparavant imperméabilisé à 100% ;
 - mise en place d'une offre résidentielle destinée notamment aux primo-accédants permettant à la commune de répondre aux enjeux du parcours résidentiel ;
 - 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 projet qui s'inscrit dans le projet de requalification de l'ancienne nationale 1 mené par le conseil départemental.
- > Monsieur le maire précise que bien que la commune ne soit pas soumise à la loi SRU, elle compte néanmoins environ 15% de logements sociaux.
- > BE : Compte tenu du fait que le PADD opposable fait apparaître des occurrences parcellaires, la procédure a fait évoluer très ponctuellement le document. De facto, la procédure a fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale ainsi qu'une concertation obligatoire auprès des habitants. Cette concertation préalable a été réalisée durant l'été 2025, mais personne ne s'est manifesté.
- > BE : Au-delà des ajustements du PADD, le projet entraîne la modification de quelques points du règlement écrit et graphique :
- la création d'un nouveau secteur, le secteur UMa, dans l'esprit de la zone UM à l'ouest de l'ex-RN1, mais avec des ajustements plus vertueux en matière d'espaces libres et de pleine-terre et d'emprise au sol bâtie. Il convient de considérer que le MOS 2021 indique que la zone est considérée comme artificialisée à 100% (elle est recouverte d'une dalle en béton) ;
 - l'article 6 est ajusté pour le seul secteur UMa, la distance de recul étant portée à 10 m au lieu de 6 mètres en zone UM. L'objectif ici était d'éloigner le plus possible l'implantation des bâtiments au regard de la future départementale. Initialement, le recul était porté à 13 m mais celui-ci a été diminué du fait des ajustements résultant des différentes réunions techniques auprès du conseil départemental préalablement à cette réunion (le département ayant prévu des circulations actives le long de la départementale) ;
 - l'article 9 prévoit également la mise en place d'un plafonnement de l'emprise au sol à 30% sur le secteur UMa, alors que la zone UM est non réglementée. L'objectif ici est d'assurer une renaturation du site avec un bilan positif et une meilleure infiltration des eaux à la parcelle, sans compter les effets positifs de réduction quant aux effets d'îlot de chaleur urbain ;
 - enfin l'article 13, en articulation avec le point précédent introduit un véritable pourcentage de pleine-terre (40%).

Enfin, la procédure a introduit une OAP sectorielle : en plus des orientations en termes d'aménagement et de préservation, l'OAP a mis en place des prescriptions en matière de santé, de développement des énergies renouvelables et de prise en compte des nuisances et pollutions éventuelles.

A titre d'exemple, cette OAP a permis, en coordination avec le département, de programmer les accès du site de projet depuis la rue de Belloy et non depuis la départementale. A ce stade, le département réfléchit à la mise en place d'un giratoire dont le positionnement précis n'est pas encore arrêté.

- > DDT95 rappelle que c'est un beau projet et que le service soutient la commune dans son projet qui s'inscrit dans la lignée de la requalification de l'ancienne nationale.
- > DDT95 rappelle quelques éléments soulignés par la MRAe, à savoir que le bilan de la concertation devra être joint pour l'enquête publique puisque cela est réglementaire, ce bilan n'ayant pas été versé au dossier.
- > BE précise que le bilan de la concertation a été décalé, mais est prévu dans le cadre d'un conseil municipal d'ici fin juin. En réalité, ce décalage provient des différents échanges menés avec le département pour travailler collégialement à un projet qui s'inscrive dans le projet de requalification de l'ancienne nationale. Ne sachant pas alors, si le projet subirait d'importantes modifications, nous avons attendu d'avoir la certitude de ne pas relancer une concertation, ce qui n'a pas été le cas et qui nous a donc conduit à organiser l'examen conjoint. Ce bilan sera bien évidemment porté dans le dossier d'enquête publique, tout comme le PV de la MRAe et le PV de la réunion d'examen conjoint. La date d'enquête publique n'est pas encore arrêtée, la ville étant dans l'attente du retour du Tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur.
- > DDT95 reprend également une autre remarque de la MRAe et particulièrement sur l'analyse de solutions alternatives même si, compte tenu des éléments présentés, il ne semble pas avoir plusieurs possibilités.
- > BE : cette remarque renvoie aux obligations des évaluations environnementales. Or, si cela est pertinent quant à la révision d'un document d'urbanisme, une remarque sur l'alternative au projet sur ce secteur dans le cadre d'une déclaration de projet nous apparaît moins justifiée puisqu'il s'agit de présenter un projet spécifique sur un secteur précis.
- > DDT95 : la notice pourrait préciser par exemple que la version de reconversion de l'activité in situ n'était pas opportune compte tenu du projet de requalification de la zone industrielle par ailleurs. Un mémoire en réponse à la MRAe pourrait être rédigé pour préparer l'enquête publique.
- > BE viendra rédiger ce mémoire en réponse pour le communiquer au commissaire enquêteur une fois celui-ci désigné.
- > DDT 95 : demande de compléter le règlement écrit en introduisant une mention précisant que le secteur UMa est concerné par un arrêté relatif au bruit généré par les infrastructures de transport terrestre. En effet, tant que l'arrêté est opposable, il convient de spécifier cela par exemple en en-tête de règlement.
- > BE : ce point a été présenté dans la notice ainsi que dans l'évaluation environnementale. C'est également une donnée importante communiquée à la maîtrise d'œuvre du projet qui n'avait pas prévu d'études acoustiques, malgré le caractère obligatoire. C'est d'ailleurs cette étude réalisée par le porteur de projet qui a conduit à nourrir l'évaluation environnementale sur la thématique bruit. Le BE ne voit pas d'inconvénient à amender le règlement en ce sens.

Remarque : consécutivement à la réunion d'examen conjoint, la DDT95 a communiqué par mail une information rendant caduque la remarque sur le bruit ci-avant. Le service en charge de la gestion des cartes de bruit, ont indiqué que le tronçon de l'ancienne RN1 sur Maffliers et Montsoult a été déclassé et n'est plus concerné par l'arrêté.

- > DDT95 : un autre point sur lequel les services n'ont pas vu d'informations dans la notice concernant l'orientation 103 qui oriente un principe de requalification /modernisation du site économique.
- > BE : la zone en question n'est pas une zone identifiée comme à sanctuariser, mais plutôt à requalifier. En ce sens, un complément écrit sera apporté à la notice, en prenant le soin de présenter deux éléments propres au projet : d'une part la modernisation / requalification du site par Vinci (le PA ayant été délivré d'ailleurs), et
- >

d'autre part, la requalification de l'ancienne nationale par le département pour la transformer en boulevard urbain, justifiant d'autant plus un programme résidentiel.

- > BE précise que le projet a été réalisé antérieurement à la promulgation de la loi Huwart de novembre 2026 et du PDMIF aussi. Les éléments de stationnement, notamment, ayant évolué entre-temps, il s'agira certainement de mettre à jour ces éléments dans le cadre de la présente procédure, au moment de son approbation. Considérant que cela ne touche que l'annexe, le document opposable réglementant le stationnement dans une annexe spécifique.
- > DDT95 : une dernière remarque sur la modification de l'annexe relative au stationnement vélo. Il est précisé que réglementairement, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne doit veiller à modifier que les éléments du PLU nécessaires au projet.
- > BE conforte la remarque de la DDT95. En revanche, comme dit précédemment, le stationnement est réglementée par une annexe et non des règles (article 12) zone par zone. La mise en compatibilité du PLU a modifié l'annexe réglementaire que sur la partie stationnement vélo en prenant en compte les derniers décrets en la matière. Pour ce qui est de la question de la Loi Huwart et de son rayon de 800 m, là-aussi, quand bien même la mairie ne met pas à jour cette annexe, les règles de pondération du stationnement s'imposent nonobstant la rédaction du PLU. Aussi, il pourrait être intéressant de mettre à jour ce point pour le futur porteur de projet.
- > Mairie de Baillet-en-France : pas de remarques particulières mais trouve toujours intéressant de voir les projets sur les communes voisines. Je rejoins la remarque de la DDT95 et trouve que le projet est un bel exemple de requalification de la zone, de maîtrise de l'artificialisation des sols qui permet de répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.
- > C3PF demande que des précisions soient apportées, le cas échéant, par rapport à la notion de recul et aux éventuelles voies de desserte des aires de stationnement, les 10 m s'appliquant aux voies publiques et privées.
- > BE précise que l'architecte de l'opération n'a pas relevé d'incohérences, celui-ci ayant été destinataire du projet de règlement. Toutefois, un point de vigilance va être transmis au maître d'ouvrage. Une mesure de précaution pourrait être rédigée dans le règlement pour préciser que le recul de 10 m ne s'appliquerait pas aux voies (et donc qui correspondrait plutôt à un accès) desservant les plateformes de stationnement.

Monsieur le Maire remercie les participants pour leur présence et la qualité des échanges.

Fin de la réunion à 15h05.

NB : Les personnes destinataires des comptes rendus rédigés à l'issue des réunions peuvent formuler leurs observations sur ledit compte-rendu dans un délai de 15 jours à compter de la réception du document. A défaut, le compte-rendu est réputé validé.

Pièce(s) jointe(s) :

- Support de présentation de la réunion
- Feuille d'émargement

Fait à Montsoul, le 24 juin 2026

Certifié conforme
Monsieur le Maire de Montsoul,
Silvio BIELLO

