



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
de Montsoult (95)
à l'occasion de sa mise en compatibilité
par déclaration de projet**

**N°MRAe APPIF-2025-103
du 8/10/2025**



Plan masse du projet d'implantation d'un ensemble immobilier comportant 99 logements sur la commune de Montsoul (RP partie B p.9)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Montsault (95), porté par la commune dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette procédure vise à permettre la construction d'un ensemble immobilier de 99 logements répartis en trois bâtiments de hauteur R+2, sur une parcelle d'une superficie de 14 940 m² à l'état de friche industrielle, actuellement occupée par des espaces d'entreposage de matériaux.

La réalisation de ce projet de reconversion situé en zone industrielle le long de la route nationale (RN) 1, nécessite la mise en compatibilité du PLU afin de modifier le zonage du terrain d'assiette de l'opération pour autoriser l'implantation de logements. La création du secteur UMa, spécifiquement dédié à la mutation du site de projet nécessite également d'adapter le règlement écrit ainsi que le plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Les modifications apportées portent notamment sur les règles régissant le stationnement des vélos dans les habitations collectives.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la pollution sonore ;
- les pollutions atmosphériques ;
- la mobilité ;
- la pollution des sols.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- d'approfondir l'évaluation environnementale, en améliorant l'état initial et l'analyse des incidences d'une part, et en associant les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces incidences d'autre part ;
- d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ;
- d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations au bruit et aux pollutions atmosphériques dans le secteur de projet et renforcer les mesures visant à éviter ou réduire l'exposition des populations.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Pollution sonore.....	12
3.2. Pollutions atmosphériques.....	14
3.3. Mobilité.....	14
3.4. Pollution des sols.....	15
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire de la commune pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Montsoult (Val d'Oise) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme de Montsoult est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 11 juillet 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 8 août 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 8 octobre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Montsoult à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Stéphan COMBES, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

EPT	Établissement public territorial
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PEB	Plan d'exposition au bruit
PDUIF	Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SIS	Système d'information des sols
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Localisation du projet

La commune de Montsoult est située dans le département du Val d'Oise, à environ 25 km de Paris. Elle compte 4 068 habitants (Insee 2021) pour une superficie de 384 hectares. Le projet d'implantation du projet immobilier est situé à l'est de la commune, en lisière de la zone industrielle « les soixante-dix arpents ».

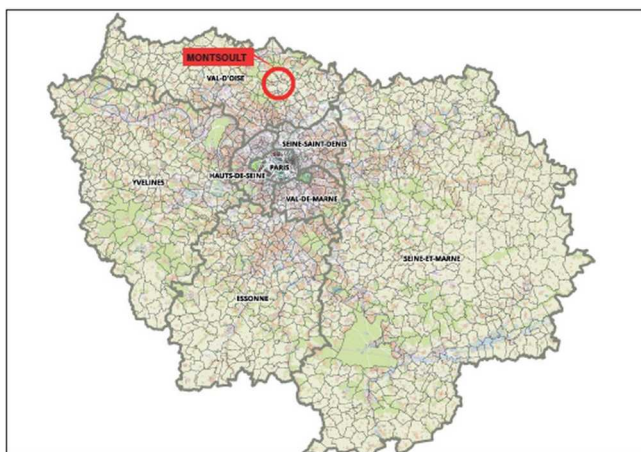


Figure 1: Localisation de la commune de Montsoult sur la carte de la région Île-de-France (RP p.10).



Figure 2: Localisation du site du projet sur le territoire communal de Montsoult (RP p.11).

Le site du projet se situe le long de la route nationale (RN) 1, à proximité des équipements publics (collège, lycée et équipements sportifs) et à environ 500 m de la gare de Montsoult qui est desservie par la ligne H du Transilien.

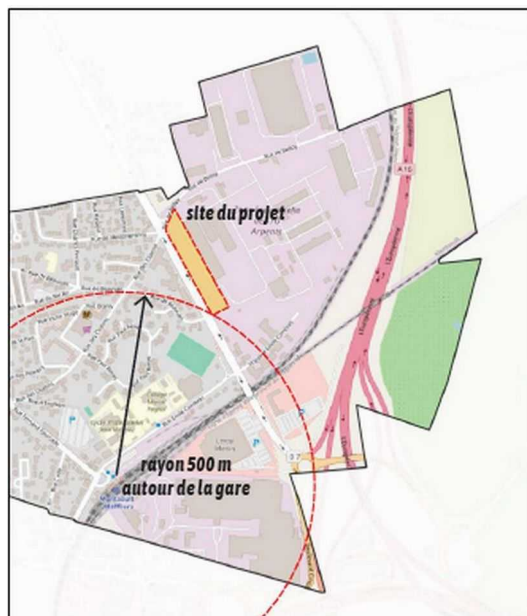


Figure 3: Localisation du site du projet par rapport à la gare de Montsoult (RP p.11).

■ Le projet opérationnel

Le projet consiste en la création de 99 logements répartis en trois bâtiments de hauteur R+2, sur une parcelle d'une superficie de 14 940 m² en partie recouverte par une dalle béton et actuellement occupée par des espaces d'entreposage de matériaux. Selon le dossier, l'emprise au sol bâtie est limitée à 20 % de la surface du terrain avec 45 % de pleine terre végétalisée permettant une gestion naturelle des eaux pluviales.

Il est prévu de laisser un recul de treize mètres entre les trois bâtiments et la (RN) 1 qui sera aménagée par des espaces paysagers.



Figure 4: Vues du site du projet à l'état actuel (à gauche) et avec une projection des bâtiments (à droite) (RP p.13).

■ Les objectifs du projet en matière d'aménagement

Les objectifs du projet portent sur la requalification d'une « friche industrielle » aux abords de la route nationale 1, à proximité de la gare de la commune. Il s'agit notamment de maîtriser l'étalement urbain, optimiser la densité des espaces urbanisés, renforcer la qualité urbaine par l'amélioration du cadre de vie en entrée de ville et renaturer des sols artificialisés.

■ La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montsoult a été approuvé le 25 octobre 2005. La réalisation du projet de reconversion du site actuel nécessite la mise en compatibilité de ce document afin de faire évoluer le règlement écrit et le plan de zonage, mais également le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Tout d'abord, 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. Il est donc proposé de créer un secteur UMa, spécifiquement dédié à la mutation du site de projet.



Figure 5: Visualisation du changement de zonage de la parcelle du projet par la création d'un secteur UMa (RP partie B p.15).

Le changement de zonage du secteur nécessite l'adaptation du règlement écrit pour le nouveau secteur UMa. Les modifications portent notamment sur :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies qui doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres ;
- l'emprise au sol maximale autorisée qui ne peut excéder 30 % de l'emprise foncière totale ;
- le pourcentage de pleine terre qui doit représenter au moins 40 % de l'unité foncière.

Les règles régissant le stationnement des vélos dans les habitations collectives ont également été modifiées. Il est désormais demandé :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Enfin, étant donné que le PADD interdit la construction d'immeubles à usage d'habitation sur le terrain d'assiette du projet, la rédaction de ce document a été modifiée afin de rendre possible l'opération de construction envisagée. La mention suivante a donc été ajoutée « *la mairie encourage la mutation des lisières de la ZI des soixante-dix arpents en vue d'une transformation en opération de logements* ».

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet ne présente pas les modalités d'association du public en amont de la procédure.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet et de joindre les documents afférents (compte-rendus, registres, bilans de concertation, etc.)

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- la pollution sonore ;
- les pollutions atmosphériques ;
- la mobilité ;
- la pollution des sols.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Cette partie vise à restituer l'appréciation globale de l'Autorité environnementale sur la qualité des éléments présentés, de la méthodologie mise œuvre et de la présentation du rapport environnemental. L'analyse détaillée de ces éléments et de la prise en compte de l'environnement est présentée par enjeu environnemental.

■ L'état initial

L'état initial du site adressé est clair et synthétique. Il est étudié par thématique environnementale et illustré par des cartes. Cependant, pour l'Autorité environnementale, l'absence d'analyse et de mise en perspective des données, qui sont seulement exposées de manière descriptive, ne permet pas de caractériser et de hiérarchiser les enjeux. En outre, certaines thématiques sont insuffisamment traitées (pollution sonore, pollution de l'air, pollution des sols, analyse de la circulation), alors qu'elles constituent des enjeux importants de la procédure.

Le volet captage d'eau destinée à la consommation humaine n'est de plus pas correctement étudié dans la mesure où le site du projet se situe bien dans le périmètre de protection éloigné (PPE) du forage F5 d'Ezanville. Ce point doit être étudié et pris en compte dans le projet.

■ La démarche d'évaluation environnementale

À la lecture du dossier, la démarche d'évaluation environnementale, en tant que processus itératif et intégré à l'élaboration du projet d'évolution du PLU, ne semble pas avoir été pleinement mise en œuvre. Les observations qui suivent ont pour objectif d'inciter la commune de Montsoulst à améliorer la qualité de l'évaluation environnementale présentée dans le cadre de la procédure.

■ L'analyse des incidences et mesures

L'analyse des incidences de la procédure sur l'environnement et la santé pâtit des insuffisances de l'état initial. Très superficielle, elle ne permet pas de caractériser correctement les incidences environnementales. Pour la plupart des enjeux environnementaux étudiés, le rapport conclut qu'« aucune incidence significative n'est donc prévue ». Les incidences du projet sont donc potentiellement majoritairement sous-évaluées. Par exemple, la pollution atmosphérique, bien qu'identifiée, n'est pas qualifiée ni quantifiée.

Compte tenu de l'absence d'incidences identifiées dans le rapport, les mesures ERC destinées à corriger les impacts négatifs du projet sont souvent inexistantes. Au final, les mesures envisagées sont insuffisantes pour garantir le rôle de l'évaluation environnementale qui consiste à éviter, réduire et compenser les incidences d'un projet.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'évaluation environnementale, en améliorant l'état initial et l'analyse des incidences d'une part, et en associant les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces incidences d'autre part.

De manière générale, la procédure gagnerait à mettre le projet en perspective avec l'environnement proche : forme urbaine et paysage le long de la N1 et devenir du reste de la zone industrielle.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Montsoulst avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

À l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, le PLU de Montsoulst doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- le schéma directeur de la région Île de France (Sdrif) ;
- le plan de déplacements urbains de la région Île de France (PDUIF) ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine et des cours d'eau côtiers normands ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Croult - Enghien - Vieille Mer.

Le rapport de présentation comporte une analyse de la manière dont le PLU prend en compte les objectifs des différents documents visés. Ainsi, il précise que le projet s'inscrit en compatibilité avec les orientations du Sdrif puisque celui-ci permet notamment « d'intensifier le renouvellement urbain dans un secteur à proximité de la gare limitant ainsi la consommation d'espaces ».

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

Dans la partie intitulée « *exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu* » (RP partie C p.69), la seule justification apportée à la réalisation du projet est que « *le projet immobilier emporte intérêt général, considérant que celui-ci répond favorablement aux objectifs des politiques publiques* ».

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. Elle souligne qu'au-delà même de cet attendu réglementaire, la révision du projet de PLU est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD et de conduire les acteurs à prendre position par rapport à ces scénarios alternatifs. L'examen des scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux.

(3) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ;
- de justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères des solutions examinées qui prend en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Pollution sonore

D'après l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres³ dans la commune de Montsoult au titre de la lutte contre le bruit, le site du projet se situe dans un secteur affecté par le bruit classé en catégorie 2 compte tenu de la proximité de la RN1. Néanmoins, il convient de signaler que cet arrêté n'a pas été mis à jour depuis la requalification de la RN1 et la création de la rocade de l'A16 qui a permis depuis de diminuer fortement le trafic sur cet axe.

Le site n'est pas impacté par les niveaux de bruit émanant des infrastructures ferroviaires, situées beaucoup plus au sud. En revanche, le secteur de projet est partiellement recouvert par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle.

3 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).

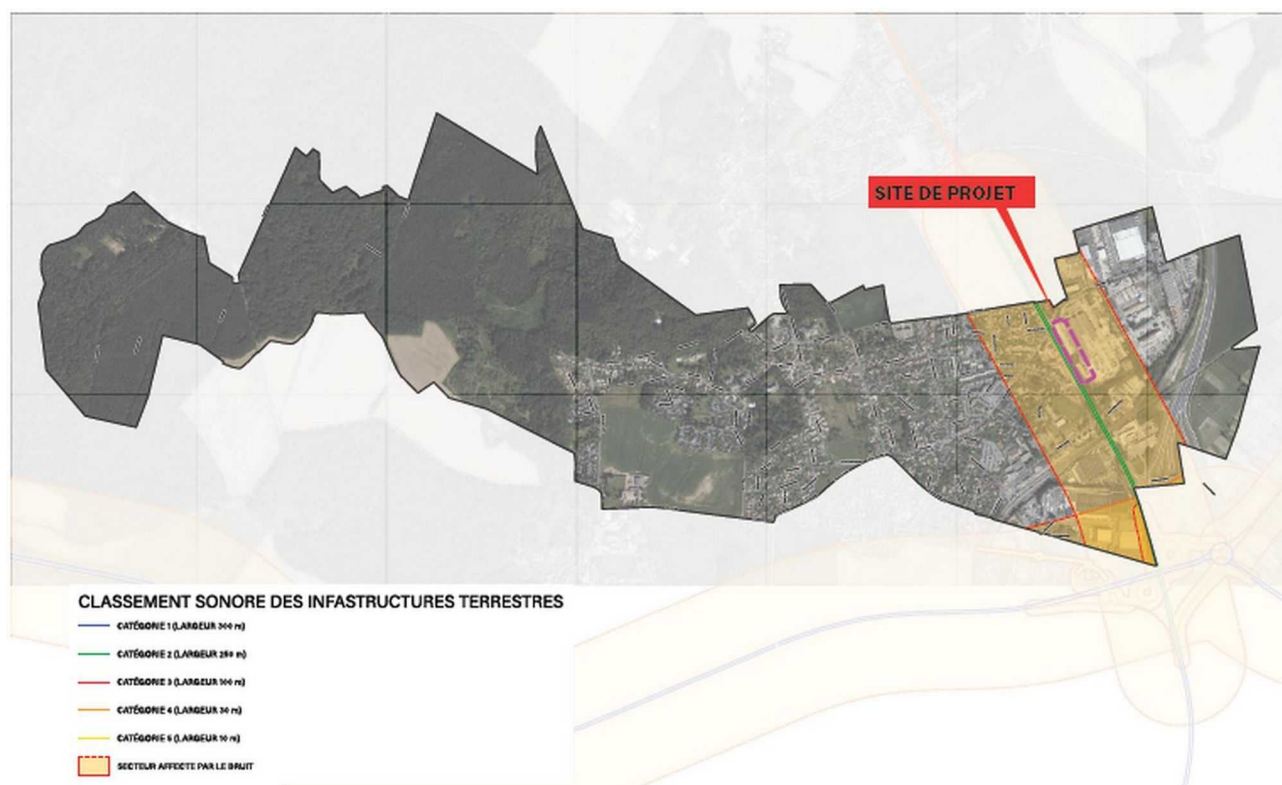


Figure 6: Visualisation des secteurs affectés par le bruit de la RN1 recensés dans l'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Montsoult (RP partie C p.37).

La zone D n'impose pas de restriction à l'urbanisation, en revanche les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées. Pour l'Autorité environnementale, le dossier ne décrit pas ces mesures d'isolation nécessaires prévues (RP partie C p.56).

Pour qualifier l'environnement sonore du secteur, une étude acoustique a été réalisée dont la campagne de mesure s'est déroulée sur 24 heures du lundi 17 au mardi 18 mars 2025. Le capteur positionné à environ 5 mètres le long de la RN1 a enregistré des niveaux sonores de 64 dB de jour et 56 dB de nuit (RP partie C p.40).

La modélisation des calculs des niveaux en façade des futurs bâtiments montrent que les niveaux de bruit au droit des façades seront inférieurs à 59 dB (RP partie C p.41). En conclusion, le rapport de présentation mentionne que « les conformités d'objectifs laissent apparaître que les futurs résidents seront soumis à des nuisances sonores inférieures aux normes de l'OMS » en prenant en compte que « les isollements acoustiques seront de -32 dB par rapport aux valeurs bruits ».

L'Autorité environnementale tient à rappeler que les lignes directrices publiées par l'Organisation mondiale pour la santé (OMS) concernant le bruit dans l'environnement dont le principal objectif est d'apporter des recommandations en vue de protéger la santé humaine de l'exposition au bruit sont pour le trafic routier de 53 dB de jour et de 45 dB de nuit. Elle préconise par ailleurs d'apprécier ces valeurs à l'intérieur des pièces de nuit en prenant en compte les fenêtres ouvertes. De ce fait, des niveaux sonores de 59 dB en extérieur peuvent entraîner des impacts sur la santé⁴.

Bien que des mesures d'évitement aient été intégrées dès la conception du projet consistant à implanter les bâtiments avec un recul de 13 mètres par rapport aux voies de la RN1, aucune autre mesure ERC⁵ n'est prévue

4 Différents effets sanitaires sont en effet relatés : insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)).

5 La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évi-

(RP partie C p.67). Au regard des enjeux cités précédemment, il aurait été utile de porter une réflexion sur la disposition des logements et leur orientation (leur caractère traversant par exemple) et d'évaluer l'efficacité de la mise en place d'une vitesse limitée à 30 km/h.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations au bruit, principalement routier et aérien dans le secteur de projet ;
- de renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions sonores, en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'OMS a documenté des risques avérés pour la santé et y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

3.2. Pollutions atmosphériques

La pollution de l'air n'a pas fait l'objet de mesures ou de modélisations atmosphériques précises dans le rapport de présentation. Pourtant, la RN1, bien qu'ayant vu son trafic diminuer au profit de l'A16, reste une source potentielle d'émissions atmosphériques.

Dans la partie traitant du diagnostic initial, la seule information fournie dans le dossier concerne le classement de la commune de Montsoult en zone régionale de la qualité de l'air en Île-de-France. Celle-ci n'est complétée par aucun autre élément renseignant par exemple sur le niveau des polluants rencontrés, les populations exposées, les sources d'émission (RP partie B p.45).

Le dossier qualifie « les incidences du projet sur l'air de globalement positives ». L'Autorité environnementale considère que les arguments avancés tels que « la mobilité de proximité et décarbonée » ne sont pas suffisants pour démontrer que l'impact du projet est positif sur la qualité de l'air (RP partie C p.68).

L'absence de données concrètes (cartographie de la pollution, modélisation de dispersion) constitue une limite de l'analyse environnementale. Le traitement de la pollution atmosphérique n'est pas suffisamment approfondi par rapport aux exigences actuelles en matière d'environnement favorable à la santé et les valeurs guide de l'OMS, surtout pour un projet de logements exposés à un axe de circulation fréquenté.

Plus généralement, sur un territoire exposé aux pollutions atmosphériques et sonores comme celui du secteur de projet, l'Autorité environnementale attend du projet de PLU qu'il définisse un cadre clair et ambitieux pour promouvoir un urbanisme favorable à la santé, par exemple par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)⁶ dédiée.

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, en s'appuyant sur des données actualisées ;
- de renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en ciblant les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.

3.3. Mobilité

Le volet mobilité est bien intégré avec une orientation vers la réduction de la dépendance automobile. La proximité immédiate de la gare de Montsoult-Maffliers, la desserte par le Transilien H, la requalification des abords routiers et l'intégration des stationnements vélo montrent que le projet promeut les mobilités actives et les transports en commun.

tés, ni suffisamment réduits.

6 Les OAP déclinent de façon opérationnelle, sous forme de règles opposables ou de recommandations, les ambitions du PLU sur des zones ou des enjeux spécifiques.

Ces éléments participent à réduire les nuisances environnementales (bruit, pollution de l'air) et à encourager des comportements favorables à la santé comme la marche et le vélo.

Cependant, pour l'Autorité environnementale, l'étude n'analyse pas de manière détaillée le trafic routier et le stationnement projeté, notamment au moyen d'une étude de circulation. Cette étude aurait permis de renforcer l'analyse sanitaire sur le secteur et d'adapter des mesures ERC au contexte local.

Le dossier ne précise de plus pas les mesures prises ou à prendre pour une mise en œuvre effective de la réduction de la dépendance automobile en sécurisant les trajets vélo / piétons vers et depuis la gare et le centre-ville, notamment dans la traversée de la N1.

(6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude de circulation afin de proposer une analyse du trafic routier sur les axes à proximité du site projet et de préciser les conditions de mobilités douces (vélo et piétons) sécurisées vers et depuis la gare et le centre-ville et notamment dans la traversée de la N1.

3.4. Pollution des sols

Le dernier inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués fait état de dix-sept sites et sols pollués sur la commune de Montsault mais aucun ne concerne l'emprise du projet. Néanmoins, un secteur d'information sur les sols (SIS) est recensé sur le site du projet en raison de son passé industriel lié à des activités d'entreposage (RP partie B p.25). Des études préalables de la qualité des sols ont été conduites révélant une pollution résiduelle. Les résultats de ce diagnostic datant de 2006 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 (RP partie C p.22).

Il s'avère que les niveaux de pollution relevés restent compatibles avec l'usage résidentiel du site à condition de réaliser des travaux de dépollution (RP partie C p.62), conformément aux obligations induites par l'inscription du site en SIS. Bien que l'exigence réglementaire soit mentionnée dans le rapport de présentation, aucun détail n'est fourni quant aux protocoles, aux acteurs mobilisés, ni aux mesures spécifiques de protection des riverains lors de la phase travaux.

L'approche retenue qui s'inscrit dans le cadre réglementaire de la reconversion de friches, témoigne d'une bonne intégration du risque et d'un souci de sécuriser la constructibilité du site pour des logements. Cependant, l'étude de sols n'est pas jointe au dossier ce qui ne permet pas d'appréhender précisément l'étendue et le caractère de la pollution.

Concernant l'impact lié à la pollution des sols, le projet prévoit des travaux de dépollution préalables à toute construction, conformément à la réglementation. L'Autorité environnementale remarque que les risques résiduels pour les usagers du site ne sont pas évoqués. Aucune mesure sanitaire d'accompagnement n'est envisagée comme le suivi des travaux ou la communication avec les riverains. L'enjeu sanitaire de la pollution des sols n'est pas traduit de manière concrète dans le dossier. Les éléments de gestion de ce risque sanitaire sont reportés à des étapes ultérieures ce qui constitue une lacune du dossier.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- de joindre au dossier le diagnostic de pollutions des sols précédemment réalisé ;
- de détailler les travaux de dépollution préalables et de confirmer qu'ils permettront de s'assurer de la compatibilité du site avec l'habitat résidentiel prévu ;
- d'analyser les risques résiduels pour les futurs usagers et de prendre des mesures ERC complémentaires le cas échéant.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Montsault envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 8/10/2025

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphan COMBES,
Philippe GRALL, Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet et de joindre les documents afférents (compte-rendus, registres, bilans de concertation, etc.).....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'évaluation environnementale, en améliorant l'état initial et l'analyse des incidences d'une part, et en associant les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces incidences d'autre part.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ; - de justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères des solutions examinées qui prend en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations au bruit, principalement routier et aérien dans le secteur de projet ; - de renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions sonores, en tenant compte des valeurs au-delà desquelles l'OMS a documenté des risques avérés pour la santé et y compris lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, en s'appuyant sur des données actualisées ; - de renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en ciblant les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude de circulation afin de proposer une analyse du trafic routier sur les axes à proximité du site projet et de préciser les conditions de mobilités douces (vélo et piétons) sécurisées vers et depuis la gare et le centre-ville et notamment dans la traversée de la N1.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - de joindre au dossier le diagnostic de pollutions des sols précédemment réalisé ; - de détailler les travaux de dépollution préalables et de confirmer qu'ils permettront de s'assurer de la compatibilité du site avec l'habitat résidentiel prévu ; - d'analyser les risques résiduels pour les futurs usagers et de prendre des mesures ERC complémentaires le cas échéant.....15