

---

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

**Séance du Conseil Municipal du jeudi 14 décembre 2023.**

Le quatorze décembre deux mille vingt-trois à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le huit décembre deux mille vingt-trois s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, M. Philippe HOGOMMAT, Mme Laura BELLOIS, Adjoints au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER (arrivée à 20h18, absente délibérations n° 244 à n°250), M. Christian DANDRIMONT, M. Sylvain LANDEMAINE, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

**ONT DONNÉS POUVOIRS :**

Mme Laurence TEREFEKO	à	M. Michel PICARD
M. Franck GAILLOT	à	M. Chaouki BOUBERKA
M. Daniel HEQUET	à	Mme Christine ROBERT
Mme Amandine MARTINEZ	à	M. Abdelmalek BENSEDDIK
Mme Coline OLIVIER	à	M. Danièle DUBREIL

**ABSENT :**

M. Nassim KERBACHI  
Mme Virginie THERIZOLS  
M. Guillaume GINGUENE

**SECRETAIRE DE SÉANCE :**

Mme Tatiana PRIEZ

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

---

**256.12.2023 URBANISME**

**ZAC DEMI-LIEUE : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA MODIFICATION DU DOSSIER DE ZAC (EVOLUTION PROGRAMMATIQUE ET AUGMENTATION DU PERIMETRE DE LA ZAC) - DEFINITION DES OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE : AVIS DE LA COMMUNE**

---

**Résumé :**

La présente délibération a pour objectif d'émettre un avis sur la modification du dossier de ZAC de la Demi-Lieue (programmation et périmètre), sur les modalités de la concertation préalable, engagés par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (CACP).

La ZAC de la Demi-Lieue a été créée par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise en date du 7 novembre 2006.

La ZAC multisites de la Demi-Lieue à Osny est une opération d'aménagement stratégique, localisée en entrée nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise sur un axe routier structurant (RD 915) qui présente des conditions d'accessibilité et d'attractivité propices à la réussite de cette opération.

Le programme prévoit un développement urbain mixte sur plus de 33ha composé de :

- 575 logements,
- 95 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées à l'activités,
- 33 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées aux commerces.

Aujourd'hui ce programme a été mis en œuvre pour environ 1/3 et connaît des évolutions inhérentes aux opérations d'aménagement. Aussi il est nécessaire d'engager une procédure de modification du dossier de ZAC pour permettre les évolutions du périmètre et du programme global des constructions, en application de l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme.

La mise en œuvre de ces modifications, nécessite la relance des études préalables complémentaires à la définition précise des évolutions de l'opération d'aménagement portée dans le cadre de la modification du dossier de ZAC.

A ce titre, la CACP envisage de confier un mandat d'études à Cergy Pontoise Aménagement (CPA) afin de mener ces études préalables dans le but d'une attribution à terme de la concession de la ZAC.

Parallèlement et conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme il est nécessaire de mener une concertation préalable. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation doivent être précisés par l'organe délibérant de la collectivité à l'initiative de la ZAC soit la CACP en l'espèce.

#### Présentation du projet :

- Evolutions prévisionnelles du périmètre et du programme

Cette opération d'aménagement initiée en 2006 a naturellement évolué et la mise à l'étude de l'évolution du programme et du périmètre s'avère nécessaire.

En effet l'essentiel des évolutions vise le remplacement de l'offre de logement du secteur Oseraie (192 logements) par de l'activité économique TPE/PME. Le secteur Génicourt pourrait ainsi être étendu de 2.5 ha environ et retravaillé pour accueillir cette offre de logement et intégrer l'arrivée du collège avec un objectif de développement d'environ 300 logements.

Le secteur Sainte Marie pourrait être légèrement étendu afin d'accueillir un foncier maîtrisé par la CACP en frange d'opération et classé en zone économique au PLU d'Osny pour compléter l'offre économique de l'opération et améliorer le maillage viaire.

- Réalisation des études préalables complémentaires pour la modification des dossiers de création et réalisation de la ZAC

Cette mise à l'étude de l'évolution du programme et du périmètre, sera confiée à Cergy-Pontoise Aménagement (CPA) par la CACP au travers d'un mandat d'études et permettra d'assurer les missions suivantes :

- Missions de cadrage juridique et administratif des procédures à engager pour la réalisation du projet.
- Elaboration du bilan financier prévisionnel d'aménagement et étude d'optimisation fiscale
- Elaboration des dossiers de création et réalisation de ZAC en application des articles R. 311-2 et R.311-7 du CU (Architecte coordonnateur, étude d'impact, plan programme...).
- Pilotage du dispositif de concertation préalable règlementaire.
- Accompagnement de la CACP sur le volet des négociations foncières amiables.

- Objectifs et modalités de la concertation

En application de l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

#### ▪ Les objectifs

La concertation menée dans le cadre de la modification du dossier de ZAC porte sur le périmètre de la ZAC et le programme global prévisionnel des constructions. Elle aura pour objectifs de garantir une information éclairée des habitants sur le projet afin qu'ils puissent formuler des avis et observations éventuels. La concertation sera organisée spécifiquement sur le territoire de la commune d'Osny avec une information relayée à l'échelle du territoire de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise via son site internet.

#### ▪ Les modalités de la concertation

Des dispositifs variés et complémentaires seront mis en place pour permettre aux habitants, aux associations locales ainsi qu'à toute personne intéressée de s'informer sur le projet :

- **Un dossier de concertation papier** sera ouvert en mairie d'Osny désignée comme siège de la concertation et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf week-ends, jours de fermeture exceptionnelle et jours fériés. Il compilera les délibérations relatives à la procédure et tous les supports de communication édités durant la démarche. Il sera complété au fur et à mesure de la parution des documents ;
- **Un article d'information** paraîtra dans le journal municipal « Inf'OSNY » et dans le Webzine « 13COMMEUNE.FR » ;
- **Une réunion d'information pour le grand public en mairie d'Osny** (habitants, associations locales ainsi que toute personne intéressée par le projet) sera organisée pour présenter le projet et les objectifs de la concertation. La date et les modalités pratiques d'organisation seront annoncées en amont ;

Le public pourra faire part de ses observations et remarques sur le projet :

- En écrivant dans le **registre de concertation** mis à disposition en mairie d'Osny selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation mentionnées précédemment ;
- En envoyant un **message électronique** à l'adresse [concertation.projetsurbains@cerygpontoise.fr](mailto:concertation.projetsurbains@cerygpontoise.fr) et en précisant l'objet de la demande : Modification de la ZAC de la Demi-lieu - phase concertation ;
- En envoyant un courrier postal à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, Hôtel d'agglomération – Parvis de la Préfecture - 95 027 Cergy-pontoise Cedex et en précisant l'objet de la demande : Modification de la ZAC de la Demi-lieu - phase concertation ;
- En participant à la réunion d'information pour le grand public prévue durant la phase de concertation.

#### ▪ Les modalités d'information

L'affichage de cette délibération en mairie d'Osny et à la Communauté d'agglomération ainsi que la mention de cette insertion dans un journal d'annonces légales ouvrent la concertation. La clôture de la concertation fera l'objet d'une annonce dans un journal d'annonces légales et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté au conseil de la Communauté d'agglomération. Ce dernier sera joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L.5211-57 du Code Général des collectivités territoriales : « Les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune.... »

Par conséquent, il est proposé à l'Assemblée :

D'émettre un avis favorable au dossier de modification de la ZAC demi-lieue (évolution programmatique et augmentation du périmètre)

D'émettre un avis favorable aux objectifs poursuivis et aux modalités de concertation.

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants et L.103-2 et suivants,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2006 portant création de la ZAC de la Demi-Lieue,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire du 8 novembre 2017 portant approbation du dossier de création modificatif de la ZAC de la Demi-Lieue,

**VU** la délibération n°278.12.2017 du Conseil Municipal, du 14 décembre 2017 approuvant le projet de programme des équipements publics,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2017 approuvant le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC de la Demi-Lieue,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019 et modifié sous sa forme simplifiée le 16 février 2023,

**VU** la délibération n°182.09.2021 du Conseil Municipal, du 23 septembre 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** l'avis favorable à la majorité, abstention du groupe de l'opposition « Réussir Osny » de la commission plénière du 4 décembre 2023,

**VU** le plan du périmètre existant et projeté ci-annexé,

**CONSIDERANT** que la ZAC multisites de la Demi-Lieue est une opération d'aménagement stratégique localisée en entrée nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise qui prévoit le développement urbain mixte sur plus de 33ha composé de 575 logements, 95 120m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées à l'activités, 33 160m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées aux commerces,

**CONSIDERANT** que ce projet nécessite des évolutions pour tenir compte des nouveaux besoins,

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre de ces évolutions impose la modification du dossier de création et de réalisation de la ZAC,

**CONSIDERANT** les objectifs poursuivis et les modalités de concertation proposés par la CACP.

**CONSIDERANT** que conformément à l'article L 5211-57 du Code général des collectivités territoriales, la commune doit émettre un avis sur la modification du dossier de ZAC de la Demi-Lieue (programmation et périmètre) et sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable, proposés par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (CACP).

**LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,**

**DECIDE : A L'UNANIMITE**

**Article 1 :**

D'émettre un avis favorable au dossier de modification de la ZAC demi-lieue (évolution programmatique et augmentation du périmètre)

**Article 2 :**

Demettre un avis favorable aux objectifs poursuivis et aux modalités de concertation.

**Article 3 :**

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 14 décembre 2023

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le Maire

  
Jean-Michel LEVESQUE

# ANNEXE PLAN DU PERIMÈTRE ACTUEL ET PROJETÉ DE LA ZAC DEMI-LIEUE

