

REPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DU VAL D’OISE

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D’OSNY

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 11 décembre 2025.

Le onze décembre deux mille vingt-cinq à vingt heures, le Conseil Municipal d’Osny, convoqué légalement le cinq décembre deux mille vingt-cinq 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 (n'a pas pris part au vote de la délibération n°292.12.2025), Mme Laurence TERELENKO, M. Philippe HOGOMMAT, Mme Laura BELLOIS, Adjoints au Maire. Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, Mme Caroline OLIVIER, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

M. Franck GAILLOT	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
M. Christian DANDRIMONT	à	Mme Christine ROBERT
Mme Virginie BUSSON	à	Mme Danièle DUBREIL
M. Laurent BOULA	à	M. Michel PICARD
M. Chaouki BOUBERKA	à	Mme Laurence TERELENKO

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Guillaume GINGUENE
Mme Coline OLIVIER
M. Daniel HEQUET
M. Sylvain LANDEMAINE
Mme Amandine MARTINEZ
Mme Christelle BENDADDA

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Christine ROBERT

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

287.12.2025 URBANISME

ZAC DE LA DEMI-LIEUE – APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF DE ZAC INTEGRANT L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : AVIS DE LA COMMUNE

Résumé :

Par délibération n° 142.06.2025 du 19 juin 2025, la commune d’Osny a émis un avis favorable au projet de dossier modificatif de la ZAC Demi-Lieu intégrant l’étude d’impact et les modalités de mise à disposition du public de celui-ci, et a arrêté par délibération n° 141.06.2025 le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de la ZAC Demi-Lieu.

Accusé certifié exécutoire

Après réception des derniers avis sur le dossier et la consultation du public qui s'est déroulée du 1^{er} octobre 2025 au 31 octobre 2025 inclus, le dossier est prêt à être approuvé par la CACP après avis de la commune.

Enjeux et objectifs :

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

- 575 logements,
- 95 120 m² de surface de plancher dédiées aux activités,
- 33 160 m² 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 qui se sont traduites par l'engagement de la procédure de modification du dossier de ZAC lors du Conseil communautaire du 19 décembre 2023 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.

Le Conseil Municipal en date du 14 décembre 2023 a émis à cette occasion un avis favorable au dossier de modification du dossier de la ZAC de la demi-lieu ainsi qu'aux objectifs poursuivis et aux modalités de concertation.

Pour rappel, l'essentiel des évolutions vise le remplacement de l'offre de logement du secteur Oseraie (192 logements) par de l'activité économique TPE/PME et l'extension de 2,4 ha au nord du secteur Génicourt qui sera retravaillé pour accueillir l'offre de logement du secteur Oseraie.

Le secteur Sainte Marie sera légèrement étendu (extension d'environ 0,7 ha) afin d'accueillir un foncier maîtrisé en frange d'opération et classé en zone économique au PLU d'Osny pour compléter l'offre économique de l'opération.

L'ensemble des études préalables a été réalisé pour aboutir à un plan programme sur les trois secteurs garantissant un développement cohérent à travers une démarche alliant développement urbain et prise en compte des enjeux environnementaux.

C'est dans ce contexte que la procédure de modification du dossier de ZAC a été conduite avec la transmission du projet de dossier modificatif de ZAC intégrant l'étude d'impact et le bilan de la concertation auprès de l'Autorité Environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet en application des délibérations du Conseil communautaire du 3 juin 2025.

Par délibérations n° 142.06.2025 en date du 19 juin 2025, la commune d'Osny a émis un avis favorable sur le dossier modificatif de ZAC intégrant l'étude d'impact et les modalités de mise à disposition du public ainsi que sur le bilan de concertation préalable à la modification du dossier de ZAC.

La CACP a également reçu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) le 17 septembre 2025 et celui de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF) le 13 octobre 2025.

En application de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement, la consultation du public dite Participation du Public par Voie Electronique (PPVE), s'est déroulée du 1^{er} octobre 2025 au 31 octobre 2025 inclus conformément aux modalités de mise à disposition précisées par la délibération du Conseil communautaire du 3 juin 2025. Une synthèse des observations et propositions du public a été dressée

Afin de finaliser cette procédure, le Conseil communautaire doit maintenant approuver le dossier de création modificatif de la ZAC qui comprend en application de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme : le périmètre de la ZAC, un rapport de présentation indiquant notamment le programme global prévisionnel des constructions et l'étude d'impact intégrant le bilan de la concertation.

Conformément à l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales, la commune doit émettre un avis sur l'approbation du dossier de création modificatif de ZAC intégrant l'évaluation environnementale proposé par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (CACP),

Présentation du projet :

Pour rappel les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du dossier de la ZAC sont :

- D'étendre le périmètre de ZAC en intégrant deux nouveaux espaces stratégiques pour accompagner le développement du territoire tout en répondant aux enjeux d'aménagement actuels et de cohérence urbaine.
- De répondre aux besoins des habitants d'Osny en matière d'offre de logements en proposant une plus grande diversité de logements capable de s'adapter aux réalités actuelles et permettant d'affirmer l'engagement de la CACP et de la commune d'Osny en faveur d'un habitat inclusif et évolutif.
- D'intégrer les enjeux environnementaux en améliorant les performances environnementales du projet pour garantir un développement harmonieux à travers une démarche alliant développement urbain et prise en compte des enjeux environnementaux.

Le nouveau programme global des constructions envisagé est un programme mixte comprenant habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, commerces et activités qui se décompose de la façon suivante :

- 42 500 m² SDP environ de logements répartis sur les secteurs de Sainte-Marie et Génicourt
- 4 890 m² SDP environ d'équipements publics avec la réalisation du collège
- 155 500 m² de terrains environ dédiés à l'implantation de locaux d'activités et de commerces sur le secteur Oseraie (dont la part commerce a déjà été réalisée).

Suite aux consultations des personnes publiques intéressées par le projet, la Chambre de l'Agriculture d'Ile de France a rendu son avis le 8 juillet 2025, le Syndicat Intercommunautaire pour l'Assainissement de la Région de Cergy-Pontoise et du Vexin (SIARP) le 18 juillet 2025 et le Département du Val d'Oise le 3 septembre 2025.

En application de l'article L.123-19 du code de l'environnement, l'autorité compétente ; ici la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ; a organisé la participation du public par voie électronique (PPVE) afin d'autoriser le projet.

La PPVE est un dispositif de participation du public aux décisions susceptibles d'affecter l'environnement, qui intervient durant le processus d'évaluation environnementale et précède la décision finale d'approuver ou non un projet.

La PPVE s'est déroulée durant 30 jours du mercredi 1^{er} octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus.

Un dispositif conforme à la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise du 3 juin 2025 a été mis en place pour permettre aux habitants, aux associations locales ainsi qu'à toute personne intéressée de s'informer et de contribuer sur le projet durant toute la période de la PPVE.

Le dossier mis à disposition sous format papier et numérique était constitué des pièces suivantes :

- Rapport de présentation du dossier de création modificatif de la ZAC Demi-lieu
- Étude d'impact, résumé non technique et annexes

Accusé certifié exécutoire - Note complémentaire à l'étude d'impact

Réception par le préfet : 15/12/2025 Avis de l'autorité environnementale

- Réponse à l'avis de l'autorité environnementale

Le registre numérique a enregistré 403 visites, 104 téléchargements de documents, 255 visualisations de documents et 17 contributions (11 déposées sur le registre numérique, 3 depuis l'adresse mail dédiée et 3 sur le registre papier).

Cette large participation pour un projet local démontre l'intérêt du projet et la bonne information réalisée et l'on peut noter que les contributions abordaient les 3 grands thèmes suivants :

- Justification du projet / Extension urbaine / Intensification urbaine / Habitat
- Mobilité / Circulation
- Programmation du secteur Oseraie / Fonctionnement / Prévention des nuisances

Une synthèse des observations et propositions du public dit « Bilan de la PPVE » a été dressée et sera rendue public au plus tard à la date de publication de la délibération du conseil communautaire approuvant le dossier modificatif de la ZAC Demi-Lieu sur le site internet de l'agglomération et pendant une durée minimum de 3 mois.

Dans ce cadre il est proposé à l'Assemblée :

- D'émettre un avis favorable sur l'approbation du dossier de création modificatif de la ZAC Demi-Lieu finalisant la procédure d'évaluation environnementale.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-57,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux régimes des ZAC,

VU le Code de l'environnement et notamment l'article L.122-1,

VU la délibération du Conseil communautaire du 7 novembre 2006, portant création de la ZAC de la Demi-Lieu,

VU la délibération du Conseil communautaire du 8 novembre 2017, portant approbation du dossier de création modificatif de la ZAC de la Demi-Lieu,

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-Lieu,

VU la délibération du Conseil municipal n°028.02.2023 en date du 16 février 2023 approuvant la modification du PLU,

VU la délibération du Conseil municipal n°256.12.2023 en date du 14 décembre 2023 relative à l'avis de la commune sur la prise d'initiative pour la modification de la ZAC Demi-Lieu et sur les objectifs et modalités de la concertation préalable,

VU la délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2023 approuvant la prise d'initiative pour la modification de la ZAC Demi-Lieu et les objectifs et modalités de la concertation préalable,

VU la délibération du Conseil municipal n°086.04.2025 en date du 8 avril 2025 approuvant la révision du PLU,

VU la délibération du Conseil communautaire du 3 juin 2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de la ZAC Demi-Lieu,

VU la délibération du Conseil communautaire du 3 juin 2025 approuvant le projet de dossier modificatif de la ZAC Demi-Lieu intégrant l'étude d'impact et les modalités de mise à disposition du public de celui-ci,

VU la délibération du Conseil municipal n°141.06.2025 en date du 19 juin 2025 relative à l'avis de la commune sur l'arrêt du bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de la ZAC Demi-Lieu,

VU la délibération du Conseil municipal n°142.06.2025 en date du 19 juin 2025 relative à l'avis de la commune sur le projet de dossier modificatif de la ZAC Demi-Lieu intégrant l'étude d'impact et les modalités de mise à disposition du public de celui-ci,

VU l'avis délégué de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France n°APJIF-2025-082 du 17 septembre 2025 sur le projet d'aménagement de la ZAC multi-sites de la Demi-Lieu à Osny et le mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise mis à disposition du public dans le cadre de la consultation du public,

VU l'étude préalable agricole réalisée en application des articles L.112-1-3 et D.112-18 et suivants du Code rural et de la pêche maritime,

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 13 octobre 2025,

VU la procédure de Participation du Public par Voie Electronique dite « PPVE » du mercredi 1er octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus,

VU le dossier mis à disposition sous format papier et numérique constitué du rapport de présentation du dossier de création modificatif de la ZAC Demi-lieu, de l'étude d'impact intégrant son résumé non technique et ses annexes, de la note complémentaire à l'étude d'impact, de l'avis de la MRAe et du mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise à l'avis de la MRAe ; disponible sous format numérique sous le lien : <https://www.registre-numerique.fr/zac-de-la-demi-lieu>,

VU les observations formulées par le public et les avis recueillis dans le cadre de la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE),

VU le bilan de la PPVE dressé par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise qui sera rendu public au plus tard à la date de publication de la présente délibération approuvant le dossier modificatif de la ZAC Demi-Lieu sur le site internet de l'agglomération et pendant une durée minimum de 3 mois,

VU le dossier de création modificatif de la ZAC de la Demi-Lieu intégrant l'évaluation environnementale annexé à la présente délibération,

VU l'avis **favorable à l'unanimité** de la commission plénière du 1^{er} décembre 2025,

CONSIDERANT que la ZAC multi-sites 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,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement 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 que les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du dossier de la ZAC sont :

Accusé certifié exécutoire ■ D'étendre le périmètre de ZAC en intégrant deux nouveaux espaces stratégiques pour accompagner le développement du territoire tout en répondant aux enjeux d'aménagement actuels et de cohérence urbaine.

- De répondre aux besoins des habitants d'Osny en matière d'offre de logements en proposant une plus grande diversité de logements capable de s'adapter aux réalités actuelles et permettant d'affirmer l'engagement de la CACP et de la commune d'Osny en faveur d'un habitat inclusif et évolutif.
- D'intégrer les enjeux environnementaux en améliorant les performances environnementales du projet pour garantir un développement harmonieux à travers une démarche alliant développement urbain et prise en compte des enjeux environnementaux.

CONSIDERANT que le nouveau programme global des constructions envisagé est un programme mixte comprenant habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, commerces et activités qui se décompose de la façon suivante :

- 42 500 m² SDP environ de logements répartis sur les secteurs de Sainte-Marie et Génicourt
- 4 890 m² SDP environ d'équipements publics avec la réalisation du collège secteur Génicourt
- 155 500 m² de terrains environ dédiés à l'implantation de locaux d'activités et de commerces sur le secteur Oseraie (dont la part commerce a déjà été réalisée),

CONSIDERANT que la concertation préalable à la modification du dossier de la ZAC Demi-Lieu a été réalisée conformément à la délibération n°11 du 19 décembre 2023 et que le bilan de la concertation a été arrêté par délibération n°14-1 du 3 juin 2025,

CONSIDERANT par ailleurs que l'étude d'impact expose les motifs et considérations justifiant l'opération, notamment au regard des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine,

CONSIDERANT la procédure de Participation du Public par Voie Electronique dite « PPVE » qui s'est tenue du mercredi 1^{er} octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus et le bilan de cette participation dressé par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise détaillé en annexe,

CONSIDERANT enfin que la procédure de modification du dossier de création a été respectée, et que, par conséquent,

CONSIDERANT que conformément à l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales, la commune doit émettre un avis l'approbation du dossier de création modificatif de ZAC intégrant l'évaluation environnementale proposé 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 sur l'approbation du dossier de création modificatif de ZAC intégrant l'évaluation environnementale (annexé) proposé par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (CACP).

Article 2 :

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 11 décembre 2025



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,

Le Maire

Jean-Michel LEVESQUE



ZAC DE LA DEMI-LIEUE

Commune d'OSNY

DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF



Rapport de présentation

Table des matières

1 AVANT-PROPOS	3
2 RAPPEL DE LA PROCEDURE	4
3 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....	5
3.1 LOCALISATION DE L'OPERATION	5
3.2 LE PROJET INITIAL	5
4 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	7
4.1 LE TERRITOIRE ADMINISTRATIF.....	7
4.2 LE TERRITOIRE GEOGRAPHIQUE	9
4.3 ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS.....	11
4.3.1 <i>La desserte routière</i>	11
4.3.2 <i>La desserte interne du site</i>	12
4.3.3 <i>Les transports en commun</i>	12
4.3.4 <i>Les réseaux.....</i>	13
LOCALISATION DES RESEAUX D'ELECTRICITE EXISTANT	14
4.4 LE CONTEXTE PAYSAGER.....	16
5 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	18
5.1 LES INTENTIONS ET LES EVOLUTIONS DU PROGRAMME	18
5.1.1 <i>La ZAC d'origine</i>	18
5.1.2 <i>La modification de 2017.....</i>	18
5.1.3 <i>Etat d'avancement de l'opération.....</i>	19
5.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU DOSSIER DE ZAC	21
5.2.1 <i>Extension du périmètre de ZAC.....</i>	21
5.2.2 <i>Répondre aux besoins des Osnysoises et des Osnysois.....</i>	22
5.2.3 <i>Mieux intégrer les enjeux environnementaux</i>	22
5.3 LE NOUVEAU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	24
6 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET URBAIN A ETE RETENU	26
6.1 AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR.....	26
6.1.1 <i>Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF-E).....</i>	26
6.1.2 <i>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....</i>	28
6.1.3 <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise.....</i>	30
6.1.4 <i>Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Osny.....</i>	31
6.2 AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN	32
6.2.1 <i>Le secteur Génicourt</i>	32
6.2.2 <i>Le secteur Sainte Marie</i>	37
6.2.3 <i>Le secteur de l'Oseraie.....</i>	40

1 AVANT-PROPOS

La ZAC de la Demi-Lieue à OSNY est une ZAC multi sites créée par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération de Cergy Pontoise en date du 7 novembre 2006.

Les principales délibérations de la CACP concernant la ZAC sont rappelées ci-après :

Délibération du Conseil Communautaire du 21 février 2006 n°210206 – n°02	<ul style="list-style-type: none"> - Prend l'initiative de la ZAC - Approuve les objectifs et les modalités de concertation du public
Délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2006 n°071106 n°01	<ul style="list-style-type: none"> - tire un bilan favorable de la concertation
Délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2006 n°071106 n°01-1	<ul style="list-style-type: none"> - Approuve le dossier de création de la ZAC de la Demi-Lieue - Crée la ZAC de la Demi-Lieue
Délibération du Conseil Communautaire du 27 mars 2007 n°270307 n°05	<ul style="list-style-type: none"> - Approuve la mise en concession de la ZAC de la Demi-Lieue - Approuve le lancement d'une consultation d'aménageurs pour la passation de la concession d'aménagement
Délibération du Conseil Communautaire du 24 juin 2008 n°08	<ul style="list-style-type: none"> - attribution de la concession à la SEMAVO
Délibération du Conseil Communautaire du 23 novembre 2015 n°20151123 n°01	<ul style="list-style-type: none"> - Approuve la prise d'initiative en vue de la modification du dossier de création de la ZAC - Approuve les modalités de la concertation
Délibération du Conseil Communautaire du 7 juin 2016 n°20160607 n°09	<ul style="list-style-type: none"> - Définit les modalités de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale - Définit les modalités du bilan de la mise à disposition
Délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2017 – n°12	<ul style="list-style-type: none"> - Approuve le programme des équipements publics de la ZAC de la Demi-Lieue
Délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Approuve la prise d'initiative pour la modification de la ZAC ainsi que les objectifs et modalités de la concertation préalable

2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation.

Ce dernier, selon l'article R 311-2 du code de l'Urbanisme :

- expose l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Par ailleurs, s'agissant d'un Dossier de Création Modificatif, le code de l'urbanisme précise dans son article R 311-12 alinéa 2 que « la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone ».

La modification de la ZAC nécessite donc l'approbation d'un nouveau dossier de création complet, lequel est présenté ici.

3 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

3.1 Localisation de l'opération

La ZAC multi-sites de la DEMI-LIEUE à Osny est une **opération d'aménagement stratégique** localisée en entrée nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

La ZAC Demi-Lieu est accessible depuis les grands axes routiers principaux de la commune, tels que la RD915 (qui relie la ZAC à l'A15) et la RD27 vers Ennery.

Le secteur est également accessible par les transports en commun, à travers une desserte de la ZAC par plusieurs lignes de bus (lignes 95-06, 95-50, 95-12, 1206, 1242). Le secteur est en revanche relativement éloigné de la gare SNCF d'Osny (desservie par la ligne de transilien J), qui se trouve à une quarantaine de minutes à pied de la ZAC.



Cartographie des routes et de la gare d'Osny par rapport au secteur de projet – source : Géoportail

3.2 Le projet initial

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Demi-Lieu à Osny a fait l'objet d'un dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en novembre 2006 pour la réalisation d'une opération multisites à vocation mixte de logements et d'activités.

Elle est composée de **trois sites distincts** :

- **Le secteur Génicourt** se situe en limite de l'urbanisation Nord-Ouest de la ville, entre la rue de Génicourt et la rue de Livilliers ;
- **Le secteur de Sainte Marie** se situe entre la clinique Sainte Marie, la rue de Chars et la RD915 ;

- **Le secteur de l'Oseraie**, est situé à proximité de zones d'activités commerciales et d'un quartier pavillonnaire. Il est séparé des deux autres secteurs par la RD915 et il est traversé par la RD 27.

Le choix de ce secteur d'aménagement s'appuie notamment sur les différents documents d'urbanisme applicable (PLU, SCOT) identifiant le site comme un secteur d'urbanisation, de croissance urbaine et de développement de l'activité économique.

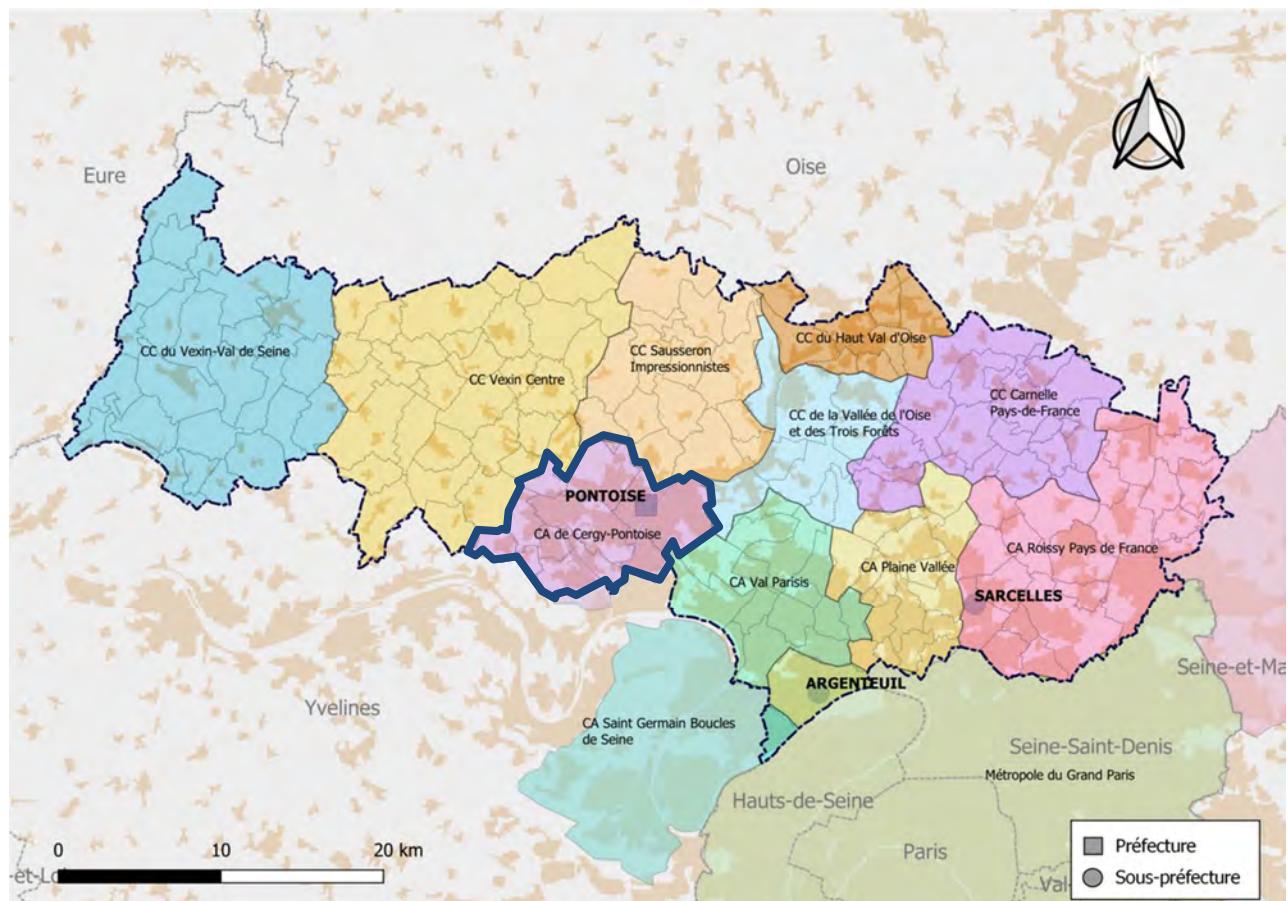
Ainsi l'aménagement du secteur de la Demi-Lieu répond à **plusieurs objectifs** :

- **Développer le territoire** pour répondre aux enjeux en matière d'habitat, d'équipement et d'activités de l'Agglomération de Cergy pontoise et de la Ville d'Osny,
- **Urbaniser le secteur de façon cohérente** en agissant sur les continuités territoriales,
- Constituer, structurer et **qualifier l'entrée Nord de l'Agglomération** en profitant de l'agrément du Parc Naturel Régional du Vexin Français qui borde ce secteur.

4 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

4.1 Le territoire administratif

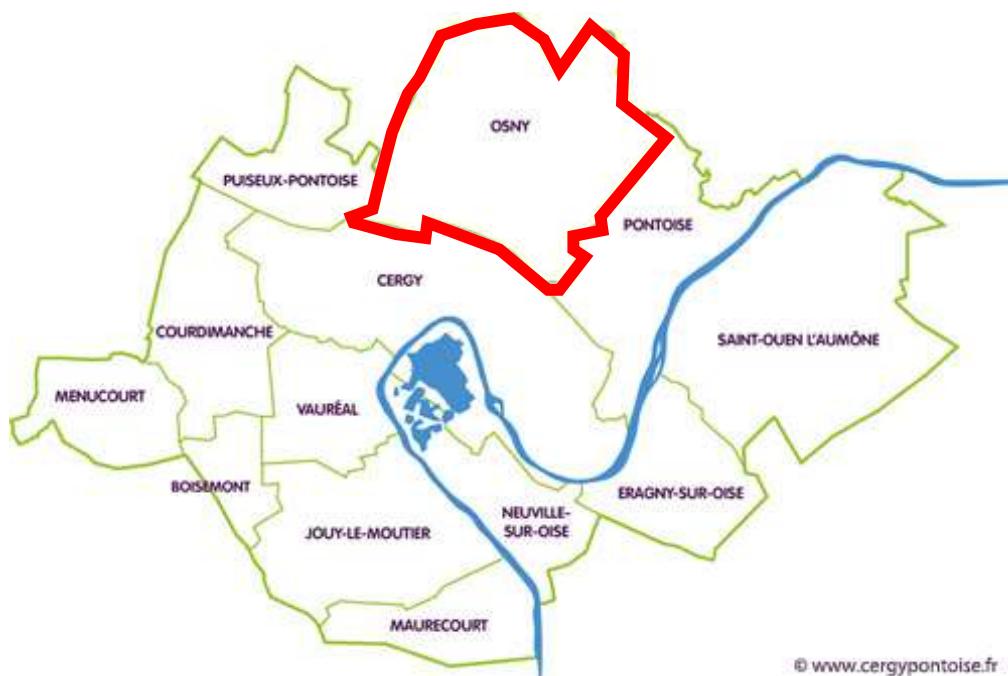
Le site d'étude se situe à environ 30km au Nord-Ouest de Paris sur la **commune d'Osny (Val d'Oise)**. La commune fait partie de la **Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise** (EPCI). Cette intercommunalité regroupe 13 communes : Boisemont ; Cergy ; Courdimanche ; Éragny-Sur-Oise ; Jouy-Le-Moutier ; Maurecourt ; Menucourt ; Neuville-Sur-Oise ; Osny ; Pontoise ; Puiseux-Pontoise ; Saint-Ouen-L'aumône ; et Vauréal, représentant un total de 214 428 habitants en 2021.



Localisation du l'EPCI Cergy-Pontoise Agglo au sein du département du Val d'Oise– Source : Inconnue

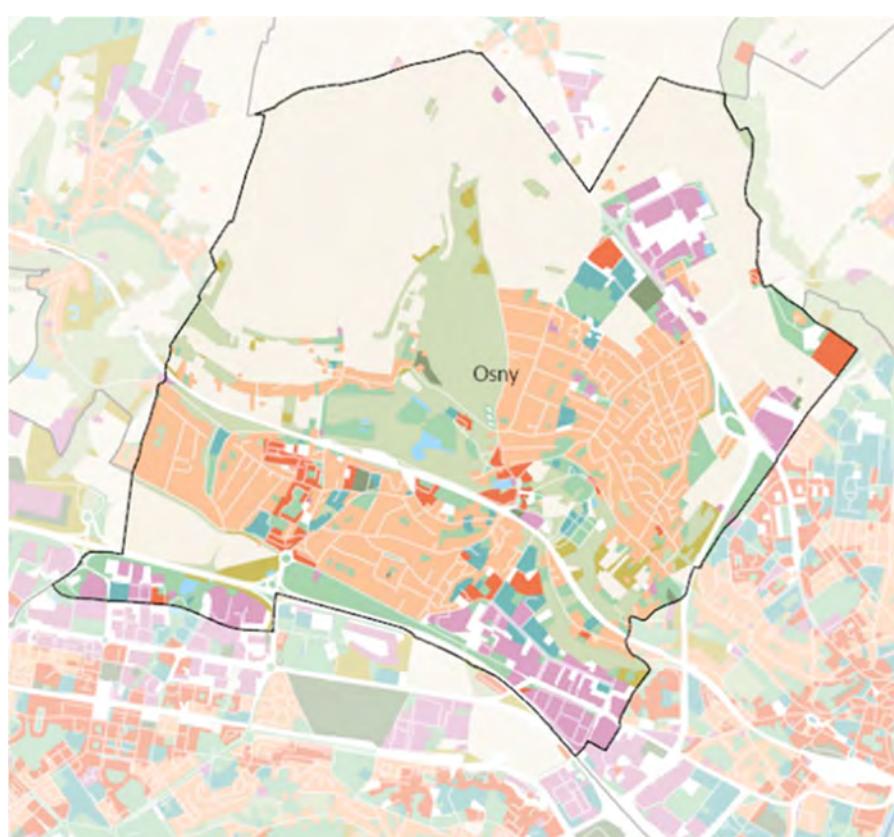
En ce qui concerne la commune d'Osny, elle se localise au Nord de l'EPCI Cergy-Pontoise Agglomération. Elle s'étend sur 12,52 km² et comptait 17 277 habitants en 2021.

Elle est bordée à l'Ouest par les communes de Boissy-l'Aillerie et Puiseux-Pontoise, au Nord par les communes de Génicourt, Hérouville-en-Vexin et Ennery ; à l'Est par la commune de Pontoise ; et au Sud par la commune de Cergy.



Localisation d'Osny dans l'EPCI Cergy-Pontoise Agglomération - Source : Cergy Pontoise

La commune d'Osny présente une diversité de contextes urbains et ruraux. La partie sud et est de la commune est dominée par un tissu urbain comprenant principalement de l'habitat individuel et des activités commerciales, artisanales et industrielles. En revanche, la partie nord-ouest est principalement constituée d'espaces agricoles et de forêts. Selon le Mode d'Occupation des Sols de 2021 à Osny, 593 hectares sur les 1232 hectares du territoire communal sont artificialisés, ce qui représente environ 48 % de la superficie totale.



Osny	Type d'occupation du sol	Surfaces en hectares		
		2012	2017	2021
	Bois et forêts	146.14	147.99	147.99
	Milieux semi-naturels	20.73	19.94	19.98
	Espaces agricoles	479.37	476.26	466.22
	Eau	4.68	4.68	4.68
	Total espaces naturels agricoles et forestiers	650.92	648.87	638.87
	Espace ouverts artificialisés	114.75	112.51	109.02
	Habitat individuel	266.19	265.37	267.19
	Habitat collectif	31.07	33.66	33.66
	Activités	68.48	66.8	72.86
	Équipements	29.08	29.34	30.51
	Transport	69.67	68.36	72.86
	Carrières, décharges et chantiers	1.89	7.15	7.09
	Total espaces artificialisés	581.13	583.18	593.18
	Total communal	1232.05	1232.05	1232.05

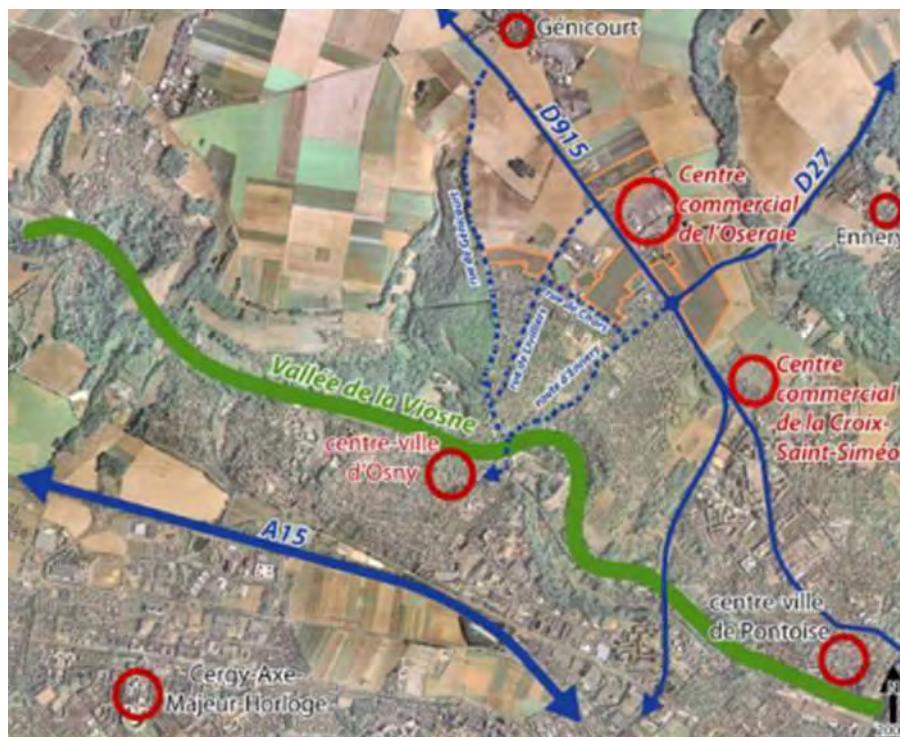
4.2 Le territoire géographique

Le site de la Demi-Lieue est localisé sur le plateau du Vexin, entre la Vallée de la Viosne et le Fond Saint Antoine.

La ZAC multi site est en pente douce de part et d'autre de la RD 915 qui est implantée sur la ligne de crête de ce site.

Le site ne présente pas de contraintes morphologiques particulières pour la création d'une zone d'aménagement concerté, les terrains les plus adaptés à recevoir les espaces construits étant les terrains les plus plats.

Le secteur se caractérise par une position privilégiée en termes de localisation, de desserte et d'accessibilité pour la réalisation d'un projet urbain.

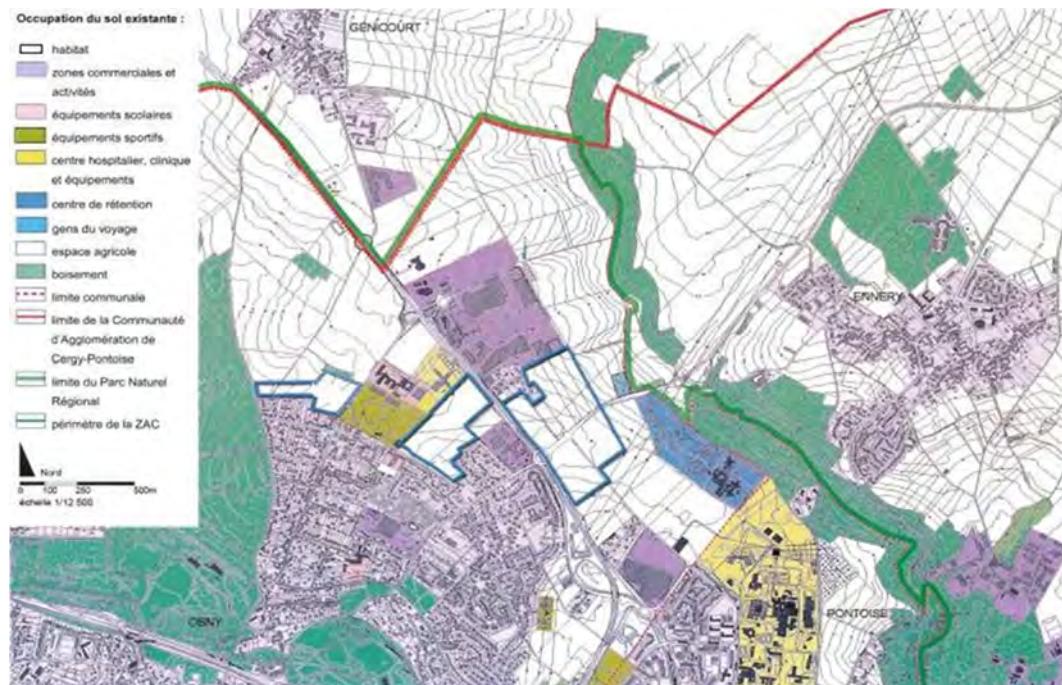


L'analyse de l'occupation du sol de la commune d'Osny, montre par ailleurs :

- une urbanisation le long de la vallée de la Viosne,
- une urbanisation à l'Est, en continuité de la commune de Pontoise et au Sud en continuité de Cergy,
- un maintien de la zone rurale, principalement agricole au Nord et Nord-Ouest du territoire,
- les espaces verts se situant le long de la Vallée de la Viosne et le Domaines de Grouchy.

Les trois secteurs du projet se situent à la frange de l'urbanisation de la commune :

- Le secteur Génicourt se situe dans la continuité de construction d'habitat individuel,
- A l'Ouest de la RD 915, le secteur Sainte Marie est une « dent creuse », entourée de parcelles entièrement construites. On y trouve une zone d'équipements importante avec le lycée Paul-Emile Victor, le complexe sportif, le Gymnase de l'Oseraie, le pôle médical Sainte-Marie. Des activités commerciales sont implantées en bordure de la RD 915 sur la partie Est. Enfin, le site se rattache aux quartiers pavillonnaires d'Osny par la rue de Chars notamment.
- A l'Est de la RD 915, le secteur de l'Oseraie s'implante sur des terrains agricoles dans la continuité de zones variées d'activités commerciales et d'habitat individuel. Sur cette partie du territoire se trouvent les deux centres commerciaux de l'Oseraie et de la Croix Saint-Siméon, ainsi que deux petites zones pavillonnaires de la rue d'Epiais et du chemin des Hayettes. Plus en contrebas, en rejoignant le Fond-de-Saint-Antoine se trouve la maison d'arrêt départementale et l'aire d'accueil des gens du voyage.



4.3 Accessibilité et déplacements

4.3.1 La desserte routière

La commune d'Osny s'inscrit à la frange des infrastructures denses de la Région Ile-de-France.

Le Sud de la commune d'Osny est traversé par l'A15 qui relie Magny-en-Vexin aux communes de Cergy, de Pontoise et de Saint-Ouen l'Aumône et assure également les liaisons vers Paris et les pôles d'emplois du Nord francilien (La Défense, Argenteuil, aéroport Charles de Gaulle, etc.).

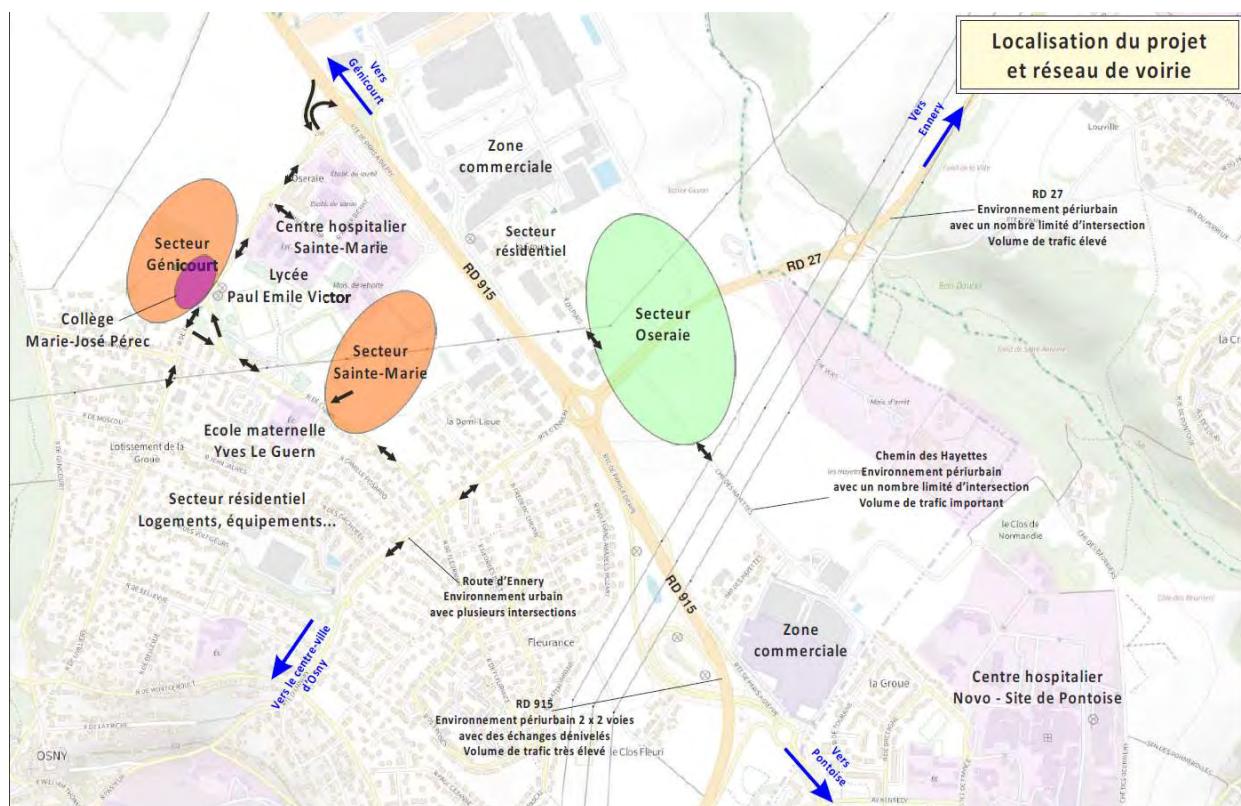
Osny est traversée par trois voies du réseau départemental du Val-d'Oise :

- La RD915, axe principal structurant de la commune traversant du Sud-Est au Nord-Ouest ;
- La RD92 ou la rue des Patis, traversant la commune d'Est en Ouest ;
- La D27 ou la route d'Ennery.

Le projet s'appuie sur la pénétrante Nord de l'agglomération que constitue la RD 915.

La D27, raccordée à la RD 915 par le giratoire de la Demi-Lieu, contribue à renforcer l'accessibilité du secteur de la Demi-Lieu.

Carte de la desserte routière du site



4.3.2 La desserte interne du site

Le projet de ZAC tient compte des orientations fixées au PADD du PLU révisé de la Ville d'Osny

Ainsi, outre la desserte interne des différents secteurs, il est envisagé :

- Le raccordement du secteur Sainte Marie sur la contre-allée de la RD 915,
- La création d'un giratoire sur le D27 desservant dans les meilleures conditions les secteurs à urbaniser de part et d'autre de cette RD, mais aussi offre un nouvel itinéraire d'accès à l'Hôpital de Pontoise pour les flux logistiques et d'urgence,
- La création d'une voie de desserte interne sur le secteur Génicourt sud.

Axes routiers autour du projet et principes de desserte interne



4.3.3 Les transports en commun

Le réseau ferré

Les trois sites sont situés au nord du centre-ville de la commune et à environ 2,5 km de la gare d'Osny.

La gare d'Osny est desservie par la ligne J qui relie Paris Saint Lazare à Mantes-La-Jolie (en passant par Sartrouville (RER A), Maisons Laffitte (RER A), Poissy (RER A), et Vernon, Giverny, Gisors (en passant par Pontoise et Osny...)).

Le réseau d'autobus

- Le réseau de Cergy-Pontoise Confluence d'Île-de-France mobilité
- **La ligne 1206** « Gare de Cergy-le-Haut (RER A) – Gare de Pontoise Place du Général de Gaulle », avec trois arrêts à proximité des sites de Génicourt et de Sainte-Marie « Réservoir », « Stade Christian Léon » et Jean Jaurès ». Depuis

les sites de Génicourt et Sainte-Marie, la ligne 1206 dessert en particulier la gare d'Osny en 8 mn, la station du RER A « Cergy Saint-Christophe » en 18 min.

Pour l'Oseraie, un arrêt de la ligne 1206 est situé à proximité du site « Demi-Lieu ». La desserte de la gare d'Osny se fait en 12 mn et la station du RER A « Cergy Saint-Christophe » en 23 mn. Il est à noter que depuis septembre 2024, la ligne 1206 a renforcé la desserte de l'hôpital de Pontoise depuis la gare de Pontoise, ainsi que la desserte de la ZAC de la Demi-Lieu avec 71 courses supplémentaires depuis/vers Pontoise et Cergy-le-Haut, et avec une augmentation de la fréquence et de la régularité de la ligne (15-20 minutes toute la journée). Un nouveau fonctionnement avec trois itinéraires différents a été mis en service :

- Un itinéraire principal Cergy-le-Haut – Oseraie - Pontoise Gare (dont maison d'arrêt)
- Un itinéraire partiel Cergy-le-Haut - Oseraie - Stade Christian Léon - Demi-Lieu
- Un itinéraire partiel Demi-Lieu - Oseraie - Pontoise Gare

- **La ligne 1242** « Gare de Cergy-Préfecture (RER A) – Osny Clinique Sainte-Marie », avec un arrêt à proximité des sites de Génicourt et de Sainte-Marie « Osny Lycée », et un arrêt à proximité de l'Oseraie « Demi-Lieu ». Depuis les sites de Génicourt et Sainte-Marie, la ligne 1245 dessert en particulier la station du RER A « Cergy -Préfecture » en 20 min. Depuis l'Oseraie, la desserte de la station du RER A « Cergy-Préfecture » se fait en 16 mn.

- Le réseau Transdev

En complément de l'offre liée au réseau bus de la CACP, un réseau interurbain existe sur le territoire de l'agglomération.

Le secteur d'étude est desservi par les lignes :

- La ligne 95-06 « Arronville Lavoir – Cergy-Préfecture », avec un arrêt « Stade Christian Léon » à proximité des sites de Génicourt et Saint-Marie et « Demi-Lieu » à proximité de l'Oseraie.
- La ligne 95-50 « Osny Stade Christian Léon – Magny en Vexin », avec un arrêt « Stade Christian Léon ».
- La ligne 95-12 « Berville – Cergy-Préfecture », avec un arrêt « Stade Christian Léon » à proximité des sites de Génicourt et Saint-Marie et « Demi-Lieu » à proximité de l'Oseraie.

4.3.4 Les réseaux

Les réseaux d'électricité

Les réseaux d'électricité sont distingués selon leur exploitant :

- **Réseaux Haute tension « transport »** 63 000 Volts, 225 000 Volts et 400 000 Volts, relevant de RTE transport SA (Puteaux)
- **Réseaux Haute tension « distribution »** 20 000 Volts, relevant d'ERDF, de même que les postes de distribution publique et les réseaux basse tension.

L'illustration ci-dessous présente les lignes électriques aériennes au droit des trois secteurs d'étude. Il existe plusieurs lignes électriques aériennes haute tension de transport dans l'environnement du projet. Les réseaux existants aux abords de la ZAC sont les suivants :

- La ligne 225 kV (Cergy – Champagne (ex Couture – Cergy)) = tracé vert,
- Les deux lignes 400 kV (Cergy – Terrier 1) et (Cergy – Terrier 2), en limite sud du site du secteur de l'Oseraie = tracé rouge.

Localisation des réseaux d'électricité existant

Source : Géoportail & Site RTE-France. ©Cap Terre



La ligne 63kV (qui traverse les secteurs Sainte- Marie et Oseraie) a quant à elle fait l'objet d'une dépose totale.

Concernant le **réseau de distribution**, on trouve un certain nombre de postes de transformation et de distribution haute, moyenne et basse tension desservant le secteur d'étude.

Les réseaux seront à étendre depuis les voies existantes jusqu'en limite de projet.

Les réseaux de gaz

Le secteur Oseraie est desservi par le réseau de distribution de gaz. Aucun réseau de transport de gaz ne traverse les sites du projet.

Les réseaux de télécommunications

Le réseau de télécommunication existant dessert les abords des secteurs de l'Oseraie et de Sainte-Marie. Le secteur de Génicourt est un peu plus à l'écart du réseau de desserte existant qui devra être prolongé.

Le réseau d'eau potable

Le secteur d'étude est desservi par un réseau d'eau potable. La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise a réalisé des aménagements assurant notamment une meilleure sécurisation et distribution de l'eau potable sur le plateau d'Osny et plus particulièrement sur le secteur de Génicourt, Sainte Marie et de l'Oseraie.

Le réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement d'Osny est de type séparatif eaux usées / eaux pluviales. Les réseaux sont donc répartis entre deux maîtres d'ouvrages :

- le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement pour la région de Pontoise (S.I.A.R.P)
- la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)

En ce qui concerne les eaux usées, les zones aux alentours de la ZAC fonctionnent en assainissement collectif, excepté l'impasse des Hayettes qui n'est aujourd'hui pas desservie par un réseau de collecte des eaux usées.

4.4 Le contexte paysager

Le vieux village, la gare, ainsi que les quartiers de la Ravinière, du Vauvarois et du Val de Viosne (anciennement Moulinard), qui tirent leurs noms d'anciens termes locaux, constituent l'essentiel des lotissements au Sud de la commune.

Au Nord, où se trouve le site de projet, on trouve des quartiers pavillonnaires, des terres agricoles et des zones boisées couvrant la moitié du territoire. Le développement de la RD 915 et du viaduc sur la vallée de la Viosne à Pontoise a également conduit à l'établissement de deux importantes zones commerciales, l'Oseraie et la Croix Saint-Siméon, ainsi qu'un pôle médical majeur centré autour de la clinique Sainte-Marie, déménagée de Pontoise en août 2005.



Photographie aérienne du secteur de projet et ses alentours – Source : Géoportail

Le site de la Demi-Lieu est situé à l'interface entre l'agglomération de Cergy-Pontoise et le parc naturel régional du Vexin français. Il en résulte un contraste paysager important, entre paysages naturels et agricoles du plateau, et espaces anthropisés et urbain, en périphérie de l'urbanisation de l'agglomération.

La ZAC s'intercale dans le tissu hétérogène de l'urbanisation de la Demi-Lieu. La quasi-totalité des parcelles constitutives de la ZAC sont actuellement occupées par des grandes cultures (ou des jachères). Elles ont donc peu de présence dans le paysage au regard de l'urbanisme très diversifié localisé à proximité ou encore face aux boisements formant des masses importantes (fond Saint-Antoine, Bois de la Garenne...).

Le périmètre de la ZAC Demi-Lieu possède une végétation généreuse, qui permet de contrebalancer les empreintes paysagères fortes de l'activité économique qui entoure le secteur. Les espaces agricoles représentent des milieux ouverts, à l'origine de vues remarquables sur les vallées agricoles aux alentours et sur les bourgs et boisements de proximité. Par ailleurs, bénéficiant d'une urbanisation récente, les nouvelles formes urbaines du secteur sont intégrées au contexte paysager existant, permettant une bonne insertion paysagère des projets dans l'environnement.



Vues paysagères et formes urbaines qualitatives du secteur de projet – source : Even Conseil

5 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

5.1 Les intentions et les évolutions du programme

5.1.1 La ZAC d'origine

Crée par délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise le 7 novembre 2006, cette ZAC multi-sites comprend trois secteurs : Génicourt, Sainte-Marie, et l'Oseraie, couvrant environ **33 hectares**.

Le découpage des secteurs :

- **Génicourt** : 5,6 ha de parcelles agricoles en continuité avec des zones urbanisées destiné à l'habitat individuel et collectif
- **Sainte-Marie** : 8,9 ha de terres agricoles destinées à accueillir de nouveau logements ainsi qu'un pôle santé
- **L'Oseraie** : 18,6 ha de parcelles agricoles traversées par la RD 27 destinées à accueillir une programmation mixte habitat (sur environ 3 ha) et activités économiques (sur environ 10,6 ha) ;

Le programme initial de la ZAC prévoyait ainsi la réalisation de :

- 575 logements
- 95 120 m² de surface de plancher pour les activités
- 33 160 m² de surface de plancher pour les commerces

5.1.2 La modification de 2017

En concertation avec la commune d'Osny, une modification du dossier de ZAC a été engagée en 2016 et approuvée en 2017. Cette modification avait pour objectifs :

- Le transfert de logements de Sainte-Marie vers l'Oseraie et Génicourt
- L'agrandissement de l'emprise de Génicourt de 1,2 ha

Le nouveau programme de la ZAC s'est alors établit comme suit :

- **Sainte-Marie :**
 - o 19 400 m² d'activités
 - o 266 logements (77 maisons, 83 collectifs, 8 intermédiaires, 86 en résidence intergénérationnelle, 12 terrains à bâtir)
- **Génicourt :**
 - o 115 logements (70 terrains à bâtir, 30 collectifs sociaux, 15 collectifs accession)
- **L'Oseraie :**
 - o 33 000 m² pôle restauration et loisirs
 - o 73 000 m² activités PME/PMI
 - o 192 logements



Plan masse de la ZAC de 2017 – Source : CA Cergy-Pontoise

5.1.3 Etat d'avancement de l'opération

Environ 1/3 de l'opération globale est aujourd'hui réalisée ou en cours de réalisation.

Le secteur Sainte-Marie (2/3 réalisé)

La phase 1 du secteur Sainte-Marie se compose d'une programmation mixte mêlant activités médicales (20 000m² de surfaces cessibles) et 186 logements.

La livraison des logements est achevée depuis décembre 2023 par la résidence intergénérationnelle et les travaux de VRD sont achevés depuis juillet 2023 pour la partie logement.

Le pôle d'activités médicales se composent de 5 lots :

Lot 1 : Institut Médico-Educatif (IME) et foyer de vie - Cession du terrain réalisée en octobre 2023. Nouveau PC à l'étude. Livraison prévisionnelle début 2028

Lot 2 : cabinet de cardiologie - PC délivré pour 800m² SDP - Démarrage du chantier en juin 2023 et livraison prévisionnelle été 2025.

Lot 3 : pôle médical Mère-Enfant - PC délivré pour environ 700m² SDP avec une vingtaine de salle de consultation et d'examens à destination de la santé de la femme et de l'enfant (pédiatrie, gynécologie obstétrique ...). Démarrage du chantier en mai 2025.

Lot 4 : SOS Solidarités - 1200m² SDP de Lits d'Accueil Médicalisés (LAM) - a ouvert à l'été 2022.

Lot 5 : lot de 2143 m² fléché pour une maison d'accueil spécialisée (MAS) « Les Chemins de l'Eveil » - Pré programme d'environ 800m² SDP permettant l'accueil de 40 à 50 adultes.



Le secteur Oseraie (17% réalisé)

Une première opération commerciale avec la Compagnie de Phalsbourg (pôle de restauration) et Lidl a été livrée en 2021.

Le secteur Génicourt - Construction du collège Départemental

- Construction du collège départemental sur un terrain d'environ 1 ha
- A ouvert à la rentrée de septembre 2024

Un programme de viabilisation et d'aménagement des espaces publics a été réalisé concomitamment à l'ouverture du collège. Ces travaux se sont achevés à l'été 2024.

5.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU DOSSIER DE ZAC

Par délibération n°11 du 19 décembre 2023, la CACP a engagé une nouvelle modification du dossier de ZAC visant à ajuster de nouveau le périmètre et le programme.

Le Conseil communautaire a ainsi successivement :

1/ ENGAGE la procédure de modification de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Demi-Lieue en application de l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme,

2/ APPROUVE les objectifs et les modalités de concertation préalable en application des articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'urbanisme, présentés ci-dessous :

La concertation préalable à la création de la ZAC s'est tenue du 15 janvier au 1^{er} mars 2025 :

- Publication d'un encart dans le magazine papier de la ville d'Osny (Inf'Osny) paru le 6 janvier 2025 et dans le magazine papier de l'agglo (13 CommuneUne !) distribué à partir du 6 janvier 2025 ;
- Parution d'un article de presse le 16 janvier 2025 sur le site internet de la ville d'Osny (Osny.fr) et le 6 janvier 2025 sur celui de l'Agglomération (13commeune.fr) ;
- Parution de l'annonce de l'ouverture de la concertation dans la gazette du Val d'Oise le 8 janvier 2025
- Mise à disposition du dossier de concertation et d'un registre d'observation du public en mairie d'Osny du 15 janvier au 1^{er} mars 2025 ;
- Mise à disposition de panneaux présentant le projet en mairie d'Osny à partir du 5 février 2025 ;
- Tenue d'une réunion publique en mairie d'Osny le 5 février 2025 ;
- Parution de l'annonce de la clôture de la concertation dans la gazette du val d'Oise le 26 février 2025.

Le bilan de cette concertation a été tiré en conseil communautaire du 3 juin 2025.

La modification ainsi engagée en décembre 2023 vise plusieurs objectifs :

5.2.1 Extension du périmètre de ZAC

Avec cette nouvelle modification, la ZAC de la Demi-Lieue voit son périmètre élargi pour inclure deux nouveaux espaces stratégiques. L'objectif est d'accompagner le développement du territoire tout en répondant aux enjeux d'aménagement actuels et de cohérence urbaine.

Une extension au nord du nouveau collège Marie- José Pérec

Le long de la rue de Livilliers, une extension d'environ 2,4 ha est envisagée pour **accompagner l'arrivée du collège Marie-José Pérec et accueillir l'offre de logement initialement prévu sur le secteur Oseraie désormais exclusivement**

destiné à l'activité économique. Le projet permettra de marquer l'entrée de la ville d'Osny et de renforcer le caractère urbain de la rue de Livilliers, organisée autour des équipements scolaires et sportifs.

Une nouvelle emprise à intégrer dans le secteur Sainte-Marie

Au nord-est du secteur Sainte-Marie, une parcelle à vocation économique sera intégrée dans le périmètre de la ZAC (0,7 ha).

Cette démarche permet de valoriser un espace inemployé en friche tout en renforçant la cohérence de l'aménagement du secteur. Ce projet s'inscrit dans une approche rationnelle de l'optimisation des espaces disponibles pour soutenir le développement économique.

5.2.2 Répondre aux besoins des Osnysoises et des Osnysois

Face à l'évolution du marché immobilier et aux besoins des habitants d'Osny, la programmation de la ZAC, initialement centrée sur un modèle de terrains à bâtir, fait l'objet d'une refonte majeure.

Le nouveau projet vise à offrir une plus grande diversité de typologies de logements, allant des maisons de ville aux petits collectifs, en passant par des logements intermédiaires.

Cette approche renouvelée a pour objectif de **répondre aux attentes variées des familles, des jeunes actifs et des seniors, tout en garantissant une urbanisation harmonieuse et adaptée au tissu local.**

Avec cette nouvelle programmation, la commune affirme son engagement en faveur d'un habitat inclusif et évolutif, capable de s'adapter aux réalités actuelles.

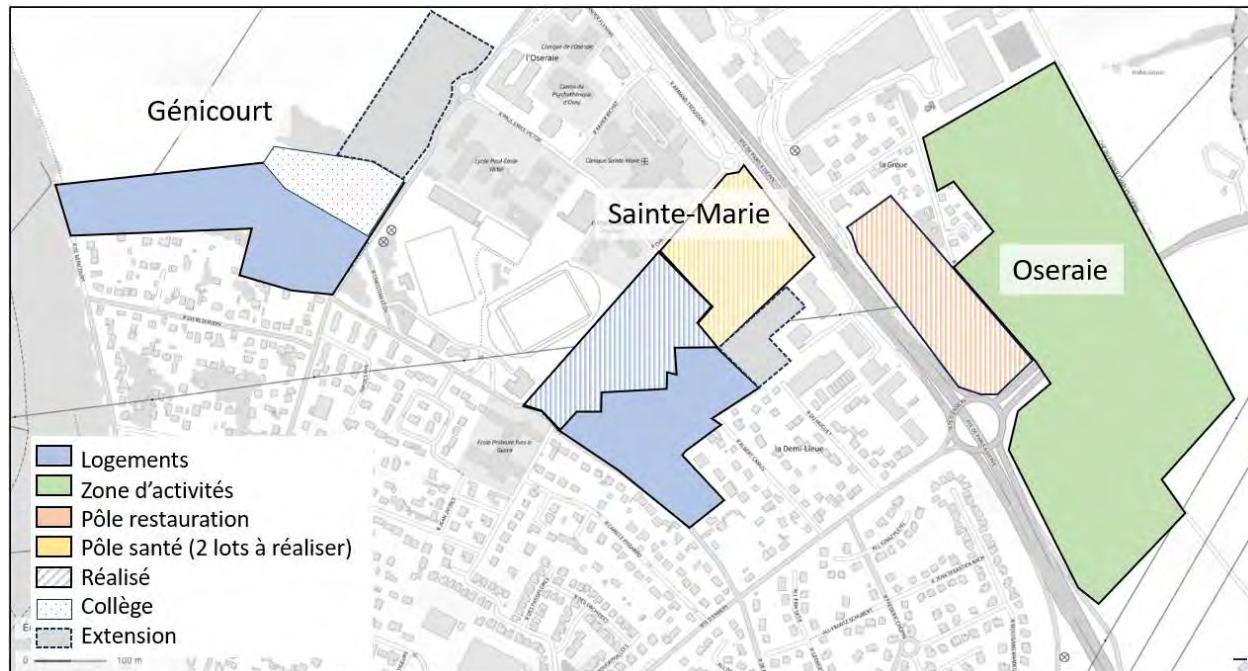
5.2.3 Mieux intégrer les enjeux environnementaux

Soucieuses de préserver les équilibres économiques, sociaux et environnementaux de leur territoire, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et la Ville d'Osny ont fait le choix **d'améliorer les performances environnementales du projet** pour garantir un développement harmonieux à travers une démarche mesurée.

La reconfiguration des infrastructures viaires répond à une volonté d'améliorer la qualité environnementale. Cette démarche repose sur plusieurs axes :

- Réduire les espaces artificialisés au profit de surfaces de pleine terre ;
- Concevoir des espaces verts pour collecter et recueillir les eaux de pluie avant de les rejeter dans les réseaux ;
- Renforcer les qualités paysagères et la biodiversité dans les secteurs projetés.

Ces mesures traduisent l'évolution de l'intégration des préoccupations environnementales dans le cadre du projet.



Plan des secteurs de la ZAC par destinations – Source : CA Cergy-Pointoise



Modification du périmètre de la ZAC en 2023 – Source : CA Cergy-Pointoise

5.3 LE NOUVEAU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Les études préalables engagées dans le cadre de cette nouvelle modification du dossier de ZAC conduisent à l'établissement d'un nouveau programme.

Le programme global des constructions envisagé se décompose de la façon suivante :

- **42 500 m² SDP de logements environ** (dont 7 800 m² de LLS) :
 - o 21 000 m² sur le secteur Génicourt
 - o 21 500 m² sur le secteur Sainte-Marie (dont 13 043 m² SDP déjà réalisés)
- **155 500 m² de terrains environ dédiés à l'implantation de locaux d'activité et de commerces** :
 - o 127 000 m² sur le secteur de l'Oseraie (dont 21 900 m² déjà réalisés)
 - o 28 500 m² sur le secteur Sainte-Marie (dont 18 106 m² déjà réalisé)
- **4890 m² SDP d'équipements publics** avec la réalisation du collège

La répartition par secteur est la suivante :

Secteur Sainte-Marie :

- 21 500 m² SDP de logements (dont 13 043 m² SDP déjà réalisés) ;
- 28 500 m² de terrains dédiés à l'implantation de locaux d'activité et/ou de commerces ;

Secteur Génicourt :

- 21 000 m² SDP de logements (dont environ 2 500 m² SDP de logements locatifs sociaux (LLS)) ;

Secteur Oseraie :

- 127 000 m² de terrains dédiés à l'implantation de locaux d'activité

Le réseau de voiries sera adapté aux besoins générés par la ZAC avec la création de nouvelles voies ainsi que le réaménagement de voiries et carrefours existants, ceci en tenant compte de l'ensemble des modes de déplacement.

La ZAC prendra également en charge, par des dispositifs alternatifs adaptés, la gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation nouvelle.



6 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET URBAIN A ETE RETENU

Le présent chapitre a pour objet de préciser les raisons pour lesquelles au regard des documents réglementaires en vigueur à l'échelle métropolitaine, des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire des communes et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

6.1 Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

6.1.1 *Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF-E)*

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification stratégique qui a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il a été élaboré par le conseil régional d'Île-de-France en collaboration avec l'État et engage résolument le territoire régional dans une relation vertueuse entre développement urbain et transport. Le SDRIF a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Une nouvelle version du document, appelé SDRIF-E et prenant davantage en compte les problématiques environnementales, a été adoptée le 11 septembre 2024 par les élus du conseil régional d'Île-de-France. Son approbation définitive par avis du Conseil d'Etat est prévue pour fin 2024 / début 2025. Cet outil de planification s'impose juridiquement aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et en leur absence, ce qui est le cas pour la région d'Île-de-France, aux plans locaux d'urbanisme (PLU) ou tout documents en tenant lieu. Ce document fixe les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du territoire régional, il constitue un cadre de réflexion et une vision stratégique mettant en cohérence sur le territoire régional l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs. Les grandes orientations fixées par le SDRIF sont précisées par la destination particulière des terres fixées par les dispositions des différents zonages des plans locaux d'urbanisme. Les grands objectifs d'aménagement et de développement durables fixés par le SDRIF sont transposés dans la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CGDT), ces orientations doivent être appréciées à l'échelle 1/150 000e, à l'échelle du projet spatial régional. Il appartient aux plans locaux d'urbanisme de préciser ces grandes orientations, sans compromettre la réalisation de ces objectifs régionaux, en fixant la destination particulière des terres par le biais des différents zonages.

Le SDRIF-E identifie le secteur de projet en majorité comme un « secteur d'urbanisation préférentielle » à proximité de zones agricoles et identifie des objectifs de préservation des espaces agricoles et d'encadrement de l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional.

**ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- Polarié constituée d'une ou plusieurs communes
- Secteur d'urbanisation préférentielle | partie entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | partie 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

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Préservé l'espace agricole
- Préservé l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT**- Transport collectif**

Projet de gare



Tracé

Principe de liaison

Franchissement

Réseau ferré



Métro

Transport en site propre,
câble, navette fluviale**- Transport routier**Opération sur le réseau
nationalOpération sur un axe
d'envergure régionale

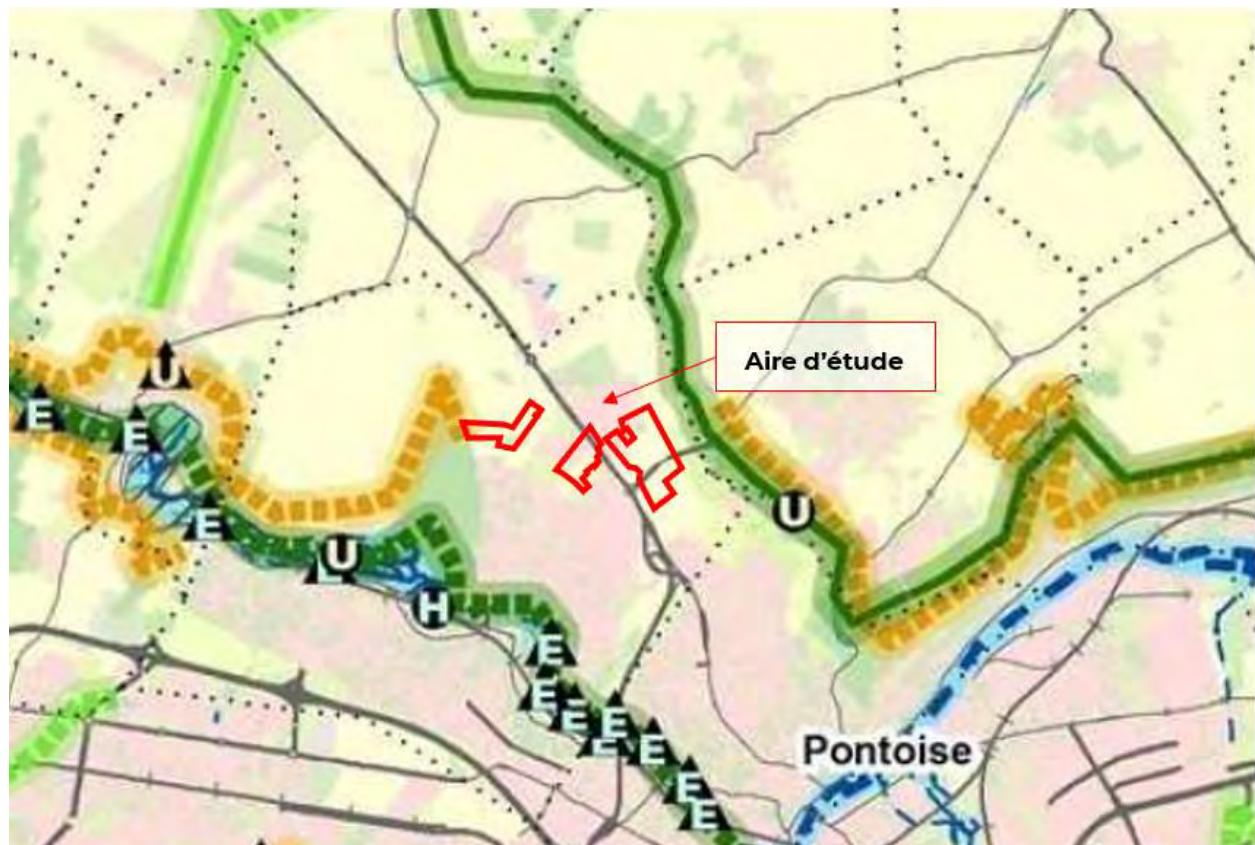
6.1.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Adopté en 2013, le SRCE d'Ile-de-France est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels, etc.). Le SRCE identifie les composantes structurantes des continuités écologiques d'envergure régionale, et précise les orientations pour leur préservation et leur remise en bon état. À ce titre, il :

- Identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, 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 à travers un plan d'action stratégique ;

Propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

La zone d'étude de la Demi-Lieue se trouve dans un secteur relativement peu pourvu en intérêt écologique d'après le SRCE malgré la présence d'un corridor des milieux calcaires qui passe à l'Ouest :



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arboreés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles (des boisements de plus de 100 ha situées sur les principaux corridors arborés)
CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN <ul style="list-style-type: none"> Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique 	
OCCUPATION DU SOL <ul style="list-style-type: none"> Boisements Formations à caractère prairial Friches Jardins et espaces verts Cultures Plans d'eau Bassins Tissu urbain Limites départementales Limites communales 	<p>Infrastructures de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> Infrastructures routières majeures Infrastructures ferroviaires majeures Infrastructures routières importantes Infrastructures ferroviaires importantes <div style="text-align: right;"> </div>

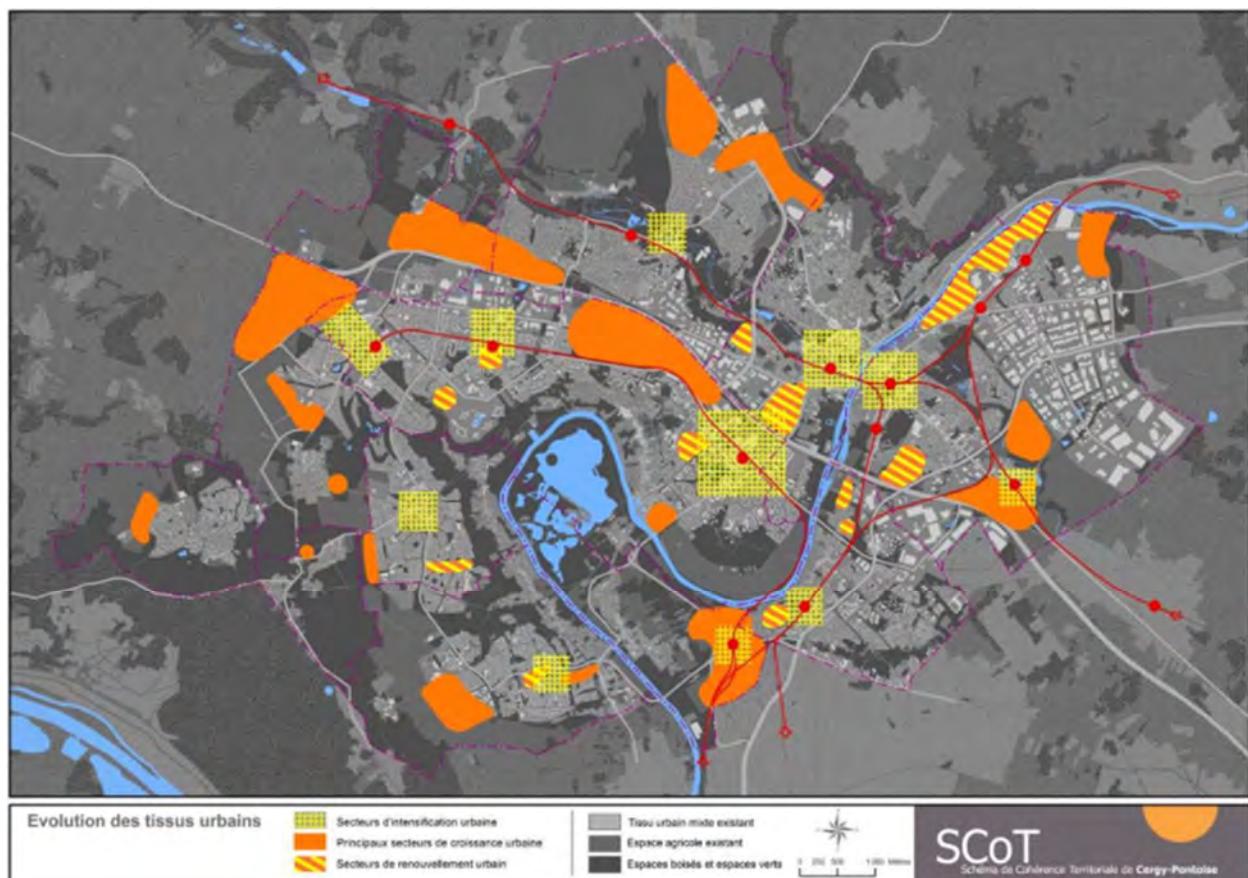
Extrait du Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France

6.1.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise

Le Schéma de Cohérence Territorial de Cergy-Pontoise a été adopté en 2010, puis approuvé en 2011, puis révisé en 2017. Celui-ci fixe les orientations fondamentales de l'organisation du territoire. Il dessine les traits de l'agglomération de demain à travers un modèle de développement fondé sur des équilibres entre croissance économique, respect de l'environnement et équité sociale, entre centre et périphérie, entre ville et nature. Les grands principes stratégiques d'aménagement du territoire et les objectifs à atteindre en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'équipements commerciaux et de loisirs sur le territoire sont les suivants :

- D'ancrer l'agglomération dans les flux régionaux et européens, et de conforter son rôle de pôle structurant ;
- De développer la fonction de « cluster urbain » (concentration de compétences autour d'un même thème) : conjuguer enseignement supérieur, développement économique et qualité de vie comme vecteur d'identité et d'attractivité du territoire ;
- D'assurer une croissance urbaine, solidaire et durable : soutenir les dynamiques sociales et démographiques du territoire en optimisant l'espace et son utilisation ;
- De garantir l'équilibre habitat/ emplois et de permettre des parcours socio-économiques diversifiés ;
- D'articuler déplacements et croissance urbaine avec la qualité des espaces publics et la préservation des ressources ;
- D'assurer le développement de l'agglomération tout en préservant les équilibres écologiques entre les espaces naturels, agricoles et urbains : préservation des sites naturels reconnus pour leur intérêt écologique, des corridors fluviaux le long des vallées, des continuités écologiques entre les principaux sites naturels.

Le territoire de Cergy-Pontoise poursuit également des objectifs de développement urbain, à travers la densification de secteurs identifiés comme stratégiques. Ainsi plusieurs typologies sont identifiées, tels que les secteurs d'intensification urbaine, les secteurs de renouvellement urbain, et les secteurs de croissance urbaine. Le secteur de la ZAC Demi-Lieue est intégrée dans la catégorie « secteurs de croissance urbaine », à savoir des secteurs de réserves foncières publiques. Leur aménagement nécessitera de gérer les contraintes parfois importantes liées aux infrastructures et aux réseaux, à la nature des sols et à la topographie.



Cartographie des secteurs stratégiques de densification du territoire – source : SCoT de Cergy Pontoise

6.1.4 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Osny

Le présent dossier de modification de ZAC s'inscrit enfin dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) engagé par la commune d'Osny et approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 08/04/2025.

En particulier, le nouveau PLU instaure une O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le secteur de la ZAC de la Demi-Lieue.



6.2 Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

6.2.1 Le secteur Génicourt

Le programme

Le secteur Génicourt porte désormais sur une superficie globale d'environ 8 ha répartis de la façon suivante :

- 5,6 ha pour le secteur Génicourt sud ;
- 1,1 ha pour le foncier du collège ;
- 2,4 ha pour l'extension au nord du collège objet du présent dossier de modification ;

La programmation a ainsi évolué, incluant désormais au nord le collège prévu originellement sur le secteur de Sainte Marie. L'emplacement sur le secteur de Génicourt est plus adapté pour un collège, pouvant apporter un cadre plus calme et moins pollué aux élèves.



Plan-guide des aménagements prévus sur le sous-secteur Génicourt du projet retenu –
Source : Groupement Palimpseste

Le projet prévoit de créer environ 300 logements au total sur ce secteur, dont 192 logements collectifs, 61 logements intermédiaires et environ 40 maisons individuelles. Le secteur présente ainsi une densité brute d'environ 37 logements à l'hectare. L'aménagement de ce secteur se place **en continuité du tissu pavillonnaire** existant. La bonne transition avec l'espace pavillonnaire au sud est réalisée par la mise à distance que représente une bande fertile publique et dédiée aux piétons.

L'orientation du secteur et des parcelles permet une orientation nord-sud et un ensoleillement optimum pour une majorité de maisons et ainsi favorise la **conception bioclimatique** de ces nouvelles constructions dans une logique de réduction des besoins énergétiques. Par ailleurs, les typologies proposées, relativement basses, limitent les phénomènes d'ombres portées et ainsi favorisent des apports solaires passifs maximaux.

Les immeubles collectifs sont implantés le long de la rue Livilliers et permettent de donner une consistance urbaine à cette limite d'urbanisation. Ces constructions bénéficieront par ailleurs de vues dégagées sur les terrains de sport à l'est et sur le grand paysage à l'ouest et au nord grâce à la pente naturelle du terrain.

Un épannelage dégressif vers l'ouest permet d'accompagner la topographie du site. Il permet également une diversité des vues depuis la voie centrale en imposant une alternance de volumes et par une gestion des alignements avec différents retraits alternés.

Le projet permet une mise en valeur du contexte paysager dans lequel s'inscrit le secteur. En effet, l'implantation des bâtiments est réfléchie pour optimiser les perspectives sur le grand paysage, à travers la mise en place de percées paysagères par l'alternance de bâti et d'espaces végétalisés.



Percées paysagères envisagées sur le sous-secteur Génicourt – source : Cergy Pontoise Aménagement

Le réseau viaire et les circulations douces

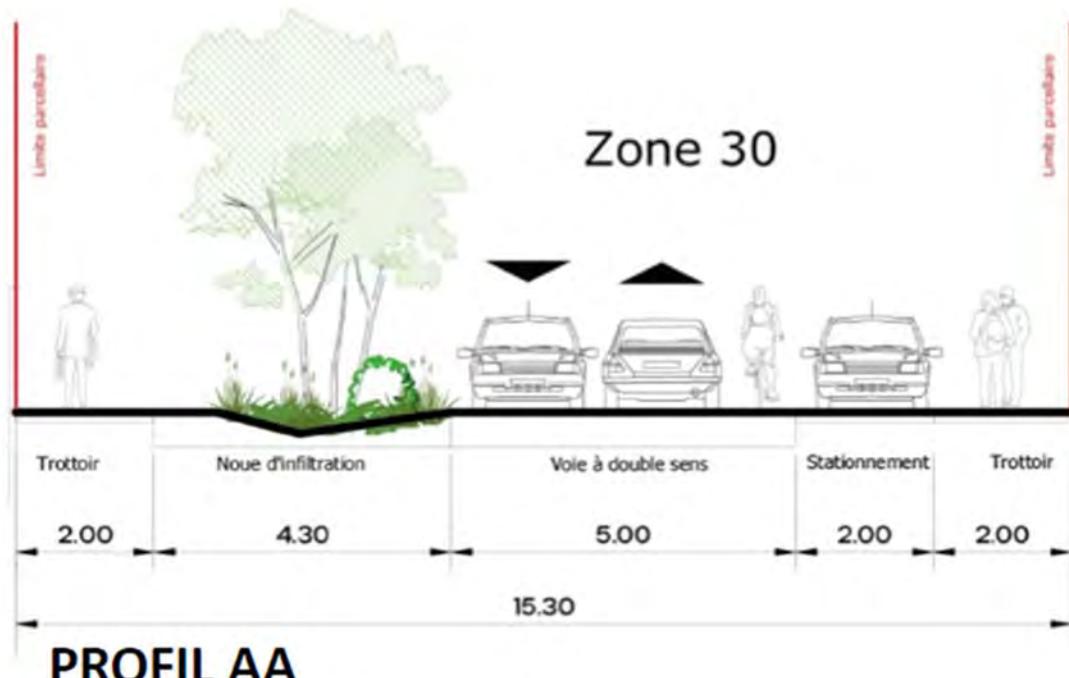
La desserte des parcelles de ce secteur s'organise autour d'une **nouvelle voie centrale** à double sens, connectée à l'est sur la rue de Livilliers.

Par son gabarit restreint, elle constitue une voie de desserte de proximité apaisée.

En complément de cet axe principal, des voies de dessertes secondaires permettront de desservir l'ensemble des programmes, dédiés à l'habitat intermédiaire et de maisons individuelles.



La voie de desserte principale du secteur Génicourt sud sera marquée par le maintien de 2 bandes de trottoirs de 2 mètres de large de chaque côté et par la réalisation d'une bande plantée de 4,30 mètres de large qui servira également de noue d'infiltration des eaux pluviales.



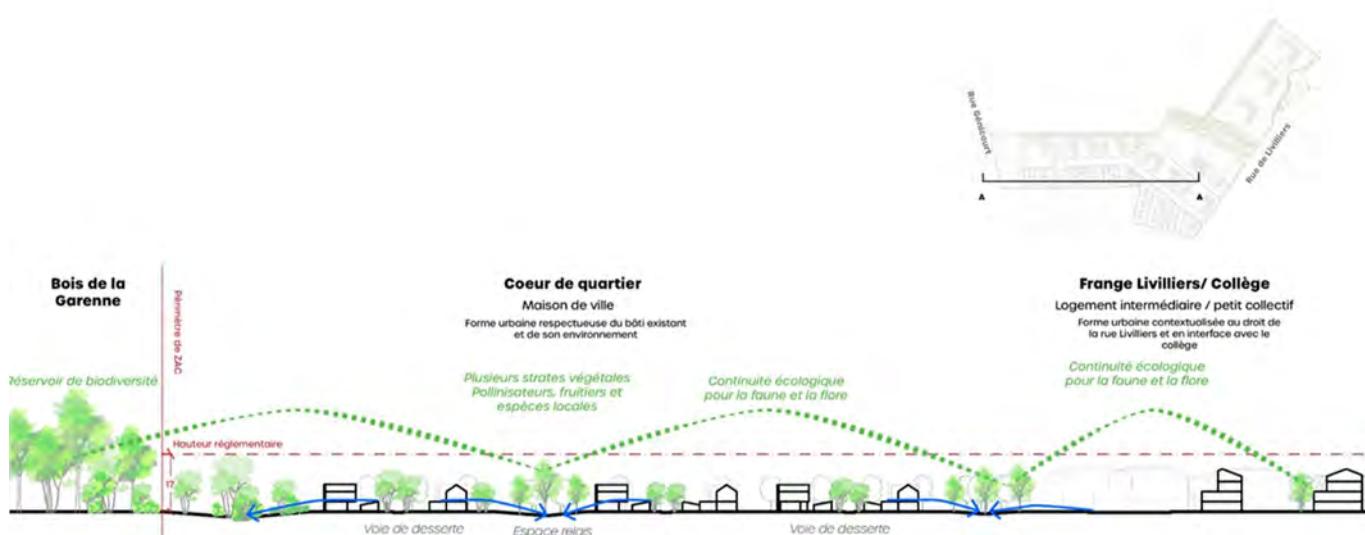
Coupe sur l'axe principal Source : Palimpseste - 2025

Trame verte et bleue

Sur Génicourt, la continuité verte s'appuie sur le boisement existant à l'est et vient le compléter par le chemin et son fossé abondamment planté vers le grand boisement d'Osny à l'ouest. Les aménagements paysagers prévus en accompagnement des différentes voiries s'inscrivent dans cette logique de trame verte.

Par ailleurs, la typologie bâtie prévoit de nombreux jardins qui contribueront à la constitution de cette trame verte locale.

La gestion des eaux pluviales sur ce secteur via le bassin implanté à l'ouest du secteur contribuera également à la trame verte locale et constituera un relai au fossé agricole au nord.



6.2.2 Le secteur Sainte Marie

Le programme

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un **programme mixte** composé d'activités économiques et d'un programme de logements mixte de densité modérée avec un objectif d'**environ 275 logements**.

Les principes de composition du plan masse de ce secteur de la ZAC sont les suivants :

- Assurer une bonne transition avec l'existant pavillonnaire, notamment pour l'implantation des lots à bâtir ;
- Un ensoleillement maximal vers le sud pour une majorité des logements permettant de maximiser les apports solaires ;
- Une diversité de vues en imposant une alternance des types de volumes et par une gestion des alignements sur les rues principales avec différents retraits alternés prenant en compte un ensoleillement optimal ;
- Une alternance dans la disposition des volumes bâtis afin de maximiser les vues profondes à travers l'ilot vers des types différents.

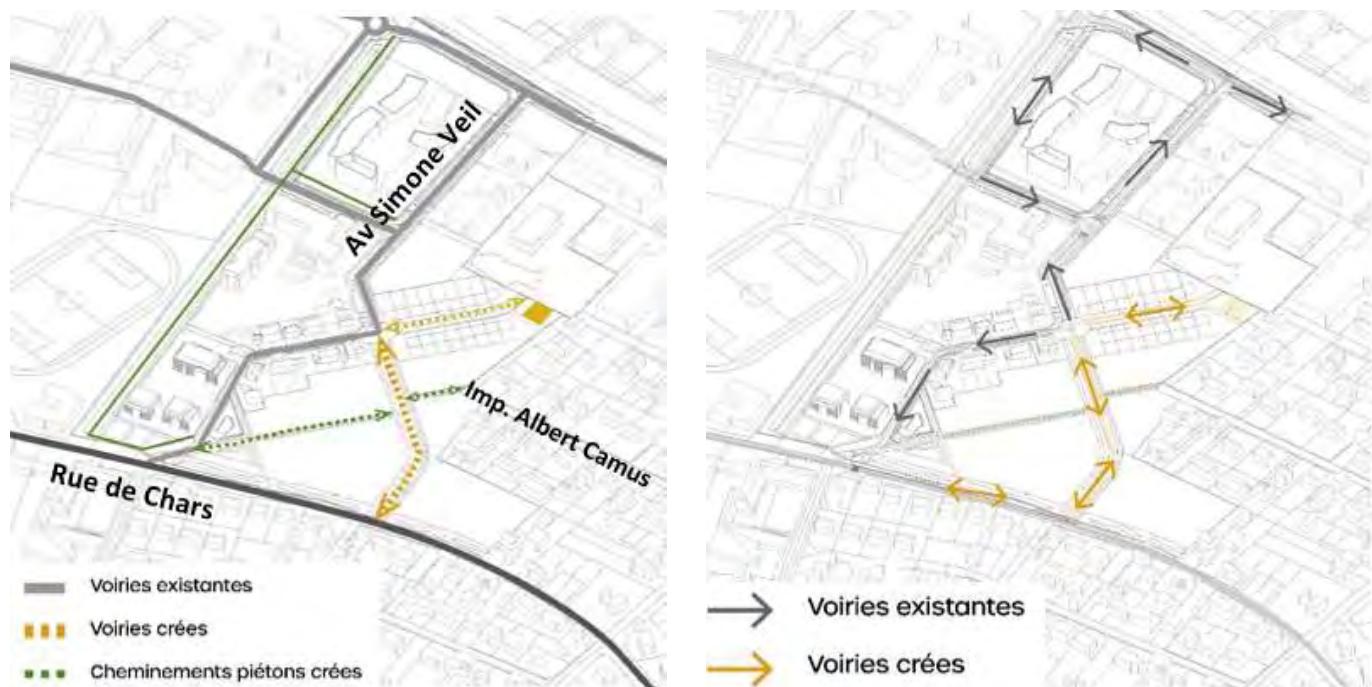


Le secteur Sainte-Marie se focalise sur le logement et des activités paramédicales, la plupart étant réalisées ou en cours de réalisation. Une partie de ces logements à déjà été construit (secteur en jaune pâle sur le schéma ci-dessus), et le reste des logements vient terminer la programmation du secteur :

- Construction d'environ 100 nouveaux logements : 50 maisons de ville, 28 logements intermédiaires et 21 habitations en collectifs, en lien avec la tranche déjà aménagée en habitations individuelles et collectives ;
- Prolongement de l'axe de desserte principal du secteur (l'avenue Simone Veil) vers la rue de Chars pour améliorer la desserte du secteur et limiter les circulations sur l'axe secondaire existant ;
- Aménagements de cheminements piétons au niveau de l'impasse Albert Camus et de la rue des Chars ;
- Végétalisation notamment plantation d'arbres le long des voiries ;
- Création de stationnement aérien (22 places) et souterrain ;
- Mise en place de noues et bassins pour la gestion des eaux pluviales.

Le projet retenu laisse une plus grosse place au végétal que dans la version de 2016, réduisant ainsi légèrement la densité. Mais cet agencement permet une plus grande harmonie avec les quartiers résidentiels avoisinants qui laissent des places importantes à l'espace extérieur et végétal. Cette programmation permet donc une meilleure intégration paysagère du projet.

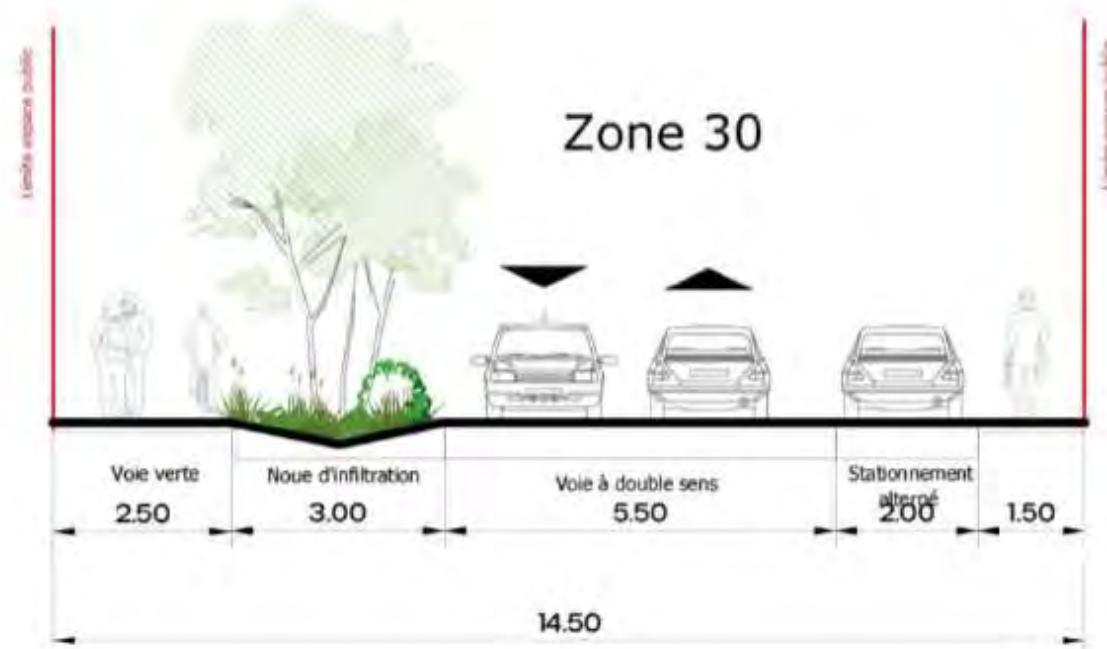
Une trame viaire renforcée et respectueuse de l'existant



L'avenue Simone Veil est prolongée sur la rue de Chars pour constituer le barreau principal de desserte du secteur.

Le dispositif projeté permet de dissocier la circulation de l'activité médicale de la circulation résidentielle et ainsi d'éviter toutes les formes de shunt vers la rue des Chars.

Profils voirie



Coupe sur l'axe principal Source : Palimpseste - 2025

La phase 2 du secteur Sainte-Marie s'inscrit dans la continuité des aménagements de la phase 1, avec le prolongement de l'axe de desserte principal (avenue Simone Veil) jusqu'à la rue de Chars, permettant une réduction significative du trafic sur la voie secondaire existante.

Les constructions sont mises en retrait le long de la rue de Chars afin d'offrir des coeurs d'îlot ouvert et végétalisés.

Des continuités piétonnes sont créées entre les deux phases d'aménagement ainsi qu'avec l'impasse Albert Camus et la rue de Chars.

La configuration de ce secteur figurant dans le périmètre de ZAC initial est modifiée afin d'offrir une plus grande diversité de typologies de logements, de la maison de ville au petit collectif en passant par le logement intermédiaire.

Trame verte et bleue

Sur le secteur Sainte-Marie, plusieurs aménagements s'avèrent favorables au développement d'une trame verte et bleue locale :

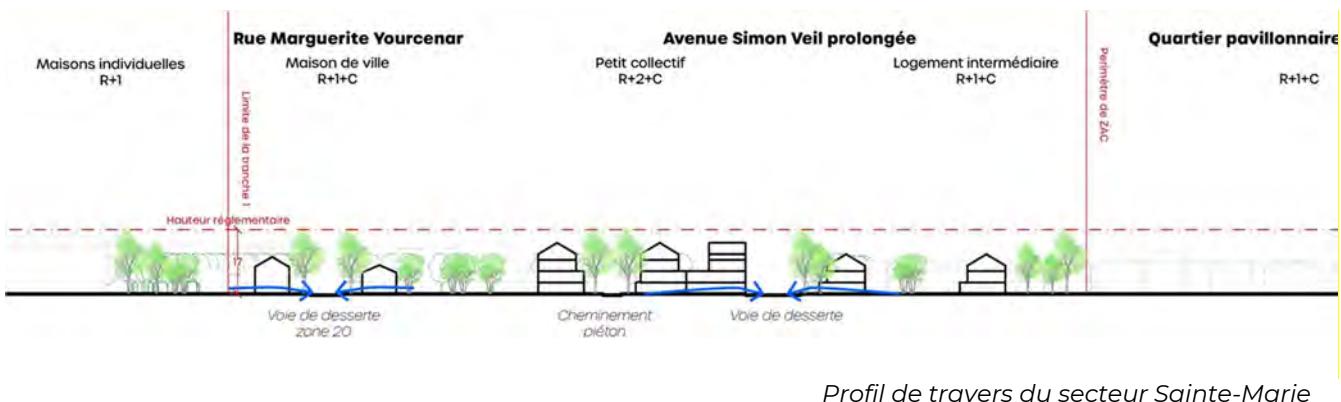
- Les aménagements paysagers sur la place située au Sud du secteur, face à l'école, et le square en prolongement,
- La prolongation de cet espace par une **coulée végétalisée** réalisée en limite nord-ouest du secteur afin de garantir la continuité écologique de

biodiversité prévue sur la ZAC,

- Les aménagements paysagers réalisés en accompagnement de voirie et reposant sur des espèces végétales diversifiées et les noues végétalisées.

Les associations végétales d'essences locales, favorables à la biodiversité, sont complétées par des espèces plus « horticoles » qui font écho aux ambiances des jardins privés.

Le long de la promenade des fossés, ce sont des arbres fruitiers accompagnés d'arbustes mellifères qui constitueront le corridor écologique prévu sur le quartier.



Profil de travers du secteur Sainte-Marie

6.2.3 Le secteur de l'Oseraie

Le programme

Le secteur de l'Oseraie est entièrement dédié au développement économique, conçu pour contribuer à la croissance du territoire en mettant l'accent sur les PME, TPE en activités artisanales et industrielles. Le secteur marque l'entrée de ville via la RD 27 et offre une structuration paysagère forte en interface avec les espaces agricoles en intégrant une gestion alternative des eaux pluviales.

Les logements initialement prévus sur ce secteur seront réalisés sur le secteur de Génicourt.

La programmation du secteur est la suivante :

- Développement de l'activité économique par la construction de bâti à vocation industrielle et d'activité sur environ 18 ha
- Crédit de nouvelles voiries de desserte et d'un giratoire en cœur de zone ;
- Végétalisation de la zone d'activités avec notamment la plantation d'arbres ;
- Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales.

Cette programmation est moins dense que l'originelle, permettant de créer plus d'espaces publics et d'aération dans le secteur ainsi que de garder des vues sur le paysage.



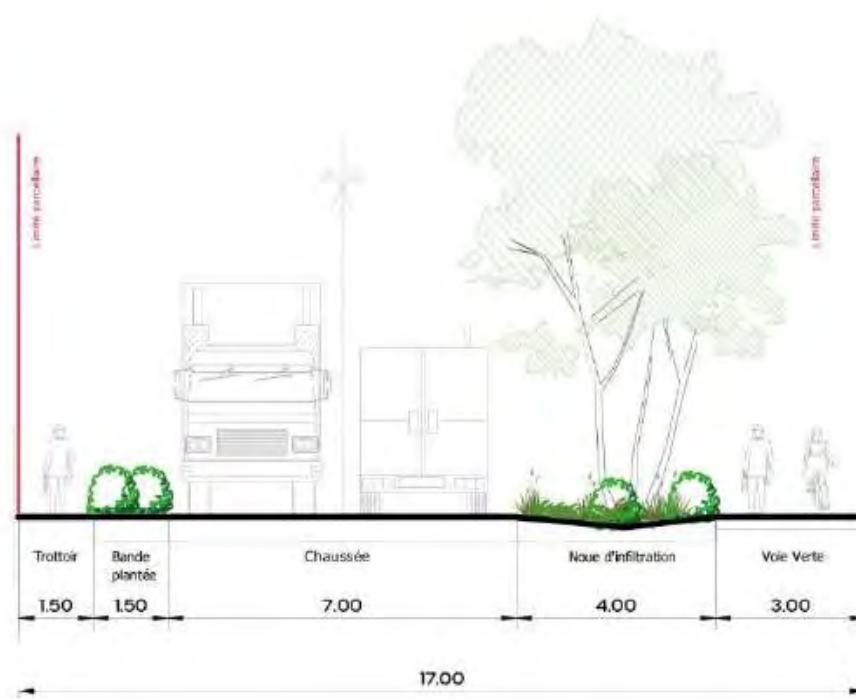
Le volet paysager

Les éléments qui favorisent l'insertion paysagère de ce secteur sont :

- L'accompagnement paysager des noues, bassins et voiries
- Le traitement des franges afin de limiter les nuisances visuelles et favoriser les continuités écologiques en proposant la mise en œuvre d'une trame verte entre le Fond de Saint-Antoine et le bois de la Garenne.
- La gestion des eaux par la rétention et/ou infiltration à la parcelle, la création d'ouvrages aériens ;
- l'intégration du projet dans le site par le choix des palettes végétales, en retenant des espèces indigènes non allergènes ;
- l'adaptation du réseau viaire pour l'inscrire dans la topographie du site,
- La prise en compte du secteur résidentiel de la rue d'Epiais en créant un espace végétalisé entre ce secteur résidentiel et la zone d'activités ;



Une trame viaire efficiente à l'articulation de la RD 915 et de la RD 27



Profil de voirie sur le chemin des Hayettes



ZAC DE LA DEMI-LIEUE

-
Commune d'OSNY

DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF



Plan de situation



ZAC DE LA DEMI-LIEUE - OSNY

Dossier de création modificatif intégrant la
mise à jour de l'étude d'impact
environnemental

BILAN DE LA PARTICIPATION DU
PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

- PPVE -



Table des matières

Préambule

PARTIE 1 : CONTEXTE ET MODALITES DE LA PROCEDURE 3

1.1 Le projet de dossier de création modificatif de la ZAC de la Demi-Lieue soumis à la consultation du public.....	3
1.2 L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale.....	5
1.3 Les modalités de consultation du public	5
1.4 Le déroulé de la procédure de PPVE	12

PARTIE 2 : SYNTHESE DE LA PPVE ET DES CONTRIBUTIONS ET EVOLUTIONS DU PROJET 12

2.1 Synthèse de la PPVE	12
2.2 Synthèse et analyse des contributions	13

CONCLUSION 21

ANNEXES.....16

Préambule

En application de l'article L 123-19 du Code de l'Environnement, il a été procédé à une consultation publique sur le dossier de création modificatif de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) multi site de la Demi-lieue sur la commune d'Osny.

Ce projet ayant été soumis à évaluation environnementale, dans le cadre d'une actualisation, en application de l'article L. 122-1-1 III et suivants du Code de l'Environnement, une participation du public par voie électronique (PPVE) a été organisée par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise, afin de recueillir l'avis du public.

PARTIE 1 : CONTEXTE ET MODALITES DE LA PROCEDURE

1.1 Le projet de dossier de création modificatif de la ZAC de la Demi-Lieue soumis à la consultation du public

Située à l'entrée nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise sur la commune d'Osny, la ZAC de la Demi-Lieue est une opération d'aménagement stratégique qui prévoit un développement mixte sur trois secteurs distincts :

- **Le secteur Génicourt** situé entre la rue de Génicourt et la rue de Livilliers.
- **Le secteur de Sainte-Marie** situé entre la clinique Sainte Marie et la rue de Chars.
- **Le secteur de l'Oseraie** situé entre la zone commerciale à l'entrée de la ville et la zone commerciale de Valony. Il est situé de l'autre côté de la RD 915 et est traversé par la RD 27.

Afin de poursuivre cette opération, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et la commune d'Osny ont souhaité engager une procédure de modification du dossier de ZAC portant plusieurs objectifs :

➤ Etendre le périmètre de ZAC

Crée initialement en 2006, la ZAC de la Demi-Lieue voit son périmètre élargi pour inclure deux nouveaux espaces stratégiques. L'objectif est d'accompagner le développement du territoire tout en répondant aux enjeux d'aménagement actuels et de cohérence urbaine.

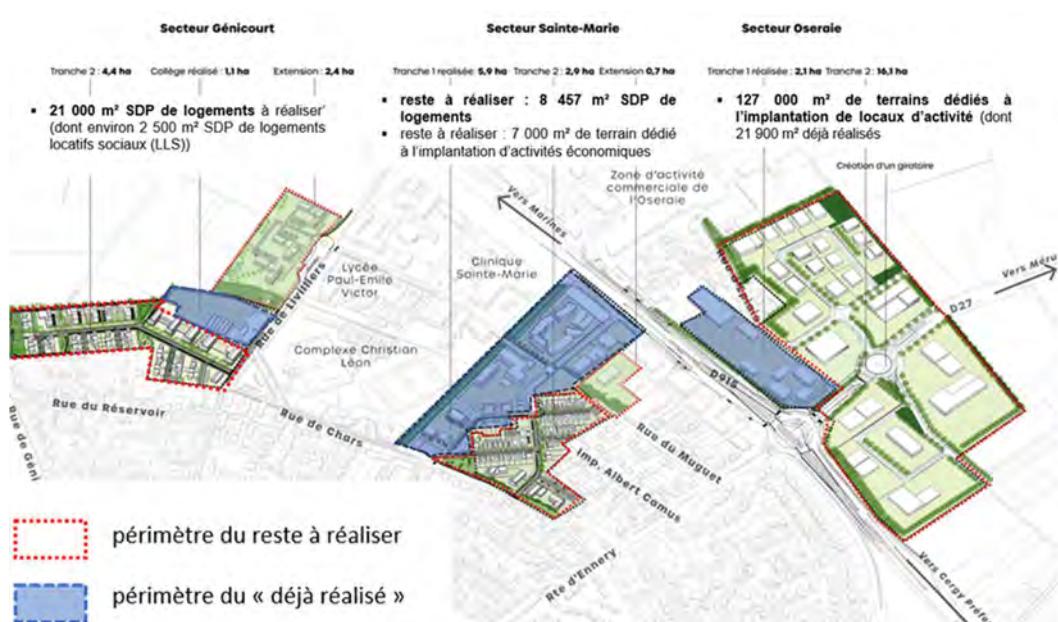
➤ Répondre aux besoins des Osnysoises et des Osnysois en matière d'offre de logements

Le nouveau projet vise à offrir une plus grande diversité de logements, allant des maisons de ville aux petits collectifs, en passant par des logements intermédiaires.

Cette approche renouvelée a pour objectif de répondre aux attentes variées des familles, des jeunes actifs et des seniors, tout en garantissant une urbanisation harmonieuse et adaptée au tissu local. Avec cette nouvelle programmation, la commune affirme son engagement en faveur d'un habitat inclusif et évolutif, capable de s'adapter aux réalités actuelles.

➤ Intégrer les enjeux environnementaux

Soucieuses de préserver les équilibres économiques, sociaux et environnementaux de leur territoire, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et la ville d'Osny ont fait le choix d'améliorer les performances environnementales du projet pour garantir un développement harmonieux à travers une démarche alliant développement urbain et prise en compte des enjeux environnementaux.



Aujourd’hui, l’évolution du projet nécessite d’actualiser le dossier de création de la ZAC ainsi que l’étude d’impact associée. En effet, l’article L 122-1 du code de l’environnement prévoit que « lorsque les incidences du projet sur l’environnement n’ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l’octroi de cette autorisation, le maître d’ouvrage actualise l’étude d’impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l’opération pour laquelle l’autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l’échelle globale du projet ».

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L’élaboration d’un rapport d’évaluation des incidences sur l’environnement (étude d’impact) par le maître d’ouvrage du projet.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l’autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet et sur le rapport d’évaluation des incidences sur l’environnement, et la consultation du public.
- L’examen par l’autorité autorisant le projet des informations contenues dans le rapport d’évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

En vertu de l’article L 123-19 du code de l’environnement, l’autorité compétente ; ici l’agglomération de Cergy-Pontoise ; organise la participation du public par voie électronique pour autoriser le projet.

La procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) est un dispositif de participation du public aux décisions susceptibles d'affecter l'environnement, qui intervient durant le processus d'évaluation environnementale et précède la décision finale d'approuver ou non un plan ou programme ou d'autoriser ou non un projet.

1.2 L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'études préliminaires comprenant notamment une étude d'impact entrant dans le cadre de la rubrique 39 du tableau en annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Pour tous les projets soumis à étude d'impact, une « Autorité Environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'étude d'impact est soumise à l'avis du Préfet de la Région- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Un avis n° APJIF-2025-084 (pièce 4 du dossier de consultation) a été délivré le 16 septembre 2025 faisant état de remarques sur lesquelles un mémoire en réponse (pièce 5 du dossier de consultation) a été formulé et fourni au dossier mis à disposition du public.

1.3 Les modalités de consultation du public

La consultation du public, préalable à l'approbation du dossier de création modificatif de la ZAC a été réalisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Communautaire du 3 juin 2025 :

En effet, la délibération n°14-2 du 3 juin 2025 fixait en effet les modalités suivantes :

« (...)

Consultation du dossier papier en Mairie d'Osny pendant 30 jours minimum, et consignation des observations sur un registre papier dédié.

Consultation dématérialisée du dossier sur le site internet de l'Agglomération de Cergy-Pontoise rubrique « L'agglomération / Les Annonces Légales » pendant 30 jours minimum, et consignation des observations sur un registre numérique dédié.

Publication d'un « avis d'ouverture » 15 jours avant le démarrage de la mise à disposition du dossier, pour préciser l'ensemble des modalités de consultation et de participation (dates, lieux, horaires de consultation...).

A l'issue de la mise à disposition, une synthèse des observations et propositions du public sera dressée. Cette synthèse sera rendue public par voie électronique sur le site internet de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise rubrique « L'agglomération / Les Annonces Légales » au plus tard à la date de publication de la délibération approuvant le dossier modificatif de création de la ZAC Demi-Lieue et pendant une durée de trois mois. En application de l'article L123-19-1 du code de l'environnement, cette synthèse mentionnera les observations ou propositions dont il aura été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que les motifs de la décision. (...) »

Les modalités d'information, de communication et de consultation du public réalisées

Des dispositifs variés et complémentaires ont été mis en place pour permettre aux habitants, aux associations locales ainsi qu'à toute personne intéressée de s'informer et de contribuer sur le projet durant toute la période de la PPVE **du mercredi 1^{er} octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus.**

➤ **L'affichage de l'avis d'ouverture sur site, au siège de la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise et en Mairie d'Osny.**

Un affichage a été réalisé sur les 3 sites (2 points d'affichage par site) au siège de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise et en mairie d'Osny sur les panneaux administratifs.

Quatre constats d'affichage ont été réalisés (cf. Annexe 1) :

- au moins 15 jours avant l'ouverture de la PPVE , le 11/09/2025
- à l'ouverture de la PPVE le 01/10/2025
- le 08/10/2025 avec PV de constat d'huissier
- à la clôture de la PPVE le 31/10/2025 avec PV de constat d'huissier.



AVIS D'OUVERTURE D'UNE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

**Dossier de création modificatif de la ZAC DEMI-LIEUE
à Osny intégrant la mise à jour de l'étude d'impact environnementale.**

En application de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement, il sera procédé à une consultation publique sur le dossier de création modificatif de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) multisite de la Demi-Lieu sur la commune d'Osny.

Ce projet est soumis à évaluation environnementale, dans le cadre d'une actualisation, en application de l'article L. 122-1-1 III et suivants du Code de l'Environnement et une participation du public par voie électronique est organisée par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise, afin de recueillir l'avis du public du :

Mercredi 1^{er} octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus

Cette procédure de participation du public est préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Demi-lieu portée par la Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise (CACP).

Le programme global des constructions neuves envisagé est un programme mixte comprenant habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, commerces et activités qui se décompose de la façon suivante :

- 42 500 m² SDF de logements environ
- 4 800 m² SDF d'équipements publics avec la réalisation du collège
- 155 500 m² de terrains environ dédiés à l'implantation de locaux d'activité et de commerces

La Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise est l'autorité compétente pour prendre les décisions sur le dossier de création modificatif.

Durant toute la durée de la participation, l'intégralité du dossier comprenant le projet de dossier de création modificatif, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse sera consultable sur le site internet de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise rubrique « L'Agglomération / Les Annonces Légales / ZAC de la Demi-Lieu à l'adresse suivante : <https://www.cergypontoise.fr/zac-de-la-demi-lieu> et relayer sur le site web de la ville d'Osny (Osny.fr).

Une consultation du dossier sous format numérique est prévue à l'Hôtel d'Agglomération et une consultation numérique et papier est prévue en Mairie d'Osny et sera mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables.

Pendant toute la durée de la consultation du dossier, le public pourra faire part de ses observations :

- Sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/zac-de-la-demi-lieu>
- Sur l'adresse email suivante : zac-de-la-demi-lieu@mail.registre-numerique.fr
- Sur le registre papier ouvert à l'Hôtel de Ville d'Osny, Château de Grouchy - 14 rue William Thormley - 95620 Osny

Des renseignements relatifs au projet peuvent être obtenus pendant la durée de la consultation auprès de : ppve.projetsurbains@cergypontoise.fr

À l'issue de la mise à disposition, il sera dressé une synthèse des observations et propositions du public. La CACF prendra en considération l'étude d'impact, l'avis des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 ainsi que le résultat de la consultation du public et pourra décider d'approuver le dossier de création modificatif de la ZAC Demi-lieu.

Au plus tard à la date de publication de la délibération portant approbation du dossier de création modificatif de la ZAC Demi-lieu, et pendant une durée de trois mois, la synthèse des observations et propositions du public est rendue publique sur le site de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, avec l'indication de celles dont il aura été tenu compte, les observations et propositions déposées ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

L'avis de l'autorité environnementale est publié sur le site de la MRAE : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-ile-de-france-a1446.html>

Le présent avis est publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Val-d'Oise par les soins de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise au moins 15 jours avant le début de la participation du public par voie électronique.

Cet avis sera également affiché à l'Hôtel d'Agglomération et à l'Hôtel de ville d'Osny au moins 15 jours avant le début de l'enquête, ainsi que sur le site de la ZAC Demi-Lieu.

Dossier de mise à disposition

- 1 - Rapport de présentation du dossier de création modificatif de la ZAC Demi-lieu
- 2 - Étude d'impact, résumé non technique et annexes
- 3 - Note complémentaire à l'étude d'impact
- 4 - Avis de l'autorité environnementale
- 5 - Réponse à l'avis de l'autorité environnementale

➤ **La publication dans 2 journaux d'annonces légales de l'avis d'ouverture (cf. Annexe 2)**

L'avis d'ouverture de la Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) a été publié le 9 septembre dans la rubrique annonces légales des journaux « Le Parisien 95 » et « les Echos ».

➤ **La consultation papier du dossier en mairie d'Osny pendant 30 jours et la consignation des observations sur un registre papier dédié**

Le dossier papier a été mis à disposition du public en mairie d'Osny du mercredi 1^{er} octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus. Le dossier était constitué des pièces suivantes :

- 1 - Rapport de présentation du dossier de création modificatif de la ZAC Demi-lieu
- 2 - Étude d'impact, résumé non technique et annexes
- 3 - Note complémentaire à l'étude d'impact
- 4 - Avis de l'autorité environnementale
- 5 - Réponse à l'avis de l'autorité environnementale

Toute personne intéressée pouvait consulter le dossier aux heures d'ouvertures habituelles de la mairie d'Osny et consigner ses observations le cas échéant, sur un registre papier dédié mis à disposition.



- **La consultation dématérialisée du dossier et la consignation des observations sur un registre numérique dédié et accessible également depuis les sites internet de l'Agglomération de Cergy-Pontoise et de la ville d'Osny du mercredi 1er octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus.**

Site internet de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise rubrique « L'agglomération / Les Annonces Légales »

<https://www.cergypontoise.fr/zac-de-la-demi-lieu>



LE TERRITOIRE ▾ L'AGGLOMÉRATION ▾ LES PROJETS ▾ VOS SERVICES ▾



Vous êtes ici : Accueil > L'agglomération > Les annonces légales > ZAC de la Demi-Lieu à Osny : votre avis compte !

ZAC de la Demi-Lieu à Osny : participation du public par voie électronique (PPVE)



À TÉLÉCHARGER

- [Avis d'ouverture de la participation par voie électronique du 1er au 31 octobre 2025
pdf-689.01ko](#)
- [Avis du Conseil communautaire sur le projet de dossier modificatif de la ZAC intégrant l'étude d'impact - 03/06/2025
pdf-118.71ko](#)
- [Avis du Conseil communautaire sur le bilan de la concertation préalable à](#)

Le registre numérique composé du dossier de consultation offre la possibilité au public de consigner des observations. Il est consultable à l'adresse suivante <https://www.registrenumerique.fr/zac-de-la-demi-lieu> et depuis le site internet de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

REGISTRE NUMÉRIQUE Dossier Consulter Participe

PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE) RELATIVE À LA MODIFICATION DE LA ZAC DEMI-LIEUE, À OSNY

OUVERT LE 01/10/2025 à 00 HEURES, CE REGISTRE SERA CLOS LE 31/10/2025 à MINUIT

Statut à l'entrée nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise sur la commune d'Osny, la ZAC de la Demi-Lieu est une opération d'aménagement stratégique qui prévoit un développement mixte sur trois secteurs :

- Le secteur Génicourt situated la rue de Génicourt et la rue de Livillers
- Le secteur de Sainte-Marie situé entre la clinique Sainte-Marie et la rue de Chars
- Le secteur de l'Observatoire situé entre l'entrée de la ville et la zone commerciale de Valony. Il est situé de l'autre côté de la RD 915 et est traversé par la RD 27.

Afin de poursuivre cette opération, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et la commune d'Osny ont souhaité engager une procédure de modification du dossier de ZAC portant plusieurs objectifs :

- > Extension du périmètre de ZAC
- Cette extension en 2025, la ZAC de la Demi-Lieu vise un périmètre étiré pour inclure deux nouveaux espaces stratégiques. L'objectif est d'accompagner le développement du territoire tout en répondant aux enjeux d'aménagement actuels et de cohésion urbaine
- > Meilleur répondre aux besoins des Ossyvalois et des Ossyvaloises en matière d'offre de logements
- Le nouveau projet vise à offrir une plus grande diversité de logements, allant des maisons de ville aux petits collectifs, en passant par des logements intermédiaires.
- Cette approche renouvelée a pour objectif de répondre aux attentes variées des familles, des jeunes actifs et des seniors, tout en garantissant une urbanisation harmonieuse et adaptée au tissu local. Avec cette nouvelle programmation, la commune affirme son engagement en faveur d'un habitat inclusif et durable, capable de s'adapter aux réalités actuelles.
- > Meilleur intégrer les enjeux environnementaux
- Succès de préserver les équilibres économiques, sociaux et environnementaux de leur territoire, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et la ville d'Osny ont fait le choix d'améliorer les performances environnementales du projet pour garantir un développement harmonieux à travers une démarche alliant développement urbain et prise en compte des enjeux environnementaux.
- Ainsi, le programme global des constructions envisagé est un programme comprenant habitations, équipements d'intérêt collectif et services publics, commerces et activités qui se décompose de la façon suivante :

 - 42 500 m² SDP de logements environ
 - 4 890 m² SDP d'équipements publics avec la réalisation du collège

REGISTRE NUMÉRIQUE Dossier Consulter Participe

PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE) RELATIVE À LA MODIFICATION DE LA ZAC DEMI-LIEUE, À OSNY

OUVERT LE 01/10/2025 à 00 HEURES, CE REGISTRE SERA CLOS LE 31/10/2025 à MINUIT

CONTRIBUTIONS ET RÉPONSES

Maitris - Osny - Registre numérique - 27/10/2025 19h04

Bonjour
En tant que riverain, je souhaite attirer l'attention sur plusieurs points importants concernant les futures constructions prévues dans notre quartier.
Tout d'abord, il serait souhaitable que le projet intègre des aménagements dissimulant les

Retour à l'accueil

Sandra - Osny - Registre numérique - 27/10/2025 12h07

Bonjour
J'habite dans la zone pavillonnaire
Je me suis déplacé un Mercredi avec d'autres de mes voisins, nous avons eu quelques réponses à nos questions - voici mes remarques

Lire la suite

Anatole Alain Quayssac - Osny - Registre numérique - 25/10/2025 11h54

Bonjour
Cet commentaire concerne l'ouverture d'un espace dédié à la construction de nouveaux logements à côté du nouveau collège. Je pense que la proximité entraînera des dérangements et des risques d'inquiétude comme ...

Lire la suite

Monica Et Valérie Morin - Osny - Registre numérique - 26/10/2025 11h48

Dépuis notre arrivée sur Osny il y a 23 ans nous constatons régulièrement un développement excessif de l'habitat. Immobilier noblesse (les kit maison) constructeur l'implantent dans les zones périurbaines, bien la petite ville près du M6 qui nous ...

Lire la suite

Alexia Prince - Pontoise - Registre numérique - 23/10/2025 19h04

Bonjour

Site internet de la ville d'Osny « en Bref » et dans la rubrique « Les services / Urbanisme / Consultation publique »

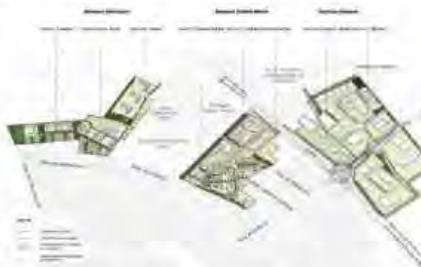


EN BREF

[TOUTES LES ACTUALITÉS](#)


ZAC de la Demi-Lieu à Osny : votre avis compte !

Du 1er octobre au 31 octobre 2025, participez à la consultation du public au sujet de la modification du dossier de la ZAC de la Demi-Lieu.



Située à l'entrée nord-ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise sur la commune d'Osny, la ZAC de la Demi-Lieu est une opération d'aménagement stratégique qui prévoit un développement mixte sur trois secteurs distincts :

- le secteur Génicourt situé entre la rue de Génicourt et la rue de Livilliers ;
- le secteur de Sainte-Marie situé entre la clinique Sainte-Marie et la rue de Chars ;
- le secteur de l'Osseale situé entre la zone commerciale à l'entrée de la ville et la zone commerciale Valony. Il est situé de l'autre côté de la RD 915 et est traversé par la RD 27.

Afin de poursuivre cette opération, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et la commune d'Osny souhaitent engager une procédure de modification du dossier de ZAC portant plusieurs objectifs :

1/ Extension du périmètre de ZAC

Crée initialement en 2006, la ZAC de la Demi-Lieu voit son périmètre élargi pour inclure deux nouveaux secteurs stratégiques. L'objectif est d'accompagner le développement du territoire tout en répondant aux enjeux d'aménagement actuels et de cohérence urbaine.

2/ Mieux répondre aux besoins des Osnysois et des Osnysoises en matière d'offre de logement

Le nouveau projet vise à offrir une plus grande diversité de logements, allant des maisons de ville aux petits collectifs, en passant par des logements intermédiaires.

Cette approche renouvelée a pour objectif de répondre aux attentes variées des familles, des jeunes actifs seniors, tout en garantissant une urbanisation harmonieuse et adaptée au tissu local. Avec cette nouvelle programmation, la commune affirme son engagement en faveur d'un habitat inclusif et évolutif, capable de s'adapter aux réalités actuelles.

3/ Mieux intégrer les enjeux environnementaux

Soucieuse de préserver les équilibres économiques, sociaux et environnementaux de leur territoire, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et la ville d'Osny ont fait le choix d'améliorer les performances environnementales du projet pour garantir un développement harmonieux à travers une démarche alliant développement urbain et prise en compte des enjeux environnementaux.

Aujourd'hui, l'évolution du projet nécessite d'actualiser le dossier de création de la ZAC ainsi que l'étude d'impact associée. En effet, l'article L.122-1 du code de l'environnement prévoit que « lorsque les incidences du plan d'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'acte de cette autorisation, d'ouvrage ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet ».

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- l'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact) par le maître d'œuvre du projet ;
- la réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public ;
- l'examen par l'autorité autorisant le projet des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

En vertu de l'article L.123-19 du code de l'environnement, l'autorité compétente (ici l'agglomération de Cergy-Pontoise) organise la participation du public par voie électronique pour autoriser le projet.

Participez à la consultation du public

Durant toute la durée de la participation, l'intégralité du dossier comprenant le rapport de présentation du dossier de création modificatif de la ZAC, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse sera consultable sur le registre numérique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/zac-de-la-demi-lieu>.

Une consultation du dossier sous format numérique est également prévue à l'Hôtel d'Agglo et une consultation dossier sous format numérique et papier est prévue en Mairie d'Osny et sera mise à disposition du public aux jours et heures ouvrables.

Pendant toute la durée de la consultation du dossier, le public pourra faire part de ses observations :

- Sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/zac-de-la-demi-lieu>
- Sur l'adresse e-mail suivante : zac-de-la-demi-lieu@mail.registre-numerique.fr
- Sur le registre papier ouvert à l'Hôtel de Ville d'Osny, Château de Grouchy - 14 rue William Thimley - 95520 Osny

Infos pratiques

La procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) est un dispositif de participation du public aux décisions susceptibles d'affecter l'environnement, qui intervient durant le processus d'évaluation environnementale et précède la décision finale d'approuver ou non un plan ou programme ou d'autoriser ou non un projet.

Contact :

zac-de-la-demi-lieu@mail.registre-numerique.fr

Des renseignements relatifs au projet peuvent être obtenus pendant la durée de la consultation auprès de : ppve-projecturbains@cergy-pontoise.fr

Documents

[Avis d'ouverture d'une participation du public par voie électronique](#)

[Avis du Conseil communautaire sur le projet de dossier modificatif de la ZAC intégrant l'étude d'impact - 03/08/2025](#)

[03/08/2025](#)

[03/10/2025-ZAC demi-lieu Arrêt du bilan de la concertation préalable à la modification de la ZAC de la demi-lieu](#)

[03/10/2025-ZAC demi-lieu Dossier modificatif intégrant l'étude d'impact et modalités de mise à disposition du public](#)

[0-256122023-ZAC Demi-Lieu Avis du CM Modification de la ZAC](#)

[Avis du Conseil communautaire sur la modification de la ZAC Demi-Lieu - 19/12/2023](#)

[Liens utiles](#)

www.registre-numerique.fr/zac-de-la-demi-lieu

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2025

REGISTRE NUMÉRIQUE
INFORMATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

La procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) est un dispositif de participation du public aux décisions susceptibles d'affecter l'environnement, qui intervient durant le processus d'évaluation environnementale et précède la décision finale d'approuver ou non un plan ou programme ou d'autoriser ou non un projet.

Des renseignements relatifs au projet peuvent être obtenus pendant la durée de la consultation auprès de ppve.projetsurbains@cergyptoise.fr

Maitre d'ouvrage
Communauté d'agglomération de Cergy-pontoise
Parvis de la Préfecture
95027 Cergy

LA PROCÉDURE

Autorité organisatrice Communauté d'agglomération de Cergy-pontoise Parvis de la Préfecture 95027 Cergy	Avis voir la pièce jointe
Siège de la procédure de participation électronique Communauté d'agglomération de Cergy-pontoise Parvis de la Préfecture 95027 Cergy	Lieux de la procédure Communauté d'agglomération de Cergy-pontoise Parvis de la Préfecture 95027 Cergy
	Mairie - Osny 14, Rue William Thoinley 95520 Osny osny.fr

Siège de la procédure: Communauté d'agglomération de Cergy-pontoise - Parvis de la Préfecture 95027 Cergy

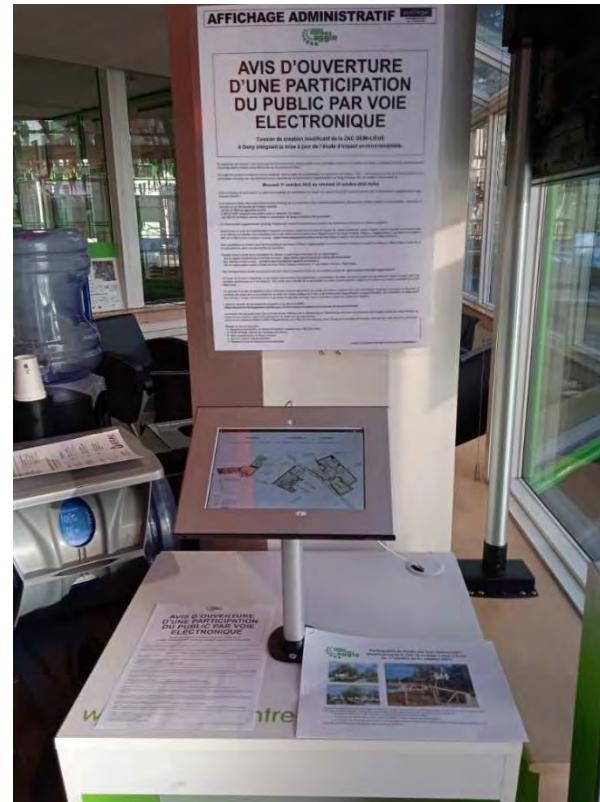
Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations personnelles vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant par email à l'intérieur du registre dont les coordonnées figurent dans la page mentions légales.

Mentionnée également sur cette consultation : Soumises personnellement, Accessibilité

Ce registre administratif de participation électronique du public est un service de Registre Numérique © PublicSécur 2014

- La consultation du dossier sous format numérique au siège de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et en Mairie d'Osny du mercredi 1er octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus.

Siège de la Communauté d'Agglomération de Cergy-pontoise - Mise à disposition d'une tablette équipée du dossier sous format numérique et du registre numérique dédié



Hôtel de ville de la Mairie d'Osny - Mise à disposition d'un ordinateur équipé du dossier sous format numérique et du registre numérique dédié



- **La possibilité de déposer des contributions sur l'adresse email suivante (en plus des registres numérique et papier) : zac-de-la-demi-lieue@mail.registre-numerique.fr**
- **La possibilité de prendre des renseignements relatifs au projet pendant la durée de la consultation auprès de ppve.projetsurbains@cergyptoise.fr**

En complément de ces mesures, un article sur le journal Web de l'agglo est paru le 7 octobre 2025 à l'adresse suivante <https://13commeune.fr/actualite/zac-de-la-demi-lieue-a-osny-donnez-votre-avis-jusquau-31-octobre/> et un post sur les réseaux sociaux a été réalisé le 9 octobre 2025.

The screenshot shows a news article from the website '13 comme une'. The header features the logo '13 comme une' and 'Le magazine web de Cergy-Pontoise'. The article is titled 'ZAC de la Demi-Lieu à Osny : donnez votre avis jusqu'au 31 octobre'. Below the title, there is a small image of a residential area and a green button labeled 'AMÉNAGEMENT'. The text of the article discusses the preparation of the ZAC de la Demi-Lieu for evolution to better meet the needs of residents and environmental issues. It invites residents to consult the dossier and provide their opinion through an electronic public participation process (PPVE). The article was published on October 7, 2025.

1.4 Le déroulé de la procédure de PPVE

La PPVE s'est déroulée durant 30 jours **du mercredi 1^{er} octobre 2025 au vendredi 31 octobre 2025 inclus.**

Un dispositif conforme à la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise du 3 juin 2025 a été mis en place pour permettre aux habitants, aux associations locales ainsi qu'à toute personne intéressée de s'informer et de contribuer sur le projet durant toute la période de la PPVE.

La PPVE s'est déroulée sans aucun incident matériel ni technique.

Le dossier mis à disposition sous format papier et numérique était constitué des pièces suivantes :

- 1 - Rapport de présentation du dossier de création modificatif de la ZAC Demi-lieu
- 2 - Étude d'impact, résumé non technique et annexes
- 3 - Note complémentaire à l'étude d'impact
- 4 - Avis de l'autorité environnementale
- 5 - Réponse à l'avis de l'autorité environnementale

PARTIE 2 : SYNTHESE DE LA PPVE ET DES CONTRIBUTIONS ET EVOLUTIONS DU PROJET

2.1 Synthèse de la PPVE

Le registre numérique a enregistré :

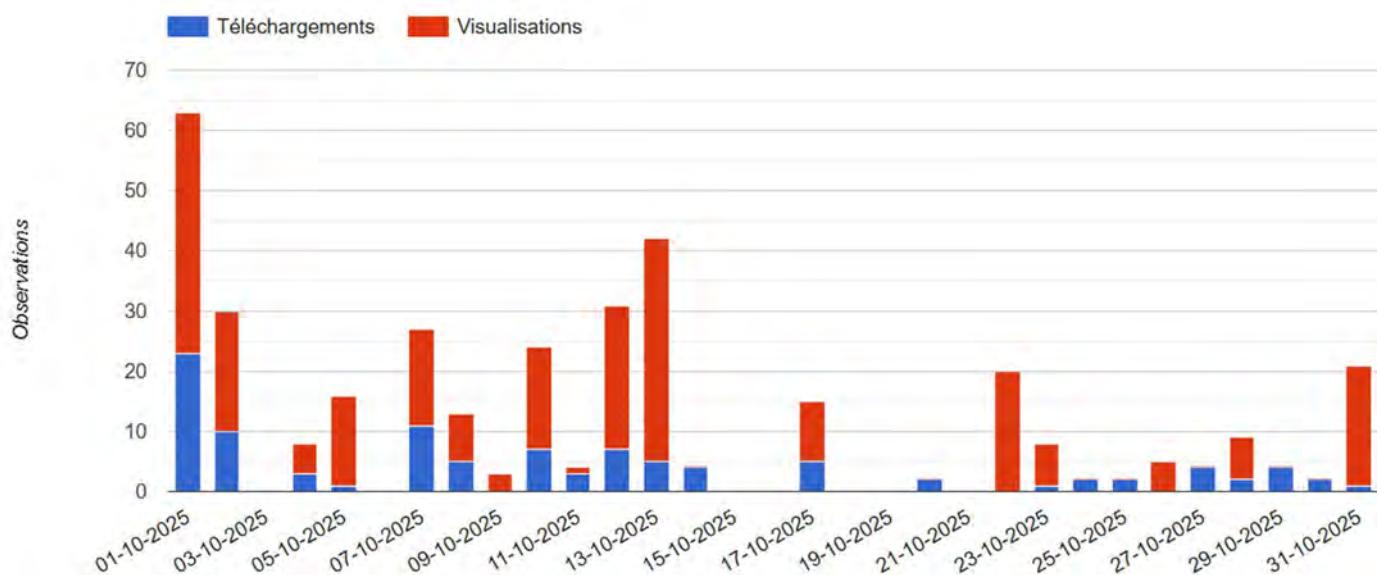
- 403 Visites
- 104 Téléchargements de documents
- 255 Visualisation de documents
- 17 contributions déposées = 11 déposées sur le registre numérique et 3 depuis d'adresse mail dédiée et 3 sur le registre papier

Le registre papier a reçu 3 contributions.

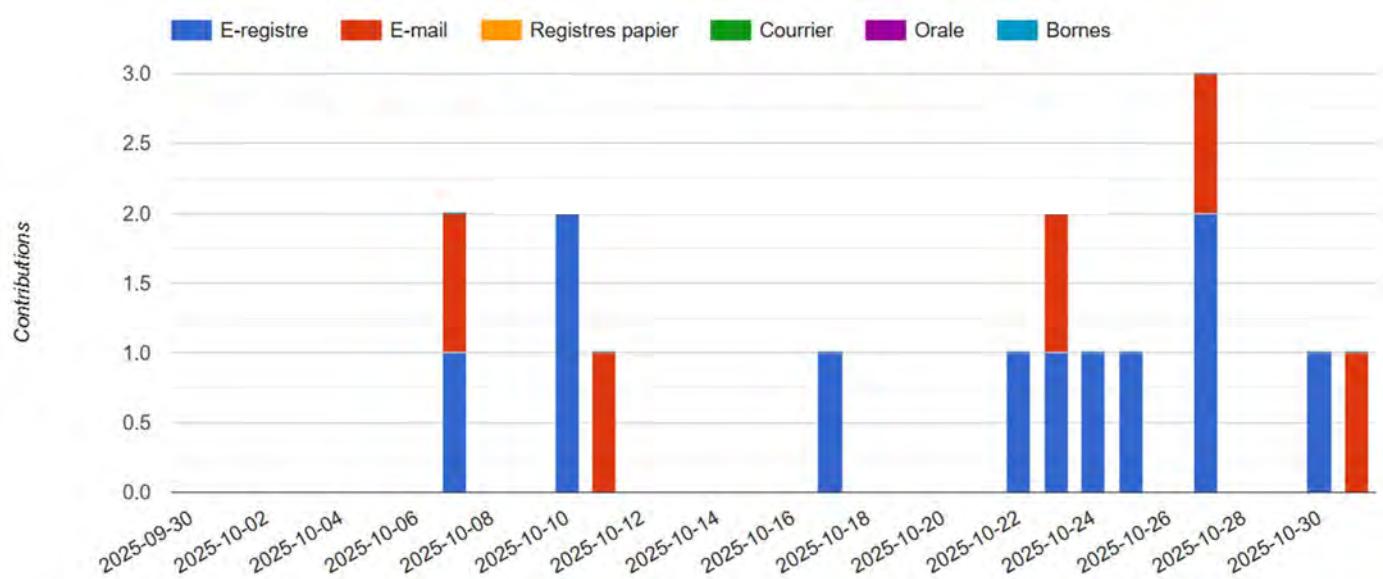
Cette large participation pour un projet local démontre l'intérêt du projet et la bonne information réalisée.

Les quelques graphiques ci-dessous permettent de détailler la nature des consultations et des contributions ainsi que la date de dépôt des contributions.

Les statistiques de consultation



Les statistiques de contributions



2.2 Analyse des contributions

Au 31 octobre 2025 minuit, 17 contributions ont été enregistrées.

L'intégralité des contributions figure en annexe 3. Elles ont fait l'objet d'une analyse et sont regroupées en 3 grands thèmes :

- Justification du projet / Extension urbaine / Intensification urbaine / Habitat
- Mobilité / circulation
- Programmation du secteur de l'Oseraie / Fonctionnement / Prévention des nuisances

Il est à noter que :

- de nombreux éléments de réponse figure dans le dossier mis à disposition du public et notamment le rapport de présentation, l'étude d'impact et la réponse à l'Autorité Environnementale. L'intégralité des éléments ne sera pas repris mais un renvoi sera opéré le cas échéant.
- Seules les contributions portant sur le périmètre de la ZAC et traitant de l'opération d'aménagement ont été synthétisées et organisées par thème.
- Certaines contributions n'appellent pas de réponse. Toutefois, ces contributions ont bien été prise en compte par la commune d'Osny.

Thème 1 Justification du projet / Extension urbaine / Intensification urbaine / Typologie d'habitat	
SYNTHESE CONTRIBUTIONS	ELEMENTS DE REPONSE
<p>Projet en extension urbaine dommageable pour le paysage et l'environnement <i>Contribution 4 - 6 - 7 - 9 - 12 - 16</i></p>	<p>La ZAC de la Demi-Lieue est un ZAC historique prévue dans le cadre de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Elle a été créée en 2006 mais sa mise en œuvre a débuté en 2019 avec la volonté d'accompagner le développement du territoire sur sa frange Nord-Ouest tout en répondant aux enjeux d'aménagement actuels et de cohérence urbaine. Les objectifs de l'opération visent à répondre aux besoins des Osnyssoises et des Osnyssois en matière d'offre de logements en proposant des typologies de logements variés répondant ainsi aux attentes des familles, des jeunes actifs et des seniors. (voir Dossier de création modificatif – Rapport de présentation)</p> <p>La programmation générale de la ZAC est de 42 500 m² SDP de logements environ / 4 890 m² SDP d'équipements publics / 155 500 m² de terrains environ dédiés à l'implantation de locaux d'activité et de commerces. Cette programmation s'inscrit dans les objectifs de développement de la commune et est en cohérence avec les différents documents cadre; à savoir le PLU, le PLH, le SCOT et le SDRIF-e.</p> <p>Conscient de l'artificialisation des sols, le projet a été travaillé dans une logique de limitation des effets et d'amélioration des performances environnementales du projet pour garantir un développement harmonieux à travers une démarche alliant développement urbain et prise en compte des enjeux environnementaux. L'une des orientation majeure consiste à proposer une trame verte généreuse favorable à la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.</p>

<p>Extension du secteur Génicourt en lien avec le PNR Insertion, qualité du projet et nombre de logements <i>Contribution 9 -10 - 11 - 14 -15</i></p>	<p>Concernant le secteur Génicourt particulièrement exposé au "grand paysage" il est à noter que l'aménagement de ce secteur se place en continuité du tissu pavillonnaire existant. La bonne transition avec l'espace pavillonnaire au sud est réalisée par la mise à distance que représente une bande fertile publique et dédiée aux piétons.</p> <p>Le projet permet une mise en valeur du contexte paysager dans lequel s'inscrit le secteur. En effet, l'implantation des bâtiments est réfléchie pour optimiser les perspectives sur le grand paysage, à travers la mise en place de percées paysagères par l'alternance de bâti et d'espaces végétalisés.</p> <p>Le projet prévoit de créer environ 300 logements au total sur ce secteur qui seront livrés par phase, dont 61 logements intermédiaires (2 à 3 niveaux) et environ 40 maisons individuelles. La hauteur des logements, relativement basses, limitent les phénomènes d'ombres portées et ainsi favorisent des apports solaires passifs maximaux.</p> <p>Les immeubles collectifs (3 à 4 niveaux) sont implantés le long de la rue Livilliers au point le plus éloigné des pavillons existants et permettent de donner une consistance urbaine à cette limite d'urbanisation. Ces constructions bénéficieront par ailleurs de vues dégagées sur les terrains de sport à l'est et sur le grand paysage à l'ouest et au nord grâce à la pente naturelle du terrain.</p> <p>Un épannelage dégressif vers l'ouest permet d'accompagner la topographie du site.</p> <p>Il permet également une diversité des vues depuis la voie centrale en imposant une alternance de volumes et par une gestion des alignements avec différents retraits alternés.</p>
---	--

<p>Pourquoi construire de nouveaux logements et notamment des logements sociaux <i>Contribution 2 - 10 - 11 - 17</i></p>	<p>La production de nouveaux logements est nécessaire car le critère de la natalité n'est pas le seul à devoir être pris en compte. En effet, la population ne cesse d'augmenter (avec notamment le rallongement de la durée de la vie) et le nombre de ménage augmente également. Ce phénomène s'explique par l'évolution des modes de vie (jeunes actifs, célibataires, famille monoparentale) et la taille moyenne des ménages en Ile de France est passée de 3,18 (dans les années 70) à 2,23. C'est à dire qu'il faut construire plus de logement pour le même nombre de personne.</p> <p>L'habitat de type collectif permet également de proposer des logements PMR particulièrement adaptés aux séniors (en application de l'article 64 1° de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, 20% des logements, et au moins un logement devront être accessible pour les PMR).</p> <p>Concernant la production de logements dits "aidés", cela s'impose aux communes au travers de la loi SRU qui fixe l'obligation à 25% de logements sociaux dans le parc total de la commune, sous peine de pénalité. L'objectif est pour l'État de loger des personnes ou des familles qui ont des ressources trop faibles pour le faire dans le parc privé (cela concerne également les jeunes actifs et les familles monoparentale par exemple). La politique en matière de logement social vise également à favoriser la mixité sociale dans les quartiers et à réduire les inégalités territoriales.</p>
<p>Impact du projet sur le Groupe Scolaire Yves Le Guern <i>Contribution 2</i></p>	<p>Le groupe scolaire Yves Le Guern a été réalisé dans la perspective du développement du quartier et est dimensionné pour recevoir les enfants issus de cette opération d'aménagement. A ce jour sur les 575 logements prévus environ, 186 ont déjà été réalisés (livré début 2024) soit près 1/3.</p> <p>La livraison des autres logements s'échelonnera sur plusieurs années (plus de 5 ans environ) et fera l'objet d'un phasage attentif pour réduire au maximum la tension sur les différents équipements publics et notamment le GS Yves Le Guern.</p>

Thème 2

Mobilité / Circulation

SYNTHESE CONTRIBUTIONS	ELEMENTS DE REPONSE
Impacts du projet sur le trafic routier <i>Contribution 4 - 7 - 13 - 14</i>	<p>Dans le cadre des nombreuses études réalisées, une étude dite de "mobilités" a été conduite par un bureau d'études spécialisé (voir document 2.5 annexe 1 de l'étude d'impact). Des comptages aux heures de pointes du matin et du soir ont été réalisés à la rentrée 2025. A partir des résultats constatés, des modélisations ont été réalisées en prenant en compte le trafic engendré par la ZAC. Celles-ci mettent en avant un impact faible sur le trafic de la ZAC dans les secteurs de Génicourt et Sainte-Marie (rue Livilliers et rue de Chars notamment) et un besoin pour le secteur Oseraie de réaliser un nouveau giratoire sur la RD 27. En effet, les flux cumulés RD 915, RD 27, chemin des Hayettes mettent en avant une augmentation du trafic dont la part majoritaire n'est pas strictement imputable à l'opération. Toutefois afin de fluidifier le trafic des aménagements spécifiques seront réalisés en lien avec le Département du 95. Ces travaux pourront être conduits après l'acquisition des terrains et en toute vraisemblance autour de 2030. Concernant spécifiquement le secteur Sainte-Marie, la bretelle d'accès à la RD 915 a été ouverte au public en mars 2025 améliorant ainsi la circulation dans le pôle de santé et d'habitat.</p> <p>Concernant les sens de circulation et l'impact acoustique du trafic, les études réalisées ont permis d'alimenter le projet à chaque phase de sa conception; la question des circulations est une composante essentielle qui a participé à déterminer les choix opérés.</p>
Impacts relatifs aux nuisances sonores engendrées par le trafic routier <i>Contribution 7</i>	<p>Une étude acoustique (voir document 2.5 annexe 5 de l'étude d'impact) a été menée incluant des mesures acoustiques sur le périmètre et les abords du projet. Des simulations projetées des niveaux sonores ont été modélisées afin d'intégrer cet enjeu dans la conception global de l'aménagement.</p>
Maillage en la rue de Livilliers et la rue de Génicourt <i>Contribution 11 - 15</i>	<p>Le projet d'aménagement du secteur Génicourt propose effectivement de supprimer la connexion prévue initialement entre la rue de Livilliers et la rue de Génicourt. En effet, cela n'aurait pas permis d'augmenter la desserte du secteur, la rue de Livilliers et la rue Génicourt débouchant au même endroit, rue William Thornley. Connecter la voie créée à la rue de Génicourt aurait augmenté la circulation sur la rue de Génicourt mais n'aurait pas résolu les problèmes de circulation rue William Thornley. En revanche, une voie verte cycle et piéton assurant également le rôle d'un espace de transition éco paysager sera assurée depuis le parvis du collège jusqu'au bois de la Garenne.</p>

<p>Stationnement / sécurisation des piétons <i>Contribution 13 - 14</i></p>	<p>Les règles de stationnement sur le domaine privé sont fixées par la Plan Local de l'Urbanisme récemment révisé par la commune d'Osny. Le besoin de stationnement est généralement défini par le taux moyen de motorisation des ménages et reflète donc la réalité du territoire d'Osny. Le PLU d'Osny est plus exigeant en fixant un besoin de 2 places de stationnement par logements de plus de 35 m². Par ailleurs, les nouvelles voiries principales comme l'avenue Simone Veil (quartier Sainte-Marie) propose du stationnement public longitudinal.</p> <p>Les trottoirs réalisés respecteront largement la norme d'une largeur minimum de 1,4m de trottoir hors obstacle puisque la plupart des trottoirs auront une largeur de 2m dans les secteurs dédiés à l'habitat.</p>
---	---

Thème 3

Programmation du secteur de l'Oseraie / Fonctionnement / Prévention des nuisances

SYNTHESE CONTRIBUTIONS	ELEMENTS DE REPONSE
<p>Secteur Oseraie Pas besoin de surfaces commerciales supplémentaires car les pôles commerciaux existants sont suffisants. De la vacance de cellule commerciale est de surcroit constatée. <i>Contribution 4 - 7 - 8 - 9 - 16 - 17</i></p>	<p>Le secteur de l'Oseraie est entièrement dédié au développement économique, conçu pour contribuer à la croissance du territoire en mettant l'accent sur les PME, TPE en activités artisanales et industrielles permettant ainsi d'offrir de nouvelles perspectives d'implantation alors que la ZAE des Forboeufs est totalement commercialisée et qu'il ne reste que peu de possibilité d'implantation pour ce type d'entreprises à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>La partie commerce est entièrement réalisée avec le pôle de restauration et le LIDL. Il n'y aura plus de nouvelle surface commerciale sur le secteur Oseraie. En effet, la programmation du secteur est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développement de l'activité économique par la construction de bâti à vocation industrielle et d'activité sur environ 18 ha • Création de nouvelles voiries de desserte et d'un giratoire en cœur de zone ; • Végétalisation de la zone d'activités avec notamment la plantation d'arbres ; • Mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. <p>Cette programmation est moins dense que l'originelle, permettant de créer plus d'espaces publics et d'aération dans le secteur ainsi que de garder des vues sur le paysage. Les logements initialement prévus sur ce secteur seront réalisés sur le secteur de Génicourt.</p>

Secteur Oseraie Préservation des habitations de la rue de l'Aubépine et rue d'Epiais <i>Contribution 7 - 8 - 12 - 16 - 17</i>	<p>Le secteur Oseraie marque l'entrée de ville via la RD 27 et offre une structuration paysagère forte en interface avec les espaces agricoles. Conscient de cet enjeu, la configuration des aménagements proposés tient compte de cette situation "en plateau" en proposant une forte végétalisation des franges de la zone d'activité et en limitant les hauteurs des constructions.</p> <p>Afin de limiter les nuisances générées par le futur parc d'activité, le choix a été fait d'implanter en partie nord de la RD 27 et donc proche des habitations, des petits lots d'activités destinés aux petites et moyennes entreprises et non à des plus grandes parcelles destinées à des activités plus industrielles.</p> <p>Par ailleurs, une mise à distance avec les habitations a été réalisées par l'implantation d'une "large bande tampon végétalisée".</p>
Secteur Oseraie Aménagement rue d'Epais et carrefour à feux de la RD 27 - Continuité piétonne <i>Contribution 16 - 17</i>	<p>La rue d'Epais est une voie rurale sans trottoir . L'aménagement de la rue réalisé en 2021 avait uniquement pour ambition d'assurer une desserte véhicule arrière de la phase 1 constituée du pôle de restauration et du LIDL. L'aménagement à terme permettra de desservir les habitations de la rue d'Epais et des Aubépines via un nouveau carrefour giratoire rendu nécessaire au regard de l'augmentation du trafic. Ce carrefour giratoire qui sera mis en place au niveau du carrefour à feux actuel sur la RD 27. L'ensemble des voiries qui seront réalisées comprendront bien des trottoirs de part et d'autre des nouvelles voiries et un maillage piéton sera prévu avec le pôle de restauration actuel. (voir le schéma d'aménagement du secteur Oseraie et des coupes de principes des voiries dans le rapport de présentation p.40 à 42)</p>
Secteur Oseraie Limiter l'installation des Gens du Voyage (GDV) dans le nouveau parc d'activités <i>Contribution 7 - 8 - 12 - 16 - 17</i>	<p>La problématique de l'installation illicite des Gens du voyage n'est pas isolée et largement répandue sur le territoire de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Les communes sont particulièrement vigilantes et efficaces lorsqu'il s'agit les installations sur des terrains publics. En revanche les communes ne peuvent intervenir sur du domaine privé. C'est alors à la charge du propriétaire de mettre en place la procédure d'expulsion, comme par exemple sur les parkings des zones commerciales.</p> <p>En matière de prévention, une attention particulière sera apportée dans la conception des espaces publics et un ensemble de dispositif sera mis en place pour limiter les accès : portique abaisssé, plantation d'arbres sur les trottoirs et espaces de stationnements....</p>

CONCLUSION

La richesse des contributions a permis de réexpliciter les grandes orientations du projet et ses justifications. Des précisions techniques ont été apportées permettant de mieux comprendre les choix opérés par le maître d'ouvrage.

Au sein du secteur Oseraie et en limite du tissu pavillonnaire existant, une attention particulière sera portée au traitement de la frange paysagère en lien avec la zone d'activités afin d'en limiter les nuisances.

Un dispositif conforme à la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise du 3 juin 2025 a été mis en place pour permettre aux habitants, aux associations locales ainsi qu'à toute personne intéressée de s'informer et de contribuer sur le projet durant toute la période de la PPVE.

En conséquence, le projet de modification du dossier de ZAC pourra être proposé à l'approbation du Conseil Communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise et du Conseil Municipal d'Osny, validant ainsi le processus d'évaluation environnemental.

La maîtrise foncière de l'opération et les études techniques vont se poursuivre en 2025 avec le lancement des études de maîtrise d'œuvre VRD notamment permettant de préciser encore davantage le projet au niveau des espaces publics.

ANNEXE

Annexe 1 : Extrait PV des constats d'affichage réalisés par huissier du 08.10.2025 et 31.10.2025



SELAS MyHuissier - Le Peillet & Darcq
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
9 Place Saint-Louis – 95300 PONTOISE

Guillaume LE PEILLET - Julie DARCI
Commissaires de Justice Associés

Olivia PLANTARD et Leticia SAILLE
Commissaires de Justice salariés

Guillaume LÉTURGIE
Commissaire de Justice salarié

07.82.79.99.60
etude@myhuissier.com

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mille vingt-cinq et le **Huit Octobre**

A LA REQUETE DE :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE
24950010900015 ayant son siège social sis Hôtel d'Agglomération - Parvis Préfecture - CS 80309 95027 CERGY-PONTOISE, agissant poursuites et dilig de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Laquelle m'expose :

Avoir fait procéder à l'affichage d'un avis d'ouverture d'une participation du par voie électronique sur la commune d'Osny.

Cet avis est relatif à un dossier de création modificative de la ZAC DEMI-LIEU OSNY intégrant la mise à jour de l'étude d'impact environnementale.

SELAS MyHuissier Le Peillet & Darcq
Office de PONTOISE, Commissaires de Justice associés
9 Place Saint-Louis – 95300 PONTOISE



SELAS MyHuissier - Le Peillet & Darcq
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
9 Place Saint-Louis – 95300 PONTOISE

Guillaume LE PEILLET - Julie DARCI
Commissaires de Justice Associés

Olivia PLANTARD et Leticia SAILLE
Commissaires de Justice salariés

Guillaume LÉTURGIE
Commissaire de Justice salarié

07.82.79.99.60
etude@myhuissier.com

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mille vingt-cinq et le **Trente-et-un Octobre**

A LA REQUETE DE :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY PONTOISE Siren 24950010900015 ayant son siège social sis Hôtel d'Agglomération - Parvis de la Préfecture - CS 80309 95027 CERGY-PONTOISE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle m'expose :

Avoir fait procéder à l'affichage d'un avis d'ouverture d'une participation du public par voie électronique sur la commune d'Osny.

Cet avis est relatif à un dossier de création modificative de la ZAC DEMI-LIEUE à OSNY intégrant la mise à jour de l'étude d'impact environnementale.

SELAS MyHuissier Le Peillet & Darcq
Office de PONTOISE, Commissaires de Justice associés
9 Place Saint-Louis – 95300 PONTOISE



Annexe 2 : publication du 9 septembre 2025 dans 2 journaux d'annonces légales

BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE) RELATIVE À LA MODIFICATION DU DOSSIER DE CRÉATION LA ZAC DEMI-LIEUE, À OSNY 23 / 34

Annexe 3 : détail des contributions numérique et papier

REGISTRE NUMERIQUE

by Publilégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE) RELATIVE À LA MODIFICATION DE LA ZAC DEMI- LIEUE, À OSNY

Contributions du 01/10/2025 au 31/10/2025

Rapport généré le 03/11/2025 à 09:53:35

Nombre d'avis déposés : 17

CONTRIBUTION 1 -

Date de dépôt : Le 07/10/2025 à 19:09:56

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Propriétaire demande d'infos zone de la demi-lieu

Contribution :

Bonjour Madame, Monsieur,Monsieur, Madame,Suite à votre publication, je viens vers vous car je suis propriétaire d une parcelle sis lieu-dit "la demie lieu" YA Numéro 8 renommée 254, sur le projet de la demie lieu.J aurais voulu des informations, n ayant pas participé à la réunion d informations.Je n ai reçu aucun courrier concernant cette réunion du projet d urbanisation en entreprises.De ce fait, jai lu le nouveau projet de révision du nouveau PLU sur le site d Osny.Je suis disponible pour en discuter et recevoir toutes les informations complémentaires.J aurais voulu savoir si ce projet abouti, avoir un prix informatif du mètre carré de la terre réévaluée, vu le changement de PLU.Je suis prête à étudier votre proposition pour cette terre. (attente du prix)En attente de vos explications, je reste à votre disposition pour un éventuel rendez-vous.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 2 -

Date de dépôt : Le 07/10/2025 à 22:26:09

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Avis

Contribution :

Des logements sociaux on déjà été crées dans la zone, pourquoi en créer d'autres ? Je préfère payer plus d'impôts et ne pas avoir autant de logements sociaux. Vous êtes en train d'appauvrir le haut d'OSNY, sans parler de l'insécurité que cela va créer. Par ailleurs les routes ne vont pas être multipliés, vous allez créer encore plus de bouchons qu'il n'y a déjà. Se diriger vers le bas d'osny ou le contraire va être un parcours du combattant aux heures de pointe.PS: un Osnyssois qui songe à quitter la ville définitivement.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Date de dépôt : Le 10/10/2025 à 04:24:50

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

CONTRIBUTION 3 -

Objet :École

Contribution :

L'école Yves le guern va t elle etre en capacité d'accueillir les nouveaux enfants ? Une rénovation et un agrandissement sont il prévus? Avez vous Une estimation du nombre d'habitants supplémentaire sur cette zone ?

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 4 -

Date de dépôt : Le 10/10/2025 à 10:57:12

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet :PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE) RELATIVE À LA MODIFICATION DE LA ZAC DEMI-LIEUE, À OSNY

Contribution :

L'aménagement de la ZAC de la Demie-lieue, sur les trois secteurs, va avoir un impact considérable sur le trafic routier qui est déjà saturé sur les D915, D27 et rue de Livilliers. Le réseau routier ne peut absorber l'ensemble du trafic qui s'intensifiera forcément du fait des nombreux logements prévus et des activités logistiques dues à l'activité de la ZAC. Par ailleurs, les magasins et restaurants déjà présents sur les zac de l'Oseraie et celle de Pontoise-Osny (avec le Leclerc) suffisent amplement, il n'y aucun besoin de services supplémentaires. De plus, même si le projet de la ZAC de la demie lieue a été validée avant la loi sur la Zéro Artificialisation des terres arables, l'aménagement des trois secteurs va artificialiser plusieurs hectares de terres agricoles. Les conséquences environnementales sur l'ensemble du secteur, notamment la vallée du Fond Saint-Antoine, vont être préjudiciables.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 5 -

Date de dépôt : Le 11/10/2025 à 07:11:49

Lieu de dépôt : Par email

Objet :Commentaire

Contribution :

Bonjour,Pensez vous vous adresser à tout le monde en utilisant votre vocabulaire technocratique ?Votre consultation est un simulacre.Une citoyenne de base,

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 6 -

Date de dépôt : Le 17/10/2025 à 16:49:58

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet :MODIFICATION ZAC DEMI-LIEU

Contribution :

Depuis une dizaine d'année la ville d'Osny se couvre sur chaque mètre carré de terrain disponible d'immeubles (voir quartier par exemple de la Ravinière jusqu'à la voie ferrée). Et cela continue avec ces extensions sur les terres agricoles. Il est toujours étonnant de parler d'écologie quand les projets consistent à toujours plus bétonner. Les immeubles poussent mais les voiries restent identiques. Ma proposition : au lieu de bétonner des terres agricoles laisser les agriculteurs nous nourrir ! Le béton ne se mange pas !

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 7 -

Date de dépôt : Le 22/10/2025 à 18:19:21

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet :ZAC demi lieu de l'Oseraie.

Contribution :

L'aménagement de la ZAC de la Demie-Lieu, dans le secteur de l'Oseraie, aura un impact significatif sur un trafic routier déjà saturé, notamment sur les routes D915 et D27. Le réseau routier actuel ne pourra pas absorber l'augmentation inévitable du trafic liée aux activités logistiques générées par cette ZAC. Par ailleurs, les commerces et restaurants déjà implantés dans les ZAC de l'Oseraie et de Pontoise-Osny (notamment autour du Leclerc) sont amplement suffisants ; il n'y a donc pas de besoin réel de services supplémentaires. De plus, bien que le projet de la ZAC de la Demie-Lieu ait été validé avant l'entrée en vigueur de la loi sur la Zéro Artificialisation des Terres Arables, son aménagement entraînera la destruction de plusieurs hectares de terres agricoles, avec des conséquences environnementales préjudiciables pour l'ensemble du secteur. En tant que riverains de la zone de restauration, nous subissons déjà de nombreuses nuisances

sonores ainsi que des incivilités routières, dues au non-respect du code de la route et de la signalisation sur la rue d'Épiais. Par ailleurs, la création de ces zones d'activité favorise l'installation des gens du voyage, qui sont présents depuis plusieurs années sur le parking des commerces existants de la ZAC de l'Oseraie. Il serait donc urgent de revoir la signalisation de la rue d'Épiais, en réinstallant, comme à l'origine, un panneau « sens interdit sauf riverains » afin de limiter ces désagréments.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 8 – Scan du registre papier au 23/10/2025

Date de dépôt : Le 23/10/2025 à 11:32:56

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Scan registre PPVE

OBSERVATIONS DU PUBLIC		
Numéro de l'observation	Date	Observations
110		
210		
310		
610		
710		
810		
910		
1010		
1310		
1410		
1510		
1610		
1710		
2010		<i>Halogé les études d'impact, il faut certainement mettre plus l'accent sur la gestion des eaux pluviales et des risques associés ainsi que les nuisances générées par les locaux d'habitat. Par exemple sur l'avenue, les effets collatéraux des communes résidentielles autour de leurs propres environnements</i>
2110		
2210		
2310		

Pseudo:
JVE

Un accusé de réception signifie que toutes les observations ont été traitées par le préfet. Il n'y a pas d'indication si elles ont été traitées par écrit ou par e-mail. Les observations peuvent être soumises au préfet via le système numérisé, dans le cas où ce système est disponible alors que l'application de la procédure à fin de traitement pourra être réalisée par le préfet. Si le système n'est pas disponible, le préfet peut soumettre une demande d'information à l'application de la procédure.

CONTRIBUTION 9 -

Date de dépôt : Le 23/10/2025 à 18:04:00

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : non à la poursuite de l'extension de ZAC de la demi-lieue sur les secteurs Génicourt et Oseraie

Contribution :

Bonjour,J'ai prie connaissance du projet de poursuite de l'extension de la ZAC et souhaite vous faire connaître mon opposition au projet.Les 2 zones citées (Génicourt et Oseraie) doivent être protégées:- les champs et les bois côté Génicourt sont un refuge pour la nature, la bio-diversité et les sentiers de promenade doivent être conservés.- côté Oseraie, les champs visés sont situés sous les lignes HT et en l'état actuel des connaissances et des risques techniques, installer des locaux (même d'activité) présente un risque pour la santé.Sans nier le besoin de logements, dont les logements sociaux, à l'heure des changements climatiques et du besoin de végétaliser les espaces publics, le fait de retirer une zone tampon naturelle paraît être une mauvaise idée. La zone "clinique Sainte Marie" semble plus centrale en termes de transports (notamment bus) et pourrait être privilégiée dans ce projet par rapport aux 2 autres. Sans nier le besoin d'implanter des locaux d'activité (artisans, services publics, commerce de proximité), la concurrence des 3 fontaines et surtout du commerce en ligne laisse également dubitatif sur le besoin d'implantations physiques de grosses surfaces commerciales. Il me semble que parmi les objectifs du PNR du Vexin, on retrouve celui de protéger, gérer et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager. Je me demande dans quel mesure ce projet d'extension y contribue.Je vous remercie de l'attention portée à ces remarques.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 10 -

Date de dépôt : Le 24/10/2025 à 17:59:49

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : MODIFICATION DE LA ZAC DEMI LIEUE

Contribution :

Depuis notre arrivée sur Osny il y a 33 ans nous constatons malheureusement un développement excessif de l'habitat. Terrains subdivisés (en lot arrière) construction d'immeubles dans les zones pavillonnaires, bref la petite ville près du Vexin qui nous plaisait est en train de devenir un Cergy bis. Quel désastre !!! La zone commerciale qui va

encore se développer risque de tuer le petit centre "historique" d'Osny. Sans oublier le projet "Paul Roth" qui est une catastrophe pour la zone pavillonnaire proche. Quand allez vous arrêter l'hémorragie ... Il y a encore quelques années nous ventions le plaisir de vivre à Osny, mais hélas ce n'est malheureusement plus le cas aujourd'hui.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 11 -

Date de dépôt : Le 25/10/2025 à 11:34:30

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : La ZAC de la demie Lieue

Contribution :

Bonjour,Ce commentaire concerne l'ajout d'un espace dédié à la construction de nouveaux logements à côté du nouveau collège. Je pense que la proximité immédiate entre des logements et des lieux d'éducation comme le collège ou encore le lycée semble problématique. Il faudrait plutôt faire un espace tampon et décaler les logements pour qu'ils n'entourent pas directement le collège et plutôt proposer des structures associatives autour du collège (ateliers pour aides aux devoirs...). En fait, je pense que les collégiens issus de ces logements (annoncés comme sociaux) vont avoir tendance à rester dehors, très proches à la fois du collège et de leur résidence. Cela peut les aider à socialiser mais ces rassemblements vont sûrement être perçus comme des nuisances par les autres usagers de cette rue qui est déjà bien fréquentée. Il y a donc un risque de stigmatisation du fait de la proximité du collège à des logements sociaux. Il faudrait peut-être que ces logements sociaux (qui sont effectivement nécessaires) soient plutôt "reculés" afin d'avoir un espace purement éducatif d'un côté et un espace de logement de l'autre côté. En outre, afin de désengorger la rue de Livilliers, les logements devraient sûrement être reliés à la rue de Genicourt qui est bien moins empruntée. Cela éviterait les conflits d'usage liés à la voirie.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 12 -

Date de dépôt : Le 27/10/2025 à 12:57:10

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Résidente près la zone d'activité

Contribution :

Bonjour,J'habite dans la zone pavillonnaireJe me suis déplacée en Marie avec d'autres de mes voisins, nous avons eu quelques réponses à nos questions - voici mes remarques : - la rue d'Epiais et la rue de l'Aubépine ne sont pas adaptées à recevoir plus de circulation - (selon l'agent de la Mairie qui nous a renseigné, ces 2 ,rues ne seront pas impactées à plus de circulation) - Y aura - il un passage pour les piétons de la Zone d'activités vers la rue d'Epiais ?- Qu'avez-vous prévu pour les nuisances sonores ? nous sommes déjà impactés par les bruits de climatisation de Lidl- Pourquoi agrandir la zone d'activité alors qu'il y e encore beaucoup de locaux libres ?- Une fois la zone aménagée qu'avez-vous prévu pour que les gens du voyage ne s'y installent pas ?- Avez-vous prévu un réseaux fibre en conséquence car à ce jour dans notre secteur il est très courant que l'on soit débranché pour brancher le voisin- Et surtout bien dommage de supprimer quasi derniers espaces verts...

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 13 -

Date de dépôt : Le 27/10/2025 à 14:59:53

Lieu de dépôt : Par email

Objet : ZAC de la demi-lieue Osny

Contribution :

Bonjour, Nous vous faisons part de nos observations à propos des projets d'aménagements de la ZAC de la demi-lieue. Depuis plusieurs années, nous constatons une augmentation de la circulation qui entraîne de nombreuses nuisances sonores et pollutions. Ainsi notre environnement est très impacté d'ores et déjà ! Après les différents aménagements suggérés dans le projet que va devenir notre qualité de vie en tant que riverain ?Les voiries et trottoirs ne sont pas entretenus et ne facilitent pas la circulation en tant que piétons. A notre avis, en tant qu'habitant d'Osny, nous déplorons ces projets et suggérons ces points suivants :- des études de la circulation actuelle et future s'imposent,- des aménagements d'entrée de ville d'Osny par la rue d'Ennery sont nécessaires, Mettre une partie de la rue en sens unique, Limiter la vitesse, faire des aménagements avec des chicanes, des pots de fleurs Réduire la circulation d'entrée de ville aux riverains et non à la traversée d'automobilistes qui veulent rejoindre Cergy en évitant la D915 saturée,- des aménagements pour l'accès à la zone commerciale de l'Oseraie et le Lycée, Collège sont également nécessaires,- Envisager un contournement d'Osny pour rejoindre Cergy par la départementale 22,Bonne réception, Cordialement,

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 14 -

Organisme : riverain

Date de dépôt : Le 27/10/2025 à 19:04:15

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Prise en compte des riverains au niveau de la ZAC Demi-Lieue

Contribution :

Bonjour, En tant que riveraine, je souhaite attirer l'attention sur plusieurs points importants concernant les futures constructions prévues dans notre quartier. Tout d'abord, il serait souhaitable que le projet intègre des aménagements dissuadant les occupations illégales des espaces publics ou privés avoisinants (par les gens du voyage), afin de préserver la tranquillité et la sécurité du voisinage. Par ailleurs, je souhaite que des mesures efficaces soient mises en place pour limiter les nuisances sonores et les désagréments liés au chantier (poussières, circulation des engins, stationnements gênants), de manière à ne pas altérer le confort de vie des habitants proches. J'attire également l'attention sur l'impact potentiel du projet sur la luminosité et l'ensoleillement des habitations voisines, qui contribuent largement à la qualité de vie du quartier. Une étude d'ombre portée serait utile pour s'assurer que les nouvelles constructions ne créent pas de perte excessive de lumière naturelle. Je souhaite également que le projet soit conçu dans une logique d'intégration harmonieuse avec l'environnement existant : hauteur raisonnable, choix de matériaux respectueux du cadre architectural du quartier, et présence d'espaces verts ou de végétalisation permettant de préserver la biodiversité locale. Enfin, il me paraît important de veiller à ce que la densification du secteur n'entraîne pas de difficultés supplémentaires en matière de stationnement, de circulation ou de sécurité des piétons, notamment des enfants et des personnes âgées. Je vous remercie de prendre ces remarques en considération dans la conception et la mise en œuvre du projet, dans l'intérêt du cadre de vie des habitants actuels et futurs. Cordialement,

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 15 -

Date de dépôt : Le 30/10/2025 à 18:37:21

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Concernant l'aménagement de la ZAC de l'Oseraie secteur Génicourt.

Contribution :

Nous notons par rapport aux projets précédents une augmentation notable de l'habitat sur le secteur et par conséquent de la population. Toutefois on peut se satisfaire du fait de ne pas connecter la desserte du lotissement à la rue de Génicourt. Ceci évitera un afflux supplémentaire de circulation sur la rue de Génicourt . Augmentation de circulation qui aurait entraîné nuisances dans la rue et encombrement accru au niveau de la rue William Thornley. Il faudra aussi favoriser la circulation vers le versant sud d'Osny via la RD915 en facilitant l'accès à celle-ci et espérer que l'accès à l'A15 direction PARIS soit amélioré afin de réduire les bouchons remontant jusqu'à la demi-lieue à certaines heures.

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

CONTRIBUTION 16 – Scan du registre papier au 31/10/2025

Date de dépôt : Le 31/10/2025 à 10:30

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Scan registre PPVE

OBSERVATIONS DU PUBLIC		
Numéro de l'observation	Date	Observations
27/10		<p>J'ai toujours habité depuis ma naissance le quartier de l' Osnyrie. La qualité de vie m'a causé de se dégrader surtout depuis la construction de "La Bonne Place". Les gens ne respectent pas les stops et le sens de circulation. D'autre part c'est bien d'avoir mis des arbres mais bien le trottoir le long du Mido et du Wafu ce n'était pas nécessaire. Résultat : on est obligé de marcher sur la route. Sans compter les déchets que cela engendre et les ordures de gravillons qui assurent jusqu'à chez nous.</p> <p>Je m'oppose pas du tout à votre projet qui va encore détruire la nature, le paysage et la faune (Pâquerettes, triches etc...). Osny va encore perdre de bonnes personnes.</p> <p>De plus, il reste des parcs commerciaux vides partout. Je ne vois pas l'utilité d'un véritable parc résidentiel si pas nécessaire. Ces nuisances dommages déjà bien présentent ici à toutes personnes.</p> <p>Par contre nous supprimons l'accès direct à la rue d'Epinay ? (Suppression du feu pour tourner à gauche)</p> <p>Où va clairement faire une branche inutile donc des perturbations</p> <p style="text-align: right;">JR</p>
OBSERVATIONS DU PUBLIC		
		<p>supplémentaires. C'est une perte de temps, si ce n'est pas écologique et l'esthétique n'est pas gratuite.</p> <p>Conclusion: pourriez-vous garder le feu tricolore pour tourner à gauche et accéder à la rue d'Epinay ?</p>

CONTRIBUTION 17 – Scan du registre papier au 31/10/2025

Date de dépôt : Le 31/10/2025 à 10 :30

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Scan registre PPVE

27/10/25 j'ai 2 réclamations concernant l'avenue :
 - que les arbres figurés au long de la rue d'Epinay soient bel et bien implantés en fin de projet et surtout entretenus, ne pas laisser émousser de racine et d'orties comme c'est le cas actuellement de la zone boisée dans l'importe de la rue d'Epinay.
 - conseiller l'accès dans les 2 sens à la rue d'Epinay à partir des ^{feux} raccordements actuels sans nous devrons faire un détour quotidien.
 Après j'ai des questions et observations :
 - Pourquoi prévoir au XV de logements alors que la habitatité est en baisse ?
 - Pourquoi n'en ayant de PPE / PMI alors que de nombreux locaux sont vacants actuellement à Savoie deux grands locaux à la Berne Place et pas moins de 5 locaux

JOA

OBSERVATIONS DU PUBLIC

900

Observations

dans le centre commercial d'Auchan
 - Nous observons tous les jours lors des événements ou enlèvement de bennes à déchets de fortes nuisances sonores - Nous sommes juste à proximité rue d'Epinay où sont prévues de nouveaux locaux qui apportent des nuisances supplémentaires y compris la nuit.
 En espérant que les parkings de ces nouveaux locaux ne devront pas l'accueil aux gars du Voyage déjà très présents dans notre quartier (cela m'amène à une autre question : qui paie l'eau utilisée des bouches à incendie qui se déversent 3/4 dans l'égoïsme directement et qui paie l'électricité ? Enfin bien dommage cette dégradation de vie ! N'aurait on pu conserver quelques champs pour garder le caractère du Vexin ?
 Je précise que mes deux réclamations premières sont partagées par bon nombre de voisins qui malheureusement pensent qu'il est inutile de participer à cette enquête car ils sont persuadés qu'ils ne seront pas écoutés.

Hme DAVID

11 Rue d'Epinay

Faisant

JOA