
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 TEREKENKO, M. Philippe HOGOMMAT, Mme Laura BELLOIS, Adjoints au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, 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 TEREKENKO

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.

289.12.2025 URBANISME

ZAC DE LA DEMI-LIEUE : DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF INTEGRANT LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIES : AVIS DE LA COMMUNE

Résumé :

La présente délibération a pour objet d'émettre un avis sur le dossier de réalisation de la ZAC intégrant le programme des équipements publics soumis à approbation au Conseil Communautaire de la CACP.

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 dossier de création modificatif de la ZAC demi-lieue pour lequel le Conseil Municipal a émis un avis favorable poursuit les objectifs suivants :

- 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.

Présentation du projet :

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC en l'espèce la CACP a constitué alors un dossier de réalisation suivant les modalités prévues par l'article R.311-7 du code de l'urbanisme.

Le dossier de réalisation comprend quant à lui, le programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la ZAC, le programme global des constructions ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme qui précise également que :

« Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

Enfin, pour avoir une meilleure appréhension du projet et de sa justification, le dossier de réalisation comprend également un rapport de présentation du projet et de la justification des choix retenus pour celui-ci.

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),

Le programme des équipements publics a été modifié pour tenir compte du nouveau périmètre et des nouveaux objectifs de développement et de l'avancée des études.

Par délibération du même jour, la commune a émis un avis sur le Programme des Equipements Publics (PEP) modifiés.

Afin de finaliser cette procédure, le Conseil communautaire doit maintenant approuver le dossier de réalisation modificatif de la ZAC qui comprend en application de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme : le programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la ZAC, le programme global des constructions ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

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 réalisation modificatif de la ZAC intégrant le Programme des Equipements Modifiés (PEP).

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-Lieue,

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

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

VU 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-Lieue 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-Lieue 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-Lieue,

VU la délibération du Conseil communautaire du 3 juin 2025 approuvant le projet de dossier modificatif de la ZAC Demi-Lieue 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-Lieue,

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-Lieue intégrant l'étude d'impact et les modalités de mise à disposition du public de celui-ci,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 11 décembre 2025 relative à l'avis de la commune sur le dossier de création modificatif de la ZAC Demi-Lieue intégrant l'évaluation environnementale,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 11 décembre 2025 relative à l'avis de la commune sur le programme des équipements modifiés et ses modalités de financement,

VU le dossier de réalisation modificatif de la ZAC de la Demi-Lieue à Osny intégrant le Programme des Equipements Publics (PEP) modifiés, 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 :

- 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 le programme des équipements publics a été modifié pour tenir compte du nouveau périmètre et des nouveaux objectifs de développement,

CONSIDERANT l'actualisation de l'étude d'impact tenant compte de l'avis délégué de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France n°APJIF-2025-082 du 17 septembre 2025 et du mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, qui reprend les recommandations de la MRAe par thématique et apporte des éléments de réponse à chacune de ces recommandations, en application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que 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 réalisation modificatif de la ZAC intégrant le programme des équipements publics modifiés proposé par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (CACP).

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,
DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 :

Réception par le préfet : 15/12/2025

Démettre un avis favorable sur le dossier de réalisation modificatif intégrant le Programme des Equipements Publics (PEP) modifiés.

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 CERTIFIE CONFORME,



Le Maire


Jean-Michel LEVESQUE



ZAC DE LA DEMI-LIEUE A OSNY (95)

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF

Décembre 2025



SOMMAIRE

1.	RAPPORT DE PRESENTATION	6
1.1.	PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DU CONTEXTE	6
1.1.1.	Le territoire administratif	6
1.1.2.	Le périmètre de projet	7
1.1.3.	Le contexte paysager	7
1.1.4.	Le contexte environnemental	8
1.1.5.	Accessibilité et déplacements	8
1.2.	RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR, LE PROJET A ETE RETENU	11
1.2.1.	Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF-E)	11
1.2.2.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	12
1.2.3.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise	13
1.2.4.	Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Osny	14
1.3.	LE PROJET	15
1.3.1.	Les objectifs poursuivis	15
1.3.2.	Présentation du projet	15
1.3.3.	Traitement urbain, architectural et paysager	16
2.	LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	19
2.1.	LE SECTEUR GENICOURT	19
2.1.1.	Les voiries	20
2.1.2.	Les cheminements piétons et cyclistes	21
2.1.3.	Les aménagements paysagers	22
2.1.4.	Les réseaux secs et humides	23
2.1.5.	Gestion des eaux pluviales	23
2.1.6.	Gestion des déchets	24
2.2.	LE SECTEUR SAINTE-MARIE	25
2.2.1.	Les voiries	25
2.2.2.	Les cheminements piétons et cyclistes	27
2.2.3.	Les aménagements paysagers	28
2.2.4.	Les réseaux secs et humides	28
2.2.5.	Gestion des eaux pluviales	29
2.2.6.	Gestion des déchets	29
2.3.	LE SECTEUR OSERAIE	30
2.3.1.	Les voiries	31
2.3.2.	Les cheminements piétons et cyclistes	32
2.3.3.	Les aménagements paysagers	32
2.3.4.	Les réseaux secs et humides	33
2.3.5.	Gestion des eaux pluviales	34
2.4.	TABLEAU DE SYNTHESE DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	35
3.	LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	36
3.1	LE DEJA REALISE	36
3.1.1.	Le secteur Génicourt	36
3.1.2.	Le secteur Sainte-Marie	36
3.1.3.	Le secteur Oseraie	37
3.2	LE NOUVEAU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	37
4.	MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT/	41
5.	ANNEXES	42

PREAMBULE

LES ACTEURS DU PROJET

LE MAÎTRE D'OUVRAGE



La Communauté d'agglomération de Cergy- Pontoise, Cergy-Pontoise Agglomération, est à l'initiative de la création de la ZAC de la Demi-Lieue.

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise exerce, depuis 2004 par délibération du Conseil communautaire du 3 février 2004 puis du 28 juin 2005, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par le Code Général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment les compétences ayant trait au Développement économique, à l'aménagement de l'espace communautaire, à l'Équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire et à la Politique de la ville. Elle est donc compétente en matière de « Création, aménagement et gestion des zones d'aménagement concertées.

La Communauté d'agglomération porte depuis 2006 le projet de création et d'aménagement de la ZAC de la Demi-Lieue, reconnue zone d'intérêt communautaire, et depuis 2023 le projet d'extension et de modification du projet de ZAC.

LA COMMUNE D'OSNY



La ZAC de la Demi-Lieue est située intégralement sur le territoire de la commune d'Osny, au Nord-Ouest du territoire de l'agglomération cergypontaine. En 2021, la commune comptait 17 227 habitants (sources INSEE).

La commune est étroitement associée au projet d'aménagement réalisé sous forme de ZAC, qui vise à structurer l'offre économique de la Métropole et développer l'emploi à proximité des bassins de vie et proposer une offre de logements adaptées aux besoins du territoire et de la commune d'Osny.

L'EQUIPE DE CONCEPTION

Le maître d'ouvrage a confié à la SPL Cergy-Pontoise Aménagement un mandat pour mener à bien les études en vue de la modification du dossier de ZAC. CPA, en concertation avec les services de l'agglomération et de la ville, a retenu une équipe de maîtrise d'œuvre pour mener à bien les études pré-opérationnelles ainsi que toutes les études menant à la réalisation de l'opération. Cette équipe est composée de :

Palimpseste

Agence d'architecture et d'urbanisme – Mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, en charge de la cohérence globale du projet – interlocuteur principal de la maîtrise d'ouvrage

**philippe
blisson**
paysagiste concepteur

Architecte-Paysagiste. Assure la cohérence paysagère et environnementale globale du projet, la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager ou architectural proche (intègre notamment les enjeux liés à la topographie, à l'eau, au sol, au climat)

EODD
ingénieurs conseils

EODD est un cabinet de conseil, d'ingénierie et bureau d'études spécialiste de la transition écologique et des enjeux liés au développement durable

SOGETI
INGENIERIE

SOGETI est un bureau d'études techniques d'ingénierie urbaine (bâtiments et projets d'infrastructures). Il apporte sa compétence en vue de la conception et du chiffrage du programme des équipements publics, et du projet d'aménagement des voiries et réseaux divers (VRD)

COSITREX

Bureau d'études spécialisé dans les questions liées aux études trafics et circulations

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création sont encadrées par les articles R*311-1 à R311-5-1 du code de l'urbanisme et les modalités de réalisation par les articles R*311-6 à D*311-11-2 du code de l'urbanisme.

La procédure de ZAC comprend trois étapes administratives clés :

- La déclaration d' intention de création de ZAC, et la définition des modalités de concertation ;
- La création de ZAC ;
- La réalisation de ZAC ;

Pour cela, le Conseil communautaire d'agglomération a décidé par délibérations du 19 décembre 2023 d'initier la modification du dossier de ZAC de la Demi-Lieue, en a défini les objectifs, ainsi que les modalités de la concertation publique, conformément aux dispositions de l' article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de création de la ZAC de la Demi-lieue a été définitivement approuvé par le Conseil communautaire du 16 décembre 2025.

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue alors un dossier de réalisation suivant les modalités prévues par l' article R.311-7 du code de l' urbanisme, approuvé par son organe délibérant.

Le dossier de réalisation de ZAC est ainsi constitué des éléments suivants :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Enfin, pour avoir une meilleure appréhension du projet et de sa justification, le dossier de réalisation comprend également un rapport de présentation du projet et de la justification des choix retenus pour celui-ci.

RAPPEL DES DECISIONS ET ACTES ANTERIEURS RELATIFS A LA
PROCEDURE DE ZAC

Délibération du Conseil Commu- nautaire du 21 février 2006 n°210206 - n°02	- Prend initiative de la ZAC - Approuve les objectifs et les mo- dalités de concertation du public
Délibération du Conseil Communau- taire du 7 novembre 2006 n°071106 n°01	- tire un bilan favorable de la concertation
Délibération du Conseil Communau- taire du 7 novembre 2006 n°071106 n°01-1	- Approuve le dossier de création de la ZAC de la Demi-Lieue - Créé la ZAC de la Demi-Lieue
Délibération du Conseil Commu- nautaire du 27 mars 2007 n°270307 n°05	- Approuve la mise en concession de la ZAC de la Demi-Lieue - Approuve le lancement d'une consulta- tion d'aménageurs pour la passation de la concession d'aménagement
Délibération du Conseil Commu- nautaire du 24 juin 2008 n°08	- attribution de la concession à la SEMAVO
Délibération du Conseil Commu- nautaire du 23 novembre 2015 n°20151123 n°01	- Approuve la prise d'initiative en vue de la modification du dossier de création de la ZAC - Approuve les modalités de la concerta- tion
Délibération du Conseil Communau- taire du 7 juin 2016 n°20160607 n°09	- Définit les modalités de la mise à dis- position 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 Communau- taire du 19 décembre 2017 - n°12	- Approuve le programme des équipe- ments publics de la ZAC de la Demi- Lieue
Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2023	- Avis du conseil municipal sur la mo- dification de la ZAC ainsi que les ob- jectifs et modalités de la concertation préalable
Délibération du Conseil Communau- taire du 19 décembre 2023	- Approuve la prise d'initiative pour la modification de la ZAC ainsi que les objectifs et modalités de la concerta- tion préalable
Délibération du Conseil Communau- taire du 3 juin 2025 n° 20250603-n°14-1	- Tire le bilan de la concertation préa- lable à la modification du dossier de ZAC
Délibération du Conseil Communau- taire du 3 juin 2025 n° 20250603-n°14-2	- Approuve le projet de dossier de ZAC modificatif soumis à évaluation envi- ronnementale et définit les modalités de mise à disposition du public

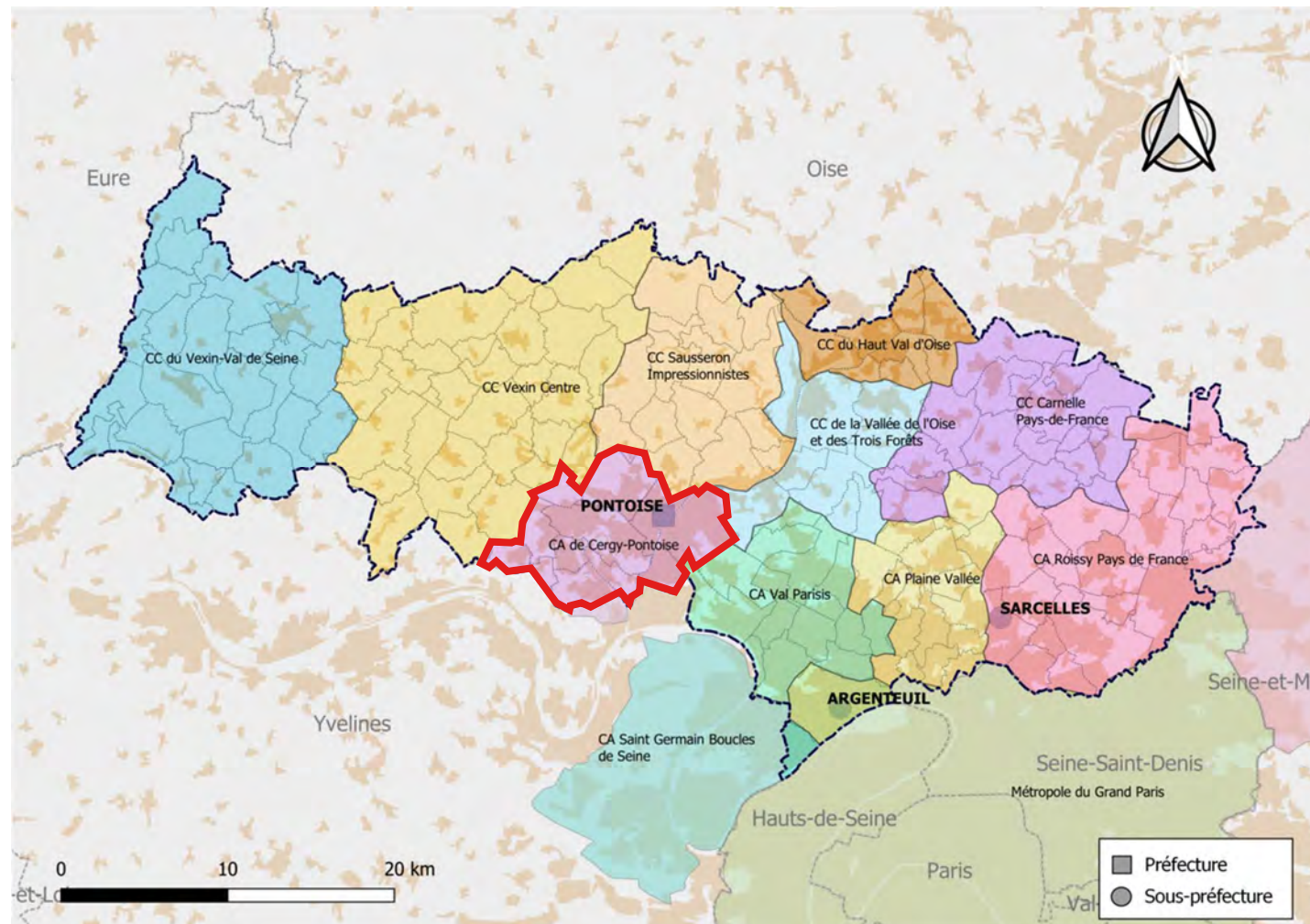
Délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2025	- Avis du conseil municipal sur la modification de la ZAC ainsi que les objectifs et modalités de la concertation préalable
Délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2025	- Avis favorable du conseil municipal sur le dossier de création de ZAC modificatif soumis à approbation
Délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2025	- Avis favorable du conseil municipal sur le projet de programme des équipements publics soumis à approbation et ses modalités de financement
Délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2025	- Avis favorable du conseil municipal sur le dossier de réalisation de ZAC modificatif soumis à approbation
Délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2025 n° xxxx	- Approuve le dossier de création de ZAC modificatif intégrant l'évaluation environnementale et le bilan de la PPVE
Délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2025 n° xxxx	- Approuve le projet de programme des équipements publics de la ZAC

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1. PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DU CONTEXTE

1.1.1. 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 : Boissy-Mont ; Cergy ; Courdimanche ; Éragny-Sur-Oise ; Jouy-Le-Moutier ; Maurecourt ; Menucourt ; Neuville-Sur-Oise ; **Osny** ; Pontoise ; Puisseux-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

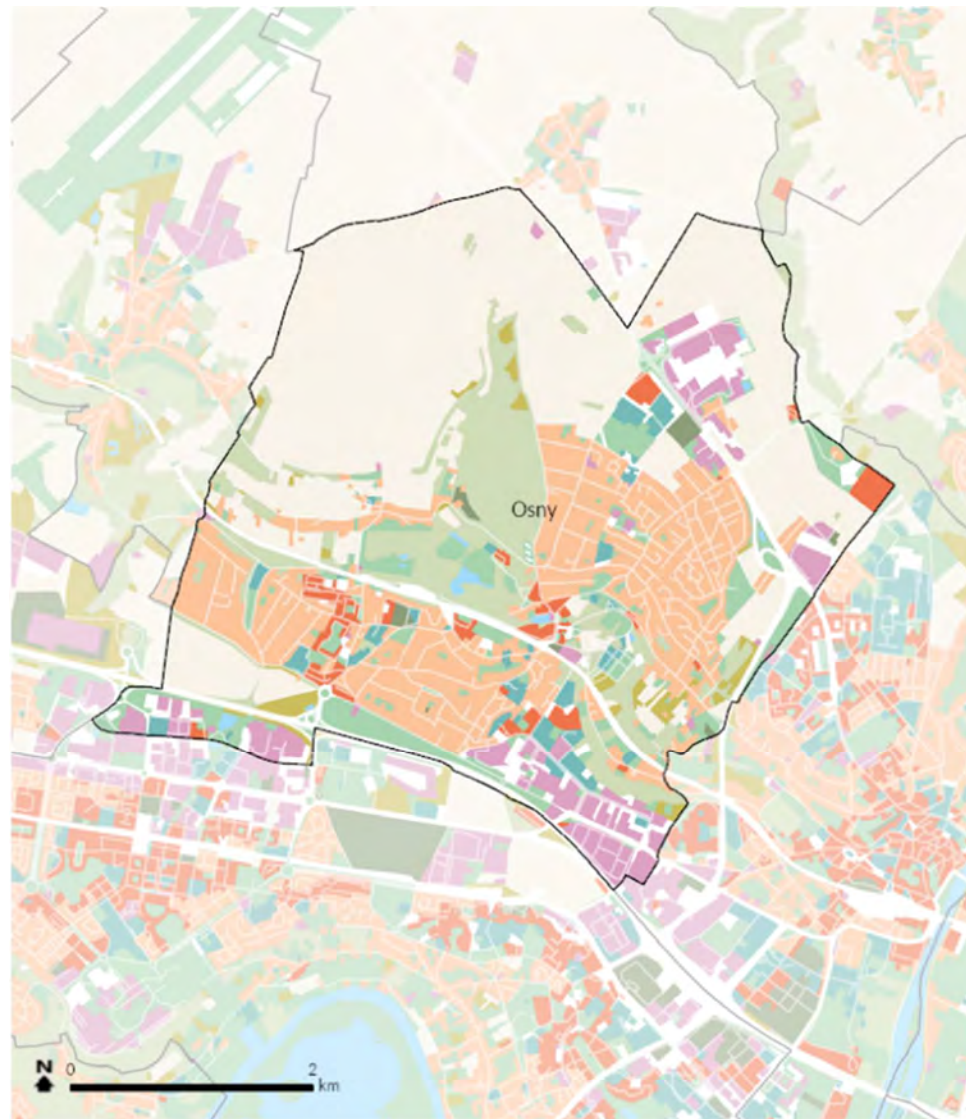
En ce qui concerne la commune d'Osny, elle se localise au Nord de l'EPCI Cergy-Pontoise Agglomération. Elle s'étend sur 12,52 km² et comptait 17 277 habitants en 2021.





Elle est bordée à l'Ouest par les communes de Boissy-l'Aillerie et Puisseux-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 des habitats individuels et des activités commerciales 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		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	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	

Le Mode d'occupation des sols 2021 d'Osny- Source : IAU

1.1.2. Le périmètre de projet

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'Ose-raie et la Croix Saint-Siméon, ainsi qu'un pôle médical majeur centré autour de la clinique Sainte-Marie, dé-ménagée de Pontoise en août 2005.



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

1.1.3. Le contexte paysager

Le site de la Demi-Lieue 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-Lieue. 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-Lieue possède une végétation généreuse, qui permettent 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

1.1.4. Le contexte environnemental

Le secteur de projet s'inscrit dans un environnement qui le soumet à plusieurs sensibilités en termes de :

- **Déplacements** : le secteur de projet est accessible par voie routière principalement par la RD915. Il bénéficie également d'une bonne desserte par les transports en commun notamment par plusieurs lignes de bus qui passent par la ZAC (lignes 1206, 1242, 95-06, 95-50, 95-12). Néanmoins, le site est actuellement peu propice à la pratique des mobilités douces, avec un manque de passages piétons et des espaces parfois peu sécurisés.
- **Faune-flore** : le secteur se caractérise par une diversité faunistique intéressante, du fait de la variété de milieux et d'habitats du périmètre (milieux agricoles, espaces boisés, friches ...). Le secteur, situé en dents creuses et franges urbaines, subit néanmoins une fragmentation et un enclavement important des habitats naturels du fait du développement de l'urbanisation local.
- **Risques technologiques** : la commune d'Osny fait face à plusieurs risques technologiques et de pollution des sols. Les sols peuvent être pollués en raison d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles. Deux bases de données, BASIAS et BASOL, recensent ces sites potentiellement pollués. Un site situé à 61 Impasse Albert Camus est identifié comme potentiellement pollué. Osny compte également cinq Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), qui peuvent présenter des risques ou provoquer des pollutions. De plus, la proximité de la RD915 expose la commune au risque de transport de matières dangereuses. Le site de projet est traversé par des lignes haute et très haute tension, posant des risques sanitaires liés aux champs électromagnétiques.
- **Risques naturels** : Osny est également exposée à divers risques naturels. Bien que le site du projet ne soit pas concerné par les inondations par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe, il existe un risque d'inondation par ruissellement. Le secteur présente également un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, principalement sur ses parties est et ouest. En revanche, la commune n'est pas exposée aux risques de cavités souterraines et le risque sismique est très faible. L'intégration de mesures pour préserver la perméabilité des sols et atténuer les effets du retrait-gonflement des argiles est essentielle pour minimiser les impacts de ces risques.

1.1.5. Accessibilité et déplacements

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.).

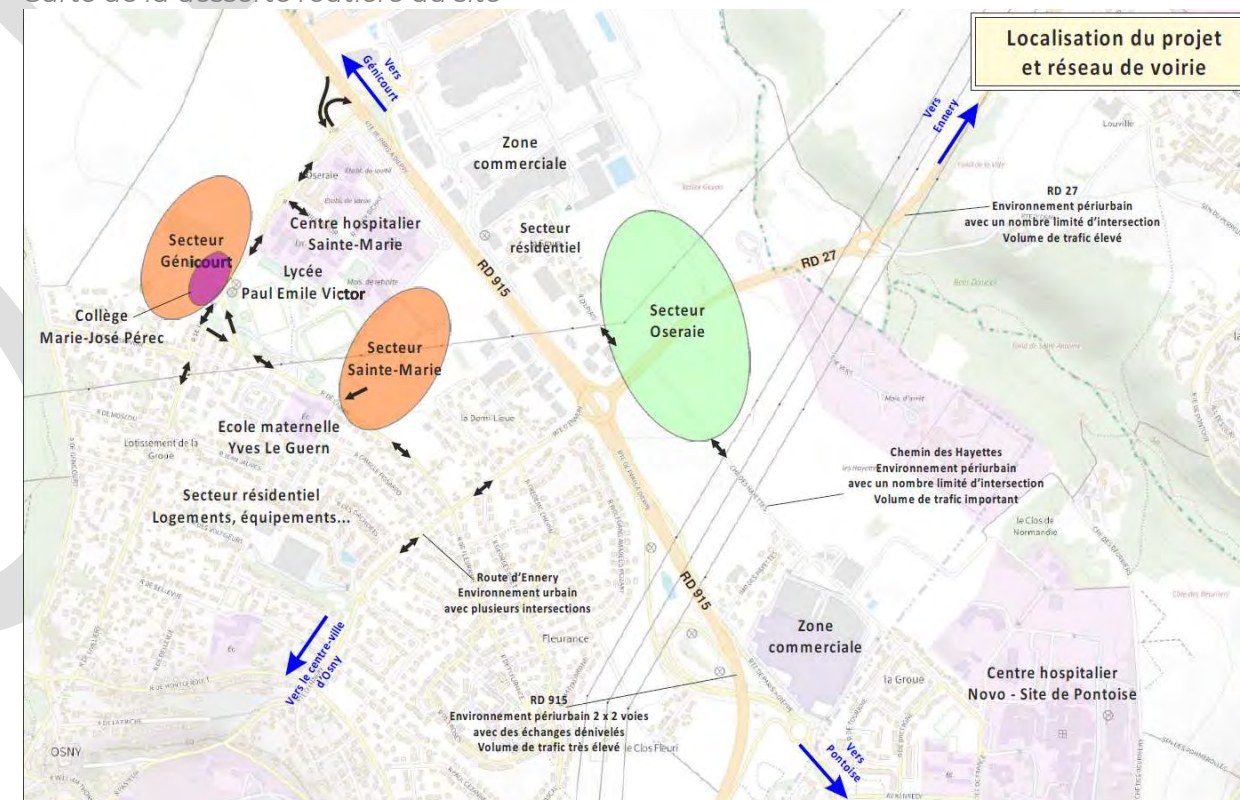
Osny est traversée par trois voies du réseau départemental du Val-d'Oise :

- 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-Lieue, contribue à renforcer l'accessibilité du secteur de la Demi-Lieue.

Carte de la desserte routière du site





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.

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'Ile-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-Lieue ». 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 la 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-Lieue 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-Lieue
- Un itinéraire partiel Demi-Lieue - 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-Lieue ». 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 Lavoisier – Cergy-Préfecture », avec un arrêt « Stade Christian Léon » à proximité des sites de Génicourt et Sainte-Marie et « Demi-Lieue » 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 Sainte-Marie et « Demi-Lieue » à proximité de l'Oseraie.

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.

1.2. RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR, LE PROJET A ETE RETENU

1.2.1. 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	PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE
<ul style="list-style-type: none">Polarité constituée d'une ou plusieurs communesSecteur d'urbanisation préférentielle (passeille entière ; demi-passeille)Secteur de développement industriel d'intérêt régional (passeille entière ; demi-passeille)Secteur de développement à proximité de la gareEncadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régionalSanctuariser l'armature verte	<ul style="list-style-type: none">Préserver l'espace agricolePréserver l'espace boisé et les autres espaces naturelsPérenniser l'espace vert et l'espace de loisirsCréer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional
	PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS <ul style="list-style-type: none">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 national			
Opération sur un axe d'envergure régionale			

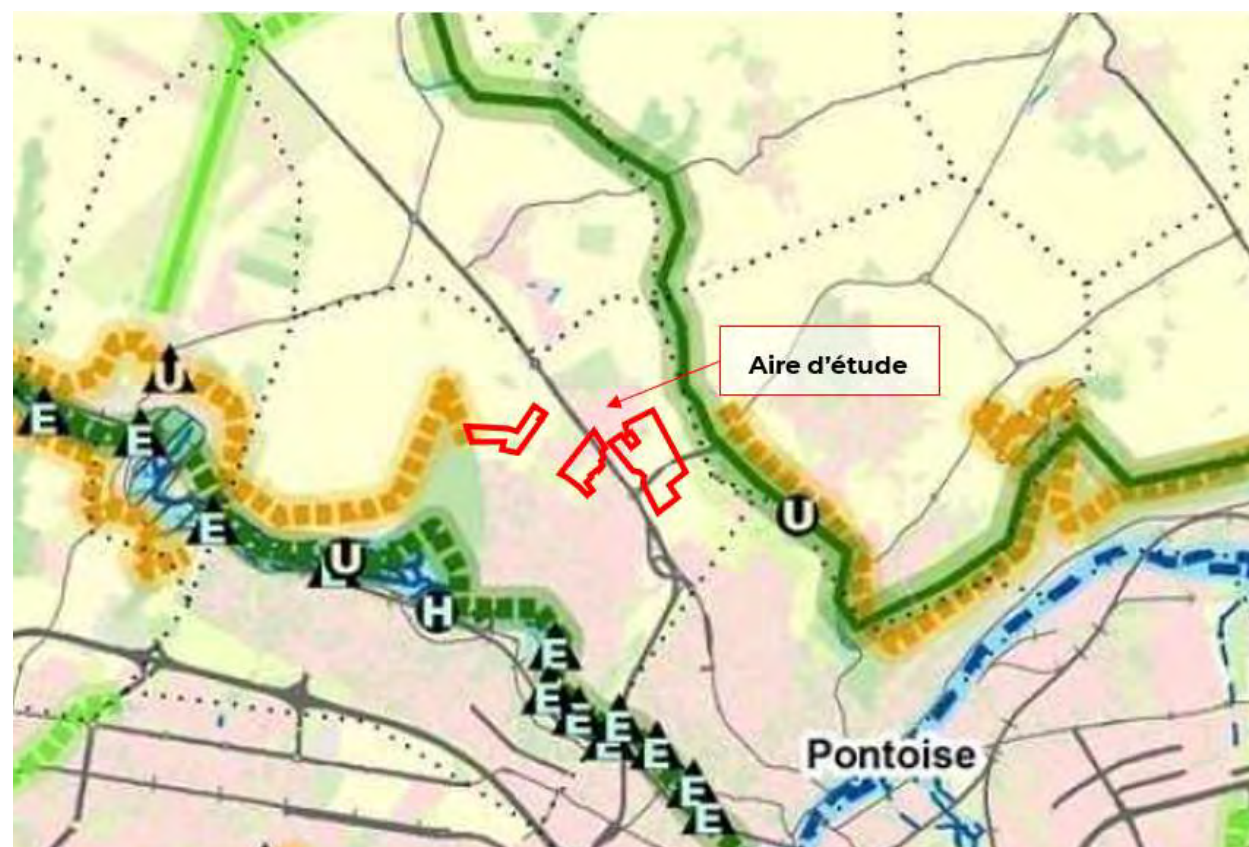
1.2.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

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 :

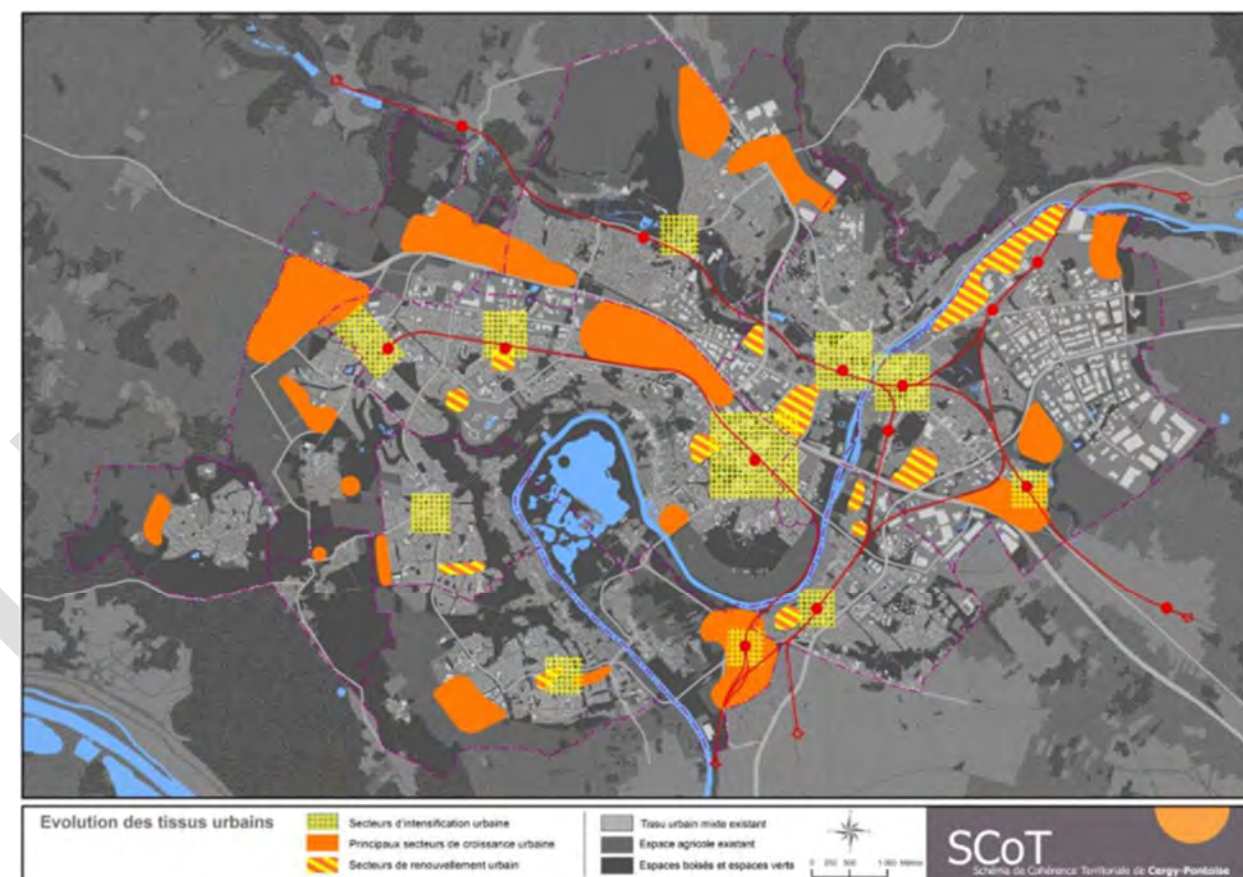


1.2.3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise

Le Schéma de Cohérence Territoriale 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.

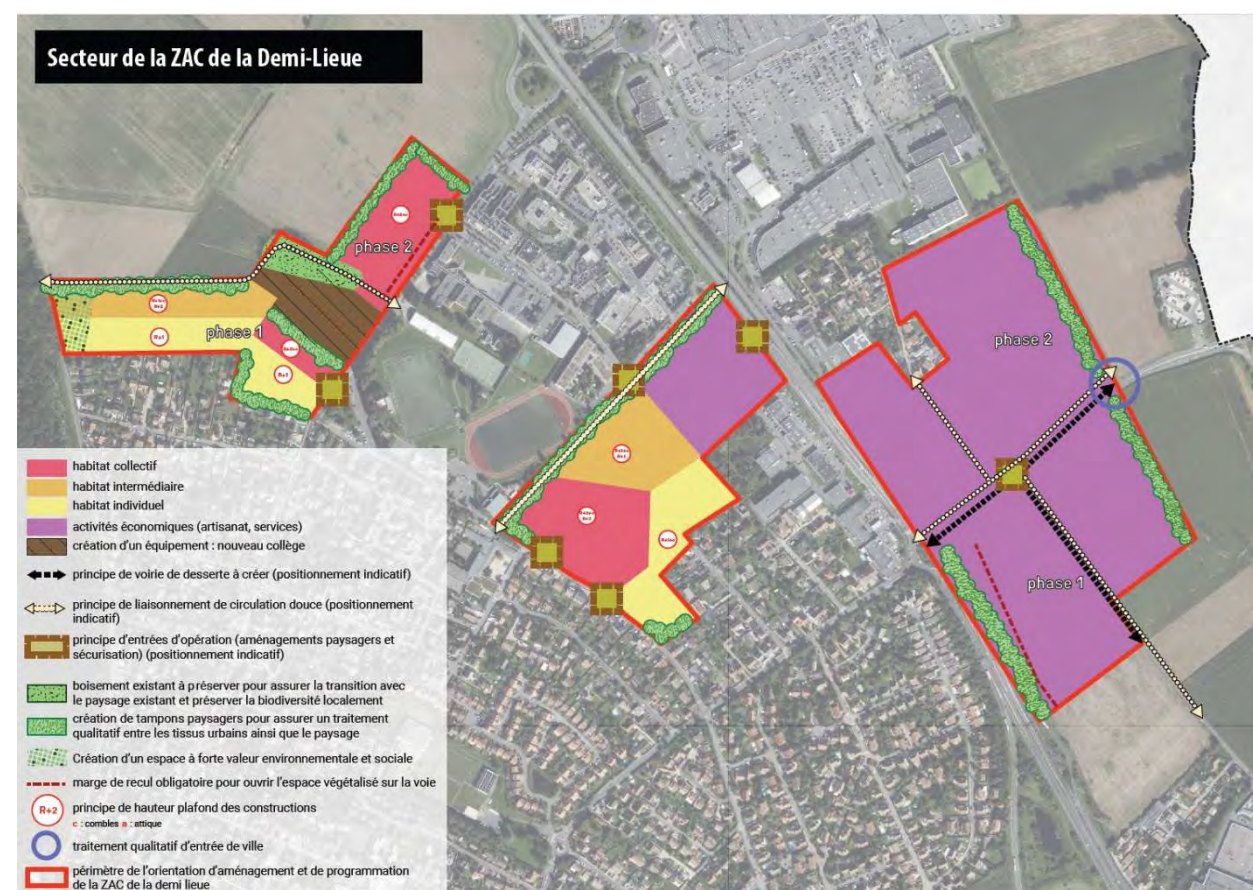


Cartographie des secteurs stratégiques de densification du territoire – source : SCoT de Cergy Pontoise

1.2.4. 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 adapte l'O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le secteur de la ZAC de la Demi-Lieue au nouveau périmètre de projet situé en zone AU.



1.3. LE PROJET

1.3.1. Les objectifs poursuivis

Le secteur de ZAC a connu plusieurs réflexions itératives, ayant entrainer une succession de modifications des éléments programmatiques. Les objectifs du présent projet sont les suivants :

- Répondre aux besoins de logements à l'échelle de l'agglomération ;
- Développer une zone d'activité économique sur le secteur de l'Oseraie pour répondre aux besoins d'implantations économiques à l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise ;
- Maîtriser le développement urbain et rationaliser la consommation de foncier pour optimiser l'implantation de l'habitat et des activités ;
- Mettre en place une trame viaire efficiente, intégrant l'évolution du trafic routier en créant un nouveau giratoire le long de la RD 27 remplaçant le carrefour actuel du chemin des Hayettes ;
- Favoriser les circulations douces et apaiser la circulation automobile au nord de la commune ;
- Limiter l'impact visuel des aménagements par la mise en place de transitions paysagères sur les franges de la ZAC ;
- Aménager une trame paysagère continue et pérenne ;
- Préserver et valoriser l'Espace Boisé Classé existant dans le périmètre de ZAC ;
- Aménager la gestion des eaux pluviales en surface comme support d'un cadre paysager qualitatif et planter les franges de la ZAC.

1.3.2. Présentation du projet

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Demi-Lieue 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.

En 2017, il a été décidé de faire évoluer la programmation définie en 2006 et d'étendre légèrement le périmètre de la ZAC sur le secteur de Génicourt. Cela a conduit à une première modification du dossier de création de ZAC.

Une procédure de modification du dossier de création de la ZAC a été engagé en 2023 pour intégrer les évolutions du périmètre et de programmation envisagée.

En effet, 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.**

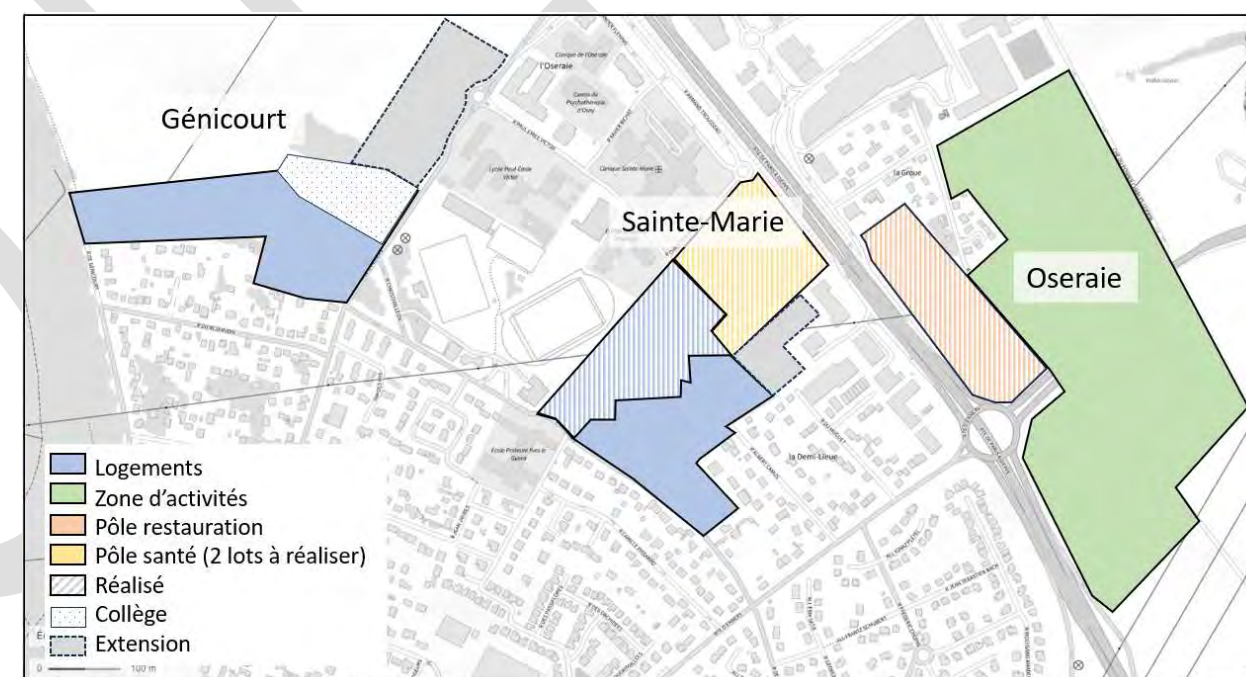
Avec cette nouvelle programmation, la commune affirme son engagement en faveur d'un habitat inclusif et évolutif, capable de s'adapter aux réalités actuelles.

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-Pontoise



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

1.3.3. Traitement urbain, architectural et paysager

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



Vue 3D du secteur sud du sous-secteur Génicourt – Source : Cergy Pontoise Aménagement

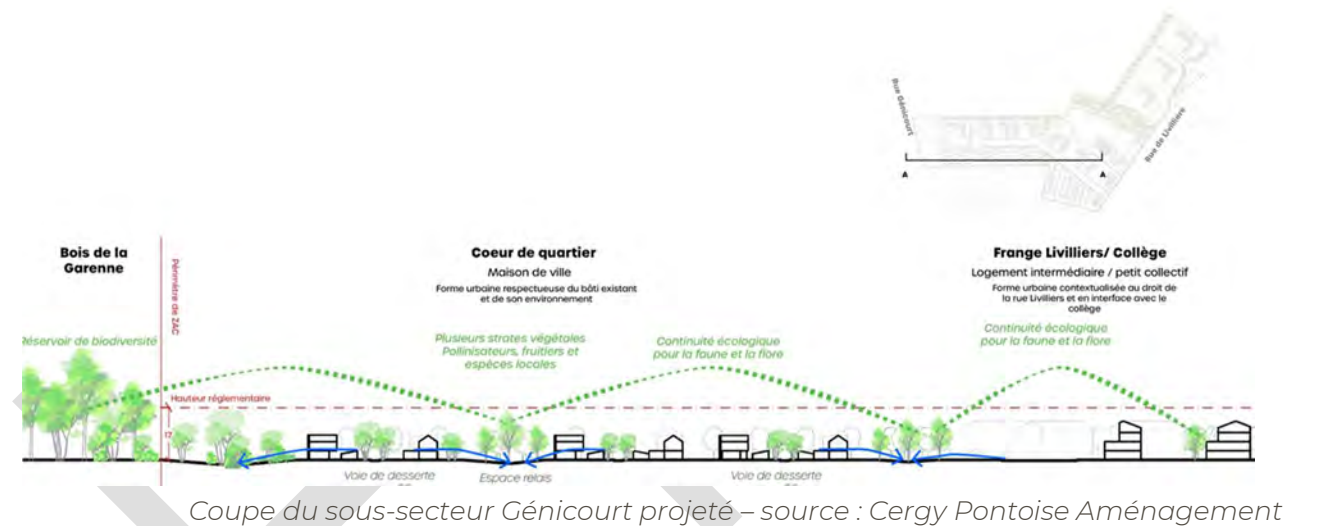
Le projet prévoit l'aménagement de cœurs d'îlots en faveur d'espaces calmes au profit des futurs habitants du quartier.



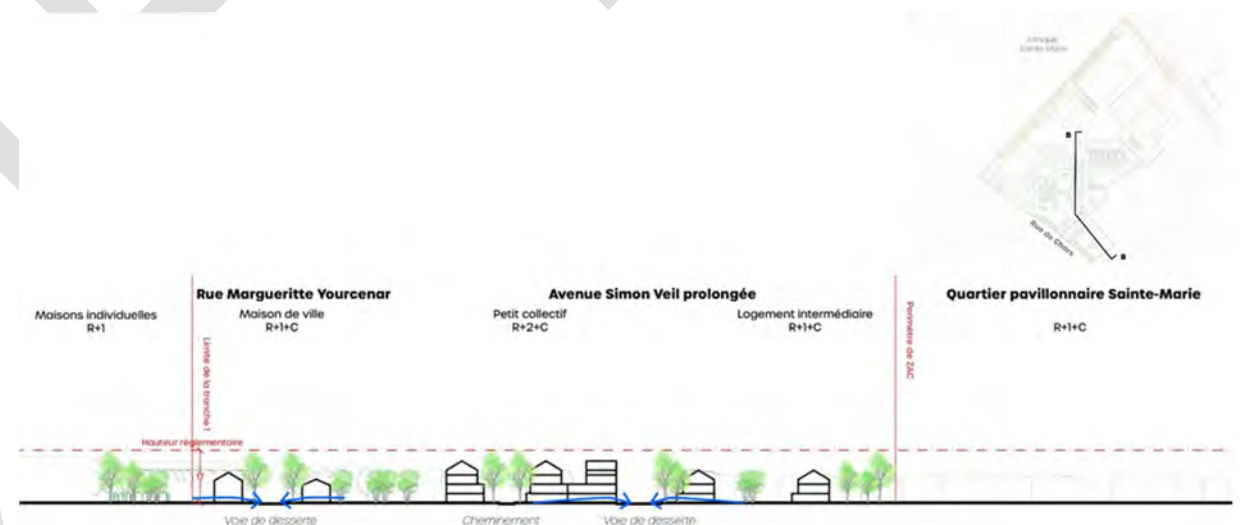
Végétation en cœurs d'îlots du sous-secteur Sainte-Marie – Source : Cergy Pontoise Aménagement

Les sous-secteurs de projet bénéficieront d'une végétalisation renforcée, à travers la plantation d'une végétation multistrates (arbres / haies et arbustes / plantations basses), à l'origine d'un cadre paysager qualitatif et de l'amélioration du potentiel écologique du secteur.

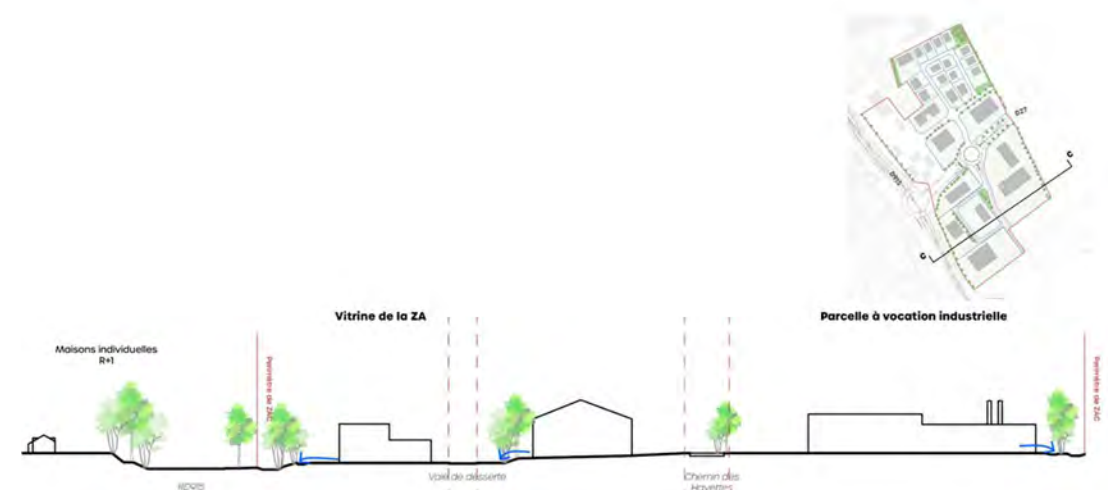
Le projet envisage également la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales à travers l'aménagement de noues et de bassins de rétention.



Coupe du sous-secteur Génicourt projeté – source : Cergy Pontoise Aménagement



Coupe du sous-secteur Sainte-Marie projeté – source : Cergy Pontoise Aménagement



Coupe du sous-secteur Oseraie projeté – source : Cergy Pontoise Aménagement



Plan des différentes tranches d'aménagement du projet – source : Cergy Pontoise Aménagement

2. LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC intègre « le projet de Programme des Equipements Publics (PEP) à réaliser ayant par ailleurs fait l'objet d'une délibération spécifique préalable de la collectivité à l'initiative de la ZAC.

Le projet de programme des équipements à réaliser dans la ZAC de la Demi-Lieue est principalement constitué de voiries et de réseaux devant permettre la viabilisation des terrains qui seront cédés à des opérateurs privés.

Les principaux éléments constitutifs du Programme des Équipements Publics (PEP) sont :

- Les voiries, venelles, mails et places
- L'assainissement
- Les réseaux divers
- L'éclairage public
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Les plantations, les espaces verts et les aménagements paysagers
- La signalétique verticale et horizontale
- Le mobilier urbain

Sont considérés comme publics les équipements dont l'emprise est détenue par une collectivité ou l'un de ses établissements, et dont la maintenance, l'entretien et la gestion sont assurés par une personne morale de droit public. La présente section décrit donc les équipements publics qui seront réalisés au sein de la ZAC. Elle est illustrée de plans, schémas et coupes permettant de présenter les principes d'aménagement retenus pour assurer la viabilisation des terrains.

Les principes d'aménagement suivants ont été retenus pour la ZAC de la Demi-Lieue :

- Proposer les meilleures solutions d'intégration architecturale, paysagère et environnementale du projet sur le site, en particulier en mettant en cohérence les ouvrages hydrauliques avec le schéma des eaux pluviales du secteur ;
- Offrir la meilleure adéquation entre forme urbaine et fonctionnalité de la zone, avec notamment l'aménagement des typologies de voirie adaptées et de qualité ;
- Intégrer toutes les contraintes présentes sur le site ou à proximité, qu'elles soient d'ordre techniques, réglementaires et environnementales.

Le présent paragraphe présente pour chacun des 3 secteurs de la ZAC, les principaux éléments constitutifs du programme des équipements publics à réaliser.

2.1. LE SECTEUR GENICOURT

Le secteur Génicourt constitue un enjeu fort pour le projet. Situé aux franges du territoire de la commune et de l'agglomération, sur d'actuelles terres agricoles, une attention particulière a été portée dans la conception du projet afin de répondre à la double exigence de :

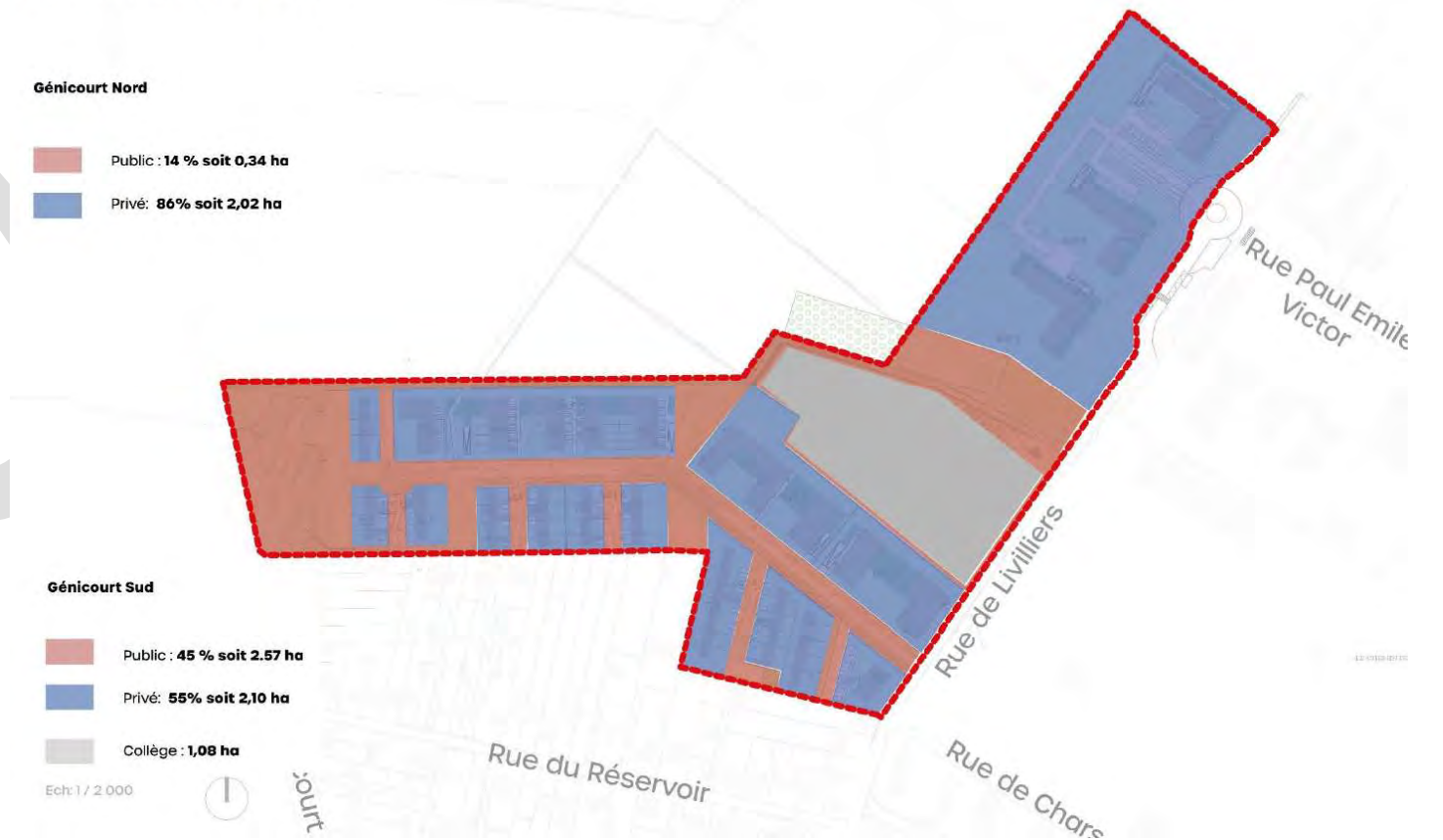
- 1/ maintien du lien avec le grand paysage.
- 2/ assurer la bonne transition avec la zone pavillonnaire existante au sud

En termes de programme des équipements publics, le secteur Génicourt prévoit notamment la réalisation des éléments suivants :

- Création d'une voie nouvelle permettant la desserte des logements construits ;
- Conservation et valorisation de l'espace boisé proche du collège ;
- Aménagements de noues et de bassins pour la gestion des eaux pluviales
- Aménagements d'espaces publics destinés aux futurs usagers du site et notamment une voie verte reliant la rue de Livilliers à la rue de Génicourt

Le schéma ci-dessous présente la répartition entre espaces publics et espaces privés sur le secteur Génicourt.

Limites public/privé



2.1.1. Les voiries

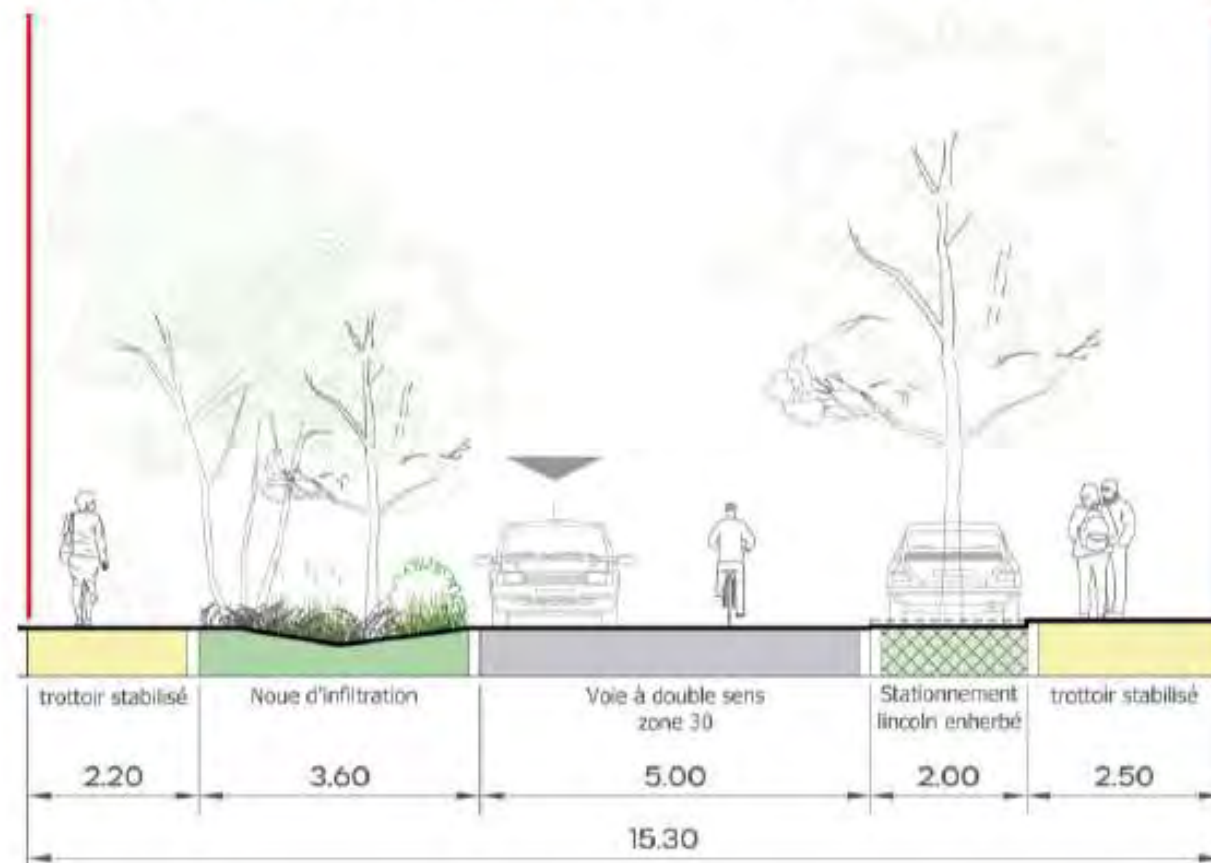
Le secteur Génicourt situé au sud du collège est structuré autour d'une voie de desserte principale en entrée-sortie sur la rue de Livilliers. Les autres éléments de voiries sont constitués par des voies de dessertes secondaires destinées à assurer la desserte des habitations programmées.

Le plan ci-dessous présente le schéma de desserte viaire du secteur Génicourt :



Profil envisagé de la rue principale -Palimpseste :

Profils de voirie - Génicourt Sud



2.1.2. Les cheminements piétons et cyclistes

La pratique des mobilités douces est au cœur du projet d'aménagement de la ZAC. En effet, les nouvelles voiries seront bordées de trottoirs piétons bilatéraux pour les voies principales, unilatéraux pour les voies secondaires. Des voies vertes et voies cyclables ponctueront également le secteur de projet. Certaines voiries seront limitées à 20 ou 30 km/h afin d'inciter à la pratique des mobilités douces en sécurité et le partage des voies. La richesse du maillage permettra de relier le pôle d'équipements rue de Livilliers au bois de la Garrenne.



Circulations piétonnes et cyclistes projetées sur Génicourt – source : Groupement Palimpseste



Par ailleurs, des espaces publics récréatifs de type square / aires de jeux pour enfants ont également envisagés afin d'offrir à la population des lieux de vie de quartier et de loisirs.

Ci-dessous la représentation d'une aire de jeux sur le secteur Génicourt sud





2.1.3. Les aménagements paysagers

Le projet permet une mise en valeur du contexte paysager dans lequel s'inscrit le secteur. En effet, l'implantation des bâtiments est réfléchi 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



Vue 3D du secteur sud du sous-secteur Génicourt – Source : Cergy Pontoise Aménagement

2.1.4. Les réseaux secs et humides

L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation des futurs bâtiments sera mis en place sous les espaces publics. Les projets de construction pourront ainsi se raccorder à proximité immédiate de leur parcelle.

- Le réseau d'adduction d'eau potable
- Raccordement eaux usées
- La défense incendie
- Raccordement aux réseaux télécommunication et fibre-optique
- Raccordement au réseau électrique
- L'éclairage public



Plan des réseaux divers projeté - secteur Génicourt - BET SOGETI

2.1.5. Gestion des eaux pluviales

Afin de gérer les eaux pluviales sur le secteur de projet, des aménagements dédiés sont mis en place, tels que des noues paysagères et des bassins de rétention. Les espaces de pleine terre et végétalisés viendront compléter ces aménagements et permettront une infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle.

Les lots privés devront respecter l'objectif de 100% infiltration des eaux pluviales sauf contraintes techniques avérées.



2.1.6. Gestion des déchets

Afin de gérer au mieux les déchets produits sur la ZAC en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants, le projet prévoit l'installation de points de collecte le long du circuit de collecte qui seront empruntés par les camions. Ainsi, le secteur Génicourt sera doté de points de collecte et le secteur Sainte-Marie de 5 points de collecte.



2.2. LE SECTEUR SAINTE-MARIE

Le secteur SAINTE MARIE est le secteur central du projet. Ce secteur est limité par le stade municipal et le centre hospitalier Ste. Marie à l'Ouest, par la rue Marie Curie et ensuite la route Paris – Dieppe au Nord, par la rue de Chars au Sud, et par une zone résidentielle à l'Est desservie par la rue du Muguet et l'impasse Albert Camus.

Ce secteur est traversé également par des rues de nouvelle construction, rue Marguerite Yourcenar qui relie la rue de Chars et le centre hospitalier Ste. Marie, et l'avenue Simone Veil qui relie la rue Marguerite Yourcenar et la rue Marie Curie.

Une 1^{ère} phase du secteur Sainte-Marie a déjà été réalisée

La tranche 1 concerne la mise en place d'une infrastructure routière provisoire, avec les éléments suivants :

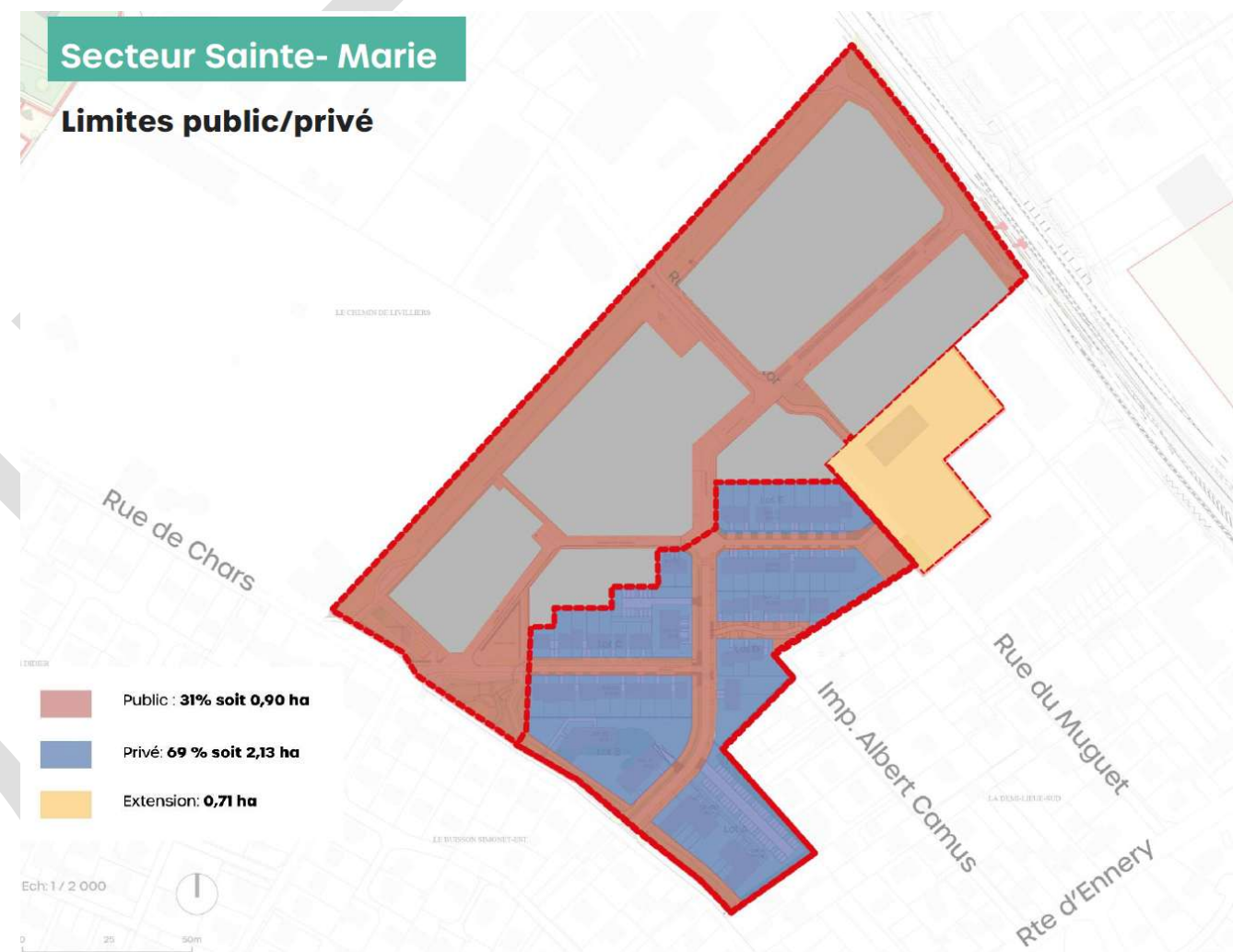
- Voie principale : Cette voie a une largeur de 14,5 mètres et est connectée à la rue Christian Bernard. Elle joue un rôle majeur dans la circulation.
- Voie secondaire : Une voie de type "zone de rencontre", connectée à la rue de Chars, est également présente. Dans ces zones, les piétons ont la priorité sur les véhicules, avec une circulation limitée à 20 km/h. Il s'agit de la rue Marguerite Yourcenar

La trame viaire projetée pour la phase 2 a pour objectif de desservir les nouvelles parcelles du secteur.

Les principaux aménagements en termes d'espaces publics projetés sur ce secteur sont les suivants :

- 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 ;
- Prolongement du mail piéton de la rue de Chars vers la RD 915 et 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 places de stationnement
- Mise en place de noues et bassins pour la gestion des eaux pluviales.

Le schéma ci-dessous présente la répartition entre espaces publics et espaces privés sur le secteur Génicourt.



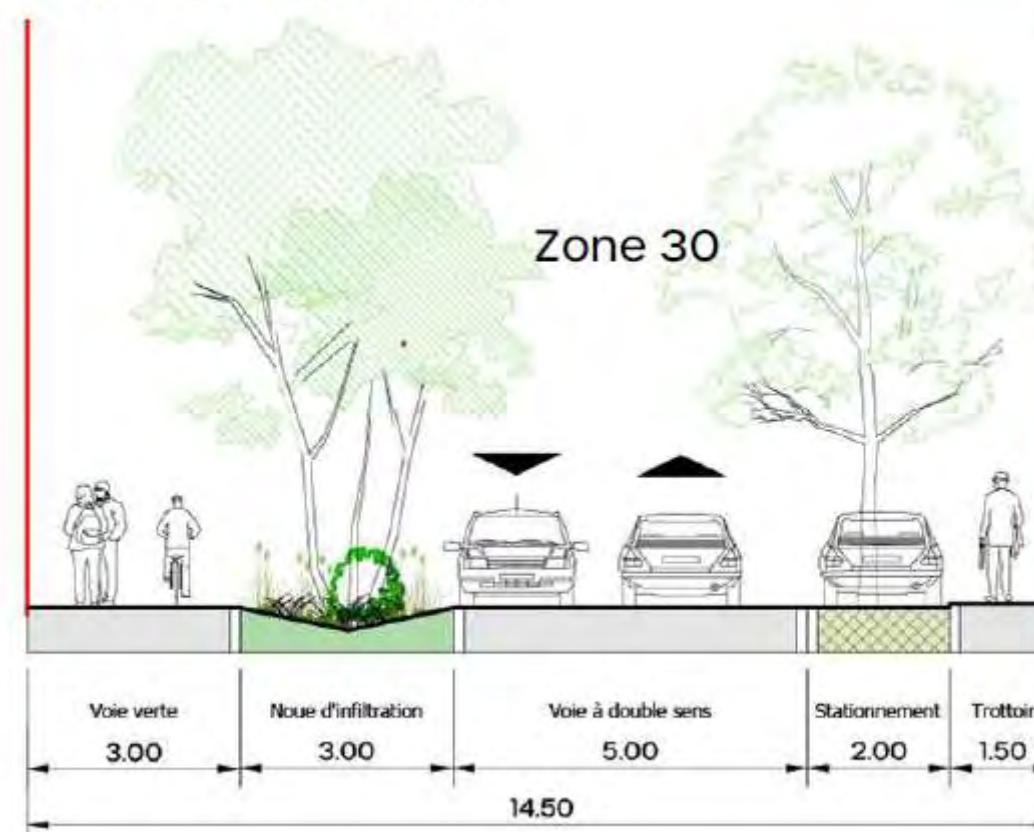
2.2.1. Les voiries

Le plan ci-dessous présente le schéma de desserte viaire du secteur Sainte-Marie :



Profil envisagé de la rue principale -Palimpseste :

Profils voirie



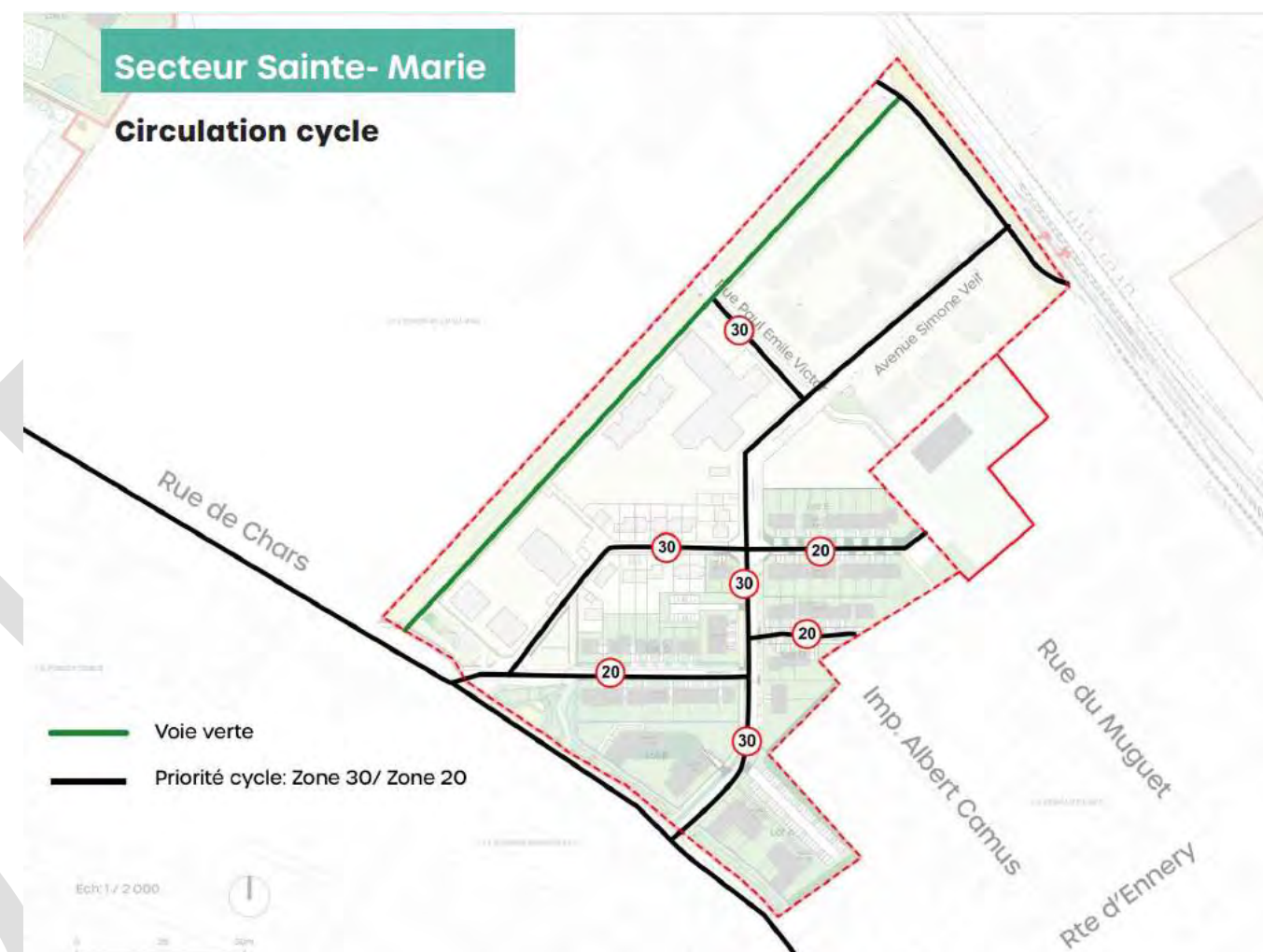
PROFIL AA

2.2.2. Les cheminements piétons et cyclistes

La pratique des mobilités douces est au cœur du projet d'aménagement de la ZAC. En effet, les nouvelles voiries seront bordées de trottoirs piétons bilatéraux pour les voies principales, unilatéraux pour les voies secondaires. Des voies vertes et voies cyclables ponctueront également le secteur de projet. Certaines voiries seront limitées à 20 ou 30 km/h afin d'inciter à la pratique des mobilités douces en sécurité et le partage des voies.



Circulations piétonnes projetées sur Sainte-Marie – source : Groupement Palimpseste



Circulations cyclistes projetées sur le secteur Sainte-Marie – source : Groupement Palimpseste

Plan de raccordement des réseaux pour la zone de la rue de la République à Paris. Le plan illustre les infrastructures existantes et prévues pour les réseaux d'Assainissement (AEP), d'Électricité (AEP), de Gaz, de Télécommunications (Télécom) et de Transports (Transfo). Des annotations indiquent des 'Raccordement sur réseau existant' et un 'Poste transfo à créer'. Une légende détaillée en bas à droite définit les symboles utilisés pour les différents types de réseaux et équipements.

LEGende

Reseau Transfo existant

Reseau AEP

Constitution à passer
Constitution à abandonner ou déposer
Branchement AEP
Circuit à passer
Circuit à déposer
Passeau incendie

Reseau Gaz

Reseau gaz à passer
Reseau existant à abandonner ou déposer
Circuit fil

Reseau électrique

Fourniture HT à passer
Fourniture HT à déposer
Reseau aérien à déposer
Chambre à passer
Circuit à passer
Passeau électrique à déposer
Transformateur privé

Emplacement exist à déterminer

Reseau de télécommunications

Fourniture à passer
Branchement télécom
Chambre L1 à passer
Chambre L1 à déposer
Chambre L2 à passer

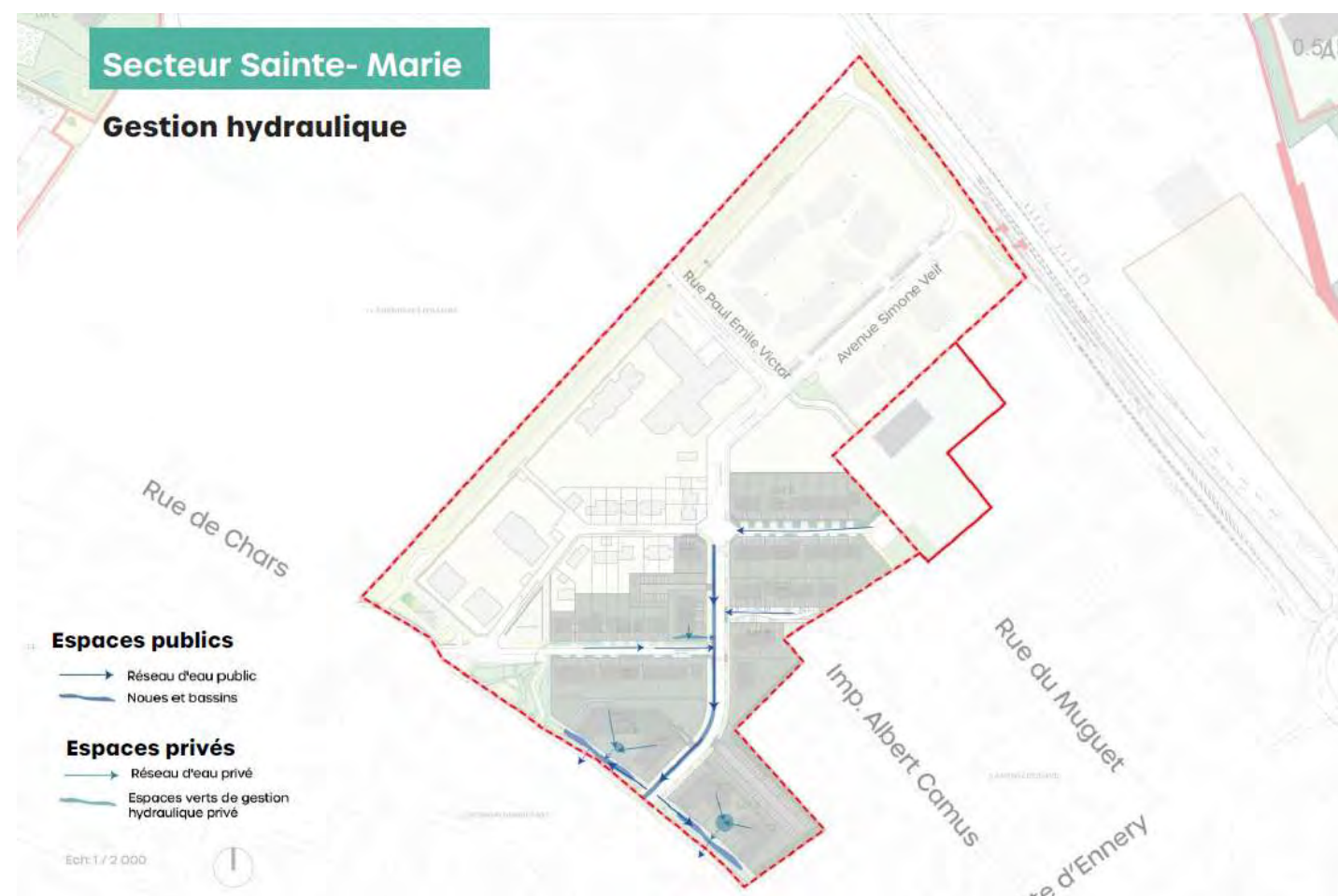
Reseau d'égout

Fourniture d'égout
Circuit fil
Armée d'égout

2.2.5. Gestion des eaux pluviales

Afin de gérer les eaux pluviales sur le secteur de projet, des aménagements dédiés sont mis en place, tels que des noues paysagères et des bassins de rétention. Les espaces de pleine terre et végétalisés viendront compléter ces aménagements et permettront une infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle. La gestion des eaux pluviales s'effectuera majoritairement le long de la rue de Chars, permettant ainsi de proposer une transition paysagère qualitative et une mise à distance avec les constructions existantes.

Les lots privés devront respecter l'objectif de 100% infiltration des eaux pluviales sauf contraintes techniques avérées.



2.2.6. Gestion des déchets

Afin de gérer au mieux les déchets produits sur la ZAC en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants, le projet prévoit l'installation de points de collecte le long du circuit de collecte qui seront empruntés par les camions. Ainsi, le secteur Sainte-Marie sera doté de 5 points de collecte.



2.3. LE SECTEUR OSERAIE

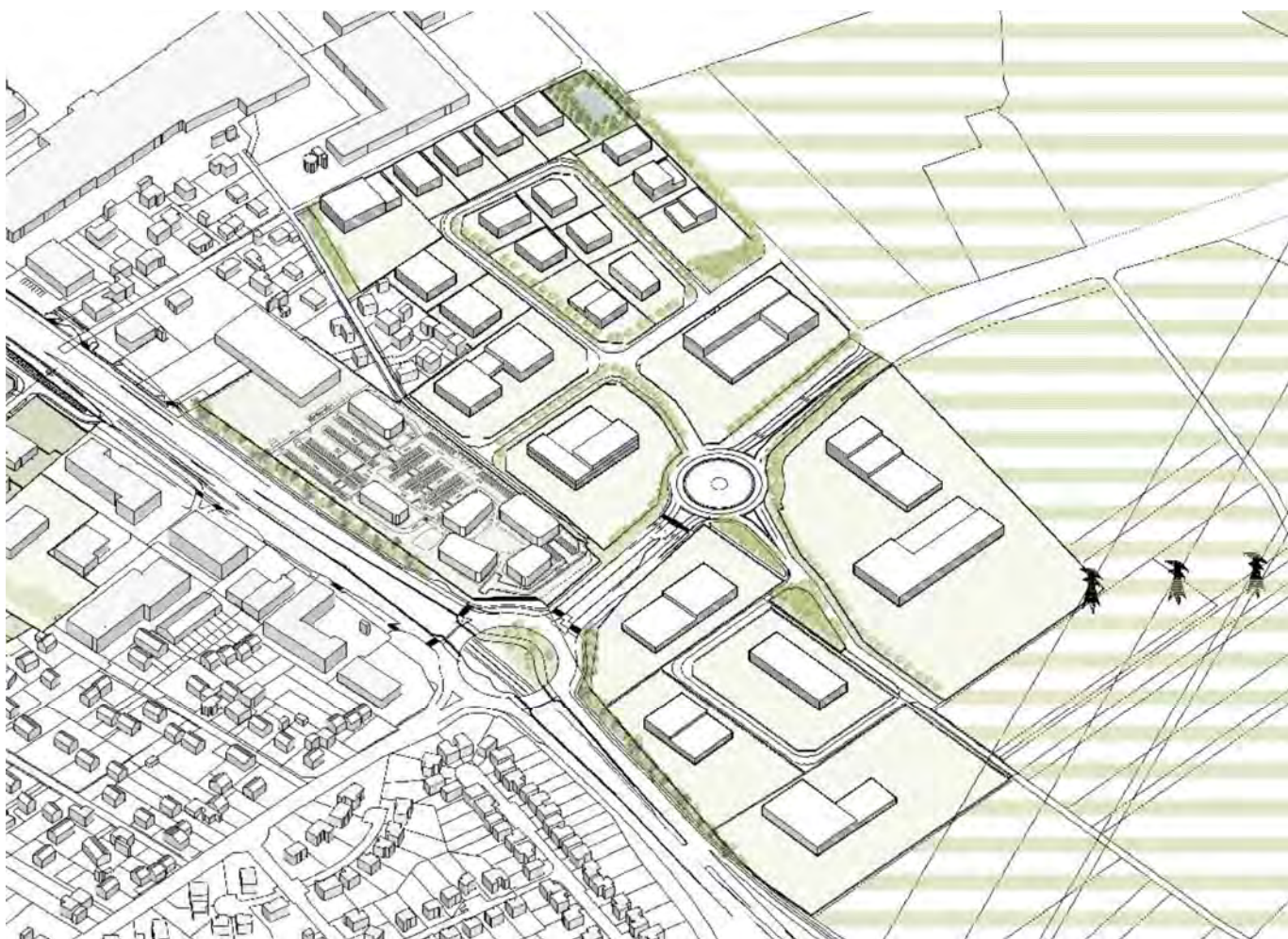
Le secteur de l'Oseraie est entièrement dédié au développement économique, conçu pour contribuer à la croissance du territoire en mettant l'accent sur les PME, TPE en activités artisanales et industrielles. Le secteur marque l'entrée de ville via la RD 27 et offre une structuration paysagère forte en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

Il est limité par la rue d'Epiais au Nord-Ouest, par la rue des Aubépines au Nord, par le chemin de la Demi-Lieue Guyon au Nord- Est, par des terrains agricoles au Sud et Sud-Est, par la route de Paris- Dieppe au Sud-Ouest, et par une zone de restauration à l'Ouest.

Ce secteur est également traversé par la route départementale D27 sens Est-Ouest, et par le chemin des Hayettes qui part de la route D27 vers le sud parallèle à la route Paris-Dieppe.

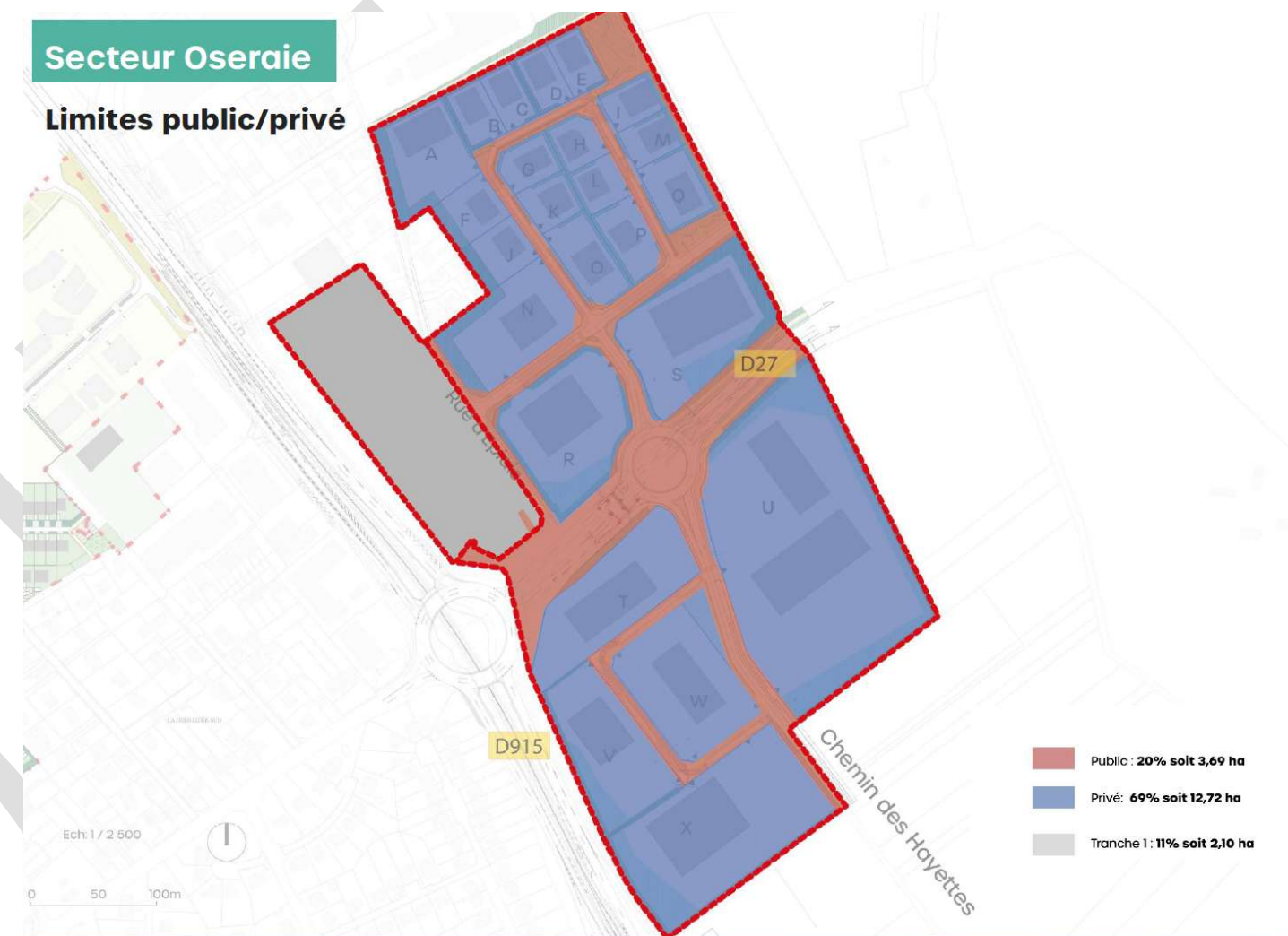
Les aménagements du secteur Oseraie prévoient notamment :

- la création de nouvelles voiries de desserte et d'un giratoire en cœur de zone ;
- la végétalisation de la zone d'activités avec notamment la plantation d'arbres ;
- la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales.



Vue 3D du secteur de l'Oseraie

Le schéma ci-dessous présente la répartition entre espaces publics et espaces privés sur le secteur Oseraie.



2.3.1. Les voiries

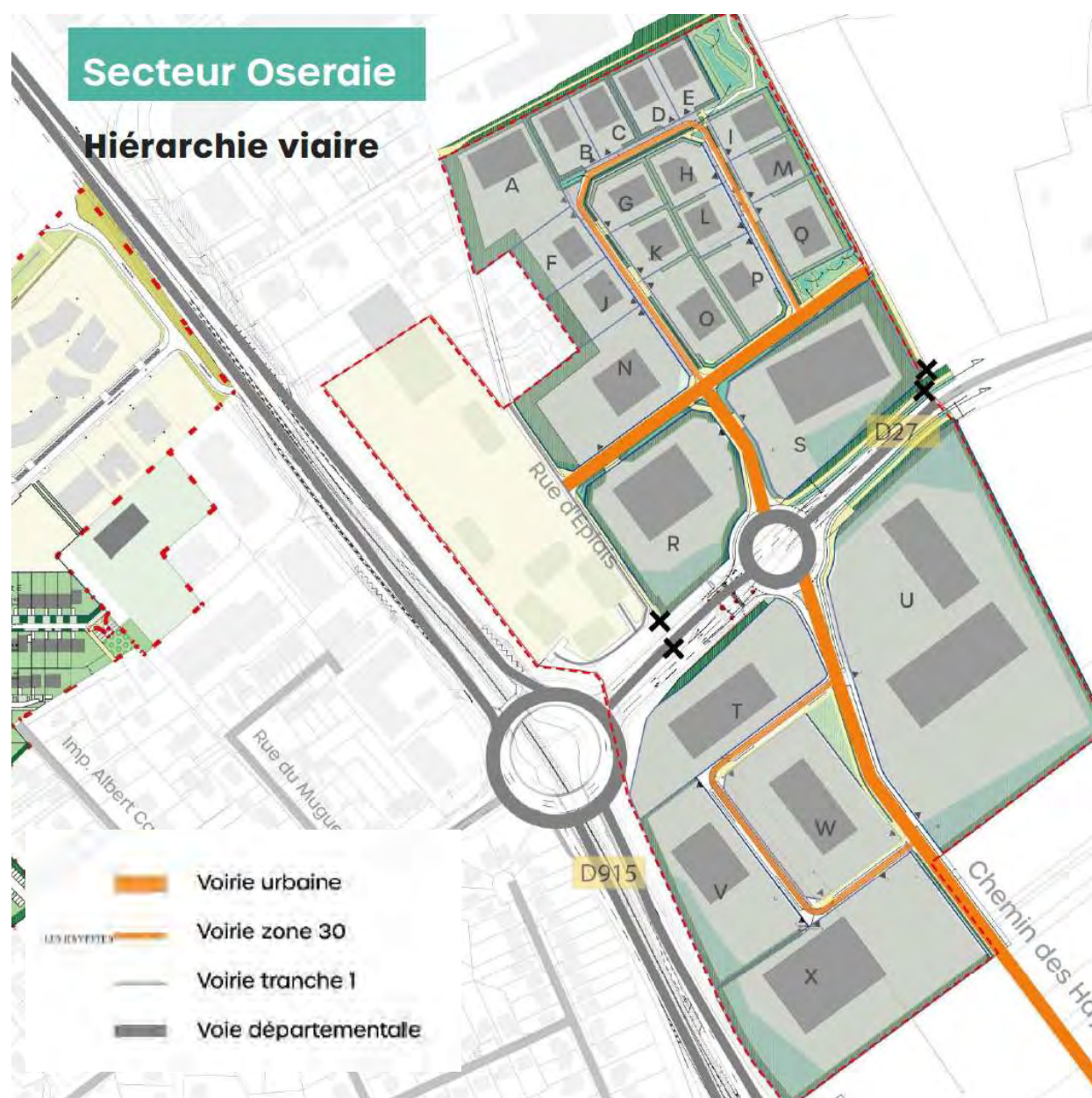
La desserte du secteur de l'Oseraie s'articule autour du giratoire projeté le long de la RD 27

Le chemin des Hayettes dévié permet de desservir le secteur sud.

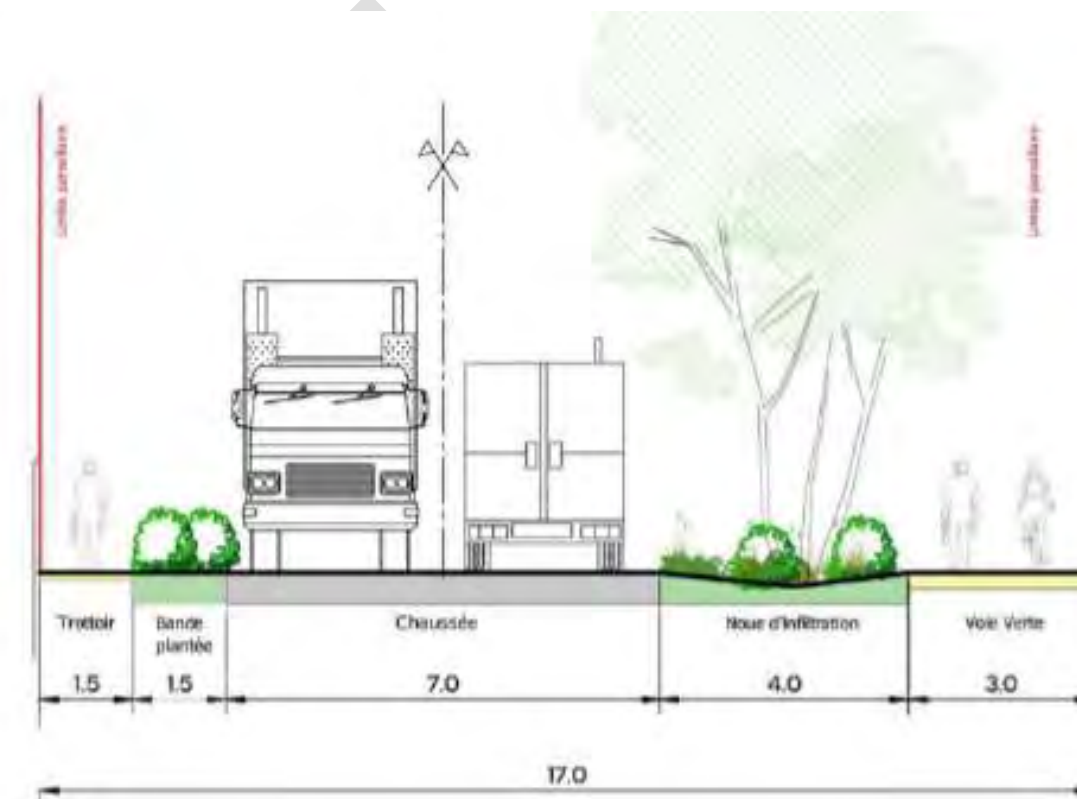
Sur le secteur nord, le giratoire permet de recevoir le flux du Chemin de la Demi-Lieu Guyon dont la bretelle de sortie sur la RD 27 sera supprimée ainsi que le flux de la rue d'Epiais dont la sortie sur la RD 27 sera également supprimé.

Des boucles de desserte en sens unique permettront de desservir le secteur artisanal au nord ainsi que le secteur sud longeant la RD 915 protégeant ainsi la zone pavillonnaire située rue d'Epiais et rue des Aubépines.

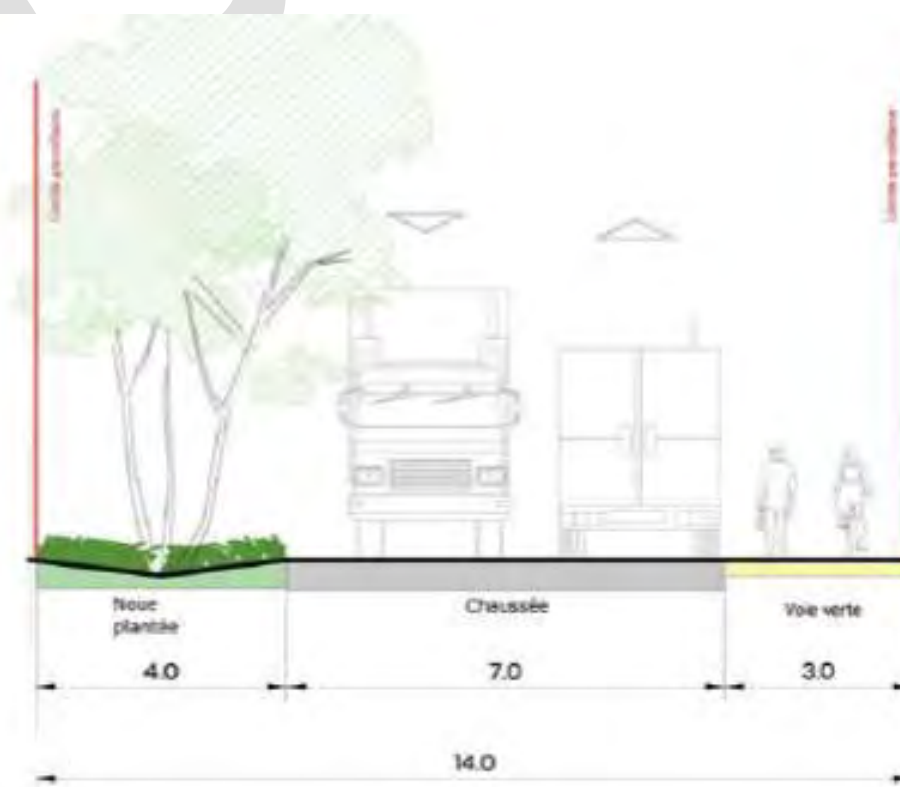
Le plan ci-dessous présente le schéma de desserte viaire du secteur Oseraie :



Profil envisagé pour le chemin de Hayettes -Palimpseste :



Profil envisagé pour la boucle de desserte du secteur Oseraie nord -Palimpseste

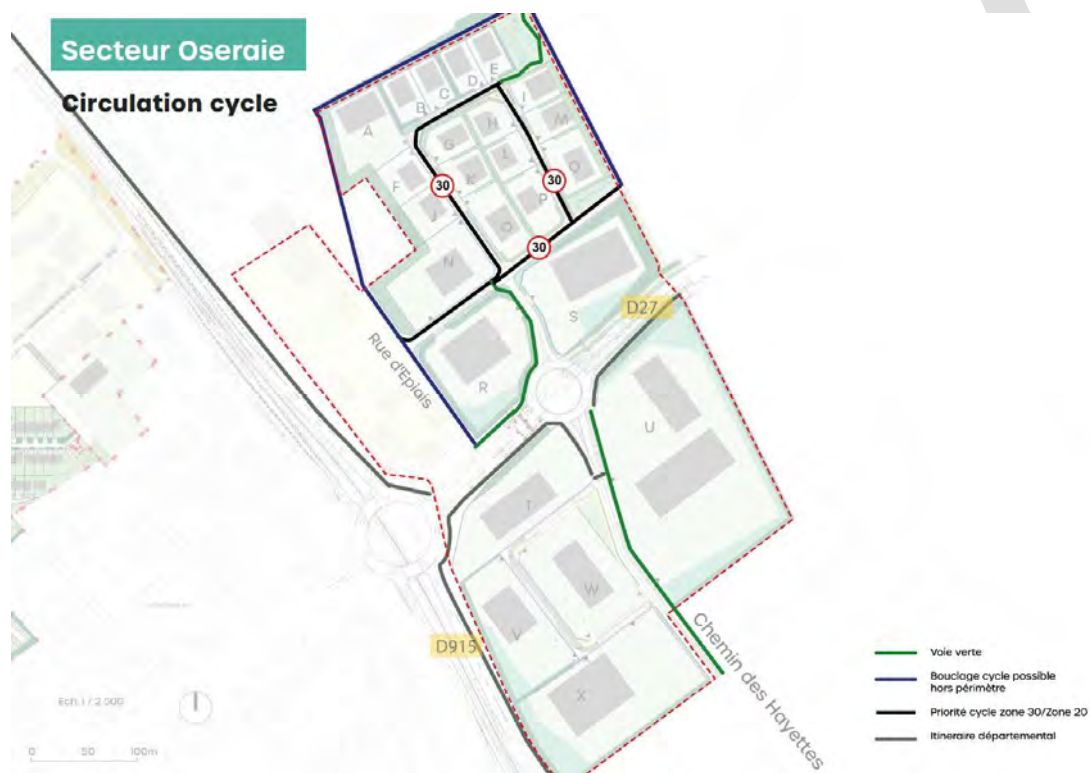


2.3.2. Les cheminements piétons et cyclistes

La pratique des mobilités douces est au cœur du projet d'aménagement de la ZAC. En effet, les nouvelles voiries seront bordées de trottoirs piétons bilatéraux pour les voies principales, unilatéraux pour les voies secondaires. Des voies vertes et voies cyclables ponctueront également le secteur de projet. Certaines voiries seront limitées à 30 km/h afin d'inciter à la pratique des mobilités douces en sécurité.



Circulations piétonnes et cyclistes projetées sur Oseraie – source : Groupement Palimpseste



2.3.3. Les aménagements paysagers

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.



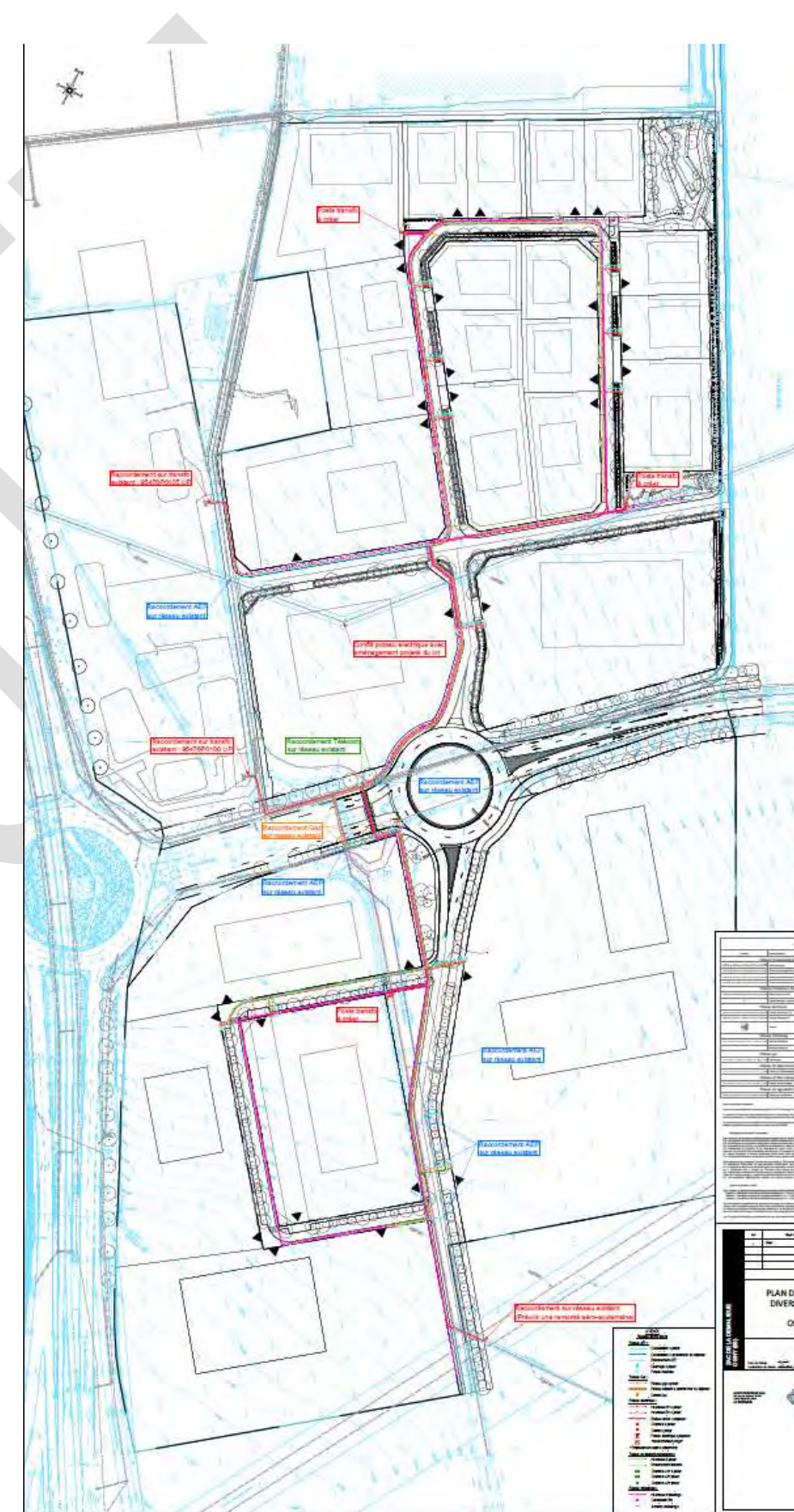
Plan de plantations projeté sur le sous-secteur Oseraie – Source : Groupement Palimpseste

2.3.4. Les réseaux secs et humides

L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation des futurs bâtiments sera mis en place sous les espaces publics. Les projets de construction pourront ainsi se raccorder à proximité immédiate de leur parcelle.

- Le réseau d'adduction d'eau potable
- Raccordement eaux usées
- La défense incendie
- Raccordement aux réseaux télécommunication et fibre-optique
- Raccordement au réseau électrique
- L'éclairage public

ci-contre : plan des réseaux divers projeté – secteur Oseraie – BET SOGETI



2.3.5. Gestion des eaux pluviales

Afin de gérer les eaux pluviales sur le secteur de projet, des aménagements dédiés sont mis en place, tels que des noues paysagères et des bassins de rétention. Les espaces de pleine terre et végétalisés viendront compléter ces aménagements et permettront une infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle.

Les lots privés devront respecter l'objectif de 100% infiltration des eaux pluviales sauf contraintes techniques avérées.



2.4. TABLEAU DE SYNTHÈSE DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Ouvrages et Équipements Publics	Maître d'Ouvrage	Financier	Futur Gestionnaire
Ensemble des voiries internes (y compris espaces verts)	Aménageur	CACP (concession d'aménagement)	ville d'Osny pour les secteurs Génicourt et Sainte-Marie
			CACP pour le secteur Oseraie (ZAE)
Réseaux et renforcements éventuels	Aménageur	CACP (concession d'aménagement)	Ville d'OSNY CACP (éclairage) Concessionnaires (ENEDIS, SIARP, CYO, ORANGE...)
Aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Aménageur	CACP (concession d'aménagement)	CACP
Espaces publics internes (places, voies piétonnes, mobilier urbain, espaces verts)	Aménageur	CACP (concession d'aménagement)	ville d'Osny pour les secteurs Génicourt et Sainte-Marie
			CACP pour le secteur Oseraie (ZAE)
Équipements publics internes (éclairage, BAVES)	Aménageur	CACP (concession d'aménagement)	CACP
Collège Marie-José PEREC (600 élèves)	Conseil Départemental du Val d'Oise	Conseil Départemental du Val d'Oise	Conseil Départemental du Val d'Oise
Voirie Départementale : aménagement d'un giratoire sur la RD27 + réalisation des 2 shunts depuis et vers la RD915	Aménageur	CACP CD 95	Conseil Départemental du Val d'Oise

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, la commune d'Osny a donné son accord par délibération du Conseil municipal du 11 décembre 2025 sur le principe de réalisation des équipements publics destinés à entrer dans le patrimoine de la Ville d'Osny et inscrits au programme des équipements publics de la ZAC de la Demi-Lieue, sur sa participation à leur financement et sur les modalités selon lesquelles ils seront incorporés à son patrimoine

Concernant les équipements destinés à entrer dans le patrimoine du Département, le Conseil Départemental du Val d'Oise avait confirmé par courrier qu'il réaliserait le giratoire sur la RD27 avec un montant plafonné à 1M€. Une nouvelle demande d'engagement a été adressée en 2025 précisant que les travaux n'interviendraient pas avant 2030.

3. LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

3.1 LE DEJA REALISE

Une partie du programme global des constructions a d'ores-et-déjà été réalisé, soit dans le cadre de la 1^{ère} concession confiée à la SEMAVO, soit en régie par la CACP. Le présent chapitre dresse un inventaire des travaux déjà réalisés sur chacun des 3 secteurs de la ZAC. (Figurant en rouge sur les schémas ci-dessous).

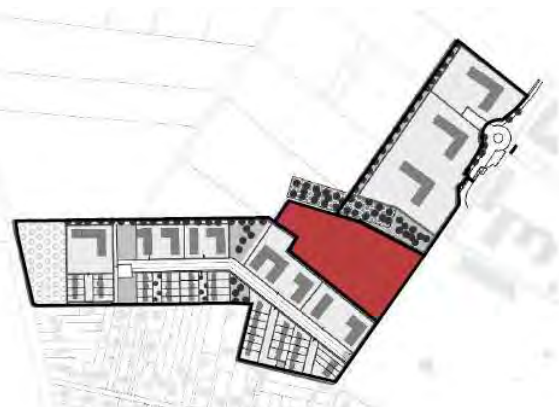
3.1.1. Le secteur Génicourt

Inauguré le 13 décembre 2024, le collège Marie-José Pérec dispose d'une capacité d'accueil de 600 élèves.

Il représente un investissement du Département du Val d'Oise à hauteur de 23,1 millions d'€uros

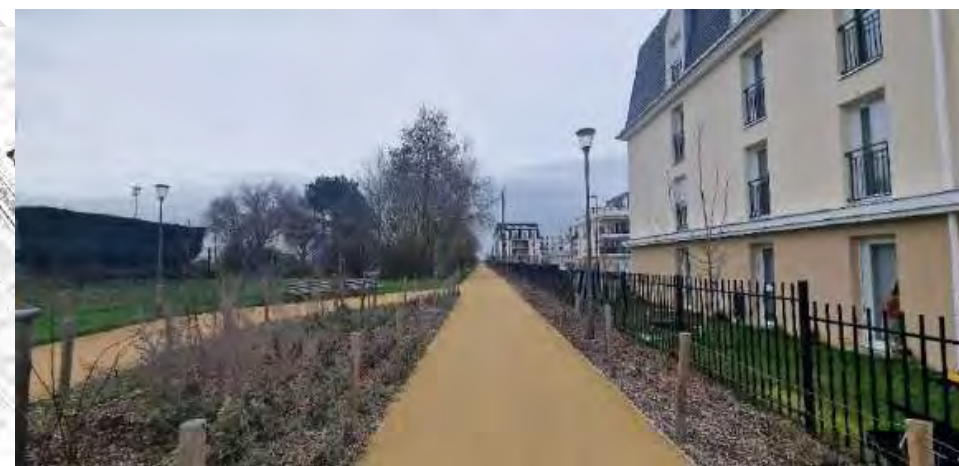


Vue du collège Marie-José Pérec sur le secteur Génicourt



3.1.2. Le secteur Sainte-Marie

Une 1^{ère} phase de travaux a été réalisée sur le secteur Sainte-Marie. Elle a consisté en la commercialisation de plusieurs lots de logements (186 logements livrés), d'un pôle médical et des voiries et réseaux correspondant.



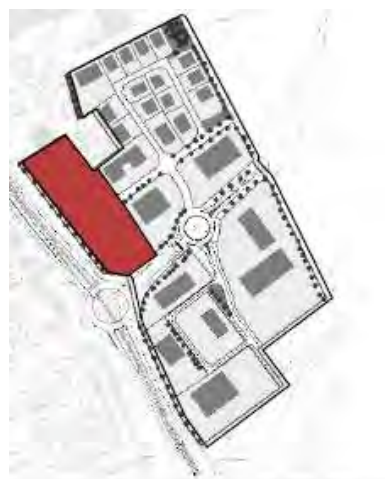
Vue du mail piéton au nord du secteur



Vue de l'entrée du secteur depuis la rue de Chars. Aménagement d'une aire de jeux

3.1.3. Le secteur Oseraie

Une 1^{ère} tranche de travaux a été réalisée sur ce secteur qui a consisté en la commercialisation d'environ 22 000 m² de surfaces dédiées à un pôle de restauration et de commerces.



Vue d'un bâtiment de restauration implanté sur la phase 1



Vue d'une aire de jeux implantée sur la phase 1

3.2 LE NOUVEAU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Les études engagées par la Cacp dans le cadre de cette nouvelle modification du dossier de ZAC conduisent à l'établissement d'un nouveau programme global des constructions.

Ce programme global des constructions a par ailleurs fait l'objet d'une Etude d'Impact environnementale au sens de l'article L 122-1 du code de l'environnement

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, elle définit les mesures à la charge du maître d'ouvrage destinées :

- à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- à réduire les effets n'ayant pu être évités et lorsque cela est possible,
- à compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits,

Le nouveau programme global des constructions issu des études engagées se décompose de la façon suivante :

- **42 500 m² SDP de logements environ** (dont 7 800 m² de LLS) :
 - 21 000 m² SDP sur le secteur Génicourt
 - 21 500 m² SDP 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 :**
 - 127 000 m² sur le secteur de l'Oseraie (dont 21 900 m² de commerces déjà réalisés)
 - 28 500 m² sur le secteur Sainte-Marie (dont 18 106 m² déjà réalisés ou en cours de réalisation dans le cadre de la phase 1)
- **4890 m² SDP d'équipements publics** avec la réalisation du collège

La répartition prévisionnelle par secteur est la suivante :

Secteur Sainte-Marie :

- 21 500 m² SDP de logements (dont 13 043 m² SDP déjà réalisés) ;
- 28 500 m² sur le secteur Sainte-Marie (dont 18 106 m² déjà réalisés ou en cours de réalisation dans le cadre de la phase 1 des travaux)

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 (dont 21 900 m² déjà réalisés).

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.

Les principaux éléments de cette évolution de programmation sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Synthèse de l'évolution du programme de la ZAC		
	ZAC 2016	Modification ZAC
Périmètre ZAC	Environ 33 hectares	Environ 36 hectares
Activités économiques et commerces (surfaces terrains)	125 500 m ² (dont 92 500 m ² dédiés à l'implantation d'activités économiques)	155 500 m ² (dont 40 000 m ² environ déjà réalisés ou en cours de réalisation dans le cadre de la phase 1)
Nombre de logements	575	575 (dont 186 déjà réalisés dans le cadre de la phase 1 des travaux)
Collège Marie-José Pérec	/	1,1 hectare (Collège déjà réalisé dans le cadre de la phase 1 des travaux, ayant une capacité d'accueil de 600 élèves)

De 2018 à 2024, environ un tiers du nouveau programme a été mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise, à savoir :

- Sur le secteur de l'Oseraie, un **pôle de restauration** a été réalisé (4 618 m² SDP) et Lidl s'est implanté dans le sous-secteur nord le long de la RD915.

- Sur le secteur Sainte-Marie, le **pôle de santé est en cours de réalisation** et une partie de la programmation de logements a été réalisée, **soit 186 logements déjà construits**.
- En 2024, le **collège Marie-José Pérec**, d'une capacité de 600 élèves, a été réalisé par le Conseil Départemental du Val d'Oise sur une partie de l'emprise du secteur Génicourt

L'étude d'impact, réalisée en 2025, se base donc sur les deux tiers de programmation restant à construire, à savoir :

- La construction de 95 nouveaux logements environ sur le sous-secteur Sainte-Marie (venant compléter l'offre existante de 186 logements) et de 294 nouveaux logements environ sur le sous-secteur Génicourt, pour un total de **389 nouveaux logements** à l'échelle de la ZAC, soit l'aménagement d'environ 29 400 m² de SDP de nouveaux logements ;
- Le **développement d'environ 115 500 m² de terrains dédiés à l'implantation de nouvelles activités économiques** sur les secteurs de l'Oseraie (venant compléter le pôle de restauration récemment construit), et Sainte-Marie.

Même si la programmation de la zone d'activité de l'Oseraie n'est pas complètement définie à ce stade, il est néanmoins possible de préciser que le secteur Oseraie nord est plutôt fléché vers l'implantation de TPE-PME à vocation d'activités artisanales tandis que le secteur Oseraie Sud est davantage destiné à accueillir des activités à caractère plus industriel avec des superficies de lots plus importantes. Il n'est prévu sur cette zone l'implantation d'aucun nouveau commerce.

- L'aménagement de nouvelles voiries desservant les ilots et d'un giratoire sur le secteur Oseraie ;
- La végétalisation par plantation d'arbres, d'arbustes et des strates basses des cœurs d'ilots (logements et activités) ;
- Le déploiement d'une stratégie de gestion alternative des eaux pluviales par l'aménagement de noues paysagères et de bassins.

Une programmation plus détaillée par sous-secteurs est développée ci-dessous.

• **Secteur Génicourt :**

- Construction prévisionnelle de bâtiments à destination d'habitations : 187 logements en collectif, 61 logements intermédiaires et environ 46 habitations individuelles ;
- Création d'une voie nouvelle permettant la desserte des logements construits ;
- Conservation de l'espace boisé proche du collège ;
- Aménagements de noues et de bassins pour la gestion des eaux pluviales
- Création de stationnement aérien et souterrain



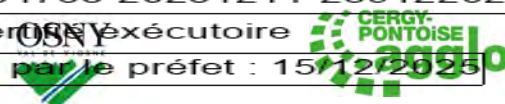
Plan-guide des aménagements prévus sur le sous-secteur Génicourt – Source : Groupement Palimpseste

• **Secteur Sainte-Marie :**

- Construction prévisionnelle de 95 nouveaux logements : 50 maisons de ville, 28 logements intermédiaires et 17 habitations en collectifs, en lien avec la tranche déjà aménagée en habitations individuelles et collectives ;
- Développement d'un nouveau programme d'activité économique sur un terrain d'une emprise d'environ 7 000 m² en extension de ZAC
- 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.



Plan-guide des aménagements prévus sur le sous-secteur Sainte-Marie – Source : Groupement Palimpseste



- Développement de 105 100 m² de terrain de nouvelles activités économiques ;
- 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 ;



Plan-guide des aménagements prévus sur le sous-secteur Oseraie– Source : Groupement Palimpseste

Il est précisé que les études initiées dans le cadre de cette modification du dossier de ZAC ont permis d'identifier la présence d'une nappe d'eau affleurante sur le secteur Génicourt pouvant impacter la constructibilité de ce secteur (Etude Fondasol – Diagnostic hydrogéologique du 12/03/2025)

Des études approfondies, notamment dans le cadre du Dossier Loi sur l'eau, devront être menées pour déterminer avec précision les impacts éventuels de ces niveaux de nappes sur le projet.

En tout état de cause, il est possible que des évolutions programmatiques soient rendues nécessaires par les conclusions de ces études de sols à venir. Dans cette éventualité, une moindre constructibilité sur le secteur Génicourt pourrait être compensée par une légère (et équivalente) augmentation du nombre de logements sur le secteur Sainte-Marie.



4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT/

		Bilan	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ligne	Intitulé	Actualisé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
	RESULTAT D'EXPLOITATION	129 631	-624 335	-3 167 690	2 418 723	2 259 631	-1 170 316	-902 422	1 525 022	917 949	-830 645	-296 288
	DEPENSES	29 325 278	624 335	3 490 540	5 251 232	5 046 503	5 869 086	4 595 822	1 845 378	1 475 451	830 645	296 288
11	Etudes	465 000	150 000	105 000	55 000	45 000	25 000	25 000	23 000	23 000	5 000	9 000
21	Acquisitions	11 511 606		2 378 228	2 156 727	3 376 047	1 827 553	1 573 051			100 000	100 000
31	Mise en état des sols	449 500	22 000	44 000	55 000	57 000	57 000	68 000	57 000	56 500	22 000	11 000
41	Travaux VRD	12 556 384	253 280	254 280	2 192 872	951 800	3 446 608	2 461 840	1 395 040	1 078 440	520 724	1 500
51	Travaux superstructures											
61	Interventions sociales											
65	Communication	150 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	10 000	10 000	5 000	5 000
71	Frais Annexes	532 000		387 000	25 000	25 000	35 000	40 000	10 000	10 000		
79	Fonds concours/chauffage urbain											
81	Frais financiers	1 178 978	46 171	93 034	288 917	161 538	104 088	127 429	138 444	94 258	60 100	65 000
91	Rémunérations	2 481 810	132 885	208 998	457 716	410 118	353 836	280 502	211 894	203 253	117 821	104 788
96	Total rém subventions											
	RECETTES	29 454 909		322 850	7 669 955	7 306 134	4 698 770	3 693 400	3 370 400	2 393 400		
11	Cessions charges foncières	25 577 909		322 850	7 369 955	6 806 134	3 898 770	2 393 400	2 393 400	2 393 400		
21	Cessions Collectivités											
31	Subventions	1 700 000					300 000	700 000	700 000			
41	Participations Collectivités	2 177 000			300 000	500 000	500 000	600 000	277 000			
50	Produits annexes											
53	Produits Financiers											
	TRESORERIE	129 631	-624 335	-3 792 025	-1 373 302	886 329	-283 987	-1 186 409	338 614	1 256 563	425 919	129 631

5. ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du conseil communautaire du 3 juin 2025 approuvant le projet de dossier de création de ZAC modificatif soumis à évaluation environnementale et définissant les modalités de mise à disposition du public

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal de la ville d'Osny du 11 décembre 2025 approuvant le nouveau programme des équipements publics de la ZAC et ses modalités de financement

Annexe 3 : Délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2025 approuvant le dossier de création de ZAC modificatif intégrant l'évaluation environnementale et le bilan de la PPVE

Annexe 4 : Etude d'impact environnementale comprenant l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse de la Cacp