Dossier de concertation

ZAC multisites de la Demi-Lieue à Osny

Du 15 janvier au 1er mars 2025

SOMMAIRE

1 / LA CONCERTATION PRÉALABLE **p. 3**

1.1 L'objet de la concertation
1.2 Le cadre réglementaire de la concertation
1.3 Comment s'informer et participer ?

2 / L'ENVIRONNEMENT DU PROJET **p. 7**

2.1 La ZAC hors des périmètres de protections
2.2 Réalisation de la phase 1
2.3 Une ZAC élaborée en partenariat

3 / LA PRÉSENTATION DU PROJET **p. 12**

3.1 Les objectifs d'aménagement de la ZAC
3.2 Secteur Génicourt, un cadre de vie qualitatif ouvert sur le grand paysage
3.3 Secteur Sainte-Marie, une trame viaire renforcée et respectueuse de l'existant
3.4 Secteur Oseraie, renforcement de l'activité économique à l'est de la rd 915

4 / LE CALENDRIER DU PROJET **p. 28**

4.1 Les étapes suivantes
4.2 Le calendrier prévisionnel

1 / LA CONCERTATION PRÉALABLE

1.1 L'OBJET DE LA CONCERTATION

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 la ZAC.

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

- Sur le secteur de l'Oseraie, un pôle de restauration a été réalisé 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 des logements a été réalisée.

1 / LA CONCERTATION PRÉALABLE

1.1 L'OBJET DE LA CONCERTATION

- Actuellement, le programme connait des évolutions programmatiques inhérentes aux opérations d'aménagement. En 2024, le collège Marie-José Pérec a été réalisé par le Conseil Départemental du Val d'Oise au sein du secteur Génicourt.

- 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 l'essentiel des évolutions vise le remplacement de l'offre de logement du secteur Oseraie par de l'activité économique TPE/PME et l'extension mesurée du secteur Génicourt pour accueillir l'offre de logement du secteur Oseraie et intégrer l'arrivée du collège avec un objectif de développement d'environ 300 logements.

- Ce dossier de concertation s'inscrit dans le cadre de la concertation préalable à l'approbation du dossier modificatif de la ZAC qui permettra la prise en compte des évolutions.

- Ces modifications font l'objet d'études, à savoir une étude urbaine est en cours qui a pour but d'actualiser le projet et élaborer le projet, et une étude d'impact pour évaluer simultanément l'évolution des impacts du projet sur son environnement.

La concertation a pour but de présenter les objectifs de l'opération d'aménagement, les évolutions de périmètre et de programmes envisagés ainsi que les mesures environnementales.

La concertation détaillera les études réalisées et les solutions envisagées pour l'aménagement des trois secteurs de la ZAC multisites : Génicourt, Sainte-Marie et l'Oseraie.

Cette concertation vise à recueillir, sur la base de l'ensemble des éléments du dispositif de concertation (présent dossier, articles, panneaux, réunion d'information publique etc…), les remarques de la population et des acteurs locaux sur les enjeux et le programme d'édification.

Les enseignements de la concertation permettront d'éclairer le maître d'ouvrage sur les suites à donner au projet.

1 / LA CONCERTATION PRÉALABLE

1.1 L'OBJET DE LA CONCERTATION

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

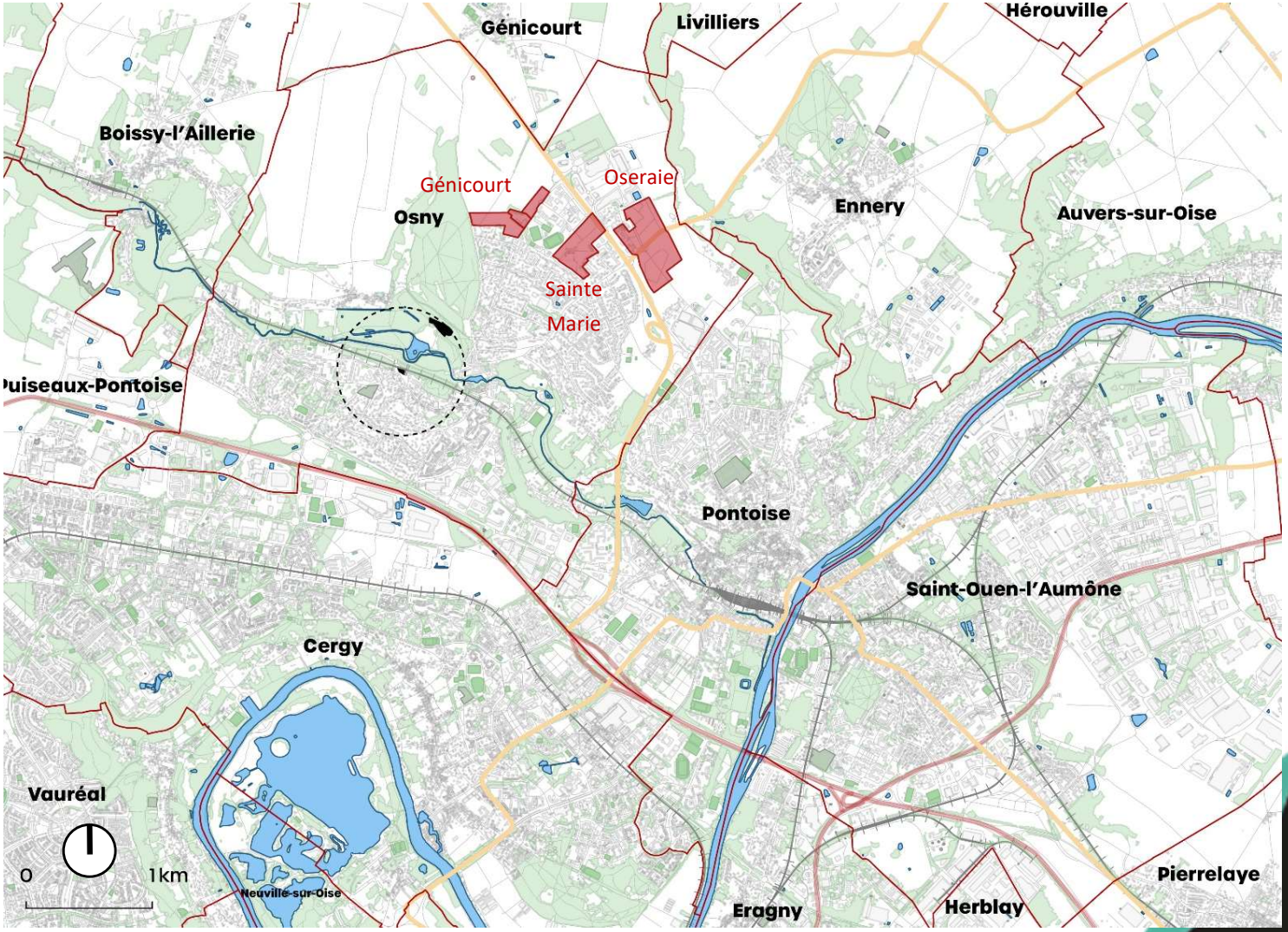
- **Le secteur Génicourt** se situe dans la continuité de construction d'habitat individuels.

- **Le secteur Sainte-Marie** est une dent creuse. Ce secteur est entouré de parcelles entièrement construites :

- au Nord, des activités commerciales,
- à l'Ouest des équipements de santé (clinique, maison de retraite), d'enseignement (Lycée), de petite enfance et d'équipements sportifs,
- au Sud, des équipements scolaires (écoles maternelle et élémentaire) et de l'habitat individuel,
- au Sud –Est, de l'habitat individuel,
- au Nord-Est, de l'activité.

- **Le secteur Oseraie** s'implante sur des terrains agricoles. Il est entouré des activités suivantes :

- au Nord-Ouest, une zone d'habitat individuel et une zone d'activités commerciales,
- à l'Est et au Sud-Est, l'implantation de zone agricole,
- au Sud-Ouest, de l'habitat individuel.



Situation de la ZAC Multisites de la Demi-Lieue

1.2 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION

En application de **l'article L103-2** du code de l'urbanisme, une phase de concertation préalable doit être menée, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole.

La Communauté D'agglomération de Cergy Pontoise et la ville d'Osny souhaitent associer la population aux études préalables à la modification du dossier de ZAC.
L'objectif est de partager avec les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée, les grands enjeux liés à la ZAC Multisites.

1.3 COMMENT S'INFORMER ET PARTICIPER ?

POUR S'INFORMER

- Le dossier de concertation déposé en mairie d'Osny ;
- Les panneaux d'information en mairie d'Osny à partir du 5 février ;
- Le site de la ville : osny.fr et de l'agglomération de Cergy-pontoise: cergypontoise.fr ;
- Le magazine de la ville d'Osny: Inf'Osny ;
- Le magazine web de l'agglomération de Cergy-Pontoise : 13commeune.fr ;
- La réunion publique : le 05 février 2025 à 19 h à la Mairie d'Osny.

POUR S'EXPRIMER

- En écrivant dans le registre de concertation mis à disposition en mairie d'Osny ;
- En envoyant un message électronique à : concertation.projetsurbains@cergypontoise.fr et en précisant l'objet de la demande : Modification de la ZAC de la Demi-lieue - phase concertation ;
- En envoyant un courrier postal à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, Hôtel d'agglomération – Parvis de la Préfecture - 95 027 Cergy-pontoise Cedex et en précisant l'objet de la demande : ZAC de la Demi-lieue –procédure de modification - phase concertation ;
- En participant à la réunion d'information publique.

2 / L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

2.1 La ZAC hors des périmètres de protections

Proximité du site inscrit du Vexin français

La ZAC se situe en bordure du Vexin français qui est un site inscrit. Son entité historique et paysagère homogène est reconnue comme ayant une évidente qualité patrimoniale en Île-de-France.

Proximité du site classé du Domaine de Grouchy

Le Domaine de Grouchy qui comprend un château avec une tour du Xème siècle. Il accueille actuellement l'Hôtel de ville et un pôle culturel de qualité.

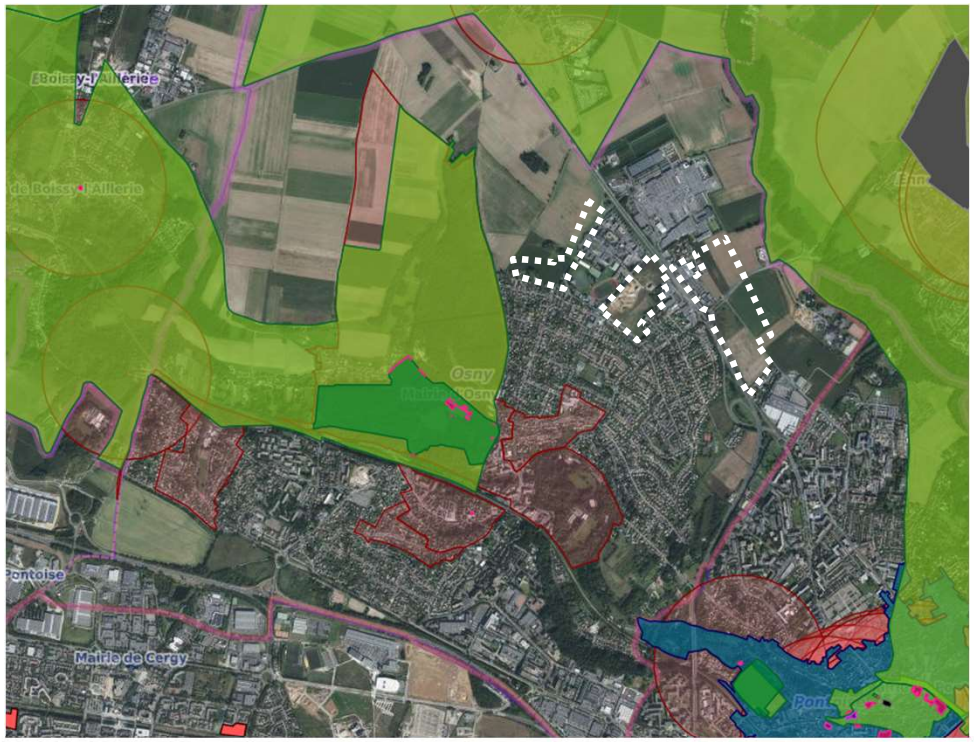
La ZAC se situe à environ 1 km de ce site classé et n'impacte pas ce site compte tenu de la topographie du territoire, de son éloignement et de la présence de zones urbanisées et boisées.

Proximité de Monuments historiques

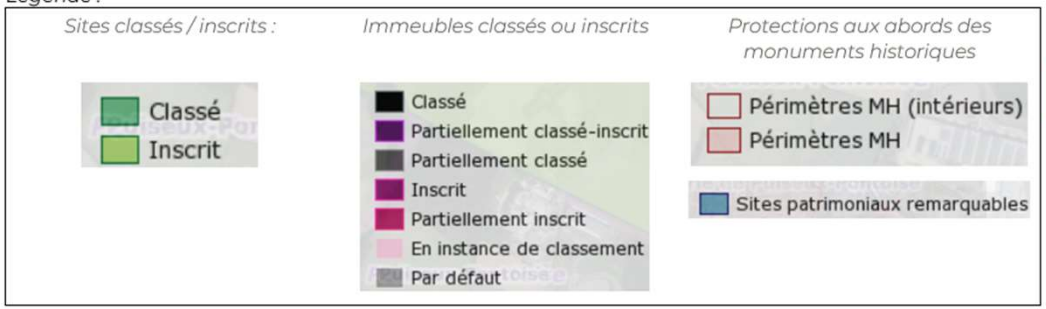
Osny dispose d'un patrimoine historique particulièrement riche, protégé au titre des monuments historiques soit par une mesure d'inscription ou de classement. Il s'agit de l'église Saint-Pierre-aux-Liens, de la Colonne du Réal (ou colonne de Lameth), du Domaine de Grouchy avec ses dépendances et son parc, du parc du Château de Busagny.

Aujourd'hui, le périmètre de protection des monuments historiques couvre l'ensemble du bois de la Garenne, une partie des terres agricoles situées à l'Ouest de ce dernier, le château et son parc ainsi qu'une partie d'Osny localisée en bas de la vallée.

La ZAC se trouve à l'extérieur de la zone de protection.



Légende :



Cartographie des éléments patrimoniaux aux alentours du secteur de projet – source : Atlas du patrimoine

2.2 Réalisation de la phase 1

Réalisation de la phase 1

Secteur Génicourt

Collège d’une capacité de 600 élèves.

Vue du collège Marie-José Pérec sur le secteur Génicourt

Inauguré le 13/12/2024 pour une ouverture à la rentrée 2024.
Capacité de 600 élèves.

Investissement du département du Val d’Oise à hauteur de 23,1 millions d’euros.

2.2 Réalisation de la phase 1

Réalisation de la phase 1

Secteur Sainte Marie

186 logements réalisés et un pôle d'activités médicales en cours de réalisation

Vue de l'entrée du secteur depuis la rue de Chars: aménagement d'une aire de jeux

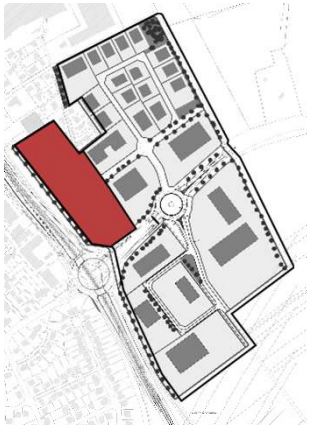
Vue du mail piéton au nord du secteur

Vue d'une résidence médicalisée implantée sur le secteur Sainte Marie

Vue des maisons individuelles implantées sur le secteur

Vue de la résidence intergénérationnelle

2.2 Réalisation de la phase 1



Réalisation de la phase 1

Secteur Oseraie

22 000 m² de surfaces dédiées à un pôle de restauration et de commerces.

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

Vue d’un bâtiment de restauration isolé implanté sur la phase 1

Vue du parking

Vue d’une place structurée par des restaurants

2.3 Une ZAC élaborée en partenariat

La ZAC multisites fait l'objet d'échanges et de dialogue entre l'agglomération de Cergy Pontoise, le département du Val d'Oise et la commune d'Osny

Les moyens mis en œuvre avec la commune d'Osny :

LE RÈGLEMENT DU PLU	Suite à la révision dont l'approbation est prévue au printemps 2025, **un nouveau règlement** ainsi que de **nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettront de fixer des règles précises et contraignantes, de déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable.
PERMIS DE CONSTRUIRE	**Le permis de construire** est une autorisation d'urbanisme spécifique à un projet et signé par le maire de la commune du projet.
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ	La ZAC précise **un périmètre et un programme**, ainsi que les équipements publics prévus. Le projet de modification du dossier de création de ZAC sera conforme au nouveau PLU en vigueur qui a fait l'objet d'une concertation préalable.
LES CAHIERS DE CESSION DE TERRAINS	Le cahier de cession, spécifique à chaque vente, indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il fixera également **des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales** imposées pour la durée de la réalisation de la zone (orientation des bâtiments et des flux de circulation / stationnement, matériaux, performances acoustiques, qualité de l'air, etc.).
CHOIX DES OPÉRATEURS	**Chaque projet sera examiné** avec la commune d'Osny afin de recueillir son accord.

3 / La PRÉSENTATION DU PROJET

3.1 Les objectifs de modification de la ZAC

3.1.1 Extension du périmètre de ZAC

Créée 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.

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.
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.

3 / La PRÉSENTATION DU PROJET

3.1 Les objectifs de modification de la ZAC

3.1.2 Un projet repensé pour répondre aux besoins des Osnyssoises et des Osnyssois

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.

3 / La PRÉSENTATION DU PROJET

3.1 Les objectifs de modification de la ZAC

3.1.3 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.

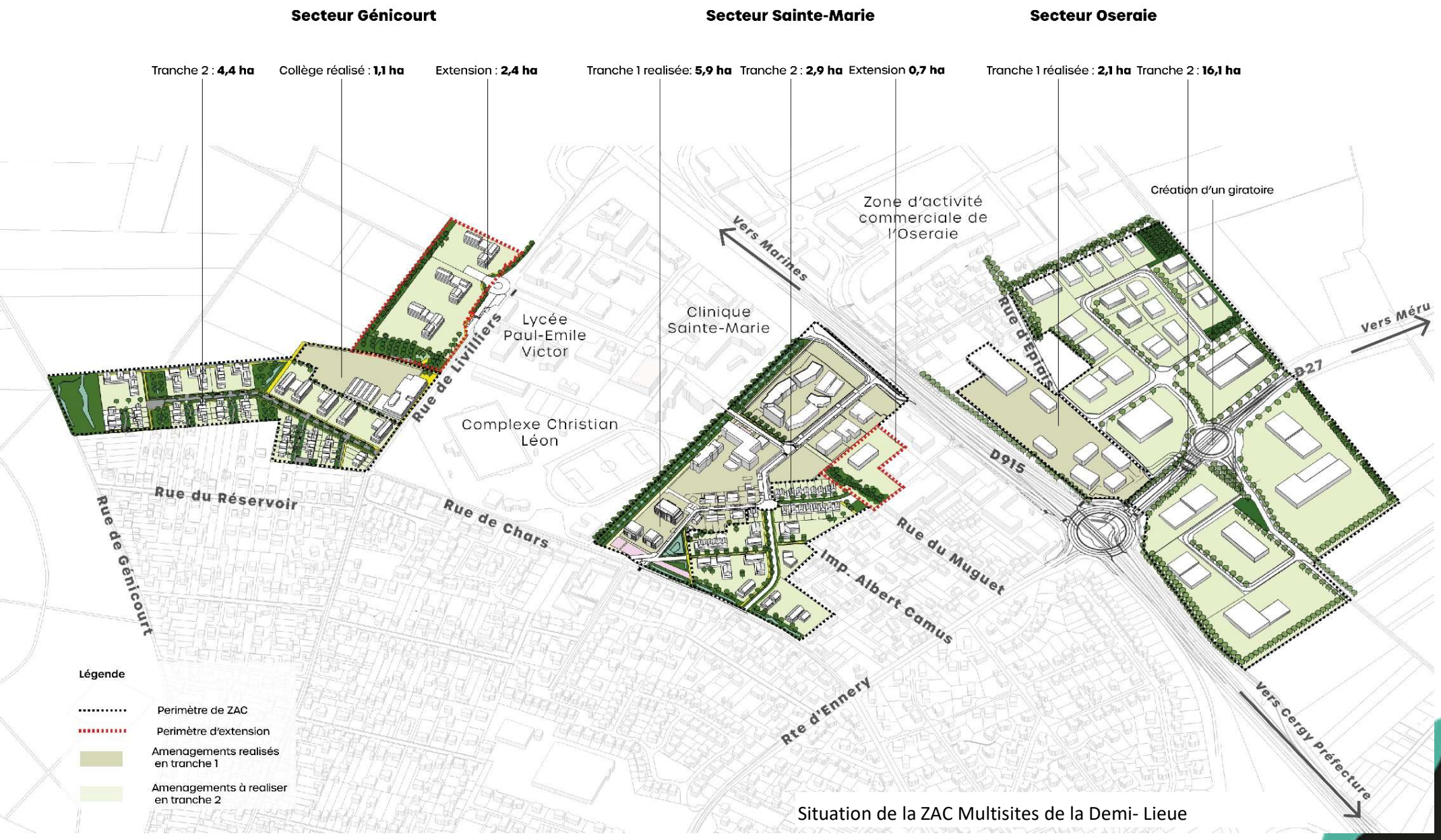
La reconfiguration des infrastructures viaires répond à une volonté d'améliorer la qualité environnementale. Cette démarche repose sur plusieurs axes :

- 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.

3 / LA PRÉSENTATION DU PROJET

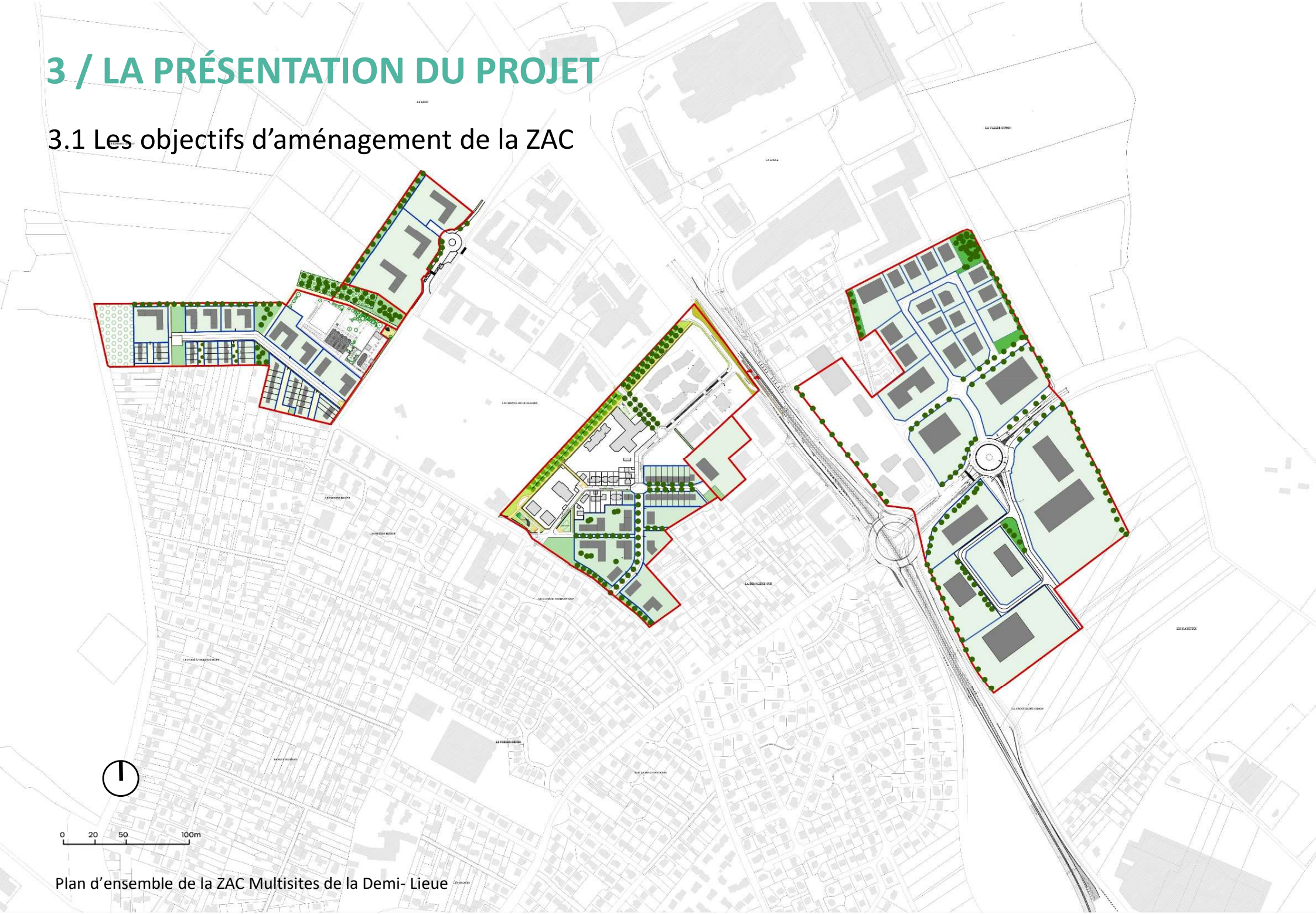
3.1 Les objectifs de modification de la ZAC



Situation de la ZAC Multisites de la Demi- Lieue

3 / LA PRÉSENTATION DU PROJET

3.1 Les objectifs d'aménagement de la ZAC

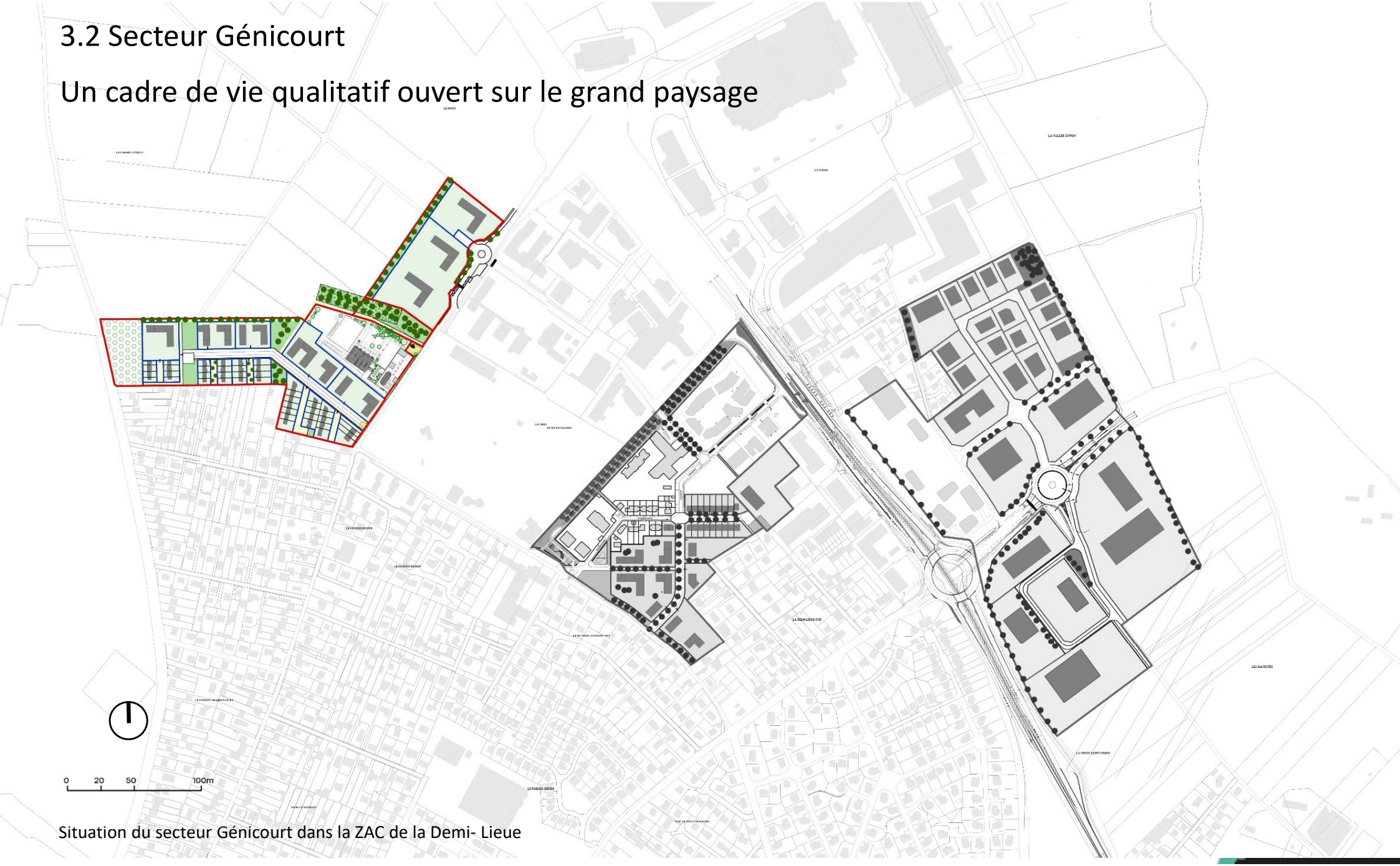


Plan d'ensemble de la ZAC Multisites de la Demi- Lieue

3 / LA PRÉSENTATION DU PROJET

3.2 Secteur Génicourt

Un cadre de vie qualitatif ouvert sur le grand paysage

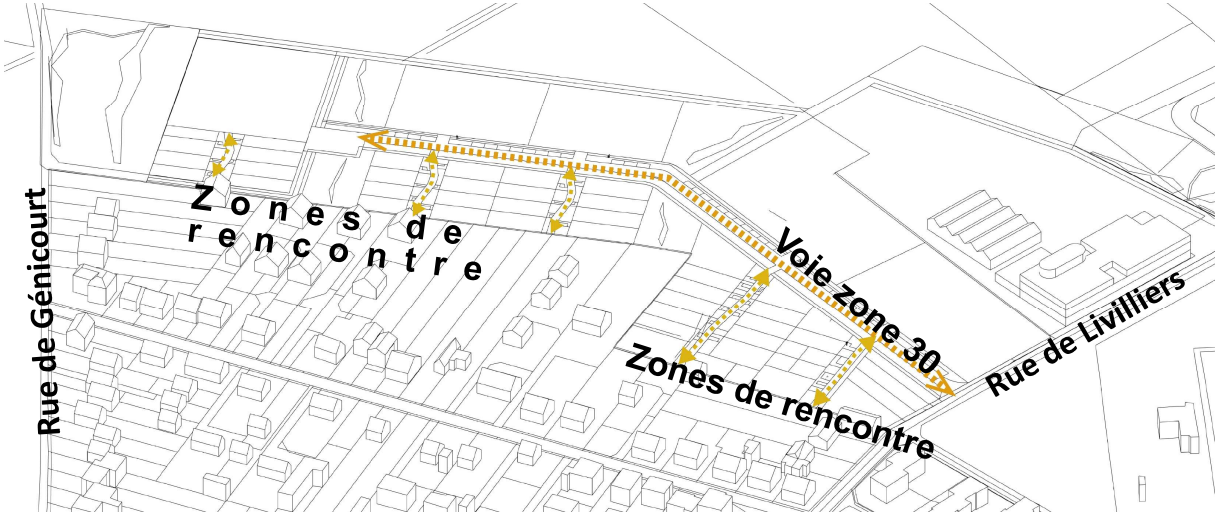


Situation du secteur Génicourt dans la ZAC de la Demi- Lieue

3.2 Secteur Génicourt

Un cadre de vie qualitatif ouvert sur le grand paysage

La trame paysagère et les percées visuelles comme support de projet



Desserte du secteur Génicourt

→ La desserte du secteur se fera par la création d'une voie nouvelle connectée à la rue Livilliers ;
→ Des voies tertiaires desserviront les maisons de ville au sud du secteur ;
→ Des liaisons piétonnes et cycles sont mises en place avec la rue de Génicourt.

Rapport au grand paysage

Le projet multiplie les rapports au grand paysage par :
→ La structuration de cônes de vues à partir des espaces verts publics et privés dédiés à la gestion des eaux pluviales et à la plantation d'arbres nourriciers ;
→ La mise en place de percées visuelles dans les emprises privées et via les voies de desserte.

3.2 Secteur Génicourt

Un cadre de vie qualitatif ouvert sur le grand paysage

La trame paysagère et les percées visuelles comme support de projet

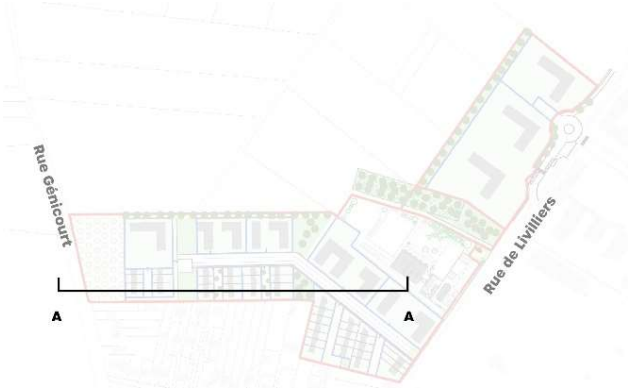
Vue 3D du secteur sud du secteur Génicourt

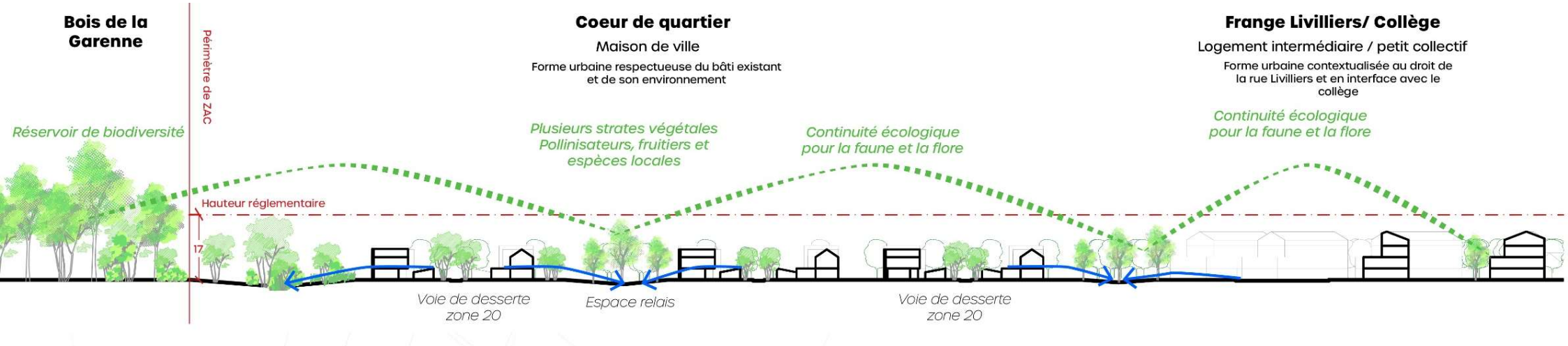
Une alternance de séquences bâties et d'espaces verts

3.2 Secteur Génicourt

Un cadre de vie qualitatif ouvert sur le grand paysage

La trame paysagère et les percées visuelles comme support de projet





Gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins de rétention).

Profil en travers du secteur Génicourt sud

Une alternance de séquences bâties et d'espaces verts

3.2 Secteur Génicourt

Un cadre de vie qualitatif ouvert sur le grand paysage

Une programmation diversifiée

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.
À proximité du tissu pavillonnaire existant, la hauteur du bâti est limitée à R+1 avec une typologie de maisons de ville.
Au nord de la voie de desserte, le bâti est de R+1+combles à R+2 avec une typologie de logements intermédiaires.
Le long de la rue Livilliers et du collège le bâti est de R+2+combles à R+3 avec une typologie de logements collectifs.

Vue 3D de la programmation du secteur sud de Génicourt

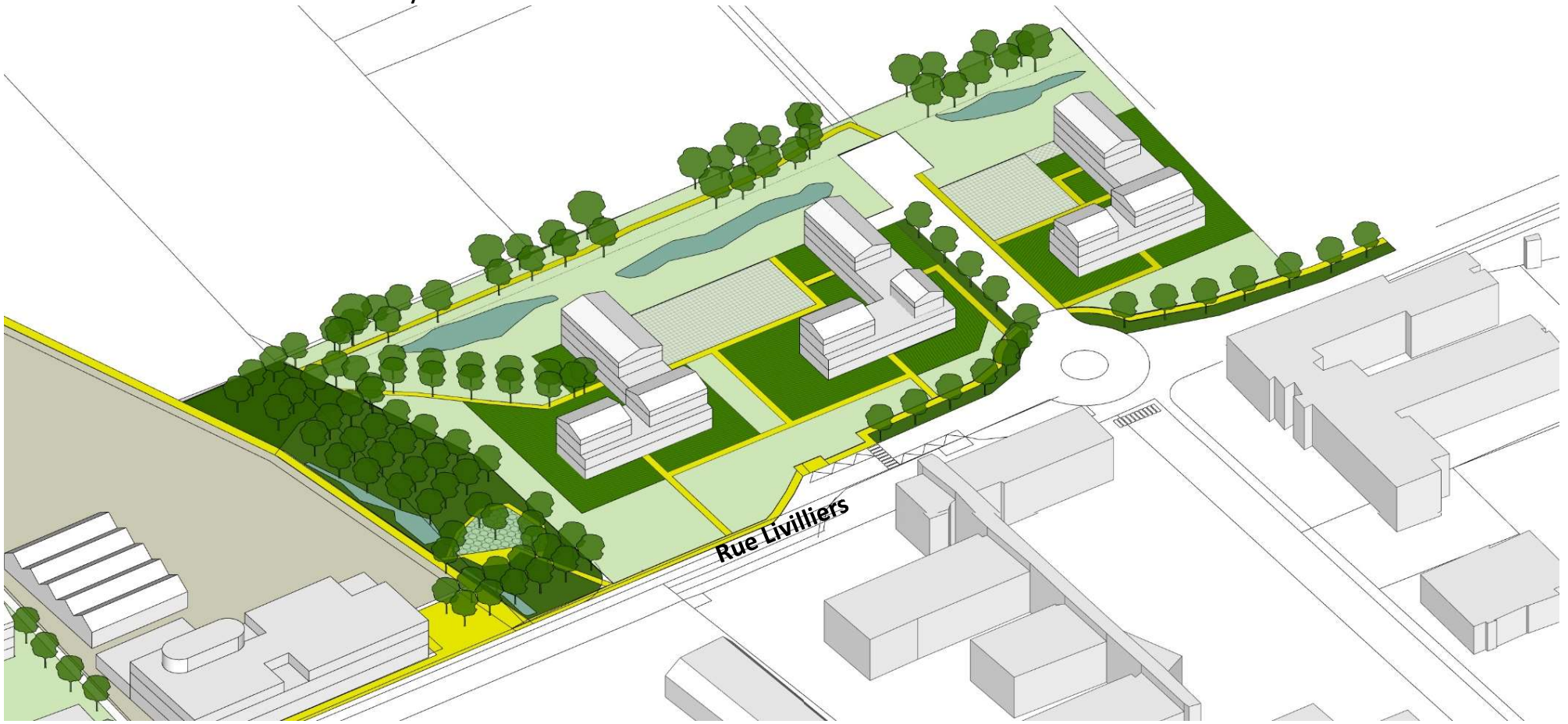
Exemple de maisons de ville

Exemple de logements intermédiaires

3.2 Secteur Génicourt

Un cadre de vie qualitatif ouvert sur le grand paysage

Structurer l'entrée de ville d'Osny

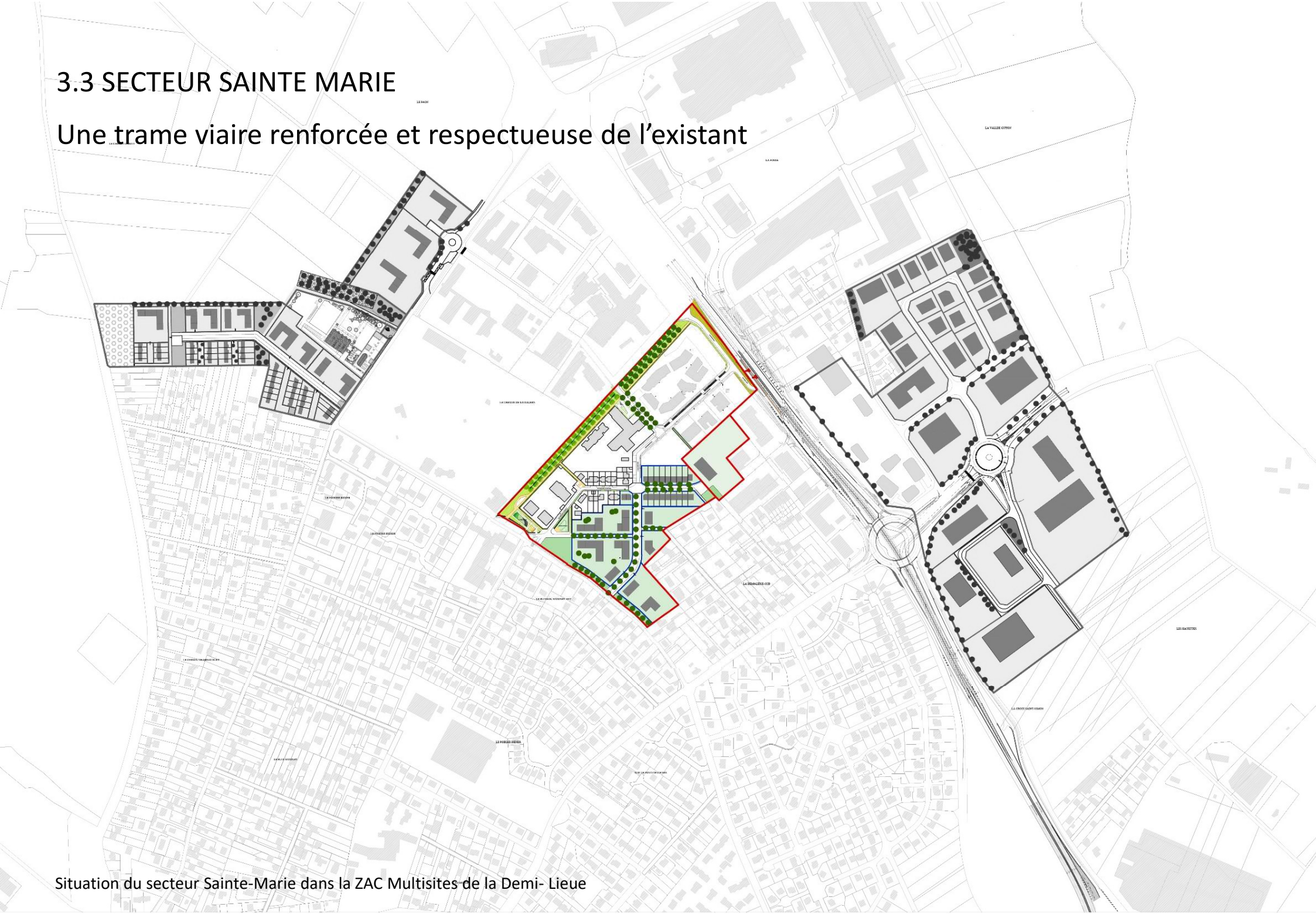


Au nord du collège, un ensemble bâti de logements collectifs avec une hauteur en R+2+combles maximum permet de structurer l'entrée nord de la ville d'Osny et d'affirmer le caractère urbain de cette rue qui comprend le lycée Paul-Emile Victor et le nouveau collège Marie-José Pérec.

Des voies internes privées, hors du programme de la ZAC, desserviront les différents lots de ce secteur.

3.3 SECTEUR SAINTE MARIE

Une trame viaire renforcée et respectueuse de l’existant

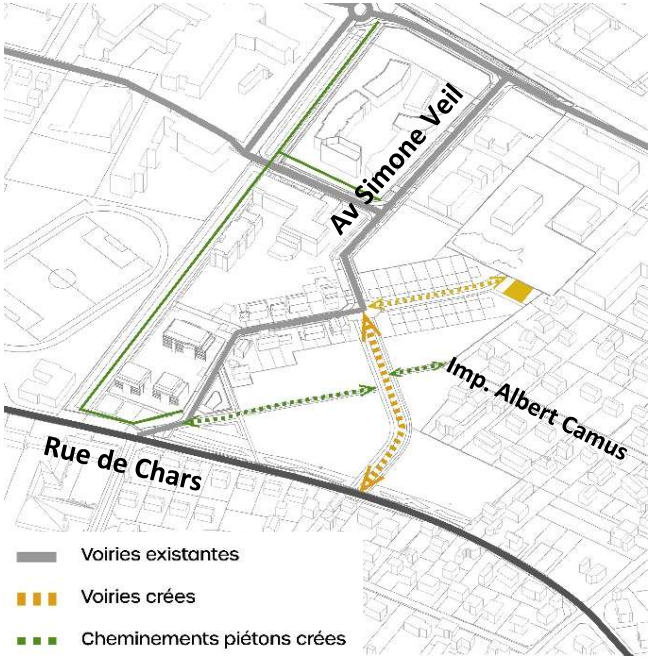


Situation du secteur Sainte-Marie dans la ZAC Multisites de la Demi- Lieue

3.3 SECTEUR SAINTE MARIE

Une trame viaire renforcée et respectueuse de l'existant

Compléter la trame viaire pour répondre à l'évolution des besoins

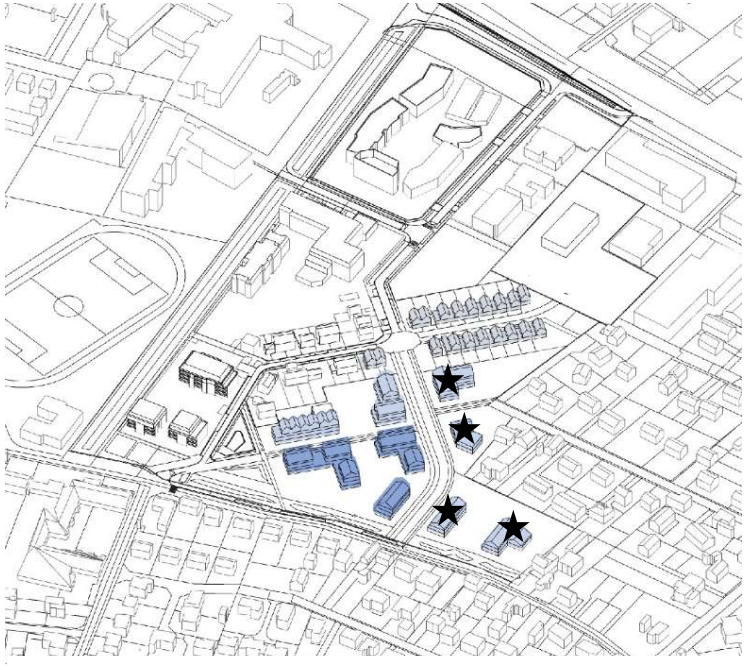


Vue 3D de la trame viaire projetée

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

Vue 3D du sens de la circulation

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.



Vue 3D de la programmation du secteur

A proximité du tissu pavillonnaire la hauteur du bâti projeté est limitée à R+1 et R+1+combles. De l'autre côté de l'Avenue Simone Veil, la hauteur du bâti alternera de R+2 à R+3.

3.2 SECTEUR SAINTE MARIE

Une forme urbaine respectueuse de l’existant

Structuration d’une trame paysagère à partir de la rue de Chars

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 cœurs 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.

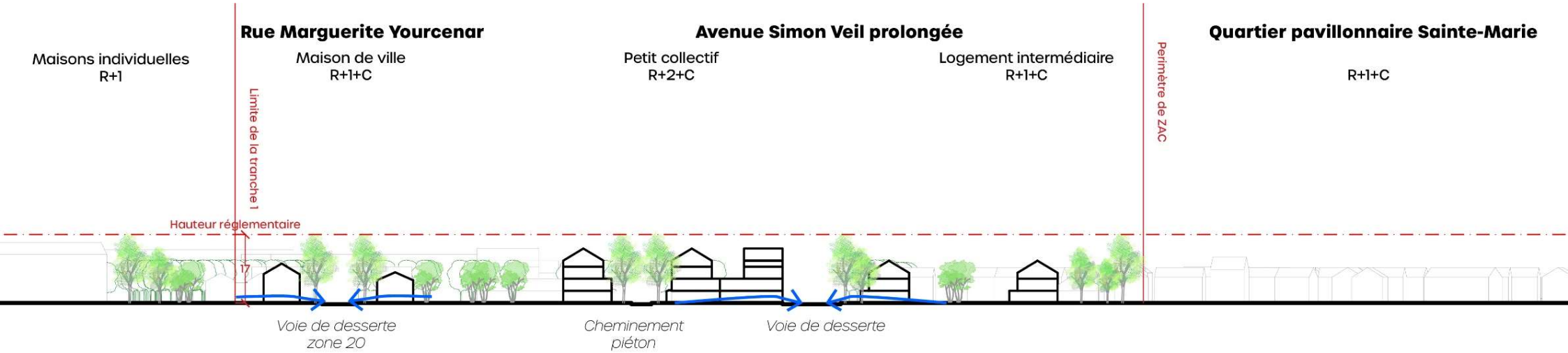
La configuration de ce secteur figurant dans le périmètre de ZAC initial est modifiée afin d’offrir une plus grande diversité de typologies de logements, de la maison de ville au petit collectif en passant par le logement intermédiaire.

Vue 3D du secteur Sainte-Marie

3.3 SECTEUR SAINTE MARIE

Une trame viaire renforcée et respectueuse de l’existant

Structuration d’une trame paysagère à partit de la rue de Chars



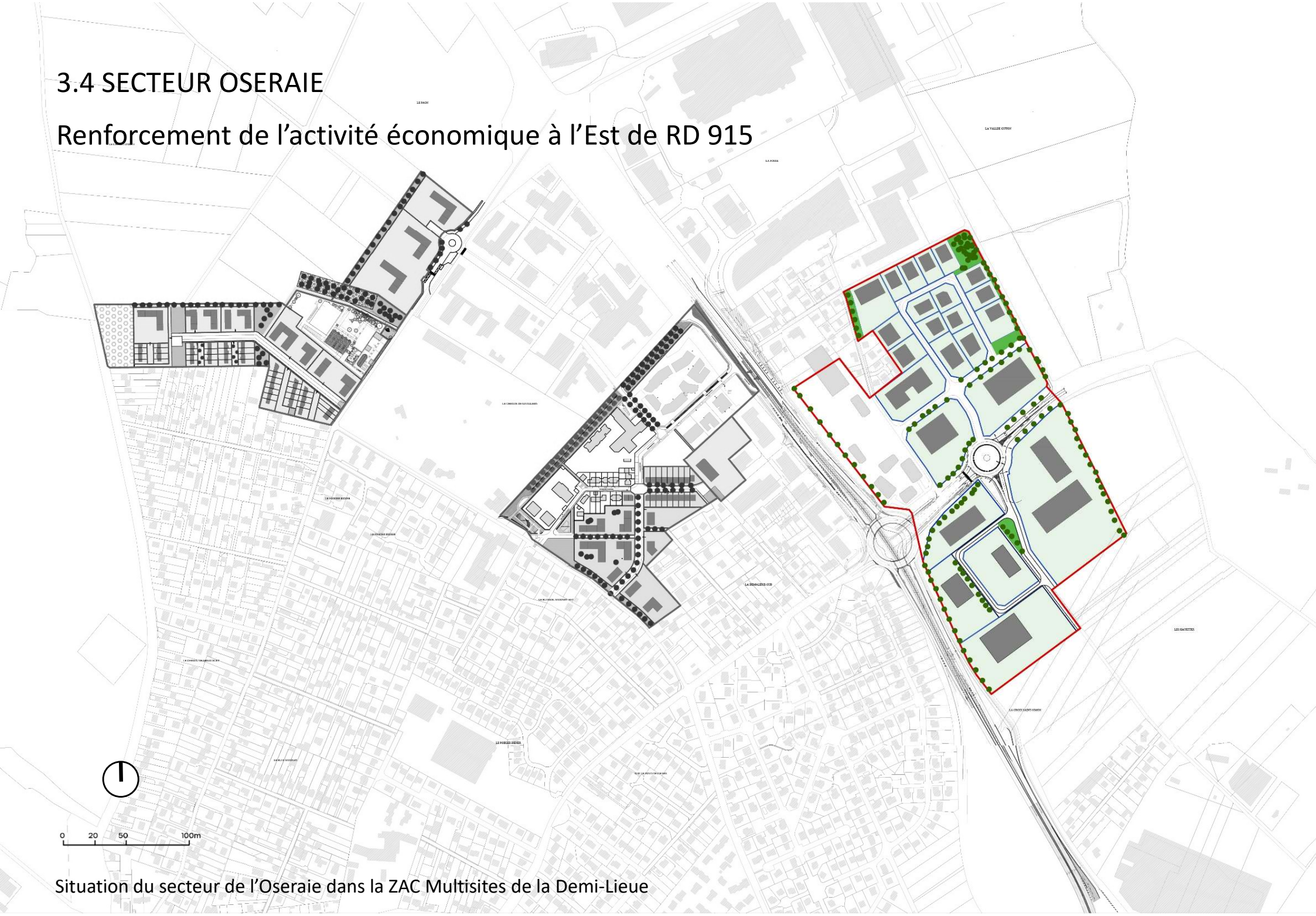
Gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins de rétention).

Profil en travers du secteur SAINTE-MARIE

Une intégration harmonieuse avec le pavillonnaire existant

3.4 SECTEUR OSERAIE

Renforcement de l’activité économique à l’Est de RD 915



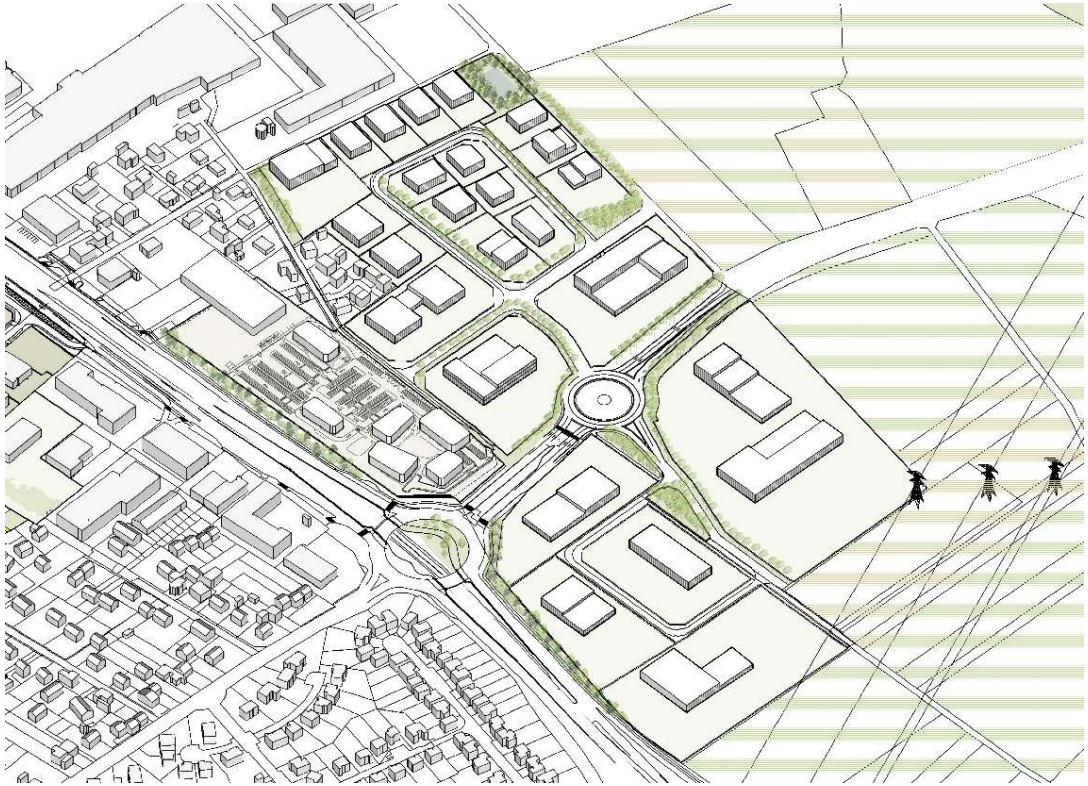
Situation du secteur de l’Oseraie dans la ZAC Multisites de la Demi-Lieue

3.4 SECTEUR OSERAIE

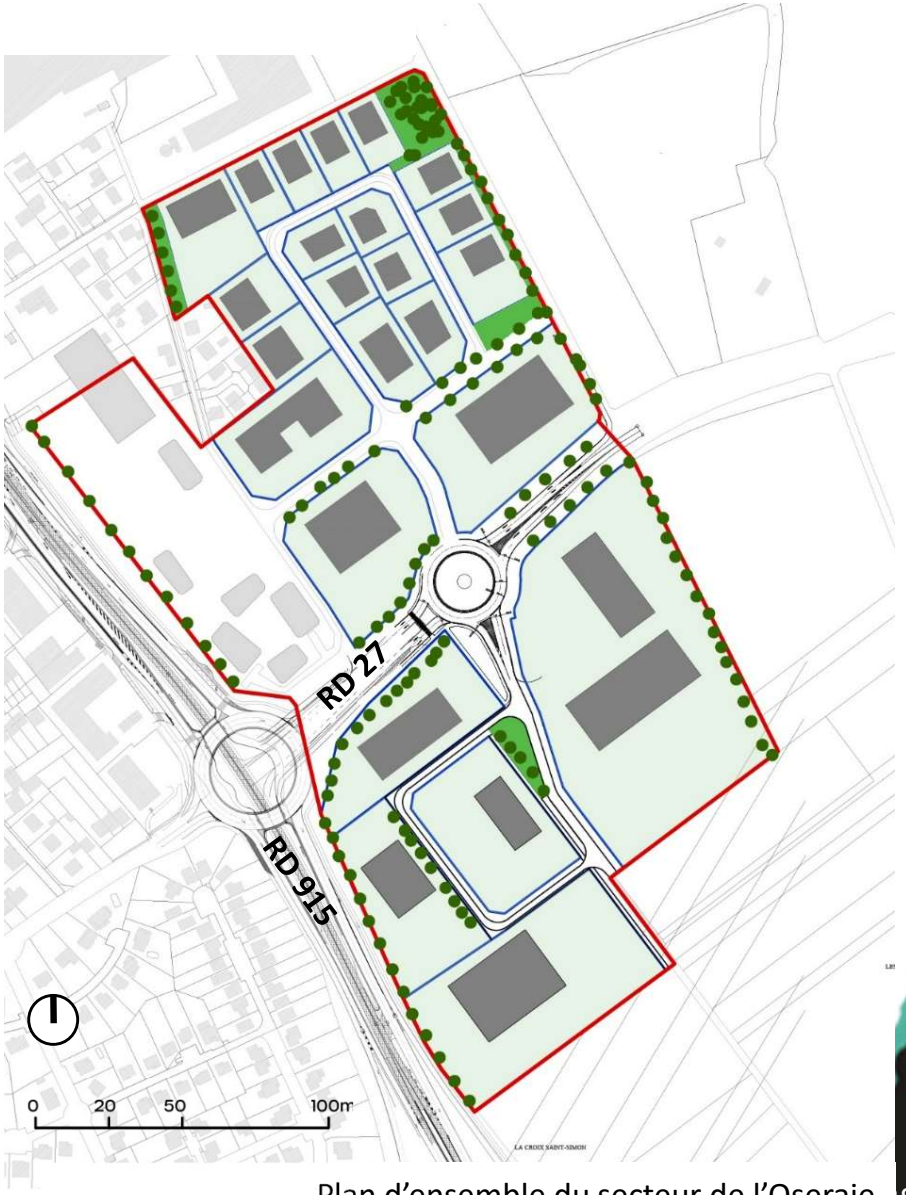
Renforcement de l’activité économique à l’Est de RD 915

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

Le secteur de l’Oseraie est entièrement dédié au développement économique, conçu pour contribuer a 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.



Vue 3D du secteur de l’Oseraie

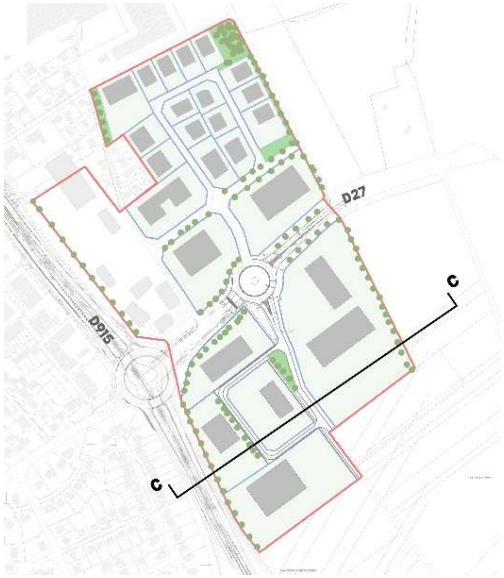


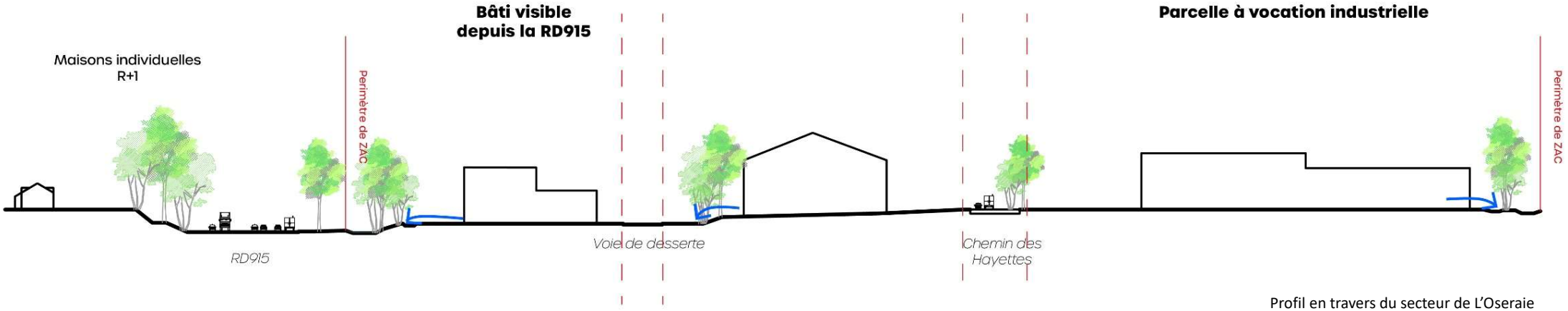
Plan d’ensemble du secteur de l’Oseraie

3.4 SECTEUR OSERAIE

Renforcement de l’activité économique à l’Est de RD 915

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





Profil en travers du secteur de L’Oseraie

Gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins de rétention).

4 / LE CALENDRIER DU PROJET

4.1 LES ÉTAPES SUIVANTES

A l'issue de la concertation publique, le maître d'ouvrage réalisera un bilan de la concertation résumant son déroulement et comportant une synthèse des observations et propositions présentées et, le cas échéant, mentionnera les évolutions qui en résultent.

4.2 LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

2024

Engagement de l'étude d'impact

Elaboration de la modification du schéma d'aménagement

Arrêt du PLU révisé

2025

Concertation préalable à la modification du dossier de création de ZAC

Consultation du public par voie électronique relative à l'actualisation du dossier de ZAC

Approbation de la révision du PLU d'Osny

Délibération de la commune d'Osny et de l'agglomération pour la modification du dossier de création et de réalisation de la ZAC

2026

Mise en place de la DUP sur le secteur Oseraie

Etudes de maîtrise d'œuvre

2028

Travaux d'aménagement

Commercialisation et implantation des premières entreprises