

# CONSEIL MUNICIPAL

## Du 18 décembre 2025

Le dix-huit décembre deux mille vingt-cinq à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur Hervé FLORCZAK, Maire.

**Etaient présents :**

Monsieur Hervé FLORCZAK, Maire

Monsieur Hamid BACHIR, Madame Christelle SAINT-JUST CAPALITA, Monsieur Eric LOBRY, Madame Najad LAICH, Monsieur Don Abasse BOUKARI, Madame Audrey NAKACHE, Monsieur Maxime LOUBAR, Madame Julie PERREGAUX, adjoints,

Madame Muriel TARTARIN, Madame Guermia APHAYAVONG, Madame Siham TOUAZI et Madame Christine CATARINO conseillères déléguées,

Madame Valérie ZWILLING, Monsieur Samir TAMINE, Monsieur Jérémy CAYZAC, Monsieur Jean-Claude FARAIN, Monsieur Pierre KIANI, Monsieur Jonathan LEBON, Monsieur Thibault LEROUX, Madame Michèle ZIDDA, Madame Laurence JOUSSEAUME, Madame Françoise CORDIER, Madame Fabienne BATTAGLIOLA, Monsieur Brice ERRANDONEA, conseillers.

**Étaient absents, ayant donné pouvoir :**

Monsieur Yaël RADOLANIRINA	<i>Pouvoir à</i>	Madame Audrey NAKACHE
Monsieur Luc DOGBEY	<i>Pouvoir à</i>	Monsieur Don Abasse BOUKARI
Madame Célia CHIAKH	<i>Pouvoir à</i>	Monsieur Hervé FLORCZAK
Madame Olga DURAN	<i>Pouvoir à</i>	Monsieur Maxime LOUBAR
Madame Florence FOURNIER	<i>Pouvoir à</i>	Madame Laurence JOUSSEAUME
Monsieur Bruno RODRIGUES	<i>Pouvoir à</i>	Madame Françoise CORDIER
Madame Nathalie VAUTIER	<i>Pouvoir à</i>	Madame Fabienne BATTAGLIOLA

**Était absent :** - Madame Marina HARPON

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Nombre de conseillers municipaux présents : 25

Nombre de conseillers municipaux absents : 1

Nombre de conseillers municipaux ayant donné pouvoir : 7

Soit nombre de conseillers municipaux présents et représentés : 32

**Secrétaire de séance :** Monsieur Eric LOBRY

**Date de convocation :** 12 décembre 2025 \_ envoi complet du dossier

**OBJET : ZAC de l'Hautiloise à Jouy-le-Moutier : Avis sur le dossier de réalisation modificatif et mise à jour de l'étude d'impact environnementale**

### **DÉLIBÉRATION N° 7 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18/12/2025**

**VU** la loi n°82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,  
**VU** le Code Général de 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 au régime des ZAC,  
**VU** le Code de l'environnement et notamment l'article L 123-19,  
**VU** la délibération du Conseil communautaire de l'agglomération de Cergy-Pontoise du 26 avril 2011 prenant l'initiative de la ZAC multi-sites de Jouy-le-Moutier,  
**VU** les délibérations du Conseil communautaire de l'agglomération de Cergy-Pontoise du 20 mars 2012 approuvant le bilan de concertation et le dossier de création de la ZAC multi-sites de Jouy-le-Moutier,  
**VU** la délibération du Conseil communautaire de l'agglomération de Cergy-Pontoise du 3 juillet 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,  
**VU** la délibération du Conseil communautaire de l'agglomération de Cergy-Pontoise du 15 décembre 2015 relative à la modification du dossier de réalisation de la ZAC,  
**VU** la délibération n° 12 du Conseil communautaire de l'agglomération de Cergy-Pontoise du 15 décembre 2015 relative aux modalités de la mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact dans le cadre du projet de modification du dossier de réalisation de ZAC multi-sites de Jouy-le-Moutier dite « ZAC de l'Hautiloise »,  
**VU** les statuts de la société publique locale (SPL) Cergy-Pontoise Aménagement,  
**VU** la concession d'aménagement « Opération ZAC multi-sites sur le territoire de la Commune de Jouy-le-Moutier » notifiée par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise à la SPL Cergy-Pontoise Aménagement le 16 novembre 2012,  
**VU** l'avenant n°4 au traité de concession notifié le 25 avril 2017 portant sur l'intégration dans le périmètre opérationnel et le bilan financier de la concession le secteur du centre-ville élargi des Eguerêts, conformément aux orientations du Conseil communautaire du 13 décembre 2016,  
**VU** l'avenant n°5 au traité de concession notifié le 28 juillet 2023 portant sur l'intégration au périmètre opérationnel plusieurs emprises : l'arrière du théâtre de Jouy, la « cité artisanale » (lot 6) pour y aménager un parking aérien et le lot 8.2 pour y développer un programme de logements neufs,  
**VU** le dossier de réalisation modificatif et l'actualisation de l'étude d'impact environnementale ci-annexés,  
**VU** l'avis de la commission « Ressources et cadre de vie » en date du 9 décembre 2025,

**CONSIDERANT** que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites de Jouy-le-Moutier, dite « ZAC de l'Hautiloise » est une opération d'aménagement d'intérêt communautaire conduite par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) sur la commune de Jouy-le-Moutier.

**CONSIDERANT** qu'elle s'étend sur environ 34 hectares et présente deux secteurs opérationnels distincts :

- Le secteur Forbœufs-Bellefontaine qui s'implante en contrebas du bois de l'Hautil et dans la continuité du tissu résidentiel et économique du quartier des Forbœufs et des Merisiers.
- Le secteur du centre-ville décomposé en deux sous-secteurs : « Bruzacques » et « Eguerêts » qui vise à créer la nouvelle centralité de Jouy-le-Moutier. Il s'organise autour de la Place du Bien-Etre et comprend également le projet de renouvellement urbain des Eguerêts intégré en deux temps au périmètre opérationnel en 2017 et 2023.

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation a été approuvé en juillet 2012, avec un programme d'équipements publics coordonné entre la CACP et la commune et un programme global des constructions évalué à 138 000 m<sup>2</sup> SPC (Surface de Plancher des Constructions) environ :

- environ 100 000 m<sup>2</sup> de logements soit environ 1 200 logements (taille moyenne des logements : 83 m<sup>2</sup>) ;
- 30 000 m<sup>2</sup> d'activités ;
- 3 500 m<sup>2</sup> de commerces ;
- 4 700 m<sup>2</sup> d'équipements publics (Plaine des sports).

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre a été confiée à Cergy-Pontoise Aménagement par une concession d'aménagement signée en novembre 2012, modifiée à plusieurs reprises par avenants entre 2012 et 2023 pour adapter le périmètre opérationnel et le programme de l'opération.

**CONSIDERANT** que l'intégration du secteur des Eguerêts au périmètre opérationnel de la ZAC nécessite la mise à jour des documents cadres de la ZAC et notamment son dossier de réalisation ainsi que l'étude d'impact environnementale.

**CONSIDERANT** que le programme global des constructions actualisé de la ZAC s'élève à près de 131 000 m<sup>2</sup> et comprend des logements individuels et collectifs, des commerces et services et activités qui se décompose de la façon suivante :

- 109 000 m<sup>2</sup> de logements soit environ 1 710 logements répartis sur les secteurs de Bellefontaine, Bruzacques et Eguerêts (taille moyenne des logements : 63 m<sup>2</sup>);
- 17 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités sur le secteur des Forboeuifs ;
- 4 800 m<sup>2</sup> de commerces sur les secteurs de Bruzacques et Eguerêts.

**CONSIDERANT** les éléments constitutifs du dossier de réalisation modificatif : le rapport de présentation, l'étude d'impact environnementale et ses annexes, le résumé non technique, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), le mémoire en réponse adressé à la MRAe et le bilan de la PPVE.

Sur le rapport de Monsieur Maxime LOUBAR,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,  
6 Abstentions : Madame Laurence Jousseau, Madame Florence Fournier (ayant donné pouvoir), Madame Françoise Cordier, Madame Fabienne Battagliola, Monsieur Bruno Rodrigues (ayant donné pouvoir), Madame Nathalie Vautier (ayant donné pouvoir)

- **EMET** un avis favorable sur le dossier de réalisation modificatif et l'actualisation de l'étude d'impact environnemental de la ZAC de l'Hautiloise à Jouy-le-Moutier.

Publiée le 24 décembre 2025

Fait et délibéré le 18 décembre 2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'Administration ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise (la Cour Administrative d'Appel compétente étant celle de Versailles) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication