



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2026**

**DÉLIBÉRATION N°26-04-14 : CREATION D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD) EN VUE DE LA REALISATION
D'UNE OPERATION D'INTERET NATIONAL**

Date de convocation : 18 septembre 2026

Date d'affichage : 18 septembre 2026

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 28

Votants : 29

L'an deux mille vingt-six, le neuf avril, le Conseil Municipal de Courdimanche, légalement convoqué, s'est réuni à vingt heures à la Maison de l'Education, des Loisirs et de la Culture, sous la présidence de madame Sophie MATHARAN, Maire.

La séance était retransmise en direct sur le site internet de la commune et sur la page facebook de la ville.

Étaient présents :

MM. MATHARAN Sophie, KEBE Hussen, GARRAUD Marianne, GIRARD Nicolas, EVRARD Emilie, DE LOS BUEIS Olivier, RAFFIER Natacha, CRAFFK Pascal, BRASSAC Leslie, TOUSSAINT Catherine, HOUEIX Pascal, GARDES Véronique, COSTIL Xavier, PERROT Laurence, JULLIARD Karine, DUMORTIER Michel, CRUSOE Stéphane, CROUZET Jessica, DEMATONS Romy, BEULZ Noé, MAITRE Eric jusqu'au point n°9, CAUVIN Guillaume, FOLLMER Olivier, BELLO Rita, RAMIREZ Alexandra, GUETTOUCHE Atika, MONTMARTRE Jean-François, BOUSLAM Maryeme.

Étaient absents excusés et avait donné pouvoir :

M. LOGBO Elvis avait donné pouvoir à M. KEBE Hussen.

M. MAITRE Eric avait donné pouvoir à M. FOLLMER Olivier à partir du point n°10

Formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Nicolas GIRARD a été désigné secrétaire de séance.



DÉLIBÉRATION N°26-04-14 : CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD) EN VUE DE LA REALISATION D'UNE OPERATION D'INTERET NATIONAL

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-12, L. 2121-13 et L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 212-1 à L. 212-5 et R. 212-1 à R. 212-6, relatifs aux zones d'aménagement différé et à l'exercice du droit de préemption qui leur est attaché ;

Vu l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, relatif aux actions et opérations d'aménagement ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France environnemental, dit SDRIF-E, en vigueur ;

Vu le courrier du préfet du Val-d'Oise en date du 27 août 2026, saisissant le conseil municipal de Courdimanche afin qu'il émette un avis sur le projet de création d'une zone d'aménagement différé portant sur une partie des territoires des communes de Cergy et de Courdimanche ;

Considérant que le périmètre soumis à l'avis du conseil municipal représente environ 109 hectares sur le territoire de Courdimanche ;

Considérant qu'une zone d'aménagement différé constitue un outil de maîtrise foncière permettant de prévenir les phénomènes de spéculation et de faciliter la constitution progressive de réserves foncières nécessaires à la réalisation future d'actions ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à la majorité par 18 voix pour, 1 contre (M. Eric MAITRE) et 10 abstentions (M. Natacha RAFFIER, Pascal HOUÉIX, Romy DEMATONS, Guillaume CAUVIN, Olivier FOLLMER, Rita BELLO, Alexandra RAMIREZ, Atika GUETTOUCHE, Jean-François MONTMARTRE, Maryème BOUSLAM)

- ❖ **Reconnaît** l'intérêt d'une démarche de maîtrise foncière publique anticipée destinée à prévenir les phénomènes de spéculation et à préserver les conditions nécessaires à la réalisation progressive d'un projet structurant pour le territoire
- ❖ **Émet un avis favorable** sur le principe de création de la zone d'aménagement différé portant sur une partie des territoires des communes de Cergy et de Courdimanche et sur le périmètre soumis à la consultation du conseil municipal, tel qu'il figure sur le plan annexé à la présente délibération
- ❖ **Assortit cet avis des demandes et recommandations suivantes**, dont le conseil municipal sollicite la prise en compte et la formalisation dans une convention de gouvernance et de suivi conclue entre l'État, les collectivités concernées et l'établissement public qui sera désigné titulaire du droit de préemption :



- Préciser, dès que l'état d'avancement des études le permettra, les objectifs du projet, la vocation indicative des différents secteurs, les principes de desserte et de raccordement, ainsi que les bénéfices attendus pour Courdimanche et ses habitants
- Informer et associer la commune en amont de toute modification ou extension du périmètre foncier
- Associer la commune à la définition, à la mise en œuvre et au suivi de la stratégie foncière conduite sur son territoire et lui transmettre régulièrement un état des acquisitions, de leur destination prévisionnelle et des conditions de portage des biens
- Identifier clairement le pilotage institutionnel, les responsabilités et le calendrier relatifs à la situation des personnes installées sur l'ancienne emprise du parc Mirapolis, garantir leur participation effective et rechercher avec elles des solutions adaptées, dignes et durables
- Mettre en place un dispositif spécifique d'accompagnement des exploitations agricoles concernées, privilégiant la recherche de solutions foncières de substitution ou d'échanges parcellaires et prévoyant, à défaut, des modalités appropriées d'indemnisation des préjudices
- Associer la commune, dès leur lancement, à la définition et au suivi des études environnementales, sanitaires, acoustiques, paysagères, agricoles, hydrauliques et de mobilité, ainsi qu'à l'élaboration des mesures d'évitement, de réduction et, en dernier recours, de compensation
- Intégrer pleinement au débat public les enjeux propres à Courdimanche, notamment en matière d'environnement, de santé, d'agriculture, de paysage, de mobilités, de cohésion sociale, de réseaux et de cadre de vie
- Associer la commune à la préparation de la concertation organisée sous l'égide de la Commission nationale du débat public, au choix des sujets à approfondir et à la définition de modalités de participation organisées sur le territoire de Courdimanche

❖ **Précise** que cet avis ne vaut approbation ni du principe de création de la future opération d'intérêt national, ni de son périmètre, ni de son programme ou de ses modalités opérationnelles.

Délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme, le

Signé le mardi 29 septembre 2026

Sophie MATHARAN

Maire de Courdimanche



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Madame la Maire de Courdimanche dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4 Boulevard de l'Hautil à Cergy-Pontoise (95027), dans un délai de deux mois à compter de la publication de la délibération ou à compter de la décision de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « *Télérecours citoyens* » (informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>).