

**CONTRAT CENTRE-VILLE
DE JOUY-EN-JOSAS**

ENTRE :

LE CONSEIL GENERAL DES YVELINES représenté par son Président et ci-après dénommé
LE DEPARTEMENT

ET

La commune de JOUY-EN-JOSAS représentée par son Maire et ci-après dénommée LA COMMUNE

VU la délibération du Conseil Général des Yvelines du 19 octobre 2007, relative au Règlement des contrats
centre-ville, modifié par délibération du Conseil Général du 26 mars 2010,

VU la délibération du Conseil Général des Yvelines du 20 décembre 2013 retenant le dossier définitif de
contrat centre-ville présenté par la commune de JOUY-EN-JOSAS,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de JOUY-EN-JOSAS du 19 novembre 2013
approuvant le dossier définitif présenté pour un contrat centre-ville,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Le contrat centre-ville est un dispositif exceptionnel du Conseil Général des Yvelines sur la période 2007-2013, qui vise à apporter un soutien aux projets de reconquête urbaine des centres-villes en s'appuyant sur le maintien et le développement du commerce de proximité et des activités artisanales.

Le contrat centre-ville, d'une durée de trois ans, vise à identifier les actions structurantes d'investissement, permettant d'améliorer à la fois le cadre urbain susceptible d'influencer la fréquentation du centre-ville, les conditions d'accessibilité et de stationnement, ainsi que les conditions d'implantation des activités commerciales et artisanales. Le présent contrat, portant sur la période 2014-2016, est conclu avec la commune de Jouy-en-Josas.

Partie prenante de l'opération d'intérêt national Paris-Saclay, Jouy-en-Josas fait partie des franges de l'agglomération de Versailles, pôle structurant identifié au Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc. Elle s'est dotée, par délibération du 13 octobre 2008, d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption urbain les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et de baux commerciaux. Il englobe notamment la rue Oberkampf et l'avenue Jean Jaurès situées en cœur de ville. La commune dispose d'un PLU, approuvé en 2011, qui a pour objectif majeur de redynamiser le cœur de ville, conformément au schéma directeur d'aménagement du centre-ville établi au préalable et qui fait l'objet d'une orientation particulière.

1. LE CONTEXTE D'INTERVENTION

1.1. Le fonctionnement urbain

Les perspectives de développement de la commune

La commune de Jouy-en-Josas se situe au sud de Versailles, dans la vallée classée de la Bièvre dont les versants sont dominés par des forêts domaniales qui représentent plus de 40% du territoire communal. Elle se situe également en bordure nord du plateau de Saclay dont 2 300 hectares sont en voie d'être confirmées comme terres agricoles. Elle bénéficie d'une bonne desserte routière avec la proximité de grandes infrastructures que sont l'A86 et la N118. Elle est par ailleurs traversée par la RD 446 qui relie Versailles au pôle Massy/Palaiseau. Enfin, les trois gares qui desservent le territoire communal (la gare du Petit Jouy/Les Loges, la gare de Jouy-en-Josas et la gare de Vauboyen) sont situées sur une ligne SNCF (Versailles Chantiers – Massy Palaiseau) rattachée aux réseaux des RER B et C.

La configuration géographique du territoire communal (le plateau de Saclay au sud, celui des Metz au nord et un fond de vallée relativement étroit) a conduit à un développement urbain en trois quartiers séparés du centre-ville qui se développe en fond de vallée :

- Le quartier des Metz, situé au nord sur le plateau du même nom, est essentiellement résidentiel et comprend quelques sites de bureaux,
- Le Val d'Albian et le Parc de Diane constituent un quartier résidentiel en bordure du plateau de Saclay distant de près de deux kilomètres du centre-ville,
- Le Petit Jouy, situé en contrebas du Bois des Metz, se développe le long de la Bièvre dans un environnement boisé.

La commune, qui a pour objectif de poursuivre une croissance modérée, a signé pour la période 2006-2013 un contrat de développement de l'offre résidentielle avec une programmation de 213 logements, dont minimum 53% en logements à caractère social et 88% en logements collectifs. Ses enjeux portaient sur le développement d'une offre de logements diversifiée pour permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

En l'absence d'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation, la commune souhaite renforcer la dynamique du centre-ville en y développant l'offre de logements en renouvellement urbain avec notamment le comblement des dents creuses et la restructuration du bâti existant. Par ailleurs, les friches ferroviaires du centre-ville représentent une forte capacité de densification urbaine pour la commune. Ce développement de l'offre résidentielle s'inscrit dans un projet urbain qui présente une programmation variée visant à dynamiser le cœur de ville. Elle prévoit notamment l'aménagement du parc Oberkampf avec une valorisation de la Bièvre et un maillage de circulations douces, l'implantation de nouveaux équipements publics (médiathèque, cyberbase et Point Information Jeunesse) et de nouvelles cellules commerciales. Enfin, la requalification des espaces publics, pour renforcer l'attractivité commerciale, objet du présent contrat, est au cœur de ce projet urbain.

Configuration et concurrence de l'offre commerciale

La ville de Jouy-en-Josas a souhaité se doter d'un outil prospectif définissant les orientations de développement commercial. Les principales préconisations du schéma directeur d'aménagement sont issues d'une étude du commerce de centre-ville effectuée en 2009 par la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.

L'environnement concurrentiel est fort avec plusieurs zones commerciales attractives dans un périmètre de 10 à 30 minutes autour de Jouy-en-Josas. La ville est entourée de nombreux pôles commerciaux de différentes tailles et de plusieurs degrés d'équipements (maison, personne, culture, loisirs, ...) avec notamment les centres commerciaux régionaux de Vélizy 2 et Parly 2 (respectivement à 5 et 9 kilomètres) au nord et le pôle de Plaisir/Les Clayes à l'ouest. Par ailleurs, la concurrence supplémentaire qu'exerce l'offre diversifiée du centre-ville de Versailles constitue une fragilité supplémentaire.

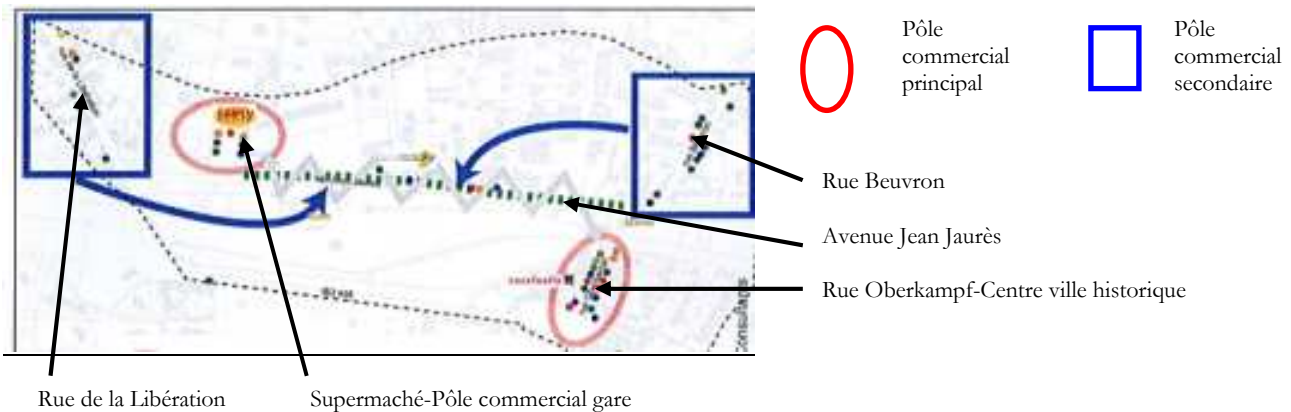
La création d'un nouveau centre commercial d'environ 2500 m² comprenant un supermarché Simply Market sur le plateau de Saclay (ZAC de la Mare aux Saules, face à HEC) renforce le contexte concurrentiel et pourrait avoir un impact important sur les commerces du centre-ville qu'il conviendra d'anticiper.

La commune dispose toutefois d'un tissu commercial et artisanal dont le faible taux de vacance (4%) est à souligner. Jouy-en-Josas recense 61 commerces et services dont 80% sont situés en centre-ville. Les autres cellules commerciales se répartissent sur deux autres quartiers périphériques précités : les Metz et le Parc de Diane. Le recensement effectué fait apparaître :

- une offre alimentaire correcte mais qui a tendance à s'affaiblir en centre-ville,
- une forte offre de santé et services qui représente près de la moitié des cellules commerciales,
- une faible représentation de l'équipement de la maison et de la personne.

1.2. L'offre commerciale de centre-ville

L'offre commerciale du centre ville se concentre entre la rue Oberkampf et le pôle commercial situé face à la gare. Entre les deux, l'avenue Jean Jaurès offre un linéaire éparé de petites cellules. Les cellules commerciales implantées sur des voies proches (rue de la Libération et rue Beuvron) témoignent d'une certaine dispersion de l'offre commerciale qui nuit à l'attractivité de l'hyper-centre de Jouy-en-Josas.

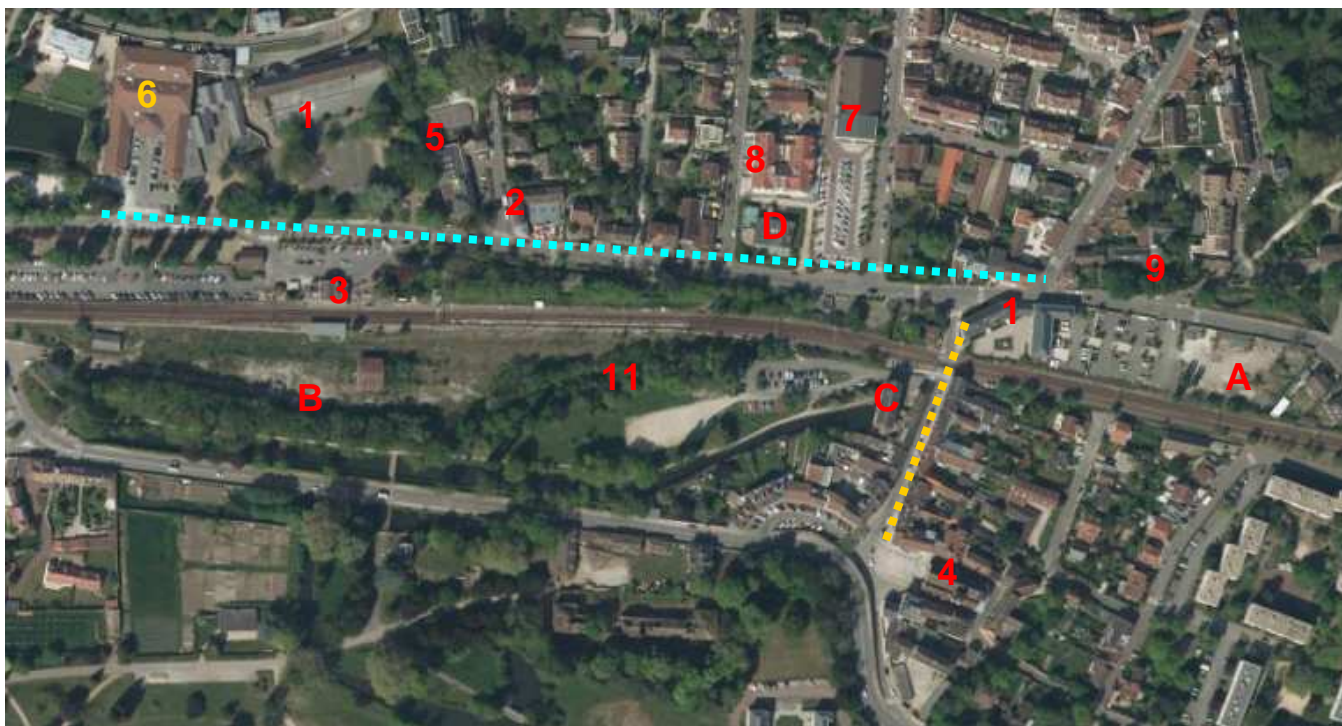


L'hyper-centre est constitué de la rue Oberkampf et de l'avenue Jean Jaurès autour desquelles se situent de nombreux services et équipements communaux tels que :

- la mairie, la poste, la gare, l'office de tourisme et les édifices culturels,
- des salles associatives, une crèche, l'école de musique, un groupe scolaire et le parc Oberkampf.

C'est également dans ce périmètre que se concentrent plusieurs projets : logements, maison intergénérationnelle, réhabilitation du Vieux Moulin,...

La voie ferrée marque fortement le centre-ville et constitue une coupure majeure franchie par deux passages à niveau et deux passages piétons sous voies (situés au niveau de la gare et de la rue Oberkampf) qui nécessiteraient d'être améliorés, tant en termes de confort que d'accessibilité.



- | | |
|---|--|
| 1 Mairie | 7 Salles associatives et polyvalentes – Place de la Marne |
| 2 Poste | 8 Crèche |
| 3 Gare- Office de tourisme – Place de la gare | 9 Ecole de musique |
| 4 Eglise | 10 Groupe scolaire |
| 5 Temple | 11 Parc Oberkampf |
| 6 Locomotive commerciale (Simply Market) | A Projet de maison intergénérationnelle |
| Rue Oberkampf : linéaire commercial continu | B Projet de logements (friches ferroviaires) |
| Rue Jean Jaurès : linéaire commercial éparé | C Projet de réhabilitation du Vieux Moulin (équipements, commerces, logements) |
| | D Projet de logements et commerces en RDC |

La rue Oberkampf et la place de l'église constituent le centre du bourg historique. La rue Oberkampf est structurée en cellules commerciales intégrant un bâti traditionnel parfois très ancien (certaines maisons ont trois siècles d'existence). Elle est animée par une succession de 15 commerces, restaurants et services mais présente des trottoirs étroits et peu confortables. L'unique rangée de stationnement incite le chaland à utiliser le parking du Vieux Moulin en contrebas.

L'avenue Jean Jaurès est l'artère principale de desserte du centre. Parallèle à la voie de chemin de fer, cet axe présente un front bâti sur un côté (l'autre étant occupé par un square peu accessible et non valorisé) composé de commerces éparés et à l'architecture disparate. Les préconisations du PLU visent à constituer un alignement, aujourd'hui inexistant, permettant une lecture de front urbain tout en élargissant le trottoir. L'avenue Jean Jaurès présente des caractéristiques principalement routières : trottoirs étroits, stationnement longitudinal unilatéral, revêtements peu qualitatifs... De part et d'autre de cette avenue, la place de la gare et la place de la Marne constituent des éléments structurants ayant vocation à accueillir les événements communaux.

La rue Beuvron et la rue de la Libération constituent deux polarités commerciales secondaires (avec une quinzaine de cellules). Ces voies d'accès au centre ville relient Jouy-en-Josas à Vélizy-Villacoublay d'une part et Versailles via le Pont Colbert (RD 446) d'autre part.

2- LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU CONTRAT CENTRE-VILLE

La commune de Jouy-en-Josas souhaite conforter la fréquentation du centre-ville en améliorant le cadre urbain et notamment les espaces publics, en améliorant les conditions de stationnement, d'accessibilité ainsi que les conditions d'implantation des activités commerciales et artisanales.

Mettre en valeur les caractéristiques du centre-ville

Le patrimoine naturel et architectural du centre-ville a un fort potentiel d'attractivité mais n'est à ce jour pas valorisé. De par son enclavement et son accès peu pratique, le parc Oberkampf n'offre pas les atouts d'un parc urbain malgré la Bièvre qui le traverse et qui constitue le tracé privilégié d'une circulation douce en centre-ville. Par ailleurs, le bâtiment du Vieux Moulin et ses abords doit pleinement jouer son rôle d'armature urbaine afin d'articuler au mieux les deux voies commerçantes.

Requalifier les espaces publics pour sécuriser les circulations et développer les activités

La lisibilité des voies représentatives de l'offre commerciale constitue un enjeu majeur pour renforcer l'attractivité du centre-ville. A ce titre, l'aménagement des espaces publics attenants doit sécuriser les cheminements, faciliter l'accès aux commerces en présentant une offre de stationnement adaptée.

Accroître l'attractivité des polarités commerciales existantes et créer de nouvelles cellules

Le centre-ville de Jouy-en-Josas souffre d'une certaine dispersion des cellules commerciales sur des voies adjacentes (rue Beuvron et rue de la Libération). L'enjeu est de conforter l'attractivité marchande en concentrant l'offre par un regroupement des commerces sur l'avenue Jean Jaurès, et en marquant la liaison commerciale entre le centre historique et l'avenue Jean Jaurès avec la création d'un nouveau lieu de vie sur le site du Vieux Moulin.

3. LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES DU CONTRAT CENTRE-VILLE

L'implication de la commune de Jouy-en-Josas est indispensable au maintien et au développement de l'offre commerciale et artisanale de proximité, projet auquel concourra l'opération financée par le Conseil Général. La commune s'engage ainsi dans une démarche partenariale impliquant la ou les associations de commerçants, et prévoit un programme d'actions de développement du tissu commercial de centre-ville.

L'aide du Département sera mobilisée sur l'aménagement de l'avenue Jean Jaurès (entre la place de la Marne et la place de la gare) et les abords du Vieux Moulin, qui doivent durablement contribuer à conforter l'attractivité du cadre urbain et faciliter l'accès aux commerces, équipements et services de centre-ville.

3-1- Les actions menées par la commune de Jouy-en-Josas sur la période 2014-2016

L'opération « cœur de ville » prévoit une programmation complète dans laquelle les opérations inscrites au contrat centre-ville (l'aménagement de l'avenue Jean Jaurès et l'aménagement des abords du Vieux Moulin) s'inscrivent pleinement.

Construction de logements permettant de dynamiser le centre-ville avec l'apport d'une nouvelle population :

- réalisation d'une résidence intergénérationnelle (48 logements) par la densification du front urbain sur l'avenue Jean Jaurès.
- construction d'un ensemble de petits collectifs (130 logements) sur une friche ferroviaire dans le prolongement du parc Oberkampf à proximité de la gare. Ce site sera relié au centre historique, via le site du vieux Moulin.

Création d'un pôle d'animation sur le site du Vieux Moulin pour améliorer l'articulation fonctionnelle entre les deux voies commerçantes (Jean Jaurès et Oberkampf). Le bâtiment existant sera restructuré pour y implanter des équipements publics (médiathèque, cyber-base et point information Jeunesse), dix logements sociaux à l'étage et, au rez-de-chaussée un commerce et une brasserie/restaurant disposant d'une terrasse s'ouvrant sur la placette et sur le parc Oberkampf.

Création d'une zone 30 avenue Jean Jaurès et d'une zone de rencontre rue Oberkampf où la vitesse des voitures sera limitée à 20 km/h et où les piétons, prioritaires sur les véhicules, seront autorisés à circuler sur la chaussée.

Aménagement de la place de la Marne : les aménagements de cet espace public majeur, situé entre le centre historique et la gare, sont peu qualitatifs. Le projet prévoit le réaménagement de la place avec la volonté de la relier visuellement (par son traitement) et fonctionnellement (par le réaménagement du passage piéton souterrain) au site du vieux Moulin et au centre historique.

Enfin, la commune a déposé une demande de financement au titre du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (F.I.S.A.C.) avec le programme suivant :

- recrutement d'un animateur des commerces pour accompagner l'association des commerçants et développer les outils de communication en faveur du commerce (site internet, animations commerciales...),
- mise en place d'aides visant à accompagner les projets de rénovation des vitrines, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurisation des commerces pour créer un environnement urbain favorable au développement de l'activité commerciale,
- mise en place d'un panneau électronique d'information, mise en place d'une signalétique à l'entrée des zones commerciales, fabrication de banderoles publicitaires pour les événements commerciaux dans le but de promouvoir le commerce de proximité,
- fabrication, pour distribution, de sacs en Toile de Jouy avec un logo de type « vos commerçants de Jouy-en-Josas pour véhiculer une identité communale,
- organisation de « la journée des entrepreneurs » comprenant les commerçants pour créer des synergies.

3- 2- Les opérations financées par le Conseil général des Yvelines :

Opération 1 : Aménagement de l'avenue Jean Jaurès (entre la place de la gare et la place de la Marne). Cf. annexe 1

L'aménagement de l'avenue Jean Jaurès doit contribuer à assurer la continuité et l'accessibilité des espaces publics et accompagner la disposition du PLU imposant que tous les rez-de-chaussée des bâtiments construits en front de rue soient conçus de manière à pouvoir accueillir des commerces. Les intersections entre cet axe structurant et les places de la gare et de la Marne feront l'objet d'un traitement particulier visant à les intégrer à l'espace de circulation. La première tranche de travaux, objet de la présente demande de subvention, concerne uniquement la section comprise entre ces deux places.

Entre la place de la gare et la place de la Marne, la chaussée et les trottoirs sont étroits avec un rang de stationnement du côté des commerces existants. La ville prévoit d'élargir la voie en utilisant d'anciens terrains de la SNCF faisant face aux commerces et traversés par la Bièvre. Ainsi, conformément à l'alignement inscrit dans le PLU, un espace de quatre mètres sera libéré devant le front bâti destiné à accueillir des commerces. De l'autre côté, l'espace piéton sera alternativement simple trottoir ou belvédère sur la Bièvre renaturée. Des stationnements seront aménagés de part et d'autre de la voie.

Des matériaux qualitatifs seront mis en œuvre avec des pavés de grès pour délimiter les stationnements et des trottoirs traités en enrobé de couleur. Le belvédère sur la Bièvre sera revêtu de platelages en bois. Enfin, l'éclairage, actuellement de type routier, sera repris et le mobilier urbain (bornes, bancs, corbeilles et appuis-vélos) sera identique à celui mis en place aux abords du Vieux Moulin pour harmoniser les deux centralités commerciales du centre ville.

Montant des travaux HT	434 320
Montant des travaux plafonnés HT	375 000
Subvention départementale (25,9%)	112 500

Opération 2 : Aménagement des abords du Vieux Moulin. Cf. annexe 2

Le Vieux Moulin est situé à l'intersection des deux rues commerçantes du centre-ville au droit de l'un des principaux franchissements de la voie de chemin de fer. Il se compose d'un bâtiment désaffecté et vétuste, dont l'emprise ferme visuellement et fonctionnellement l'accès à un parking public et au parc Oberkampf qui présente de grandes qualités paysagère avec, notamment, le bief de la Bièvre.

Cette opération vise à valoriser le futur pôle d'animation du Vieux Moulin, d'améliorer la liaison entre la rue Oberkampf et l'avenue Jean Jaurès et offrir une entrée visible sur le parc Oberkampf.

A ce titre, une partie du bâtiment sera détruit pour créer une placette pavée, agrémentée d'un arbre. Elle sera en partie mise à la disposition de la brasserie/restaurant pour y installer une terrasse. A l'ouest, du bâtiment une seconde terrasse sera aménagée au dessus d'un jeu de gradins plantés s'ouvrant sur le bief du moulin et le parc Oberkampf. Une rampe pour les personnes à mobilité réduite recouverte d'un platelage en bois et un escalier permettront d'accéder à cette terrasse réservée pour la brasserie/restaurant. La sortie du passage piéton souterrain fera l'objet d'un traitement spécifique en prévision de son futur réaménagement.

Le parking existant, constitué d'un simple espace bitumé dénué de traitement paysager, sera intégralement restructuré dans un objectif de couture paysagère de part et d'autre de la voie ferrée. Son traitement sera identique à celui de la place de la Marne qui lui fait face et qui sera, à terme prolongé par une esplanade.

L'ensemble sera revêtu de béton désactivé avec des bandes de pavés. Tout en conservant un nombre de places équivalent, il sera décalé le long de la voie de chemin de fer pour ouvrir le parc Oberkampf sur un espace de vie animé.

Montant des travaux HT	462 167
Montant des travaux plafonnés HT	375 000
Subvention départementale (24,3%)	112 500

* * *

Le DEPARTEMENT participe au financement de l'aménagement de l'avenue Jean Jaurès et des abords du Vieux Moulin avec un taux de subvention de 30% sur un montant de travaux éligibles de 896 487 €HT plafonné à 750 000 €HT.

Ces opérations, prévues au présent contrat, sont programmées en 2014 et 2015 pour une durée globale de 18 mois. Les travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Jouy-en-Josas.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (en euros)

Opération	Montant des travaux HT	Montant plafonné	Montant de la participation		Part communale		Echéancier prévisionnel
Aménagement de l'avenue Jean Jaurès	434 320	375 000	112 500	25,9%	321 820	74,1%	2014
Aménagement des abords du Vieux Moulin	462 167	375 000	112 500	24,3%	349 667	75,7%	2015
Total opération	896 487	750 000	225 000		671 487		

LA COMMUNE s'engage à financer tout dépassement financier éventuel, ainsi que les taxes correspondantes et à inscrire sur son budget d'investissement les crédits nécessaires pour assurer la bonne réalisation et l'achèvement des travaux à compter de la signature du présent contrat.

Le taux de subvention des opérations du programme est défini en prenant en compte les participations que LA COMMUNE peut mobiliser auprès de ses partenaires financiers, dans la limite de 80% de financements extérieurs.

A compter de la signature du contrat, LA COMMUNE aura deux ans pour justifier de l'engagement des travaux par ordres de service, sans quoi la subvention sera caduque.

Le versement des subventions intervient sur la base d'une demande de subvention adressée par LA COMMUNE au Département, sur présentation de pièces justificatives. Un premier versement peut être effectué après réalisation de 50% du projet subventionné, le solde intervenant à l'achèvement complet du projet.

A mi-parcours du contrat, un point d'étape sera établi pour analyser les engagements des parties, notamment la mise en œuvre par la commune des actions complémentaires destinées à renforcer l'attractivité du centre-ville.

A l'achèvement du contrat, un bilan des actions et opérations figurant au contrat sera adressé au DEPARTEMENT après la tenue d'une réunion de bilan-évaluation. Ce bilan validera la conformité de la réalisation des opérations par rapport au programme. Il présentera :

- les conditions d'exécution de l'opération financée (délais des travaux, difficulté de mise en œuvre),
- un récapitulatif des engagements financiers et des subventions accordées par l'ensemble des partenaires pour l'opération,
- un reportage photo de l'opération avant et après travaux,
- un bilan et une évaluation de l'ensemble des actions partenariales décrites au contrat, mises en regard de l'évolution de la fréquentation commerciale qui aura résulté des travaux. Cette évaluation devra être réalisée en analysant notamment la fréquentation du nouveau pôle commercial développé dans la ZAC de la Mare aux Saules.

Le Département fournit à LA COMMUNE un panneau d'information sur l'opération du contrat à installer pendant toute la durée du chantier et indiquant la participation du Département au financement des opérations. LA COMMUNE s'engage à demander ces panneaux auprès du Département suffisamment tôt afin de pouvoir les implanter dès l'ouverture des chantiers des opérations.

Des modifications techniques mineures des opérations ne remettant pas en cause l'économie générale du présent contrat peuvent être autorisées. LA COMMUNE est cependant tenue d'en avertir préalablement le DEPARTEMENT, par un courrier motivé, en fournissant un dossier relatif aux motifs et à la nature des modifications souhaitées.

Dans le cas où, exceptionnellement, l'échéancier contractuel ne pourrait être respecté par le maître d'ouvrage, celui-ci est tenu d'en avertir immédiatement par courrier le DEPARTEMENT, en vue, le cas échéant, de l'élaboration d'un avenant.

Fait à Versailles, le

LE PRESIDENT DU
CONSEIL GENERAL,

LE MAIRE
DE JOUY-EN-JOSAS

Alain SCHMITZ

Jacques BELLIER