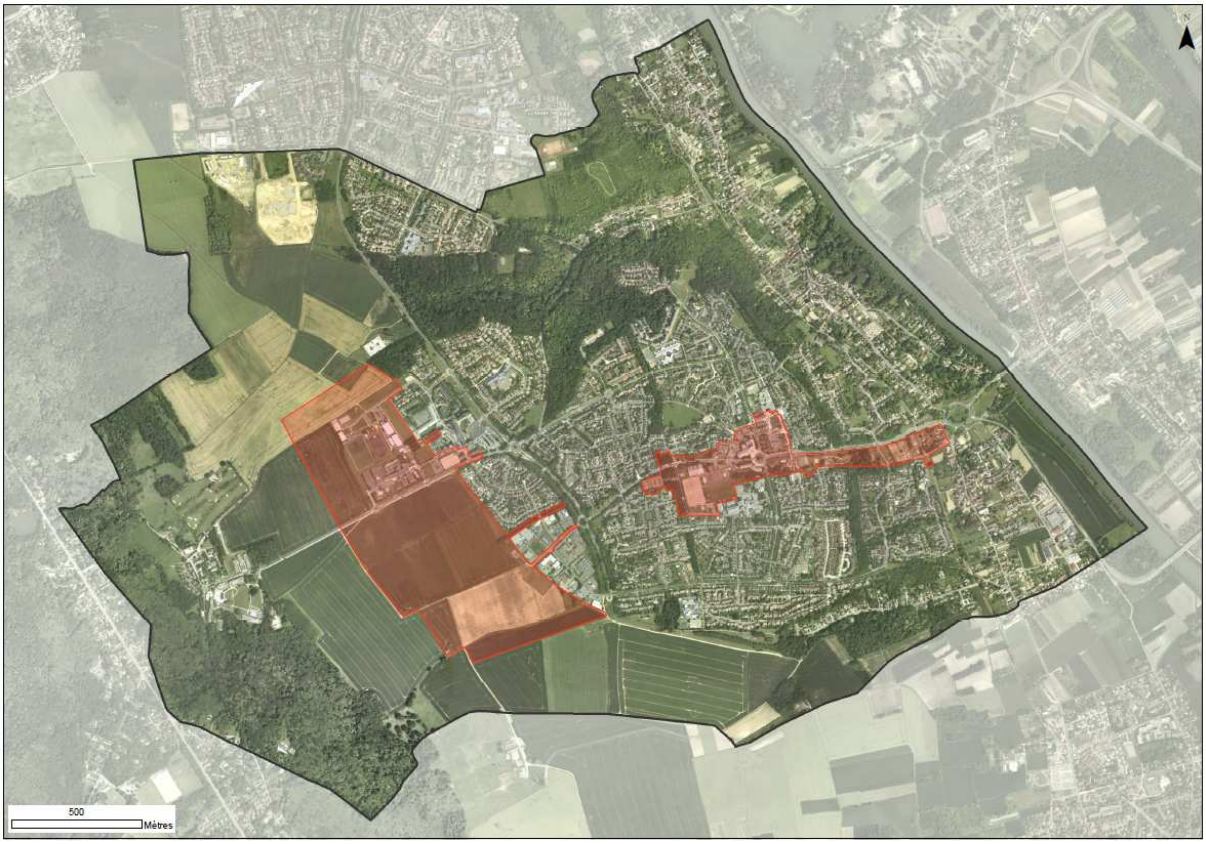


DOSSIER DE RÉALISATION
DE LA ZAC MULTI-SITES DE JOUY-LE-MOUTIER

2015

Sommaire

I CONTEXTE REGLEMENTAIRE 4

II PRESENTATION DU PROJET : CONTEXTE, OBJECTIFS, PRINCIPES D'AMENAGEMENT 4

II.1 Situation et contexte 4

II.2 Acteurs du projet 6

II.3 Objectifs de la ZAC 7

II.4 Principes d'aménagement 7

II.4.1 Le secteur Forboeufs-Merisiers 8

II.4.1.1 Principes urbains et paysagers 9

II.4.1.2 Principes de desserte 10

II.4.1.3 Découpage des lots 10

II.4.1.4 Gestion des eaux pluviales 11

II.4.2 Le secteur Eguerets-Bruzacques 12

II.4.2.1 Principes urbains et paysagers 13

II.4.2.2 Principes de desserte 13

II.4.2.3 Découpage des lots 14

II.4.2.4 Gestion des eaux pluviales 14

II.4.3 Le secteur Côte d'Ecancourt 15

II.4.3.1 Principes urbains et paysagers 16

II.4.3.2 Principes de desserte 16

II.4.3.3 Découpage des lots 16

II.4.3.4 Gestion des eaux pluviales 17

III PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZAC 18

III.1 Les voies 19

III.1.1 Le secteur Forboeufs-Merisiers 19

III.1.1.1 Les voies existantes requalifiées 19

III.1.1.2 La voie principale de desserte du quartier 19

III.1.1.3 La voie résidentielle 20

III.1.1.4 Les venelles 22

III.1.2 Le secteur Eguerets-Bruzacques 22

III.1.2.1 Le prolongement de la rue du Boilé 22

III.1.2.2 La voie nouvelle semi-piétonne 23

III.1.2.3 La voie nouvelle le long de la Place Centrale 24

III.1.3 Le secteur Côte d'Ecancourt 24

III.1.3.1 Le Prolongement de la rue du Boilé 24

III.1.3.2 La rue des Vignes Blanches et le Chemin des Miettes 25

III.2 Les espaces verts et autres espaces publics 25

III.2.1 Le secteur Forboeufs-Merisiers 25

III.2.1.1 Le Parc urbain inondable 25

III.2.1.2 La frange agricole et les vergers 26

III.2.2 Le secteur Eguerets-Bruzacques 27

III.2.2.1 La Grande Place 27

III.2.2.2 La placette du gymnase 27

III.2.3 Le secteur Côte d'Ecancourt : l'aménagement du parc urbain 27

III.2.3.1 Le traitement du talus support d'espaces verts 27

III.2.3.2 Les places 28

III.3 Les réseaux 28
III.3.1 Le réseau d'eau potable 28
III.3.2 Le réseau d'évacuation des eaux usées 28
III.3.3 Les réseaux d'électricité, gaz et télécommunication 31
III.3.4 L'éclairage public 31

IV PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS 33
IV.1 Le secteur Forboeufs-Merisiers 34
IV.1.1 Les logements collectifs 34
IV.1.2 Les logements intermédiaires 34
IV.1.3 Les logements individuels groupés, accolés ou mitoyens 34
IV.2 Le secteur Eguerets-Bruzacques : les logements collectifs 35
IV.3 Le secteur Côte d'Ecancourt : les logements collectifs 35
IV.4 Plans masses indicatifs 36

V MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS 38

VI COMPLEMENTS EVENTUELS A L'ETUDE D'IMPACT 40

I CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) comprend :

- 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.

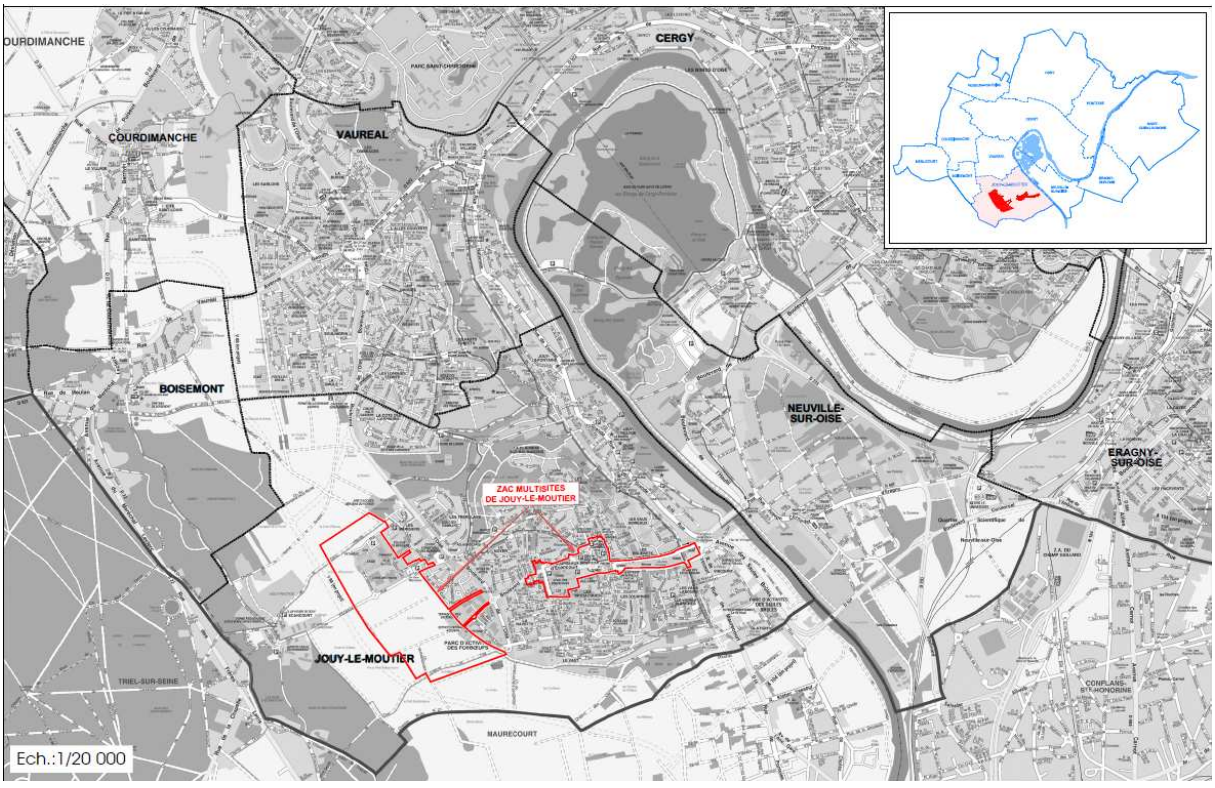
Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

II PRESENTATION DU PROJET : CONTEXTE, OBJECTIFS, PRINCIPES D'AMENAGEMENT

II.1 Situation et contexte

La ZAC de Jouy-le-Moutier s'étend d'est en ouest de manière discontinue dans un contexte paysager remarquable. De l'entrée de ville en bas de la côte d'Ecancourt à proximité de l'Oise jusqu'en limite des terres agricoles en contre-bas des côteaux de l'Hautil, le site de cette ZAC s'inscrit dans un paysage environnant varié et constitué par des éléments naturels et urbains forts : les terres agricoles, les coteaux de l'Hautil, les bords d'Oise, ainsi que les équipements structurant le boulevard d'Ecancourt (piscine, centre culturel).

Localisation de la ZAC multi-sites de Jouy-le-Moutier :



La ZAC multi sites de Jouy le Moutier est composée de trois secteurs :

- **Le secteur de la Côte d'Ecancourt**

Il est délimité par la rue du Boilé au Sud, la piscine des Eguerets à l'Ouest, le boulevard d'Ecancourt au Nord et le rond-point de la Croix Saint-Jacques à l'Est.

Ce secteur, d'environ 4 hectares, a vocation à fonctionner en étroite interaction avec l'hyper centre de par sa centralité ainsi que sa position privilégiée sur l'axe d'entrée de ville qu'est le boulevard d'Ecancourt. Située à l'entrée de la ville, la côte d'Ecancourt abrite aujourd'hui des espaces naturels, pas ou peu aménagés, des jardins familiaux et des équipements sportifs de plein air.

- **Le secteur Eguérets Bruzacques**

Situé dans le prolongement du secteur de la Côte d'Ecancourt il s'articule autour du Boulevard d'Ecancourt et est délimité par la rue du stade à l'Ouest, le collège H. Guillaumet au Sud, la piscine des Eguerets à l'Est, et le centre commercial des Eguerets au Nord.

La partie Bruzacques est composée au sud du boulevard d'Ecancourt d'équipements sportifs (terrain de football, piste d'athlétisme et tennis couverts) et d'un parking. Au nord du boulevard sont implantés une station-service et un centre culturel communal.
La partie Eguérets est composée de logements et de rez-de-chaussée commerciaux. Il est à noter la présence d'une supérette et d'un bureau de Poste.

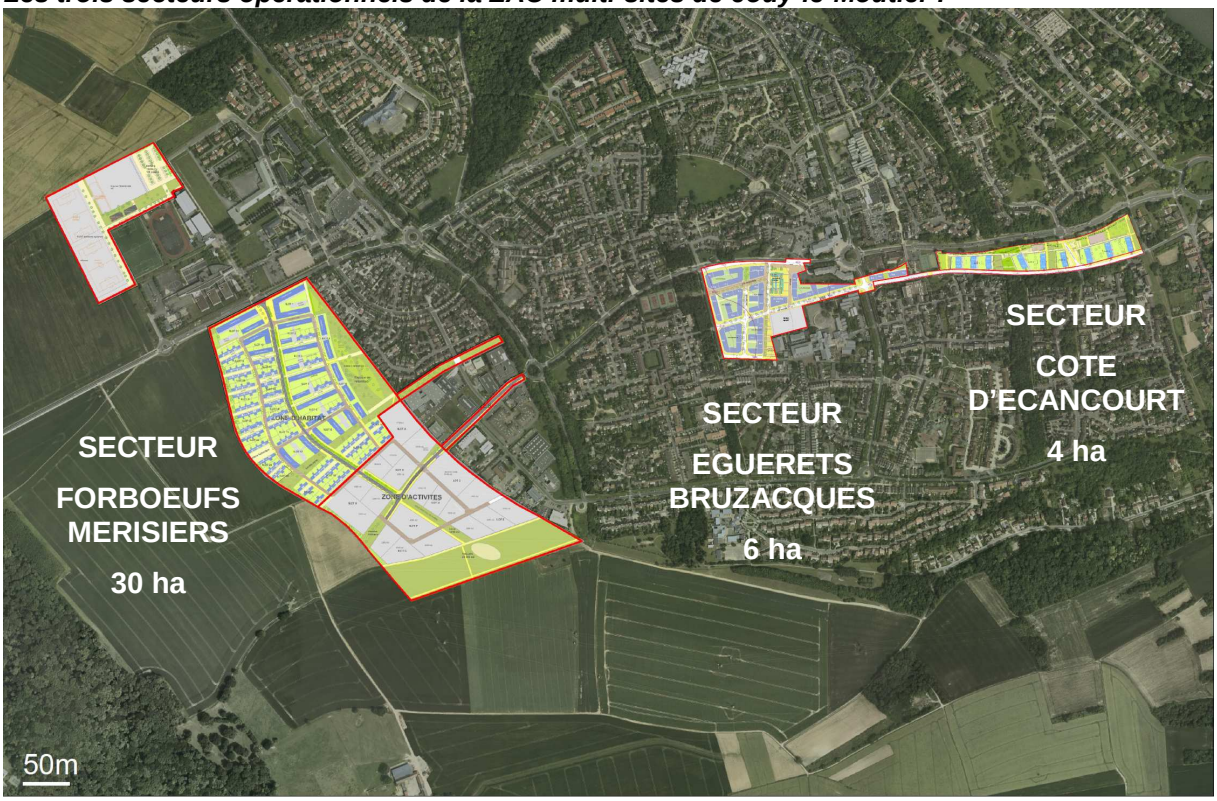
- **Le secteur Forbœufs-Merisiers**

Situé sur la frange Ouest de la partie urbanisée, en limite du massif de l'Hautil, ce secteur est traversé par le rue d'Ecancourt.

Au sud de la rue d'Ecancourt, le secteur est composé de terres agricoles.

Au Nord de la rue d'Ecancourt, il est constitué d'équipements sportifs (terrain de football, piste d'athlétisme, gymnases), d'un lycée, d'un parking et de terres agricoles.

Les trois secteurs opérationnels de la ZAC multi-sites de Jouy-le-Moutier :



Le Schéma de Cohérence Territorial identifie les différents sites de la ZAC comme secteurs d'évolutions des tissus urbains. Secteurs de croissance urbaine pour le secteur Forbœufs-Merisiers et de la Cote d'Ecancourt, secteur d'intensification urbaine et de renouvellement urbain pour le secteur Eguerets Bruzacques.

Le site des Forboeufs-Merisiers est identifié par les documents supra-communaux (SDVN, SDRIF) comme le principal site de développement de l'urbanisation de Jouy-le-Moutier.

Le Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Moutier, PLU approuvé le 26 mai 2011, classe les terrains de la ZAC comme suit :
- les espaces non bâtis du secteur de projet des Forboeufs-Merisiers, classés en zones à urbaniser à court ou moyen terme 1AUM et 1AUI,
- le quartier des Merisiers, bordé par le boulevard d'Ecancourt à l'est et la rue d'Ecancourt au sud, situé à l'articulation entre le futur quartier et le tissu urbain existant, classé en zone urbaine UM,
- le site occupé par des équipements (lycée, terrains de sport), inséré dans le futur quartier, classé en zone urbaine à vocation d'équipements UE,
- l'espace situé au sud du site, classé en zone naturelle.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé par le Conseil Communautaire en février 2009, prévoit la construction sur l'agglomération de 7 800 logements sur la période 2009-2014. Chaque commune contribue à cette production et la Ville de Jouy le Moutier a pour objectif de construire 390 logements, dont 30% de logements sociaux et/ou spécifiques.

Les terrains à aménager appartiennent à la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et à la commune de Jouy-le-Moutier.

II.2 Acteurs du projet

La ZAC multi-sites de Jouy-le-Moutier est à l'initiative de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Ce projet a été élaboré en partenariat avec la commune de Jouy-le-Moutier dans le cadre du Grand Projet de Jouy-le-Moutier mis en place conjointement entre la commune et la communauté d'agglomération, qui présente une dimension exceptionnelle de par l'ampleur, la combinaison et la complémentarité de projets dont la réalisation à court terme et moyen terme va profondément modifier le fonctionnement et l'image de la ville, la doter d'une vraie centralité et améliorer la qualité de vie de ses habitants en terme de déplacements et de services publics.

Outre la ZAC multi-sites, les projets intégrant le GP de Jouy le Moutier comprennent les opérations complémentaires suivantes :
- Requalification du boulevard d'Ecancourt avec un T.C.S.P. (Transport en Commun en Site Propre) sur la descente du boulevard et l'aménagement du carrefour de la Croix Saint Jacques ;
- Eco-route de l'Oise qui doit relier l'extrémité sud du Boulevard de l'Oise à la RD 55a, et corridor écologique ;
- Circulations douces sur le boulevard de l'Oise et désenclavement du quartier de la Côte des Carrières ;
- Gestion forestière des coteaux boisés ;
- Construction d'une maison de la petite enfance, et d'un parc des sports comprenant notamment sept courts de tennis et trois terrains de football.

Pour la définition du projet, la Communauté d'agglomération s'est appuyée sur Cergy-Pontoise Aménagement (CPA) qui a conduit les études préalables conduisant au projet. CPA s'est entourée de bureaux d'études techniques chargés de décliner en un projet d'aménagement les objectifs de programmation et d'urbanisme :

- l'équipe composée de Groupe 6 (urbanistes), Safege (VRD) et H4 (Energie) qui a élaboré le schéma global d'aménagement et l'étude d'impact ;
- le cabinet Althing qui a réalisé l'étude de sûreté et sécurité publique (ESSP).

Des contacts ont également été pris avec :

- Le Conseil général pour envisager un déplacement/restructuration de la piste d'athlétisme utilisée entre autres par les élèves du collège, ainsi qu'une modification des accès au collège,
- le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) pour le raccordement du quartier au réseau d'assainissement,
- les différents concessionnaires des réseaux.

II.3 Objectifs de la ZAC

L'opération ZAC multi-sites de Jouy-le-Moutier constitue un projet d'envergure et global à l'échelle de la commune qui doit permettre de répondre à plusieurs objectifs :

- Enrayer la baisse de la population de la commune et répondre aux besoins en logements selon le Programme Local de l'Habitat 2009-2014, en proposant des types de logements diversifiés : individuels, collectifs, accession à la propriété, location, logements sociaux ;
- conforter la commune dans son rôle de pôle secondaire de l'agglomération ;
- créer un centre-ville au centre géographique de la commune, regroupant d'une part des équipements administratifs, sociaux, culturels et sportifs, et d'autre part des logements et des commerces en vue d'une centralité dense et intense ;
- mettre en œuvre des actions de développement durable notamment sur les thèmes de l'eau et des déplacements ;
- apporter un traitement qualitatif sur les franges espaces bâtis / espaces agricoles et respecter les espaces agricoles riverains.

II.4 Principes d'aménagement

- **Un projet sur trois secteurs qui a fait l'objet d'une coproduction avec les habitants et les techniciens**

Le projet d'aménagement est présenté tel qu'il résulte des études urbaines réalisées et de la concertation engagée à travers notamment des réunions de travail avec les habitants pour l'élaboration concertée du projet. La poursuite de la concertation, tout au long de l'opération, permettra de nourrir et de faire évoluer ce projet sur la base du programme de construction et d'espace public arrêté.

Le projet s'oriente vers la définition de 3 secteurs qui une fois achevés s'intègreront parfaitement à la topographie, au paysage et se positionneront dans la continuité de la tâche urbaine actuelle, constituant au final une ville unifiée, aux typologies diversifiées, capable de proposer une véritable mixité fonctionnelle et intergénérationnelle. La ville contemporaine de Jouy le Moutier possèdera un panel de quartiers connectés entre eux autour d'un centre attractif à l'échelle d'une commune portée vraisemblablement à terme à 20 000 habitants et harmonisés par la structuration des éléments fondateurs du paysage.

Les éléments de programme et de conception contenus dans le dossier de réalisation sont évolutifs : ils sont présentés à titre prévisionnel et s'enrichiront des résultats des études de maîtrise d'œuvre et de la démarche de concertation menée avec les habitants.

- **Une opération qui répond aux principes du développement durable**

La ZAC n'est comprise dans aucun périmètre de protection tel que ZNIEFF, ZICO. Elle doit toutefois répondre à des objectifs précis en termes de développement durable : préserver la perméabilité des sols, développer la trame verte et maintenir les corridors écologiques, maitriser la circulation automobile au profit d'autres modes de déplacements et enfin intégrer la gestion écologique des eaux de pluies, des déchets et des énergies. Le territoire communal est occupé au 2/3 par des espaces naturels composés de boisements et de terres agricoles ce qui constitue une véritable identité jocassienne ressentie par ses habitants comme une « ville à la campagne ». La trame végétale constitue un support de valorisation des espaces urbains. Le projet d'extension de la ville inscrit ses fondements sur ces grandes structures naturelles. Les emprises destinées aux extensions urbaines sur la plaine agricole ont été réduites afin de répondre à des questions de densité ou intensité urbaine des secteurs déjà urbanisés.

La densification de chacun des secteurs opérationnels de la ZAC a été privilégiée plutôt que de consommer trop largement les espaces agricoles. Le projet promeut une diversité de typologies d'habitat : individuel groupé, maisons de ville, logements intermédiaires et logements collectifs, de taille varié (du studio au 5 pièces) ; un découpage parcellaire modulable (de 150 à 3000 m2), une mixité d'occupation fonctionnelle et sociale (équipements, activité, logement social aidé, logement en accession…).

- **Principes d'accessibilité et de desserte des périmètres de la ZAC**

La ZAC se situe sur l'axe de transit Cergy/Neuville via Vauréal. Ainsi, les nouveaux quartiers mixtes d'habitat et d'activités de la ZAC seront majoritairement desservis par les voies principales de la commune : le Boulevard d'Ecancourt et le Boulevard de l'Oise. Un projet de BHNS (Bus à haut niveau de service) sur les Boulevards d'Ecancourt et de l'Oise est à l'étude ; un premier tronçon entre l'Avenue de Bruzacques et le rond-point de la Croix Saint Jacques est aujourd'hui en phase pré-opérationnelle.

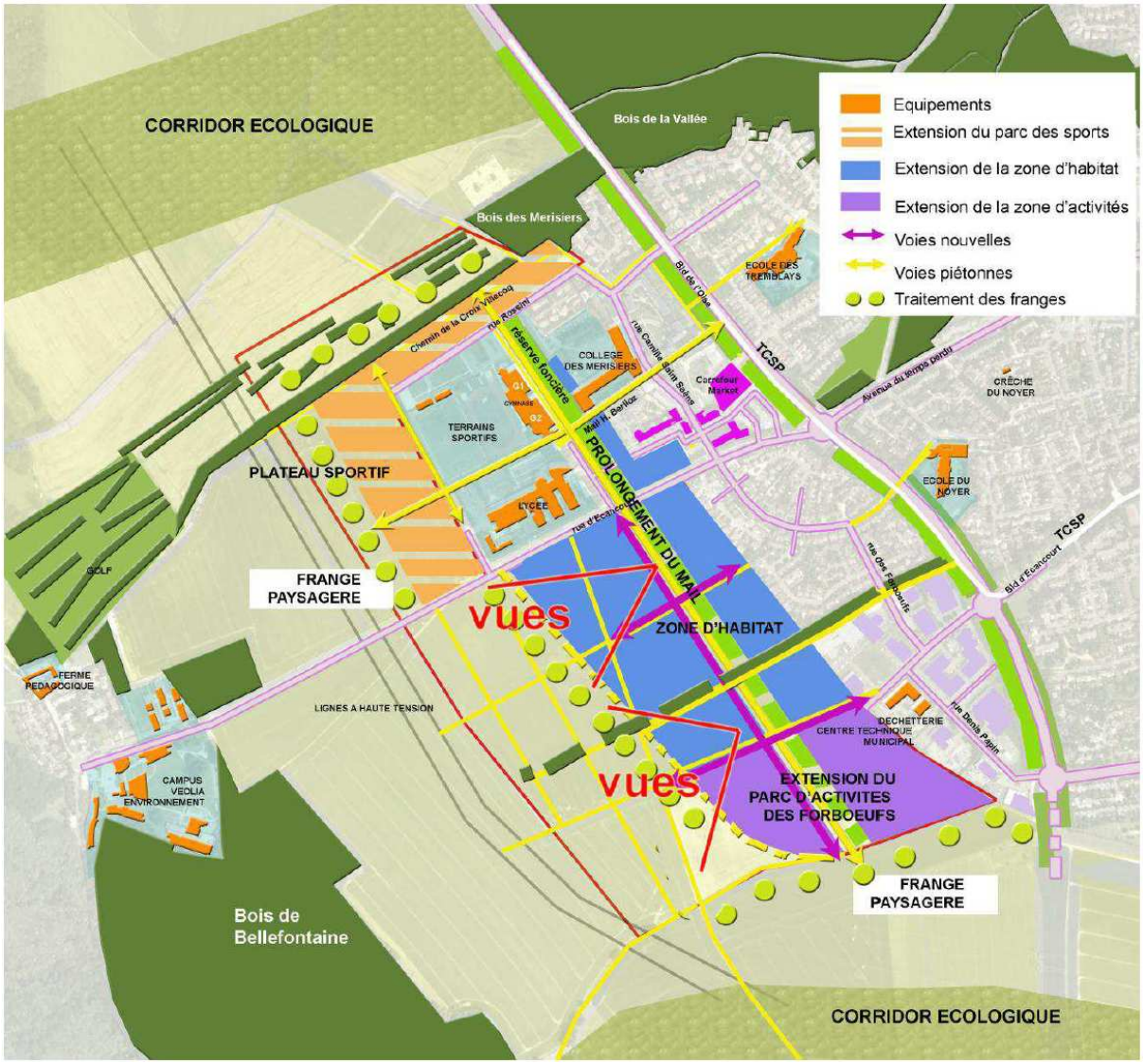
Les voies nouvelles de la ZAC renforceront la structure de voies secondaires peu développées aujourd'hui, permettant une meilleure fluidité de circulation entre les différents quartiers. Les trois secteurs opérationnels de la ZAC s'inscrivent dans un réseau de voies piétonnes déjà très développé qui caractérise les quartiers issus de la ville nouvelle. Ces îlots principalement composés de maisons individuelles jumelées s'organisent autour de courées semi privatives réservées au stationnement. Elles ont la particularité d'être traversées par des cheminements rendant l'ensemble des quartiers accessibles aux piétons.

En matière de stationnement, le projet prévoit :
- du stationnement souterrain, sous les immeubles, pour offrir les places exigées par le règlement du PLU
- du stationnement sur l'espace public : en latéral le long des rues.

II.4.1 Le secteur Forboeufs-Merisiers

Ce secteur correspond à une emprise destinée de longue date à l'extension urbaine, dont le développement était prévu dans la continuité de la ZAC des Forboeufs-Merisiers réalisée par l'Etablissement Public d'Aménagement dans le cadre de l'aménagement de l'ex-ville nouvelle. Il recouvre trois axes de programmation répondant aux enjeux du secteur :

- Réalisation de près de 600 logements en partie médiane,
- Extension du parc d'activités sur 6 ha au sud.
- Constitution d'un pôle d'équipements sportifs au nord.



II.4.1.1 Principes urbains et paysagers

Le plan de masse prend parti des principales lignes de force du paysage : la trame parcellaire et la topographie. Il restreint l'urbanisation de la plaine agricole grâce à une diversité des types de constructions (collectifs, intermédiaires et individuels) dont l'implantation et la densité permettent une moindre consommation des terres agricoles. L'implantation des constructions vise à tirer le meilleur parti de la proximité de la forêt de l'Hautil en offrant de larges vues vers ce grand paysage.

Une composition architecturale en ilots développera les principes de compacité, perméabilité, protection solaire, accessibilité, prolongements de l'espace du logement sur l'extérieur, pour permettre un meilleur confort des habitants et favoriser les ouvertures sur les principaux espaces publics, lieux d'animation du centre-ville.

La voie nouvelle prolongera le mail piéton existant de la Plaine des Sports. Elle reliera les voies d'accès principales au quartier des Forboeufs qui sont la rue d'Ecancourt et la rue Denis Papin.

Au bas de la pente, en frange de la zone urbanisée un large espace vert permettra une transition respectueuse du tissu environnant et constituera un lieu à partager entre habitants actuels et futurs du quartier. La limite entre la zone urbaine et la zone agricole est traitée. Elle sera composée d'espaces jardinés, de vergers etc…

II.4.1.2 Principes de desserte

La desserte du secteur logements est assurée par une **voie nouvelle** qui reliera la rue d'Ecancourt à la rue Denis Papin, dans l'axe du mail piéton existant de la plaine des sports, pour constituer la colonne vertébrale du futur quartier d'habitations. L'implantation de cette voie suit les courbes de niveau pour s'adapter au mieux au relief du site. Son tracé, qui suivra scrupuleusement les courbes du relief, participera à l'écoulement naturel des eaux pluviales vers les vallons nord et sud. Elle suivra les courbes de niveau suivant une pente douce de 3.5 %. Son gabarit permettra le cas échéant d'accueillir un bus en site propre.

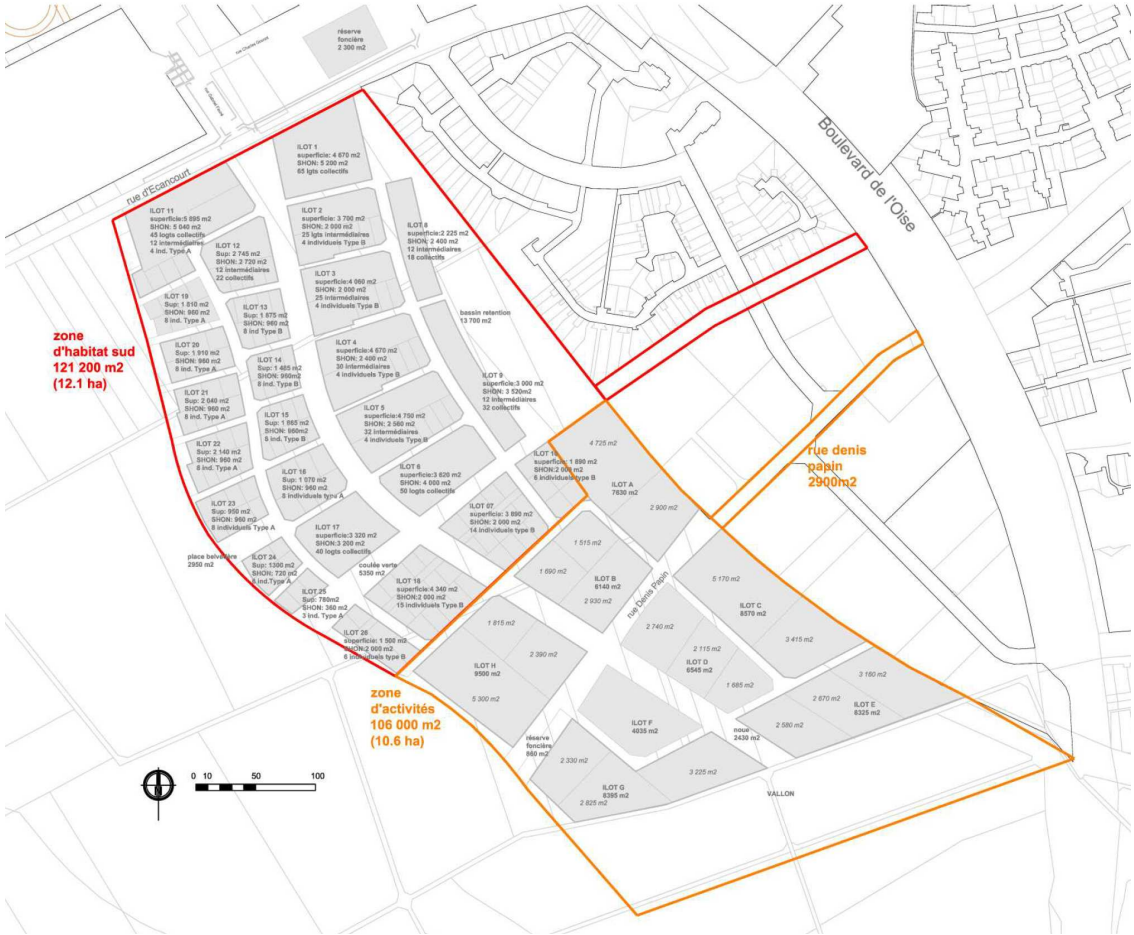
Cette voie nouvelle sera relayée par des **voies résidentielles** de 6 mètres de large environ (venelles résidentielles) qui desserviront les ilots. Ces voies permettront l'accès aux stationnements souterrains et le passage des camions de ramassage des ordures ménagères.

A ces venelles résidentielles se grefferont un réseau **de venelles à dominante piétonne** permettant également de desservir les habitations. Ces voies s'ouvriront sur le grand paysage et composeront la structure urbaine et paysagère du quartier.

Le réseau de voies piétonnes se poursuivra au-delà des îlots et traversera les principaux espaces publics du quartier. Des continuités sont recherchées vers les quartiers limitrophes : la plaine des sports, le grand mail piéton, le quartier de la Croix Villecoq et les venelles privées.

II.4.1.3 Découpage des lots

Le secteur Forboeufs-Merisiers sera composé :
- de la zone d'habitat sud : ilots 1 à 26 ;
- de la zone d'activités : ilots A à H.



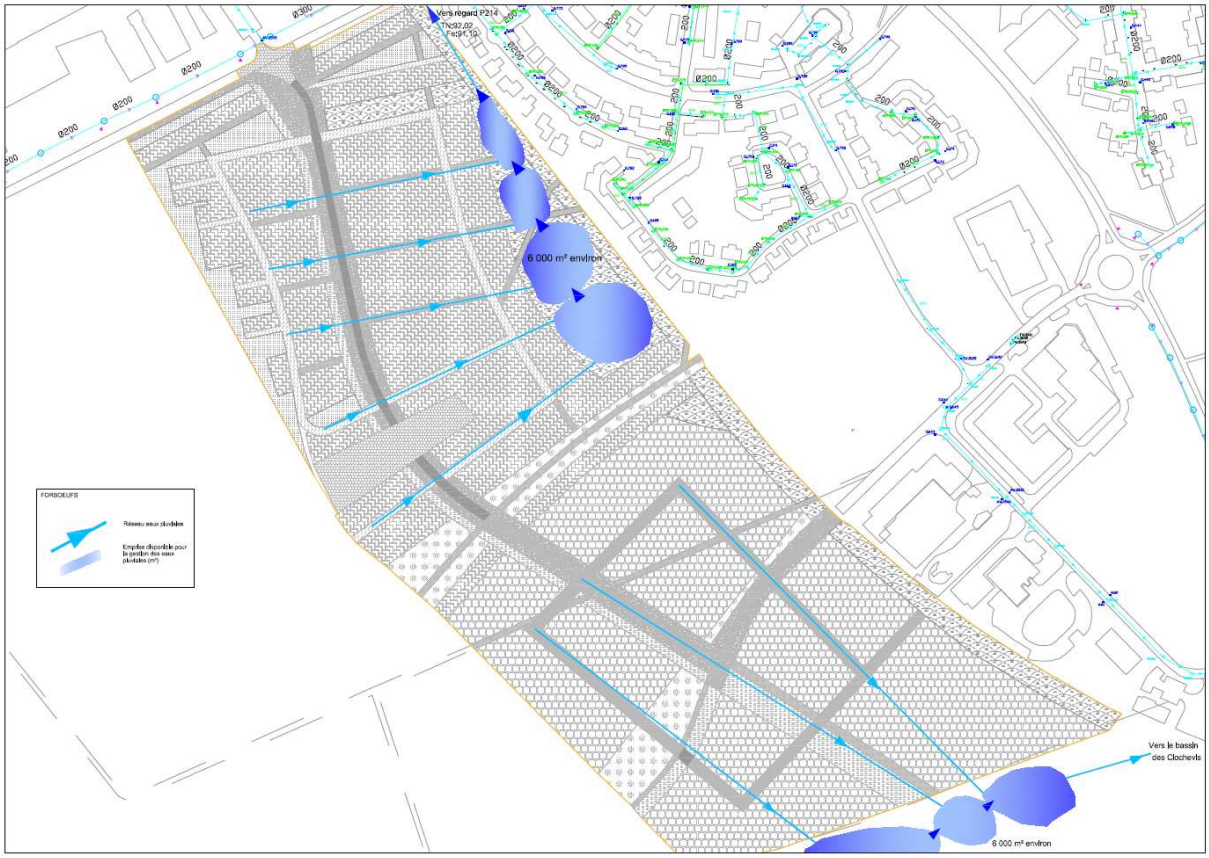
II.4.1.4 Gestion des eaux pluviales

Sur les Forboeufs, la gestion des eaux pluviales se fera principalement par des ouvrages à ciel ouvert. Les eaux pluviales seront gérées par sous-bassins versants : quartier résidentiel et quartier activités, nettement délimités par la bande végétale. Chacun des sous-bassins sera équipé d'un bassin de stockage des eaux pluviales, implanté au point bas du bassin versant et dimensionné pour rejeter les eaux pluviales vers les exutoires retenus.

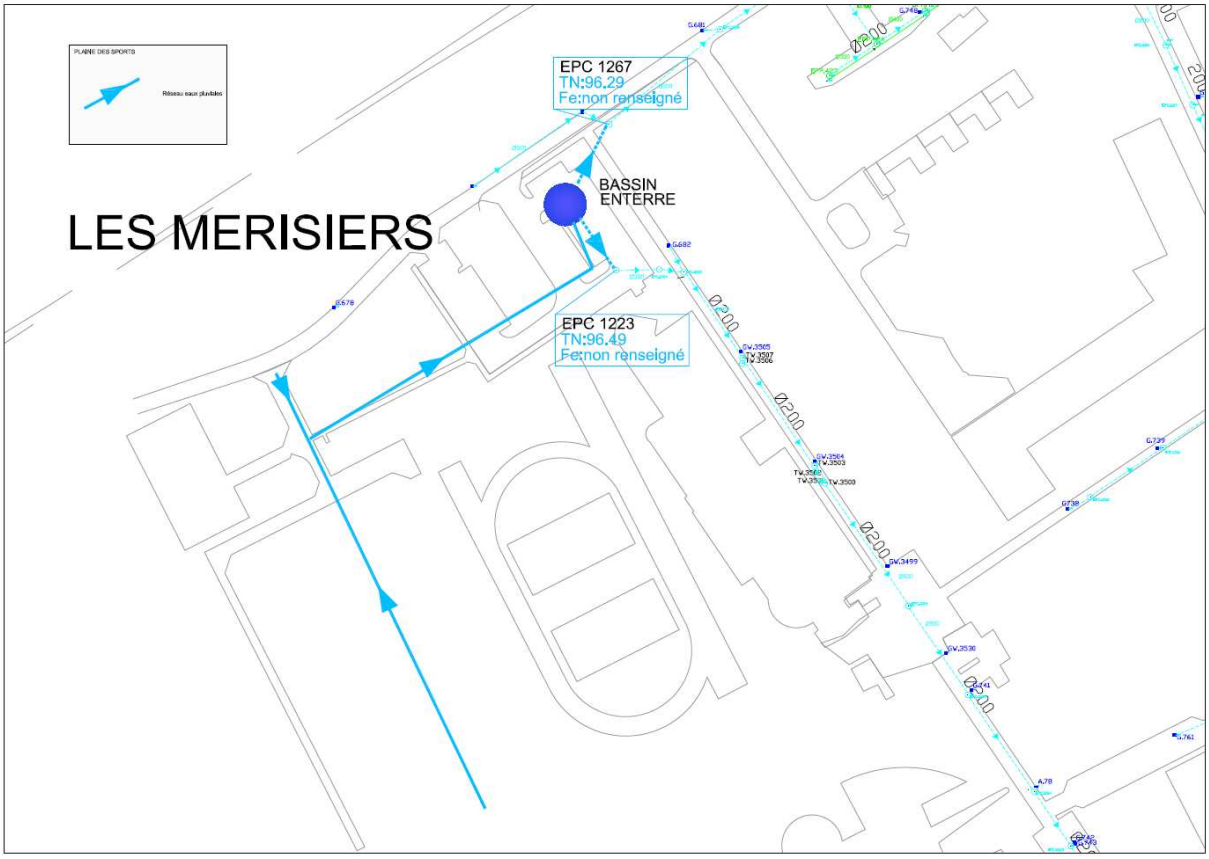
Le bassin de stockage du quartier résidentiel aura pour exutoire la rue d'Ecancourt, alors que le bassin de stockage du quartier d'activités aura pour exutoire le bassin pluvial de la CACP, les Clochevis. Les bassins seront équipés d'une surverse pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure à 20 ans.

Quel que soit le bassin versant, les eaux pluviales des ilots et des voiries secondaires seront collectées par un maillage de réseaux pluviaux enterrés. Ces réseaux auront pour exutoire l'ouvrage de stockage des eaux pluviales. Chaque antenne pluviale sera raccordée sur un séparateur à hydrocarbures, avant rejet au bassin de stockage. Généralement, ces ouvrages sont dimensionnés pour traiter la pluie de retour 1 mois et sont équipés d'un by-pass sur les sur débits de temps de pluie, directement connecté sur le bassin.

Quel que soit le bassin versant, les eaux pluviales de voirie seront collectées par des noues longitudinales. Compte tenu de la faible perméabilité des sols, les noues ne constitueront pas des zones d'infiltration. Ces noues seront raccordées aux réseaux et aux ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés.

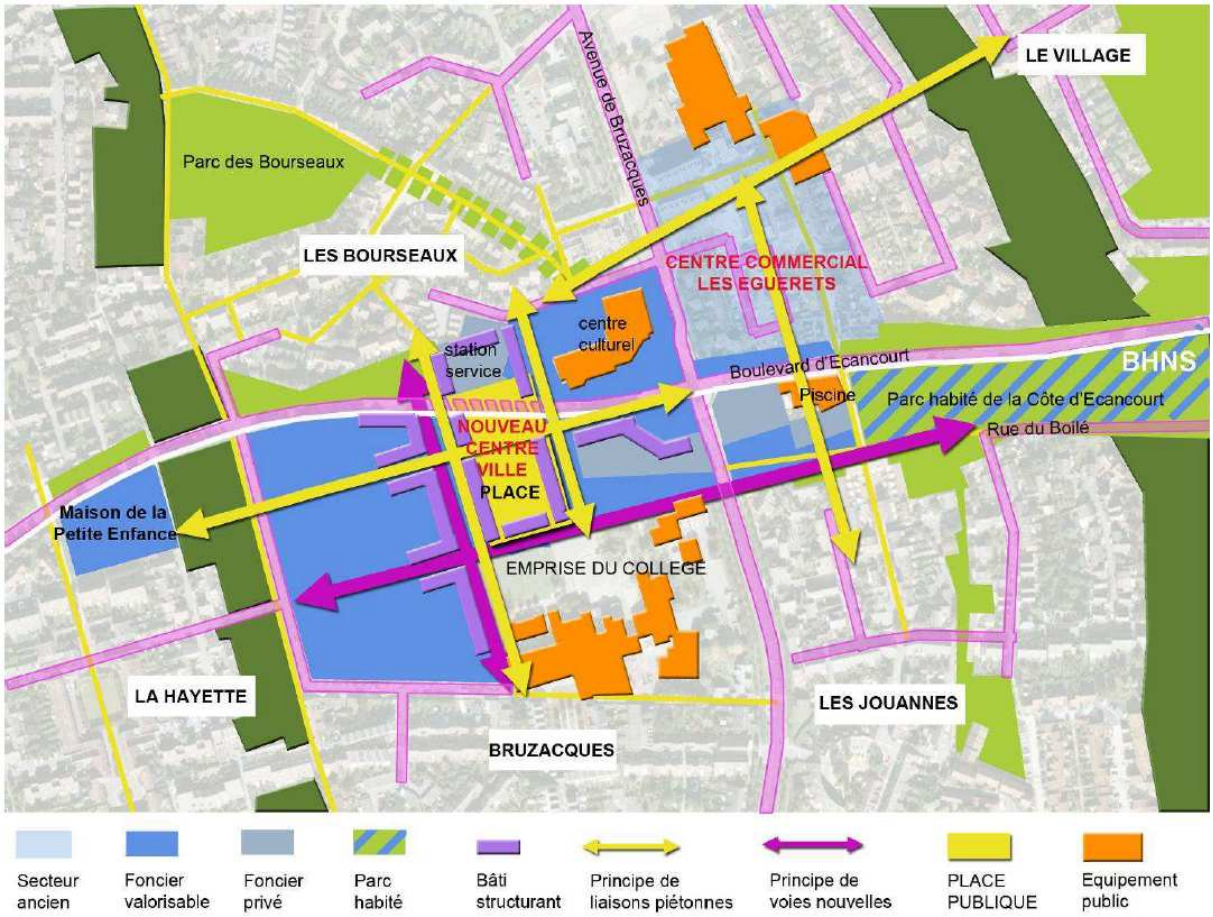


Sur la plaine des sports, la gestion des eaux pluviales se fera également par un ouvrage à ciel ouvert. Les eaux pluviales gérées dans le cadre de la ZAC concernent le parking de stationnement. Les eaux pluviales ruisselant sur ces surfaces seront drainées par des réseaux enterrés et rejetées dans une noue de rétention, avant rejet au réseau pluvial existant, rue d'Ecancourt ou Mail Gabriel Faure. Les eaux de ruissellement seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures.



II.4.2 Le secteur Eguerets-Bruzacques

L'objectif principal est de créer un véritable centre-ville aux Bruzacques. Son aménagement se fera en partie sur des terrains actuellement affectés à des équipements sportifs. Ces derniers seront déplacés sur le site des Merisiers pour venir compléter les installations sportives existantes. Le cœur du centre-ville se veut vivant, convivial, commercial et facilement accessible prioritairement en transports en commun, à pied et en vélo. Cet « hypercentre » se développera de part et d'autre du boulevard d'Ecancourt, axe principal de la commune.



II.4.2.1 Principes urbains et paysagers

Le projet prévoit la réalisation d'un programme mixte composé de logements, d'équipements et de commerces, dont les moteurs sont :
- l'implantation des équipements majeurs : hôtel de ville, commerces, marché autour d'une place urbaine majeure sur l'emplacement des terrains sportifs afin de constituer un véritable centre administratif et commercial au cœur du futur quartier résidentiel ;
- une ouverture sur les quartiers résidentiels les Jouannes, les Bruzacques, les Eguerets, les Bourseaux ;
- des voies structurantes comme éléments de soudure, voies urbaines de centre-ville ;
- une structure paysagère comme matrice des aménagements futurs, garante de la qualité du cadre de vie et de l'identité jocassienne ;
- des perméabilités piétonnes garanties, continues, confortables et sécurisées. Les places urbaines sont traitées comme de véritables points d'articulation au cœur des îlots et forment un chapelet de ponctuations entre le nord et le sud.

II.4.2.2 Principes de desserte

Le BHNS sera réalisé sur une première tranche entre le carrefour des Bruzacques et le carrefour de la Croix Saint-Jacques et sera prolongé sur le Boulevard d'Ecancourt au droit du Centre-ville. Ces aménagements associés à la réalisation d'une piste cyclable offrent une accessibilité tous modes optimale.

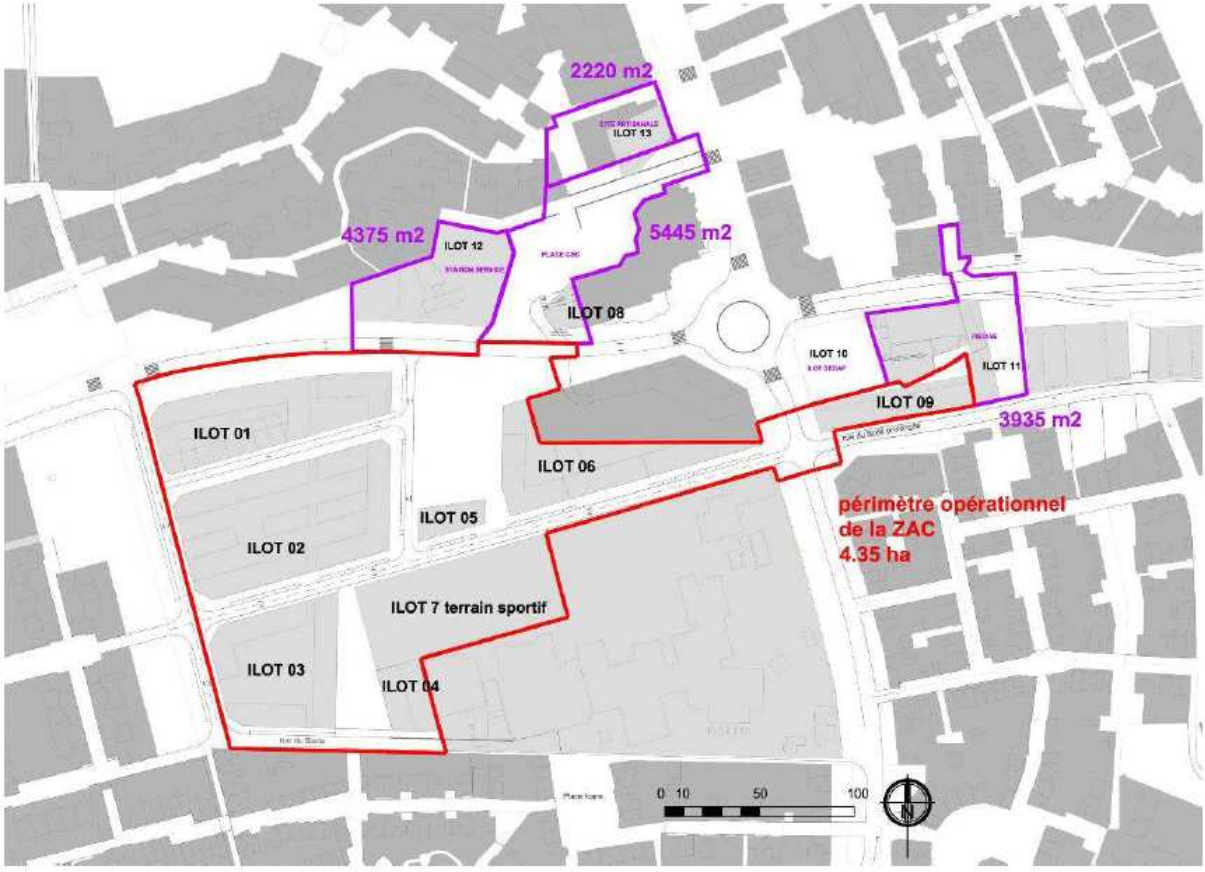
Les voies nouvelles constituent un maillage interquartier nécessaire à l'accessibilité du centre-ville depuis les quartiers limitrophes. Ces voies au caractère résidentiel (l'ensemble du centre-ville est en zone 30 km/heure) sont des voies mixtes voitures vélos sans délimitation propre.

Des stationnements latéraux permettent aux voitures de se stationner facilement près des commerces et des immeubles et de larges trottoirs permettent aux piétons de circuler aisément et confortablement dans le nouveau centre-ville.

Le cœur névralgique du Centre-ville est la Grande Place animée par un marché hebdomadaire. La circulation unilatérale des voitures permet de libérer de larges terrasses au pied des commerces coté est et de desservir les entrées d'immeubles et les parkings souterrains.

II.4.2.3 Découpage des lots

Le périmètre opérationnel du secteur Eguerets-Bruzacques sera composé des ilots suivants :
- les ilots 1, 2 et 6 destinés à accueillir des logements, avec possibilité de développement de locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;
- les ilots 3, 4, 5 et 9 sont également destinés à accueillir des logements ;
- l'ilot 1 pourrait accueillir des activités commerciales ; l'ilot 5 un équipement ; l'ilot 7 un terrain sportif.



II.4.2.4 Gestion des eaux pluviales

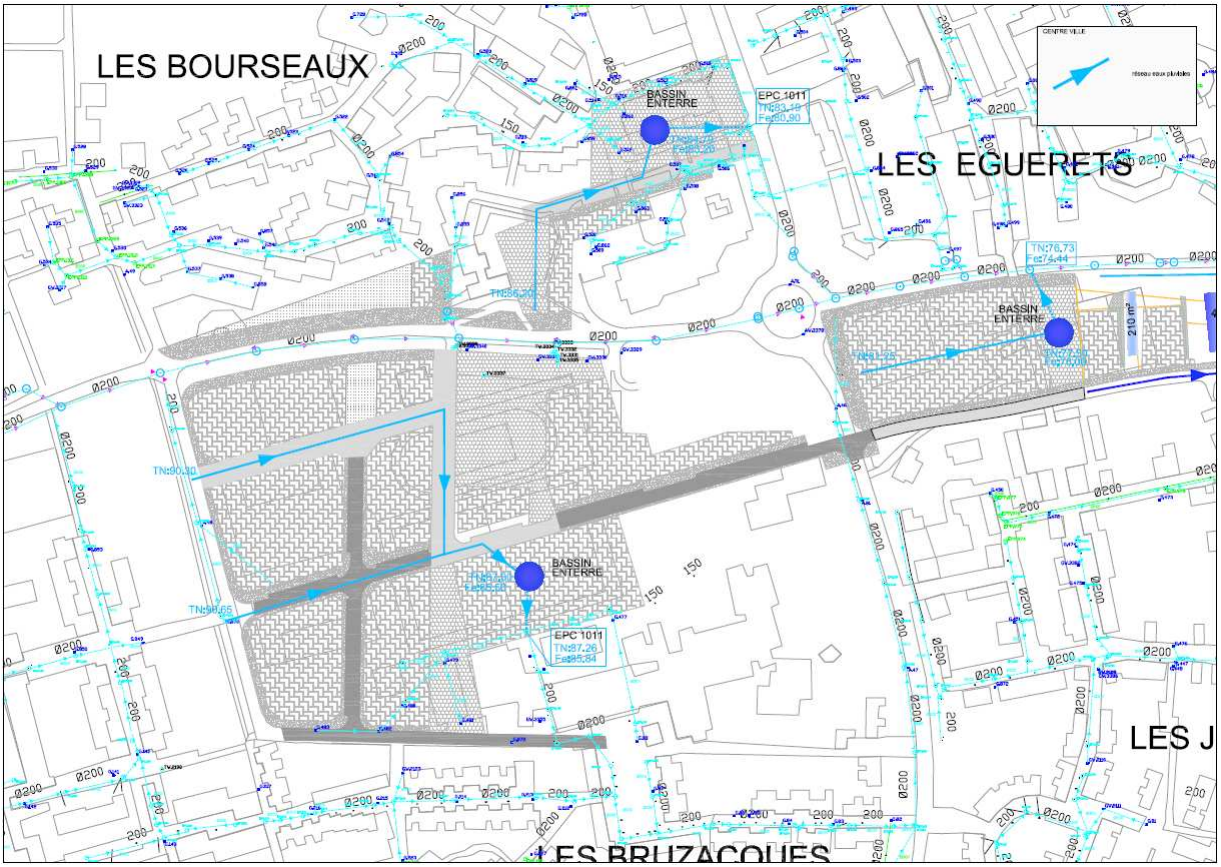
Sur le Centre-ville, la gestion des eaux pluviales se fera par des réseaux et ouvrages enterrés. Les eaux pluviales seront drainées et collectées par un réseau pluvial enterré, équipé de grilles, avaloirs. Le maillage des réseaux enterrés sera connecté à une structure alvéolaire de stockage des eaux pluviales.

Toutes les arrivées d'eaux pluviales sur la structure alvéolaire devront être équipées d'un système de décantation et d'un filtre visant à retenir les matières en suspension. Les structures alvéolaires peuvent être inspectées par caméra. Toutefois, elles ne peuvent pas être curées. Aussi, une attention particulière doit être apportée sur l'exploitation et l'entretien des ouvrages implantés en amont de la structure alvéolaire.

De plus, comme les eaux drainées sont des eaux issues du ruissellement de voiries, la mise en place de séparateurs à hydrocarbures en amont de la structure alvéolaire est préconisée. Généralement, ces ouvrages sont dimensionnés pour traiter la pluie de retour 1 mois et sont équipés d'un by-pass pour les sur débits de temps de pluie, directement connecté sur la structure alvéolaire.

Les raccordements des ouvrages pluviaux enterrés sont envisagés sur le boulevard d'Écancourt par des canalisations gravitaires. Les calculs ont été menés avec les hypothèses suivantes :
- Système de rétention (et non pas d'infiltration) ;
- Indice de vide de 95% ;
- Hauteur de stockage d'eau de 84 cm.

Les prescriptions techniques de pose, de mise en œuvre, de revêtements définitifs d'exploitation et d'entretien formulés par le constructeur devront être prises en compte pour le bon fonctionnement de l'ouvrage. Ce dernier sera également équipé d'une surverse pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure à 20 ans.



II.4.3 Le secteur Côte d'Ecancourt

La Côte d'Ecancourt constitue un grand espace vert de 3 hectares positionné à l'entrée de ville, proche du futur centre-ville. Ce secteur a vocation à fonctionner en étroite interaction avec l'hyper centre de par sa centralité ainsi que sa position privilégiée sur l'axe d'entrée de ville qu'est le boulevard d'Ecancourt. Situé à l'entrée de la ville, la côte d'Ecancourt abrite aujourd'hui, des espaces naturels, des jardins familiaux et des équipements sportifs de plein air. Classé en zone urbanisable, il se destine à l'accueil d'opérations de logements et d'un parc urbain.

II.4.3.1 Principes urbains et paysagers

Le parti d'aménagement privilégié consiste à favoriser les liaisons transversales en minimisant l'impact des talus. Cette ambition doit se réaliser grâce à l'aménagement du boulevard d'Ecancourt en « avenue parc » (intégration d'un Bus en site propre et d'une piste cyclable) qui minimisera la coupure générée par le profil et le dénivelé actuel de la voie. Un traitement paysager de qualité permettra d'intégrer cette voie au Parc urbain de la Côte d'Ecancourt dont le talus sera partie prenante.

Le projet vise aussi à améliorer les liaisons piétonnes Nord/sud ; plus largement, à l'échelle de la commune ces liaisons renforceront les liens entre les quartiers des Jouannes au sud et le village historique au Nord. En complément de ces liaisons piétonnes, de véritables places urbaines en lien avec les équipements seront aménagées : piscine, ancienne gare et la trame verte structurante des coulées vertes. Il s'agira de concevoir un parc fonctionnel à destination des habitants.

Les nouvelles constructions s'insèrent dans le parc urbain, qui propose une proportion des emprises construites faible par rapport à celles dédiées au parc. La diversité des structures paysagères sera recherchée tout en maintenant un principe de gestion simple et efficace en matière d'eaux pluviales.

II.4.3.2 Principes de desserte

Le projet s'articule autour de l'aménagement de la rue du Boilé en voie résidentielle. Depuis la rue des Vignes Blanches jusque vers le Centre-ville, la rue du Boilé est en sens unique (sens montant). Elle est en double sens entre la rue des Vignes Blanches et le rond-point de la Croix Saint Jacques permettant un accès aisé depuis les quartiers à l'école des Vaux Labours.

L'aménagement de la rue du Boilé (10 à 12 m de large) favorisera une vitesse réduite des véhicules afin de ne pas motiver le « shunt » du Boulevard d'Ecancourt de la Croix Saint-Jacques vers le Centre-ville. Une offre de stationnement public est localisée sur l'un des côtés de la voie, dans sa partie en sens unique.

II.4.3.3 Découpage des lots

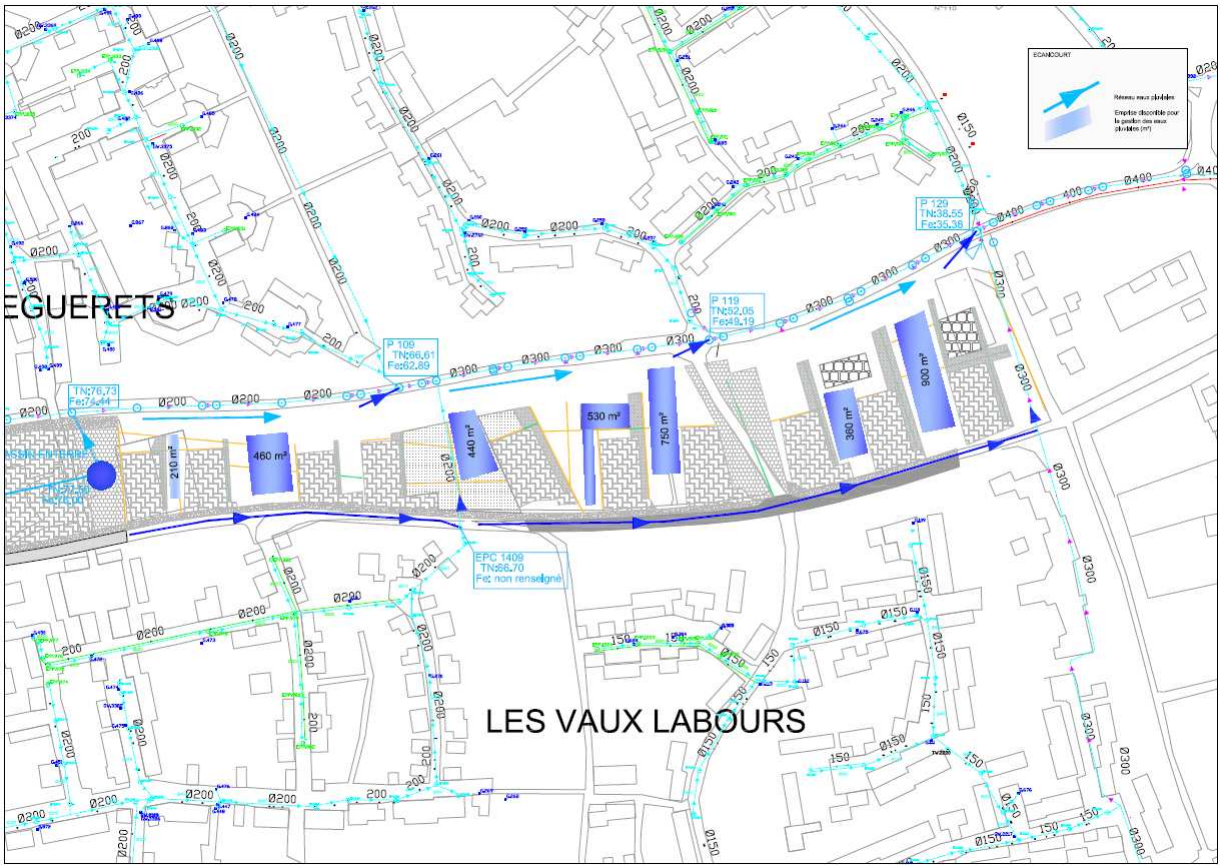
Les ilots 1 à 4 sont destinés à accueillir des logements.

II.4.3.4 Gestion des eaux pluviales

Sur la côte d'Ecancourt, la gestion des eaux pluviales se fera principalement par des ouvrages à ciel ouvert. Les eaux pluviales seront gérées par sous-bassins versants : Ouest, Centre et Est. Chacun des sous-bassins sera équipé d'un bassin de stockage des eaux pluviales, implanté au point bas du bassin versant et dimensionné pour rejeter les eaux pluviales dans le réseau pluvial communal après régulation des débits.

Il est proposé les principes de gestion des eaux pluviales suivants :
- Évacuation des eaux de gouttières de chacun des ilots vers une noue intermédiaire. Les noues contribuent à l'intégration paysagère du projet d'aménagement urbain. D'autre part, elles ont également pour fonction d'écrêter les rejets d'eaux pluviales vers le bassin aval ;
- Connexion de la noue à un réseau pluvial enterrée, sous les cheminements stabilisés ;
- Raccordement des réseaux pluviaux sur le bassin de stockage aval. Le bassin de stockage aura pour exutoire le réseau pluvial communal du boulevard d'Écancourt. Ce dernier sera également équipé d'une surverse pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure à 20 ans.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour stocker une hauteur d'eau de 70 cm afin qu'ils puissent s'intégrer dans un parc en domaine publique, sans qu'il soit nécessaire de mettre en place des clôtures. Il n'est pas nécessaire de prévoir de système de traitement des eaux pluviales avant stockage dans le bassin, car les réseaux et ouvrages ne draineront que des eaux pluviales non souillées (toitures, cheminements stabilisés, espaces verts).



III PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZAC

Le programme des équipements publics de la ZAC, qui est intégralement financé dans le cadre du bilan, comprend :

- L'ensemble des voiries, réseaux et espaces publics internes aux nouveaux quartiers et le renforcement des réseaux nécessaires à la ZAC.
- L'aménagement de deux parcs (côte d'Ecancourt et Forboeufs-Merisiers), et d'aires de stationnement dans le parc des sports.
- La reconstitution d'équipements existants (piste d'athlétisme, aire de jeux, terrain multi-sports).
- Le transfert des jardins familiaux de la Côte d'Ecancourt.

Conformément à l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. La maîtrise d'ouvrage et le financement des équipements de la zone sont répartis comme suit :

Equipements d'infrastructure	Maître d'ouvrage	Coût estimatif des travaux* (HT)	Modalités de financement			
			ZAC		Autres	
			%	montant	%	montant
VRD	Aménageur	18 663 k€	100%	18 663 k€	0%	0 k€
Espaces verts	Aménageur	1 536 k€	100%	1 536 k€	0%	0 k€

* hors révision, aléas et honoraires techniques

Gestionnaires futurs :

Equipements d'infrastructure	Gestionnaire / concessionnaire
Voies (y/c mobilier urbain)	JOUY LE MOUTIER
Espaces verts (y/c mobilier urbain)	JOUY LE MOUTIER
Collecte des déchets	JOUY LE MOUTIER
Réseau d'eau potable	CACP / CYO'
Ouvrages et réseau d'eaux pluviales	CACP
Réseau d'évacuation des eaux usées	SIARP
Réseau d'électricité	ERDF
Réseau de télécom.	France Télécom*
Eclairage public	CACP

* avec possibilités pour d'autres opérateurs d'installer leur matériel au niveau du Nœud de Raccordement Abonnés

Participations et fonds de concours :

Equipements de superstructure	Maître d'ouvrage	Coût estimatif (HT)	Modalités de financement				Gestionnaire
			ZAC		Autres		
			%	montant	%	montant	
Restitution complexe football	CACP	2 426 k€	100%	2 426 k€	CACP		JOUY LE MOUTIER
					0%	0 k€	
Restitution des jardins familiaux	JOUY LE MOUTIER	650 k€	100%	650 k€	CACP		JOUY LE MOUTIER
					0%	0 k€	
Equipement sportif centre-ville	aménageur	742 k€	100%	742 k€	0%	0 k€	
Pôle tennis des Merisiers	CACP	2 926 k€	13%	374 k€	CACP		JOUY LE MOUTIER
					73%	2 134 k€	
					JOUY-LE-MOUTIER		JOUY LE MOUTIER
					14%	417 k€	

Par ailleurs, la Maison de la Petite Enfance est réalisée dans le périmètre de la ZAC, mais sans aucune prise en charge par le bilan de la ZAC.

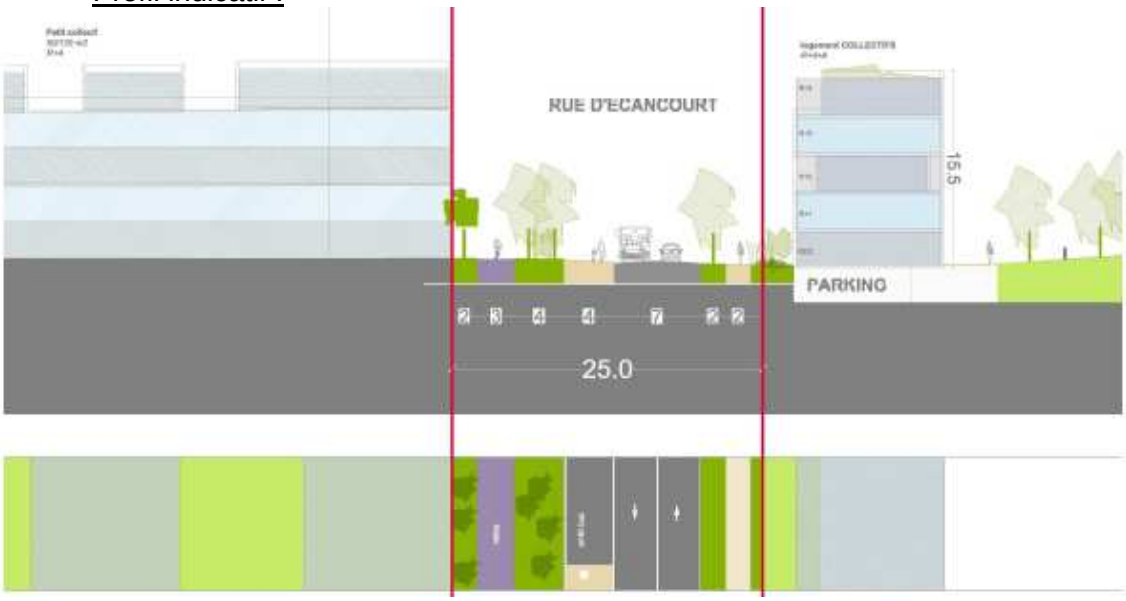
III.1 Les voies

III.1.1 Le secteur Forboeufs-Merisiers

III.1.1.1 Les voies existantes requalifiées

- La rue Denis Papin requalifiée et prolongée
  Profil indicatif :

- La rue d'Ecancourt, support d'un itinéraire cyclable d'agglomération
  Profil indicatif :



III.1.1.2 La voie principale de desserte du quartier

La voie nouvelle adopte un profil de 20 mètres de façade à façade. Ce profil est constant de la zone dévouée à l'habitat jusqu'au parc d'activités. La chaussée d'une largeur de 6 m à double sens permet le passage d'un bus. Des arrêts sont proposés sur le parcours. La voie étant réglementée à 30 km/heure, ce gabarit permet également la circulation des cycles et intègre des stationnements latéraux sur un seul côté ; les trottoirs larges assurent une circulation confortable des piétons.

Des alignements d'arbres ainsi que le positionnement d'une noue paysagère (pente douce de 3%) permettent de positionner la voie dans un ensemble paysager cohérent à l'échelle du quartier. Les eaux de pluies sont reléguées dans le vallon au sud du quartier.

Profil indicatif :

Image de référence :

ZAC du Sansonnet à Metz: un quartier jardin. Citadia Conseil (urbanisme)

III.1.1.3 La voie résidentielle

La vitesse de circulation étant limitée à 20 km/h, les voies résidentielles sont des voies mixtes voitures et piétons sans délimitation de fonction dans leur traitement. Leur fonction principale est de desservir les parkings souterrains des îlots d'habitation et les venelles semi-piétonnes. Les camions de relève des ordures ménagères et tri sélectif emprunteront ces voies si besoin.

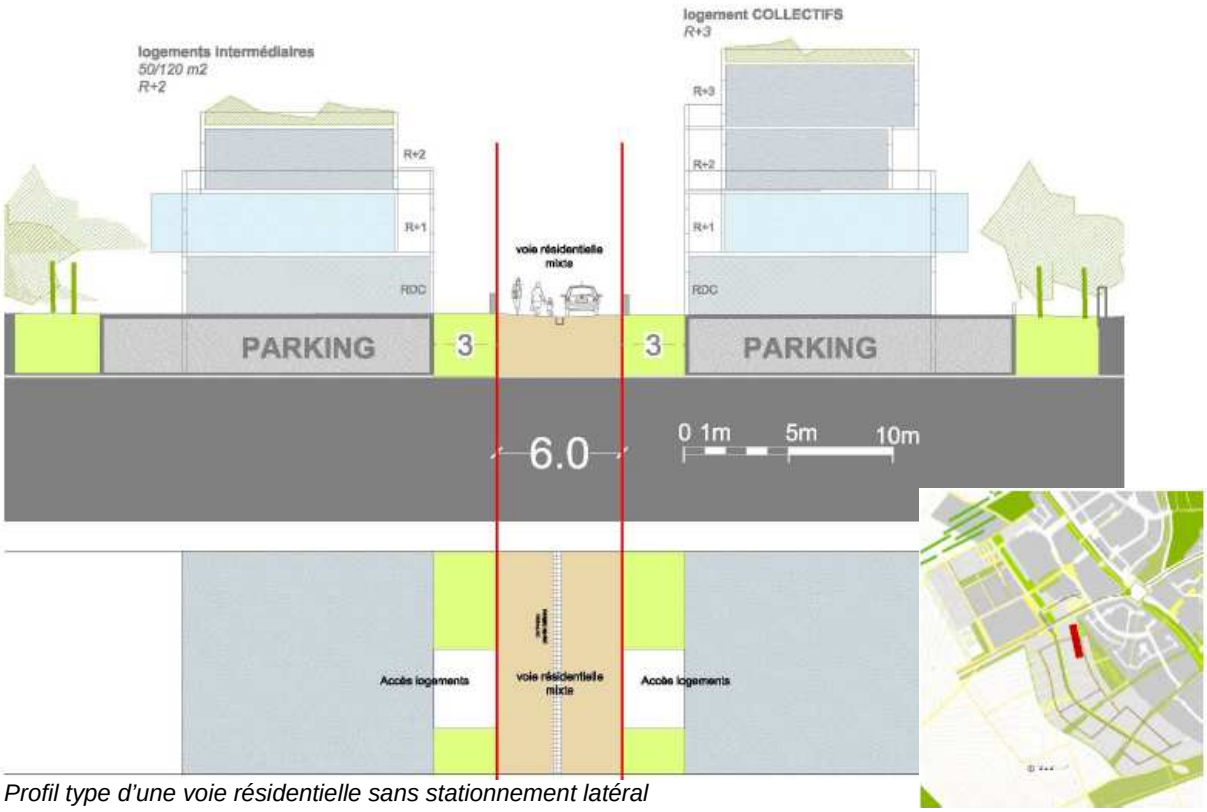
Les voies résidentielles sont traitées en béton désactivé de couleur claire. La délimitation des stationnements est sobrement identifiée par une incrustation de pavés bétons ou granit. Un caniveau central permet d'écouler les eaux de pluies vers les avaloirs naturels et le réseau sous voirie.

Les voies résidentielles adopteront un profil différent suivant leur positionnement dans le quartier. On trouve ainsi deux types de voies :

- **La voie résidentielle avec stationnement latéral**

Profil type d'une voie résidentielle avec stationnement latéral

- **la voie résidentielle sans stationnement latéral**

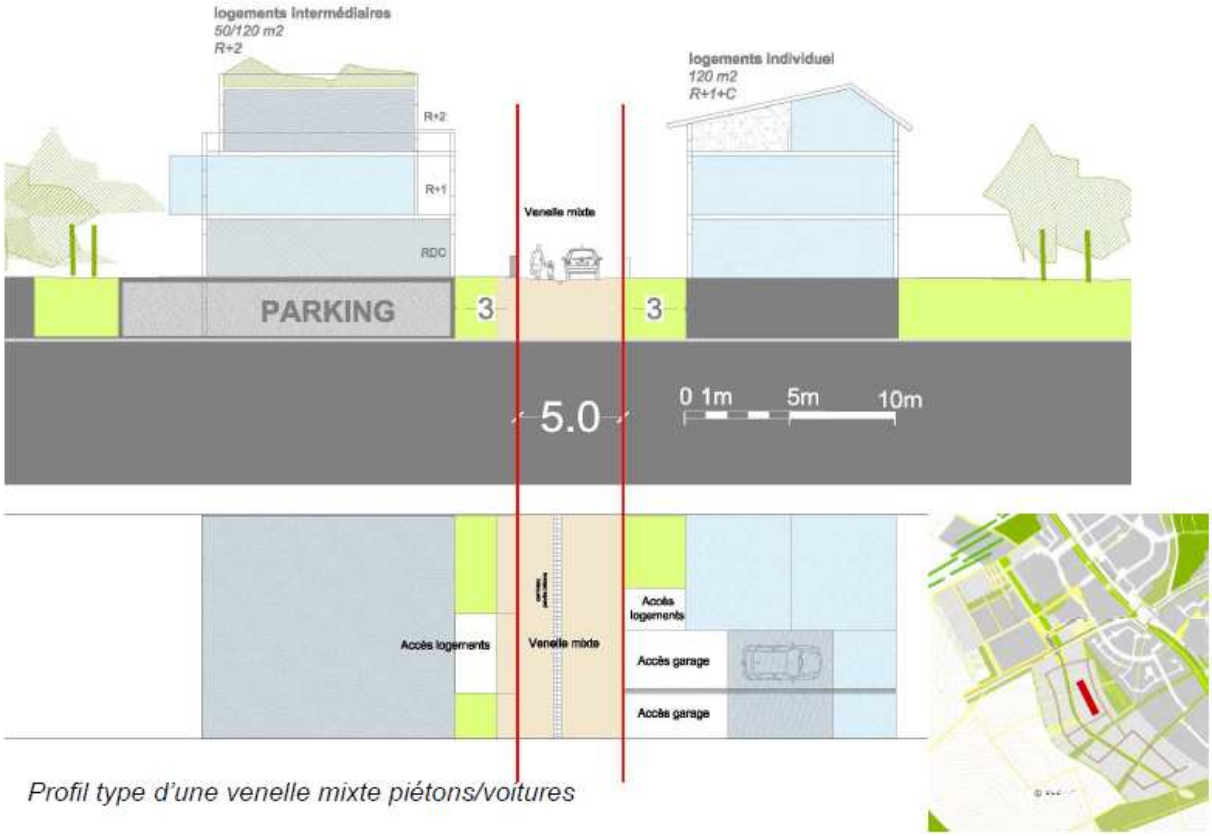


Profil type d'une voie résidentielle sans stationnement latéral

III.1.1.4 Les venelles

Les venelles sont mixtes. Elles autorisent les accès directs aux garages des maisons individuelles. Le stationnement le long de la voie n'est pas autorisé et le gabarit préconisé entre les limites de parcelles est de 5 mètres.

Les habitations sont implantées en retrait (3 à 5 mètres) permettant le stationnement d'une seconde voiture et l'accès aux garages individuels. La venelle est traitée en stabilisé renforcé idéal pour les voies faiblement circulées et les allées.



Profil type d'une venelle mixte piétons/voitures

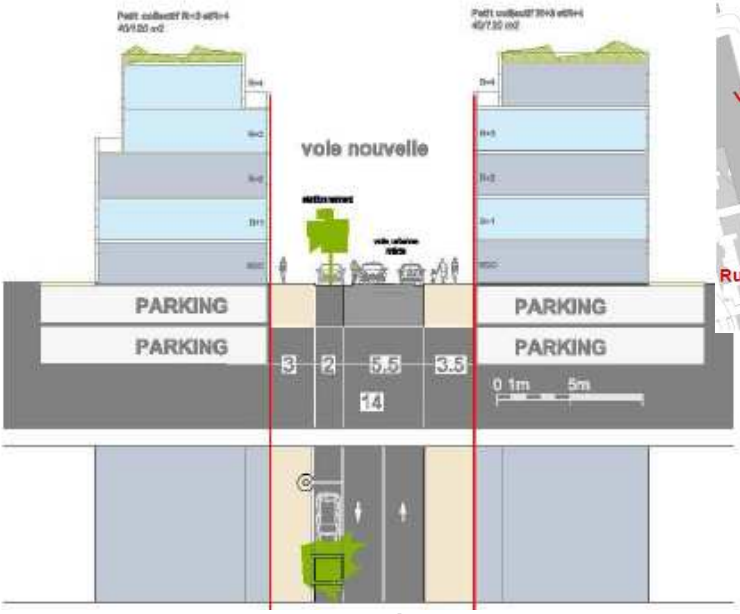
III.1.2 Le secteur Eguerets-Bruzacques

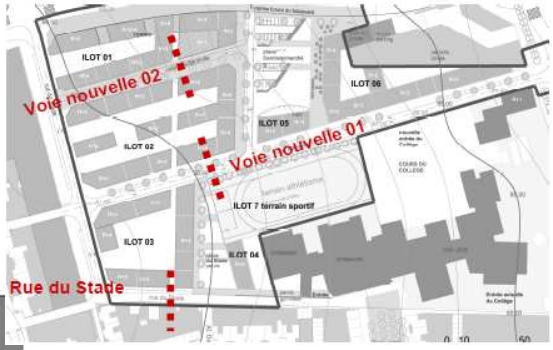
III.1.2.1 Le prolongement de la rue du Boilé

La rue prolongée adopte un profil de 14 mètres de large comprenant un stationnement latéral sur un des côtés, un alignement d'arbre et deux larges trottoirs de part et d'autre de la chaussée de 5.5 m.

<u>Revêtements préconisés :</u>
Sur les voies résidentielles le revêtement préconisé en centre-ville est du béton désactivé pour les trottoirs soulignés par des bordures granit clair. La chaussée est traitée en asphalte noir.

Coupe de principe (voie nouvelle 1) :





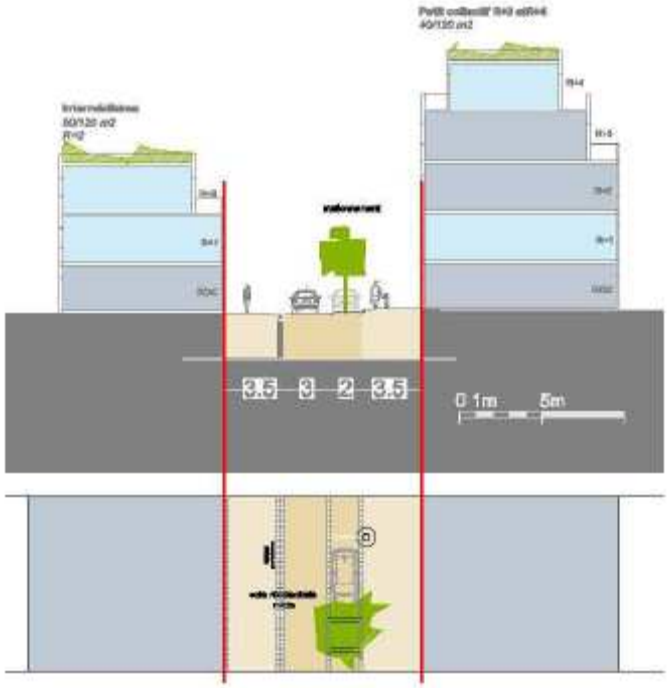
La rue du Stade restructurée adopte un profil de 12 mètres de large et comprend un stationnement latéral sur un des côtés, un alignement d'arbre. Deux larges trottoirs de part et d'autre de la chaussée de 5.5 m facilitent l'accès au gymnase et au collège. Le traitement proposé est identique à celui de la voie nouvelle 01.

III.1.2.2 La voie nouvelle semi-piétonne

Elle adopte un profil de 12 mètres de large comprenant un stationnement latéral sur un des côtés et un alignement d'arbre. Le traitement uniforme de la chaussée et des espaces exclusivement piétons favorise les usages mixtes induisant le ralentissement de la vitesse des automobilistes. La voie est en sens unique et a un caractère exclusivement résidentiel.

Les matériaux de revêtement préconisés sur cette voie sont la pierre naturelle calcaire pour les trottoirs et un béton désactivé de couleur claire pour la bande roulante automobile. Des pavés béton ou granit incrustés délimitent les espaces tout en favorisant la mixité des usages.

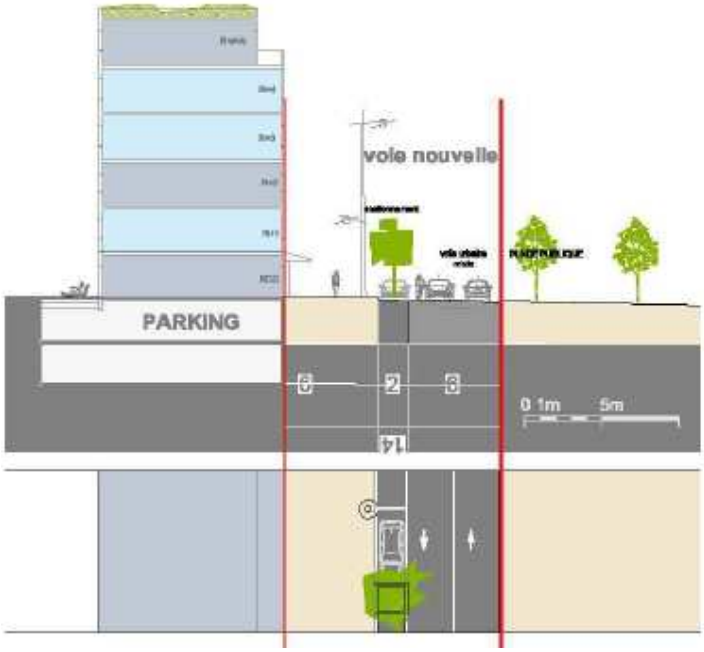
Coupe de principe (voie nouvelle 2) :

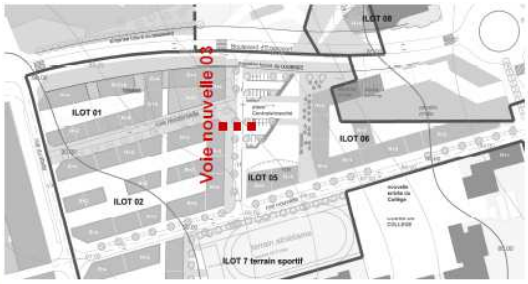


III.1.2.3 La voie nouvelle le long de la Place Centrale

Le traitement de cette voie se veut particulièrement qualitatif, dans le prolongement des aménagements prévus sur la Grande Place. En centre-ville, les dalles en calcaire et petits pavés en grès réaffirment le caractère de Jouy-le-Moutier, et renforcent sa cohérence architecturale avec le village. De larges trottoirs le long des façades commerçantes permettront d'animer les commerces à rez-de-chaussée. La voie à double sens permet une bonne accessibilité aux places de stationnement minutes le long de la voie et positionnés sur la place centrale.

Coupe de principe (voie nouvelle 3) :





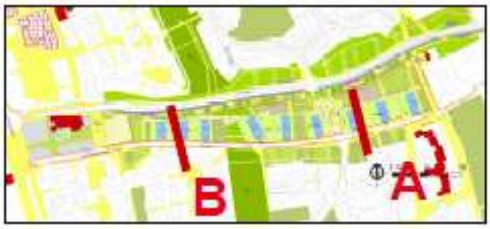
III.1.3 Le secteur Côte d'Ecancourt

III.1.3.1 Le Prolongement de la rue du Boilé

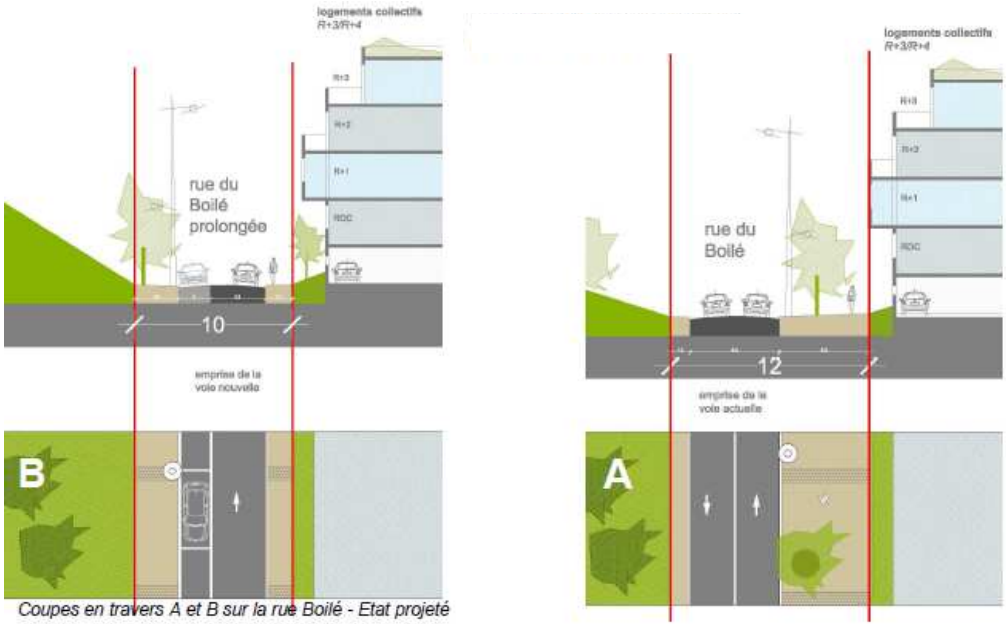
Depuis la rue des Vignes Blanches jusque vers le Centre-ville, la rue du Boilé est en sens unique (sens montant). Elle est en double sens entre la rue des Vignes Blanches et le rond-point de la Croix Saint Jacques permettant un accès aisé depuis les quartiers à l'école des Vaux Labours. L'aménagement de la rue du Boilé (10 à 12 m de large) favorisera une vitesse réduite des véhicules afin de ne pas motiver le « shunt » du Boulevard d'Ecancourt de la Croix Saint- Jacques vers le centre-ville. Une offre de stationnement public est localisée sur l'un des côtés de la voie, dans sa partie en sens unique.

La rue du Boilé présente différents profils sur le secteur. Elle est aujourd'hui à sens unique dans le sens descendant. Elle connecte la rue de Vincourt à l'est à la rue des Jouannes à l'ouest. Si le talus est important dans le haut de la côte, il est inexistant et au nu de la chaussée en partie basse. L'accès aux parkings privatifs des immeubles est possible uniquement depuis la rue du Boilé. La pente permet d'inscrire les parkings privatifs sous les constructions avec un accès à niveau de la voie. Entre la rue des Vignes Blanches et la rue de Maurecourt, elle est à double sens, au-delà elle est en sens unique (sens montant).

Coupe de principe :



La rue du Boilé sur cette séquence est en sens unique avec une rangée de stationnement public latéral, elle permet de relier le quartier des Jouannes, le nouveau quartier d'habitat de la Côte d'Ecancourt au futur centre-ville.



Coupes en travers A et B sur la rue Boilé - Etat projeté

III.1.3.2 La rue des Vignes Blanches et le Chemin des Miettes

La rue des Vignes Blanches seule voie pénétrante du quartier de la côte d'Ecancourt relie le quartier des Jouannes à celui des Eguerets. La voie sera intégrée à l'aménagement de la Place des Vignes Blanches.

Le Chemin des Miettes est un sentier de randonnée qui encercle toute la commune. Son tracé et son emprise ne sont pas modifiés. Il s'inscrit dans le prolongement des aménagements prévus aux pieds des îlots.

III.2 Les espaces verts et autres espaces publics

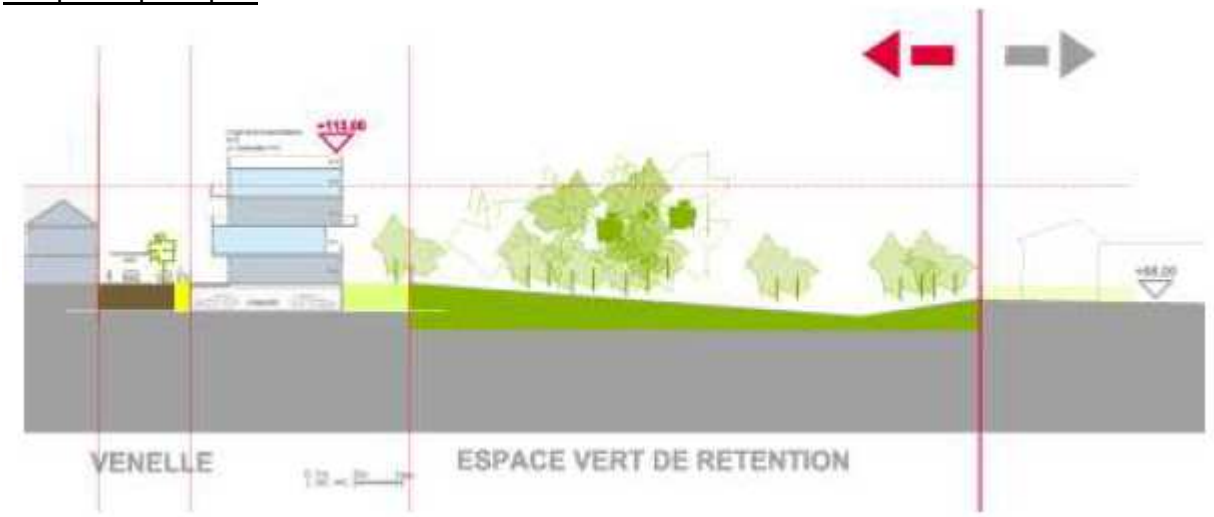
III.2.1 Le secteur Forboeufs-Merisiers

III.2.1.1 Le Parc urbain inondable

L'ambiance recherchée est celle d'un parc naturel accessible au public. Il s'agit d'un espace de transition entre la zone urbanisée et le futur quartier ; des aménagements sobres et continus faciliteront le recueil des eaux de pluies. Ses dimensions sont importantes et l'ensemble est calibré pour recueillir les eaux de pluie du quartier. Dimensions prévisionnelles : 320 m par 70 m dans sa partie la plus large. Sa superficie représente environ 13 700 m².

Outre les massifs de graminées et de vivaces habillant les abords du bassin et de la noue, des lignes d'arbres rectilignes structureront ce vaste espace, en prolongement des alignements de fruitiers. Seront privilégiées des essences aux feuillages légers de couleur gris-argent pour jouer avec le vent et ainsi animer les perspectives vers l'horizon agricole.

Coupe de principe :

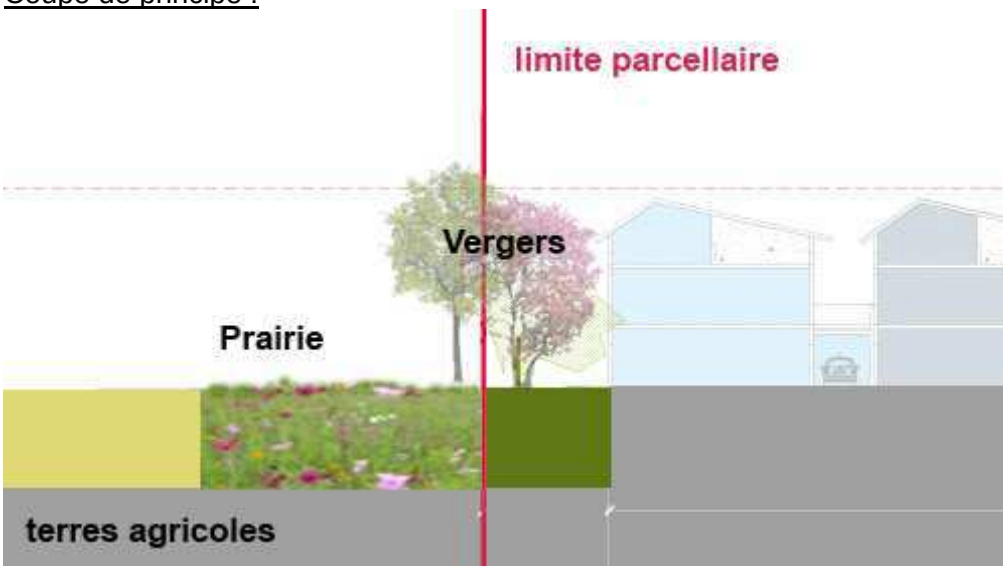


III.2.1.2 La frange agricole et les vergers

La frange paysagère Ouest est un espace de transition entre la zone agricole et la zone habitée. Le traitement de cette lisière demande une attention particulière afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le grand paysage, et de garantir le maintien de la biodiversité. Son traitement est de type prairie fleurie nécessitant peu d'entretien. Des vergers implantés sur les parcelles privées matérialisent une limite arborée. La limite est ainsi progressive.

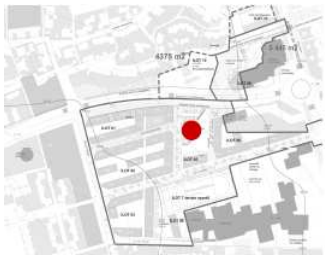
Elle permet une appropriation par les habitants autour de nouveaux usages : vergers, jardins familiaux, espaces ludiques, lieux de rencontres…et est considérée comme un espace public. Les chemins ruraux nouvellement créés assurent la continuité du réseau de chemins de grandes randonnées et rend visible et accessible l'espace rural.

Coupe de principe :



III.2.2 Le secteur Eguerets-Bruzacques

III.2.2.1 La Grande Place

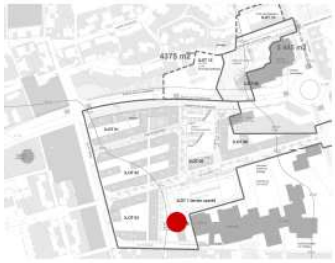


La Grande Place quelle que soit l'option de stationnement public choisie sera traitée de façon très qualitative. On privilégiera l'utilisation de matériaux locaux tels que la pierre et les pavés calcaires. Le léger dénivelé de la place permettra de traiter des rampes en pentes douces (inférieures à 2%) et de réaliser des emmarchements qui feront office de banc et de réserve de terre végétale pour les plantations.

Les équipements majeurs du centre-ville sont positionnés à un emplacement stratégique de la Place assurant leur bonne visibilité depuis l'espace public.

Image de référence :

Aménagement de la grande Place, ZAC du Plessis Botanique- TGT&A architectes.



III.2.2.2 La placette du gymnase

La place de forme triangulaire située en bordure du gymnase impulse une dynamique transversale recherchée entre les quartiers d'habitat situés au sud du secteur d'étude et le futur cœur de ville.

Matériaux et revêtements préconisés pour la place :

Revêtement béton désactivé couleur ocre, bandes de marquage en pavés granit ou calcaire de couleur clair. Espaces de repos traité comme des tapis de pavés avec mobilier urbain associé : banquette de pierre minérale, candélabre, corbeille.

III.2.3 Le secteur Côte d'Ecancourt : l'aménagement du parc urbain

III.2.3.1 Le traitement du talus support d'espaces verts

L'aménagement du parc urbain public s'appuie sur la topographie du site. La restructuration du boulevard d'Ecancourt et le projet urbain s'harmonisent et prévoient des arrêts de transports en commun visibles et accessibles depuis le Parc urbain. L'aménagement des talus le long du boulevard : emmarchements, rampes permettent de faciliter les liaisons nord-sud.

On trouve différents types d'espaces verts majeurs:
- Les terrasses principalement aménagés en terrains sportifs
- Les jardins interstitiels inondables
- Le talus
- Le bois de la Coulée verte.

La pente du terrain naturel permet de traiter un jardin en terrasses. Les allées piétonnes à l'intérieur du parc seront traitées de façon continue et harmonieuse. Une unité de traitement entre les cheminements et les places sera recherchée afin de composer un parc identifiable.

Entre les constructions, les espaces interstitiels de rétention des eaux pluviales nécessitent d'aménager des gradins (ou des talus plantés) afin d'équilibrer les pentes. Un traitement simple et demandant peu d'entretien (prairie) est compatible avec une utilisation multifonction et permet le cas échéant l'immersion d'une partie de la surface les jours de grande pluie.

Coupe de principe Est/Ouest:

III.2.3.2 Les places

- **La place des « Vignes blanches »** est située à l'extrémité de la rue des Vignes Blanches. Le sol est traité en partie en pierre naturelle et en partie en béton désactivé clair, on inscrira des jeux de calepinage qui matérialiseront les lignes de composition de la place et permettront d'apposer aléatoirement le mobilier urbain et les arbres de hautes tiges.
- **La place Haute**, est traité sobrement en pelouse. En position de belvédère sur le nouveau quartier, elle s'organise en paliers successifs afin de s'intégrer à la pente. La réalisation d'un bassin en eau sur le promontoire associé à un jardin en terrasse permet de traiter en douceur la grande déclivité existante entre le niveau naturel du terrain et la rue du Boilé (environ 3 mètres).

III.3 Les réseaux

III.3.1 Le réseau d'eau potable

Une partie de la ZAC déjà urbanisée est alimentée en eau potable. Concernant les zones non urbanisées comme les Forboeufs il sera nécessaire de créer des branchements et canalisations sur le réseau existant pour alimenter ces nouvelles zones.

Un réseau d'alimentation en eau potable devra être créé. Les réseaux d'eau potable seront implantés au droit des secteurs opérationnels. La densité des réseaux existants est plus ou moins importante en fonction des sites.
En effet, la proximité des réseaux concessionnaires en centre-ville facilitera les raccordements aux réseaux existants, contrairement au secteur des Forboeufs, plus éloigné, pour lequel les bouclages seront moins évidents.

La ZAC sera desservie en eau potable à partir des réseaux existants à proximité. De nouveaux équipements devront être envisagés à l'échelle de la commune et éventuellement du bassin versant de distribution. Les parcelles privées devront se raccorder au réseau public par le biais d'un raccordement individuel, équipé d'un compteur, en limite de propriété

III.3.2 Le réseau d'évacuation des eaux usées

Une partie de la ZAC est déjà urbanisée et reliée aux canalisations existantes d'eaux usées. Tout comme pour l'adduction en eau potable, l'urbanisation des zones aujourd'hui non construites s'accompagnera de raccordements spécifiques aux réseaux d'eaux usées.

L'implantation d'activités sur la zone des Forboeufs fera éventuellement l'objet d'autorisation spéciale de déversement d'eaux industrielles auprès du SIARP.

Un réseau d'assainissement assurant l'évacuation des eaux usées domestiques et éventuellement des effluents industriels devra être créé sur le périmètre de la ZAC. Les eaux usées seront collectées par un réseau d'eaux usées séparatif, de diamètre minimum de 200 mm. Autant que faire se peut, les effluents seront rejetés de manière gravitaire dans le réseau de collecte public. Les travaux sur les réseaux pourront concerner l'extension de réseaux existants ou la création de nouveaux réseaux.

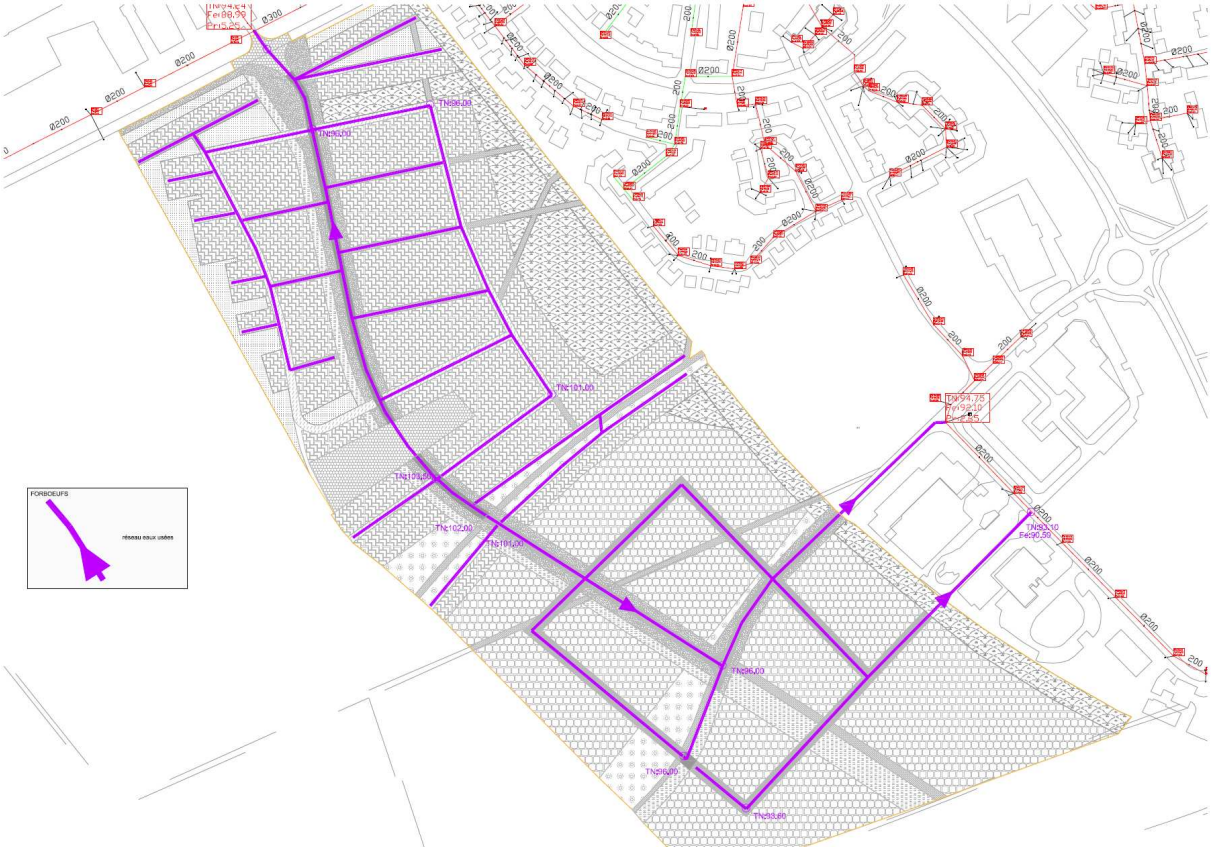
Les parcelles privées devront se raccorder au réseau public par le biais d'une boite de branchement, mise à leur disposition en limite de propriété. Les réseaux créés dans le cadre de la ZAC seront raccordés aux réseaux de collecte existants, gérés par le SIARP, et ayant pour exutoire la station d'épuration de Neuville-sur- Oise. L'exploitant sera sollicité dans le cadre des études de maitrise d'œuvre.

Les travaux seront réalisés conformément à la charte qualité de l'Agence de l'Eau. Les canalisations, en grès ou fonte de préférence, seront posées par une technique traditionnelle en tranchée, à une profondeur suffisante pour éviter les nombreux branchements et croisements de réseaux concessionnaires. De manière générale, il est proposé de poser les têtes de réseaux eaux usées entre 1,5 et 2 m de profondeur. Autant que faire se peut, et compte tenu de la pente des secteurs desservis par la ZAC, le réseau sera posé en parallèle du terrain naturel, avec une pente minimum de 1 %. A intervalle régulier, le réseau sera équipé de chutes accompagnées dans les regards afin de créer des réseaux en palier, pour limiter les profondeurs de terrassements. Des regards de visite seront implantés, à espace régulier, et conformément au fascicule 70, afin de permettre des opérations de curage ou d'inspection caméra.

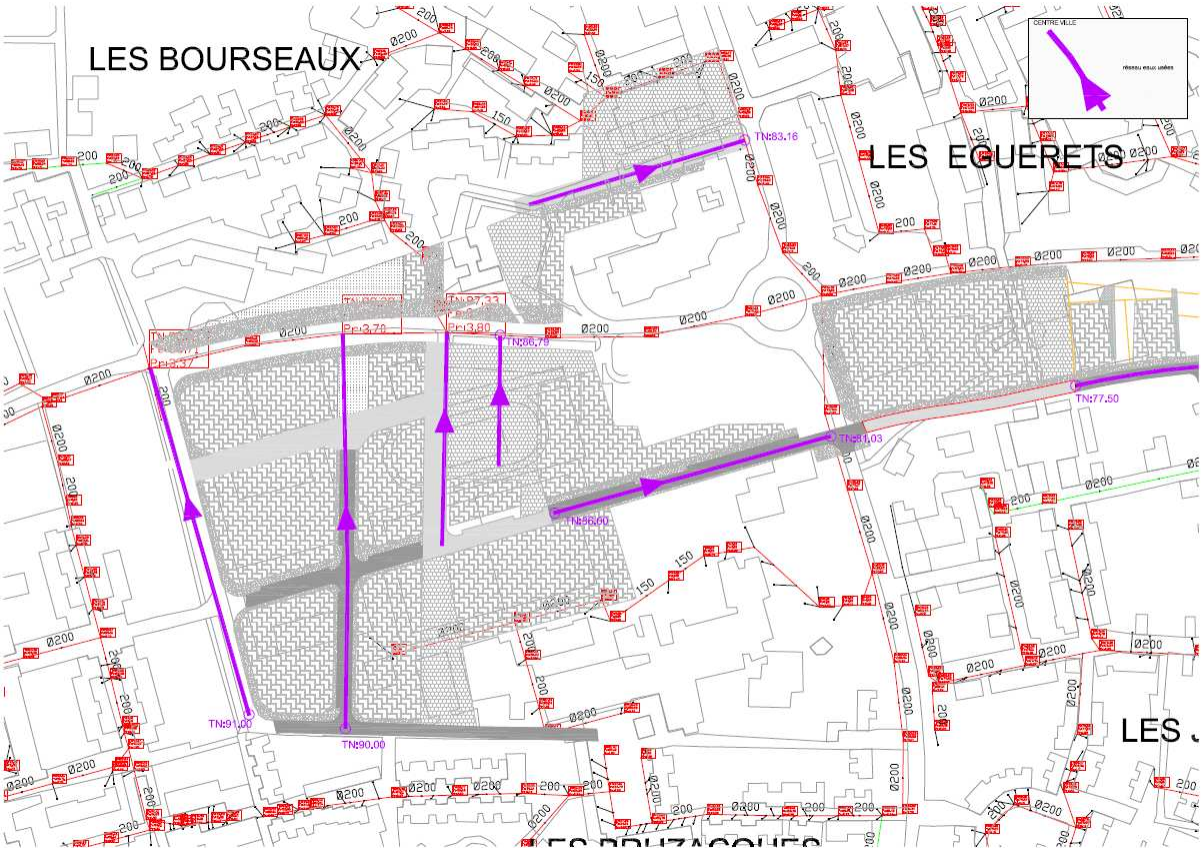
En cas d'implantation d'entreprises génératrices d'importantes quantités d'eaux usées (agroalimentaire, …) et/ou nécessitant des traitements particuliers, les solutions techniques à mettre en œuvre pour garantir un traitement conforme (mise en place de prétraitements par exemple) seront étudiées au cas par cas par l'exploitant. Des conventions de rejet d'eaux usées seront signées avec les établissements, en parallèle des autorisations de déversement qui seront délivrées.

Pour faire face aux insuffisances de l'actuelle station d'épuration collectant les eaux usées de la commune de Jouy le Moutier, des travaux de mise aux normes de la station ont été engagés à l'automne 2009. Conformément à l'arrêté inter préfectoral, la mise en eau sera effective au 31 décembre 2011. Les performances de rejet devront être atteintes au 1er juillet 2012.

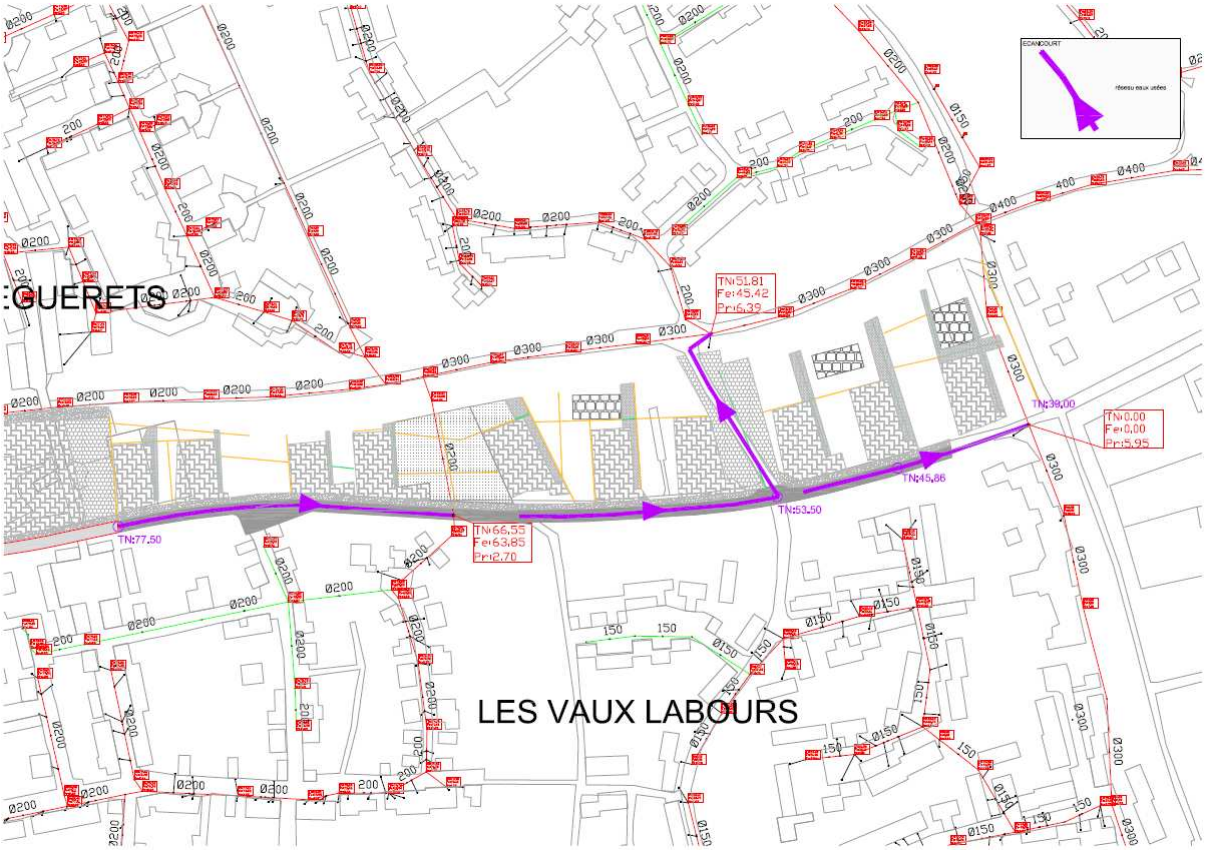
- **Gestion des eaux usées après aménagement sur le secteur Forbeufs :**



- **Gestion des eaux usées après aménagement sur le secteur Eguerets-Bruzacques :**



- **Gestion des eaux usées après aménagement sur le secteur Côte d'Ecancourt :**



III.3.3 Les réseaux d'électricité, gaz et télécommunication

Les réseaux en électricité, gaz et télécommunications sont implantés au droit des secteurs opérationnels. La densité des réseaux existants est plus ou moins importante en fonction des sites. En effet, la proximité des réseaux concessionnaires en centre-ville facilitera les raccordements aux réseaux existants, contrairement au secteur des Forboeufs, plus éloigné, pour lequel les bouclages seront moins évidents. Le site sera desservi en électricité, gaz, télécommunications à partir des réseaux existants à proximité de la ZAC.

Les puissances appelées et les consommations électriques du projet sont peu importantes à l'échelle de la ville. Elles n'engendrent pas de difficultés majeures. Un raccordement au réseau électrique est nécessaire afin d'alimenter les bâtiments du projet. Par ailleurs, l'électricité d'origine photovoltaïque produite localement sera revendue sur le réseau.

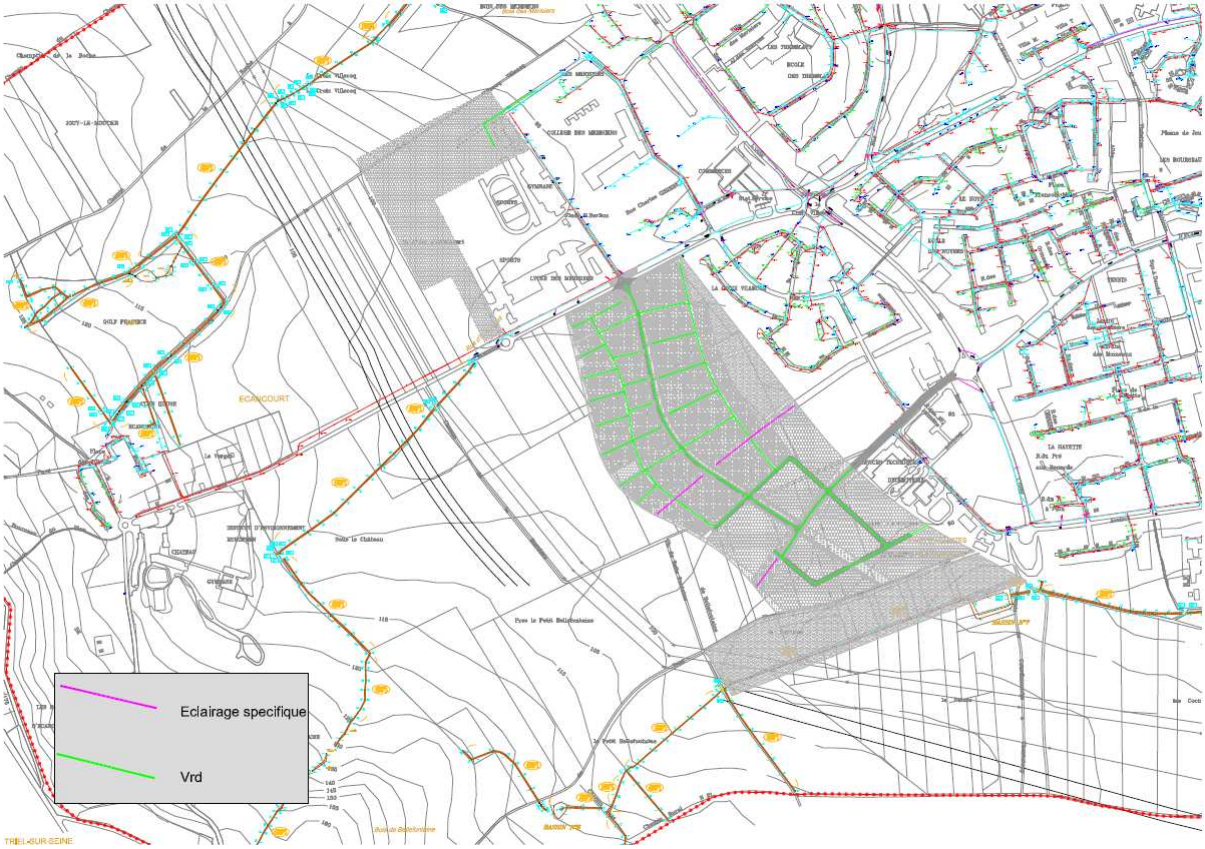
III.3.4 L'éclairage public

La création de zones urbanisées engendrera la mise en place de candélabres supplémentaires. Ces derniers assureront une lumière supplémentaire notamment au niveau des zones aujourd'hui non urbanisées (plaine agricole au niveau de la zone des Forboeufs).

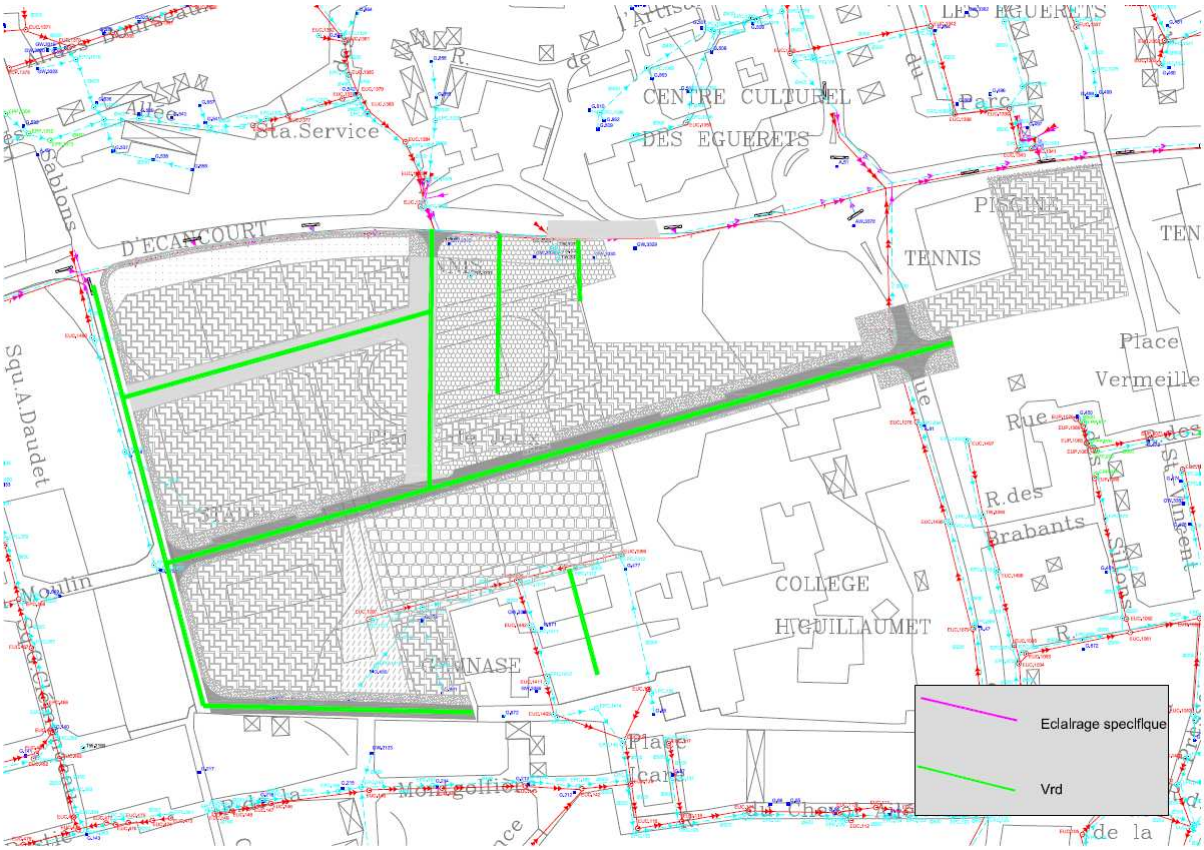
Les solutions techniques seront définies plus en aval lors des études de maîtrise d'œuvre. Tout sera mis en œuvre pour favoriser un éclairage raisonné et adapté à chaque espace selon sa destination. Divers mesures pourront être étudiées comme les mesures suivantes :

- Le choix du matériel selon les performances énergétiques ;
- La mise en place d'un balisage passif qui pourra permettre de mettre en valeur des points particuliers ;
- Un pilotage fin de l'éclairage public ;
- Des niveaux d'éclairements adaptés.

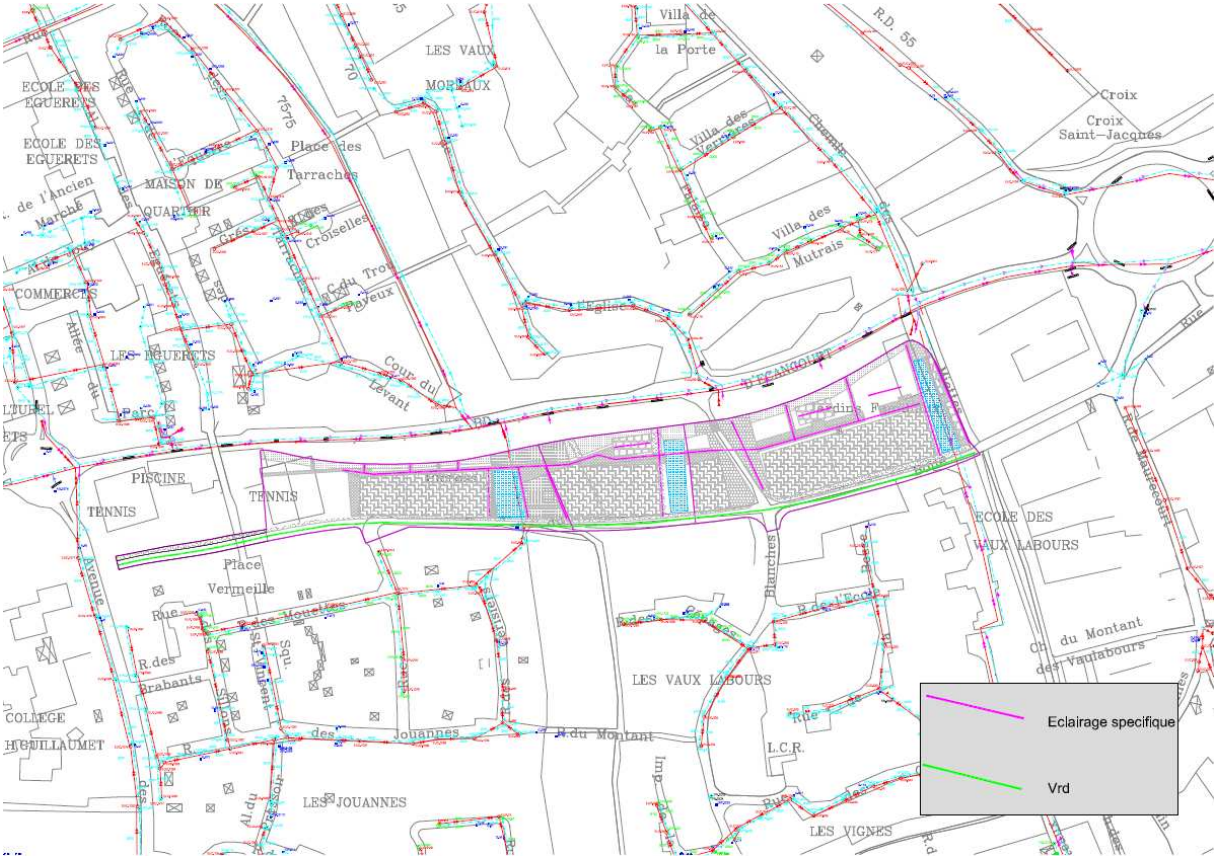
- **Plan des réseaux divers après aménagement sur le secteur Forbeufs :**



- **Plan des réseaux divers après aménagement sur le secteur Eguerets-Bruzacques :**



- **Plan des réseaux divers après aménagement sur le secteur Côte d'Ecancourt :**



N.B. : Les plans schématiques des réseaux divers concernent l'eau potable, les eaux usées, l'électricité, les télécoms ; les éclairages dits spécifiques concernent les espaces verts ou les terrains sportifs.

IV PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Les bases générales de l'opération d'aménagement multi-sites de Jouy-le-Moutier sont définies dans le dossier de création de ZAC approuvé par le Conseil Communautaire.

Le programme global des constructions est évalué à 138 000 m² SPD (Surface de Plancher des Constructions), répartis approximativement en :

- 99 800 m² environ de logements (soit 1 162 logements comprenant 68 % de logements collectifs, 15% de logements intermédiaires, 17% de logements individuels) ;
- 70% de logements en accession à la propriété et 30% de logements sociaux et/ou spécifiques ;
- 30 000 m² environ de locaux d'activités (6 ha de terrains en extension du parc d'activités des Forboeufs) ;
- 3 500 m² environ de surfaces commerciales ;
- 4 700 m² environ d'équipements publics dont le futur hôtel de ville.

IV.1 Le secteur Forboeufs-Merisiers

Le projet vise à offrir un choix de typologies diversifiées et des formes urbaines attractives et adaptées aux nouveaux modes d'habiter, conformément aux principes de développement durable et d'intensité urbaine. La hauteur des constructions est définie en lien avec la topographie.

IV.1.1 Les logements collectifs

Images de référence :

IV.1.2 Les logements intermédiaires

Images de référence :

Tourcoing

OPAC, rue Saint Beuve à Amiens_Fourrier et Tirard architectes.

IV.1.3 Les logements individuels groupés, accolés ou mitoyens

Images de référence :

Maisons en bande, Saint-Nazaire, quartier Kerlédé.

Livraison 2012.

Leboucque- Peras architectes

Résidence Frassati Courtry (77) opération de 13 logements individuels accolé et de 8 logements collectifs. Atelier DAU, P. Arsène Henry &P. Drandel architectes, SAHLM Foyer de Seine et Marne- 2007

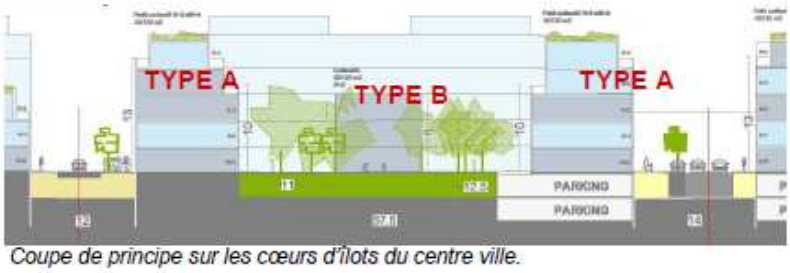
IV.2 Le secteur Eguerets-Bruzacques : les logements collectifs

Les constructions sont implantées à l'alignement des rues et délimitent clairement l'espace privé de l'espace public. Des cœurs d'îlots très végétalisés offrent aux habitants du quartier l'essentiel de la structure végétale du cœur de ville. Des gabarits raisonnables : immeubles collectifs à R+2 et R+4+attique le long du boulevard et de la Grande place permettent de mesurer la dimension du cœur de ville.

Images de référence et coupe de principe :

Concours pour la construction d'un immeuble de logements collectifs et intermédiaires 81 logements AB HABITAT-Bezons 95
BET TCE - HQE COTEC- architecte François Scalli, Paysagiste: Gilles Brusset

Exemple de logements collectifs en cœurs d'îlots R+2. Croix bénite à Toulouse_ Séquences architectes



Coupe de principe sur les cœurs d'îlots du centre ville.

IV.3 Le secteur Côte d'Ecancourt : les logements collectifs

Une alternance des hauteurs des constructions permet de donner l'illusion de logements empilés les uns sur les autres libérant ainsi de larges terrasses qui favorisent les quatre orientations et les appartements traversant.
Un jeu de volumes permet d'éviter l'effet de barres et de faire venir la végétation à l'intérieur des bâtiments grâce à la réalisation de failles.

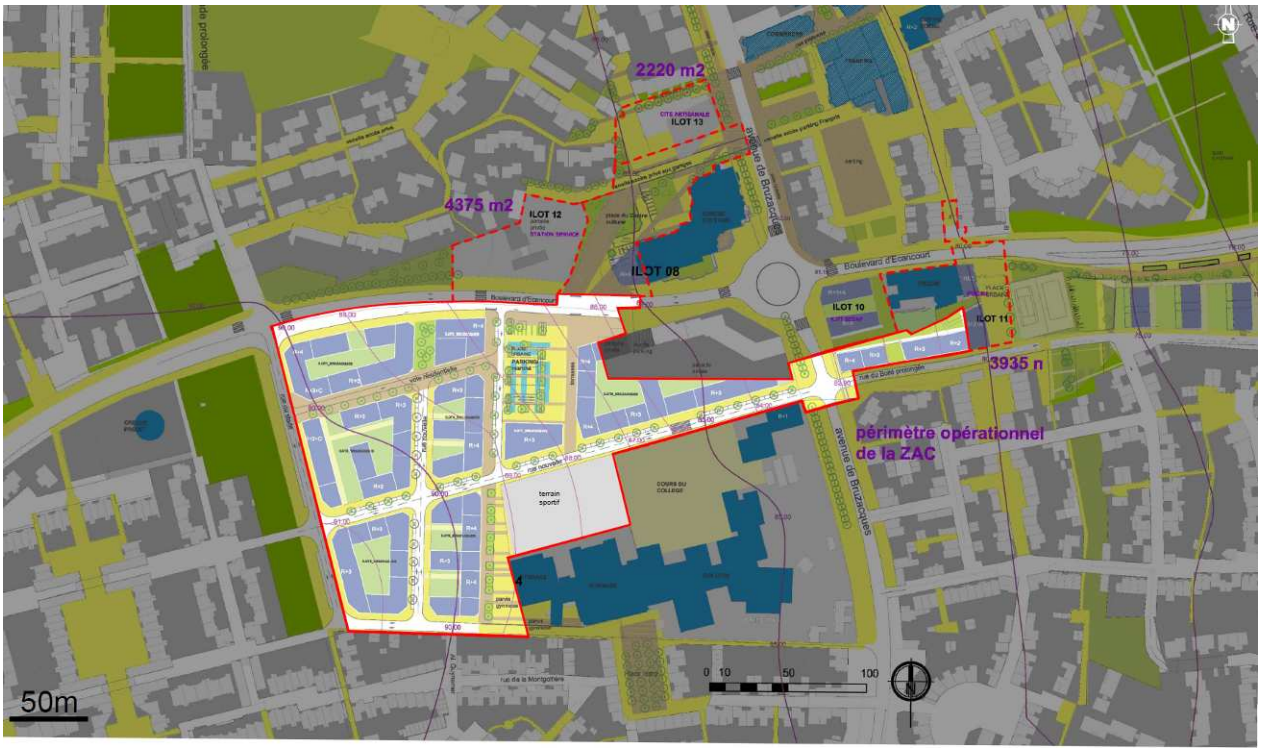
Images de référence :

ZAC des Fauvelles, Courbevoie (92)- *Programme de logements collectifs, commerces, locaux d'activités pour équipements de la ville et places de parking.* ***MOA : I3F; SHON :*** *2 260 m²;* ***qualités & performances :*** *HPE & démarche HQE-* ***BET :*** *Starck et Franck Boutté - concours*

IV.4 Plans masses indicatifs

Plan masse indicatif du secteur Forboeufs-Merisiers :

Plan masse indicatif du secteur centre-ville Eguerets/Bruzacques :



Plan masse indicatif du secteur Ecancourt :

V MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est le suivant :

Etudes préalables	**608 k€ HT**
Foncier	**1 736 k€ HT**
Travaux de mise en état des sols	**2 515 k€ HT**
Travaux d'aménagement	**25 553 k€ HT**
Communication-Concertation	**138 k€ HT**
Frais de gestion	**285 k€ HT**
Fonds de concours reconstitution équipements	**3 450 k€ HT**
Frais financiers	**1 886 k€ HT**
Frais de structure	**3 428 k€ HT**
Total Dépenses	**39 599 k€ HT**

Recettes de charges foncières	39 599 k€ HT
Total Recettes	**39 599 k€ HT**

Solde opérationnel	**0 k€ HT**

Hors bilan :

Maison de la Petite Enfance	k€ HT
pôle tennis	k€ HT
Total Dépenses	**1 837 k€ HT**

Subvention NQU (mise en chantier de 656 lgts avant déc. 2013)	1 837 k€ HT
Total Recettes	**1 837 k€ HT**

Solde	**0 k€ HT**

L’échelonnement dans le temps est le suivant :

(HT)	Bilan global	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etudes préalables	**608 k€**	50 k€	100 k€	100 k€	50 k€	50 k€	50 k€	50 k€	40 k€	30 k€	30 k€	30 k€	15 k€	10 k€	3 k€	0 k€
Foncier	**1 736 k€**	0 k€	0 k€	1 404 k€	0 k€	0 k€	150 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	183 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Travaux de mise en état des sols	**2 515 k€**	0 k€	267 k€	317 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	1 082 k€	0 k€	0 k€	0 k€	850 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Travaux d'aménagement	**25 553 k€**	0 k€	857 k€	1 365 k€	1 365 k€	4 096 k€	4 096 k€	2 731 k€	1 958 k€	1 958 k€	1 958 k€	1 958 k€	803 k€	803 k€	803 k€	803 k€
Communication concertation	**138 k€**	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	10 k€	3 k€
Frais de gestion	**285 k€**	20	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	20 k€	6 k€
Fonds de concours reconstitution équipements	**3 450 k€**	0 k€	0 k€	650 k€	2 800 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€	0 k€
Frais financiers	**1 886 k€**	9 k€	68 k€	209 k€	228 k€	225 k€	232 k€	155 k€	168 k€	112 k€	112 k€	112 k€	103 k€	50 k€	47 k€	56 k€
Frais de structure	**3 428 k€**	95 k€	122 k€	318 k€	326 k€	325 k€	328 k€	293 k€	264 k€	239 k€	239 k€	239 k€	194 k€	170 k€	112 k€	165 k€
Total Dépenses	**39 599 k€**	183 k€	1 444 k€	4 392 k€	4 799 k€	4 725 k€	4 886 k€	3 258 k€	3 541 k€	2 368 k€	2 368 k€	2 368 k€	2 177 k€	1 062 k€	995 k€	1 032 k€
Recettes de charges foncières	**39 599 k€**	0 k€	0 k€	4 515 k€	4 515 k€	4 515 k€	4 515 k€	4 515 k€	3 305 k€	3 305 k€	3 305 k€	3 305 k€	1 901 k€	1 901 k€	0 k€	0 k€
Total Recettes	**39 599 k€**	0 k€	0 k€	4 515 k€	4 515 k€	4 515 k€	4 515 k€	4 515 k€	3 305 k€	3 305 k€	3 305 k€	3 305 k€	1 901 k€	1 901 k€	0 k€	0 k€
Solde opérationnel	**0 k€**	-183 k€	-1 444 k€	124 k€	-284 k€	-210 k€	-371 k€	1 257 k€	-236 k€	937 k€	937 k€	937 k€	-276 k€	838 k€	-995 k€	-1 032 k€

VI COMPLEMENTS EVENTUELS A L'ETUDE D'IMPACT

Le projet de la ZAC multi-sites de Jouy-le-Moutier n'a pas fait l'objet de modifications majeures entre l'approbation du dossier de création de ZAC par le Conseil Communautaire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise, intervenue le 9 mars 2012, et la rédaction du dossier de réalisation de ZAC. Une mise à jour de l'étude d'impact n'a donc pas été nécessaire.