

Appel à manifestation d'intérêt d'urbanisme transitoire pour l'occupation temporaire des écuries du Vieux-Pays

Fiche de site – Annexe 1

Nom du site et nom du quartier : Écuries et communs du Château, Vieux-Pays de Goussainville

Adresse du site : 4 - 6 place Hyacinthe Drujon, lieu-dit « Le village », 95190 Goussainville

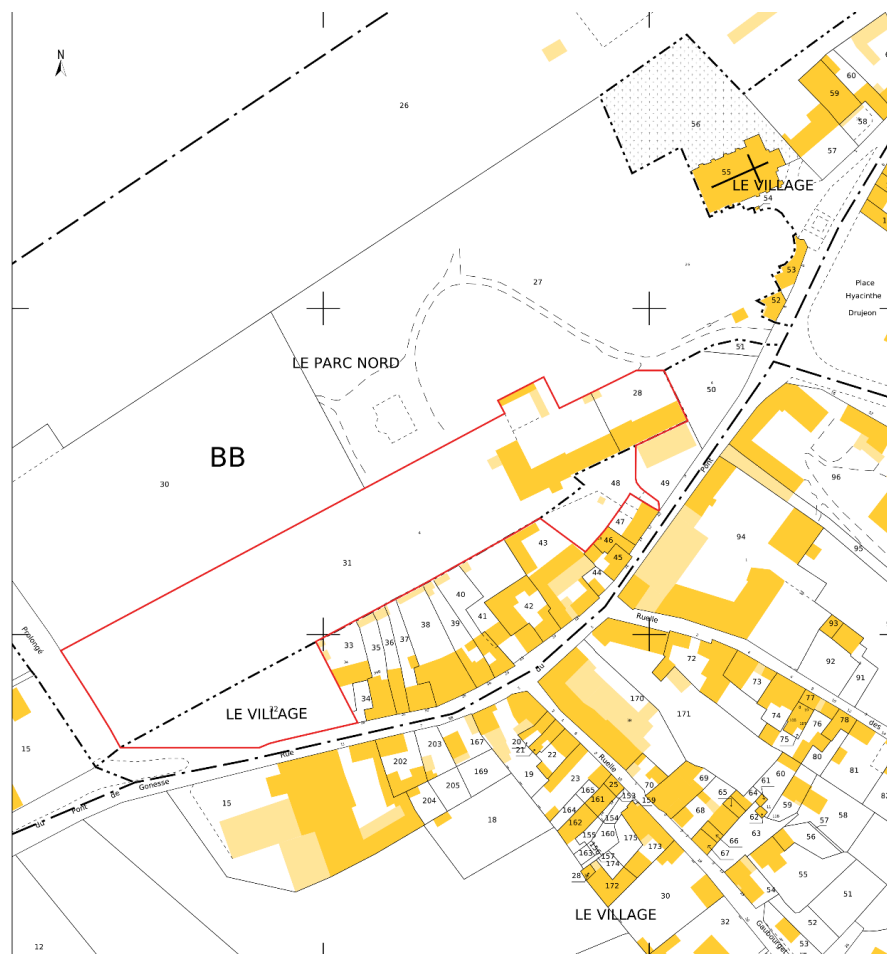
Type de site : 4 parcelles dont l'entrée se trouve au sein du parc public du Vieux-Pays, composées de jardins et d'une cour pavée, ainsi que d'un ensemble bâti désormais inoccupé.

Opération d'aménagement dans lequel s'inscrit ce site : Projet de Renaissance du Vieux-Pays (cf document Présentation de la démarche et règlement de l'AMI).

Image satellite avec localisation du site :



Numéros parcelles : 000 BB 28 / 000 BB 31 / 000 BB 32 / 000 BB 48



Superficie : 12 597 m²

Propriétaire : Mairie de Goussainville, Direction Urbanisme, Habitat et aménagement.
1 place de la Charmeuse, 95100 Goussainville.

Contact : Aloïs Vicenzi, Chef de projet aménagement, alois.vicenzi@ville-goussainville.fr

Disponibilité : Objectif d'une mise à disposition des lieux à partir du 1^{er} juin 2023 pour une durée de 3 ans.

Historique du site : Les 4 parcelles précédemment détaillées tout comme le parc du Vieux-Pays voisin sont l'épicentre du pouvoir temporel Goussainville depuis le moyen-âge. Un acte de 1347 mentionne ainsi un manoir, et une donation de 1527 mentionne un château qui passe aux mains d'Aimar de Nicolay, premier président de la Cour des comptes.

La famille Nicolay qui restera propriétaire des lieux jusqu'à la Révolution française, devient de plus en plus puissante au fil des décennies et obtient l'érection de Goussainville en marquisat en 1645. Pour symboliser cette puissance nouvelle, Aimar Jean projette l'édification d'un nouveau château, jugeant la demeure médiévale vétuste.

C'est ainsi que voit le jour les écuries du château, les pavillons de gardes et les communs au milieu du XVII^e siècle.

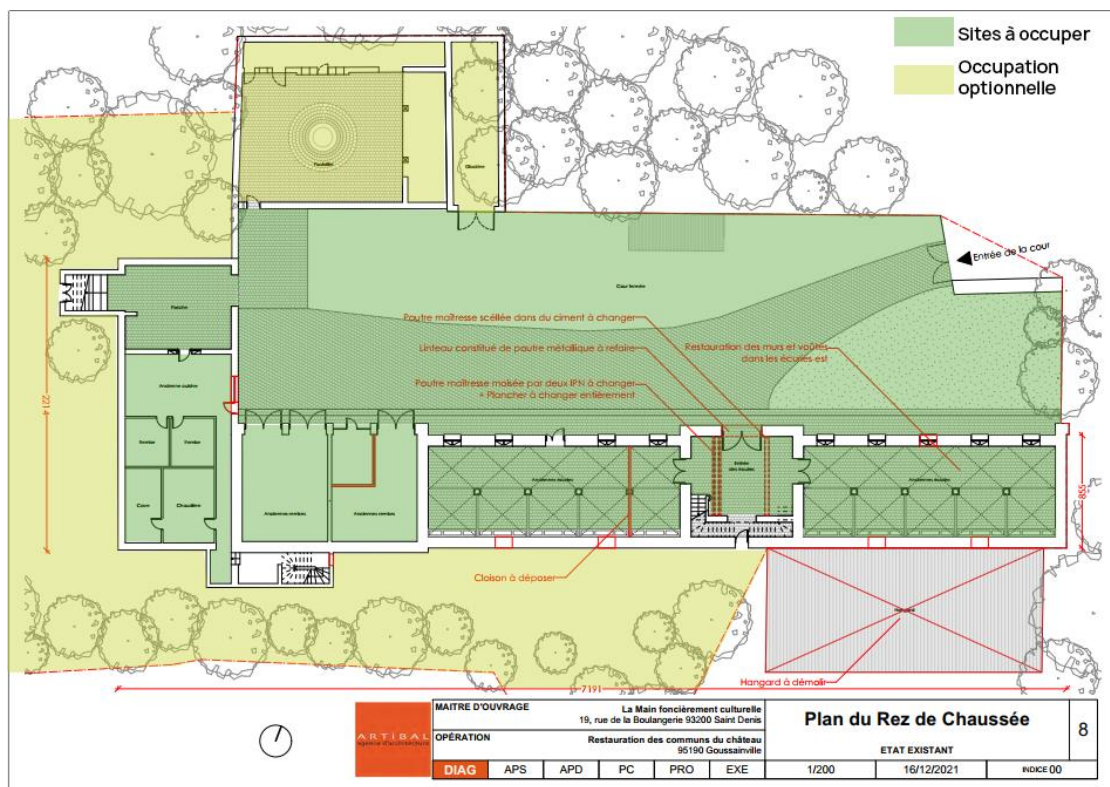
Le château lui-même ne sera cependant jamais construit, la fortune du marquis s'effondrant quelques années après, à l'aube du XVIII^e siècle.

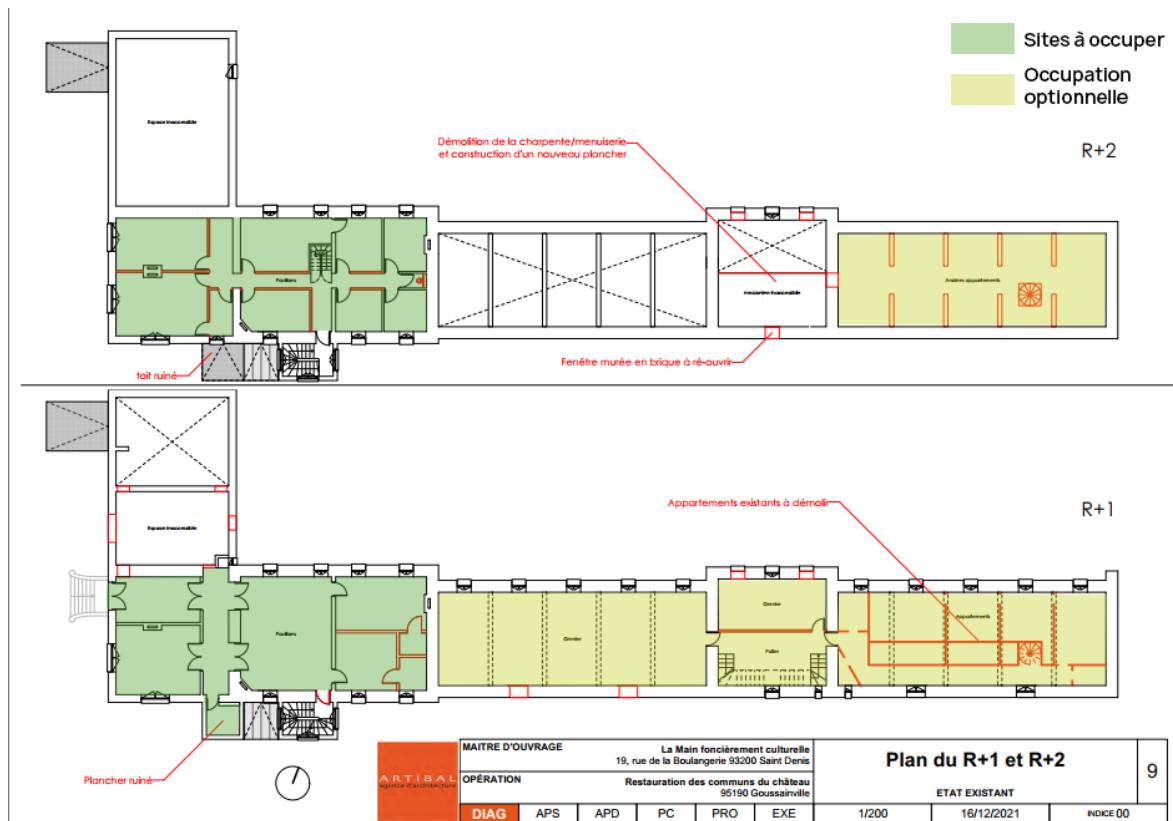
Les écuries et la maison mitoyenne sont confisquées en 1794 au profit de la Nation. Elles sont rapidement acquises par la riche famille bourgeoise Frapart qui donne 3 maires à la commune et

installe la mairie sur le site. La mairie est finalement détruite au cours du XXe siècle et est transférée dans le quartier des Noues, actuel centre-ville de Goussainville. Les écuries quant à elle sont rachetées en décembre 2022 par la commune.

Description détaillée : Le site des écuries et communs du château est composé de multiples espaces aux ambiances et caractéristiques architecturales ou paysagères diverses. S'étendant sur 1,26 hectare et plus de 1471 m² de sdp, il comprend :

- Un logement principal :
 - Accès par un perron sur jardin ;
 - Un niveau surélevé côté jardin, premier étage côté cour comprenant entrée, dégagement, salon, salle à manger, petite salle à manger, cuisine, sanitaires, chambre et salle de bain ;
 - Un niveau au-dessus (1^{er} étage côté jardin) comprenant un dégagement, 7 chambres, 2 salles de bains et des sanitaires ;
 - Un grenier ;
 - Sur cour, un garage à calèches (2 fois 54,8m²) et deux calèches maintenues sur site.
- Un ensemble bâti dit « écuries » :
 - Un rez-de-chaussée constitué d'une large entrée (59 m²) et de deux écuries de 130,4 m² chacune ;
 - Un premier étage comprenant deux greniers et des anciens appartements ;
 - Un deuxième étage en partie inaccessible comprenant un appartement.
- Un poulailler et une glacière ;
- Une cour pavée de 1026m² prolongée par un porche sous le logement principal et menant au grand jardin ;
- Un petit jardin au sud d'environ 700m² ;
- Un grand jardin à ouest composé en une partie ouverte à proximité de la maison, puis d'une large partie boisée d'environ 7500m².





Raccordement :

Le site est actuellement raccordé aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Atouts :

- Superficie du bâti : Le site présente de larges espaces bâtis dont la diversité permet de projeter de multiples usages.
- Superficie des espaces extérieurs et végétalisés du site.
- Possibilité d'animer d'autres sites sur l'ensemble du village comme le parc ou les maisons propriétés de la ville autour de la place Hyacinthe Drujon et de la rue Brulée.
- Qualité patrimoniale du site datant du XVIIe siècle et à proximité immédiate de deux monuments historiques classés.
- Proximité avec l'environnement naturel et agricole du Vieux-Pays, dont la rivière Croult qui sera prochainement renaturée.
- Proximité avec la gare RER D de Goussainville (20 minutes à pied) et les arrêts de bus de la ligne Gbus (2 minutes) et des lignes 11 et 32 (Calvaire – 5 minutes).
- Programmation événementielle municipale au Vieux-Pays : Fête traditionnelle des habitant-e-s, Fête du Vieux-Pays, Journée du Patrimoine...

Points de vigilance :

- Nuisances sonores et plan d'exposition au bruit (PEB) :

La proximité avec l'aéroport de Paris Roissy Charles de Gaulle et l'orientation des pistes génèrent des nuisances sonores parfois importantes selon les vents.

Les écuries sont ainsi placées en zone B du PEB, document d'urbanisme qui vise à limiter l'exposition durable aux nuisances sonores de nouveaux habitants.

- Périmètre de protection des monuments historiques :

Les écuries se trouvent également dans un rayon de moins de 500 mètres autour de l'église renaissance classée Saint-Pierre Saint-Paul. A ce titre et depuis la loi du 25 février 1943, toute autorisation de travaux est soumise à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il conviendra donc, y compris pour l'établissement de constructions temporaires, de veiller à s'inscrire harmonieusement dans l'identité du Vieux-Pays.

- Une nécessaire restauration du site à moyen-terme :

Les espaces bâtis comme non-bâtis des écuries ont connu au fil des décennies de dégradations liées au temps et à des interventions architecturales malheureuses. L'occupation temporaire du site devra ainsi permettre la préfiguration de futurs usages après restauration complète du site.

Programmation future :

Afin de permettre au projet d'améliorer le cadre de vie des habitants, d'engager la réappropriation du site par les usagers, d'impulser une dynamique locale en lien avec le projet de renaissance du Vieux-Pays, de préfigurer la programmation future et de faire connaître le territoire, sont attendus au minimum les usages et espaces suivants :

- Ateliers d'artistes et coworking
- Espace événementiel pour expositions, séminaires, événements festifs
- Espace bar – restaurant – café culturel

Redevance :

Le site est mis à disposition à titre gracieux.

La commune, s'engage à prendre à sa charge les charges collectives (charges communes, chauffage, entretien...) durant la première année d'occupation temporaire du site.

Les modalités de financement des charges pour les années suivantes feront l'objet d'une discussion entre les services de la ville et le(s) candidat(s) retenu(s).

Orientation(s) souhaitée(s) :

Les objectifs à poursuivre sur ce site patrimonial unique sont de manière à impulser une dynamique locale qui s'articule avec le projet de Renaissance du Vieux Pays. Le lauréat devra participer à améliorer le cadre de vie, engager la réappropriation du site par les usagers et changer le regard sur ces espaces, susciter la curiosité et faire connaître le territoire à plus grand nombre.

L'occupation temporaire devra également permettre d'amorcer de nouveaux usages du Quartier Culturel et Créatif, de donner vie au village en participant à son animation, et de préfigurer la programmation future et l'usage définitif des lieux autour des axes suivants :

- **Culture et création** : Le projet de renaissance du Vieux-Pays s'articule autour de plusieurs axes directeurs dont celui de la culture et de la création. Des premières pistes ont ainsi été définies avec les habitants dans le cadre de la mission AMO restituée en janvier 2022. Sont notamment souhaitées la création d'ateliers et de résidences d'artistes, des interventions artistiques au sein des écuries et dans l'ensemble du village, ou des actions en lien avec le design urbain.
- **Événementiel et animation urbaine** : Afin de faire renaître peu à peu le village et de créer un lien entre les habitants et les nouveaux publics, une offre événementielle est fortement attendue. Elle pourrait se décliner par le développement d'une petite restauration ou d'une

brasserie, par l'accueil d'événements festives ou d'entreprises, des séminaires ou des animations de l'espace public.

- **Agriculture urbaine** : Dans un village entouré de terres agricoles et à quelques centaines de mètres du futur marché d'intérêt national Agoralim, les enjeux d'agriculture et d'alimentation durables sont cruciaux. La ville de Goussainville, soucieux d'améliorer la qualité de vie de ses habitants a présenté un premier plan d'action « REGARDS » dans lequel le projet d'occupation temporaire des écuries pourra pleinement s'inscrire. A ce titre sont souhaités le développement de circuits courts, des initiatives en lien avec la nature en ville et le lien entre urbain et agricole, ou encore toute action de sensibilisation et de protection de la biodiversité.
- **Patrimoine et artisanat d'art** : Par son histoire si particulière, le Vieux-Pays a su traverser les décennies sans connaître de transformation importante de sa trame viaire et de son bâti. Il représente ainsi un site patrimoine vernaculaire unique, illustration de l'histoire d'une Ile-de-France rurale grignotée par l'urbanisation au XXe siècle. Pour préserver ce caractère patrimonial, il convient de réhabiliter l'ensemble des propriétés de la ville et pour cela, de développer un tissu économique autour de l'artisanat d'art et un possible CFA des restaurations (étude en cours). Toute action permettant de mettre en valeur la qualité patrimoniale du village ou en lien avec l'artisanat d'art et la formation qui lui est liée sera particulièrement appréciée.
- **Economie sociale et solidaire, économie circulaire** : La municipalité sera enfin sensible à l'ensemble des actions et usages qui participeront au développement d'une économie sociale et solidaire, à l'expérimentation et à l'innovation en lien avec les défis du territoire.