

ETAT SANITAIRE DES PROPRIÉTÉS COMMUNALES

GOUSSAINVILLE VIEUX VILLAGE



DIAGNOSTIC

Octobre 2021



ARTIBAL

Cabinet ECOVI

ARCHITECTE DU PATRIMOINE

16, rue des Quatre Cheminées
92100 Boulogne Billancourt

ECONOMISTE DE LA CONSTRUCTION

19, rue Paul Aymès
31250 Revel

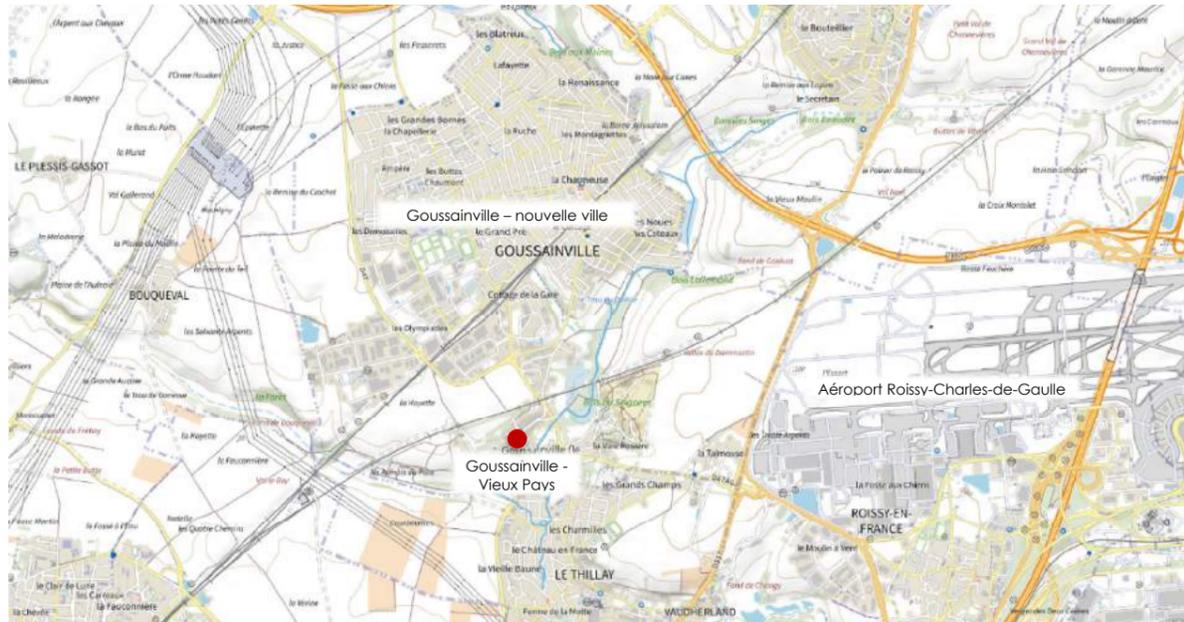
SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE	3
1.1	Contexte de l'étude	3
1.2	Objectif	3
2	CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN	4
2.1	Histoire de Goussainville	4
2.1.1	Goussainville dans l'Histoire	4
2.1.2	Etude des cadastres de 1786 à aujourd'hui	5
2.2	Organisation urbaine et insertion dans le paysage	7
2.2.1	Genèse et organisation urbaine	7
2.2.2	Réseau viaire	8
2.2.2.1	Un carrefour générateur	8
2.2.2.2	Géométrie des voies et du parcellaire	8
2.2.3	Analyse typologique du bâti et des modes constructifs	8
2.2.3.1	Typologies originales récurrentes dans le village : les cours communes	9
2.2.3.2	Parties constituantes de caractères agricoles	10
2.2.3.3	Matériaux	11
2.2.3.4	Structure et distribution intérieure	12
2.2.3.5	Ordonnancement des façades	12
2.2.3.6	Synthèse de l'analyse des éléments bâtis	13
2.2.4	Insertion dans le paysage	13
2.3	Examen des éléments architecturaux remarquables du Vieux Pays	14
2.3.1	Bâtiments et équipements publics	14
2.3.2	Maisons rurales	15
2.3.3	Fermes et moulins	16
3	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	17
3.1	Contraintes applicables	17
3.1.1	Plan d'Exposition au bruit	17
3.1.2	Plan de Prévention des Risques Naturels	17
3.1.2.1	Risques naturels terrestres	17
3.1.2.2	Risques d'inondation	17
3.1.3	Bruit des infrastructures de transports terrestres	17
3.1.4	Zone de Protection MH	17
3.1.5	Sites et indices archéologiques	17
3.2	PLU	19
4	DIAGNOSTIC	19
4.1	Définition du périmètre d'intervention	19
4.2	Diagnostic par bâtiment	19
4.2.1	Intérêt du bâti	19
4.2.1.1	Intérêt patrimonial	19
4.2.1.2	Intérêt architectural	19
4.2.1.3	Intérêt urbain	19
4.2.1.4	Intérêt paysager	20
4.2.2	Intervention sur le bâti	22
4.2.3	Intervention sur l'espace non bâti	25
4.2.3.1	Voies et cours communes	25
4.2.3.2	Cours d'eau	25
4.2.3.3	Pont	25

4.2.3.4	Espace privé	25
4.3	Mode opératoire	25
4.3.1	Phasage	25
4.3.1.1	Mise en sécurité – Chapitre I Phase I et II	25
4.3.1.2	Restauration par phases, Chapitre II	25
4.3.1.3	Acquisition nouvelles parcelles	25
4.3.1.4	Protection au titre des monuments historiques	25
4.3.2	Approche environnementale	27
4.3.2.1	Déconstruction et emploi	27
4.3.2.2	Chantiers participatifs	27
4.3.2.3	Implication et participation des habitants	27
4.3.3	Planning prévisionnel	27
5	ESTIMATION FINANCIERE	28

1 CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

1.1 CONTEXTE DE L'ETUDE



Plan de Situation

Le site de projet s'étend sur une zone de 52 ha qui correspond au vieux village de Goussainville et englobe une partie du lit de la rivière. Au nord, le site est bordé par la ligne de trains à grande vitesse. Au sud, il est bordé par un petit rû affluent du Crould et la limite communale du Thillay. La D47 et le chemin du Thillay définissent la limite Est.

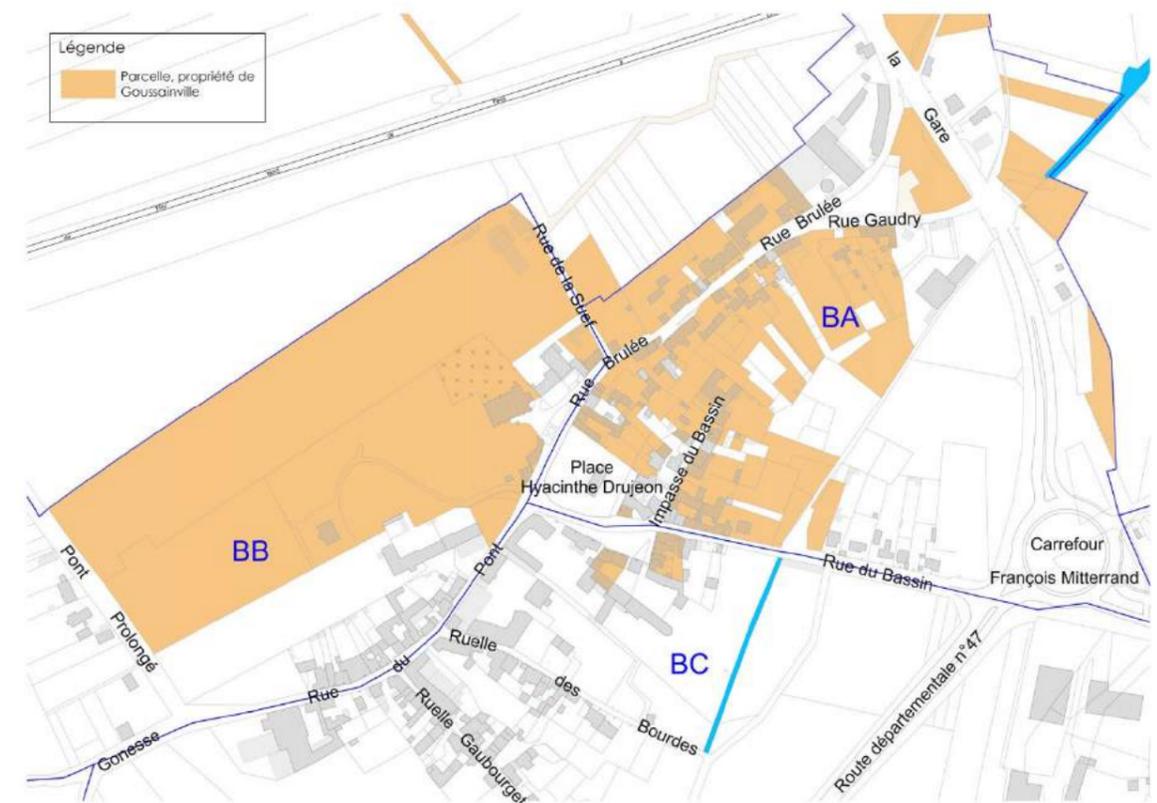
Le village est installé dans la pente, sur le versant occidental du vallon. La rue Brûlée et la rue du Bassin forment la structure principale du village, de laquelle partent plusieurs voies secondaires dont la rue du Pont et la rue du Pont Prolongé.

Figée par le PEB en 1972, la forme urbaine du village n'a pas évolué depuis. Ainsi protégé, il a conservé une relation directe avec la nature environnante, facilement accessible en lisière. Le village a conservé une « beauté rurale » aujourd'hui rarement rencontrée à cette distance de Paris. Le parcellaire vernaculaire- non mité par les maisons individuelles, les murs de clôture en pierres, les matériaux simples et traditionnels, le traitement simple des espaces publics etc, confèrent au lieu une atmosphère de simplicité.

Initialement habité par environ 600 habitants, le village est, depuis l'arrivée de l'aéroport et l'exode qui s'en est suivi, occupé par quelques 300 habitants. Malgré les importantes contraintes de bruit, le renouvellement de la population est constant. Quelques pavillons ont été construits en zone C du PEB. Une grande partie des constructions, maisons mais aussi fermes et anciens commerces sont aujourd'hui murés et propriétés de la ville de Goussainville (voir carte des propriétés).

Situées dans un rayon de 500 mètres autour de l'église (qui constitue le périmètre de protection de l'église au titre de monument historique), elles ne peuvent être démolies. La ville assure leur conservation par ses propres moyens. Jusqu'à présent, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a toujours exigé la conservation stricte des maisons situées dans le périmètre de protection.

Le village ne possède plus de commerces de proximité mais il accueille toujours des activités dont un garage, un bouquiniste en ligne, un menuisier, des fermes, quelques associations etc. Il est également équipé de quelques équipements dont un groupe scolaire élémentaire, une académie de billard, la Salle des Fêtes du Vieux Pays (qui est utilisée par l'ensemble des goussainvillois), le château et son parc. Le « château » est une ancienne demeure bourgeoise qui a récemment été victime d'un incendie. Le parc est ouvert au public.



Extrait du Plan cadastral

1.2 OBJECTIF

Les objectifs de la mission sont les suivants :

1. Analyse du fonctionnement urbanistique et perception architecturale
 - 1.1. Recherche historique
 - 1.2. Etude de l'organisation urbaine et de l'insertion dans le paysage
 - 1.3. Examen des éléments architecturaux retenant l'attention
2. Analyse du contexte réglementaire
 - 2.1. Règles et contraintes applicables
 - 2.2. PLU
3. Relevé d'état des lieux, investigations et analyse technique
 - 3.1. Définition du périmètre d'intervention
 - 3.2. Diagnostic par bâtiment et relevé des désordres apparents
 - 3.3. Mode opératoire et principes fonctionnels
4. Estimation financière

2 CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN

2.1 HISTOIRE DE GOUSSAINVILLE

2.1.1 Goussainville dans l'Histoire¹

PREHISTOIRE

Dans les carrières de Goussainville et des environs (Fosses, Le Plessis-Gassot) foisonne une faune de coquillages fossilisés, notamment des huîtres, dont les origines remontent à plusieurs millions d'années.

De plus, trouvés en surface de terres cultivées, de nombreux silex taillés, outils et armes rudimentaires tels que grattoirs, haches et pointes de flèches, outillages agricoles du Paléolithique au Néolithique témoignent de la présence d'hommes préhistoriques dans la région depuis 100 000 ans.

ÉPOQUE GALLO-ROMAINE

Des fouilles dans les plaines environnantes ont mis au jour des thermes, des cimetières, des fosses-dépotoirs de villas gallo-romaines du I^{er} au V^e siècle. Des monnaies romaines ont notamment été découvertes dans des jardins du village.

D'autres preuves matérielles, comme des fragments de poteries, de céramiques, de tuiles à rebord et d'amphores, confirment l'existence à cette époque d'une petite agglomération rurale et agricole, où se trouvaient probablement mélangées des populations d'origines gallo-romaine et germanique.

ÉPOQUE MEROVINGIENNE (448-751)

L'origine du nom de Goussainville remonte probablement à cette époque où les domaines ruraux prenaient généralement le nom de leurs propriétaires.

Ce domaine qui s'appelait alors « Gunsanevilla », c'est-à-dire « villa de Gunsana », pourrait avoir appartenu à l'une des épouses de Clotaire I^{er}, fils de Clovis et roi des Francs de 511 à 561.

ÉPOQUE CAROLINGIENNE (751-987)

La plus ancienne charte où il est fait mention de Goussainville date du 22 janvier 831. Rédigée par les moines de l'abbaye de Saint-Denis, alors propriétaire des terres, elle concernait des redevances en nature à fournir par les paysans à cette abbaye. Une deuxième charte semblable est approuvée par le roi Charles le Chauve le 12 septembre 861.

XII^E SIÈCLE

Dans une charte de 1125, Gazon de Burote jouissait d'un fief sur l'église, qu'il tenait de Mathieu le Bel. Il s'agit de la partie romane de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul dont il ne reste aujourd'hui que les deux travées du collatéral sud sous le clocher.

En 1137 apparaît le nom de Rocius, seigneur de « Gunsanevilla », qui fit don d'une partie des terres de son fief à l'abbaye du Val, près de Mériel. Ce don est celui du lieu-dit la Grange des Noues où les moines cisterciens construiront une ferme avec grange (charte de Louis VII). La grange actuelle et le bâtiment d'habitation datent des XVII^e et XVIII^e siècles.

XIII^E SIÈCLE

Au XIII^e siècle, les seigneurs locaux portent le nom de Goussainville, comme l'attestent leurs sceaux ou leurs blasons. On peut ainsi citer Gachon de Gunseinvilla en 1221, Renaud de Gunsonville en 1238, Guyard de Gonseilla en 1247.

Certains blasons, se présentant sous la forme d'un écu triangulaire orné d'une croix signalent leur participation aux croisades sous Saint Louis.

XIV^E ET XV^E SIÈCLE

En 1331, pendant la guerre de Cent Ans, Guy de Goussainville perd la moitié de ses terres au profit du roi Philippe VI de Valois qui les donne à Charles de Montmorency. Les descendants de Guy s'allieront avec la famille d'Aunoy et la seigneurie ne sera de nouveau réunie qu'en 1468, lorsque Catherine de Montmorency épousa Philippe d'Aunoy.

DU XVI^E SIÈCLE A LA REVOLUTION

En 1520, Anne Baillet, petite-fille des seigneurs précédents, épouse Aimar de Nicolaÿ, premier président de la Cour des comptes. À partir de 1550, les Nicolaÿ, grâce à leur importante fortune, entreprirent l'agrandissement de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul.

L'influence du château d'Écouen, construit à la même époque, se fait sentir, notamment dans l'ordonnance du retable, pièce maîtresse de l'église. Les travaux se poursuivirent jusqu'au XVII^e siècle. Les tombes les plus remarquables sont celles des seigneurs de Goussainville et des fermiers de la Grange des Noues. Sous l'édifice, une crypte est voûtée d'ogives.

Louis XIV, fait ériger Goussainville en marquisat en faveur de Nicolas de Nicolaÿ, en 1645, qui nommé marquis fit construire un pigeonnier, fondre une cloche pour l'église du nom de sa fille Nicole-Élisabeth. Son petit-fils Aimar Jean projeta d'édifier un nouveau château, mais le déclin de sa fortune ne lui permit pas de le réaliser à l'exception des écuries.

Le blason des marquis de Nicolaÿ fut adopté plus tard comme emblème de la commune. Pendant la Révolution, le « cahier de doléances » de Goussainville fut soumis aux états généraux de 1789. Les Goussainvillois se plaignaient des lapins qui dévastaient leurs cultures, des impôts, des corvées et du problème du transport des récoltes.

Sous la Terreur, les cercueils en plomb des seigneurs furent sortis de l'église et fondus, les emblèmes religieux et seigneuriaux détruits, les cloches fondues à l'exception d'une seule, l'église transformée en temple de la Raison, les biens de l'église vendus ainsi que ceux des émigrés, le curé obligé de prêter serment. Aymard Chrétien de Nicolaÿ et Aymard Charles François de Nicolaÿ moururent sur l'échafaud le 9 floréal an II et leurs biens furent confisqués au profit de la Nation.

XIX^E ET XX^E SIÈCLE

Aymard-François de Nicolaÿ, comte d'Empire, chambellan de Napoléon I^{er} et dernier seigneur de Goussainville fut le maire de la commune de 1807 à 1812.

Le domaine seigneurial fut vendu par ses héritiers à M. Théodore Frapart qui fit bâtir vers 1860 une maison bourgeoise dans le parc de l'ancien château. En 1866 l'abbé Morel, curé de Goussainville créa une confrérie des dames de sainte Geneviève.

En 1870, les Prussiens occupèrent Goussainville, détruisirent une partie des archives de la commune, incendièrent des maisons et la distillerie.

Rappelons que jusqu'au milieu du XIX^e siècle Goussainville se limitait au village et à la Grange des Noues. La création de la ligne de chemin de fer amena des activités artisanales et industrielles près de la gare. En 1905 une sucrerie, du groupe Beghin-Say fut ouverte qui fonctionna pendant 80 ans et marqua fortement l'histoire de la ville et son peuplement par l'apport de main-d'œuvre saisonnière.

Vers 1913, avec la création d'un premier lotissement au lieu-dit la Chapellerie débute la transformation progressive d'un village rural de 600 habitants en une ville de 30 000 habitants un siècle plus tard.

D'août à décembre 1914, le 69^e régiment d'infanterie s'installe à Goussainville puis un cantonnement est établi dans le village pour des soldats au repos et à l'entraînement. Trente-deux garçons de Goussainville sont morts pour la France dans les tranchées. Après la guerre,

¹ Source : <http://www.ville-goussainville.fr/>

un monument aux morts, place Hyacinthe Drujeon, fut inauguré par le maire et conseiller général Ernest Harmand.

En 1923, les terres de la Grange des Noues sont divisées en parcelles de 400 m² et vendues à des ouvriers et petits épargnants. Il s'agit d'une grosse opération immobilière 5 000 lots trouvent acquéreurs. En vingt ans, dans l'entre-deux-guerres, le village s'est transformé en ville de 7 000 habitants. En 1927, l'abbé Mercier fit construire la chapelle Saint-Michel, grâce à une souscription et l'aide de ses paroissiens. L'église actuelle, située sur le même emplacement, fut érigée en 1956. Elle est remarquable par ses vitraux, son chemin de croix en ardoise et son baptistère. La Seconde Guerre mondiale fut également meurtrière avec dix-neuf déportés ou fusillés. Après la guerre des grands ensembles se construisirent pour faire face aux nombreuses demandes de logements, d'abord les HLM de la gare (1959), puis la Cité Ampère (1966), les Grandes Bornes (1968). Cette urbanisation s'accompagne de la construction de la salle Paul-Éluard, du théâtre, de gymnases et de nouvelles écoles.

La mairie du village fut transférée en 1964 au centre de la nouvelle ville, place de la Charmeuse dans une ancienne maison, puis en 1995 un nouvel hôtel de ville fut bâti pour mieux répondre aux besoins d'une ville importante.

La création de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle provoqua le déclin du Vieux Pays, celui-ci se trouvant alors dans l'axe d'une piste et d'une forte zone de nuisances sonores. Les habitants ont déserté les lieux, par décret, Aéroports de Paris a dû obligatoirement acheter les maisons mises en vente et les conserver (il ne s'agissait donc pas à proprement parler d'expropriations), la proximité d'une église classée Monument historique interdisant leur démolition.

Le 3 juin 1973, pendant le Salon du Bourget un Tupolev 144 s'écrase sur la ville, détruisant une quinzaine de maisons, une école — heureusement fermée ce jour-là — tuant les six membres d'équipage et huit personnes au sol.

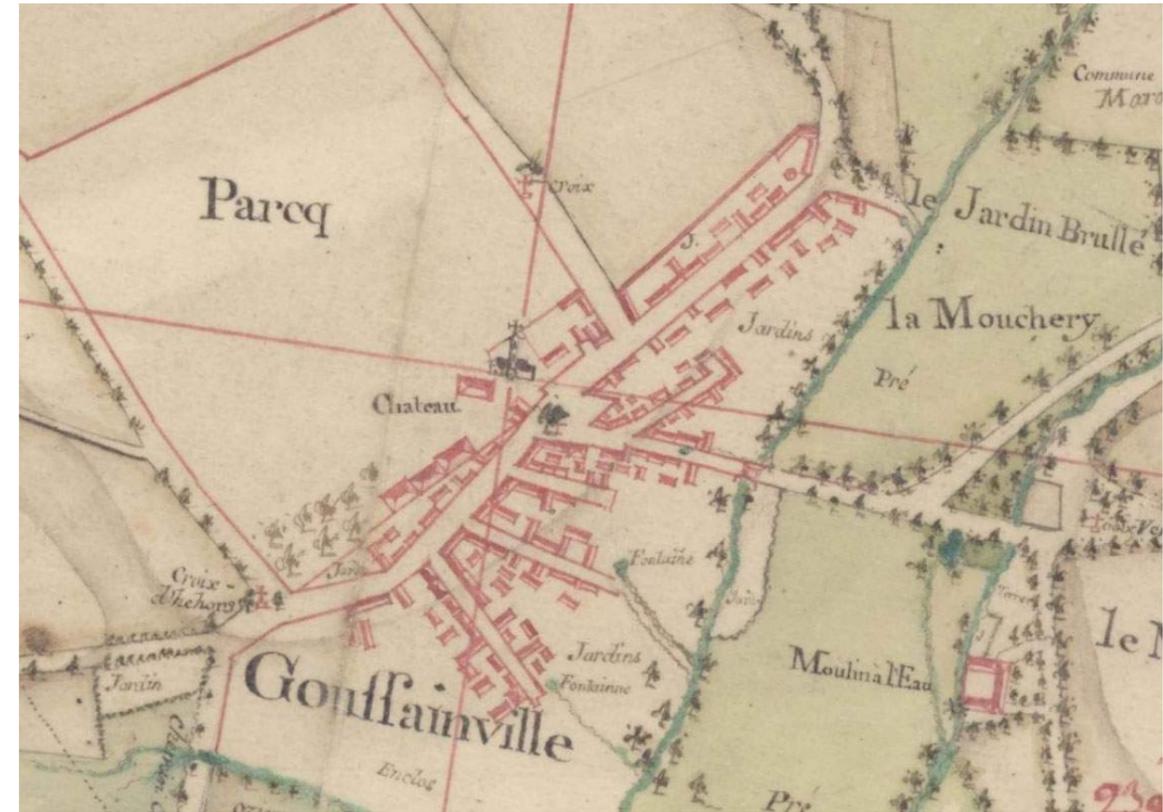
La vie économique goussainvilloise a évolué, une grande part des entreprises implantées dans la localité depuis le milieu des années 1970 ayant occupé des emplacements qui ne pouvaient plus être utilisés pour le développement urbain.

Plus de 5 200 emplois privés sont répertoriés sur Goussainville, au sein d'un tissu de nombreuses petites entreprises, la plus importante ne comptant en effet qu'un peu plus de 200 salariés.

La proximité de l'aéroport de Roissy Charles-d- Gaulle se traduit par l'implantation d'entreprises de service dont l'activité dépend pour partie de celle de la plateforme, notamment dans le domaine du gardiennage, principal pourvoyeur d'emplois locaux avec les différents segments de l'hôtellerie et de la restauration.

L'activité commerciale de Goussainville est toutefois réelle, la ville ayant une population relativement importante et se trouvant, en outre, aux limites de l'agglomération parisienne - de sorte que la zone de chalandise des commerces locaux couvre certaines des communes rurales ou en voie d'urbanisation du pays de France.

2.1.2 Etude des cadastres de 1786 à aujourd'hui



Plan d'Intendance, 1786

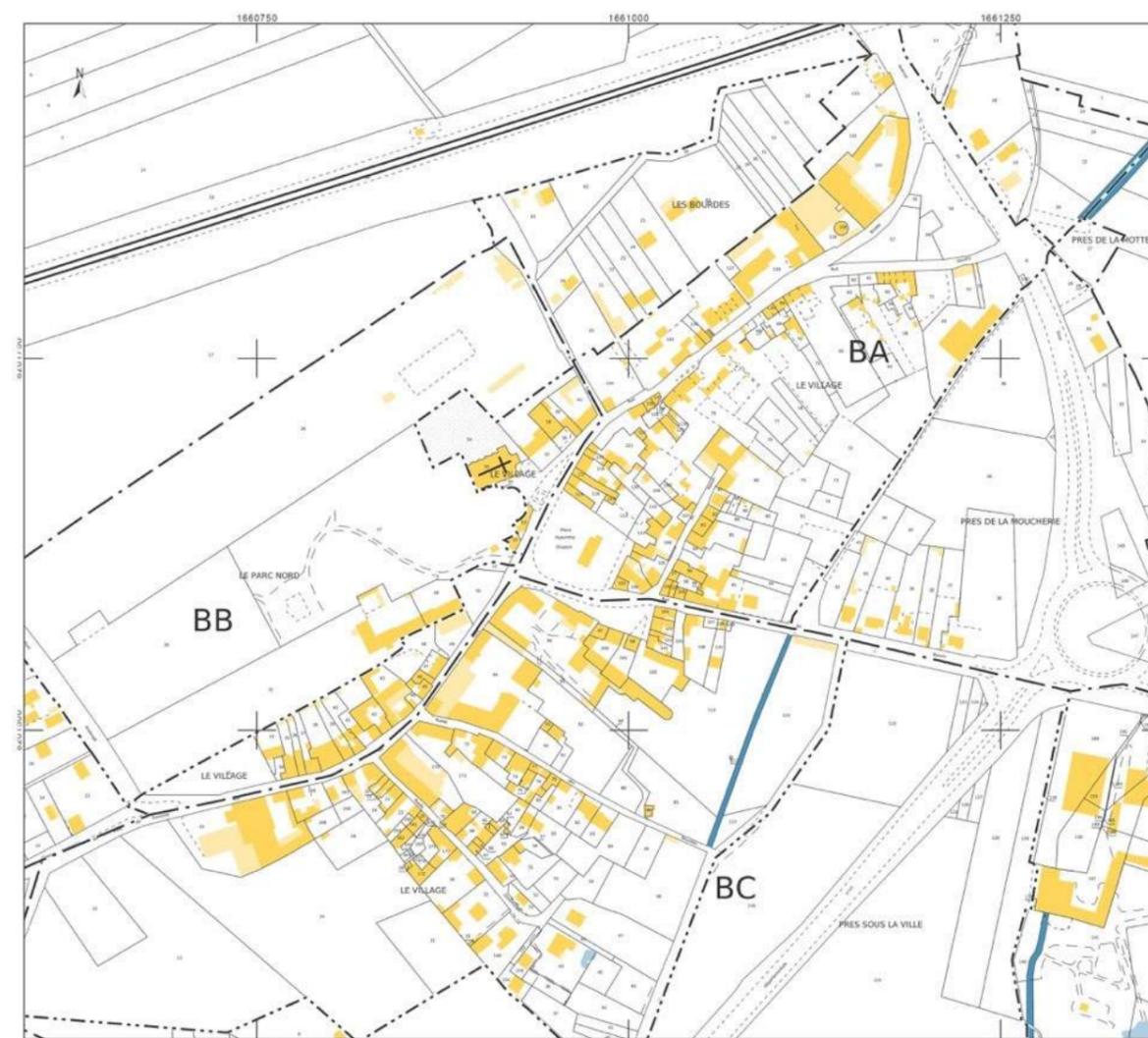
Le plan d'Intendance met en évidence la structure du village (cf. § Genèse et organisation urbaine), notamment :

- Les deux axes principaux (rue Brûlée et rue du Bassin) et le pont ; deux autres voies paraissent importantes, de chaque côté du parc du château mais correspondent vraisemblablement à l'emprise d'anciennes douves ou fossés.
- La rivière séparée en deux lits qui bordent les prés du bas du vallon.
- Les maisons le long de la rue Brûlée avec une représentation claire des maisons de second rang qui ouvrent sur les cours communes
- La structure en peigne du Bas-Bourg ; il est à noter que les impasses (dents du peigne) se terminent par une fontaine



Cadastré dit napoléonien, 1819

Le cadastre napoléonien montre peu d'évolution depuis 1786 (25 ans), mais fait apparaître le parcellaire qui met en évidence les matrices et le fonctionnement des cours communes. On notera la disparition des fontaines et la création d'un grand bassin à proximité de la rivière, sans doute à l'origine de nom de la rue. Le château a également disparu après la Révolution.



Cadastré 2021

Le cadastre actuel (2021) montre lui aussi peu de différences avec le cadastre napoléonien.

On notera cependant :

- L'enfouissement du Crould qui n'est plus visible des espaces publics.
- La déviation de la RD 47 et le rond-point au fond du vallon
- L'apparition des maisons du faubourg
- La disparition de l'une des dents du peigne du bas-bourg, transformé en parcelles privées, même si le tracé de l'ancienne voie est encore visible dans le parcellaire
- Le « floutage » du parcellaire du haut-bourg, le long de la rue Brûlée.

2.2.2 Réseau viaire

2.2.2.1 Un carrefour générateur

Le carrefour de la rue Brûlée et de la rue du Bassin menant au pont est générateur de l'agglomération. Il est matérialisé par une place double qui assure la transition entre les deux altimétries du village :

- La place haute, en vis-à-vis de l'église, fut sans doute une place de marché ou de foire à rayonnement plus large.
- La place basse est à l'échelle du village et devait regrouper des activités plus quotidiennes : petits commerces, artisans, café, etc...

Le traitement actuel de la place est particulièrement habile à assurer ces différentes fonctions tout en formant un espace unique. La provenance des remblais sur lesquels est bâtie l'actuelle salle polyvalente serait intéressante à déterminer.

Une autre interprétation possible de la justification de cette place basse pourrait être la mise en valeur de la ferme-logis située au 14, 16 et 18 place H. Drujeon qui devait être la propriété d'un petit seigneur vassal de celui du château. Ce manoir est par ailleurs relié à l'église par un souterrain voûté sur croisées d'ogives de même facture que la crypte de l'église, encore partiellement visitable, et dont on retrouve une partie sous la maison du n°4 place H. Drujeon.

2.2.2.2 Géométrie des voies et du parcellaire

La géométrie des voies et de l'organisation parcellaire reflète bien la caractérisation des trois parties du village.

- Le haut bourg a pour matrice la rue Brûlée qui assure la desserte des bâtiments principaux. Les bâtiments de deuxième rang sont desservis par les cours communes. Le parcellaire est perpendiculaire à la rue.
- Le bas bourg est organisé en peigne. Le parcellaire est parallèle à la rivière. Il existe quelques cours communes
- Le bourg est organisé autour de la place basse et de l'impasse du Bassin, le parcellaire n'a pas d'orientation particulière

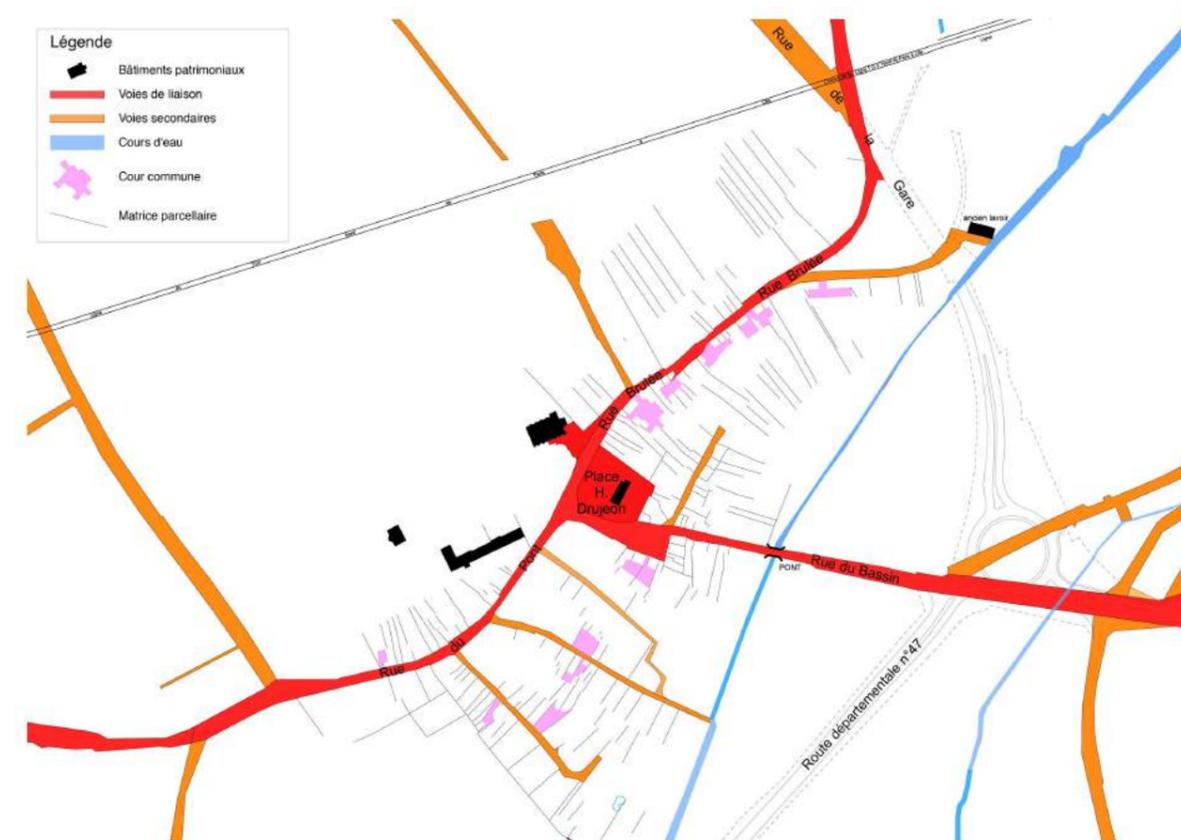


Schéma de la géométrie des voies et du parcellaire

2.2.3 Analyse typologique du bâti et des modes constructifs

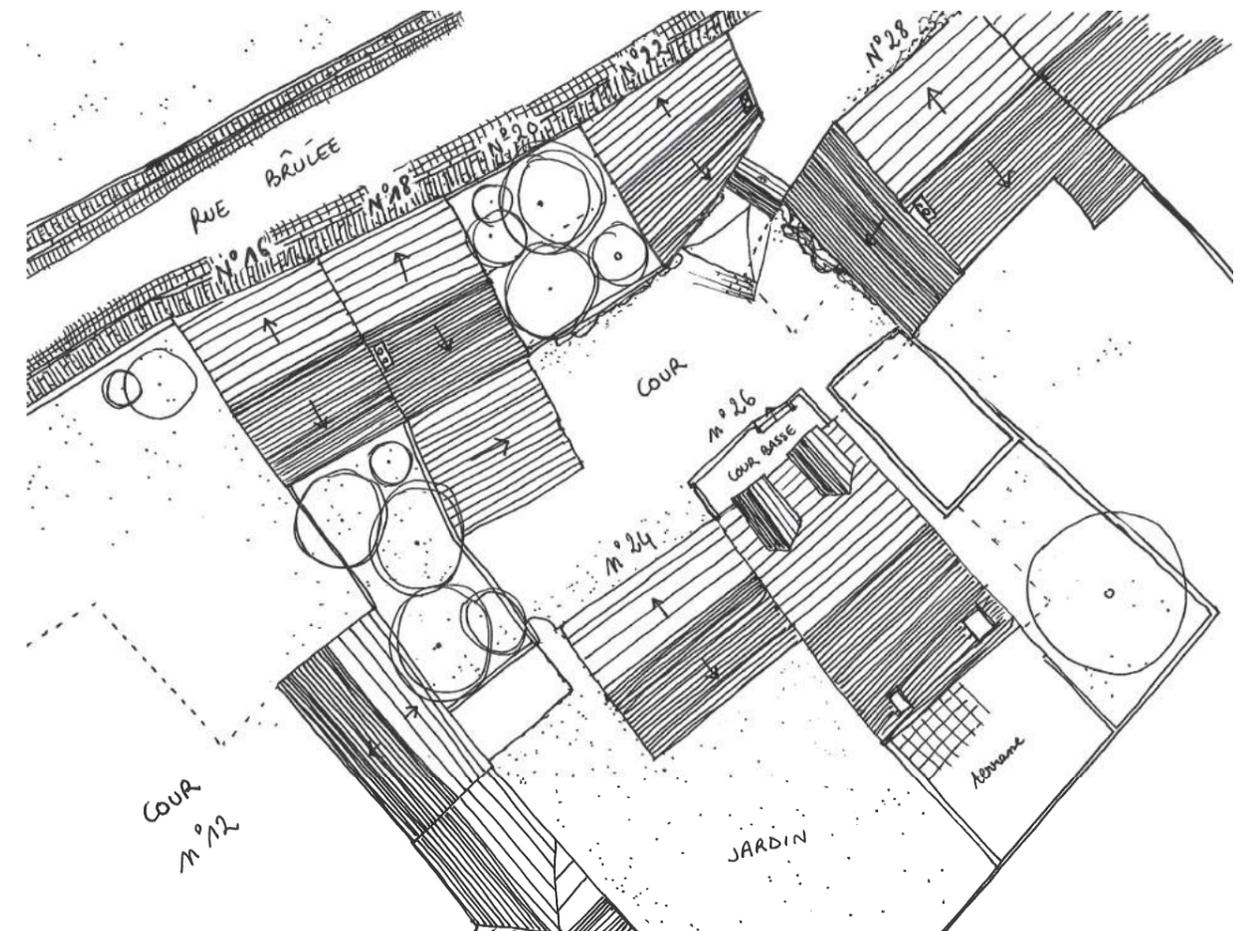
L'analyse typologique du bâti et des modes constructifs a été établie en fonction du relevé sommaire réalisé lors de la présente étude, des recherches historiques et des enquêtes faites sur place, plus particulièrement celle faite pour l'inventaire du patrimoine culturel d'Ile-de-France en 1991².

Le vieux village de Goussainville est caractéristique des agglomérations ordonnancées par les voies de communications. Les parcelles sont bordées sur rue par les constructions et organisées perpendiculairement à la route. Dans ce quartier de nombreuses parcelles sont petites et lanierées, elles témoignent de l'origine rurale du village. Le vieux quartier de Goussainville d'aspect étriqué est caractéristique des villages de flanc de plateau.

² Notice Mérimée, IA000800249, Maisons, fermes, immeubles, Goussainville 95, 1991

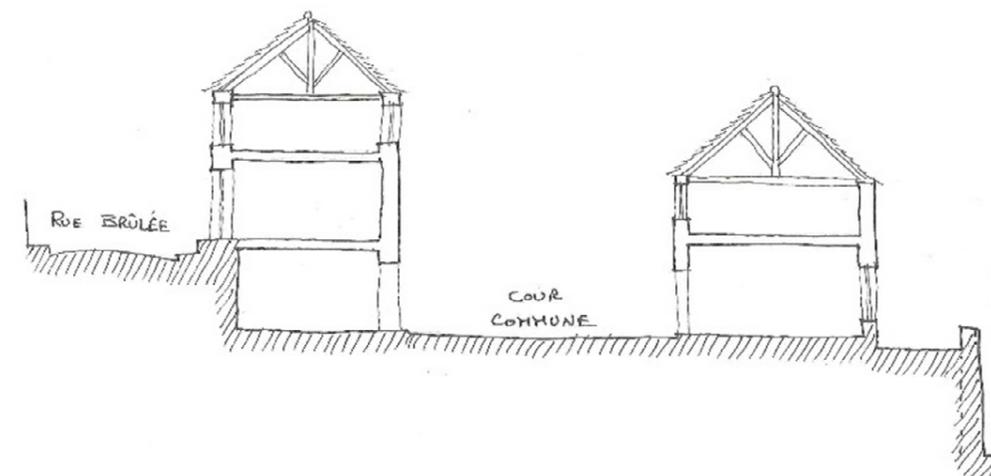


Carte postale. « Goussainville. Rue du Bassin ». Archives départementales du Val d'Oise [1903-1912]



Croquis d'une cour rue Brûlée

Le bâti le long de la rue Brûlée est établi sur la pente et présente fréquemment un étage de soubassement formant annexe avec accès sur jardin ou la cour commune. Il s'agit là d'un caractère propre à Goussainville



Coupe sur la cour

2.2.3.1 Typologies originales récurrentes dans le village : les cours communes

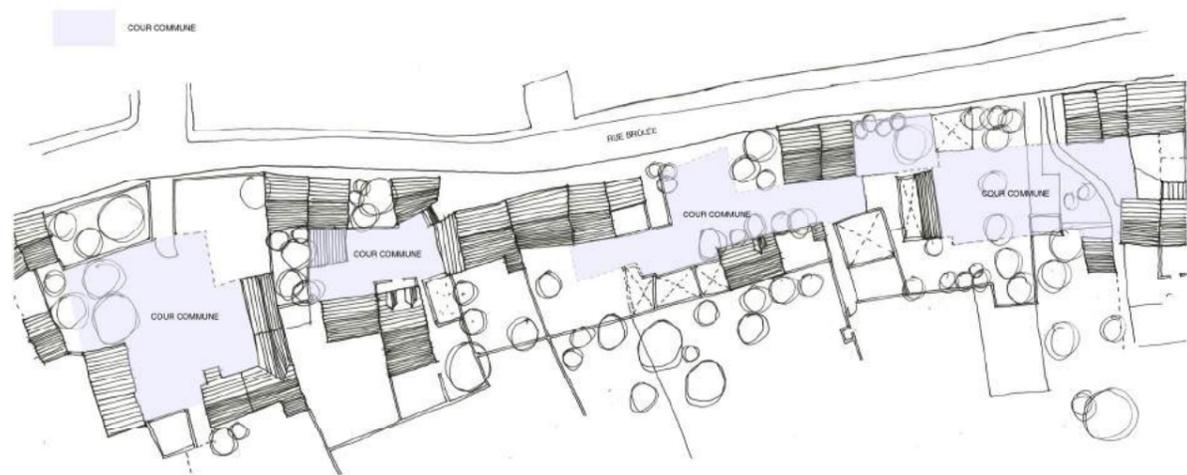
Les petits modules d'habitation sont omniprésents : dans le village historique l'enquête de 1991 dénombre vingt modules simples (édifice d'un étage carré comprenant une fenêtre et une porte en rez-de-chaussée). Depuis 1991, quelques uns sont effondrés mais ces modules restent majoritaires dans la constitution de Goussainville.

L'enquête de 1991 compte 3 petites fermes aux annexes restreintes, organisées autour d'une petite cour commune. La présente enquête en dénombre 11 cours communes.

Espace collectif intermédiaire entre l'espace public et l'espace privé, il constitue un lieu partagé par la communauté des riverains.

En effet, à l'inverse des grandes cours de ferme du Bas-bourg, ces cours communes desservent plusieurs habitations différentes, créant ainsi des communautés d'habitants particulières.

Cette disposition est ancienne et potentiellement d'origine puisqu'elle figure sur le cadastre napoléonien. Elle est également discernable sur le plan d'Intendance (1786).



Succession de cours communes rue Brûlée

2.2.3.2 Parties constituantes de caractères agricoles :

Les cultures dans le pays étaient les mêmes, exclusivement réservées à la production de céréales et de betteraves, l'enquête de 1991 retrouve dans le vieux village 7 grandes fermes à cours fermées caractéristiques de ce type d'exploitation agricole.

L'entrée constituée par un portail ou porte charretière est construite en continuité avec le mur de clôture de la ferme.

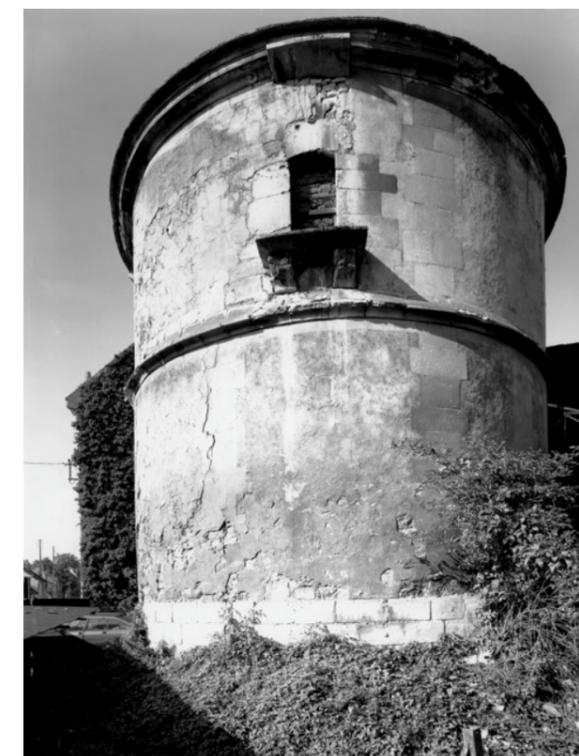
Dans cette région céréalière, l'implantation et le volumes des granges est primordiales :

- dans les fermes de « pailleux », la grange se retrouve dans le même bâtiment que le logement comme au 14 impasse du bassin. Au 1 rue du Pont, la grange se situe de part et d'autre de cette porte.
- la grange longe la voirie et s'ouvre sur la rue par des fenêtrage fourragères dans 9 cas sur 10 à Goussainville. La topographie des lieux est sans doute responsable de cet état.
- dans les autres cas la grange ferme un angle de cour éloigné de la voirie.

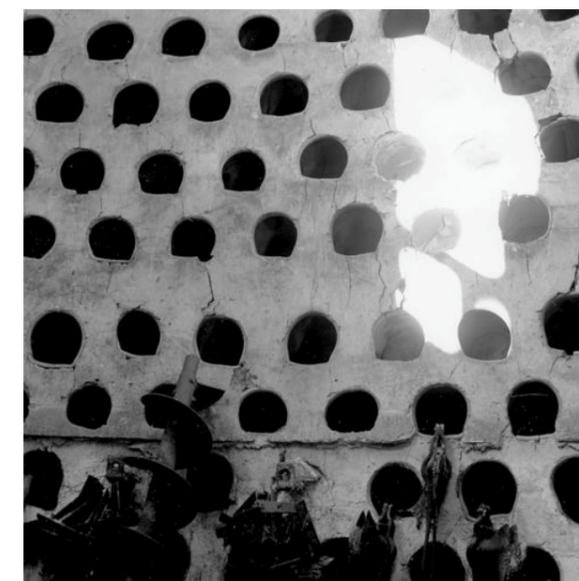
Les portes charretières de ces granges, avec ou sans auvents, permettent aux charrettes de s'avancer dans le bâtiment et de décharger à l'abri. Dans quelques cas on trouve une seconde grange fermant également la cour et faisant face à la première. Cette disposition permettait la séparation du stockage de la paille et du fourrage (la grange réservée au fourrage était plus petite et avait parfois, un mur ouvert sur cour).

Un pigeonnier à pied a été recensé rue Brûlée et fait figure d'*unicum* de ce canton. Les boulins (1300 environs) sont logés sur toutes la hauteur de l'édifice, dépourvu d'étage, jusqu'au soubassement de pierre. Les nids sont en terre cuite. L'autre pigeonnier rencontré (N°14 impasse du bassin) est de plan carré. Il est situé à l'étage de la grange, les boulins sont toujours exécutés au plâtre moulé.

Pigeonnier vue d'Est vers Ouest, 45 rue Brûlée
Notice Mérimée, IA000800249, Maisons, fermes,
immeubles, Goussainville, 1991



Pigeonnier de la ferme de Montmorency - détail des
boulins en poterie
Notice Mérimée, IA000800249, Maisons, fermes,
immeubles, Goussainville, 1991



Les autres annexes peuvent être dans le prolongement de l'édifice d'habitation, ou fermer les côtés de la cour. Celles réservées aux animaux (étables, porcherie, bergerie) occupent peu d'espace car elles n'existent que pour subvenir aux besoins de la ferme, les bâtiments réservés aux animaux de trait (chevaux, bœufs) restent importants.

En 1991, le territoire de Goussainville compte 8 puits dont 5 en activité. Sur les 8 repérés, 4 sont dans les fermes (1 sans margelle, 2 visibles par la trace au sol du puit et d'un manège, les autres avec margelles de pierre), 1 dans l'enceinte du château, et 3 sont situés dans des jardins en contrebas

du vieux village. De ces 3 puits, 1 seul reste en activité en 1991 et sert à l'arrosage des jardins, 1 a été comblé, du dernier, il ne reste que des vestiges dans un mur de soutènement. Leur structure est particulièrement intéressante : le mur de margelle et les superstructures sont en moellons jointoyés au plâtre. Cette typologie de puits se retrouve dans différentes communes du département dont Condécourt et Mériel.

Puits dans un jardin en contrebas de la rue Brûlée
Notice Mérimée, IA000800249, Maisons, fermes,
immeubles, Goussainville, 1991



2.2.3.3 Matériaux

GROS-CŒUVRE

Le moellon de calcaire, avec présence de grès et souvent de silex, est d'emploi généralisé. Le liant est un mortier au sable grossier.

Mur en face du chevet de l'église -
Pierre calcaire, grès, silex et joint au plâtre très chargé en
sable
Notice Mérimée, IA000800249, Maisons, fermes,
immeubles, Goussainville, 1991



La pierre de taille est significativement utilisée comme soubassement et chaînage de bâtiments agricoles ou habitations correspondant à d'anciennes possessions seigneuriales (ferme-manoir, 14, 16 et 18 place Hyacinthe Drujeon).

Il y avait une briqueterie industrielle à Goussainville (mentionnée dans la monographie de l'instituteur – 3 millions de briques produites par an). A Goussainville la brique est employée en

gainage de réparation pour des piédroits de porte charretière. Ces détails correspondent probablement à des réparations ou à des fonctions décoratives plus tardives puisque l'usage de la brique ne se généralise dans les constructions courantes qu'à partir du dernier quart du XIX^{ème}. Aucun exemple de gros-œuvre en pans de bois n'a été repéré dans le canton.

REVÊTEMENTS

La photo du mur précédent laisse voir l'importance de la couche d'enduit de plâtre contenant des particules de charbon de bois chargé en sable. Cet exemple détaille la construction d'un mur de clôture fait de moellons irréguliers grossièrement noyés dans le revêtement de plâtre. On retrouve cette manière de faire dans la construction de deux des puits du village.

Le revêtement des bâtiments est constitué d'une couche d'enduit plus régulier. Dans le vieux quartier, l'enduit est omniprésent : 27 sur 28 des édifices repérés en 1991 en sont recouverts.

LA COUVERTURE

Tuiles mécaniques et tuile plates sont quasi également employées pour les couvertures des bâtiments du vieux quartier en 1991. On sait que l'expansion de la tuile mécanique dans la deuxième moitié du 19^e siècle n'a pas éliminé la demande et la production de la tuile plate ; la présence de ce dernier type de matériau ne peut être considérée comme élément certain de datation et ne constitue qu'un critère de présomption.

De nombreux bâtiments ont subi des transformations de leur toiture dans le but d'augmenter la surface habitable du comble. La charpente d'origine est conservée, mais les pentes de toit sont réduites ou décalées parallèlement. Lors de cette transformation, les tuiles plates sont souvent remplacées par des tuiles mécaniques.

Rue Brûlée, l'exemple d'une surélévation à partir d'un bâtiment sur simple rez-de-chaussée.



Angle rue Brûlée/rue de la Suef : un comble à surcroît réalisé en modifiant la pente de la toiture. La charpente originelle est conservée dans le comble. La tuile mécanique a remplacé la tuile plate.



On trouve deux exemples de couloir desservant deux habitations. Ils sont particulièrement significatifs d'un habitat ancien légèrement remanié pour le logement des ouvriers agricoles ou des saisonniers. L'un est au 10, 12 et 14 rue du pont l'autre est au 7 et 9 rue du Bassin.

Allée intérieure au 10, 12 et 14 rue du pont –
Notice Mérimée, IA000800249, Maisons, fermes,
immeubles, Goussainville, 1991



Sur la paroi de droite se trouve la porte d'entrée d'un habitation ; sur la paroi de gauche au premier plan l'entrée de l'autre habitation, au second plan l'entrée probable de l'escalier commun disparu

L'association de modules à travée unique et travées multiples pour former des ensembles spontanés est une configuration courante dans le vieux village.

7 et 9 Ruelle Gaubourget – Cour commune avec
association d'un module double et de modules simples
plus ou moins dénaturés
Notice Mérimée, IA000800249, Maisons, fermes,
immeubles, Goussainville, 1991
Élévation



2.2.3.5 Ordonnement des façades

A Goussainville, les façades sans symétrie sont fréquentes. Les façades des propriétés de la ville sont dans leur état d'après-guerre

Baies

Les lucarnes existent souvent pour éclairer un comble à surcroît, en 1991 on en compte 9 sur le territoire étudié. Les lucarnes de Goussainville sont rampantes sur le versant et interrompent l'avant-toit ; les larges piédroits et les jouées sont largement enduites au plâtre.

Décor - Ornementation

2.2.3.4 Structure et distribution intérieure

A Goussainville l'enquête de 1991 dénombre 6 maisons formées d'un rez-de-chaussée complété ou non par un surcroît, elles sont toutes situées dans la section Est de la rue Brûlée ; la monographie de l'instituteur nous apprend qu'au début du siècle sur 149 habitations, 11 étaient composées uniquement d'un rez-de-chaussée. Comme par ailleurs un incendie a ravagé cette rue en 1761 et que l'on remarque sur quelques façades des traces de surélévations pour établir un étage ou un surcroît, on est en droit de penser que les 6 maisons repérées témoignent d'un état ancien authentique pouvant remonter au-delà du dernier tiers du 18^e. La majorité des édifices repérés ont un étage carré, cette structure concerne la majorité des modules simples.

Maison de type module simple en rez-de-chaussée
(aujourd'hui effondrée) – 48, rue Brûlée
Notice Mérimée, IA000800249, Maisons, fermes,
immeubles, Goussainville, 1991



Les escaliers sont, en presque totalité, situés « dans œuvre ». L'enquête de 1991 a fait constater que ceux-ci ont souvent été modifiés, dans leur emplacement ou dans leur structure. Les escaliers hors œuvre, sont principalement situés coté impaire de la rue Brûlée mais aussi au 24 de la place Hyacinthe Drujeon et au 1, rue du pont, dans une ferme où il dessert des greniers et renferme un pigeonnier inaccessible dans son fait.

Les façades sont restées dans leur état d'après-guerre, d'après les modes et techniques de l'époque, y compris sur les bâtiments anciens : enduits tyroliens généralisés et souvent colorés, encadrements et bandeaux plats.

2.2.3.6 Synthèse de l'analyse des éléments bâtis

L'étude du terrain a révélé l'intérêt du bâti à module unique à Goussainville - Vieux village qui malgré la situation d'abandon, conserve un caractère d'authenticité attesté pour un habitat rural pouvant dater du cours du XVIIIème siècle. Toujours au Vieux village l'architecture des grandes fermes, où l'usage de la pierre de taille est fréquent, porte la marque d'une noblesse locale fortunée.

Carte postale. « Goussainville. Ruelle Gaudry ». Bâtiments disparus en 2021
Archives départementales du Val d'Oise [1903-1939]



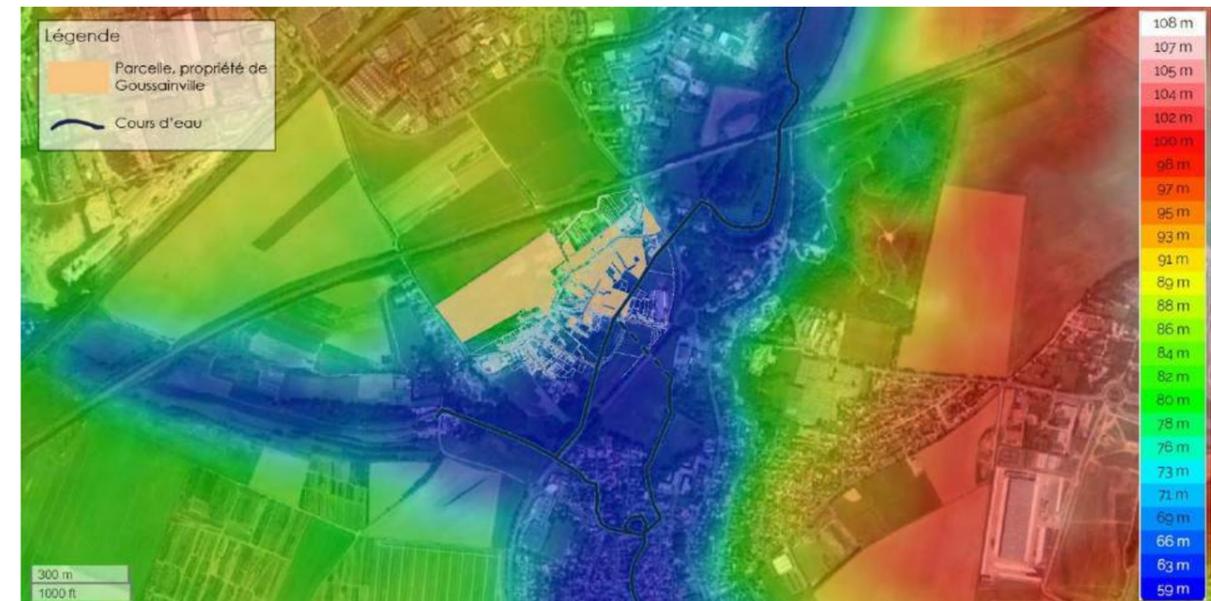
2.2.4 Insertion dans le paysage

Le Vieux Village présente une situation avantageuse.

Profitant de la forte déclivité du vallon du Crould, le village est implanté en limite du plateau avec une orientation sud-est, légèrement en contrebas de la crête de façon à se protéger des vents dominants d'ouest tout en étant à l'abri des crues de la rivière.

Il bénéficie également de l'eau du Crould, affluent de la Seine, l'eau étant un élément indispensable pour le développement d'un village.

Il était historiquement protégé par le château (aujourd'hui disparu) édifié en limite du plateau, et qui contrôlait la vallée.



Plan du relief du vieux village

Aujourd'hui, les imposantes silhouettes de l'église et de l'école se détachent nettement sur ciel, reliées par le front bâti qui s'étire le long de la rue Brûlée qui constitue la « façade » du village dont la limite bâtie s'arrête nettement à la rivière.



Le vieux village vu depuis la RD47- (Cliché ARTIBAL)

Ce front bâti revêt donc une grande importance pour l'insertion du village dans le paysage. L'arrêt subit de son développement lui a permis de conserver une limite franche et d'éviter le mitage des terres agricoles, ainsi que le développement de « zones d'activités » qui forment malheureusement l'entrée de la plupart des villages parmi les plus anciens.

2.3 EXAMEN DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES DU VIEUX PAYS

Château – Propriété de la commune

Un inventaire établi en 1806 mentionne la démolition du château en 1791 sans qu'aucun autre document puisse le confirmer.

La maison de notable construite dans le parc après 1860 pour M. Théodore Frapart est désormais détruite.



Carte postale – Château de Goussainville aujourd'hui en ruine

Communs du château (architecte Robert de Cotte)

La terre de Goussainville fit l'objet de contestations entre les familles de Montmorency et d'Aunay, jusqu'en 1527, date à laquelle elle passa par héritage dans la famille de Nicolay. Elle fut érigée en marquisat en 1625 et l'on construisit sans doute à cette époque un corps de logis, des communs orientés Est-Ouest et deux pavillons à l'extrémité de l'arrondi de la cour d'honneur. Dans le contrat de mariage de Jean-Aymar de Nicolay avec Elisabeth de Lamoignon en 1705, il était stipulé qu'un nouveau château serait édifié, mais ce n'est qu'en 1719 qu'une série de cinq projets fut proposée par l'agence de Robert de Cotte, qui ne furent pas réalisés à l'exception des nouveaux communs, encore existants. A la fin du XVIII^e siècle les Nicolay habitaient les communs et un pavillon à l'extrémité du parc. Rappelons enfin que le président de Nicolay avait demandé en 1676 à J. Hardouin Mansart de lui bâtir le château voisin de Presles.



Les communs – photo ARTIBAL 2021



Les écuries – photo ARTIBAL 2021

2.3.1 Bâtiments et équipements publics

Eglise Saint Pierre-Saint Paul – Propriété de la commune

Notice Mérimée : PA0080075 et IA00080273
Classée monument historique le 21 février 1914

Crypte classée le 25 novembre 1940, en forme de croix grecque.

Siècles de la campagne de construction : XII^e, XIII^e et XVI^e siècle

Eglise paroissiale attestée en 1125. Au 12^e et 13^e siècle : base du clocher, les 4^e et 5^e travées du bas-côté sud, portail sud muré (daté par travaux historiques).

Au 16^e siècle : reconstruction de l'édifice sous l'impulsion probable de Aymard de Nicolaÿ, seigneur de Goussainville depuis 1527, poursuivie par son fils Antoine seigneur en 1551. Une campagne de construction est réalisée pendant le règne de Henri II attestée par le monogramme H et les croissants entrelacés sur le chapiteau nord du chœur. La niche du contrefort sud-est porte les dates de 1559 et 1564. Le chantier du 16^e siècle est attribué au maître maçon Nicolas de Saint-Michel par D. Foussart dans sa notice sur l'église.



Eglise Saint Pierre-Saint Paul – Photos transmis par la MOA – 15 mai 2014



Crypte classée monument historique – Deuxième niveau, salle voûtée sur croisée d'ogive, deux diverticules

Pont du Vieux Gué, rue du bassin

Notice Mérimée, IA00080271, Pont, Goussainville, 1991

Le pont a une arche avec parapet de pierre (inclus dans le mur de clôture). Il semble dater du 1^{er} quart XVIII^e siècle. D'après un croquis de 1750 concernant les aménagements du Crould, le pont avait 2 arches. Pas de mention de réfection au XIX^e jusqu'à la réorganisation de la voirie dans le 2^e quart du XX^e qui a entraîné l'enlèvement du cours. Les restes de piliers à bossage sur la rive nord semblent être des éléments de décor datant du début du XVIII^e siècle, marquant l'entrée du village ou bien être des vestiges des portes de la ville, déjà à l'état de vestiges à l'époque de l'abbé Lebeuf et figurés sur le plan de la terre, seigneurie et marquisat de Goussainville.



Arche du pont sur le Crould et pilier d'entrée de la rue du Bassin – vue d'Est en Ouest vers l'amont

Salle des fêtes, place Hyacinthe Drujeon –
Propriété de la commune

Notice Mérimée : IA00080272
Construit en 1924 par Auguste Balayer, architecte.



Salle des fêtes - Place Hyacinthe Drujeon

Ecole de filles « Groupe Sévigné », 37 rue Brûlée – Propriété de la commune

Notice Mérimée : IA00080283
Ecole construite au 2e quart 20e siècle par l'architecte Auguste Balayer sur la même parcelle qu'une école édifée au début du 1er quart du 20e siècle par l'architecte Julien Froux, actuellement école maternelle. Avant l'école, la parcelle accueillait la poste de Goussainville.



Ecole de filles « Groupe Sévigné » - 37 rue Brûlée

Maisons rurales, 10 à 14 rue du pont

Un passage couvert sépare le deuxième et troisième module.

Notice Mérimée, IA000800249, *Maisons, fermes, immeubles*, Goussainville, 1991

Notice Mérimée : IA00080260

Deux bâtiments contigus construits en 1819 ; division en 4 logements de deux travées chacun de part et d'autre de la séparation ancienne consistant en un couloir au sol de terre battue traversant le bâti de part en part.



Rue du pont n°10 et suivants ; alignement de modules simples successifs.

Maison au paradis, 7 rue du pont

Notice Mérimée : IA00080261

Implantation inchangée depuis au moins 1819, le caractère exceptionnel de l'élévation, la position en angle de rue soutiennent le caractère commercial confirmé par un document de la fin du 19e siècle.



Carte postale, début du 20ème

Maison, Rue de la Suf – Propriété de la commune

Notice Mérimée, IA00080258, *Maison*, Goussainville, 1991

Au 18e siècle, la maison forme un ensemble avec la grange-longère contiguë.

L'accès à la cour se fait par une allée intérieure aménagée le long du pignon de l'aile en retour, en emprise sous le couvert de la grange voisine.



Maison – rue de la Suf

2.3.2 Maisons rurales**Maison des sœurs de la Charité, 38 rue Brûlée** – Propriété de la commune

Notice Mérimée, IA00080259, *Maison des sœurs de la Charité*, Goussainville, 1991
Date de construction estimée au 17e siècle et 2e quart du 19e siècle.
Propriété des Nicolay, mise à la disposition des sœurs de la Charité en 1696 ; en 1830 un acte de vente indique qu'il appartient désormais à la commune pour y établir un presbytère.
Aujourd'hui démolie



Maison rurale, 38 rue Brûlée

2.3.3 Fermes et moulins

Ferme, 60 rue Brûlée – Propriété de la commune

Notice Mérimée, IA00080266, *Ferme*, Goussainville, 1991

Figure sur le cadastre de 1819. La fonction de ferme est attestée par une carte postale du début 20^e siècle. Récemment : modification de la façade de la grange (occupation partielle par pièce d'habitation)

Rez-de-chaussée surélevé, étage de soubassement

Toit en bâtière, pignon découvert, petite ferme de type bloc à terre.



Carte postale début 20^e siècle

Ferme dite de Montmorency et son pigeonnier, 45 rue Brûlée

Notice Mérimée : IA00080262

Pigeonnier, aujourd'hui ruiné, semblant dater du 14^e siècle (mention de 1437), destruction partielle possible à la fin du 17^e siècle, reconstruction partielle au début du 18^e siècle ; reprise au 19^e siècle (enduit et faux chaînage de pierre) ; charpente restaurée au 20^e siècle ; la grange a conservé son implantation de la fin du 17^e siècle, façade sur cour dénaturée ; logis reconstruit au 19^e siècle sur emplacement précédent, le seul vestige ancien est une base monolithe pour un noyau d'escalier.



Carte postale. « 4. Goussainville (S.-et-O.). Entrée du village par la route de la Gare ».

Archives départementales du Val d'Oise [1903-1908]

Ferme, 7 rue Brûlée – Propriété de la commune

Notice Mérimée, IA00080265, *FERME*, Goussainville, 1991

Ferme figurant sur le plan d'intendance de 1785



7, rue Brûlée, façade à l'angle de la rue de la Suf

Fermes des Bourdes, 3 rue du pont

Notice Mérimée, IA00080264, *FERME* des Bourdes, Goussainville, 1991

Ensemble de bâtiments du 18^e siècle selon l'implantation figurant en vue cavalière.

En 1857 un plan montre des modifications des parties agricoles qui ferment la cour à l'ouest.

Les bâtiments longeant la rue (maison, escalier, grange) peuvent être datés du 18^e siècle.

En 1857, autorisation d'installation de la distillerie agricole, vestige : cheminée. Vestige de pigeonnier au sommet de la cage d'escalier hors-œuvre. Les bâtiments fermant la cour au sud et à l'ouest sont dénaturés ou en ruine.



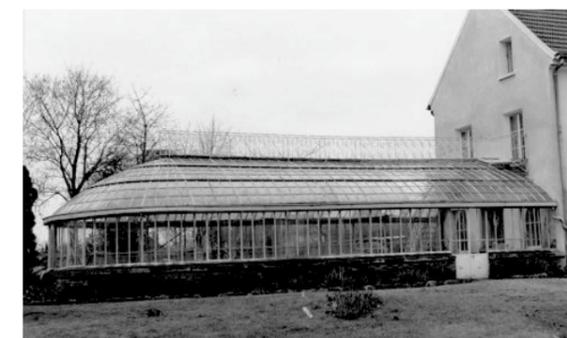
Façade sur cour - ferme des Bourdes - 3 rue du pont
Démolie en 2020

Ferme-Manoir, 14, 16 et 18 place Hyacinthe Drujeon

Notice Mérimée, IA000800249, *Maisons, fermes, immeubles*, Goussainville, 1991

Notice Mérimée : IA00080263

Distribution intérieure de l'étage carré et des combles du logis identique à une description de 1787. Division et destruction partielles des parties agricoles au 19^e siècle. Lucarnes dénaturées



Ferme-Manoir, serre adossée au pignon sud

Moulin de Fonzac

Notice Mérimée, IA00080268, *Moulin*, Goussainville, 1991

Appellation ancienne : moulin de Fonzac

La première mention connue est dans un acte de vente de 1453.

En 1684 est fait un état des aménagements du cours du Crould pour l'alimentation des moulins en aval.

Avant 1900, installation de la vapeur comme force motrice. Remaniements importants au 19^e siècle.

En 1988 le moulin est la propriété d'une entreprise de transport. La restauration des façades, le réaménagement intérieur et la réfection des toitures sont réalisés.



Carte postale - début 20^e siècle -cet état était conservé approximativement jusqu'en 1988

3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

3.1 CONTRAINTES APPLICABLES

3.1.1 Plan d'Exposition au bruit

Au Vieux village de Goussainville, les contraintes de bruit liées à l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle sont à l'origine de son histoire récente et notamment de la cession d'une grande partie du bâti du bourg et du haut-bourg. Cette maîtrise foncière exceptionnelle est une chance rare pour une commune, tout en la mettant face à une programmation difficile.

La totalité des propriétés communales dans le Vieux Village sont en zone B (Exposition au bruit très forte). Aucune division foncière ni pavillonnaire n'est autorisée.

Seules les constructions suivantes sont autorisées :

1. la rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes sans accroissement de la capacité d'accueil d'habitants
2. les logements de fonction (activités industrielles ou commerciales de la zone) et nécessaires à l'activité agricole
3. habitations nécessaires à l'activité aéronautique

3.1.2 Plan de Prévention des Risques Naturels

3.1.2.1 *Risques naturels terrestres*

Mouvements de terrain

Le Vieux Village est dans une zone de carrières. Un souterrain partiellement accessible a également été identifié. Ces cavités souterraines, mal ou non entretenues, peuvent causer des effondrements de terrain.

Zones compressibles (alluvions tourbeuses,...)

Situé dans un vallon alluvionnaire, le Vieux Village peut présenter, en creux du vallon, un sol compressible (alluvions tourbeuses compressibles et présence d'eau à moins de 2m de profondeur) qui peut provoquer des désordres structurels sur des constructions vernaculaires sans fondations particulières.

3.1.2.2 *Risques d'inondation*

Les risques d'inondation touchent essentiellement les parties basses du Vieux Village, notamment une partie du bourg, à proximité du pont du Crould.

3.1.3 Bruit des infrastructures de transports terrestres

Le Vieux Village est cerné au nord par la ligne TGV, et au sud par la route départementale n°47. Si la zone d'impact de la RD 47 est assez réduite, celle de la ligne TGV englobe l'ensemble du bourg et du haut-bourg. Toutefois, le village étant situé en contrebas de la ligne TGV qui passe sur le plateau, la nuisance ressentie est très faible dans le Vieux Village.

3.1.4 Zone de Protection MH

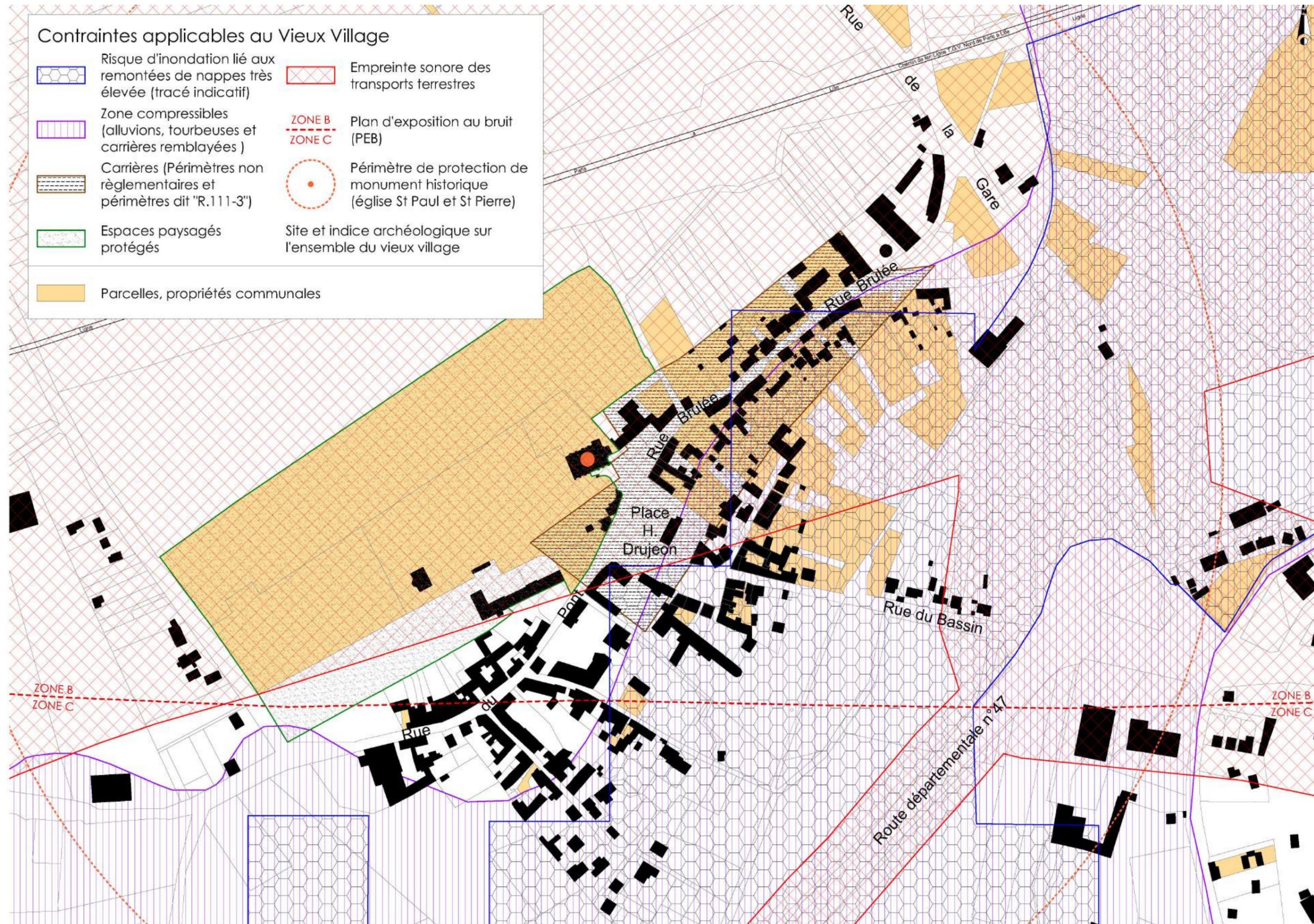
L'église Saint-Pierre-Saint-Paul de Goussainville est classée au titre des Monuments Historiques et bénéficie donc d'un périmètre de protection d'un rayon de 500m à partir de l'édifice. Ce périmètre de protection a permis d'empêcher la démolition du village.

Tout projet de construction, de réhabilitation, de transformation ou de démolition est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.1.5 Sites et indices archéologiques

La zone de sites et indices archéologiques couvre la totalité du Vieux Village, signe d'une occupation humaine très ancienne.

Les demandes de travaux, notamment les travaux de fouilles ou d'excavation (tranchées, puits,...) pourront faire l'objet de campagnes d'archéologie préventive.



3.2 PLU

Cf. Annexe 1 : Tableau de synthèse des règles applicables à la zone UA.

4 DIAGNOSTIC

4.1 DEFINITION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Le plan des propriétés communales dans le vieux village présente quelques « trous » qui ne facilitent pas une intervention globale (si celle-ci est souhaitée).

Par ailleurs, certains bâtiments remarquables, à forte valeur patrimoniale, méritent d'être acquis par la commune afin d'en assurer la protection et l'entretien.

Le périmètre aurait donc avantage à être « arrondi » par l'acquisition des bâtiments et parcelles suivants :

- Ecuries du château : bâtiment remarquable construit par Robert de Cotte au 17^e s., à l'échelle d'un équipement collectif ou pouvant accueillir une activité.
- Pigeonnier de la ferme de Montmorency : édifice unique en son genre, d'une grande valeur architecturale et patrimoniale. Il tient également un rôle urbain et paysager très important en remplissant le rôle d'un signal architectural qui, avec l'église, encadre le haut-bourg. Ce pigeonnier a récemment perdu sa toiture, mais sa restauration reste envisageable pour l'instant.
- Parcelles privées disséminées dans l'emprise des propriétés communales.

4.2 DIAGNOSTIC PAR BATIMENT

4.2.1 Intérêt du bâti

Le bâti du vieux village est de type vernaculaire, d'une grande simplicité, qui possède néanmoins d'indéniables qualités patrimoniales, architecturales, urbaines ou paysagères.

Ces qualités sont notées de 1 à 4 (1= très peu d'intérêt, 4=très grand intérêt) pour chacun des critères.

Une note globale sera établie par la moyenne des notes pondérées de la manière suivante :

- Intérêt patrimonial : pondéré à 3
- Intérêt architectural : pondéré à 3
- Intérêt urbain : pondéré à 2
- Intérêt paysager : pondéré à 1

Les fiches diagnostic de chaque bâtiment propriété de la ville (annexe 2) proposent une notation de chacun de ces critères, ainsi qu'une notation globale sur 4, en moyenne rapportée.

Le plan de synthèse (cf. page 21) représente de façon graphique les différents degrés d'intérêt de chaque bâtiment concerné par la présente étude.

4.2.1.1 Intérêt patrimonial

L'intérêt patrimonial est déterminé par l'ancienneté du bâti ou par son intérêt historique ou symbolique. La datation est très souvent aléatoire sur le bâti vernaculaire car les mêmes modèles

se sont reproduits sur plusieurs siècles, mais certains indices nous permettent de situer la construction dans le temps :

- La comparaison des plans anciens avec la disposition actuelle. Cette condition est nécessaire mais insuffisante et doit être complétée par une visite sur site qui permet de vérifier les points suivants.
- La présence de bois de construction non équarris (solives de plancher, fermes de charpente) permet de dater le bâtiment antérieur à 1850, date de généralisation des scieries.
- L'épaisseur des murs de maçonnerie : plus les murs sont épais, plus ils sont susceptibles d'être anciens. En effet, l'épaisseur des murs de moellons s'est normalisée autour de 40cm au 19^e siècle, mais pouvait atteindre 80cm au Moyen Age.

4.2.1.2 Intérêt architectural

L'intérêt architectural provient de la qualité de disposition des volumes et des espaces, leur ordonnancement, ainsi que de la qualité de la construction (pierre de taille, ornementation, etc...). Au Vieux Pays, on peut noter par exemple, l'église bien sûr, mais aussi :

- les écuries du château, construite par Robert de Cotte, célèbre architecte du 17^e s.,
- la maison du gardien et le bâtiment d'entrée, disposés en courbe et construits en pierre de taille,
- l'école, bel exemple d'architecture Art Déco
- Le pigeonnier, exemple unique de construction des boulins en poterie
- Etc...



Grand appareil et bossage

4.2.1.3 Intérêt urbain

Les éléments bâtis forment en creux l'espace collectif et en cela, sont les éléments constitutifs de la ville ou du village. Certains bâtiments ont un rôle primordial pour la structure de l'espace urbain : un bâtiment d'angle, une façade en perspective en bout de rue, un alignement continu ou discontinu, une cour, etc...

Goussainville présente notamment des spécificités qui méritent d'être soulignées : les cours communes.



Le bâtiment du fond, en perspective sur le point de fuite des alignements, marque le virage

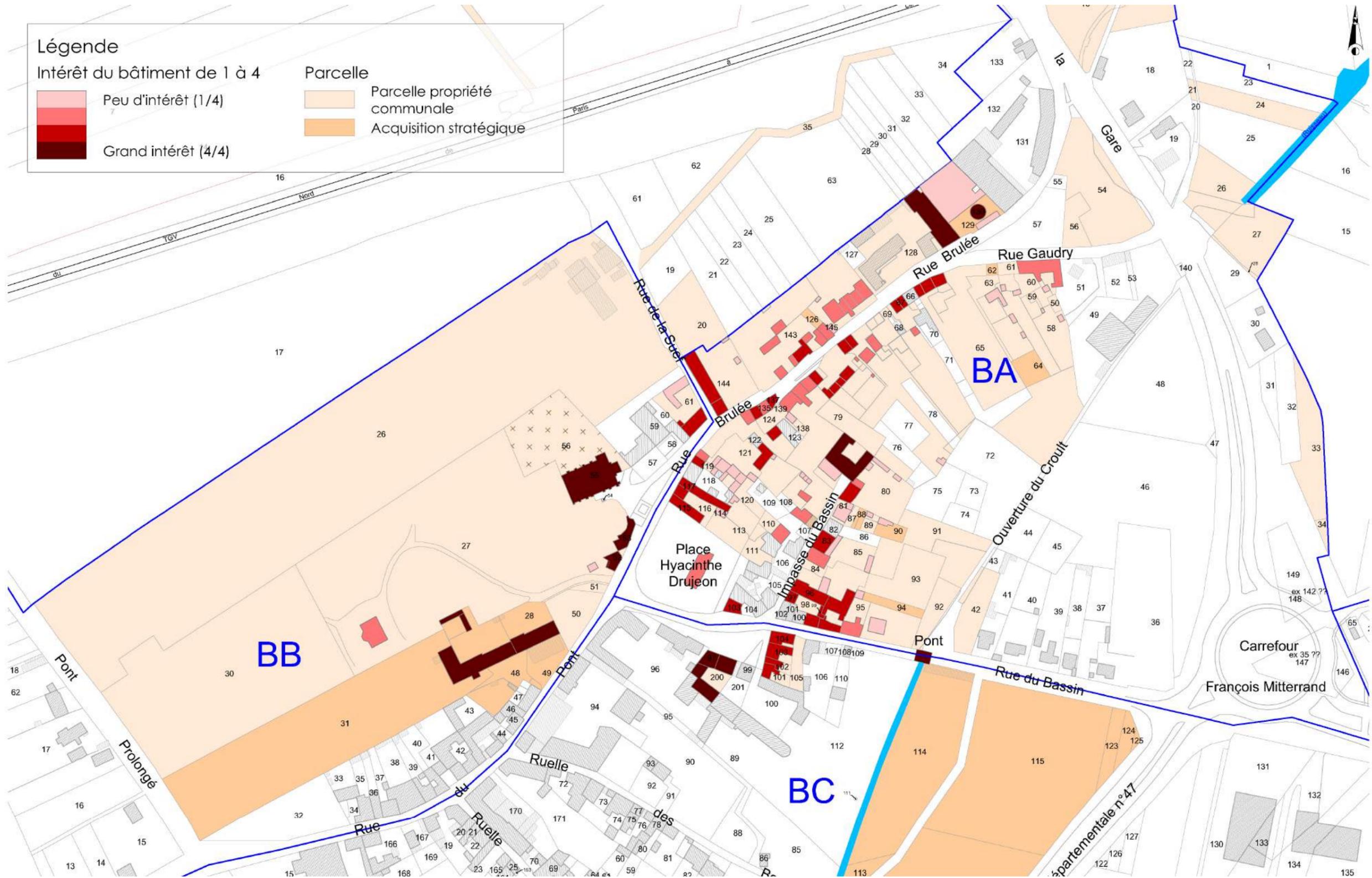
4.2.1.4 *Intérêt paysager*

Les éléments majeurs du paysage sont caractérisés par le vallon avec le ruisseau du Crould, le village étant à flanc de coteau. Le village offre un front bâti au voyageur qui arrive par le fond de la vallée, et cette ligne de façades, qui est en soi un élément constitutif du paysage, est encadré par deux édifices qui se découpent sur le ciel : l'église et le pigeonier, même si celui-ci a perdu sa toiture.

Si l'on veut préserver et mettre en valeur l'identité de ce village, il convient d'en restituer l'image dans le paysage.



Le front bâti encadré par l'église, à gauche et le pigeonier, à droite.



Intérêt des parcelles communale et des parcelles à acquérir

4.2.2 Intervention sur le bâti

Sans programme particulier, l'intervention sur le bâti a pour objectif de conserver les qualités patrimoniales et urbaines du village en mettant en valeur ses caractéristiques et son histoire. L'analyse détaillée de chaque bâtiment fait l'objet d'un dossier à part dont la synthèse est présentée dans le tableau suivant (cf. page 23-25).

Les critères qui ont guidé l'analyse sont les suivants :

- A déconstruire :
 - o **Sans reconstruction** : il s'agit des bâtiments entièrement ruinés qui n'ont pas d'intérêt ni architectural ni urbain ou dont la reconstruction serait un pastiche.
 - o **Avec reconstruction** : plusieurs bâtiments à la dégradation avancée ont pourtant un intérêt particulier identifié. En cas de restauration impossible ou trop coûteuse, la démolition sera suivie d'une reconstruction à l'identique.
- A sécuriser
 - o **Pour déconstruction** : le remploi des matériaux de construction nécessite une déconstruction soignée et un tri précis. Les bâtiments voués à disparaître seront sécurisés pour permettre la déconstruction et pour éviter les dégâts occasionnés par un effondrement sur les avoisinants en cas de mitoyenneté. Cette intervention a également pour objectif d'assurer la sécurité du public et d'empêcher l'intrusion dans les zones à risques.
 - o **Pour conservation** : la majorité des bâtiments, inhabités depuis 40 ans, présentent d'importants désordres. Ces mesures d'urgence auront pour objectif de stabiliser les bâtiments : étaielements, étrésillonnage, bâchage, etc... Un périmètre de sécurité sera mis en place et les accès sécurisés.
- A restaurer
 - o **Aucune intervention** : il s'agit principalement des maisons habitées, louées ou occupées.
 - o **Réhabilitation légère** : rénovation de l'intégralité du second-œuvre, remplacement des menuiseries extérieures, enduit/ravalement.
 - o **Réhabilitation lourde** : réhabilitation légère, avec réfection complète des planchers et rénovation complète des toitures (charpente/couverture)

- A acquérir
 - o Certains bâtiments présentent un intérêt stratégique pour le projet de la commune : bâtiment privé enclavé dans des propriétés communales, bâtiment historique ou patrimonial, etc...
 A ce titre, les édifices suivants paraissent intéressants :
 - . **Ecuries du Château** : à forte valeur patrimoniale, cet édifice majeur pourrait accueillir des manifestations publiques ou privées en lien avec le parc, et remplacer avantageusement la halle Drujeon.
 - . **Pigeonnier** : outre son intérêt architectural et patrimonial, le pigeonnier est un véritable signal dans le paysage. Sa disparition serait à déplorer.
- A reconstruire
 - o Certaines dispositions urbaines originales méritent d'être mises en valeur. A titre d'exemple, les cours communes identifiées plus haut sont parfois difficiles à percevoir, la plupart des bâtiments étant ruinés. Certains bâtiments seront proposés à une reconstruction possible.



Reconstruire sur les anciennes emprises bâties pour mettre en valeur les cours

Adresse	Référence cadastrale	Note d'intérêt du bâti de 1 à 4 (peu d'intérêt à grand intérêt)	Usage	A déconst.		A sécuriser				A restaurer			Aquisition stratégique
				sans reconstruction	avec reconstruction	pour déconstruction	pour conservation	Type de sécurisation a = Protection contre les intrusions b = Etalement plancher c = Mise hors d'eau par couverture provisoire d = Etalement façade	aucune intervention	réhabilitation légère	réhabilitation lourde		
2 rue Brûlée	BA115/BA116	3,1	ex habitation				X	a et b (R+1)				X	
8 rue Brûlée	Bâtiment principal	BA119	ex habitation				X	a, b (RDC, R+1) et c				X	
	Bâtiment annexe	BA119	abris de jardin	X									
10 rue Brûlée	BA121	2,4	ex habitation				X	a, b (Combles) et c				X	
12 rue Brûlée	Bâtiment principal	BA79	ex habitation				X	a, c et d (façade arrière du bâtiment b)				X	
	Bâtiment annexe	BA121/BA120	abris de jardin	X									
16 rue Brûlée	BA79	2,4	ex habitation				X	a et c				X	
18 rue Brûlée	BA79	3,0	ex habitation				X	a et c				X	
20 rue Brûlée	BA135	2,3	ex habitation				X	a				X	
22 rue Brûlée	Bâtiment principal	BA137	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles) et c				X	
	Bâtiment annexe	BA138	garage	X									
24 rue Brûlée	BA79	2,7	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles) et c				X	
28 rue Brûlée	BA79	2,4	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles) et c				X	
30 rue Brûlée	BA79	2,4	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles) et c				X	
32 rue Brûlée	BA79	2,4	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles), c et d (façade arrière)				X	
34 rue Brûlée	BA79	2,7	ex habitation				X	a et d (façade arrière du bâtiment c)				X	
36 rue Brûlée	BA79	2,7	ex habitation				X	d (façade sur cour)				X	
38 rue Brûlée	Bâtiment principal	BA79	ex habitation				X	c et d (façade sur cour)				X	
	Bâtiment annexe	BA79	poulailler				X	a				X	
40 rue Brûlée	BA79	2,0	ex habitation				X	a				X	
44 rue Brûlée	BA79	2,7	ex habitation				X	a, b (RDC, R+1 et combles) et c				X	
46 rue Brûlée	BA79	2,7	ex habitation				X	a, b (RDC, R+1 et combles) et c				X	
48bis rue Brûlée	BA79	2,0	ex habitation				X	a, b (RDC) et c				X	
52bis rue Brûlée	Bâtiment principal	BA67	ex habitation				X	a, b (RDC, R+1 et combles), c et d (façade arrière)				X	
	Bâtiment annexe	BA79	ex habitation				X			X			
54 rue Brûlée	BA67	2,7	ex habitation				X	a, b (RDC, R+1 et combles), c et d (façade arrière)				X	
58 et 60 rue Brûlée	BA65	2,8	ex habitation				X	a, b (RDC, R+1 et combles) et c				X	
5 rue Brûlée	Bâtiment principal	BB61	ex habitation/commerce				X	a, b (RDC, R+1 et combles) et c				X	
	Bâtiment annexe	BB61	abris	X									
7 rue Brûlée	Bâtiment principal	BA144	ex habitation				X	a, b (Combles) et c				X	
	Bâtiment annexe	BA144	grange				X	a et d (4 Murs)				X	
13 rue Brûlée	BA143	2,4	ex habitation				X	a et c				X	
15 rue Brûlée	BA143	2,2	ex habitation				X	a et d (4 Murs)				X	
17 rue Brûlée	BA143	2,4	ex habitation				X	a et c				X	
19 rue Brûlée	BA143	2,8	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles) et c				X	
23 rue Brûlée	Bâtiment principal	BA143	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles) et c				X	
	Bâtiment annexe	BA143	garage et ex habitation				X	a				X	
25 rue Brûlée	BA126	1,8	habitation						X				actuellement à vendre

Tableau de synthèse par parcelle avec leur note d'intérêt et l'intervention projetée - Partie 1
En jaune les parcelles pressenties pour la phase I du chapitre II

Adresse	Référence cadastrale	Note d'intérêt du bâti de 1 à 4 (peu d'intérêt à grand intérêt)	Usage	A déconst.		A sécuriser				A restaurer			Aquisition stratégique
				sans reconstruction	avec reconstruction	pour déconstruction	pour conservation	Type de sécurisation a = Protection contre les intrusions b = Etalement plancher c = Mise hors d'eau par couverture provisoire d = Etalement façade	aucune intervention	réhabilitation légère	réhabilitation lourde		
27 rue Brulée	Bâtiment principal	BA143	2,4	ex habitation				X	a, b (R+1) et c			X	
	Bâtiment annexe	BA145	1,0	garage	X								
29 et 31 rue Brulée		BA143	2,4	ex habitation				X	a, b (R+1) et c			X	
33 rue Brulée		BA143	2,4	ex habitation				X	a, b (R+1) et c			X	
35 rue Brulée		BA143	2,4	ex habitation				X	a, b (R+1) et c			X	
8 rue Gaudry	Bâtiment principal	BA62	2,4	ex habitation		X							X
	Parcelle annexe	BA64		sans construction									X
12, 14, 16, 18, 20 rue Gaudry		BA58	2,4	ex habitation		X							
Eglise St Pierre et St Paul - Place H. Drujeon		BB55	4,0	Eglise							X		
Salle des fêtes - Place H. Drujeon		Pl. H. Drujeon	1,9	salle des fêtes	X								
2 place Hyacinthe Drujeon		BB53	3,8	ex habitation				X	a, b (combles) et c			X	
4 place Hyacinthe Drujeon	Bâtiment principal	BB52	3,8	ex habitation				X	a, b (combles) et c			X	
	Bâtiment annexe	BB27	1,0	garage	X								
6 place Hyacinthe Drujeon (Petit château)		BB27	2,3	ex habitation	X								
14 place Hyacinthe Drujeon	Bâtiment principal	BC97/BC200	3,8	commerce								X	
	Bâtiment annexe	BC97/BC200	3,8	grange				X	b (combles) et c			X	
20, 22, 24 et 26 place Hyacinthe Drujeon		BC101/BC102/BC103/BC104/BC105	3,0	locaux associatifs				X	a, b (R+1) du bâtiment sur la parcelle BC104) et c			X	
3 place Hyacinthe Drujeon	Bâtiment principal	BA113/BA114/BA117	2,7	habitation				X	a		X		
	Bâtiment annexe	BA113	1,0	abris de jardin	X								
7 place Hyacinthe Drujeon		BA103	2,8	ex habitation				X	a et c			X	
2bis impasse du bassin		BA95/BA96/BA97/BA98/BA99	2,7	ex habitation				X	a, b (R+1 partiel) et c			X	
10 impasse du bassin	Bâtiment principal	BA85	2,4	ex habitation				X	b (R+1 et combles) et c			X	
	Bâtiment annexe	BA83	3,1	grange							X		
12bis impasse du bassin	Bâtiment principal	BA81	1,0	garage		X			a				
	Parcelle annexe	BA88		sans construction									X
	Parcelle annexe	BA90		sans construction									X
14 impasse du bassin	Bâtiment principal	BA80	3,6	habitation						X			
	Bâtiment annexe	BA80	3,3	grange sur rue							X		
	Bâtiment annexe	BA80	3,6	communs sur cour				X	b (Combles) et c			X	
7 impasse du bassin		BA79	2,3	ex habitation				X	b (R+1 et combles) et c			X	
9 impasse du bassin		BA79	2,3	ex habitation				X	a			X	
9 rue du bassin		BA95	2,7	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles), c et d (façade sur rue)			X	
11 rue du bassin		BA95	2,7	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles), c et d (façade sur rue)			X	
13 rue du bassin		BA95	2,4	ex habitation				X	a, b (R+1 et combles) et c			X	
15 rue du bassin	Bâtiment principal	BA95	1,2	habitation						X			
	Bâtiment annexe	BA94	1,0	abris de jardin	X								X
Pont - Rue du bassin		R. du bassin	3,9								X		
Communs du château - 8 rue du pont		BB28/BB31/BB48/BB49	4,0	habitation et communs								X	actuellement à vendre

Tableau de synthèse par parcelle avec leur note d'intérêt et l'intervention projetée.- Partie 2
En jaune les parcelles pressenties pour la phase I du chapitre II

4.2.3 Intervention sur l'espace non bâti

4.2.3.1 Voies et cours communes

La totalité des voies et la quasi-totalité des cours communes sont pavées de grès. Cette unité de sol pourrait être restaurée et généralisée dans une démarche de patrimonialisation du village.

4.2.3.2 Cours d'eau

Le Croud est un élément majeur du paysage et de l'histoire de l'occupation humaine du Vieux village. Il est aujourd'hui majoritairement canalisé dans des buses enterrées. L'ouverture du ruisseau à l'air libre et l'aménagement des berges rendrait lisible cet élément structurant du paysage et matérialiserait la limite physique avale du village.

4.2.3.3 Pont

Le pont est un ouvrage à grande valeur patrimoniale par sa facture mais aussi parce qu'il est à l'origine de la constitution du village. La restauration de ses piles et de son tablier permettrait la mise en valeur de l'entrée du village.

4.2.3.4 Espace privé

Les jardins abandonnés sont livrés à une végétation non maîtrisée qui envahit tous les espaces non construits, ainsi qu'une grande partie des bâtiments ruinés.

Le défrichage pourrait ne pas être systématique et sélectionner les sujets les plus intéressants.

Les parcelles en aval du village, en bordure de la départementale, font aujourd'hui l'objet de cultures. L'acquisition de ces parcelles pourrait donner lieu à la réalisation d'un plan d'eau, miroir du village dans son environnement paysager, et renforcer la limite physique avale du village.

4.3 MODE OPERATOIRE

4.3.1 Phasage

4.3.1.1 Mise en sécurité – Chapitre I Phase I et II

Plusieurs édifices sont irrémédiablement détruits. L'état de fragilité du bâti subsistant met en évidence l'urgence d'une mise en sécurité si la Ville souhaite préserver son patrimoine. D'autre part, la vétusté des toitures et les nombreuses voies d'eau constatées mettent en péril imminent la plupart des bâtiments et représentent un réel danger pour le public.

Quel que soit l'avenir des constructions existantes, il est urgent de procéder à la mise en sécurité de l'ensemble du bâti appartenant à la Ville, à échéance d'un an. Ces travaux de sécurisation constituent la phase I du chapitre I :

- Matérialisation d'un périmètre de sécurité avec mise en place de clôtures fermées et sécurisées
- Définition d'une aire (ou de plusieurs aires) de stockage et de tri des matériaux issus de la déconstruction.
- Déconstruction partielle des parties effondrées, blocage, tri et stockage des matériaux récupérés.
- Etalement des planchers, des murs, étrésolement des baies.
- Bâchage des toitures ou réparations provisoires, démoissage, canalisation des eaux pluviales
- Traitement de la végétation dans le bâti (non compris dans l'estimation)

Ces travaux doivent faire l'objet d'un entretien et d'une surveillance régulière, et doivent permettre de maintenir le bâti en l'état pendant dix ans. Quatre types de sécurisation sont référencés dans le tableau de synthèse page 23-24, :

- a : Protection contre les intrusions
- b : Etalement plancher
- c : Mise hors d'eau par couverture provisoire
- d : Etalement façade

La phase II du chapitre I est une phase de déconstruction. Certains bâtiments repérés comme ayant peu d'intérêt (patrimoniale, paysagé, urbain et architectural) (cf. plan page 21), en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, seront déconstruits pour le tri et le réemploi des matériaux. Ces travaux s'étaleront sur plusieurs années selon les besoins des campagnes de restauration.

4.3.1.2 Restauration par phases, Chapitre II

Après 40 ans d'abandon, il semble important d'engager une dynamique nouvelle de réappropriation des lieux par la réhabilitation de quelques bâtiments stratégiques dont l'exemple pourrait faire naître de nouveaux projets.

A ce titre, et en concertation avec les services de la Ville, il semble opportun de redynamiser en premier le bourg en favorisant l'implantation de nouveaux commerces ou activités sur quelques bâtiments. Ces travaux pourraient être engagés rapidement, en même temps que la mise en sécurité générale, pour être livrés d'ici deux ans. Pour cette phase I du chapitre II, deux hypothèses sont proposées.

La première hypothèse, *Chapitre II - Hypothèse A*, consiste en la réhabilitation complète du Vieux Pays en deux phases.

. Chapitre II - Hypothèse A – Phase I : restauration complète des numéros 2-4 et 5 rue Brûlée et restauration du clos couvert des 20-26 place Hyacinthe Drujeon. Ces derniers bâtiments sont actuellement utilisés par deux associations (association de motards au Rez-de-chaussée et de modélisme à l'étage) tandis que le 2-4 et 5 rue Brûlée sont inhabités. Au numéro 2-4 rue Brûlée est envisagé l'installation de service public et de locaux associatifs et au numéro 5 rue Brûlée est envisagé en local commerciale type épicerie/dépôt de pain.

. Chapitre II - Hypothèse A - Phase II : Restauration complète des autres bâtiments hors 2-4 et 5 rue Brûlée.

La seconde hypothèse, *Chapitre II - Hypothèse B*, porte sur la restauration du clos-couvert du Vieux Pays en deux phases.

. Chapitre II – Hypothèse B – Phase I : restauration du clos-couvert des 2-4, 5 et 7 rue Brûlée et des 14 et 20-26 place Hyacinthe Drujeon. Après restauration du clos-couvert, l'aménagement intérieurs et la gestions de ces bâtiments seront pris en charge par des repreneurs privés selon les programmes envisagés par eux dans les bâtiments.

. Chapitre II – Hypothèse B – Phase II : Restauration du clos-couvert des autres bâtiments hors 2-4, 5 et 7 rue Brûlée et 14 et 20-26 place H. Drujeon.

Du fait de la localisation de ces bâtiment, de l'espace public devant le bâti, des cours à l'arrière des bâtiments et de leur visibilité, la restauration de ces bâtiments sera une étape importante pour la réappropriation du Vieux Pays par ces habitants et pour la valorisation du village.

4.3.1.3 Acquisition nouvelles parcelles

En parallèle des travaux de restauration et réhabilitation, la Ville pourra acquérir les parcelles et bâtiments qui sont jugés utiles pour renforcer la dynamique de patrimonialisation induite, et notamment :

- Les parcelles privées disséminées dans l'emprise des propriétés communales
- Les édifices à fort intérêt patrimonial (écuries du château, pigeonier, etc...)

4.3.1.4 Protection au titre des monuments historiques

Dans le cas de l'acquisition d'édifices à forte valeur patrimoniale, un dossier de demande de protection pourrait être déposé afin de bénéficier des aides de l'état et des collectivités.

A ce titre, les écuries du château et le pigeonier pourraient être éligibles (A confirmer par l'Architecte des Bâtiments de France).

5 ESTIMATION FINANCIERE

La restauration estimée est de premier ordre, elle comprend :

- le remplacement des menuiseries par des menuiseries bois.
- le ravalement en enduit plâtre et chaux
- un parquet sapin aux étages
- un sol de terre cuite au Rez-de-Chaussée.
- un sol grès cérame dans les sanitaires.

L'estimation présentée est une synthèse de l'annexe 3 du Diagnostic, « Annexe 3 Estimation - Diagnostic – Goussainville ». Elle se décompose en phases selon les restaurations projetées décrites dans le paragraphe 4.3 Mode opératoire.

L'estimation ci-dessous ne comprend ni la restauration du pont ni celle de l'église du village. L'estimation de la restauration de ceux-ci pourra être réalisée après un diagnostic approfondi des bâtiments concernés.

RECAPITULATION GENERALE		
- CHAPITRE I :		
- Phase I : Les sécurisations	1 324 315,66	
- Phase II : Les déconstructions	2 564 800,00	
Total - Chapitre I		3 889 115,66
- CHAPITRE II Hypothèse A : Restauration complète du Vieux Pays en trois phases		
- Phase I : Restauration complète du 2-4 et 5 rue Brûlée et du clos/couvert du 20/22/24/26 place H. Drujeon	2 904 497,44	
- Phase II : Restauration complète du Vieux Pays hors bâtiments restaurés en phase I	21 265 254,31	
- Phase III : Les abords et voiries	2 250 000,00	
Total - Chapitre II - Hypothèse A		26 419 751,75
- CHAPITRE II Hypothèse B : Restauration du clos-couvert du Vieux Pays en trois phases		
- Phase I : Restauration du clos/couvert des 2-4, 5 et 7 rue Brûlée et des 14 et 20/22/24/26 place H. Drujeon	2 952 983,12	
- Phase II : Restauration du clos/couvert du Vieux Pays hors bâtiments restaurés en phase I	6 099 634,00	
- Phase III : Les abords et voiries	2 250 000,00	
Total - Chapitre II - Hypothèse B		11 302 617,12
Montant H.T. travaux de l'étude Hypothèse A		30 308 867,41 €
TVA 20,00 %		6 061 773,48 €
Montant T.T.C. valeur Octobre 2021		36 370 640,89 €
Montant H.T. travaux de l'étude Hypothèse B		15 191 732,78 €
TVA 20,00 %		3 038 346,56 €
Montant T.T.C. valeur Octobre 2021		18 230 079,34 €
Nota:		
Les préconisations décrites dans ce document ne peuvent en aucun cas être considérées comme des études abouties pouvant servir d'étude d'exécution. Elles sont définies dans le cadre d'une mission de diagnostic-préconisations permettant d'établir une estimation sommaire pour permettre au maître d'ouvrage de programmer les travaux et de lancer une mission de maîtrise d'oeuvre. Ces conclusions de diagnostic doivent être complétées et validées lors de la mission de maîtrise d'oeuvre. Elles seront notamment mises à jour au regard des orientations retenues pour le projet .		
-Des diagnostics complémentaires sont à prévoir, notamment pour confirmer ou infirmer la présence de plomb et d'amiante		
- Lors de la phase suivante, des sondages géotechniques devront être réalisés. Les éventuelles évolutions financières seront alors valorisées.		

PLAN D'INTERVENTION : CHAPITRE I - PHASE I : SECURISATIONS

- Parcelle propriété communale
- Acquisition stratégique
- Batiments à sécuriser

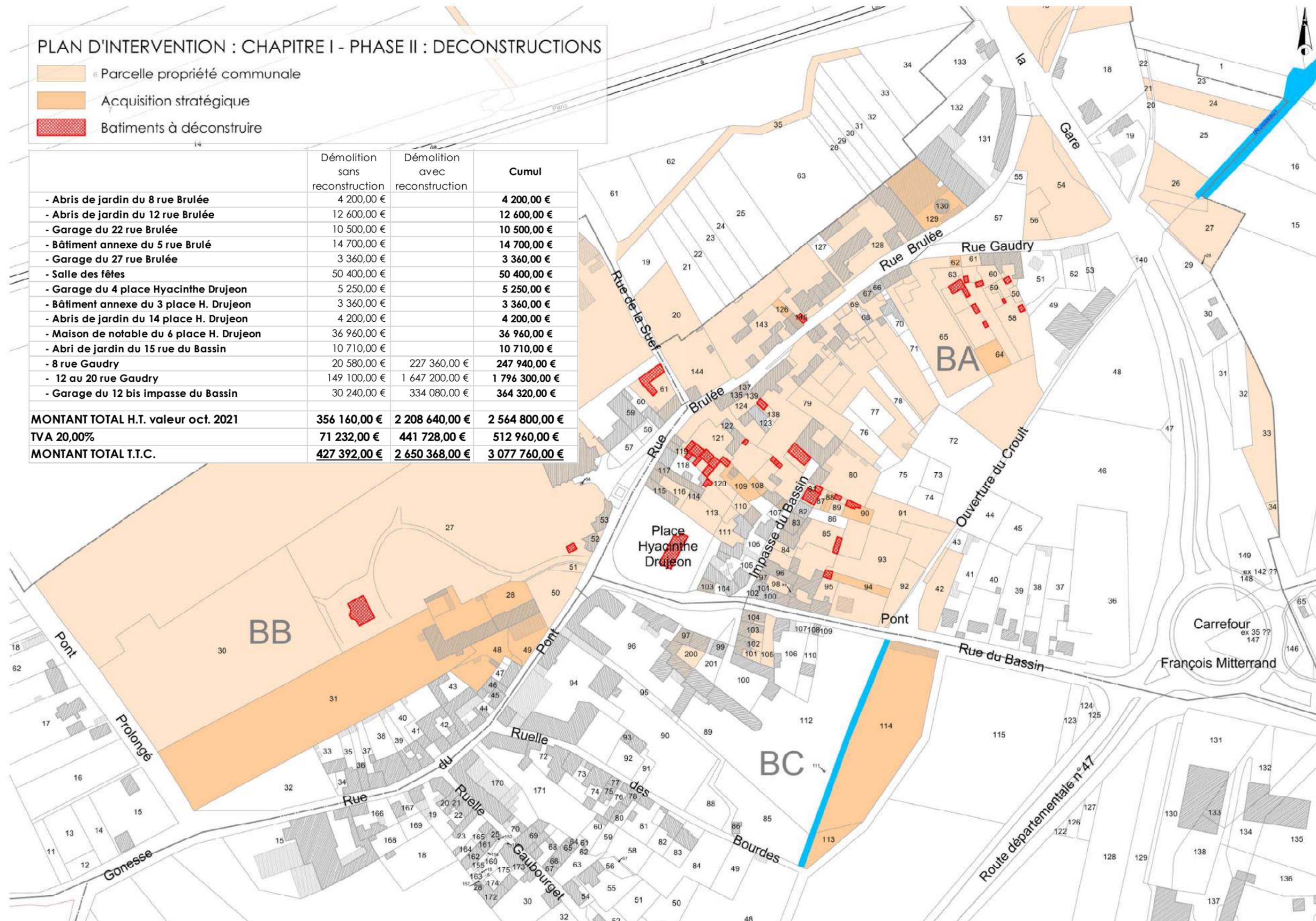
	Cumul
INSTALLATIONS DE CHANTIER	33 110,00 €
- 8 Rue Brûlée	24 819,00 €
- 10 Rue Brûlée	20 009,00 €
- 12 Rue Brûlée	52 597,80 €
- 16 Rue Brûlée	19 294,00 €
- 18 Rue Brûlée	18 244,00 €
- 20 Rue Brûlée	5 200,00 €
- 22 Rue Brûlée	22 996,00 €
- 24 Rue Brûlée	24 144,00 €
- 28 Rue Brûlée	24 444,00 €
- 30 Rue Brûlée	29 794,00 €
- 32 Rue Brûlée	29 147,80 €
- 34 Rue Brûlée	22 060,80 €
- 36 Rue Brûlée	28 050,20 €
- 38 Rue Brûlée	34 026,40 €
- 40 Rue Brûlée	26 563,10 €
- 44 Rue Brûlée	22 644,00 €
- 46 Rue Brûlée	20 864,00 €
- 48 bis Rue Brûlée	41 164,00 €
- 52 bis Rue Brûlée	25 757,80 €
- 54 Rue Brûlée	17 614,00 €
- 58 / 60 Rue Brûlée	33 744,00 €
- 13 Rue Brûlée	20 124,00 €
- 15 Rue Brûlée	41 159,60 €
- 17 Rue Brûlée	11 520,00 €
- 19 Rue Brûlée	29 274,00 €
- 23 Rue Brûlée	46 015,00 €
- 27 Rue Brûlée	47 639,00 €
- 29 / 31 Rue Brûlée	38 059,00 €
- 33 Rue Brûlée	20 224,00 €
- 35 Rue Brûlée	22 364,00 €
- 2 Place Hyacinthe Drujeon	58 354,00 €
- 4 Place Hyacinthe Drujeon	38 599,00 €
- 7 Place Hyacinthe Drujeon	26 124,00 €
- 2 bis Impasse du Bassin	104 174,00 €
- 10 Impasse du Bassin	84 184,00 €
- 14 Impasse du Bassin	46 774,00 €
- 7 Impasse du Bassin	19 784,00 €
- 9 Impasse du Bassin	13 404,00 €
- 9 Rue du Bassin	27 715,36 €
- 11 Rue du Bassin	29 132,80 €
- 13 Rue du Bassin	23 404,00 €
MONTANT TOTAL H.T. valeur oct. 2021	1 324 315,66 €
TVA 20,00%	264 863,13 €
MONTANT TOTAL T.T.C.	1 589 178,79 €



PLAN D'INTERVENTION : CHAPITRE I - PHASE II : DECONSTRUCTIONS

-  Parcelle propriété communale
-  Acquisition stratégique
-  Batiments à déconstruire

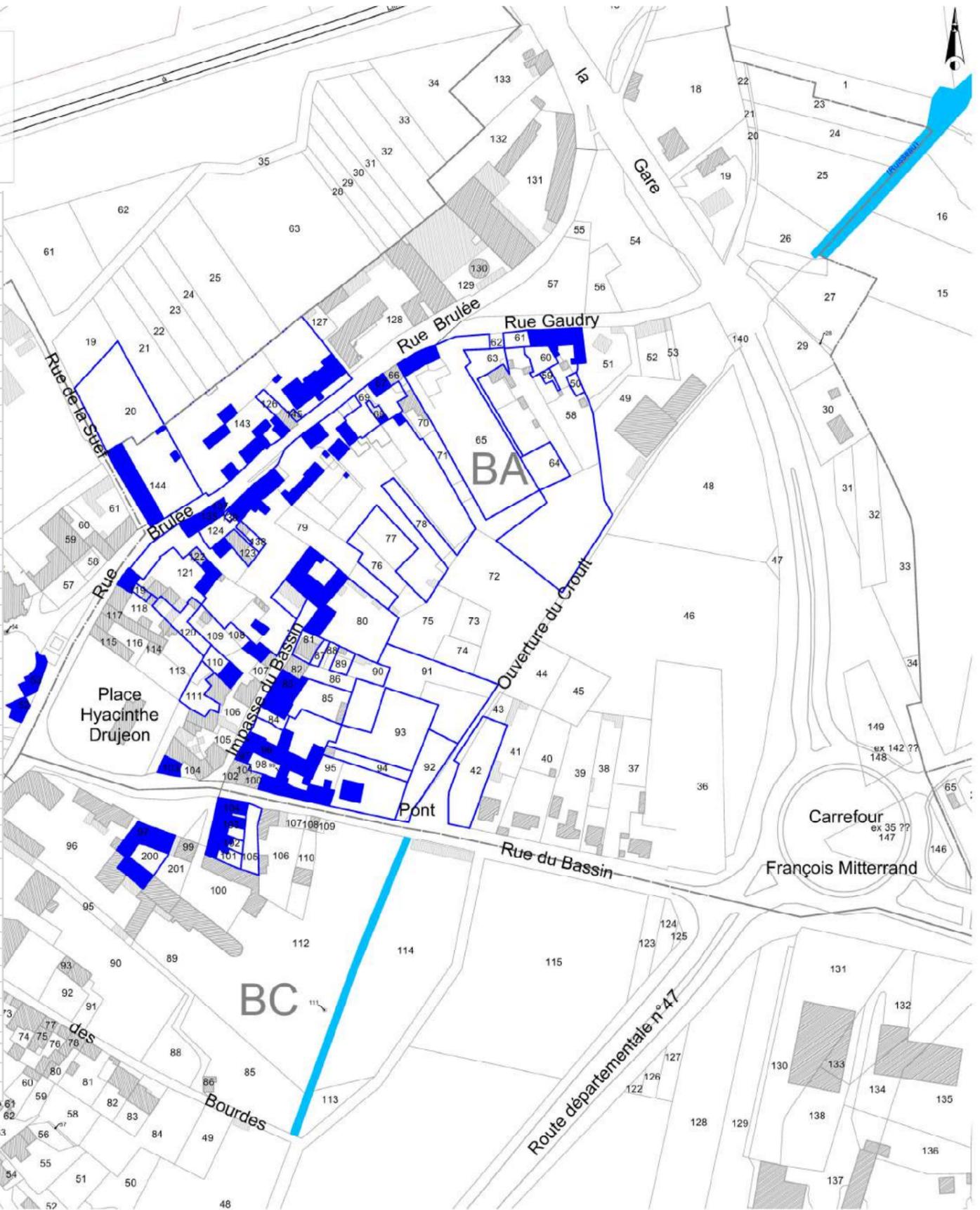
	Démolition sans reconstruction	Démolition avec reconstruction	Cumul
- Abris de jardin du 8 rue Brulée	4 200,00 €		4 200,00 €
- Abris de jardin du 12 rue Brulée	12 600,00 €		12 600,00 €
- Garage du 22 rue Brulée	10 500,00 €		10 500,00 €
- Bâtiment annexe du 5 rue Brulé	14 700,00 €		14 700,00 €
- Garage du 27 rue Brulée	3 360,00 €		3 360,00 €
- Salle des fêtes	50 400,00 €		50 400,00 €
- Garage du 4 place Hyacinthe Drujeon	5 250,00 €		5 250,00 €
- Bâtiment annexe du 3 place H. Drujeon	3 360,00 €		3 360,00 €
- Abris de jardin du 14 place H. Drujeon	4 200,00 €		4 200,00 €
- Maison de notable du 6 place H. Drujeon	36 960,00 €		36 960,00 €
- Abri de jardin du 15 rue du Bassin	10 710,00 €		10 710,00 €
- 8 rue Gaudry	20 580,00 €	227 360,00 €	247 940,00 €
- 12 au 20 rue Gaudry	149 100,00 €	1 647 200,00 €	1 796 300,00 €
- Garage du 12 bis impasse du Bassin	30 240,00 €	334 080,00 €	364 320,00 €
MONTANT TOTAL H.T. valeur oct. 2021	356 160,00 €	2 208 640,00 €	2 564 800,00 €
TVA 20,00%	71 232,00 €	441 728,00 €	512 960,00 €
MONTANT TOTAL T.T.C.	427 392,00 €	2 650 368,00 €	3 077 760,00 €



PLAN D'INTERVENTION : CHAPITRE II - HYPOTHESE A - PHASE II :
Restauration complète du Vieux Pays hors 2/4 et 5 rue Brûlée
et 20/22/24/26 place H. Drujeon

Restauration complète

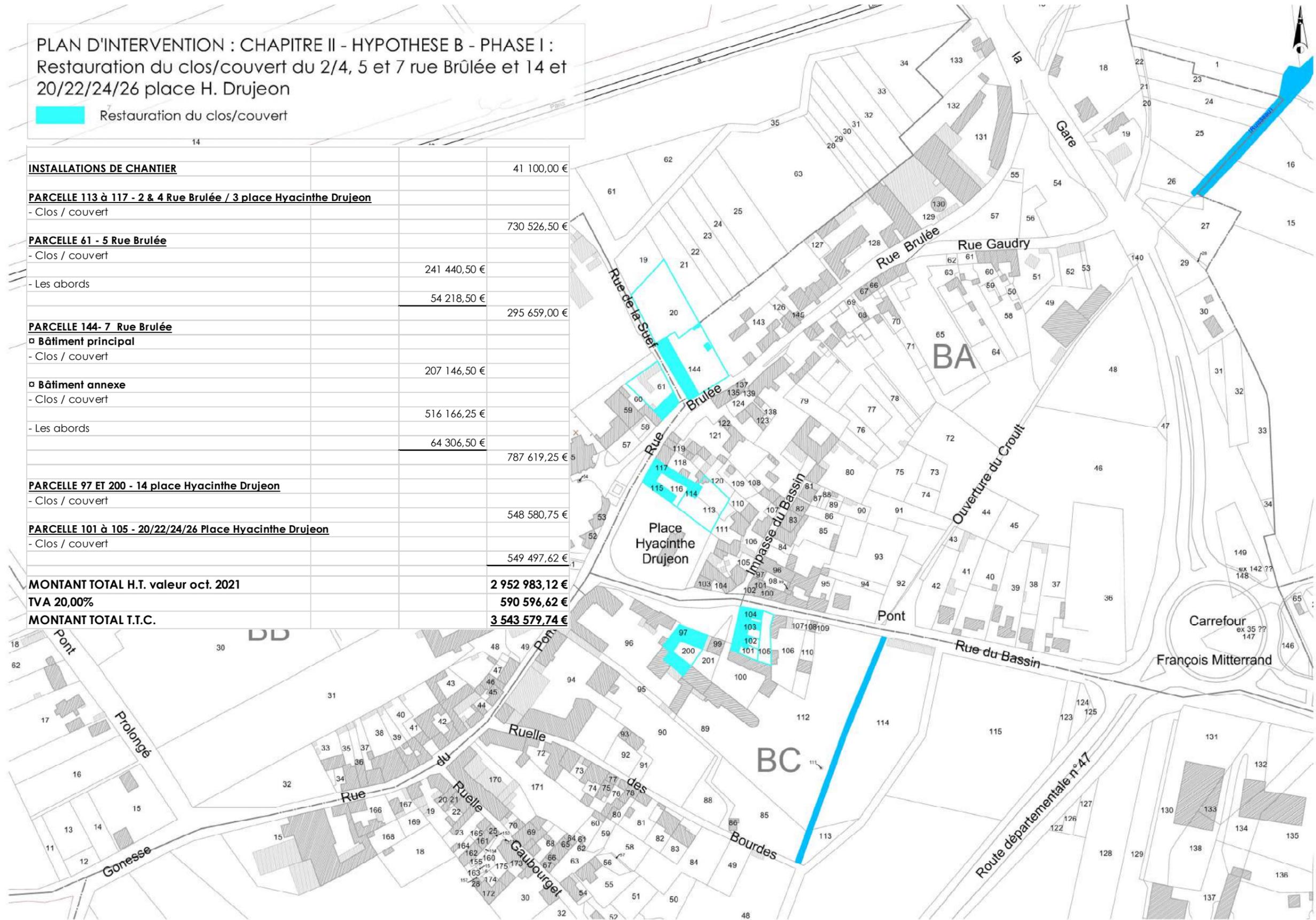
	Restauration du clos/couvert	Restauration des intérieurs	Total
INSTALLATIONS DE CHANTIER			258 150,00 €
RESTAURATION COMPLETE REALISEE AU CHAP II - HYP A - PHASE I			
- 2/4 Rue Brûlée			
- 8 Rue Brûlée	85 034,00 €	158 014,00 €	243 048,00 €
- 10 Rue Brûlée	99 552,00 €	184 992,00 €	284 544,00 €
- 12 Rue Brûlée	99 552,00 €	186 302,00 €	285 854,00 €
- 16 Rue Brûlée	82 960,00 €	154 160,00 €	237 120,00 €
- 18 Rue Brûlée	87 108,00 €	142 548,00 €	229 656,00 €
- 20 Rue Brûlée	44 591,00 €	82 861,00 €	127 452,00 €
- 22 Rue Brûlée	82 960,00 €	154 160,00 €	237 120,00 €
- 24 Rue Brûlée	91 256,00 €	169 576,00 €	260 832,00 €
- 28 Rue Brûlée	188 734,00 €	350 714,00 €	539 448,00 €
- 30 & 32 Rue Brûlée	228 140,00 €	423 940,00 €	652 080,00 €
- 34 Rue Brûlée	114 070,00 €	211 970,00 €	326 040,00 €
- 36 Rue Brûlée	145 180,00 €	246 330,00 €	391 510,00 €
- 38 Rue Brûlée	93 330,00 €	170 650,00 €	263 980,00 €
- 40 Rue Brûlée	51 850,00 €	96 700,00 €	148 550,00 €
- 44 Rue Brûlée	124 440,00 €	231 240,00 €	355 680,00 €
- 46 Rue Brûlée	96 441,00 €	179 211,00 €	275 652,00 €
- 48 bis Rue Brûlée	103 700,00 €	189 200,00 €	292 900,00 €
- 52 bis Rue Brûlée	88 145,00 €	134 045,00 €	222 190,00 €
- 54 Rue Brûlée	72 590,00 €	134 190,00 €	206 780,00 €
- 58 / 60 Rue Brûlée	261 324,00 €	485 604,00 €	746 928,00 €
RESTAURATION COMPLETE REALISEE AU CHAP II - HYP A - PHASE I			
- 5 Rue Brûlée			
- 7 Rue Brûlée	787 619,25 €	823 052,79 €	1 610 672,04 €
- 13 Rue Brûlée	63 257,00 €	117 547,00 €	180 804,00 €
- 15 Rue Brûlée	82 960,00 €	139 666,00 €	222 626,00 €
- 17 Rue Brûlée	46 665,00 €	86 715,00 €	133 380,00 €
- 19 Rue Brûlée	155 550,00 €	289 050,00 €	444 600,00 €
- 23 Rue Brûlée	134 810,00 €	249 460,00 €	384 270,00 €
- 27 Rue Brûlée	217 770,00 €	400 470,00 €	618 240,00 €
- 29 / 31 Rue Brûlée	98 515,00 €	164 865,00 €	263 380,00 €
- 33 Rue Brûlée	122 366,00 €	227 386,00 €	349 752,00 €
- 35 Rue Brûlée	72 590,00 €	134 190,00 €	206 780,00 €
- 2 Place Hyacinthe Drujeon	228 140,00 €	422 540,00 €	650 680,00 €
- 4 Place Hyacinthe Drujeon	145 180,00 €	268 030,00 €	413 210,00 €
- 7 Place Hyacinthe Drujeon	165 920,00 €	306 220,00 €	472 140,00 €
- 14 Place Hyacinthe Drujeon	548 580,75 €	901 556,55 €	1 450 137,30 €
CLOS/COUVERT RESTAURE AU CHAP II-HYP A-PHASE I			
- 20/22/24/26 Place H. Drujeon		994 030,97 €	994 030,97 €
- 2 bis Impasse du Bassin	878 339,00 €	1 530 769,00 €	2 409 108,00 €
- 10 Impasse du Bassin	279 990,00 €	521 340,00 €	801 330,00 €
- 14 Impasse du Bassin	566 202,00 €	1 052 492,00 €	1 618 694,00 €
- 7 Impasse du Bassin	83 997,00 €	156 087,00 €	240 084,00 €
- 9 Impasse du Bassin	72 590,00 €	134 190,00 €	206 780,00 €
- 9 Rue du Bassin	98 515,00 €	182 365,00 €	280 880,00 €
- 11 Rue du Bassin	114 070,00 €	211 270,00 €	325 340,00 €
- 13 Rue du Bassin	231 251,00 €	429 721,00 €	660 972,00 €
MONTANT TOTAL H.T. valeur oct. 2021	7 435 834,00 €	13 829 420,31 €	21 265 254,31 €
TVA 20,00%	1 487 166,80 €	2 765 884,06 €	4 253 050,86 €
MONTANT TOTAL T.T.C.	8 923 000,80 €	16 595 304,37 €	25 518 305,17 €



PLAN D'INTERVENTION : CHAPITRE II - HYPOTHESE B - PHASE I :
Restauration du clos/couvert du 2/4, 5 et 7 rue Brûlée et 14 et
20/22/24/26 place H. Drujeon

Restauration du clos/couvert

INSTALLATIONS DE CHANTIER		41 100,00 €
PARCELLE 113 à 117 - 2 & 4 Rue Brûlée / 3 place Hyacinthe Drujeon		
- Clos / couvert		730 526,50 €
PARCELLE 61 - 5 Rue Brûlée		
- Clos / couvert	241 440,50 €	
- Les abords	54 218,50 €	
		295 659,00 €
PARCELLE 144- 7 Rue Brûlée		
▣ Bâtiment principal		
- Clos / couvert	207 146,50 €	
▣ Bâtiment annexe		
- Clos / couvert	516 166,25 €	
- Les abords	64 306,50 €	
		787 619,25 €
PARCELLE 97 ET 200 - 14 place Hyacinthe Drujeon		
- Clos / couvert		548 580,75 €
PARCELLE 101 à 105 - 20/22/24/26 Place Hyacinthe Drujeon		
- Clos / couvert		549 497,62 €
MONTANT TOTAL H.T. valeur oct. 2021	2 952 983,12 €	
TVA 20,00%	590 596,62 €	
MONTANT TOTAL T.T.C.	3 543 579,74 €	



PLAN D'INTERVENTION : CHAPITRE II - HYPOTHESE B - PHASE II :
Restauration du clos/couvert du Vieux Pays hors 2/4, 5 et 7
rue Brûlée et 14 et 20/22/24/26 place H. Drujeon

 Restauration du clos/couvert

	Total
INSTALLATIONS DE CHANTIER	258 150,00 €
- 2/4 Rue Brûlée	CLOS/COUVERT RESTAURE EN PHASE I DU CHAP II - HYP B
- 8 Rue Brûlée	85 034,00 €
- 10 Rue Brûlée	99 552,00 €
- 12 Rue Brûlée	99 552,00 €
- 16 Rue Brûlée	82 960,00 €
- 18 Rue Brûlée	87 108,00 €
- 20 Rue Brûlée	44 591,00 €
- 22 Rue Brûlée	82 960,00 €
- 24 Rue Brûlée	21 256,00 €
- 28 Rue Brûlée	188 734,00 €
- 30 & 32 Rue Brûlée	228 140,00 €
- 34 Rue Brûlée	114 070,00 €
- 36 Rue Brûlée	145 180,00 €
- 38 Rue Brûlée	93 330,00 €
- 40 Rue Brûlée	51 850,00 €
- 44 Rue Brûlée	124 440,00 €
- 46 Rue Brûlée	96 441,00 €
- 48 bis Rue Brûlée	103 700,00 €
- 52 bis Rue Brûlée	88 145,00 €
- 54 Rue Brûlée	72 590,00 €
- 58 / 60 Rue Brûlée	261 324,00 €
- 5 Rue Brûlée	CLOS/COUVERT RESTAURE EN PHASE I DU CHAP II - HYP B
- 7 Rue Brûlée	CLOS/COUVERT RESTAURE EN PHASE I DU CHAP II - HYP B
- 13 Rue Brûlée	63 257,00 €
- 15 Rue Brûlée	82 960,00 €
- 17 Rue Brûlée	46 665,00 €
- 19 Rue Brûlée	155 550,00 €
- 23 Rue Brûlée	134 810,00 €
- 27 Rue Brûlée	217 770,00 €
- 29 / 31 Rue Brûlée	98 515,00 €
- 33 Rue Brûlée	122 366,00 €
- 35 Rue Brûlée	72 590,00 €
- 2 Place Hyacinthe Drujeon	228 140,00 €
- 4 Place Hyacinthe Drujeon	145 180,00 €
- 7 Place Hyacinthe Drujeon	165 920,00 €
- 14 Place Hyacinthe Drujeon	CLOS/COUVERT RESTAURE EN PHASE I DU CHAP II - HYP B
- 20/22/24/26 Place H. Drujeon	CLOS/COUVERT RESTAURE EN PHASE I DU CHAP II - HYP B
- 2 bis Impasse du Bassin	878 339,00 €
- 10 Impasse du Bassin	279 990,00 €
- 14 Impasse du Bassin	566 202,00 €
- 7 Impasse du Bassin	83 997,00 €
- 9 Impasse du Bassin	72 590,00 €
- 9 Rue du Bassin	98 515,00 €
- 11 Rue du Bassin	114 070,00 €
- 13 Rue du Bassin	231 251,00 €
MONTANT TOTAL H.T. valeur oct. 2021	6 099 634,00 €
TVA 20,00%	1 219 926,80 €
MONTANT TOTAL T.T.C.	7 319 560,80 €

