

VERDI

12/03/2024

PIECE n°4

Orientations d'Aménagement et de Programmation





SOMMAIRE

Orientations d'Aménagement et de Programmation	1
1 O.A.P. n°3 : Centre-Ville	3
1.1 Le périmètre de l'OAP	4
1.2 Le pôle théâtre-mairie-marché	7
1.3 La séquence commercante sur l'axe Paul Vaillant Couturier	8
1.4 La gare des noues	9
1.5 La ferme des noues	10
1.6 La prise en compte de l'environnement	11
1.7 Schéma de l'OAP	13



1

O.A.P. N°3 : CENTRE-VILLE

Suite à l'instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet Global (PAPAG), **le centre-ville de Goussainville** a fait l'objet d'une étude urbaine mettant en exergue un projet de redynamisation. Il s'agira de conforter cette polarité autour de la Mairie et de la gare RER D.

Les principaux objectifs du projet urbain s'articulent autour :

- La requalification et la création d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif (culturel, santé, petite enfance...);
- La requalification des espaces publics afin d'y favoriser la rencontre et la transition écologique ;
- La mise en œuvre des conditions permettant de favoriser les mobilités actives (caractère multimodale de la gare des Noues...);
- Le développement d'une offre de logement nouvelle et qualitative (Il est envisagé la construction de 350 à 400 logements sur l'ensemble du périmètre du centre-ville, dont 64 en démolition/reconstruction) ;
- La création d'une intensité commerciale (offre diversifiée).

L'OAP vise à encadrer les projets futurs au travers de principes d'aménagement.

1.1 LE PERIMETRE DE L'OAP

L'OAP recouvre une partie de la zone UB, les secteurs UBb, UBc, UBd et UBe en totalité (secteurs correspondants aux secteurs d'opération du Contrat de Développement Territorial), ainsi que quelques parcelles en zone UG. Elle est délimitée de la façon suivante :

- A l'ouest, l'OAP s'étend sur une grande partie du boulevard Paul Vaillant Couturier, de part et d'autre de celui-ci, et s'arrête au croisement avec la rue Pierre Curie ;
- Au nord de l'hôtel de ville, l'OAP s'étend sur les îlots pavillonnaires organisés autour de l'Eglise Saint-Michel et sur l'îlot d'habitations délimité par la rue Bir Hakeim, la rue de la République et le boulevard Roger Salengro ;
- A l'est, par la rue des Rouges Gorges ;
- Au sud, l'OAP s'étend de part et d'autre de la rue Victor Bash et est délimitée par le boulevard du Général de Gaulle et la rue Ferdinand Buisson.



Photo aérienne de l'OAP n°3.

Le site est desservi par les **voies suivantes** :

- Le boulevard Paul Vaillant Couturier ;
- Le boulevard Roger Salengro ;
- La rue Victor Basch ;
- La rue Louise Michel ;

- La rue Jacques Potel ;
- La rue des Bergeronnettes ;
- La rue Lucien Mèche.

Le site de cette OAP se trouve au cœur de Goussainville. Il est composé d'un tissu urbain plutôt dense, comprenant de l'habitat collectif et individuel, des commerces (en rez-de-chaussée notamment) et des équipements d'intérêt collectif. La place de la Charmeuse est au centre de l'OAP comme de la ville. De nombreuses voies convergent vers elle. On y trouve la mairie et de nombreux commerces et services de proximité.

A l'Ouest, le site s'étend le long du boulevard Paul Vaillant Couturier, qui accueille des constructions mixtes composées de logements et de commerces en rez-de-chaussée. Le groupe scolaire Jules Ferry y est présente également.

Sur la partie Est de l'OAP s'implantent des pavillons individuels. Entre la rue des Bergeronnettes et la rue des Colibris se trouve un parking, à proximité de la gare des Noues.

Au sud de la ligne de chemin de fer se trouve un îlot urbain compris entre le boulevard du Général de Gaulle et la rue Victor Basch, caractérisé par de l'habitat, du commerce diffus et par la présence d'ensembles patrimoniaux de type vieille ferme, rares marqueurs du développement urbain de la ville. Les équipements situés de l'autre côté de la rue Basch sont également compris dans l'OAP.

Le projet consiste en une intervention ciblée autour de 4 secteurs majeurs du centre-ville et délimités sur le schéma de l'OAP:

- Le pôle théâtre-mairie-marché ;
- La séquence commerçante sur l'axe Paul Vaillant Couturier et la place de la charmeuse ;
- La gare des Noues ;
- La ferme des Noues.

1.2 LE POLE THEATRE-MAIRIE-MARCHE

Le **premier site d'intervention** est caractérisé par la présence de la mairie, du théâtre et du marché au sein d'un même îlot. Le projet vise à renforcer l'attractivité de cet ensemble et à en faire un lieu de destination fédérateur dans Goussainville. Le traitement des espaces publics est notamment pensé autour de la désimperméabilisation et afin de lutter contre la présence d'îlots de chaleur.

1.2.1 LE PROGRAMME

Le projet urbain s'appuie tout d'abord sur une montée en gamme des équipements qui déclenche la redynamisation du centre-ville.

Ainsi, est prévu :

- La création d'un pôle culturel ;
- La restructuration du théâtre Sarah Bernhardt ;
- La création d'un espace vert généreux qui favorise la rencontre en lieu et place d'espaces aujourd'hui perméables ;
- La création d'une nouvelle halle de marché potentiellement réversible (possibilité d'utiliser la halle hors jour de marché par des associations ou autres activités culturelles et sportives).

1.2.2 COMPOSITION URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

La desserte

Les principes de desserte de cet îlot se voient également modifiés. Est prévu de réduire les circulations automobiles à travers l'îlot. A minima, un accès au parking souterrain de la mairie est à maintenir.

Le traitement des espaces publics

Les projets relatifs aux équipements permettent de libérer de l'espace pour donner plus de liberté, de confort et de sécurité aux piétons, et permettre la création d'espaces publics généreux et qualitatifs dans le centre-ville. Ainsi, est prévu la création d'un parc et le réaménagement d'une grande place / parvis piéton(ne) entre le théâtre et la mairie.

1.3 LA SEQUENCE COMMERCANTE SUR L'AXE PAUL VAILLANT COUTURIER

Le second secteur d'intervention est localisé le long du boulevard Paul Vaillant-Couturier, au Nord-Est du rond-point de la Charmeuse.

1.3.1 LE PROGRAMME

La stratégie consiste à proposer la création d'îlots mixtes mêlant logements qualitatifs et rez-de-chaussée actifs comportant une hauteur sous-plafond suffisante entre 4 et 5 mètres. Ce secteur a pour but de concentrer une séquence significative du commerce du centre-ville de Goussainville.

Le projet propose ainsi de privilégier les implantations commerciales en rez-de-chaussée le long de l'axe Paul Vaillant Couturier et sur la place de la Charmeuse.

1.3.2 COMPOSITION URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation

Sur la partie nord du trottoir de l'axe Paul Vaillant Couturier, à partir de l'angle avec le boulevard Roger Salengro, jusqu'au bout du périmètre de l'OAP, les constructions devront respecter le retrait graphique imposé.

Cette règle se substitue à celles inscrites au 2.1.3 « implantation des constructions » dans le règlement de la zone UB pour ce qui est de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

La desserte

Afin de permettre un fonctionnement apaisé de la centralité, une partie de la rue Lucien Mèche est rendue piétonne. Le parvis de l'église St-Michel est également dégagé par le percement d'une nouvelle voie.

Le traitement des espaces publics

La réduction de la chaussée carrossable au niveau du rond-point de la Charmeuse est prévue au profit de l'agrandissement des trottoirs afin de pouvoir y créer des terrasses et des espaces de convivialité.

1.4 LA GARE DES NOUES

Le troisième secteur d'intervention est un trait d'union entre la gare des Noues et la rue commerçante réactivée du centre-ville de Gous-sainville.

1.4.1 LE PROGRAMME

Le projet propose la création d'un petit pôle gare constitué d'un parvis (espace d'attente et de service lié à la gare avec stationnement vélo dont des emplacements sécurisés) d'un parking silo sur trois plateaux, et d'un nouveau pôle santé qui profite de cette localisation stratégique. L'emprise de l'actuelle moyenne surface Casino est valorisée pour y développer du logement en accompagnement de la requalification de la rue des Pinsons.

Le projet propose la création d'un petit pôle gare constitué d'un parvis, d'une offre de stationnement voiture et vélo et d'un nouvel équipement d'intérêt public (pôle de santé envisagé).

Le long de la rue des Pinsons requalifiée et apaisée, il est prévu le développement d'offre de logements.

1.4.2 COMPOSITION URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation

Les bâtiments implantés le long de la rue des Bergeronnettes, seront alignés au bâtiment existant à l'angle du boulevard Roger Salengro.

Cette règle se substitue à celles inscrites au 2.1.3 « implantation des constructions » dans le règlement de la zone UB pour ce qui est de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

La desserte

L'intermodalité autour de la gare est l'un des objectifs de ce projet urbain de manière à favoriser la cohabitation des mobilités actives, de la voiture et des transports en commun (bus et trains).

La rue des Pinsons est elle-même requalifiée pour donner plus de confort aux piétons et aux usagers des modes actifs.

1.5 LA FERME DES NOUES

Le **quatrième secteur d'intervention** est situé autour de l'ancienne Ferme des Noues, le long de la rue Victor Basch et du boulevard du Général de Gaulle.

La stratégie consiste à la valorisation de ce site historique par l'implantation d'un équipement public rayonnant et la requalification des espaces publics aux abords.

1.5.1 LE PROGRAMME

Le projet propose d'implanter un équipement culturel autour de l'ancienne Grange des Noues dont l'intégration dans un espace paysager et végétalisé marque l'entrée du centre-ville.

La programmation envisagée prévoit également l'implantation de logements qui permettent une transition entre le tissu pavillonnaire environnant et l'intensité urbaine aux alentours de la mairie.

1.5.2 COMPOSITION URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Le traitement des espaces publics

Le projet s'attache également à investir les abords de l'ancienne Abbaye des Noues pour requalifier cette entrée du centre-ville de Gous-sainville.

1.6 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Concevoir de façon bioclimatique

Le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux (en privilégiant les éco matériaux).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositifs techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Assurer une gestion durable des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement des voiries et parkings (présentant des risques de pollution liés au trafic) devront faire l'objet d'une prise en compte particulière avec la mise en place de dispositifs de traitement avant infiltration ou rejet.

Le secteur intercepte des axes de ruissellement urbain entraînant une exposition aux risques d'inondations pluviales urbaines. Des dispositions limitant l'imperméabilisation des sols (revêtements perméables pour les parkings par exemple) et favorisant l'infiltration seront mises en place.

Renforcer la trame verte et bleue

La mise en place d'arbres d'alignement sera réalisée lors de la requalification des espaces publics.

Chaque opération devra contribuer dans la mesure du possible au renforcement de la nature en ville et à l'accueil de la faune par la mise en place d'au moins deux dispositions parmi les suivantes en cohérence avec la biodiversité recensée sur site par des diagnostics appropriés :

- Coefficient de biotope supérieur d'au moins 0,05 aux exigences du règlement.
- Surface de pleine terre supérieure d'au moins 5 % aux exigences du règlement.

Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Des sites Basias sont identifiés dans le secteur induisant un risque d'exposition des usagers aux pollutions des sols. En cas de pollution avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés, par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées, comme prévu dans la note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués.

La construction de bâtiments accueillant des « populations sensibles » (crèches, collèges, lycées, établissement d'hébergement des enfants handicapés) doit être évitée sur les sites pollués, notamment s'il s'agit d'anciens sites industriels, et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet. (Circulaire interministérielle du 8 février 2017).

Le secteur est concerné par une situation de multi-exposition au bruit (bruit de la future gare routière, bruits liés au trafic ferroviaire et routier, bruit aérien).

L'ensemble du périmètre de l'OAP étant classé en zone C et D du PEB de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle, les constructions devront respecter l'isolation acoustique prescrite.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit, conformément au cahier de recommandations acoustique (*annexe du règlement – Pièce 5 du présent PLU*). La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

1.7 SCHEMA DE L'OAP



