

Etude d'optimisation de la densité des constructions



Projet de requalification urbaine du
centre-ville de Goussainville (95)

2024

1. Cadre de l'étude

1.1 Contexte législatif

Conformément à l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme : « Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet : (...) 2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville (...) »

A la suite de la demande d'examen au cas par cas conformément à la réglementation, et, par décision n°DRIEAT-SCDD-2024-194 du 22 novembre 2024, l'Autorité Environnementale a décidé de la nécessité de la réalisation d'une étude d'impact pour le projet de requalification du centre-ville de Goussainville.

Le présent document répond au cadre législatif en vigueur.

1.2 Objectifs et Méthodologie

La présente étude vise à mettre en évidence que les constructions prévues par le projet cherchent à **optimiser au maximum l'utilisation de l'espace.**

Dans le cas du projet de restructuration du centre-ville de Goussainville, qui prévoit la construction de logements neufs, la création de nouveaux espaces et équipements publics, et l'amélioration de l'offre en matière de commerces, il s'agit de trouver **un compromis entre amélioration de la qualité urbaine et sobriété foncière.**

D'un point de vue méthodologique, l'étude s'appuiera principalement sur la notion utilisée par l'Institut Paris Région de **Coefficient d'Occupation des Sols (COS) approché (rapport entre la surface de plancher total d'un îlot ou d'une parcelle, rapportée à la surface de ce même îlot ou parcelle)** afin d'évaluer la densité des lots du projet.

1.3 Localisation du projet

Le projet faisant l'objet de la présente étude est situé dans le Val d'Oise (95), sur la commune de Goussainville.

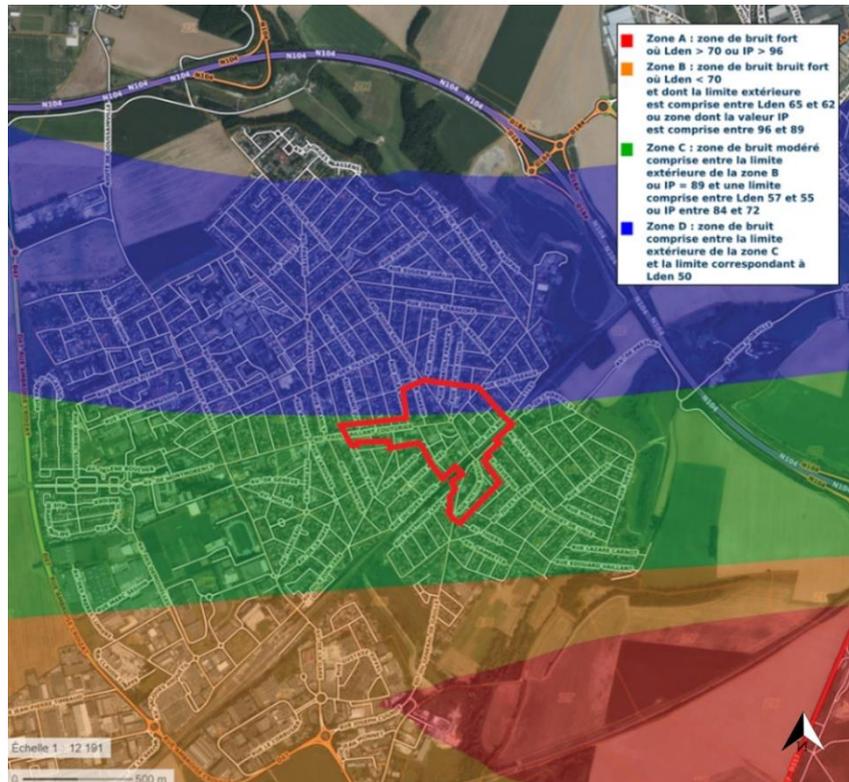


Carte de localisation de la commune de Goussainville et du périmètre du projet

Membre de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, la commune est limitrophe à la commune de Roissy en France, où se trouve la majeure partie de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.

La proximité de ce dernier contraint l'urbanisme au sein de la commune, puisqu'elle fait partie du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport.

Le centre-ville s'inscrit en zones C et D de ce dernier (*voir précisions en 3.2 du document*).



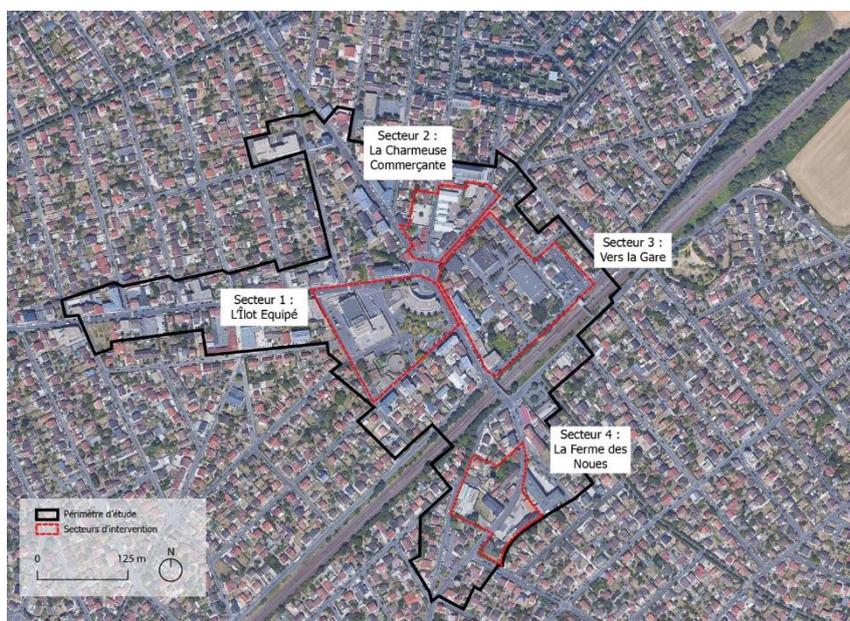
Localisation du centre-ville au sein du PEB de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle

1.4 Contexte urbain et densité actuelle du site

Le périmètre d'étude correspond au centre-ville de la commune et s'étend sur 15 hectares.

Au sein de ce périmètre, une programmation ciblée organisée en **4 secteurs opérationnels d'une superficie globale d'environ 3,7 ha**, a été définie :

- **Le secteur 1 « L'Îlot Équipé » à l'ouest** : qui accueille exclusivement des équipements, notamment la mairie, un théâtre, le conservatoire municipal et le centre municipal de santé ;
- **Le secteur 2 « La Charmeuse Commerçante » au nord** : qui accueille principalement des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles de logements ;
- **Le secteur 3 « Vers la Gare », à l'ouest** : marqué par la présence d'une moyenne surface alimentaire sous enseigne « Casino », fermée en 2024. Le secteur accueille également des commerces de proximité, un gymnase et des logements pavillonnaires ;
- **Le secteur 4 « La Ferme des Noues », au sud** : secteur assez excentré, séparé des autres par la ligne ferroviaire (RER D) qui traverse la commune. Il accueille du tissu résidentiel avec des commerces en rez-de-chaussée ainsi que l'ancien site CALDEO (aujourd'hui Total Énergies Proxis).

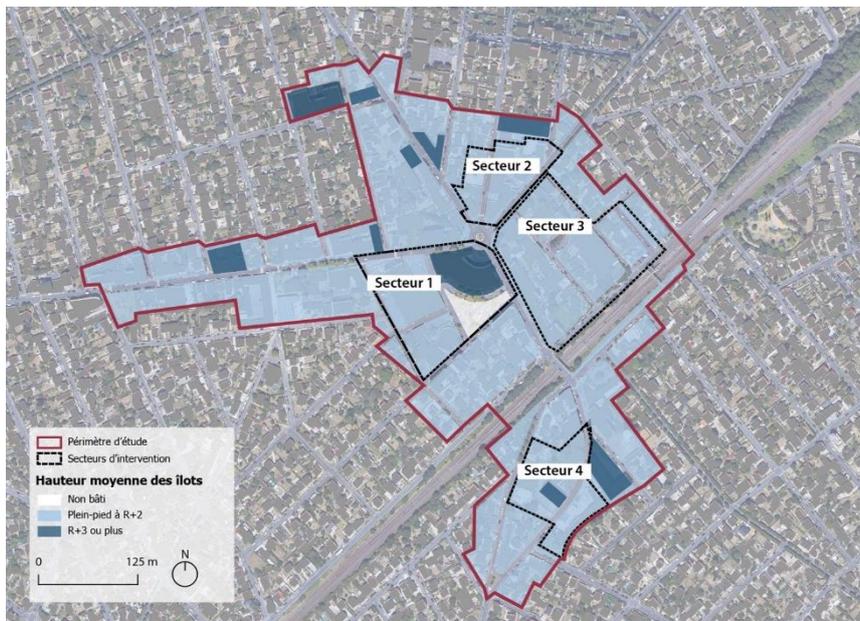


Carte de localisation des secteurs d'interventions au sein du centre-ville

D'un point de vue global, **le centre-ville de Goussainville reste très minéral**, laissant peu de place aux espaces verts (exception faite des cœurs d'îlots privés, de quelques alignements d'arbres et des talus paysagers le long de la voie ferrée).

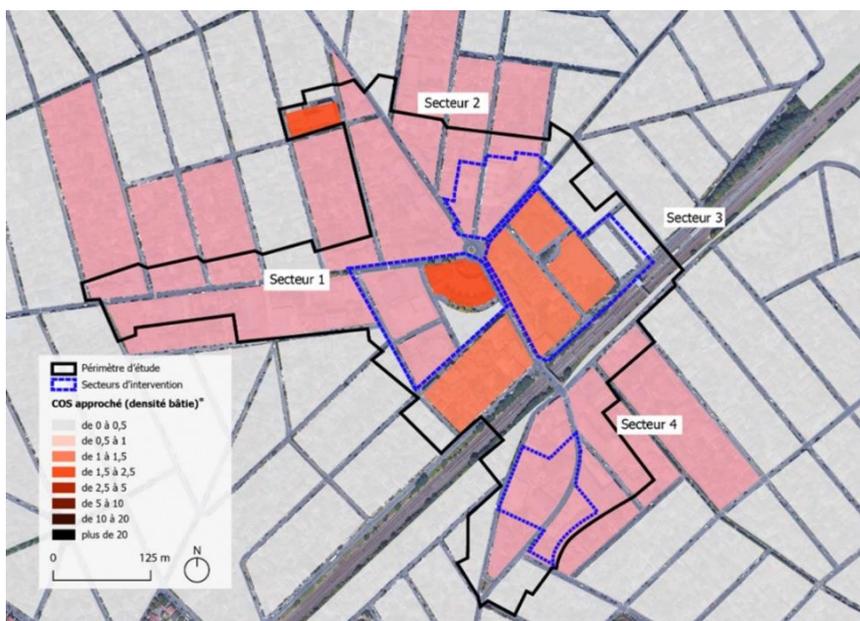
En termes de morphologie, le centre-ville présente un **bâti assez bas** compte tenu de la prépondérance d'habitation de type pavillonnaires dans la zone (plain-pied, R+1 / R+2).

Les équipements (comme la Mairie, la Poste, ou l'Église) quelques bâtiments d'habitation (comme par exemple rue Victor Bash, Roger Salengro, Paul Vaillant Couturier et République) ou encore l'EHPAD « Les Hirondelles » constituent les constructions les plus hautes du périmètre d'étude (R+3 maximum, hors clocher d'église).



Carte de la hauteur du bâti sur le site (Source : IPR 2025)

Dans ce cadre, la densité de bâti est assez variable : quelques îlots (notamment ceux accueillant la mairie et la poste) présentent des indices de densité élevés (en raison de la nature des constructions type « équipements ») mais la forte présence de pavillons (ou d'immeubles collectifs de petites tailles) confère au secteur une **densité faible**.



Carte de la densité sur le centre-ville au regard du COS approché (Source, IPR 2025)
* surface totale de m² de planchers rapportés à la surface de l'îlot

Le centre-ville de Goussainville **présente donc un fort potentiel en matière de densification, notamment verticale.**

2. Le projet de requalification du centre-ville de Goussainville

2.1 Présentation des objectifs du projet

Historiquement, les premières réflexions sur le centre-ville sont issues de la mise place d'un **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**, qui permettait de figer les constructions au PLU en vigueur pour une durée maximale de 5 ans, afin de préserver les capacités de renouvellement urbain en zone C du PEB et de permettre le développement d'un projet global et cohérent sur le centre-ville.

Une première étude urbaine fut donc menée entre 2018 et début 2020 (étude urbaine « CITALLIOS », voir point 4 du document) mettant en exergue un projet de redynamisation du centre-ville à travers plusieurs axes d'aménagement :

- Réaffirmer le quartier comme pôle de centralité et d'attractivité,
- Favoriser les déplacements en mode doux et l'intermodalité,
- Améliorer le cadre de vie et les équipements publics selon les besoins identifiés,
- Valoriser les interactions entre les pôles de centralité,
- Veiller aux complémentarités commerciales entre les zones d'activité et les pôles de centralité (gare et centre-ville).

En lien avec le PAPAG, et les axes d'aménagement définis par l'étude urbaine « CITALLIOS », **une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique** (voir précisions point 3.3 du document) fut élaborée pour encadrer cet ambitieux projet d'aménagement.

Dénommée **OAP n°3-Centre-ville**, ses principaux objectifs s'articulent autour de :

- 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 ;
- La création d'une intensité commerciale (offre diversifiée).

La validité du PAPAG arrivant à échéance, la nouvelle municipalité arrivée en juin 2020 souhaite conforter les axes précédemment définis dans l'étude urbaine « CITALLIOS » avec de nouvelles orientations. Une nouvelle étude urbaine, paysagère et économique a donc été lancée en 2022 (étude urbaine « La Fabrique Urbaine »).

Dans la continuité de l'OAP n°3, elle a permis de définir des **objectifs précis et localisés pour le projet de renouvellement urbain du centre-ville de Goussainville** :

- **Conforter et reconcentrer la polarité commerciale** en renouvelant intégralement une séquence significative du commerce et en intervenant conjointement sur les espaces publics au profit des piétons. Cette séquence articulée autour du Boulevard Paul Vaillant Couturier vise à intégrer une locomotive alimentaire en entrée de parcours chaland et une nouvelle offre de commerces de proximité diversifiés et de qualité ;
- **Repenser l'ensemble des équipements publics et faire de la culture la nouvelle identité du Centre-Ville**, par des interventions sur le marché, la création d'un pôle culturel centré autour d'un nouveau conservatoire plus adapté à l'ensemble des pratiques artistiques, l'extension du théâtre Sarah Bernhardt pour le rendre plus attractif et pratique pour artistes et

usagers, la relocalisation de services de santé et de la petite enfance pour les rendre plus visibles et accessibles ;

- **Créer des espaces publics fédérateurs, propices à la détente et à la rencontre**, autour des principaux équipements du Centre-Ville. La requalification de la place de la Charmeuse, et la création de places et parvis devant la gare des Noues, l'église Saint-Michel et de part et d'autre du Théâtre et du futur marché, permettront de renforcer le rayonnement des équipements et les liaisons entre eux, tout en valorisant le patrimoine bâti du quartier, et en dessinant des espaces paysagers agréables et appropriables peuplés de terrasses et d'un mobilier urbain renouvelé ;
- **Végétaliser et adapter le Centre-Ville aux enjeux de développement durable**, en créant de nouveaux alignements d'arbres le long des axes importants du quartier et en portant une exigence forte en faveur de la végétalisation des cœurs d'îlots, et désimperméabilisant l'espace public pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et en renforcer les trames vertes, brunes et bleues, en repenser l'aire de jeux minérale de la rue Louise Michel et en créant un nouvel espace vert arboré ;
- **Repenser le partage de l'espace public en faveur des mobilités actives et des transports en commun** en développant des liaisons cyclables intégrées au plan communal piéton et cyclable et au plan vélo intercommunal, en piétonnisant une partie de la rue Lucien Mèche et en apaisant les rues des Bergeronnettes et des Pinsons et par la création d'un petit pôle d'échange multimodal devant la gare des Noues (parvis piétonnier, stationnement vélo, parking silo, nouvelles dessertes des bus...) ;
- **Renouveler le parc de logements** par le développement de lots constructibles pour « réhabiter » le quartier et répondre aux besoins des habitants, en proposant une nouvelle offre diversifiée et de qualité, proposant des espaces extérieurs généreux et dessiner une identité architecturale au Centre-Ville ;

Pour mener à bien ces objectifs, **le projet repose ainsi sur une intervention publique ambitieuse sur des lieux clés pour la vitalité du centre-ville afin d'enclencher la redynamisation globale du quartier** (tant en termes d'équipements publics nouveaux que par le renouvellement de l'offre et la requalification des espaces publics tout en mêlant intervention sur le parcours commercial et l'offre en logements sur le centre-ville).

En lien avec ces interventions « ciblées » et menées sur du foncier majoritairement maîtrisé par la ville de Goussainville, **d'autres fonciers participent à leur échelle au projet de renouvellement urbain du centre-ville** (voir carte ci-dessous) :

- **des fonciers dans le diffus**, qui ont été fléchés par l'étude urbaine de 2022 (secteurs « d'accompagnement ») et pourront participer à des horizons ultérieurs au développement de programmes de constructions complémentaires ;
- **des fonciers sur lesquels des projets de construction sont déjà en cours** (secteur en construction). Portées par des opérateurs privés, ces opérations immobilières constitueront les premières métamorphoses du centre-ville.



Fonciers d'accompagnement et en cours de construction dans le périmètre

2.2 Présentation synthétique du projet sur le centre-ville

a) Programme de travaux publics et création/réhabilitation d'équipements

Le projet de restructuration du centre-ville doit permettre de reconnecter le centre-ville aux autres quartiers de la ville en questionnant la place des diverses mobilités.

Portées par la ville de Goussainville, **des interventions sur les espaces ou les équipements publics en termes de mobilité ou d'espaces paysagers sont prévues afin de favoriser l'accessibilité et le renouveau :**

- Création/regualification d'espaces publics (création d'une place piétonne au niveau de l'Hôtel de ville, d'un parvis au droit de l'Église et d'un parvis en front de gare) ;
- Création d'aménagements paysagers publics (développement d'un parc, réhabilitation d'un jardin d'enfants / square dans le prolongement du parc, plantation d'arbres le long des rues Paul Vaillant Couturier et Maréchal de Tassigny, création d'un jardin public) ;
- Regualification/création de voiries (reconfiguration du rond-point « Place de la Charmeuse », réhabilitations superficielles de plusieurs rues, reprise du pont, piétonisation de voie...) ;
- Réhabilitation/création d'équipements publics de superstructure (création d'une « halle marché », réhabilitation du théâtre, création d'un parking silo, d'un conservatoire et d'un auditorium, réhabilitation d'une ancienne grange).

b) Les programmes de construction

En lien avec le programme de travaux publics et la création/réhabilitation d'équipements public, le projet de renouvellement urbain prévoit le développement d'un programme de construction sur les secteurs opérationnels à dominance résidentiel.

Le projet vise à limiter l'artificialisation des sols en s'inscrivant dans un secteur déjà construit : **aucune extension urbaine nouvelle n'est prévue**, le projet s'attachant à « faire la ville sur la ville » afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement.

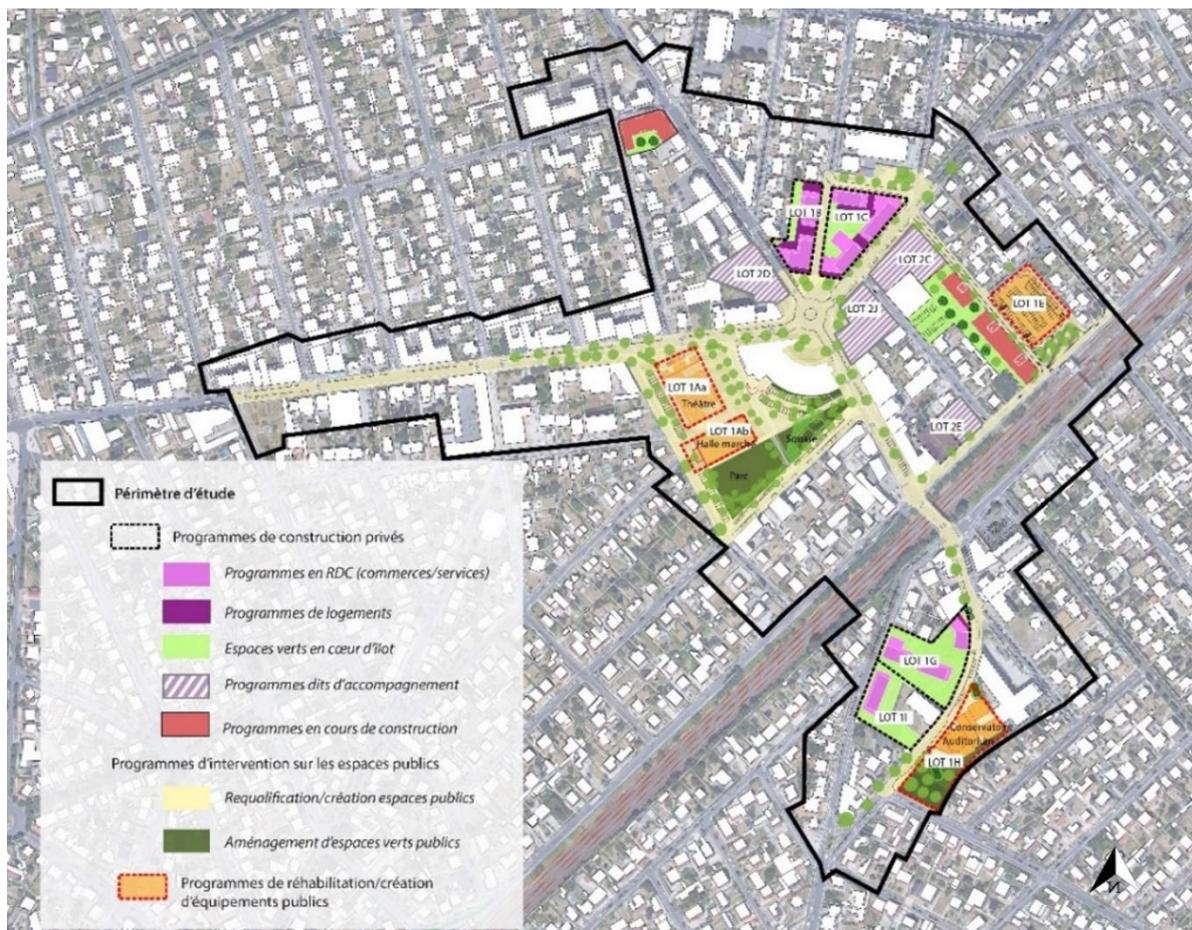
Ainsi et définis par l'étude urbaine de 2022, **8 lots « constructibles » à court/moyen terme ont été fléchés au sein des secteurs opérations du centre-ville** et visent la création d'environ 20 925 m² de surface de plancher (SDP) répartis entre :

- Environ 14 090 m² SDP à destination de logements (227 logements)
- Environ 4 040 m² SDP d'équipements publics
- Environ 2 795 m² SDP à destination de commerces/services (dont une moyenne surface alimentaire) en RDC des constructions
- Un parking silo offrant 180 places au total

En plus de ces lots constructibles, des fonciers privés et non maîtrisés (dits « d'accompagnement ») participent à leur échelle, au développement de programmes de constructions complémentaires : au stade actuel du projet, ces fonciers représentent 4 lots supplémentaires offrant environ 6 430 m² SDP à destination de programmation mixte (environ 73 logements et commerces).

Enfin, deux opérations de construction portant sur des programmes immobiliers mixte à dominance résidentielle sont actuellement lancées sur le centre-ville et ajoutent environ 8 290 m² SDP supplémentaires (environ 139 logements et commerces/services).

Au total, la surface de plancher créée à l'échelle du centre-ville (en intégrant le potentiel offert par les lots d'accompagnement et les opérations lancées) porte sur environ 35 650 m² SDP (et environ 439 nouveaux logements).



Master Plan du projet de requalification du centre-ville

3. Les facteurs de densification à prendre en compte pour le projet

3.1 Facteurs de densification classiques participant à l'optimisation de densité des opérations d'aménagement

Les densités de constructions élevées permettent une utilisation optimale de l'espace existant et une limitation de l'étalement urbain, en accord avec les objectifs fixés par le ZAN.

Une densité élevée permet également d'augmenter la densité de population dans un espace donné et de limiter les coûts de construction par unité de surface. Toutefois, plusieurs facteurs doivent être pris en compte concernant l'optimisation d'un projet :

- **La réglementation locale** : les documents d'urbanisme, tel que le PLU, définissent des limites de densité de constructions pour une zone donnée. Les règles fixées par le règlement doivent être respectées afin d'obtenir les autorisations nécessaires à la construction ;
- **La taille et la forme des terrains disponibles** : dans le cas d'un projet de requalification urbaine, qui s'inscrit dans un espace déjà bâti, la taille et la forme du terrain sont des facteurs importants, qui déterminent si le site est adapté à une densité de construction plus ou moins importante ;
- **La demande du marché** : la densité bâtie dépend également de la demande des entreprises et des ménages. Une forte demande des entreprises peut ainsi favoriser une occupation plus intensive du sol pour y répondre efficacement. Par ailleurs, la typologie des ménages visés (familles, célibataires, etc...) influe également sur la densité, avec des surfaces adaptées à chaque profil.

3.2 Le classement de la ville de Goussainville au sein du PEB de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle

La programmation du centre-ville est réfléchi en lien avec les possibilités de densification offertes par le PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle et son classement au sein des zones C et D du document.

Réglementairement, la zone C du PEB limite strictement la construction de logements dans cette zone aux constructions individuelles et non groupées, ne générant qu'un faible accroissement de la population et rendant impossible toute opération d'aménagement à vocation résidentielle.

Toutefois et conformément à l'article L112-10 5° du code de l'urbanisme : « *dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores (...)* ».

En outre, l'article 166 de la loi ALUR permet également d'envisager des opérations ambitieuses de renouvellement urbain des quartiers et centres anciens au sein de cette zone en disposant à ce titre que « *Les contrats de développement territorial (...) peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité*

de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit (...)».

Dans ce cadre, la commune de Goussainville fait partie du **Contrat Territorial de développement « Cœur Économique Roissy Terres de France »**. Signé le 27 février 2014, il s'inscrit dans la démarche du « Grand Roissy » qui vise à créer un cadre de cohérence pour le développement et l'aménagement durable du grand territoire de Roissy. Il prévoit pendant sa durée (jusqu'en 2030) une production totale de 950 logements par an, conformément à l'objectif chiffré par l'État.

Dans le cadre du diagnostic du CDT, il avait été constaté que Goussainville bénéficiait d'un parc de logements ancien et sur-occupé. Partant de ce constat, une première révision du CDT (révision n°1) visant à favoriser la construction de logements neufs au sein de la commune avait été entreprise et avait permis **la création de 7 « secteurs CDT »** (définis sur la commune et la commune de Roissy-en-France) **bénéficiant d'un assouplissement des restrictions en matière de construction de logements.**

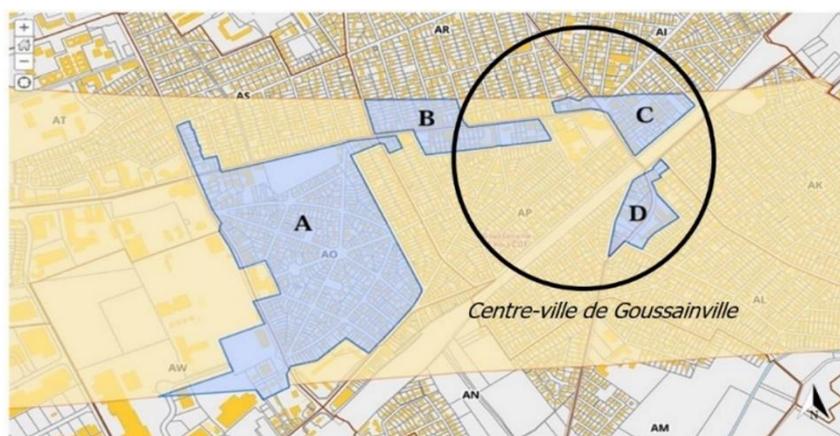
Spécifiquement sur la commune Goussainville, 4 secteurs d'opération totalisant un nombre de 454 nouvelles constructions avaient été autorisés pour répondre aux besoins de desserrement des ménages et d'accueil modéré de population nouvelle :

- Secteur A - Le Grand Pré : 316 nouvelles constructions ;
- Secteur B - Boulevard Paul Vaillant Couturier : 39 nouvelles constructions ;
- Secteur C - La Charmeuse : 46 nouvelles constructions ;
- Secteur D - Le Cottage : 53 nouvelles constructions.

Seul le secteur A n'est pas inscrit (totalement ou partiellement) dans le centre-ville de Goussainville.

Suite à cette révision, plusieurs avenants au CDT ont également été signés (entre 2015 et 2019) et en 2024, un **nouvel avenant a été élaboré** pour procéder à une rectification de sous-estimations des potentiels de constructions liés au desserrement des ménages dans les précédents avenants (sous-estimation dans le calcul du point mort).

Le contingent de constructions sur les « secteurs CDT » sur Goussainville est augmenté de 134 nouvelles constructions en complément des 454 nouvelles constructions autorisées, **portant à 591 constructions nouvelles au total.**



Roissy Pays de France		EVOLUTION DES DROITS A CONSTRUIRE		REVISION du CDT (2015)				AVENANT 2024						
Commune	N°	secteur	constr	démol	reconst	total	constr	changemen t par	démol	changemen t par	reconst	changemen t par	total	changemen t par
GOUSSAINVILLE	A	Le grand Pré	316			316	350	+34	114	+114	114	+114	464	148
	B	Bd Paul Vaillant Couturier	39			39	51	+12	4	+4	4	+4	55	16
	C	La Charmeuse	46			46	120	+74	10	+10	10	+10	130	84
	D	Le Cottage	53			53	70	+17	17	+17	17	+17	87	34
	TOTAL			454			454	591	+137	145	+145	145	+145	736

Augmentation des constructions nouvelles autorisées dans les zones B, C et D du PEB par le CDT

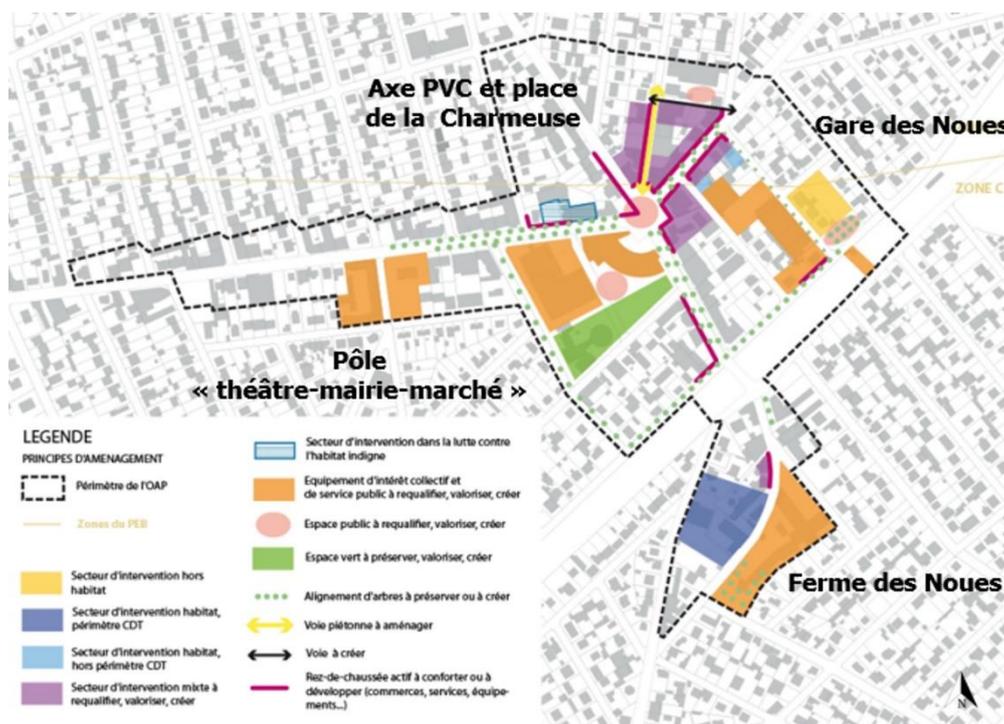
A l'échelle du centre-ville, et bien que **près de 272 logements (répartis sur les secteurs B, C et D) devraient être autorisés** (dans le cadre de la signature prochaine de l'avenant n°4 du CDT), ce **maximum autorisé constitue un frein important à la densification du centre-ville.**

3.3 Les possibilités à construire offertes par le PLU de Goussainville en vigueur

a) *L'Orientation d'Aménagement Paysager n°3 - Centre-ville*

L'OAP du centre-ville de Goussainville vise à encadrer les projets futurs au travers de principes d'aménagement propres à chaque secteur opérationnel :

- **Le pôle « théâtre-mairie-marché »** : pour déclencher la redynamisation du centre-ville, l'OAP vise la création d'un nouveau pôle d'équipement (restructuration du théâtre Sarah Bernhardt, création d'une nouvelle halle de marché) et la création d'un espace vert généreux qui favorise la rencontre ;
- **La séquence commerçante sur l'axe Paul Vaillant Couturier et la place de la charmeuse** : la stratégie consiste à proposer la création d'îlots mixtes mêlant logements qualitatifs et rez-de-chaussée actifs. Le but est de concentrer une séquence significative du commerce du centre-ville de Goussainville sur l'axe (privilégier les implantations commerciales le long de l'axe Paul Vaillant Couturier et sur la place de la Charmeuse) ;
- **La gare des Noues** : développement d'un petit pôle gare constitué d'un parvis, d'une zone de stationnement et d'un nouveau pôle santé. L'emprise de la moyenne surface Casino est valorisée (développement du logement en accompagnement de la requalification de la rue des Pinsons) ;
- **La ferme des Noues** : l'OAP prévoit l'implantation d'un équipement culturel autour de l'ancienne Grange des Noues. Intégré dans un espace paysager et végétalisé, cet équipement marque l'entrée Sud au centre-ville. La programmation envisagée prévoit également l'implantation de logements qui permettrait une transition entre le tissu pavillonnaire environnant et l'intensité urbaine aux alentours de la mairie.



OAP n°3 Centre-ville (PLU de Goussainville)

L'OAP définit les attentes programmatiques au sein du périmètre d'étude et précise les principes d'aménagement urbain et paysagers du projet avec lesquels il doit être compatible.

b) Le règlement et le zonage en vigueur sur le centre-ville

Le périmètre est situé en zone UB du PLU (sous-secteurs UBc, UBd et UBe).

Cette zone fixe plusieurs règles concernant directement ou indirectement la densification des secteurs d'intervention du centre-ville, notamment à travers :

- Les articles 2.1 et 2.2 portant respectivement sur « la volumétrie et l'implantation des constructions ».

<p>2.1.1 Emprise au sol des constructions</p>	<p><i>Zone UB</i></p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de l'unité foncière.</p> <p>En cas de construction destiné au commerce ou à l'artisanat au rez-de-chaussée, l'emprise au sol peut être portée à 70% maximum. Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics ; - l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.
<p>2.1.2 Hauteur des constructions</p>	<p><i>Dans les secteurs couverts par l'OAP du centre-ville</i></p>	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à R+4+attique.</p>
	<p><i>Secteurs UBb, UBc, UBd et UBe</i></p>	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 4 + attique. La hauteur peut être portée à 19 mètres en cas de toiture à pente comprise entre 35 et 45 degrés, ou en cas de toiture terrasse ou de faible pente (inférieure ou égale à 20 degrés) à condition que le dernier étage soit en retrait.</p> <p>La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.</p> <p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit l'extension respecte la règle ci-dessus ; - soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

<p>2.1.3-Implantation des constructions</p> <p>a) Par rapport aux voies et emprises publiques</p>		<p>Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.</p> <p>Les autres constructions s'implanteront sur la marge de recul définie sur les documents graphiques pièce 5.2. En l'absence de marge de recul, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.</p> <p>Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit conformément aux règles définies ci-dessus ; - Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement. <p>Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à la limite des voies privées existantes ou à créer.</p>
<p>b) Par rapport aux limites séparatives</p>	<p><i>Zone UB, hors secteur UBa</i></p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.</p> <p>Les constructions s'implanteront sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte, voie ou emprise publique. Les constructions s'implanteront en retrait des autres limites.</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ; - au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. <p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ; - soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction existante, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès). <p>En cas de dispositions différentes prévues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation ou inscrites sur le règlement graphique, celles-ci se substituent aux règles correspondantes dans le règlement écrit.</p>

<p>c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p><i>Zone UB, hors secteur UBa</i></p>	<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ; - au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
--	---	--

- Les articles 2.3.1 et 2.3.2 portant sur « le traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords de constructions ».

<p>2.3.1-surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p><i>Zone UB</i></p>	<p>Le coefficient biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,2 avec un minimum de 10 % d'espace vert de pleine terre.</p>
	<p><i>Dans les secteurs couverts par l'OAP du centre-ville</i></p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>2.3.2-espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</p>	<p><i>Zone UB</i></p>	<p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.</p> <p>La plantation d'espèces invasives est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.</p> <p>Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).</p> <p>Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75% d'espèces indigènes.</p> <p><u>Les aires de stationnement et leurs accès</u></p> <p>Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran. Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.</p>

- L'article 2.4 qui détaille les règles en matière d'implantation des stationnements dans les projets de construction (influant sur l'emprise constructible des parcelles)

	Stationnement des véhicules (norme plancher, sauf disposition contraire)	Stationnement vélo (norme plancher)
Constructions destinées à l'habitation	<p>Périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place par logement minimum Hors périmètre de 500 mètres autour des gares : Construction de plus d'un logement : - 1,7 place par logement minimum Constructions d'un seul logement : 2 places par logement minimum Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires : Périmètres de 500 mètres autour des gares : 0,5 place par logement minimum Hors périmètres de 500 mètres autour des gares : 1 place par logement minimum Ensemble de 10 logements et plus : 80% minimum des places seront situés en sous-sol.</p>	<p>Logements collectifs jusqu'à 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 0,75 m² par logement, avec 3 m² minimum Logements collectifs de plus de 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 1,5 m² par logement, avec 3 m² minimum Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec une rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.</p>
Constructions destinées aux commerces et activités de service	<p>Constructions dont la SdP est comprise entre 150 m² et 300 m² : 1 place par tranche de 100 m² Constructions dont la SdP est supérieure ou égale à 300 m² : 1 place par tranche de 30 m² de SdP. Constructions à destination de commerce de détail et de commerce de gros : 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Grandes surfaces commerciales de plus de 1 000m² : 1 place par tranche de 40m² de SdP sans excéder la SdP des bâtiments affectés au commerce. Constructions à destination de restauration dont la SdP est inférieure ou égale à 300 m² de salle de restauration : 1 place par tranche de 10 m²</p>	<p>Constructions destinées aux commerces et activités de service de plus de 500 m² : place réservée et aménagée par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.</p>

<p>Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé ci-après :</p> <p>1. Equipements sanitaires et sociaux : Foyers de personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maison de retraite : - Pensionnaires : 5% du nombre de chambres - Visiteurs : 10 % du nombre de chambres - Personnel : 20 % du nombre de chambres <p>Crèches - Halte garderies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personnel : 1 place par tranche de 10 berceaux <p>Centres de P.M.I. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées <p>2. Equipements culturels : Lieux de culte : - 1 place pour 5 personnes.</p> <p>3. Autres équipements (culturels, sportifs...) : Le nombre de places devra correspondre aux besoins générés par l'équipement suivant sa nature, son usage, sa localisation et sa desserte.</p>	<p>Etablissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves. - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.
--	--	--

L'OAP et les règles du PLU en matière d'implantation, de volumétrie et de coefficient d'espaces verts conditionnent notamment les choix du projet en matière de densité et de programmation.

4. Variante du projet de renouvellement urbain du centre-ville et optimisation

4.1 Le projet de renouvellement urbain « CITALLIOS »

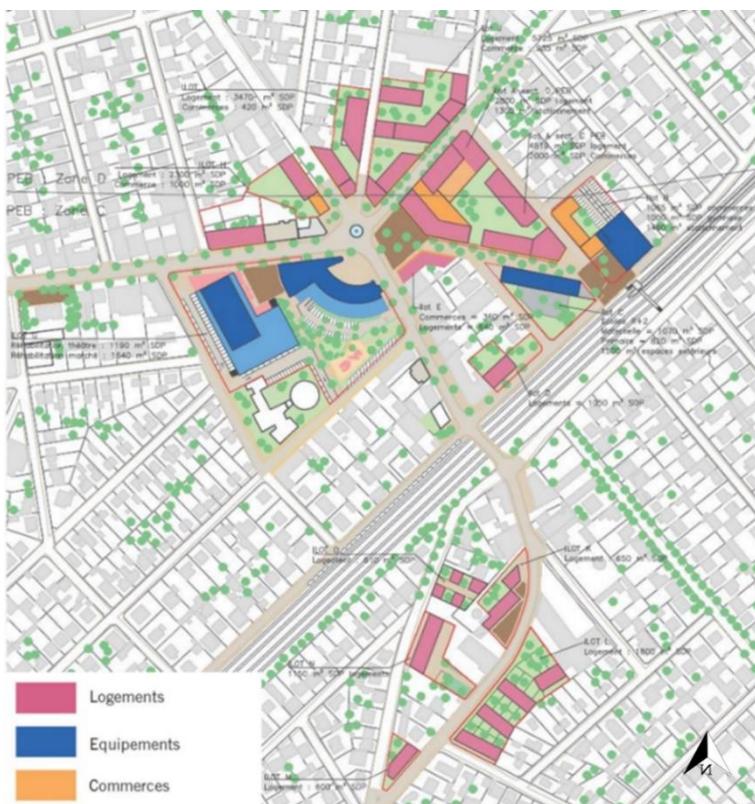
Un premier projet d'aménagement sur le centre-ville avait été étudié par CITALLIOS entre 2018 et 2020 (sur la base duquel l'OAP n°3 – Centre-ville avait été élaborée).

Portant sur 423 logements répartis en 16 nouveaux lots constructibles, il prévoyait la **création d'environ 38 300 m² de surface de plancher** répartis comme suit :

- Environ 25 380 m² dédiés au logement ;
- Environ 5 800 m² dédiés au commerce ;
- Environ 7 170 m² dédiés aux équipements (dont un groupe scolaire et un gymnase).

En lien avec cette programmation, le projet s'appuyait sur trois dispositifs urbains principaux sur le centre-ville :

- **La création d'un mail piéton** reliant le parvis de la Gare des Noues à la Place de la Charmeuse. Cet axe majeur distribue les espaces publics structurants du nouveau centre-ville.
- **La réorganisation du schéma de circulation général** avec un travail sur le partage modal de la voirie. Cette trame et le mail piéton viennent structurer de nouveaux îlots urbains.
- **L'approfondissement et la diversification de l'offre résidentielle** par la création de deux nouveaux îlots mixtes de logements, d'équipements et de commerces.



	LOGEMENTS (SDP)	COMMERCES (SDP)	EQUIPEMENTS (SDP)
LOT A sect C PEB	4.819 m ²	2.009 m ²	0 m ²
LOT A sect D PEB	2.798 m ²	0 m ²	0 m ²
LOT B	0 m ²	1.065 m ²	2.451 m ²
LOT C	0 m ²	0 m ²	1.891 m ²
LOT D	1.050 m ²	0 m ²	0 m ²
LOT E	638 m ²	361 m ²	0 m ²
LOT F	360 m ²	0 m ²	0 m ²
LOT G	0 m ²	0 m ²	2.829 m ²
LOT H	2.309 m ²	990 m ²	0 m ²
LOT I	3.471 m ²	422 m ²	0 m ²
LOT J	5.724 m ²	935 m ²	0 m ²
LOT K	654 m ²	0 m ²	0 m ²
LOT L	1.800 m ²	0 m ²	0 m ²
LOT M	603 m ²	0 m ²	0 m ²
LOT N	1.154 m ²	0 m ²	0 m ²
LOT O	0 m ²	0 m ²	0 m ²

Projet d'aménagement sur le centre-ville et tableau programmatique, CITALLIOS, 2020

4.2. Analyse de l'évolution de la densité au regard des possibilités à construire sur le centre-ville par comparaison avec le projet Citallios

Si les orientations du projet CITALLIOS ont formé la colonne vertébrale du projet, **des évolutions sont à relever dans le projet actuel :**

- **Une place plus importante aux espaces végétalisés**, et notamment au profit des espaces verts publics (au sein du secteur 1 dans un îlot très minéral grâce au développement de bâtiments plus étroits et réorganisés ainsi qu'au sein du secteur 4 réservé exclusivement à des programmes de logements dans le projet CITALLIOS) ;
- **La suppression de logements individuels dans la programmation dans un souci de limiter l'étalement urbain** : dans le projet CITALLIOS, le secteur 4 notamment comprenait des logements individuels et collectifs, implantés pour certains dans des parcelles étroites (petites unités foncières non reliés entre elles). Dorénavant, les constructions se développent à travers 3 lots aérés formant un secteur cohérent mêlant des logements et des équipements à l'inverse d'un secteur imaginé initialement comme « monofonctionnel » (logements exclusivement). Par cette suppression, on note une **réduction de la programmation d'environ 7%**, passant de 38 300 m² SDP dans le projet CITALLIOS à environ 35 640 m² SDP dans le projet actuel (soit environ 2 700 m² SDP en moins) étant entendu que cette surface de plancher globale prend en compte les lots d'accompagnement dont les horizons (et la programmation) n'est aujourd'hui pas arrêtée¹;
- **Les espaces de stationnement, notamment en aérien ont été repensés et sont plus limités** : le projet prévoit désormais l'implantation d'un parking silo (dans le secteur 3) afin de limiter le développement d'emprises de stationnement aérien, consommatrices d'espaces, au sein du centre-ville.

Ces évolutions ont été guidées par un souci d'optimisation de l'espace (voir partie 5 suivante) et également afin de réduire la densification sur le centre-ville qui aurait nécessité, comme pour le projet « CITALLIOS » l'obtention de dérogations plus importantes dans le cadre du PEB en vigueur².

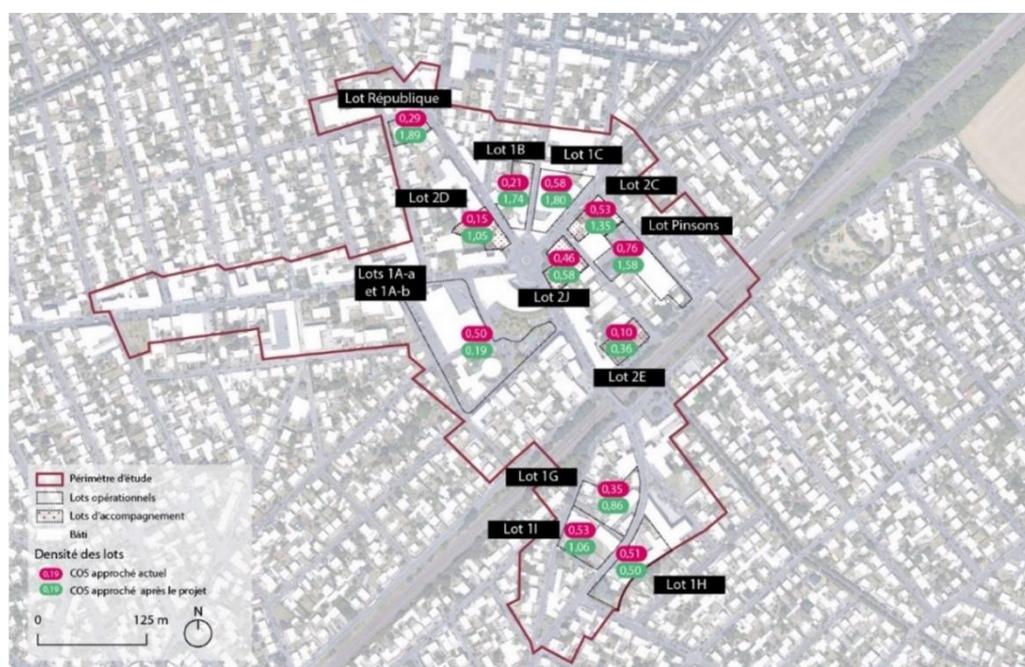
¹ Hors lots d'accompagnement, la surface de plancher créée à l'échelle des secteurs opérationnels (hors lots d'accompagnement) correspond à environ 29 215 m² SDP soit une réduction d'environ 18% par rapport au projet « CITALLIOS ».

² A ce stade des possibilités offertes par le PEB et le CDT, et hors lots d'accompagnement, le nombre de logements prévus par le projet en zone C du PEB correspond à 172 logements et s'inscrit dans l'enveloppe autorisée des 217 logements.

5. Analyse du COS approché du projet de renouvellement urbain du centre-ville

Afin de répondre aux besoins en logements sur le centre-ville et la recherche d'un maintien d'espaces perméables sur le secteur, et comme présenté dans **l'analyse du COS approché ci-dessous en phase « projet »**, on peut relever que :

- Les secteurs accueillant des équipements publics (lots 1Aa/1Ab et 1H) ont fait l'objet d'une dé-densification afin d'offrir des espaces verts publics plus conséquents ;
- Les secteurs accueillant les programmes résidentiels/commerces font l'objet d'une densification plus importante au lot par rapport à aujourd'hui (lots 1B, 1C ou projets en cours de construction – Pinsons et Républiques). On notera toutefois que l'ensemble des lots densifiés seront dotés d'**espaces végétalisés en cœur d'îlot** respectant un coefficient d'espaces vert minimal prévu par le CPAUPE et les fiches de lot (*voir précisions partie 6*).



Secteur	Lot	Emprise foncière	SDP actuelle	Densité actuelle	SDP Prévue	Densité prévue	Hausse/baisse de la densité au lot
1	1A-a	12 000 m ²	5 967 m ²	0,5	2 290 m ²	0,19	↓
	1A-b						
2	1B	2 526 m ²	538 m ²	0,21	4 390 m ²	1,74	↑
	1C	3 662 m ²	2 113 m ²	0,58	6 605 m ²	1,80	↑
	2D (acc.)	2 030 m ²	308 m ²	0,15	2 139 m ²	1,05	↑
	2J (acc.)	1 960 m ²	903 m ²	0,46	1 144 m ²	0,58	↑
3	2C (acc.)	1 920 m ²	1 012 m ²	0,53	2 600 m ²	1,35	↑
	2E (acc.)	1 530 m ²	159 m ²	0,1	544 m ²	0,36	↑
	2J (acc.)	1 960 m ²	903 m ²	0,46	1 144 m ²	0,58	↑
4	1G	3 490 m ²	1 226 m ²	0,35	3 016 m ²	0,86	↑
	1I	2 700 m ²	1 438 m ²	0,53	2 872 m ²	1,06	↑
	1H	3 510 m ²	1 780 m ²	0,51	1 752 m ²	0,50	↓
En cours de construction	Projet Pinsons	3 810 m ²	2 880 m ²	0,76	6 020 m ²	1,58	↑
	Projet République	1 200 m ²	353 m ²	0,29	2 270 m ²	1,89	↑

Evolution de la densité au sein des lots opérationnels au regard du COS approché

Cette densité permise s'explique notamment par le bâti actuel qui est relativement bas et par ailleurs, par l'objectif d'intensification urbaine du centre-ville.

En lien avec cette analyse, on peut préciser que :

- Le projet s'inscrit dans un secteur déjà artificialisé, et vise à renouveler un quartier dominé par les tissus pavillonnaires. **Le renouvellement du centre-ville permettra donc d'implanter des constructions neuves et qualitatives dans un espace déjà bâti ;**
- Le bâti du centre-ville est relativement bas. **Le projet prévoit une densification du secteur « verticale » (augmentation des hauteurs en R+3 ou R+4)** permettant le développement en nombre et en taille de logements sur le centre-ville en limitant l'étalement urbain ;
- Le projet prévoit la construction d'un parking silo (destiné notamment aux usagers de la gare) et de plusieurs parkings en sous-sols des constructions. **Ces espaces répondent à des objectifs de sobriété foncière à travers la limitation de stationnement en aérien sur le secteur ;**
- **La végétalisation du secteur est un des points clés du projet :** par l'optimisation de densité des constructions, il vise la préservation des arbres existants et la plantation de nouveaux (alignements d'arbres) et la création de nouveaux espaces verts (environ 3 300 m² au global) ;
- **L'implantation d'espaces verts en cœur d'îlot des nouvelles constructions** permettra également de favoriser la biodiversité dans le centre-ville ;

Enfin et rapporté au périmètre des secteurs d'intervention (environ 3,7 ha), **l'opération prévoit une densité d'environ 120 logements à l'hectare** (à l'échelle des lots opérationnels, des secteurs en construction et des secteurs diffus dits « d'accompagnement »).

Ainsi et comme le précise le rapport d'étude du CEREMA³, on rappelle à ce titre que **les opérations présentant des densités supérieures à 20 logements/hectares pèsent moins sur la consommation d'espaces des communes que des opérations de tailles plus réduites avec peu de logements** (par exemple, et au niveau national, les opérations de moins de 8 log/ha sont responsables de 51 % de la consommation d'espaces - dont 30 % pour les opérations de moins de 5 log / ha - pour une production de logements modérée soit 19 % du total, voir également tableau ci-dessous).

Classe de densité	Part dans la production de logements	Nombre de logements produits	Part dans la consommation d'espaces	Nombre d'hectares consommés	Nombre d'opérations concernées
Entre 1 et 5 log /ha	7,9 %	92 092	30,2 %	29 383	63 569
Entre 5 et 8 log /ha	11,2 %	131 669	21,2 %	20 635	70 670
Entre 8 et 12 log /ha	16,9 %	198 295	20,7 %	20 150	79 584
Entre 12 et 20 log /ha	19,8 %	231 686	15,8 %	15 346	57 129
Plus de 20 log/ha	44,3 %	519 196	12,0 %	11 699	66 337

Résultats par classe de densité (période 2009-2020) à l'échelle nationale (rapport CEREMA, 2022)

Les choix en termes d'aménagement du centre-ville permettent d'étendre la superficie et d'améliorer la qualité des espaces publics (notamment des espaces verts) tout en limitant l'étalement urbain sur la commune et en le réservant sur des espaces urbanisés et construits.

³ Rapport d'étude « La densité de logement dans les opérations d'aménagement en extension urbaine – Cadrage méthodologique et données nationales », juin 2022

6. Les actions pour encadrer la densification du projet

6.1 L'élaboration d'un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales pour le projet centre-ville

L'opération de requalification urbaine du centre-ville n'étant pas réalisée dans le cadre d'une procédure d'aménagement public de Zone d'Aménagement Concertée, le cahier des charges ne résulte pas d'une disposition expresse du Code de l'urbanisme.

Afin d'encadrer la constructibilité des lots et de garantir la qualité des projets immobiliers dans le projet d'ensemble du centre-ville, la ville de Goussainville a souhaité qu'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) soit réalisé.

Pour lui conférer une force juridique, ce cahier devra être annexé aux actes de vente des fonciers.

Le CPAUPE est en cours de rédaction et comporte deux parties :

- Une première partie qui explicite le projet urbain et ses ambitions ;
- Une seconde partie qui détaille les prescriptions générales pour l'ensemble des projets immobiliers résidentiels et commerces/services.

Le CPAUPE présentera à la fois des obligations et des recommandations à destination des promoteurs et des architectes qui viennent en complément des obligations réglementaires et conventionnelles qui s'appliquent à Goussainville.

Les préconisations suivantes (portant sur la prise en compte de l'environnement existant, de l'implantation du bâti et des enjeux sur le logement), issues de l'étude urbaine réalisée en 2022, sont intégrées au développement du CPAUPE :

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT EXISTANT



PRÉSERVER AU MAXIMUM LES ARBRES EXISTANTS



PERMETTRE DES OUVERTURES VISUELLES EN CŒUR D'ÎLOTS
Perméabilité / Ouverture de fenêtres vers les cœurs d'îlots



% MAXI PLEINE TERRE
Minimum de 25 de perméabilité / pleine terre par opération

PRINCIPES D'IMPLANTATION DU BÂTI



INTIMITÉ du VOISINAGE
Favoriser une distance mini de 8m par rapport aux limites séparatives



ESPACE PUBLIC = ESPACE PUBLIC
ESPACE PRIVÉ = ESPACE PRIVÉ
Pas de balcons débordant sur l'espace public



APPORTER LE SOLEIL
Jouer sur les épaulements pour dessiner le Ciel



UN ESPACE EXTÉRIEUR POUR TOUS LES LOGEMENTS

ENJEUX SUR LE LOGEMENT



DESSERTE DES LOGEMENTS
Au maximum 3 ou 4 logements par cage - par niveau



LOGEMENTS TRAVERSANTS OU DOUBLE ORIENTÉS
INTIMITÉ DU PREMIER PLANCHER HABITABLE
Pas de logements en Rdc et à l'alignement



ORIENTATIONS NORD
Pas de logements mono-orientés NORD

Principes d'aménagement à intégrer aux projets immobiliers, étude urbaine sur le centre-ville (2022)

6.2 La rédaction de fiches de lot

Les fiches de lot viennent compléter le CPAUPE.

Elles apportent les informations particulières à la parcelle cessible, qui précisent les modalités d'application des prescriptions du CPAUPE.

La fiche de lot décrit :

- Les principaux éléments de l'état initial de la parcelle afin de fournir à l'acquéreur et à ses concepteurs les données de base nécessaires à l'établissement des études de faisabilité et aux projets architecturaux ;
- Les attentes spécifiques liées à l'emplacement ou à la programmation envisagée du lot.

Conclusion

Bien que contraint par la réglementation du PEB - qui limite le développement de logements sur une partie du centre-ville - le projet veille à concilier amélioration du cadre de vie et sobriété foncière.

S'inscrivant dans un milieu **déjà bâti et particulièrement minéral**, et guidé par une volonté de renouvellement urbain, il vise à **améliorer la qualité urbaine du quartier**, par une **densification maîtrisée des espaces existants** à travers une augmentation raisonnable de la hauteur des constructions (conformément aux règles du PLU en vigueur).

L'aménagement de parkings en sous-sols (ou en silo) permettra également d'optimiser l'espace en favorisant une **réduction de stationnement aériens sur le centre-ville**.

Cette densification participera à la création de nouveaux espaces verts publics d'importance, en lien avec le développement de cœurs d'îlot privatifs en accompagnement des constructions dans une logique de **désimperméabilisation du quartier et de maintien de la biodiversité locale sur le centre-ville**.